Isännöintiliitto

Eduskunnan ympäristövaliokunta
YmV@eduskunta.fi

Lausunto ympäristövaliokunnalle hallituksen esityksestä (HE 104/2020 vp) laeiksi energiatehokkuuslain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta

Lausunnonantajasta

Suomen Isännöintiliitto ry (jäljempänä Isännöintiliitto) edustaa laajasti isännöintialaa, sillä jäsenkuntaamme kuuluu yli 600 isännöintiyritystä ja 23 paikallisyhdistystä. Tämä on yli 2/3 Suomen isännöinnistä ja kattaa noin 50 000 taloyhtiötä, joissa asuu yhteensä 1,5 miljoona suomalaista.

Isännöintiliitto työskentelee isännöinnin tunnettuuden ja arvostuksen parantamiseksi. Kehitämme isännöintiä ja koko kiinteistöalaa yhdessä jäsenten, asiakkaiden ja palveluntarjoajien kanssa.

Lausunto

Isännöintiliitto kannattaa lakiehdotusta, koska energiatehokkuusdirektiivin edellyttämät muutokset on implementoitu mielestämme tarkoituksenmukaisella tavalla Suomen lainsäädäntöön ja erityisesti huomioiden asunto-osakeyhtiömuotoinen asuminen. Tästä tarkoituksenmukaisuudesta haluamme nostaa esiin pitkän siirtymäajan huoneistokohtaisten vesimittareiden asentamiselle ja poikkeusmahdollisuuksien hyödyntämisen jo aiemmin asennettujen vesimittareiden vaihtamisessa etäluettaviin mittareihin.

Lisäksi pidämme erittäin hyvänä sitä, että Suomessa on tarkoitus soveltaa poikkeusta huoneistokohtaisen lämmityksen ja jäähdytyksen kulutuksen mittauksesta ja jakolaitteiden käytöstä.

Pidämme hyvänä, että lausuntopalauteen johdosta tarkennuksia tehtiin mm. seuraaviin kohtiin:

- Kulutustietojen toimittamisen kustannuksista ei lähdetty säätämään tarkemmin.
- Riittävänä vedenkulutustietojen toimittamisena pidettäisiin myös sitä, että ko. tiedot olisivat jatkuvasti osakkaan saatavilla esimerkiksi vesimittarin tai etäluentaan perustuvan verkkopalvelun kautta.

- Tarkennusta siihen, että taloyhtiön tulee antaa kulutustiedot osakkaalle, joka vastaa tietojen toimittamisesta edelleen vuokralaiselleen ja jos kyse on taloyhtiön vuokralaisesta, tiedonantovelvollisuus on taloyhtiöllä.

Yksityiskohtaiset kommentit

Laki energiatehokkuuslain muuttamisesta

Energiatehokkuuslain 23 §: Kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen laskun mukana annettavat kulutus- ja laskutustiedot
Ehdotetun pykälän 2 momentin mukaan energian vähittäismyyjän on toimitettava kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen loppuasiakkaalle hyvin tarkkoja energiankulutusta koskevia tietoja. Jos loppuasiakas ei ole myös loppukäyttäjä, on loppuasiakkaan asetettava mainitut tiedot loppukäyttäjän saataville, kun energiakustannukset laskutetaan loppukäyttäjältä mittauksen tai lämmityskustannusten jakolaitteen perusteella.

Suomessa on harvinaista, että huoneistokohtaista lämmitystä laskutettaisiin mittauksen tai lämmityskustannusten jakolaitteen perusteella. Näin ollen tämä vaatimus loppuasiakkaan tiedonantovelvollisuudesta loppukäyttäjälle ei tällä hetkellä aiheuta suurimmassa osassa taloyhtiöitä velvoitteita.

Energiatehokkuuslain 22 §: Laskutus ja kustannusten jako

Isännöintiliitto pitäisi hyvänä sitä, että asetuksella säädettäisiin selkeästi käyttöveden lämmittämisen aiheuttamien kaukolämpökustannusten jakamisesta moniasuntoisissa tai moneen eri tarkoitukseen käytettävissä rakennuksissa, kuten taloyhtiössä, koska tällä hetkellä useat erilaiset ohjeet aiheuttavat kiinteistöalalla hämmennystä.

Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Asunto-osakeyhtiölain 3 luku 4 a §: Vesikustannusten jakaminen

Toteamme heti alkuun, että asunto-osakeyhtiölakiin ehdotettujen muutosten voimaantulossäännös on hyvä ja toimiva: *Lain 3 luvun 4 a §:ää sovelletaan yhtiöön, jossa on lain voimaantulon jälkeen haetun rakennusluvan perusteella asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit.*

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi veden todellista kulutusta ja muita vastikkeen määräämistä koskevien tietojen antamisesta osakkaalle vesimaksuvastikkeen perinnän yhteydessä. Mainitut tiedot määritellään tarkemmin erikseen annettavalla

valtioneuvoston asetuksella. Isännöintiliitto huomauttaa, että on hyvin vaikea arvioida velvoitteita ja niiden vaikutusta, kun niistä tullaan tarkemmin säätämään asetustasolla.

Ehdotuksen mukaan tiedot veden kulutuksesta osakehuoneistossa olisi annettava osakkeenomistajille kuukausittain. Isännöintiliitto pitää hyvänä sitä, että laissa ei tarkemmin määritellä näiden tietojen toimittamistapaa vaan se jäisi taloyhtiön päätettäväksi. Erityisen hyvänä Isännöintiliitto pitää hallituksen esityksen kirjausta siitä, että riittävänä tietojen toimittamisena pidettäisiin myös sitä, että ko. tiedot olisivat jatkuvasti osakkaan saatavilla esimerkiksi vesimittarin tai etäluentaan perustuvan verkkopalvelun kautta. Isännöintiliitto tuo esiin kuitenkin sen, että tiedonantovelvollisuus vaikuttaa keskeisesti isännöinnin kuukausittaiseen työhön ja ilman kehittyneitä palveluita, lisännee velvoitteet isännöinnin lakisääteisiä tehtäviä.

Isännöintiliitto pitää hyvänä sitä, että laissa ei ole tarkoitus säätää vesimaksuvastikkeen perinnästä ja tietojen toimittamisesta osakkaalta perittävästä maksusta vaan näihin liittyvät kustannukset katetaan normaalisti yhtiövastikkeella.

Hallituksen esityksessä on kuitenkin säädetty, että vesimaksuvastikkeen perinnän yhteydessä olisi annettava tiedot myös muista vastikkeen määräämisen perusteista. Kuitenkaan itse perinnän tiheyteen lakiehdotus ei ota kantaa. Näin ollen taloyhtiö voi edelleen noudattaa omaa käytäntöään vesimaksun perinnästä. Perinnän yhteydessä annettavia tietoja olisi hallituksen esityksen mukaan tieto veden lämmittämiseen käytetystä energiasta sekä veden hankinnan kustannuksista. Näistä tiedoista on tarkoitus säätää tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Taloyhtiössä voi olla esim. käytäntö, että vesimittarit luetaan kaksi kertaa vuodessa tai kerran vuodessa ja mittaustuloksen perusteella tehdään ennakkoon kerättyjen vesimaksujen tasaus. Isännöintiliitto pitää hyvänä, että lakiehdotuksella ei ole tarkoitus vaikuttaa taloyhtiöiden käytäntöihin perimisen osalta. Lakiehdotuksen mukaan ainoastaan perinnän yhteydessä tulee antaa näitä lisätietoja (lämmittämisen käyttämä energia ja veden hankinnan kustannus) eikä näin ollen sen yhteydessä, kun kulutustietoja annetaan kuukausittain osakkaalle. Isännöintiliitto pitää tätä ehdotusta hyvänä.

Isännöintiliitto pitää hyvänä, että asetuksessa annettaisiin säännöksiä siitä, miten veden lämmitykseen käytettävä energia ja sen kustannus lasketaan, koska tällä hetkellä useat erilaiset ohjeet aiheuttavat kiinteistöalalla hämmennystä.

Isännöintiliitto tuo esiin vielä sen, että lakiehdotuksen säännöskohtaisissa perusteluissa ei tule esiin se, että miten vesimaksua peritään, jos etäluettavat mittarit vikaantuvat. Nykytilan arviointia koskevassa kohdassa on maininta: *Huoneistokohtaiseen lämpimän käyttöveden laskutukseen ei vastaavaa muutosta ehdoteta, koska vesikustannukset voidaan poikkeustapauksissa sopia jaettavaksi osakkaiden kesken tilanteeseen sopivalla tavalla.*

Isännöintiliiton mielestä tästä olisi ollut hyvä olla maininta asunto-osakeyhtiölain säännöskohtaisissa perusteluissa. Mittareiden vikaantuminen aiheuttaa taloyhtiöissä ja isännöinnissä paljon työtä niin vikaantumisen selvittämisen kuin vastikkeiden oikaisun muodossa.

Isännöintiliitto pitää hyvänä lakiesitysluonnokseen sisältyvää velvoitetta päivittää yhtiöjärjestystä uuden lain mukaisiksi vasta sen jälkeen, kun taloyhtiössä on voimaantulosäännöksen perusteella alettu soveltamaan uuden lain 3 luvun 4 a §:ä ja muu yhtiöjärjestyksen muutos ilmoitetaan rekisteröitäväksi.

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta

27 a §: Vedestä perittävä korvaus

Lakiehdotuksen mukaan vuokralaiselta vedestä perittävän korvauksen on perustuttava luotettavasti mitattuun todelliseen kulutukseen, jos rakennuksessa on otettu käyttöön huoneistokohtaiset mittarit (uusi AHVL 27 a §).

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin veden kulutusta ja muita korvauksen määräämistä koskevien tietojen antamisesta vuokralaiselle korvauksen perinnän yhteydessä. Mainitut tiedot määritellään tarkemmin erikseen annettavalla valtioneuvoston asetuksella.

Isännöintiliitto pitää hyvänä, että lakiehdotukseen on kirjattu tarkennus siitä, että taloyhtiön tulee antaa kulutustiedot osakkaalle, joka vastaa tietojen toimittamisesta edelleen vuokralaiselleen ja jos kyse on taloyhtiön vuokralaisesta, tiedonantovelvollisuus on taloyhtiöllä.

Asetus rakennusten vesi- ja viemärilaitteistoista 10 §

Etäluettavien vesimittareiden voimaantulosäännökseksi on hallituksen esitysluonnoksessa ehdotettu seuraavaa: *Tätä asetusta sovelletaan asuinrakennuksessa, jossa on lain voimaantulon jälkeen haetun rakennusluvan perusteella asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit.*

Isännöintiliitto pitää voimaantulosäännöstä hyvänä. Isännöintiliitto korostaa, että käytännössä ainoa toimiva vaihtoehto on huoneistokohtaisten etäluettavien vesimittareiden asentaminen vasta seuraavan taloyhtiön hankkeena toteutettavan linjasaneerauksen yhteydessä.

Helsingissä 14.9.2020

Suomen Isännöintiliitto ry



Laura Lithenius
lakiasiantuntija

Lisätietoja antaa:
lakiasiantuntija, Laura Lithenius
Isännöintiliitto, PL 1370, 00101 HELSINKI
gsm 040 181 4645, laura.lithenius@isannointiliitto.fi