14.9.2020

Ympäristövaliokunta

HE 104/2020 VP

ASIA: HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE LAEIKSI ENERGIATEHOKKUUSLAIN JA ERÄIDEN MUIDEN LAKIEN MUUTTAMISESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry (**Kiinteistöliitto**) kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokrataloyhtiöitä. Alueellisten jäsenyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä noin 29 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä (mm. opiskelija-asuntoyhteisöjä).

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 17 500 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan pääosin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta yhteensä noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Pidämme erittäin hyvänä, että lämmityksen ja jäähdytyksen huoneistokohtaisen mittauksen ja lämmityskustannusten jakolaitteiden osalta jatketaan muutosdirektiivin sallimaa poikkeusta. Selvitykset ovat osoittaneet esimerkiksi lämmityskustannusten jakolaitteiden olevan kustannustehoton ratkaisu Suomessa[1].

Samoin huoneistokohtaisen lämpimän käyttöveden mittauksen osalta muutosdirektiivin (9 c artikla, kohta 2) suoman poikkeamismahdollisuuden käyttäminen on tärkeää, koska pelkän etälukuominaisuuden vuoksi mittareiden uusiminen olisi kustannustehotonta[2].

Seuraavassa olemme esittäneet huomioitamme erityisesti asunto-osakeyhtiöiden kannalta olennaisiin lakimuutosehdotuksiin.

[1] Möttönen, V., Nissinen, K., Vainio, T., & Kauppinen, T. (2013). Selvitys huoneistokohtaisten lämpömäärämittareiden ja lämmityskustannusten jakolaitteiden käytön edellytyksistä Suomessa. VTT Technical Research Centre of Finland. VTT Asiakasraportti, No. VTT-CR-07573-13

[2] Huoneistokohtaiset vesimittarit. Etäluettavuuden lisäämisen kannattavuuden tarkastelu. Granlund Consulting Oy 2020

Vesikustannusten jakaminen

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä sitä, että asunto-osakeyhtiölakiin (myöhemmin AOYL) ehdotettu uusi 3 luvun pykälä 4 a §, asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin ehdotettu uusi 3 luvun pykälä 27 a § ja ehdotus asumisoikeusasunnoista annettuun lain muuttamisesta (4 luvun uusi 16 § 5 momentti), joiden mukaan vesikustannusten jakamisen osalta vastikkeen tai korvauksen perusteena on luotettavasti mitattu todellinen kulutus, tulee sovellettavaksi vain niihin yhtiöihin tai vuokrasopimuksiin, joissa lain voimaantulon jälkeen haetun rakennusluvan perusteella on asennettu rakennusten vesi- ja viemärilaitteistosta annetun ympäristöministeriön asetuksen 10 § 2 momentissa tarkoitetut huoneistokohtaiset vesimittarit **kaikkiin huoneistoihin**. Esitämme, että lakiesityksessä tämä tuotaisiin vielä selkeämmin esille.

Jos määräykset tulisivat sovellettavaksi aiemmin (esimerkiksi haettaessa rakennuslupaa muutaman huoneiston korjaustyöhön), aiheuttaisi tämä direktiivin tavoitteen vastaiseen tilanteeseen. Osa yhtiön osakkaista kantaisi vedenkulutuksen kustannukset mitatun kulutuksen perusteella ja osa edelleen yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Tällainen tilanne olisi myös asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen (AOYL 1 luku, 10 §).

Olemme samaa mieltä hallituksen esityksen perusteluiden kanssa, että erillinen siirtymäsäännös on tarpeen myös siitä syystä, jotta voidaan varmistua luotettavasta mittauksesta ja ettei yhtiöille aiheuteta vaikeasti ennakoitavia kustannuksia, jotka eivät ole tarkoituksenmukaisia suhteessa saavutettaviin säästöihin. Esimerkiksi tilannetta, jossa yksittäisten mittarien uusiminen aiheuttaisi käytännössä tarpeen uusia koko yhtiön asuntokohtaiset vesimittarit, ei voitaisi pitää kohtuullisena suhteessa saavutettaviin hyötyihin.

Kiinteistöliitto haluaa myös muistuttaa, että lakiehdotus puuttuu hyvin poikkeuksellisella tavalla jo tehtyihin sopimuksiin (yhtiöjärjestykset ja vuokrasopimukset). Suomalaisessa asumisessa on myös huomioitava, ettei vaikutukset energiankäyttöön ole kaikissa tapauksissa yksiselitteisiä. Asuntokohtainen kustannusten jakaminen voi pahimmillaan aiheuttaa tilanteita, joissa rakennuksen omistajalla ei ole enää intressiä parantaa itse käyttövesijärjestelmän energia- ja vesitehokkuutta, koska käyttökustannukset menevät suoraan asukkaille (ns. split incentive -ongelma). Tällöin on riskinä suunnitelmallisen kiinteistönpidon ja koko rakennuksen energia- ja vesitehokkuuden heikkeneminen.

Olemassa oleviin sopimuksiin puuttumisen vuoksi ja mahdollisen split incentive -ongelman minimoimiseksi on perusteltua pitäytyä esitetyn mukaisissa siirtymäsäännöksissä.

Mittausongelmien huomioiminen

Asuntokohtaisen vedenmittauksen osalta jää epäselväksi, millä tavoin lakimuutokset ohjaavat toimimaan, jos vesimittari tai osa vesimittareista

vikaantuu. Pyydämme varmistumaan siitä, että lainsäädäntömuutokset ja niiden perustelut antavat mahdollisuuden poikkeustapauksissa sopia yhtiössä tilanteeseen sopivalla tavalla asian ratkaisusta.

Kulutustietojen toimittaminen

Uudella sääntelyllä ei pidä luoda lisää byrokratiaa tai hallinnollisia kustannuksia asunto-osakeyhtiöille. Pidämmekin tärkeänä perusteluiden mainintaa siitä, että kulutustietojen riittävänä toimittamisena pidetään myös sitä, että vesimittari on asennettu asuntoon, jolloin asukas voi itse seurata vesimittarin näytöltä tai näyttölaitteelta vedenkulutustaan.

Pidämme tärkeänä myös perustelujen mainintaa siitä, että asunto-osakeyhtiöissä tarvittavat tiedot annetaan osakkaalle, joka vastaa tietojen toimittamisesta edelleen vuokralaiselleen.

Vesimaksuvastikkeen perinnästä ja tietojen toimittamisesta perittävät maksut

Kiinteistöliiton mielestä on olennaista varmistaa direktiivin hengen mukaisesti, että lakimuutosehdotukset antavat asunto-osakeyhtiöille mahdollisuuden valita, millä tavoin vesimaksuvastikkeen perinnästä ja tietojen toimittamisesta perittävät maksut katetaan. Näin mahdollistetaan sujuva ja läpinäkyvä taloyhtiöiden arki, jossa on mahdollista tehdä valintoja, jotka tukevat nykyisiä käytäntöjä.

Valtioneuvoston asetus

Lakimuutosehdotuksissa ja perusteluissa viitataan usean kertaan valtioneuvoston asetukseen, jolla säädetään tarkemmin kustannusten jakamisesta ja loppuasiakkaalle/-käyttäjille annettavista tiedoista ja tietojen toimittamisesta. Annettavalla asetuksella tulee olemaan merkitystä erityisesti asunto-osakeyhtiöiden arjen kannalta. Valitettavasti kyseistä asetusluonnosta ei ole ollut nähtävillä osana lausuntomateriaaleja, jolloin koko lainsäädäntöpaketin vaikutusten hahmottaminen ei ole ollut mahdollista.

Kiinteistöliitto katsoo, että byrokratian ja hallinnollisten kulujen kurissapitämiseksi asetuksessa on otettava huomioon nykyiset asunto-osakeyhtiöiden toimintamallit ja säädettävä asuntokohtaisen vedenmittauksen osalta ainoastaan direktiivin minimivaatimuksien mukaisesti ottaen huomioon vaatimukset, jotka yksiselitteisesti kohdistuvat vedenkulutukseen.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Petri Pylsy
johtava asiantuntija (energia ja ilmasto)