Ympäristövaliokunta

Viite: Lausuntopyyntö 15.9.2020: HE 104/2020 vp laeiksi energiatehokkuuslain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta

Lausunto energiatehokkuuslain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry kiittää mahdollisuudesta lausua energiatehokkuuslain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäseninä on 22 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ja Suomen opiskelijakuntien liitto - SAMOK. Jäseninä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä noin 45 000 vuokra-asuntoa, joista valtaosa on rakennettu valtion tuella. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä yhteisöjä, joko säätiöitä, kaupunkien omistamia yhtiöitä, ylioppilaskuntia tai yhdistyksiä. Ne eivät jaa osinkoa tai muuta etuutta perustajilleen tai omistajilleen. SOA:n jäsenyhteisöjen tavoitteena on tarjota opiskelijoiden toiveita ja tarpeita vastaavia asuntoja kohtuulliseen hintaan.

Yleistä

Esityksen tavoite, energian ja veden kulutuksen vähentäminen on tärkeä ja kannatettava. Samalla on varmistettava, että tavoitteen edistämiseksi on valittu tehokkaimmat keinot ja ne ovat sovellettavissa erilaisiin asumisratkaisuihin. SOAn näkemyksen mukaan lakiesitys ei huomioi soluasunto- ja kimppakämppäratkaisuja, joissa useampi erillinen asuntokunta jakaa vesipisteet erillisillä vuokrasopimuksilla. Samalla SOA tiedostaa, että direktiivi sallii niukasti liikkumatilaa kansalliselle lainsäädännölle, mutta toivoo silti, että soluasumisen ongelmat ovat ratkottavissa laissa tai mahdollisesti lakia alemman tason säädösohjauksen kautta.

Uudistus sivuuttaa soluasunnot ja kimppakämpät

Lakiesityksen mukaan vedestä perittävän korvauksen olisi perustuttava todelliseen luotettavasti mitattuun kulutukseen silloin, kun rakennukseen on asennettu

huoneistokohtaiset vesimittarit lain voimaantulon jälkeen haetun rakennusluvan nojalla. Tämä toimii hyvin tilanteissa, joissa yhdessä asunnossa asuu yksittäinen asuntokunta, tai huoneistossa asuvien asuntokuntien välillä on taloudellinen suhde (esimerkiksi alivuokrasuhde). Tällöin vesimittarin lukemaan perustuva lasku vastaa asuntokunnan vedenkulutusta tai vesikustannusten jaosta on luontevaa sopia erikseen asunnossa asuvien asuntokuntien kesken.

Sen sijaan malli on ongelmallinen silloin, kun samassa huoneistossa asuu useampi asuntokunta, joiden välillä ei ole sopimussuhdetta. Tällöin useampi asuntokunta jakaa yhteiset vesipisteet, eikä vedenkulutusta ole mahdollista eritellä käyttäjäkohtaisesti. Tämä on tyypillinen tilanne opiskelijasoluissa. Tällöin asukkaiden vesilasku ei riippuisikaan yksin asukkaan omasta kulutuksesta, vaan myös siitä, minkälaiset ovat solunaapuriksi tai kämppikseksi valikoituneen kulutustottumukset. Tämä on vastoin lakiesityksen ja direktiivin henkeä, joissa tarkoituksena on kohdistaa vedenkulutuksen kustannukset loppukäyttäjälle tämän todellisen mitattavan kulutuksen mukaisesti. Asuntokohteen tai talon tason keskiarvo olisi reilumpi laskutusperuste silloin, kun vesipisteet on jaettu useamman kesken.

Yhteisellä vuokrasopimuksella asunnossa asuvat katsotaan yleisen asumistuen näkökulmasta yhteiseksi ruokakunnaksi. Siksi opiskelija-asunnoissa soluasunnot ja kimppakämpät vuokrataan pääosin erillisillä vuokrasopimuksilla.

Soluasuntojen kysyntä on pitkään ollut laskeva. Yhteinen vesilaskutus voisi synnyttää kitkaa solunaapureiden välille, mikä laskisi kysyntää entisestään.

SOA toi soluasumista koskevat haasteet esiin energiatehokkuuslain lausuntokierroksella. Näitä haasteita ei kuitenkaan ole ratkaistu lopullisessa lakiesityksessä, eikä niitä nostettu esiin lakiesityksessä lausuntopalautteen yhteydessä.

Mikäli mahdollista, SOA toivoo, että soluasunnot voidaan rajata toteutuneeseen kulutukseen perustuvan veden laskutuksen ulkopuolelle. Perusteena tälle olisi, ettei näissä vedenkulutusta pystytä laskuttamaan loppukäyttäjäkohtaisesti asennetuista vesimittareista huolimatta.

Opiskelija-asuntojen nopea vaihtuvuus haaste vesilaskutuksessa

Opiskelija-asuntojen vaihtuvuus on nopeaa, mikä johtuu opiskelijoiden nopeasti muuttuvista elämäntilanteista. Keskimääräinen asumisaika on 1,6 vuotta. Esimerkiksi Suomen suurin opiskelija-asuntojen tarjoaja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (Hoas) solmi 8508 vuokrasopimusta vuonna 2018. Pääasiassa tavallista vuokra-asumista tarjoava Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) puolestaan solmi samana vuonna 5677 sopimusta[1], vaikka Hekan asuntokanta on yli viisinkertainen Hoasiin verrattuna.

[1] Helsingin kaupunkin asunnot Oy (2019). Tilinpäätös ja toimintakertomus 2018. Saatavissa: https://www.hekaoy.fi/sites/default/files/inline-files/190513_Heka_tilinpaatos_2018.pdf

Jos vedestä laskutettaisiin käytön mukaan, aina poismuuton yhteydessä olisi laskutettava viimeisen kuukauden vedenkäytöstä tai tehtävä tasauslasku tai -hyvitys. Opiskelija-asuntojen nopean vaihtuvuuden takia näitä olisi tehtävä moninkertainen määrä tavalliseen asuntokantaan nähden.

Kansainväliset tutkinto- ja vaihto-opiskelijat muodostavat enimmillään jopa kolmasosan opiskelija-asuntoyhteisön asukkaista. Moni näistä poistuu Suomesta vuokrasopimuksen päätyttyä. Vuokravakuuksien palauttaminen tai mahdollisten vuokrasaamisten periminen on osoittanut, että maksut tai palautukset on tämän jälkeen hankala saada toteutettua. Sama haaste tulisi vastaan vesimaksujen ja niiden tasauslaskujen tai -hyvitysten kanssa. ARA-tuettujen asuntojen omakustannusperiaatteen takia saamatta jääneet vesilaskut jouduttaisiin lopulta kaikilta asukkailta perittävissä vuokrissa – vastoin lakiesityksen periaatetta.

SOA esittää, että opiskelija-asuminen ja muu erityisasuminen, jossa asukasvaihtuvuus on runsasta, rajataan käyttöön perustuvan vesilaskutuksen ulkopuolelle, mikäli se on direktiivin puitteissa mahdollista. Se myös pitkälti ratkaisisi soluasumiseen liittyvän ongelman, sillä merkittävä osa tällaisesta asuntotarjonnasta on näille erityisryhmille suunnattua. Tämä olisi toteutettavissa korkotukilakiin, aravarajoituslakiin ja huoneenvuokralakiin tehtävällä lisäyksellä:

”Mitä edellä säädetään vedestä perittävän korvauksen perusteista ei koske rakennusta, jossa on ainoastaan opintotukilain (65/1994) mukaiseen opintotukeen oikeuttavaan koulutukseen osallistuville henkilöille tai ainoastaan 18–29-vuotiaille henkilöille tarkoitettuja asuntoja.”

Voimaantulosäännökset perusteltuja

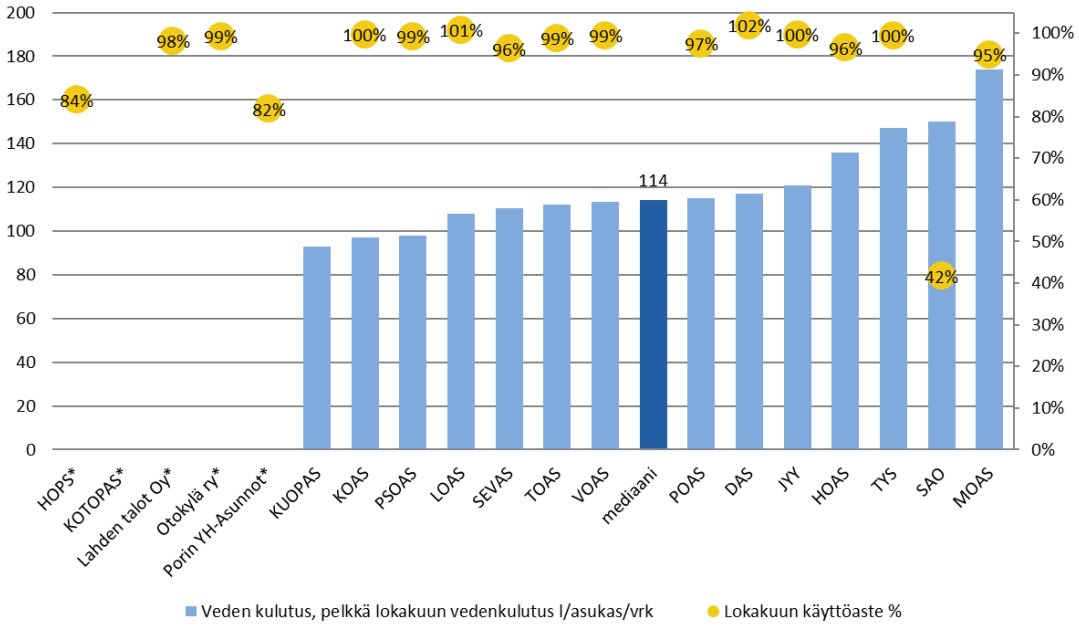
Toteutuessaan lakimuutos edellyttäisi ammattimaisilta kiinteistönomistajilta tietojärjestelmäuudistuksia, joilla mahdollistetaan toteutuneeseen käyttöön perustuva veden laskutus. Siksi on perusteltua, että lain vaikutukset tulevat voimaan asteittain sitä mukaan, kun uudiskohteita tai peruskorjauksia valmistuu lain voimaantulon jälkeen haettujen rakennuslupien nojalla.

Tekniset ratkaisut tehokas keino veden- ja energiankulutuksen hillitsemiseksi

Esitettyjen muutosten tavoitteena on vähentää energiankulutusta. Toimenpiteet siirtävät vastuuta kuluttajalle. Taustalla on oletus, että kun lasku lankeaa käyttäjälle, käyttäjä muuttaa tottumuksiaan energiatehokkaammiksi. Toimenpiteiden tehokkuus riippuu siitä, riittävätkö käyttäjäkohtaisen laskutuksen kannusteet muuttamaan asukkaiden energiankulutusta.

Tekniset ratkaisut ovat tehokas tapa vähentää vedenkulutusta. Tällaisia ratkaisuja ovat esimerkiksi vettä säästävät vesikalusteet, vuotovahdit ja vesipihit kodinkoneet. Tekniset ratkaisut vähentävät vedenkulutusta asukkaan käyttäytymisestä riippumatta. Se voi osoittautua tehokkaammaksi: esimerkiksi saadaanko vedenkulutus todennäköisemmin laskemaan kannustamalla asukkaita lyhentämään suihkussa oloa vai sillä, että vettä kuluu vähemmän suihkussa vietettyä minuuttia kohden? Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat onnistuneet laskemaan vedenkulutusta

selvästi alle keskiarvon juuri vettä säästävillä teknisillä ratkaisuilla. Opiskelija-asuntoyhteisöissä keskimääräinen vedenkulutus noudatteleekin pitkälti kiinteistökannan ikää ja peruskorjaustilannetta, sillä ratkaisut asennetaan usein korjauksen yhteydessä.



Kuvaaja 1 Lokakuun 2019 vedenkulutus opiskelija-asunnoissa, litraa / asukas / vuorokausi. Suomalaisten vedenkulutuksen keskiarvo on 155 litraa vuorokaudessa.

Direktiivissä ja siten lakiesityksessäkin valittu linja hajauttaa vastuuta teknisistä vedensäästöratkaisuista. Kun vesi sisältyy vuokraan tai laskutus perustuu kiinteään kuukausilaskutukseen, kiinteistönomistajilla on vahvemmat kannusteet investoida vettä säästäviin ratkaisuihin. Kun loppukäyttäjät maksavat vedestä suoraan toteutuneen käytön mukaan, asukkaiden olisi itse herättävä vaatimaan vedensäästöratkaisuja, ellei kiinteistönomistaja niihin ryhdy, eikä loppukäyttäjillä välttämättä ole tähän tarvittavaa tietotaitoa. Opiskelija-asuntoyhteisöissä tämä tuskin muodostuu ongelmaksi, sillä vastuullisuus on yleishyödyllisen toiminnan peruslähtökohta.

Direktiivi jättää tämän suhteen niukasti liikkumatilaa kansalliselle lainsäädännölle. Sen sijaan jatkossa olisi tärkeä pohtia, missä määrin vastuuta energiatehokkuudesta ja ilmastonmuutoksen torjunnasta hajautetaan yksittäisille kuluttajille ja missä määrin siihen ohjataan teknisten ratkaisujen kautta.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n puolesta,

Lauri Lehtoruusu
Toiminnanjohtaja