Jenni Valkama
Johtava lakiasiantuntija
Suomen Isännöintiliitto ry
21.11.2023

# Lausunto eduskunnan sosiaali- ja terveysvaliokunnalle komission säädösehdotuksista ihmisten käyttöön tarkoitetun veden kanssa kosketuksissa olevien materiaalien terveydellisistä vaatimuksista

E47/2023 vp

## Lausunnonantajasta

Suomen Isännöintiliitto ry (jäljempänä Isännöintiliitto) edustaa laajasti isännöintialaa. Jäsenkuntaamme kuuluu yli 500 isännöintiyritystä ja 21 paikallisyhdistystä, joiden kautta liittoon kuuluu noin 4/5 Suomen isännöinnistä. Ammattimaisen isännöinnin piirissä on noin 55 000 taloyhtiötä, joissa asuu yhteensä 1,5 miljoonaa suomalaista. Isännöintiliitto vaikuttaa välillisesti kaikkien kerros- ja rivitaloissa asuvien 2,7 miljoonan suomalaisen elämään.

Kehitämme isännöintiä, asunto-osakeyhtiöiden hallintoa ja koko kiinteistöalaa yhdessä jäsenten, asiakkaiden ja palveluntarjoajien kanssa. Tuemme jäsenyrityksiämme toimintansa parantamisessa.

Isännöintiliitto kiittää mahdollisuudesta lausua otsikkoasiassa.

## Lausunto

Suomessa asunto-osakeyhtiöitä on yli 90 000, ja niistä ammattimaisen isännöinnin piirissä n. 55 000. Isännöintialalla on näin ollen hyvä näkyvyys asunto-osakeyhtiöiden toimintaan ja tilanteeseen Suomessa.

Viimeisen reilun vuoden aikana tapahtunut reilu korkojen ja muiden kustannusten nousu on koetellut asunto-osakeyhtiöitä. Isännöintiliitto on tutkinut korjausrakentamisen ja taloustilanteen kehittymistä v. 2023 keväällä toteutetussa putkiremonttibarometrissä. Barometriin vastanneet isännöitsijät hallinnoivat n. 2400 asunto-osakeyhtiötä. Yhteensä 59% vastaajista katsoo, että vastikerästit ovat lisääntyneet hieman (55%) tai merkittävästi (4%) taloyhtiöissä viimeisten 12 kuukauden aikana. Vastaajista 54% arvioi, että pankit ovat kiristäneet rahoitusehtoja remonttilainoille edellisten 12 kuukauden aikana. 9% vastaajista kertoo, että putkiremontteja on jäänyt toteutumatta rahoitusvaikeuksien takia tai että kiinteistön alasajo

on ajankohtaista joissain asiakastaloyhtiöissä. Barometrin tulokset kuvastavat hyvin ongelmia, joita yhä useampi asunto-osakeyhtiö Suomessa kohtaa. Jopa välttämättömät korjaukset voivat jäädä osakkaiden talous- ja yhtiön rahoitusvaikeuksien takia toteutumatta, joten Isännöintiliitto pitää tärkeänä, ettei asunto-osakeyhtiöiden korjaustaakkaa lisätä yhtään välttämätöntä enempää uusien säädösten muodossa. Terveyden suojelemisen näkökulma on tärkeä, mutta tutkimustieto osoittaa, ettei Suomessa tällä hetkellä käytössä olevista materiaaleista liukene terveydelle haitallisissa määrin lyijyä juomaveteen.

Isännöintiliiton näkemyksen mukaan on keskeistä, että komission säädöksissä asettamat vaatimukset ottavat huomioon jäsenvaltioiden vedenlaadun erot ja vedenlaadun asettamat vaatimukset materiaalivalintoihin laitteistojen teknisen kestävyyden takaamiseksi. Vaatimusten ei tulisi olla kohtuuttomia tai asettaa jäsenvaltioita eriarvoiseen asemaan vedenlaadusta johtuvien erojen vuoksi, jos kuitenkin ihmisten terveyden suojelua koskevat tavoitteet täyttyvät.

Suomessa tällä hetkellä käytössä olevat kansallisilla menetelmillä hyväksytyt materiaalit on otettava ensimmäiselle positiivilistalle, tai vähintäänkin säädösten soveltamisen siirtymäaikaa on pidennettävä esitetystä huomattavasti siten, että on riittävästi aikaa kehittää ja tarjota markkinoille Suomen olosuhteisiin soveltuvia vesijohtoverkon teknisen käyttöiän (30–50 vuotta) ajan kestäviä materiaaleja. Lisäksi tuotteiden vaatimustenmukaisuuden arviointimenettelyssä on otettava huomioon Suomen pysyvä kanta testimenetelmän hyväksyttävyyteen liittyvistä ongelmista.

Mikäli komission esitykset toteutuvat esitetyssä muodossa ilman, että Suomen vedenlaatuun liittyviä ominaisuuksia sekä niihin liittyviä tutkimustuloksia on otettu riittävällä tavalla huomioon sekä materiaaleja koskevissa vaatimuksissa että testausmenetelmissä, pitää Isännöintiliitto merkittävänä riskiä siitä, ettei vesijohtojärjestelmien välttämättömiä korjauksia tulla Suomen asuntorakennuskannassa toteuttamaan jatkossa oikea-aikaisesti. Säädökset voivat näin ollen pahimmillaan johtaa välttämättömien korjausten lykkäämiseen ja merkittävien kosteusvaurioiden ja korjauskustannusten syntymiseen asuinrakennuksissa, jos Suomen vedenlaatuun soveltuvia, kestäviä materiaaleja ei ole käytettävissä siinä vaiheessa, kun vesijohtoverkon korjaukset olisivat ajankohtaisia. Merkittävä osa Suomen asunto-osakeyhtiöistä on perustettu 1970- ja 1980- luvuilla, joissa vesi- ja viemäriverkoston korjaukset ovat ajankohtaisia nyt ja vielä

2030-luvulla. Esityksen taloudelliset vaikutukset olisivat Isännöintiliiton näkemyksen mukaan toteutuessaan kohtuuttomia asunto-osakeyhtiöille sekä muille asuinrakennusten omistajille.

**Suomen Isännöintiliitto ry**

Jenni Valkama

Johtava lakiasiantuntija, OTM

Isännöintiliitto, PL 1370, 00101 HELSINKI

+358505365154

jenni.valkama@isannointiliitto.fi