6.2.2023

Eduskunnan talousvaliokunta

Asia: HE 324/2022 vp

TAKAUTUVASTI MAKSETTAVA SÄHKÖHYVITYS SEKÄ SÄHKÖLASKUJEN MAKSUAIKOJEN PIDENNYSTÄ KOSKEVA VÄLIAIKAINEN LAINSÄÄDÄNTÖ

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 31 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 22 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Kiinteistöliitto lausuu lähinnä asunto-osakeyhtiöiden ja niissä asuvien kannalta.

Kiinteistöliitto pitää hallituksen toimenpiteitä sähkökustannusten tukemiseksi kannatettavina väliaikaisina toimenpiteinä. Käsillä olevaan hallituksen esitykseen perustuva hyvitys tulee olemaan rahalla mitattuna merkittävin sähkötuki tänä talvikautena, näin arvioi VATT:in Datahuoneen laatima raportti 1/2023 (https://vatt.fi/-/datahuone-hallitukselta-jalleen-uusi-sahkotuki-tukien-yhteisvaikutus-vahentaa-merkittavasti-sahkokriisista-karsivien-asuntokuntien-maaraa). Seuraavaksi eniten sähkönkäyttäjiä avustaa alv-kannan väliaikainen leikkaus.

Tässä lausunnossa olevassa esityksessä on mukana sähkölaskujen maksuaikojen pidennysmahdollisuus. Se on tärkeä osa kokonaisuutta. Hallituksen esityksessä eduskunnalle on huomioitu oikein, että esitetty rajaus jättäisi tuen ulkopuolelle y-tunnuksella toimivat yritykset ja toisaalta myös taloyhtiöt, minkä lisäksi järjestelyn ulkopuolelle jäävät erilaiset takamittarointiratkaisut, joissa taloyhtiön asukkailla ei ole jakeluverkonhaltijan asentamaa sähkömittaria eikä näin ollen myöskään omaa sähkönmyyntisopimusta. Siksi Kiinteistöliitto esittääkin tukensa taloyhtiöille suunnatulle erilliselle tukimallille.

Noin joka toinen suomalainen asuu asunto-osakeyhtiössä. Asunto-osakeyhtiöissä asuvien asumiskustannuksissa sähkökustannukset ovat merkittävin kuluerä

sähkölämmitteisissä rivi-, erillis- ja paritaloyhtiöissä. Tilastokeskuksen mukaan (https://www.stat.fi/julkaisu/cktwror9c4ee10b618t3njtsh) suora sähkölämmitys on päälämmitystapa 28 % rivi-, erillis- ja paritaloja. Tämän lisäksi 16 % päälämmitystapana on lämpöpumppu (maalämpö 11 %, ilmalämpöpumppu 5 %). Lisäksi vesi-ilmalämpöpumppuja käytetään päälämmitystapana osassa kerros- ja rivitaloyhtiöissä.

Pääosin sähköllä lämpiävien tai sähköä paljon käyttävien rivitaloasunto-osakeyhtiöiden osuus on siten noin 44 prosenttia kaikista rivi- ja pientaloasunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton arvion mukaan tämä merkitsee noin 28 000 asunto-osakeyhtiötä, joissa on noin 200 000 huoneistoa, ja noin 400 000 asukasta.

Maalämpö-, ja muiden lämpöpumppujen yleistyminen päälämmitystapana kasvattaa sähkön merkitystä asuinkiinteistöjen lämmityksessä. Lisäksi lämpöpumppuja hankitaan kasvavassa määrin oheislämmönlähteeksi. Suorasähköllä lämpiävissä pientaloyhtiöissä yhä useammat tukeutuvat ilmalämpöpumppuihin, jolloin saadaan vähennettyä merkittävästi kokonaissähkönkulutusta.

Kerrostaloyhtiöt lämpiävät valtaosin kaukolämmöllä. Suoran sähkölämmityksen ja maalämmön osuus on kerrostaloissa vähäinen.

Tavanomaisissa olosuhteissa energiankulutusta ei ole perusteltua tukea. On kuitenkin muistettava, että vuoden 2022 keskimääräinen Suomen alueen sähkön pörssihinta oli noin nelinkertainen vuosien 2009-2020 tasoon nähden, pahimmillaan jopa kuusinkertainen. Pörssisähkösopimusten lisäksi tämä yleinen hintataso heijastui kaikkiin muihinkin sopimustyyppeihin. Sähkönkäyttäjien kohtaamia taloudellisia iskuja on kuitenkin vähentänyt se, että isolla osalla on ollut kriisin ajan voimassa ennen Venäjän hyökkäystä solmittuja määräaikaisia, ja hyvin edullisia sähkösopimuksia.

Korjausavustuksia on kuitenkin järkevää tarjota asuntoyhteisöille energiatehokkuuden parantamiseen ja siirtymiseen päästövapaisiin lämmitystapoihin. Näin sekä alennetaan energiakuluja pidemmällä aikavälillä että vähennetään asumisessa syntyviä päästöjä.

Valtion vuoden 2023 varsinaisen budjetin yhteydessä päätetyn paketin toimenpiteistä hyötyä tulee kaikille sähkönkäyttäjille, kun sähkön alv-kantaa leikattiin väliaikaisesti 24 prosentista 10 prosenttiin joulukuusta 2022 huhtikuuhun 2023.

Asunto-osakeyhtiöt ovat taloudellisesti haastavassa tilanteessa: energian hinnan nousu yhdistettynä muuhun kustannusten, hintojen sekä korkojen nousuun on jo syönyt monen taloyhtiöiden taloudellisen puskurin, ja kotitalouksien ostovoiman. Nopeasti kohonneiden hoito- ja pääomamenojen kattamiseksi asunto-osakeyhtiöissä korotetaan yhtiövastikkeita ja peritään ylimääräisiä vastikkeita.

Edellä mainituilla perusteilla Kiinteistöliitto pitääkin erittäin tärkeänä, että ympäristöministeriön johdolla on valmisteltu asetusluonnosta, jolla säädettäisiin sähkölämmitteisille taloyhtiöille myönnettävästä tuesta. Asetusluonnos on parhaillaan lausuntokierroksella. Avustus kohdistuu niille taloyhtiöille, joiden lämmitys perustuu sähköön ja joiden lämmitykseen käytettävän sähkön kustannuksista vastaa asunto-osakeyhtiö.

Maksuaikojen pidennyksen osalta esitys koskee myös yrityksiä. Pykälässä tai lain esitöissäkään ei kuitenkaan ole määritelty, mitä yrityksillä tässä yhteydessä tarkoitetaan ja koskeeko maksuajan pidennys näin ollen myös asunto-osakeyhtiöitä. Kiinteistöliitto pitää perusteltuna sitä, että maksuajan pidennys on mahdollinen taloyhtiöille jo nyt tehdyn esityksen perusteella, mutta katsoo, että esitystä olisi hyvä täsmentää (5§) sen selkiyttämiseksi, että yrityksillä tarkoitetaan kaikkia muita y-tunnuksellisia sähköyhtiöasiakkaita kuin henkilöasiakkaita.

Yksityiskohtaisia kommentteja HE-luonnoksesta:

Laki sähkölaskujen maksuajan pidentämisestä ja sähköyhtiöiden maksuvalmiuden tukemisesta, vaikutukset yrityksille

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotusta ja erityisesti sen yrityksille (ml. taloyhtiöt) suunnattavaa maksuaikapidennystä (5§).

Nyt lausuttavana olevan esityksen mukaisesti sähköyhtiön on myönnettävä yritysasiakkaalle pyynnöstä lisämaksuaikaa 60 päivää sähkölaskun alkuperäisestä eräpäivästä. Kiinteistöliitto pitää esitettyä lisämaksuaikaa yritysten osalta riittävänä. Taloyhtiöiden osalta katsomme, että esitetyn lisäajan puitteissa asunto-osakeyhtiöt ehtivät tarvittaessa järjestää ylimääräisen yhtiökokouksen, jossa voidaan päättää hoitovastikkeen korottamisesta.

Kiinteistöliiton huomiot asunto-osakeyhtiöille erikseen valmisteltavaan sähkötukeen:

Kiinteistöliitto kiittää lainvalmistelijoita taloyhtiöiden huomioimisesta hallituksen erillisellä asetuksella. Vaikka asunto-osakeyhtiö on juridisesti arvioituna yhtiö, taloyhtiön toimialaan ei kuulu voiton tuottaminen. Kyse on yhtiömuotoisesta asumisen järjestämisen muodosta. Siksi on tärkeää, että taloyhtiöt ovat oikeutettua tukeen kuluttaja-asiakkaan tavoin. Kiinteistöliitto esittää tarkemmat huomionsa taloyhtiöille esitetystä tukimuodosta erillisessä lausunnossaan.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jukka Kero
pääekonomisti

Janne Salakka
yhteiskuntasuhdepäällikkö