Edunkunnan talousvaliokunta

Asia: VN/29791/2025

HE 85/2025 VP HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE LAEIKSI ENERGIATEHOKKUUSLAIN JA SIIHEN LIITTYVIEN LAKIEN MUUTTAMISESTA

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. 33 600 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 24 800 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi energiatehokkuuslakia, sähkömarkkinalakia, maakaasumarkkinalakia, sähkö- ja maakaasumarkkinoiden valvonnasta annettua lakia sekä energiamarkkinariitalautakunnasta annettua lakia. Esityksellä toimeenpantaisiin Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (EU) 2023/1791 energiatehokkuudesta. Ehdotetut muutokset energiatehokkuuslakiin vaikuttaisivat suoraan myös asunto-osakeyhtiöihin. Loppuasiakkaan olisi pyynnöstä annettava loppukäyttäjälle yhteenveto keskeisistä lämpö- tai jäähdytyssopimuksen ehdoista ja ilmoitettava sopimusehtoihin tehdyistä muutoksista.

Seuraavassa esitetään Kiinteistöliiton näkemyksiä asumisen kannalta erityisesti hallituksen esitykseen energiatehokkuuslain muuttamisesta ja sen uusista säännöksistä, jotka koskevat lämmityksen ja jäähdytyksen vähittäismyyntiä koskevia sopimuksia. Lisäksi haluamme muistuttaa energiatehokkuuslain 4 luvun päivitystarpeesta vastaamaan nykyistä lämmitys- ja jäähdytysmarkkinaa sekä esittää konkreettisen muutosehdotuksen kyseisen luvun pykäliin, vaikka hallituksen esitys ei siihen tällä kertaa sisällä muutoksia.

Energiatehokkuuslaki 3a luku: 18 a §, 18 b §, ja 18 c

Kiinteistöliitto pitää perusteltuna, että energiatehokkuuslain luvun 3 a säännökset (18 a §) ovat pakottavia, eikä niistä saa poiketa sopimuksin loppuasiakkaan vahingoksi.

Pykäläehdotuksen 18 b osalta pidämme tärkeänä, että vähittäismyyjälle asetetaan velvoitteita sopimustietojen avoimuudesta ja ymmärrettävyydestä. On olennaista, että vähittäismyyjä julkaisee verkkosivuillaan yleiset hinnastot, palvelumaksut ja sopimusehdot.

Pidämme erittäin tärkeänä, että hallituksen esityksen mukaisesti 18 c §:ssä sopimustietojen toimittaminen edellyttää loppukäyttäjän pyyntöä. Kiinteistöliitto ehdottaa kuitenkin, että kyseinen pykälä muotoillaan seuraavasti:

*”Energian vähittäismyyjän loppuasiakkaan on annettava loppukäyttäjälle tämän pyynnöstä **vähittäismyyjän toimittama 18 b § 2 momentin mukainen yhteenveto** keskeisistä lämpö- tai jäähdytyssopimuksen ehdoista **mukaan lukien vähittäismyyjän soveltamista hinnoista** ~~sekä lämmön tai jäähdytyksen hankintaa koskevan sopimuksen keskeisistä tiedoista, mukaan lukien 18 b §:n 1 momentissa tarkoitetut tiedot~~.*

Loppuasiakkaan on viipymättä ilmoitettava loppukäyttäjälle energian vähittäismyyjän sopimusehtoihin tekemistä loppukäyttäjään vaikuttavista muutoksista.”

Pyydämme lisäksi **täydentämään hallituksen esityksen perusteluja seuraavasti**:

- Tarkennus viipymättä-termin tulkintaan: Viipymättä ilmoittamiseksi katsotaan tilanne, jossa asia tuodaan esiin asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa. Lisäksi tulisi mainita uusien edellytysten olevan kaikkien tiedossa, kun vähittäismyyjä julkaisee muutokset verkkosivuillaan.
- Loppuasiakkaan velvollisuudet: Asunto-osakeyhtiö vastaa tiedottamisesta osakkailleen, ja osakkaalla on velvollisuus tiedottaa mahdolliselle vuokralaiselleen.
- Direktiivin artikla 21.6: Velvoite yleisten sopimusehtojen saatavuudesta toteutuu, kun vähittäismyyjä julkaisee ne verkkosivuillaan.

Kiinteistöliitto katsoo, että edellä esitetyt muutokset ja tarkennukset selkeyttävät sääntelyä, vähentävät hallinnollista taakkaa ja asumiskustannuksia sekä tukevat pääministeri Orpon hallitusohjelman linjaa, jonka mukaan direktiivit toimeenpannaan kansalliseen lainsäädäntöön minimimuutoksin.

Alla esitetään vielä tarkempia huomioita edellä mainittujen muutosten perusteluiksi.

Yksityiskohtaisempia perusteluita Kiinteistöliiton muutosehdotuksiin

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi lämpö- ja jäähdytyssopimuksen tiedoista (18 b §) sekä loppuasiakkaan velvollisuuksista tiedonantoon loppukäyttäjälle (18 c §). Kyseiset pykälät toimeenpanevat energiatehokkuusdirektiivin artiklan 21 vaatimuksia.

Kiinteistöliitto haluaa tuoda esiin muutamia keskeisiä näkökohtia erityisesti asunto-osakeyhtiöiden näkökulmasta liittyen pykälään 18 c. Energiatehokkuusdirektiivin artiklassa 21.2 todetaan:

” Loppuasiakkaille ja loppukäyttäjille annetaan yhteenveto keskeisistä sopimusehdoista, mukaan lukien hinnat ja tariffit, ymmärrettävällä tavalla ja ytimekkäällä ja yksinkertaisella kielellä.

[…]

Jäsenvaltioiden on päätettävä, kuka vastaa tässä kohdassa tarkoitettujen tietojen toimittamisesta pyynnöstä, asianmukaisella tavalla ja maksutta niille loppukäyttäjille, joilla ei ole suoraa tai käyttäjäkohtaista sopimusta toimittajan kanssa.”

Direktiivin sanamuoto viittaa selkeästi loppukäyttäjän pyyntöön saada yhteenveto keskeisistä sopimusehdoista. Katsomme, että pykälän 18 c tekstiä tulee muuttaa vastaamaan direktiivin muotoilua siten, että pyyntö voi kohdistua ainoastaan 18 b §:n 2 momentissa tarkoitettuun yhteenvetoon, jonka vähittäismyyjä on toimittanut loppuasiakkaalle. Direktiivi ei edellytä suoraan 18 b §:n 1 momentin mukaisten tietojen toimittamista loppukäyttäjälle, joten viittaus niihin tulisi poistaa pykälätekstistä.

Kiinteistöliitto korostaa, että direktiivissä viitataan tietojen toimittamiseen loppukäyttäjille, ei niiden kokoamiseen. Toimitettavan tiedon tulee olla sama kuin mitä vähittäismyyjä on toimittanut loppuasiakkaalle, eli käytännössä 18 b §:n 2 momentin mukainen yhteenveto.

Kiitämme hallituksen esitystä siitä, että yleiset sopimusehdot sisältyvät 18 b §:n vaatimuksiin ja niiden tulee olla julkisesti saatavilla vähittäismyyjän verkkosivuilla. Ehdotamme kuitenkin, että perusteluihin lisätään maininta siitä, että direktiivin artiklan 21.6 edellyttämä mahdollisuus tutustua yleisiin sopimusehtoihin toteutuu, kun ne julkaistaan verkkosivuilla kaikkien saataville.

Pykälä 18 c edellyttää, että loppuasiakas ilmoittaa viipymättä loppukäyttäjille vähittäismyyjän sopimusehtoihin tekemistä muutoksista. Perusteluja tulee täsmentää erityisesti viipymättä-termin osalta, jotta lain soveltaminen olisi selkeää asunto-osakeyhtiöiden arjessa.

Kiinteistöliitto katsoo, että viipymättä-ilmoittamiseksi tulee tulkita tilanne, jossa asia tuodaan esiin asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa. Yksittäinen asukas ei voi vaikuttaa esimerkiksi kaukolämpösopimuksen sisältöön, muutosten hyväksymiseen tai sopimuksen irtisanomiseen. Hinnanmuutokset eivät suoraan muuta hoitovastiketta, vaan siitä päätetään yhtiökokouksessa. Vuokralaisten vuokrankorotukset perustuvat vuokrasopimukseen.

Perusteluissa tulisi todeta, että uudet edellytykset ovat kaikkien tiedossa, kun vähittäismyyjä julkaisee muutokset verkkosivuillaan. Erillisten tiedotteiden lähettäminen asukkaille lisäisi tarpeetonta hallinnollista taakkaa ja asumiskustannuksia.

Kiinteistöliitto toteaa, että asunto-osakeyhtiön tiedottamisvelvoite tulee koskea vain osakasta. Mikäli asunnossa asuu vuokralainen, tiedottamisvastuu kuuluu

vuokranantajalle. Vuokranantajalla on sopimussuhde vuokralaiseen ja yhteystiedot, joten hän voi toimittaa pyydetyt tiedot. Vuokralaisen tulee esittää pyyntönsä vuokranantajalle, joka puolestaan voi esittää pyynnön asunto-osakeyhtiölle. Tämä tiedottamisvastuun kulku tulee kirjata lainsäädännön perusteluihin, jotta se vastaa sopimussuhteiden logiikkaa.

Energiatehokkuuslaki 4 luku

Energiatehokkuuslain 4 luvussa säädetään pääasiassa kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen mittaamisesta ja laskutuksesta. Kiinteistöliitto katsoo, että vaatimusten rajaaminen vain näihin ei enää vastaa nykyistä lämmitys- ja jäähdytysmarkkinaa.

Nykyisin lämmityksen ja jäähdytyksen vähittäismyyntiä tapahtuu myös muilla tavoin kuin kaukolämmön tai kaukojäähdytyksen kautta. Loppuasiakkaan näkökulmasta on olennaista, että kaikilta lämmitys- ja jäähdytysmarkkinoilla toimivilta vähittäismyyjiltä edellytetään samat lakisääteiset velvoitteet. Loppuasiakkaalle ei ole merkitystä, luokitellaanko vähittäismyyjä kaukolämpö- tai kaukojäähdytysyritykseksi, sillä rooli on kaikissa tapauksissa sama. Sääntelyn tulee olla teknologianeutraalia ja asettaa yhtenäiset vaatimukset kaikille lämmityksen ja jäähdytyksen vähittäismyyjille.

Ehdotamme, että 4 luvun pykälissä termit kaukolämpö ja kaukojäähdytys korvataan ilmaisulla lämmityksen ja jäähdytyksen vähittäismyynti. Tämä olisi linjassa myös luvun 3 a uusien vaatimusten kanssa, jotka koskevat koko lämmityksen ja jäähdytyksen vähittäismyyntiä. Lisäksi tämän jälkeen tulisi käynnistää valtioneuvoston asetuksen 254/2021 (Valtioneuvoston asetus lämmityksen, jäähdytyksen ja veden kulutus- ja laskutustiedoista ja kustannusten jakamisesta) muutostyö, jotta asetustasolla huomioidaan koko lämmityksen ja jäähdytyksen vähittäismyynti, ei ainoastaan kaukolämpö ja kaukojäähdytys.

Laki energiamarkkinariitalautakunnasta annetun lain muuttamisesta

Kiinteistöliitto pitää hallituksen esityksen ehdotusta perusteltuna. Haluamme kuitenkin muistuttaa, että on tärkeää varmistaa energiamarkkinariitalautakunnan riittävät resurssit laajennettaessa lautakunnan tehtäviä ja toimivaltaa.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Petri Pylsy
johtava asiantuntija (energia ja ilmasto)