

30.9.2024

Maa- ja metsätalousministeriö  
lausuntopalvelu.fi

Asia: VN/26268/2022

## LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAIKSI VESIHUOLTOLAIN 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 pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä yli 33 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 25 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä. Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

### Kiinteistöliiton lausunto

Kiinteistöliiton pitää lausunnolla olevaa työryhmän muodostamaa hallituksen esitysluonnosta tavoitteenasetteluiltaan oikean suuntaisena. Vesi edustaa kotitalouksille ja asumiselle keskeisen tärkeää välttämättömyshyödykettä. Veden laadun varmistaminen, häiriötön jakelu ja järjestelmän kustannustehokkuus sekä vesihuoltoon liittyvän relevantin tiedon saatavuus ovat keskeisiä tekijöitä asiakkaiden kannalta vesijärjestelmää ja -huoltoa tarkasteltaessa.

Vesihuollon tilanne ja näkymät poikkeavat alueellisesti toisistaan. Kasvavien ja paljon vanhaa vesihuolto-infraa omaavien kaupunkialueiden vesihuollon tavoitteiden toteuttamisen haasteet ovat tyystin erilaisia kuin kutistuvien väestöjen ja hajautuneen kunta-asujaimistojen haasteet.

On hyvä, että vesihuollon taksoissa painopiste ei ole liiaksi kiinteiden maksujen puolella. Tällöin veden käyttäjällä säilyy kannuste veden käyttöä rajoittamalla saavuttaa tehokkuushyötyä ja taloudellista säästöä. Lisäksi on kokonaisuuden kannalta perusteltua hinnoittelun kautta hillitä niukan välttämättömyshyödykkeen käyttöä.

Vesitaksat on kaikissa olosuhteissa perusteltava avoimesti ja uskottavasti asiakasviestinnässä. Myös valmistelu- ja päätöksentekovaiheessa avoimet

30.9.2024

kustannuslaskelmat ovat välttämättömiä. Mikäli on tarvetta kehittämisen tai investointien takia korottaa vesitaksuja, tämä on toteuttava hyvissä ajoin ennakoiden ja läpinäkyvin perustein.

Vesitaksujen asettelussa jonkinasteinen jakelualueen/kunnan sisäinen tasaus lienee perusteltua, sillä muuten jo olemassa olevan kiinteistökannan vesikustannusten muutos voisi olla kohtuuttoman suurta, mikäli taksoja varioitaisiin nykyiseen verrattuna voimakkaasti.

Avoin ja ymmärrettävä viestintä vesihuoltoon liittyen on erittäin tärkeää. Tässä on Kiinteistöliiton arvion mukaan paljon parannettavaa. Kuten kiinteistöalallakin on tunnistettu, vesihuollossa on isojen maailman muutosten keskellä monia haasteista, joita esitysluonnoksessakin on tuotu esille. Kaikkien osapuolten kannalta on välttämätöntä, että suomalainen vesihuoltojärjestelmä pysyy laadukkaana ja vakaana kaikissa olosuhteissa.

Kiinteistöliitto pitää vesihuollon omistus- ja määräysvallan pysymisestä kuntien käsissä perusteltuna, kuten luonnoksessa on esitetty. Vesihuolto kaipaa vakautta, ennustettavuutta ja kustannustehokkuutta.

On kuitenkin erittäin perusteltua kaikkien osapuolten kannalta se, että vesihuolto-organisaatioita omistetaan ja johdetaan laadukkaasti ja läpinäkyvästi. Teknis-taloudellisen tehokkuuden yhdistäminen kestäväan laatuun voimakkaasti vaihtelevissa aluekohtaisissa ympäristöissä ei ole luonnollisen monopolin tapauksessa helppo yhtälö ratkaistavaksi. Vesihuollon viime vuosien selvitykset, joihin lausuttavana olevassa aineistoissa viitataan, ovat osoittaneet monia riski- ja haavoittuvuuskohtia suomalaisessa vesihuollossa. Vesihuollon infra on monin osin vanhaa, ja tarvitsee jatkuvasti ylläpito- ja perusinvestointeja toimiakseen laadukkaasti. Suomen taloustilanne on ollut finanssikriisin jälkeen erittäin nihkeä, ja tämän päälle monien kuntien väestökato tuo oman varjonsa myös vesihuoltoon. Suurimmissa kaupungeissa vanhaa vesi- ja viemäri-infraa joudutaan uusimaan suurilla panostuksilla koko ajan.

Nämä moninaiset taloushaasteet näkyvät vesitaksossa, joiden keskimääräinen nousu on ollut viime vuosina kiihtyvää, kuten Kiinteistöliitonkin vertailuista voidaan nähdä. Vuodesta 2020 vuoteen 2024 on Kiinteistöliiton vertaileman Indeksitalon keskimääräinen vesikustannus (perusmaksut, veden käyttömaksu, jäteveden käyttömaksu, ja hulevesimaksu yhteensä vakimuotoiselle taloyhtiölle) noussut 15 prosenttia. Vaihtelua on verrattun 59 kaupungin ja kunnan välillä paljon: on monia kaupunkeja, joissa vesikustannus ei ole noussut juuri ollenkaan tällä havaintojaksolla, mutta 30 – 40 prosentin kustannusnousu ei ole ollenkaan harvinaisen.

Luonnollisena monopolina vesihuollon palveluiden hinnoittelun tulee perustua kustannusvastaavuuteen, ja sisältää enintään alhaista toimintariskiä vastaavan kohtuullisen tuottovaatimuksen sitoutuneelle pääomalle oli sitten kyse kunnan suoraan järjestämästä tai yhtiöitetystä toteutuksesta.

30.9.2024

Kustannusten nousuun liittyen, kuntien vesihuolto-organisaatioiden ja siihen liittyvien kuntien liikelaitosten ja yhtiöiden välisten sopimusrakennelmien on oltava läpinäkyviä. Sopimuskuvioita ei pidä käyttää väärin mahdollisen piiloverotuksen välineenä.

4d §

Omistus- ja määräysvaltaan liittyen Kiinteistöliitto kysyy, että onko lausuttavassa esityksessä 4d §:ssä oleva kunnan etuosto-oikeus alueellaan toimivaan vesiorganisaatioon riittävä turvaamaan esimerkiksi tilannetta, jossa potentiaalinen ostajakandidaatti tarjoaa tarkoituksellisesti niin korkeaa hintaa ostokohteesta, että kunnalla ei asiallisesti ottaen olisi mahdollisuuksia vastata taloudellisesti haasteeseen? Esityksen mukaan kunta tulee kuitenkin omistajaksi kaupassa sovitulla ehdoilla.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen  
toimitusjohtaja

Jukka Kero  
pääekonomisti