

24.02.2017

Eduskunta
Talousvaliokunta
TaV@eduskunta.fi

Asiantuntijakuuleminen 24.02.2017 U 10/2017 vp

VALTIONEUVOSTON KIRJELMÄ EDUSKUNNALLE EHDOTUKSESTA EUROOPAN PARLAMENTIN JA NEUVOSTON DIREKTIIVIKSI ENERGIATEHOKKUUDESTA ANNETUN DIREKTIIVIN 2012/27/EU MUUTTAMISESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto/Suomen Kiinteistöliitto) kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi valtioneuvoston kirjelmästä eduskunnalle ehdotuksesta energiatehokkuusdirektiivin muuttamisesta.

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokratallyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä noin 26 000 asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä yli 10 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Yleistä kirjelmästä

Komission ehdotuksessa esitetään muutettavaksi energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2012/27/EU artikloita 1, 3, 7, 9 ja 10 sekä poistettavaksi artikla 4.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä energiatehokkuuden parantamista ja haluaa olla mukana edistämässä energian tehokasta käyttöä asumisessa ja rakentamisessa. Mielestämme valtioneuvoston näkemys vaadittavien toimenpiteiden kustannustehokkuudesta on erittäin oikeansuuntainen. Asettavien vaatimusten ei tule kirjelmän mukaisesti aiheuttaa kohtuutonta raskautta kansalaisille esimerkiksi nousevien asumiskustannusten muodossa. Energiatehokkuustavoitteiden ei tulisi ohjata osaoptimointiin eikä aiheuttaa hiilivuodon syntymistä energiatehottomampiin maihin.

On hyvä, että valtioneuvosto esittää kansallisten ominaispiirteiden huomioonottamista. Tällöin myös energiansäästövelvoitteen toteutumista arvioitaessa tulisi olla mahdollista laskea mukaan kaikki säästöt kaikista toimista.





24.02.2017

Merkittävimmät välittömät vaikutukset kiinteistönomistajille syntyvät mittausta käsittelevän artiklan 9 muutoksista. Kyseisen artiklan muutosehdotuksia olemme käsitelleet tarkemmin seuraavassa.

Huoneistokohtainen lämmön mittaaminen ja lämmityskustannusten jakaminen, art. 9 ja 9a

Komissio esittää määritelmien loppukäyttäjä ja loppukuluttaja erottamista toisistaan, jolloin artiklan vaatimuksia voitaisiin soveltaa tiukemmin esimerkiksi asunto-osakeyhtiöissä. Ehdotuksen mukaan uusissa rakennuksissa ja direktiivin 2010/31/EU mukaisesti laajamittaisesti peruskorjattuihin rakennuksiin on asennettava aina käyttäjäkohtaiset mittarit riippumatta kustannustehokkuudesta tai teknisestä toteutettavuudesta.

Kiinteistöliitto pitää valtioneuvoston linjausta erittäin selkeänä ja oikeana: Suomen ei tule kannattaa artiklaan 9 ja 9a liittyviä komission muutosehdotuksia.

Olemme valtioneuvoston kanssa samaa mieltä, että lämmityksen mittausta ja kustannustenjakoa koskevissa kaikissa säännöksissä on tarpeen antaa jäsenvaltioille mahdollisuus poiketa vaatimuksesta, jos sen täyttäminen ei ole kustannustehokasta tai tekninen toteuttaminen on hyvin vaikeaa. On tärkeää ja oleellista, että direktiivissä on maininta, ettei lämmönmittausta tai kustannustenjakolaitteita tarvitse asentaa, jos jäsenvaltio osoittaa niiden asentamisen kustannustehottomaksi toimenpiteeksi.

Kiinteistöliitto katsoo ilolla valtioneuvoston linjausta siitä, että **asunto-osakeyhtiömuotoisen kiinteistönomistuksen erityispiirteet on otettava huomioon direktiivin jatkokehittämisessä**. Olemme samaa mieltä, että mahdollisuus nykyisen kaltaiseen järjestelmään lämmitys- ja vesikustannusten jaossa on pyrittävä säilyttämään.

Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan **ei ole olemassa näyttöä, mikä osoittaisi komission kyseisen artiklan muutosehdotusten olevan kustannustehokkaita tai edes parantavan energiatehokkuutta**.

Liitteessä I on esitetty huomioita huoneistokohtaisesta lämmönmittauksesta ja lämmityskustannusten jakolaitteista taloudelliselta, tekniseltä ja juridiselta kannalta tarkasteltuna. Liitteessä II on esitetty muutamia pieniä kielellisiä täsmennyksiä kirjelmän asunto-osakeyhtiölakia käsittelevään kohtaan.

Annamme mielellemme lisätietoja lausunnostamme.

Kunnioitavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Petri Pylsy
Petri Pylsy
johtava asiantuntija
(energia ja ilmasto)

Jenni Hupli
Jenni Hupli
päälakimies, VT

Jukka Kero
Jukka Kero
pääekonomisti



Suomen Kiinteistöliitto ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6761
Faksi (09) 1667 6400

Y-tunnus 0307769-5
Nordea 127030-60512
IBAN FI3612703000060512
BIC NDEAFIHH

www.kiinteistoliitto.fi
www.taloyhtio.net



24.02.2017

LIITE I Huomioita huoneistokohtaisesta lämmönmittauksesta ja lämmityskustannusten jakolaitteista

Taloudellinen kannattavuus

Jotta huoneistokohtainen lämmönmittaus tai lämmityskustannusten jakolaitteet olisivat taloudellisesti kannattavia, tulisi asukkaan pystyä alentamaan sisäilman lämpötilaa. Kerrostalossa asuntokohtaisen lämmönmittauksen tapauksessa sisäilman lämpötilaa tulisi laskea yli 9 °C:lla ja patterikohtaisten jakolaitteiden kohdalla yli 4 °C:lla.

Jo lämmityskustannusten jakolaitteet tarkoittaisivat luopumista viihtyisästä asumisesta ja tyypillisen sisäilman lämpötilan 21-22 °C alentamista epämukavaan 16-17 °C:een. Luopumalla asumismukavuudesta kotitalous säästäisi noin 1,5 euroa kuukaudessa. Lienee selvää, ettei käytännössä kukaan olisi halukas luopumaan perheensä asumismukavuudesta reilulla euron kuukausisäästöllä. Käytännössä kerrostaloasukas ei omilla toimillaan edes pysty vaikuttamaan asuntonsa sisäilman lämpötilaan 5 °C:een verran

Yllä olevat päätelmät voidaan tehdä VTT:n tekemien taloudellisten tarkastelujen¹ perusteella. VTT:n selvityksen mukaan huoneistokohtainen lämpöenergian mittaaminen muuttuu Suomessa kannattavaksi, jos sillä saadaan aikaan asuinrivitaloissa yli 30 prosentin ja asuinkerrostaloissa yli 45 prosentin säästö lämmitysenergiankulutuksessa. Tällaisia säästöjä ei ole mahdollista saavuttaa missään olosuhteissa pelkillä tilojen lämmitykseen liittyvillä käyttötottomusten muutoksilla, joka mittauksen tavoitteena on.

VTT:n laskelmien¹ mukaan asuinkerrostaloissa tulisi syntyä yli 21 prosentin säästö lämmitysenergiankulutuksessa ja asuinrivitaloissa yli 14 prosentin, jotta lämmityskustannusten jakolaitteet olisivat taloudellisesti järkevä investointi.

Suomessa tehdyissä tutkimuksissa on todettu, että huoneistokohtaisen lämpöenergian laskutuksen tuoma säästöpotentiaali lämmitysenergiankulutuksessa on alle 10 prosenttia^{2,3}. Näin ollen edes lämmityskustannusten jakolaitteiden asentaminen ei ole kustannustehokas toimenpide.

Esimerkiksi saksalaisissa selvityksissä esitetään usein huoneistokohtaisen lämmönmittauksen tai lämmityskustannusten jakolaitteiden vähentävän ikkunatuuletusta ja tuovan tätä kautta säästöä lämmityskustannuksissa. Ilmanvaihdon ja ilmanvaihtotekniikan osalta Suomi on maailman kehittyneimpiä maita. Ikkunatuuletuksen tarve on Suomessa erittäin vähäinen talvisin, kun sekä ilmanvaihto- että lämmitysjärjestelmä toimivat oikein. Näin ollen tätä kauttakaan ei synny säästöä lämmityskustannuksissa.

¹ Selvitys huoneistokohtaisten lämpömittareiden ja lämmityskustannusten jakolaitteiden käytön edellytyksistä Suomessa. 2013. VTT.

² Aho, T., Rantamäki, J. & Sormunen, T. 1995. Huoneistokohtaisen mittauksen ja laskutuksen vaikutus energian ja veden kulutukseen. VTT Tiedotteita 1644.

³ Huoneistokohtainen lämmitysenergian mittaus ja laskutus. 1994. Kauppa- ja teollisuusministeriö. Energiaosasto. Tutkimuksia D:202. 1994.





24.02.2017

Vesikiertoisessa lämmitysjärjestelmässä ja sen energiatehokkaassa toiminnassa olennaista on lämmitysverkoston tasapaino ja oikea lämmityksen säätökäyrä – ei huoneistokohtainen lämmönmittaus tai kustannusten jakolaitteet. Kokemus on osoittanut, että lämmitysverkoston tasapainotuksella ja oikean säätökäyrän etsimisellä on saavutettu tyypillisesti 10-15 prosentin säästö koko taloyhtiön lämmitysenergian kulutuksessa.

Jos sisäilman lämpötilan tavoitetasoksi on asetettu esimerkiksi 21 °C, ei asukkaalla ole mahdollista saada talvipakkasilla asuntoaan tätä lämpimämmäksi lämmitysjärjestelmän toimiessa oikein. Asukkaan mahdollisuudet vaikuttaa asuntonsa sisäilman lämpötilaan ovat rajalliset.

Jos EU-tason lainsäädännöllä ohjataan toteuttamaan kustannustehottomia ratkaisuja, ovat nämä eurot poissa oikeasti energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä. Pahimmassa tapauksessa asuntokohtaiset lämmönmittausvaatimukset saattavat estää laajemman korjaushankkeen toteuttamisen ja tätä kautta energiatehokkuuden, esteettömyyden ja sisäilman laadun parantamisen.

Tekninen toteutettavuus

Olemassa olevassa rakennuskannassa huoneistokohtainen lämmönmittaus edellyttää käytännössä lämmitysverkoston uusimista kokonaisuudessaan. Tämä on useimmiten turha lisäkustannus rakennuksen omistajalle. Lämmitysverkoston tekninen käyttöikä on hyvin pitkä - lähtökohtaisesti sama kuin rakennuksen oletettu elinikä.

Olemassa olevissa rakennuksissa yhden huoneiston lämmittämistä palvelee tyypillisesti useita lämmitysputkiston nousulinjoja. Tällaiseen lämmitysverkostoon mittauksen lisääminen on jälkikäteen monimutkaista ja tarvitaan useita mittauspisteitä, joka kasvattaa kustannuksia ja heikentäne ratkaisun mittaustarkkuutta.

Uudisrakentamisessa tilojen lämmitysenergiankulutus vähenee entisestään. Mitä pienemmistä energiamääristä on kysymys, sitä vaikeampaa on toteuttaa mittaaminen luotettavasti.

Patterikohtaisten lämmityskustannusten jakolaitteiden asentaminen ei välttämättä edellyttäne lämmitysverkoston uusimista, mutta yksiselitteistä asentaminen ei kuitenkaan ole. Jokainen laite on muun muassa kalibroitava vastaamaan sen patterin ominaisuuksia, johon se asennetaan. Esimerkiksi Puolassa on havaittu käytännössä merkittäviä ongelmia jakolaitteiden luotettavuuteen liittyen⁴. Yhtenä erittäin merkittävänä asiana on huomattava, etteivät lämmityskustannusten jakolaitteet täytä laisinkaan mittauslaitteen määritelmää ja näin ollen niihin liittyviä vaatimuksia ei ole harmonisoitu EU-tasolla.

Huoneistokohtaisessa lämmönmittauksessa ja lämmityskustannusten jakolaitteissa ongelmallisinta on huoneistojen väliset lämmönsiirtymät. Huoneistojen väliset seinät eivät ole useimmiten lämmöneristettyjä. Tällöin huoneistojen väliset lämpötilaerot pyrkivät tasaantumaan fysiikan lakien mukaisesti.

⁴ Jeziorowska, D. Komar, D. 2016. Implementation of Articles 9 – 11 of Directive 2012/27/UE in Poland. Ministry of Energy, Energy Department. Workshop of the European Commission, Warsaw, 14th November, 2016.





24.02.2017

Tämä tarkoittaa sitä, että omaa asuntoa on hyvin helppo pitää lämpöisenä naapurin maksamalla lämmöllä. Asian huomioiminen ei ole yksinkertaista eikä yksiselitteistä: Kustannusten jakaminen jää hyvin tulkinnanvaraiseksi. Nykyinen yksinkertainen käytäntö jyvittää lämmityskustannukset hoitovastikkeen kautta antanee yhtä luotettavan, mutta helpomman tavan hoitaa asia.

Asunto-osakeyhtiölain vastikesääntelystä

Komission muutosehdotuksia on myös tarkasteltava voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain (22.12.2009/1599) valossa. Asunto-osakeyhtiön perustoiminta-ajatuksena on, että yhtiön käyttöön ja ylläpitoon liittyvien toimien laissa säädetyt kustannukset jaetaan osakkeenomistajien katettavaksi ensisijaisesti yhtiöjärjestyksestä ilmenevillä vastikeperusteilla.

Yhtiöoikeudessa vallitsee vahva ns. lisämaksukiellon periaate. Mahdollisten lisäpanosveloitteiden on perustuttava yhtiöjärjestyksensä määräkseen. Asunto-osakeyhtiössä tyypillistä lisämaksuveloitetta edustavat vastikkeet. Yhtiöjärjestykseen kirjatut vastikeperusteet nauttivat lähtökohtaisesti laajaa suojaa.

Vastikeperusteiden muuttaminen (vastikeperusteen poistaminen tai lisääminen) edellyttää pääsääntöisesti 2/3 määräenemmistöpäätöksen (tai yhtiöjärjestyksessä olevan tiukemman määräenemmistöpäätöksen) lisäksi niiden osakkaiden suostumuksen, joiden maksuveloitte muutoksen johdosta kasvaa. Tähän maksuveloitteen lisäämiseen liittyvään pääsääntöön on kaksi poikkeusta:

- Veden osalta yhtiöjärjestyksen vastikeperustetta voidaan muuttaa tavallisella enemmistöpäätöksellä siten, että vastikkeen perusteeksi otetaan muun perusteen tilalle luotettavasti mitattavissa oleva veden todellinen kulutus.
- Määräenemmistöllä (yllä viitattu 2/3 tai yhtiöjärjestyksessä kirjattu tiukempi määräenemmistö) vastikeperustetta voidaan muuttaa silloin kun vastikkeen perusteeksi otetaan muun perusteen tilalle luotettavasti mitattavissa tai arvioitavissa oleva hyödykkeen todellinen kulutus.

Asunto-osakeyhtiölain sääntely turvaa osakkaiden luottamuksensuojaa yhtiöjärjestyksen ja sen vastikemääräysten pysyvyyteen. Pidämme nykylaissa olevaa sääntelyratkaisua perusteltuna. Vain jos kyse on hyödykkeestä, jota voidaan luotettavasti mitata tai arvioida, voidaan yhtiön yhtiöjärjestyksestä muuttaa helpotetusti eli määräenemmistöpäätöksellä (2/3 tai yhtiöjärjestyksessä kirjattu tiukempi määräenemmistö) ilman niiden osakkaiden erillisuostumuksia, joiden maksuveloitte muutoksen johdosta kasvaisi.

Patterikohtaiset lämmityskustannusten jakolaitteet tai asuntokohtaiset lämmönmittauslaitteet eivät nähdäksemme luotettavasti mittaa huoneiston lämmönkulutusta. Lämmitystä koskevien vastikeperusteiden muuttaminen perustumaan näiden laitteiden mittaustulokseen tai näyttämään ei siten nähdäksemme onnistu poikkeamasäännöksellä. Jos laitteet otettaisiin yhtiössä käyttöön ja haluttaisiin muuttaa vastikeperuste lämmönmittaukseen tai lämmityskustannusten jakolaitteisiin perustuvaksi, edellyttäisi päätös





24.02.2017

määräenemmistöpäätöksen (2/3 tai yhtiöjärjestyksessä kirjattu tiukempi määräenemmistö) lisäksi niiden osakkaiden erillisuostumuksen, joiden maksuvelvoite kasvaisi.

Vaikutuksia asuntopolitiikkaan

Komission esittämällä muutoksilla olisi merkittävä vaikutus pohjoismaiseen asuntopolitiikkaan ja vuokramarkkinoihin. Käytössä olevasta ja hyvin toimivasta bruttovuokrasta olisi siirryttävä nettovuokraan, jossa muun muassa lämmitysenergiasta maksettaisiin huoneistokohtaisen lämmönmittauksen tai lämmityskustannusten jakolaitteiden perusteella. Jos tätä muutosta ei tehtäisi, ei edes teoriassa olisi mahdollista saada aikaan muutoksia käyttötottumuksiin.

Tämä muutos todennäköisesti loisi tilanteen, jossa kiinteistön omistajan kannustimet todellisten energiatehokkuusparannusten toteuttamiseen vähenisi tai poistuisi kokonaan. Bruttovuokran voidaan nähdä myös vähentävän energiaköyhyyden riskiä. EU-tason energiatehokkuusvaatimuksilla ei tule aiheuttaa kansallisen asuntopolitiikan ja vuokrauskäytäntöjen täydellistä muutosta.

Vaikutuksia asuntopolitiikkaan on käsitelty kattavammin eurooppalaisten yksityisten kiinteistönomistajien työpaperissa *'Private Real Estate's Position on the Proposal for a Directive Amending the Energy Efficiency Directive 2012/27/EU'*⁵. Suomen Kiinteistöliitto ry on ollut aktiivisesti valmistelemaan ko. paperia.

Väärät energiansäästötavat

Asuntokohtainen lämmönmittaus tai patterikohtaiset lämmityskustannusten jakolaitteet voivat myös ohjata asukkaita toteuttamaan vääriä energiansäästötoimenpiteitä esimerkiksi tukkimaan ilmanvaihdon korvaus- ja poistoilmaventtiilejä. Väärät energiansäästökeinot heikentävät sisäilman laatua ja pahimmassa tapauksessa aiheuttavat kosteus- ja homeongelmia. Kerrostaloissa väärin toimenpiteiden vaikutukset voivat heijastua myös muihin huoneistoihin.

⁵ *'Private Real Estate's Position on the Proposal for a Directive Amending the Energy Efficiency Directive 2012/27/EU*. 23.01.2017. EPF, UIPI, EHHA, ELO and TEGoVA, 2017.





24.02.2017

LIITE II Kielellisiä täsmennyksiä kirjelmän U 10/2017 vp asunto-osakeyhtiölakia käsittelevään kohtaan

U-kirjeen sivulla 8, ensimmäisessä kokonaisessa kappaleessa todetaan:

”Veden kulutuksen osalta huoneistokohtaiseen mittaukseen perustuva järjestelmä on lain säätämisen yhteydessä arvioitu olevan sellainen riittävän luotettava ja oikeudenmukainen kustannusten jakoperuste, jonka käyttöön otosta osakkaiden on voitava päättää tavanomaista yhtiöjärjestyksen muutosta helpommassa menettelyssä.”

Esitämme kohtaa muutettavaksi muotoon:

*”...jakoperuste, jonka käyttöön otosta osakkaiden on voitava päättää tavanomaista yhtiöjärjestyksen **muutosmääräenemmistöä keveämmällä päätöksentekovaatimuksella.**”*

Täsmennys on tarpeen sen johdosta, että kevennys ei koske itse menettelyä, vaan päätöksentekovaadetta.



23 JANUARY 2017

PRIVATE REAL ESTATE'S POSITION ON THE
PROPOSAL FOR A DIRECTIVE AMENDING
THE ENERGY EFFICIENCY DIRECTIVE
2012/27/EU

COM(2016) 761 FINAL OF 30 NOVEMBER 2016
2016/0376 (COD)

European Historic Houses Association (EHHA)

European Landowners' Organization (ELO)

European Property Federation (EPF)

International Union of Property Owners (UIPI)

The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA)



EPF



EUROPEAN
HISTORIC HOUSES

KEY MESSAGES

In order to reach the Union's ambitious 30% binding energy efficiency target by 2030 and to move toward a decarbonised building stock by 2050 as proposed by the European Commission, great efforts will be required of building owners.

Over the past two decades, our members have worked toward improving the energy performance of European buildings. We shall continue. However, **to preserve the stability of our sector and guarantee that European citizens can have access to affordable housing and energy, some of the requirements for buildings included in this Proposal need substantial revision during the legislative process.**

Ahead of the debates in Council and Parliament, we urge Member States and Members of the European Parliament to give these key problems particular attention.

1 ENERGY EFFICIENCY OBLIGATION SCHEMES

Energy efficiency measures targeting energy poverty must observe strict neutrality between social/public and private housing as there is poverty in both sectors.

See comments on Article 7a (5)

2 INDIVIDUAL METERING

Individual metering and billing across the EU would force countries whose rental law imposes gross rent (energy costs included in the rent) to shift to net rent, (energy costs paid by the tenant) because otherwise the installation of individual metering would serve no purpose and be a complete waste of money.

Quite apart from the negative impact on energy efficiency, this interferes with an important social aspect of housing policy, as gross rent ensures uninterrupted heating, cooling and domestic hot water at optimal levels for those at risk of energy poverty.

See comments on Article 9a (2), subpar. 3

3 METERS RENDERED REMOTELY READABLE

Given the tremendous work and financial investment already devoted, often very recently, to the roll-out of individual meters, the proportionality of imposing remote readability compared to the limited additional envisaged benefit – between a remotely readable and a not remotely readable meter – has clearly not been demonstrated.

Proportionality demands that remotely readable devices be required only when a meter or a heat cost allocator is *replaced*.

See comments on Article 9a (4), subpar. 2

DETAILED OBSERVATIONS

Article 7a

Energy efficiency obligation schemes

Suggested amendments

5. Within the energy efficiency obligation scheme, Member States:
 - (a) shall include requirements with a social aim in the saving obligations they impose, including by requiring a share of energy efficiency measures to be implemented as a priority in households affected by energy poverty and in **private and social/public** housing;

JUSTIFICATION FOR AMENDMENT OF ART. 7a

A number of national housing markets are characterised by social housing companies competing with private landlords for middle-income tenants, thus creating state aid-abetted distortions of competition which the European Commission state aid authorities have opposed or are currently investigating. The Energy Efficiency Directive must avoid creating distortions of this kind. **The share of energy efficiency measures ring-fenced for households affected by energy poverty should be only for them and not for social housing in general, so as not to discriminate in favour of middle-income households living in social housing.**

The addition of the word 'public' is to accommodate Nordic vocabulary and practice.

Article 9a

Metering, sub-metering and cost allocation for heating and cooling and domestic hot water

Suggested amendments

1. Member States shall ensure that final customers for district heating, district cooling and domestic hot water are provided with competitively priced meters that accurately reflect the final customer's actual energy consumption.

Where heating and cooling or hot water are supplied to a building from a central source servicing multiple buildings or from district heating and cooling network, a heat or hot water meter shall always be installed at the heat exchanger or point of delivery.

2. In multi-apartment and multi-purpose buildings with a central heating or cooling source or supplied from district heating and cooling systems, individual meters shall be installed to measure the consumption of heat or cooling or hot water for each building unit.

Where the use of individual meters is not technically feasible or where it is not cost-efficient to

measure heating or cooling in each building unit, individual heat cost allocators shall be used to measure energy consumption at each radiator unless it is shown by the Member State in question that the installation of such heat cost allocators would not be cost efficient. In those cases, alternative cost-efficient methods of heat consumption measurement may be considered. The conditions of technical non-feasibility and non-cost effectiveness shall be clearly set out and published by each Member State.

In new buildings of the kind referred to in the first sub-paragraph, or when ~~such a building undergoes major renovation, as set out in Directive 2010/31/EU~~ **an existing meter is replaced**, individual meters shall always be provided **unless this is not technically feasible or not cost-effective in relation to the estimated potential savings in the long term**.

Individual meters or heat cost allocators are not required in multi-family or multi-purpose buildings if the requirement implies a shift from gross to net rent.

3. Where multi-apartment and multi-purpose buildings are supplied from district heating or cooling, or where own common heating or cooling systems for such buildings are prevalent, Member States shall introduce transparent rules on the allocation of the cost of heating, cooling and hot water consumption in such buildings to ensure transparency and accuracy of accounting for individual consumption including:

- (a) hot water for domestic needs;
- (b) heat radiated from the building installation and for the purpose of heating the common areas (where staircases and corridors are equipped with radiators);
- (c) for the purpose of heating or cooling apartments.

4. For the purposes of this Article, as of 1 January 2020 meters and cost allocators **newly** installed shall be remotely readable devices.

~~Meters and cost allocators that have already been installed but which are not remotely readable shall be provided with this capability or be replaced with remotely readable devices by 1 January 2027, except where the Member State in question shows that this is not cost-efficient.~~

JUSTIFICATION FOR AMENDMENT OF ART. 9a(2), SUBPAR. 3 AND NEW SUBPAR. 4

Legal Justification

It was the Commission's view that provision of individual meters was already provided for in the existing Directive. As this view was challenged by several member states and private parties, the Commission is now attempting to secure its interpretation with the currently proposed provision.

The Commission's proposed provision is not only counter-productive in terms of energy efficiency outcomes; it is also a **gross infringement of the member states' sovereign right to set their own housing policy**.

Sweden is a case in point. Swedish law mandates that landlords must apply gross rent (energy costs included). This means that the tenant or individual shareholder of a housing company has no incentive to modify energy consumption, but the landlord or the housing company management do

have a considerable incentive to renovate the building for energy efficiency so as to reduce the energy costs as they have to pay them. Energy efficiency renovation has much higher energy saving impacts than small variations in occupant behaviour potentially caused by metering.

EU imposition of individual metering and billing of heating, cooling and domestic hot water would imply a shift of the national rent regime from gross rent to net rent in Sweden and other member states with similar rental law, because otherwise the installation of individual metering would serve no purpose and be a complete waste of money. Quite apart from the negative impact on energy efficiency, it amounts to a gross interference of the EU in the way member states choose to regulate landlord-tenant and housing company relations. **It also interferes with an important social aspect of housing policy, as gross rent is a means of ensuring uninterrupted heating, cooling and domestic hot water at optimal levels for those at risk of experiencing energy poverty.** As such, this aspect of the Commission's Proposal is part of a wider problem: the uncoordinated production of diverse EU regulation that is depriving member states and regions of control over housing policy.

Housing policy is not made in a vacuum, and sometimes encroachments from wider policies are inevitable in pursuit of a greater good requiring EU leadership and coordination, as is indeed the case for energy efficiency. But this is why detailed regulation is to be avoided concerning aspects such as metering that do not have the high impact of renovation or appliance and construction product improvement but that do imply major change to rental housing market regulation. **EU energy efficiency policy must not be allowed, by dint of primacy of EU law, to alter a pillar of national housing policy and rent regulation, a fortiori when it leads to negative energy efficiency outcomes.**

Technical Justification

After the adoption of the Energy Efficiency Directive, the Finnish Ministry of Employment and Economy asked the Technical Research Centre of Finland (VTT) to investigate the cost-effectiveness of individual heat meters and heat cost allocators in multi-apartment buildings. The conclusion of the study was that individual heat meters or even heat cost allocators would not be a cost-effective solution in Finland.¹

According to this report, the installation of individual heat metering system at the flat level would only be cost-effective if this measure provided at least 45% energy savings in apartment buildings or 30% in terraced houses. Heat cost allocators would only be cost-effective if allocators provided at least 21% energy savings in apartment buildings or 14% in terraced houses.

Such saving requirements would for example mean that in order to achieve a 20% saving in energy consumption, a decrease of indoor temperature of about 4°C would be required (typically from 20-21°C to 16-17°C). In 'real life', this is not acceptable and earlier Finnish studies have shown that the effect of individual heat meter systems or heat cost allocators would be very limited in terms of reducing energy consumption (low percentages).

This means that, in 99% of existing multi-apartment buildings, individual heat meters or heat cost allocators carry such high costs that it is not possible to cover these costs through the energy savings typically achieved by behavioural changes.²

¹ Selvitys huoneistokohtaisten lämpömittareiden ja lämmityskustannusten jakolaitteiden käytön edellytyksistä SuomEnergiatehokkuusdirektiivin toimeenpano – EED-työryhmän loppuraportti. 2014. TEM. <http://tem.fi/documents/1410877/2132216/EED-ty%C3%B6ryhm%C3%A4n%20loppuraportti/2dbc94f5-2bbc-4f30-93b5-6948f23a0c30> (in Finnish). The full study can be found here: <http://docplayer.fi/893671-Edellytyksista-suomessa.html>

² As stated in the Executive Summary Report 3.3 on Cost effectiveness of individual metering/billing of the Concerted Action on Energy Efficiency Directive, Core Theme 3 – Metering and billing, demand response and grid issues Working Group 2.

These Nordic legal and technical examples demonstrate that the Directive must not impose a blanket obligation on all member states to provide individual heat meters in all new buildings and buildings undergoing major renovation.

JUSTIFICATION FOR AMENDMENT TO ART. 9a(4), SUBPAR. 1

Enhances legal certainty.

JUSTIFICATION FOR DELETION OF ART. 9a(4), SUBPAR. 2

This provision means nothing less than the replacement or transformation by 1 January 2027 of all individual meters and cost allocators already installed but which are not remotely readable. This concerns the majority of meters in case of heating, cooling and hot water.

Yet most of these individual meters – which are not necessarily remotely readable ones – have just been installed or are in the process of being installed by end of 2016 in accordance with Article 9(3) of the current Energy Efficiency Directive – some countries have even extended the implementation of this obligation, e.g. the French law³ plans the full roll-out for either March 2017, December 2017 or December 2019 depending on the building's energy consumption.

This means that devices that might be less than 10 years old would need to be replaced or completed with additional appliances to make them remotely readable.⁴ Given the tremendous work and financial investment already devoted, often very recently, to the roll-out of such individual meters in multi-residential and/or commercial buildings, the proportionality of such a measure compared to the limited additional envisaged benefit – between a remotely readable and a not remotely readable meter – has clearly not been demonstrated (according to detailed estimations, the costs could range from 50-140 € for retrofitting a meter, 24-60 € per heat cost allocator and 890-2.700 € for M-bus or GSM systems).⁵

Therefore, proportionality demands that remotely readable devices be required only when a meter or a heat cost allocator is *replaced*, something that Article 9.4 paragraph 1 already requires as of 2020.

³ Décret n° 2016-710 du 30 mai 2016 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur consommée et à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs.

⁴ Most meters and heat cost allocators (HCAs) can be “retrofitted” with a module (to be attached) to become remotely readable. Depending on the system used (walk-by or M-Bus system) they will need to be connected to a central device which will collect the data from the individual meters. However, HCAs which work according to the evaporation principle (two systems are available on the market: the electronic and the evaporation principle measurement systems) cannot be retrofitted but must be replaced; notably, HCAs have a very long lifespan (much longer than meters; merely the battery life of the HCAs is limited to 10-12 years). This would make another exchange due to the remote readability obligation extremely expensive and cost-ineffective.

⁵ The attachable modules for water meters cost between 50-75€, heat meters cost around 100-140 € and HCAs cost 24-60 € (e.g. 2015 price lists from *Zenner* and *Qundis*). For the integration of consumption meters with pulse output, pulse adapters are used (cost factor ca. 50-100 €).

Using a “walk-by” system, no central data collector is needed. However, if an M-Bus system or GSM system⁵ is used, such a central data collector must be installed, collecting data from the individual meters and HCA, the cost of which ranges from 890-2.700€ (depending on the model, functionality and number of meters that can be connected). Such a system is mainly installed in large new buildings. On top of that, the costs of installation and configuration must be added.

ABOUT THE PARTIES

Name followed by Commission Register of Interest Representatives identification number



European Historic Houses Association (EHHA) 594015610806-90

An umbrella organisation for national historic houses associations, promoting the interests of Europe's privately-owned historic houses, parks and gardens and their contents. The organisation promotes European cooperation in the conservation of historic houses which are most of the time SMEs. The Association brings together 22 national members and represents more than 50,000 historic houses in Europe and supports actively its members' interests on several European issues such as culture and education, VAT, energy and environment, tourism, and security. www.europeanhistorichouses.eu



European Landowners' Organization (ELO) 36063991244-88

The European Landowners' Organization is a unique federation of over 60 national associations from the 28 EU Member States and beyond, which represent the interests of landowners, land managers and rural entrepreneurs at the European political level. Independent and non-profit, the ELO stands for all rural entrepreneurs, promoting a prosperous countryside through the dynamism of private landownership and stewardship. www.elo.org



European Property Federation (EPF) 36120303854-92

EPF represents all aspects of property ownership and investment: residential landlords, housing companies, commercial property investment and development companies, shopping centres and the property interests of the institutional investors (banks, insurance companies, pension funds). Its members own property assets valued at € 1.5 trillion, providing and managing buildings for the residential or service and industry tenants that occupy them. www.epf-fepi.com



International Union of Property Owners (UIPI) 57946843667-42

UIPI is a pan-European not-for-profit association comprising 30 organisations from 28 countries. Jointly, they represent more than 5 million private property owners and some 20 to 25 million dwellings. Founded in 1923, the UIPI aims at protecting and promoting the interests, needs and concerns of private landlords and owner-occupiers at national, European and international levels. The UIPI is involved in many issues, including general housing; taxation and inheritance concerns; technical matters and new regulations such as energy saving in buildings; the private rented agenda; as well as universal consumer rights and social responsibilities. www.uipi.com



The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) 070444714545-60

TEGoVA is the European organisation of national valuers' associations, covering 64 professional bodies from 35 countries representing 70 000 valuers and comprising specialist consultancies, major private sector companies and government departments both local and national. Its main objectives are the creation and spreading of harmonised standards for valuation practice, for education and qualification as well as for corporate governance and for ethics for valuers. It speaks with a common voice on valuation to European legislators and policy makers. www.tegova.org