

7.1.2021

Työ- ja elinkeinoministeriö
lausuntopalvelu.fi

Viite: VN/25958/2020

LAUSUNTO EHDOTUKSESTA VALTIONEUVOSTON ASETUKSEKSI LÄMMITYKSEN, JÄÄHDYTYKSEN JA VEDEN KULUTUSTIEDOISTA, LASKUISTA JA KUSTANNUSTEN JAKAMISESTA

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 vuokratiloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 30 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 18 500 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä taloyhtiöiden energiatehokkuuden parantamista kustannustehokkain keinoin asumiskustannusten kurissa pitämiseksi ja ilmastotalkoihin osallistumiseksi.

Pidämme pääsääntöisesti esitettyä asetusehdotusta selkeänä ja perusteltuna suhteessa joulukuussa 2018 muutetun energiatehokkuusdirektiivin vaatimuksiin. Asuntokohtaisen vedenmittauksen ja kustannusten jaon osalta asetusluonnoksen esitykset eivät dramaattisesti muuttaisi olemassa olevia käytäntöjä asunto-osakeyhtiöissä. Esitämme kuitenkin seuraavassa muutamia pykäläkohtaisia huomioita asetusluonnokseen, jotta varmistettaisiin sujuva siirtymä taloyhtiöiden arjessa.

Huomiot on esitetty ensi asuntokohtaiseen vedenmittaukseen liittyen (5 §), koska sen merkitys on huomattavasti suurempi taloyhtiöille. Lopuksi on joitakin huomiota lämmitykseen liittyen (3 § ja 6§). Kuten asetusluonnoksen perustelumuiotissa on todettu, asunto-osakeyhtiöissä huoneistokohtaiset lämpö- tai jäähdytysenergiamittarit tai lämmityskustannusten jakolaitteet ovat hyvin harvinaisia.

5 § Veden kulutus- ja laskutustiedot

Ehdotetun pykälän 2 momentin 3 kohdassa edellytettäisiin selvitystä siitä, miten 1 kohdassa tarkoitettu vastike tai korvauksen määrä on laskettu.

7.1.2021

Perustelumuiustiossa on asiaa tarkennettu siten, että vähintäänkin tulisi esittää kylmän ja lämpimän veden yksikkökustannukset. Jotta asetuksen soveltaminen olisi mahdollisimman helppoa ja yksiselitteistä, esitämme kohdassa 3 edellytettävän vain kylmän ja lämpimän veden yksikkökustannusten esittämistä.

Esittämämme muutos olisi myös linjassa direktiivin vaatimusten kanssa, jossa ei suoraan edellytetä varsinaista selvitystä siitä, miten esimerkiksi vastikkeen määrä on laskettu, kun vastike perustuu mitattuun kulutukseen. Momentin 3 kohdan perusteluissa viitataan direktiivin VII a liitteeseen ja siinä mainittuun tilanteeseen, jossa laskutus ei perustuisi mitattuun kulutukseen. Asetusluonnoksen soveltamisalan mukaisesti vesikustannusten jaon on tapahduttava mittaukseen perustuen (esim. AOYL 3 luvun 4 a §). Näin ollen tilanteet, joissa kustannusten jako ei perustu mitattuun kulutukseen, olisivat poikkeustilanteita, kuten esimerkiksi mittalaitteen häiriö tai vikaantuminen. Poikkeus- ja häiriötilanteita varten ehdotamme pykälän loppuun uutta momenttia.

Kiinteistöliiton 5 §:n muutosehdotukset ovat:

”...vastikkeen tai muun korvauksen perinnän yhteydessä annettavia huoneistokohtaisia tietoja ovat:

- 1) eriteltyä tietoa laskutuskaudelta kylmästä ja lämpimästä vedestä maksettavan vastikkeen tai korvauksen määrästä;*
- 2) eriteltyä tietoa laskutuskaudella kulutetun kylmän ja lämpimän veden määrästä;*
- 3) kylmän ja lämpimän veden yksikkökustannukset;**
- 4) lisätietojen antajan yhteystiedot; sekä*
- 5) vertailutieto kylmän ja lämpimän veden kulutuksesta keskimääräisen vakioidun tai vertailukohtana pidettävän käyttäjän kanssa.*

Jos 2 momentissa tarkoitetut tiedot toimitetaan vastikkeen tai korvauksen perinnän yhteydessä sähköisesti, voidaan momentin 5 kohdassa tarkoitettu vertailutieto asettaa saataville verkossa. Tällöin tieto verkkosivusta on toimitettava osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai asumisoikeuden haltijalle.

2 momentin mukaisen vastikkeen tai korvauksen perintä saa perustua arvioituun kulutukseen tai kiinteään määrään ainoastaan silloin, kun mittari on vioittunut, eikä tietoa sen vuoksi saada. Tilanteessa, jossa vastikkeen tai korvauksen perintä ei perustu todelliseen kulutukseen, on oltava selkeä ja ymmärrettävä selvitys siitä, miten vastikkeen tai korvauksen määrä on laskettu.”

Pidämme perustelumuiustiossa olevaa arviota, jonka mukaan pykälän 2 momentin kohta 4 riittää täyttämään direktiivin VII a liitteen kohdat d ja e, perusteltuna. Esitämme kuitenkin, että asianomaiset ministeriöt, Motiva, Energiavirasto ja kiinteistöalan järjestöt yhteistyössä tuottaisivat yleisesti saatavilla olevan aineiston, joka käsittäisi direktiivin VII a liitteen kohtien d ja e tiedot. Näin varmistettaisiin ja tarvittaessa helpotettaisiin asiaan ja erityisesti ongelmatilanteisiin liittyvää viestintää niin asunto-osakeyhtiöiden kuin vuokranantajienkin näkökulmasta.

7.1.2021

3 § Lämmityksen ja jäähdytyksen laskutustiedot

Jotta pykälän vaatimukset olisivat yhtenevät energian vähittäismyyjien kanssa, esitämme asuntokohtaiseen mittaukseen vastaavia poikkeuksia 1 momentin 7-9 kohtien tietojen toimittamiselle. Lisäksi ehdotamme 5 momentin tarkentamista siten, että otettaisiin vieläkin paremmin muun muassa huomioon asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestykset. Kuten asetusluonnoksen perustelumuioston sivun yhdeksän kappaleessa kaksi todetaan, on laskutuksen ja vastikkeen perinnän tältä osin perustuttava yhtiöjärjestykseen.

Näin ollen esitämme 5 momenttia seuraavaan muotoon ja lisättäväksi uusi 6 momentti:

” Jos huoneistoon on asennettu ja käytössä etäluettava lämpö- tai jäähdytysenergiamittari tai lämmityskustannusten jakolaite eikä loppukäyttäjä ole myös loppuasiakas, tulee loppuasiakkaan asettaa loppukäyttäjän saataville huoneistoa koskevat 1 momentissa mainitut tiedot vähintään kerran vuodessa kustannustenjakoa koskevan laskun yhteydessä.

Loppuasiakkaan ei tarvitse asettaa 1 momentin 7 – 9 kohdissa mainittuja tietoja loppukäyttäjän saataville, jos:

1) mittari tai kustannusten jakolaite on vioittunut, eikä tietoa sen vuoksi saada; tai

2) laskutus tapahtuu loppukäyttäjän suorittaman mittarin luennan perusteella, eikä loppukäyttäjä ole ilmoittanut mittarilukemaa tietyltä laskutuskaudelta.”

6 § Lämmitys- ja jäähdytyskustannusten jakaminen moniasuntoisissa ja moneen eri tarkoitukseen käytettävissä asunnoissa

Esitämme pieniä tarkennuksia pykälän muotoiluun. Näin otettaisiin huomioon vielä tarkemmin vaatimus muun muassa asunto-osakeyhtiöissä siitä, että vastikkeen perinnän on perustuttava yhtiöjärjestykseen. Lisäksi muutosehdotukset tarkentaisivat vielä varsinaisen mittauksen ja lämmityskustannusten jakolaitteiden eroa.

Seuraavassa on esitetty muutosehdotuksemme:

” Jos rakennuksessa on käytössä lämmityksen ja jäähdytyksen kulutuksen mittausta huoneistokohtaisesti tai käytössä ovat lämmityskustannusten jakolaitteet, kustannusten jakamisessa huoneistokohtaisesti sovelletaan:

*1) kustannustenjakoa perustuen yksinomaan mittarilukemiin **tai lämmityskustannusten jakolaitteiden lukemiin;***

*2) kustannustenjakoa perustuen osittain mittarilukemiin **tai lämmityskustannusten jakolaitteiden** ja osittain muuhun perusteeseen kuten asunnon pinta-alaan tai tilavuuteen;*

3) yksittäisten laskujen enimmäispoikkeamia rakennuksen keskiarvosta;

4) sellaisia korjauskerroinjärjestelmiä, joissa otetaan huomioon luonnollisesti viileämmät tai tietyille olosuhteille alttiit epäsuotuisesti sijaitsevat huoneistot rakennuksessa; tai

7.1.2021

5) muuta perustetta, joka ei aiheuta merkittävää poikkeamaa kulutukseen tai lämmityskustannusten jakolaitteiden lukemiin perustuvasta laskutuksesta.”

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Petri Pylsy
johtava asiantuntija
(energia ja ilmasto)

Kristel Pynnönen
apulaispäälakimies