

6.3.2026

Työ- ja elinkeinoministeriö

Asia: VN/24895/2025

Luonnos Hallituksen esitykseksi eduskunnalle laeiksi sähkön vähittäismyyntihintojen sääntelystä sähkön hintakriisin aikana ja energiavirastosta annetun lain 1 §:n 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 vuokratiloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 26 800 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Esityksen pääasiallisesta sisällöstä

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki, joka mahdollistaa sähkön vähittäismyyntihintojen säännöstelyn sähkön hintakriisin aikana.

Annettava lakiehdotus liittyy Euroopan unionin sähkömarkkinamallia koskevaan sääntelymuutostyöhön. Jäsenvaltiolla on oikeus päättää sähkömarkkinadirektiiviin lisätyn 66 a artiklan mukaisten julkisten toimien soveltamisesta sähkön hinnoitteluun, jos neuvosto julistaa jäsenvaltiota koskevan sähkön hintakriisin.

Esityksen pääasiallisena tavoitteena on turvata kohtuuhintaisen energian saatavuutta sähkön hintakriisin aikana kotitalouksille sekä pienille yrityksille. Lain mahdollisesta voimaantulosta ja voimassaolosta säädettäisiin erikseen lailla.

Hintasääntelyn edellyttämien korvausten sisällyttämisestä valtion talousarvioon päätettäisiin voimaantulon säätämisen yhteydessä.

Kiinteistöliiton lausunto

Lausunto on jätetty lausuntopalvelut.fi -palvelun kautta.

6.3.2026

Kiinteistöliitto pitää hyvänä, että EU:ssa on valmisteltu malli jäsenvaltioita koskevien hintakriisien varalle. Tämä mahdollistaa vakaammalle pohjalle perustuvat ja tarkemmin kohdennetut päätökset kuin Venäjän hyökkäyssodan käynnistämisen energiakriisin yhteydessä.

Kiinteistöliitto pitää perusteltuna, että Suomessa valmistellaan kyseinen lakipaketti, joka voitaisiin tarvittaessa ottaa käyttöön erillisen voimaannanolain avulla. Näin kriisitilanteessa ei olisi tarvetta ryhtyä valmistelemaan vastaavanlaista lainsäädäntöä kiireellisesti.

Samalla on kuitenkin selkeästi todettava, että tämä säädöspaketti ei ole eikä sitä tule ajatella käytettävän sähkön markkinahintojen sopimus- tai kausivaihteluriskien tasoittamiseen, vaan pitkäkestoiseksi sähkönhintakriisiksi määritellyn tilanteen väliaikaiseen ja osittaiseen kompensointiin kuluttajille ja pienille yrityksille. Lähtökohtaisesti kotitalouksien asumiseen liittyvien sähkökustannusten mahdollinen avustaminen tulisi toteuttaa sosiaaliturvan kautta ja sen kriteerien mukaisesti.

Lausuttavassa aineistossa todetaan Energiaviraston tietoihin viitaten, että viime vuosina kotitalouksien keskuudessa toistaiseksi voimassa olevista sopimuksista on siirrytty (ainakin nettona) kohti ns. dynaamisia, sähköpörssiin sidottuja sopimuksia. Tämä kehitys on lisännyt kotitalouksien sähkön hintariskejä.

Kotitalouksien ja pienyritysten, joiden taloudellinen riskinsietokyky ei kestä suuria sähkön hinnan vaihteluita, tulisi välttää tiukasti pörssisähköön sidottuja sopimuksia. Valtion ja energiayhtiöiden tulisi tarjota tähän liittyvää informaatio-ohjausta nykyistä enemmän. Käytännön laskennalliset esimerkit, esimerkiksi talvikaudelta 2025–2026, voisivat havainnollistaa asiaa selkeästi.

Sähkön merkitys on erittäin suuri sähkölämmitteisissä tai lämpöpumppuja käyttävissä kodeissa ja taloyhtiöissä. Tämän vuoksi vakavan sähkömarkkinakriisin toteutuessa valtiovallan on arvioitava kotitalouksien, taloyhtiöiden ja pienyritysten maksukykyä.

Maalämmön ja muiden lämpöpumppujen yleistymisen lämmityksessä lisää sähkön merkitystä sekä kerros- että rivitaloyhtiöiden asumiskulujen muodostumisessa. Ukrainan sodan energiavaikutuksiin reagoiden lämpöpumppuihin investoitiin runsaasti vuosina 2022 ja 2023, ja siirtymää esimerkiksi maalämpöön tuettiin osin myös edellisen hallituksen energiapoliittisilla avustuksilla.

Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2022 suora sähkölämmitys oli päälämmitystapana 28 prosentissa rivi-, erillis- ja paritaloja. 16 prosentissa pääasiallisena lämmitystapana käytettiin lämpöpumppuja. (lähde: <https://www.stat.fi/julkaisu/cktwror9c4ee10b618t3njtsh>)

6.3.2026

Pääosin sähköllä lämpiävien tai sähköä paljon käyttävien rivitaloasunto-osakeyhtiöiden osuus oli siten vuonna 2022 noin 44 prosenttia kaikista rivi- ja pientaloasunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton arvion mukaan tämä vastaa noin 28 000 asunto-osakeyhtiötä, joissa on noin 200 000 huoneistoa ja noin 400 000 asukasta. Tuoreempia tilastoja ei ole julkaistu, mutta varovaisen arvion mukaan sähkön osuus lämmityksessä on edelleen kasvanut.

Asunto-osakeyhtiö eli taloyhtiö on juridisesti yritys, mutta sen toimialaan ei kuulu voiton tuottaminen. Kyse on yhteisömuotoisesta asumisen järjestämisen tavasta. Asunto-osakeyhtiöissä osakkaat, jotka ovat pääsääntöisesti luonnollisia henkilöitä, maksavat käytännössä kaikki yhtiön kulut yhtiövastikkeina. Tästä syystä heidän taloudellinen asemansa ei poikkea omakotitalossa asuvasta kuluttajasta. Taloyhtiö toimii tosiasiaassa vain väliportaana asukkaan ja sähköyhtiön välillä.

On perusteltua, että asunto-osakeyhtiöt rinnastetaan sähkötuen valmistelussa kuluttaja-asiakkaisiin. On ehdottoman tärkeää varmistaa, että asunto-osakeyhtiöt kuuluvat säännöstelyn piiriin ja että tämä todetaan lainsäädäntötekstissä yksiselitteisesti.

Jotta asunto-osakeyhtiöt ja niiden osakkaat tulisivat kohdelluiksi yhdenvertaisesti omakotitaloasujiin nähden, ehdotamme alla olevia muutoksia (2 §, 3§ ja 6§) luonnosversioon.

Ehdotamme lisättäväksi määritelmiin (2§) uusi kohta 14, jossa määritellään asunto-osakeyhtiö:

14) asunto-osakeyhtiöllä asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 2 §:n 1. momentin mukaista osakeyhtiötä.

Tämän lisäksi ehdotamme 3 §:n 2. ja 3. momenttien täydentämistä seuraavasti:

”Kattohinta ja tukikatto voidaan asettaa sähkönmyyntisopimuksille, joiden perusteella sähköyhtiö toimittaa sähköä loppukäyttöä varten pienille yrityksille, asunto-osakeyhtiöille tai loppukäyttäjille, joiden sähkönmyyntisopimus on yksilöity henkilötunnuksella.

Kattohinta ja tukikatto voidaan asettaa eri suuruisena pienille yrityksille, asunto-osakeyhtiöille ja loppukäyttäjille, joiden sähkönmyyntisopimus on yksilöity henkilötunnuksella.”

Vastaavasti ehdotamme 6 §:n muuttamista seuraavaan muotoon:

6 § Säänneltyyn hintaan oikeuttavan sähköenergian kulutuksen määrä loppukäyttäjälle, joka on asunto-osakeyhtiö, tai jonka sähkönmyyntisopimus on yksilöity henkilötunnuksella.

Säänneltyä hintaa sovelletaan kunkin loppukäyttäjän, joka on asunto-osakeyhtiö, tai jonka sähkönmyyntisopimus on yksilöity henkilötunnuksella, kunakin kalenterikuukautena sähkönkäyttöpaikassaan käyttämän sähköenergian

6.3.2026

määrään, joka vastaa enintään 80 prosenttia tämän edellisen vuoden vastaavana kalenterikuukautena sähkönkäyttöpaikassaan käyttämän sähköenergian määrästä, kuitenkin enintään siihen sähköenergian määrään, jonka tämä on kalenterikuukauden aikana käyttänyt.

Edellä 1 momenttia sovellettaessa loppukäyttäjän kuluttamaksi sähköenergiaksi katsotaan sähkönkulutuksen ja -tuotannon taseselvitysjakson sisäisen netotuksen ja taseselvitysjakson sisäisen hyvityslaskennan jälkeen taseselvityksessä määritelty arvo.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jukka Kero
pääekonomisti

Petri Pylsy
johtava asiantuntija (energia ja ilmasto)