

Talousvaliokunta

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi energiatehokkuuslain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta

JOHDANTO

Vireilletulo

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi energiatehokkuuslain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta (HE 104/2020 vp): Asia on saapunut talousvaliokuntaan mietinnön antamista varten. Asia on lisäksi lähetetty ympäristövaliokuntaan lausunnon antamista varten.

Lausunto

Asiasta on annettu seuraava lausunto:

- ympäristövaliokunta YmVL 11/2020 vp

Asiantuntijat

Valiokunta on kuullut:

- erityisasiantuntija Eriika Melkas, työ- ja elinkeinoministeriö
- asiantuntija Sirpa Leino, Energiateollisuus ry (etäkuuleminen)
- tekninen johtaja Mikko Somersalmi, RAKLI ry (etäkuuleminen)
- johtava asiantuntija Petri Pyly, Suomen Kiinteistöliitto ry (etäkuuleminen)

Valiokunta on saanut kirjallisen lausunnon:

- oikeusministeriö
- ympäristöministeriö
- Energiavirasto
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Motiva Oy
- Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät — KOVA ry
- Kuluttajaliitto — Konsumentförbundet ry
- Rakennusteollisuus RT ry
- Suomen Isännöintiliitto ry
- Suomen opiskelija-asunnot SOA ry
- Suomen Vuokranantajat ry
- asukasedustaja Mia Saarelma

Valiokunnan mietintö TaVM 25/2020 vp

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi lait energiatehokkuuslain, asunto-osakeyhtiölain, asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain sekä asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta. Lakien tavoitteena on edistää energiansäästöä ja energian tehokasta käyttöä.

Energiatehokkuuslain muuttamista koskevan lain keskeisenä päämääränä on luoda edellytykset ja puitteet energiatehokkuutta parantavien ja energiansäästöä aikaansaavien päätösten tekemiselle energian mittausta, laskutusta ja energiankäyttöön liittyvän palautetiedon antamista sääntelemällä. Asumista sääntelevien lakien muutoksilla pyritään asuinrakennuksissa tapahtuvan veden kulutuksen systemaattiseen mittaamiseen sekä siihen, että veden kulutuksesta laskutetaan toteutuneen kulutuksen perusteella. Näin laeilla edistetään energiansäästöä ja vähennetään energiantuotannon aiheuttamia kasvihuonekaasupäästöjä sekä luodaan edellytyksiä energian loppukäyttäjien kustannussäästöille.

Laeilla pannaan osaksi täytäntöön energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2012/27/EU muuttamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2018/2002 säännökset sähkön, kaasun, kaukolämmön ja -jäähdytyksen sekä lämpimän käyttöveden mittaamisesta ja laskutuksesta sekä niihin liittyvien tietojen antamisesta ja kustannusten laskuttamisesta. Energiatehokkuusdirektiiviä (direktiivi 2012/27/EU) pannaan täytäntöön myös muilla toimin, kuten valtiovallan ja eri toimijoiden välillä tehdyillä energiatehokkuussopimuksilla.

Uusi oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annettu laki tuli voimaan 1.1.2020. Sen vuoksi eri sektorilaeissa olevat muutoksenhakua koskevat säännökset tulee saattaa yhdenmukaisiksi uudistuneen lainsäädännön kanssa. Tämän vuoksi esityksessä ehdotetaan säädettäväksi myös laki tuotteiden ekologiselle suunnittelulle ja energiamerkinnälle asetettavista vaatimuksista annetun lain muuttamisesta, sekä muutettavaksi muutoksenhakua valvontaviranomaisen päätökseen koskevaa energiatehokkuuslain säännöstä.

VALIOKUNNAN YLEISPERUSTELUT

Ehdotuksen tausta ja tavoitteet

Hallituksen esityksen tavoitteena on energiansäästön ja energian tehokkaan käytön edistäminen. Tavoitteen toteuttamiskeinoina on erityisesti kaukolämmön ja -jäähdytyksen sekä kylmän ja lämpimän veden kulutuksen mittaamiseen ja laskutukseen kohdistuva sääntely. Sääntelyn taustalla ovat EU:n energiatehokkuudesta annetun direktiivin muutokset. Samassa yhteydessä vastattaisiin muutostarpeisiin, jotka johtuvat oikeudenkäyntiä hallintoasioissa koskevan sääntelyn muutoksista.

Esitys toteutettaisiin käytännössä muuttamalla useita asumiseen ja energian käytön sääntelyyn liittyviä lakeja. Talousvaliokunta pitää lainsäädäntöehdotuksia lähtökohdiltaan perusteltuina ja puoltaa niiden hyväksymistä seuraavassa esitetyin perusteluin ja pienin täsmäntävin muutoksin.

Valiokunnan mietintö TaVM 25/2020 vp

Nyt käsiteltävät lakiehdotukset perustuvat ensi sijassa EU:n energiätehokkuusdirektiivin asettamiin vaatimuksiin, ja kansallinen liikkumavara sääntelyssä on melko pieni. Toteuttamisvaihtoehtoja rajaa erityisesti direktiivin yksityiskohtaisuus. Täytäntöönpanon lähtökohtana on ollut hyödyntää direktiivin liikkumavaraa ja poikkeusmahdollisuuksia niissä kohdissa, joissa se on kustannustehokkuuden vuoksi perusteltua. Tämä koskee erityisesti jäljempänä tarkasteltavaa huoneistokohtaista lämmönmittausta. Talousvaliokunta pitää lähtökohtaa perusteltuna. Direktiivin mahdollistamia poikkeuksia tulee hyödyntää, mikäli kansallisen sääntelyn kustannukset olisivat siitä saatavia hyötyjä suurempia. Kustannustehokkuuden lähtökohta merkitsee toisaalta myös sitä, ettei kaikkien poikkeusmahdollisuuksien hyödyntäminen ole itseisarvo.

Kylmän ja lämpimän käyttöveden kulutuksen mittaaminen

Energiätehokkuusdirektiivi edellyttää asuinrakennuksissa lämpimän käyttöveden huoneistokohtaisten vesimittareiden asentamista, kulutuksen mittaamista ja laskutusta kulutuksen perusteella. Hallituksen esityksessä hyödynnetään direktiivin sallimaa kustannustehokkuuteen ja tekniseen toteutettavuuteen perustuvaa poikkeusta, joka mahdollistaisi sen, että huoneistokohtaiset etäluetavat vesimittarit asennetaan vasta seuraavan luvanvaraisen putkistosaneerauksen yhteydessä.

Hallituksen esitys ylittää direktiivin edellyttämän vähimmäistason siinä, että veloitteiden piiriin sisältyvät myös kylmän veden huoneistokohtainen mittaus ja laskutus. Talousvaliokunnan asiantuntijakuulemisessa on esitetty osin eriäviä käsityksiä siitä, onko vähimmäisvaatimuksista poikkeaminen perusteltua. Talousvaliokunta katsoo kuitenkin saamansa selvityksen perusteella, että tältä osin vähimmäistasosta poikkeaminen on perusteltua sekä sääntelyn yleisen tavoitteen toteutumisen että kustannustehokkuuden kannalta. Jo voimassa oleva kansallinen lainsäädäntö on edellyttänyt sekä kylmän että lämpimän veden mittausta uudis- ja korjausrakentamisessa, vaikkakaan ei tiedon käyttöä laskutuksen perusteena.

Valiokunnan saaman selvityksen perusteella kotitalouksien kuluttamasta vedestä keskimäärin 60 prosenttia on kylmää ja 40 prosenttia lämmintä vettä. Vedensäästömahdollisuudet kohdistuvat monilta osin yksinomaan kylmään veteen, ja toisaalta kaikilla lämpimään veteen kohdistuvilla toimilla on vaikutus myös kylmän veden kulutukseen. Kulutukseen perustuvan laskutuksen säästövaikutus perustuu tietoon toimista, joilla kulutusta voidaan vähentää, ja motivaatioon käyttää tuota tietoa. Merkittävän osan motivaatiosta voidaan olettaa liittyvän näiden toimien tuottamaan taloudelliseen hyötyyn. Talousvaliokunta viittaa myös ympäristövaliokunnan lausuntoon (YmVL 11/2020 vp) ja korostaa, että jo lainvalmistelun yhteydessä saatujen selvitysten mukaan kylmän veden mittaaminen on ollut keskimäärin kannattavaa eikä siitä yleensä aiheudu merkityksellisiä lisäkustannuksia.

Soluasuntojen tilanne

Talousvaliokunnan asiantuntijakuulemisessa on noussut esille kysymys ehdotetun sääntelyn ongelmallisuudesta erityisesti opiskelijasoluasuntojen kannalta. Talousvaliokunta yhtyy ympäristövaliokunnan edellä viitattuun lausuntoon ja katsoo, että sääntelyn tavoitteena oleva vedenkulutuksen kustannuksen kohdistaminen käyttäjälle on ilmeisen mahdotonta soluasunnoissa, joissa usea asukas jakaa yhden vesipisteen. Soluasukkaiden vesilasku riippuisi muiden asukkaiden ku-

Valiokunnan mietintö TaVM 25/2020 vp

lutuksesta, minkä lisäksi asukkaiden suuri vaihtuvuus toisi haasteita kustannusten oikealle kohdistamiselle.

Energiatehokkuusdirektiivin sääntely ei talousvaliokunnan saaman selvityksen mukaan mahdollista nimenomaista soluasuntoja koskevaa poikkeussäännöstä kansallisessa lainsäädännössä. Valiokunta pitää kuitenkin perusteltuna lähtökohtana sääntelyn soveltamiselle sitä, että direktiivin tarkoituksena on ollut nimenomaan yksittäisen, yksilöllisen loppukäyttäjän (asukas tai asuntokunta) kulutukseen perustuva mittaus. Talousvaliokunta katsoo saamansa selvityksen perusteella, että sääntelyä tulee tulkita niin, että soluasuntojen osalta soluasukkaan tai asuntokunnan yksikkönä pidetään vain hänen henkilökohtaiseen asumiseensa tarkoitettuja huoneita/tiloja, joissa ei ole vesipisteitä, johon loppukäyttäjän vedenkulutusta seuraava mittari voitaisiin asentaa. Myös asiaa koskevan asetuksen ja rakennuslupakäytännön tulee valiokunnan käsityksen mukaan mahdollistaa se, ettei mittareiden asentamista edellytetä soluasunnoissa, joissa niitä ei ole mahdollista käyttää laskutuksen perusteena.

Kaukolämmön ja -jäähdytyksen sääntely

Jo voimassa oleva energiatehokkuuslaki edellyttää, että mittauksen järjestäjän on tarjottava asiakkailleen mittaria kaukolämmön ja -jäähdytyksen kulutuksen mittausta varten. Muutosdirektiivin mukaisesti asennettavilta mittareilta ja siirtymäajan puitteissa myös aiemmin asennetuilta mittareilta edellytettäisiin jatkossa etäluettavuutta. Hallituksen esityksen perusteella muutokset nykytilaan ja ehdotuksen taloudelliset vaikutukset olisivat kuitenkin varsin pieniä: tällä hetkellä kaukolämmön mittauksesta jo 95 prosenttia on etäluennan piirissä. Valtaosalle yrityksistä sääntelyn muutos ei aiheuttaisi muutoksia nykykäytäntöön verrattuna. Pienet kaukolämpöyhtiöt muodostavat tähän poikkeuksen: niissä etäluennan osuus on vain n. 40 prosenttia. Direktiivi ei valiokunnan saaman selvityksen perusteella kuitenkaan mahdollista pienten laitosten sulkemista velvoitteiden ulkopuolelle kategorisesti polttoainetehon perusteella.

Talousvaliokunta pitää perusteltuna sääntelyratkaisua, jossa kaukolämmön ja -jäähdytyksen huoneistokohtaista mittausta ei oteta käyttöön, vaan hyödynnetään direktiivin sallimaa, kustannustehokkuuteen ja tekniseen toteutettavuuteen liittyvää poikkeusperustetta. Valiokunta yhtyy arvioon, jonka mukaan lämmityskustannusten jakaminen huoneistokohtaisesti kaukolämmityksessä kerros- ja rivitaloissa ei olisi kustannustehokasta, vaan siitä aiheutuvat kustannukset olisivat suuremmat kuin energiansäästön tuomat kustannussäästöt.

Vastuu mittareiden toimivuudesta

Valiokunnan asiantuntijakuulemisen yhteydessä on noussut esille kysymys erityisesti vesimittarien toiminnan luotettavuudesta ja mahdollisista mittauksen virhe- ja häiriötilanteista sekä näiden vaikutuksesta laskutukseen.

Talousvaliokunta korostaa, että mittauksen ja laskutuksen on perustuttava virheettömiin tietoihin. Mahdollisten häiriötilanteiden, mittarien vikaantumisen tai mittarien asennusvirheistä aiheutuvien virhetilanteiden moninaisuuden vuoksi asiaa ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista pyrkiä sääntelemään yksityiskohtaisesti lain tasolla. Tilanteita on arvioitava tapauskohtaisesti. Asunto-osakeyhtiön hallinnon ja rakennusten pidon järjestämiseen, ml. vastikkeiden perintään sekä

Valiokunnan mietintö TaVM 25/2020 vp

vesimittareiden asentamiseen, kunnan seuraamiseen ja kunnossapitoon sovelletaan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Asunto-osakeyhtiön johdon tehtävästä seuraa käytännössä hallituksen ja/tai isännöitsijän velvollisuus ryhtyä viipymättä tarvittaviin toimiin, jos mittarit havaitaan väärin asennetuiksi tai vikaantuneiksi.

Siirtymäaika

Lakiehdotusten taustalla olevan direktiivin ja EU-lainsäädännön tehokkaan täytäntöönpanon vaatimuksen on katsottu edellyttävän vedenmittauksen ja laskutuksen osalta vähintään sitä, että direktiivin mukainen lämpimän veden kustannusten jako mitatun kulutuksen perusteella otetaan käyttöön sellaisissa asunto-osakeyhtiöissä ja muissa moniasuntoisissa rakennuksissa, joihin direktiivin täytäntöönpanon jälkeen asennetaan uudet huoneistokohtaiset vesimittarit. Ehdotetun sääntelyn lähtökohtana on myös tältä osin ollut direktiiviin sisältyvien kustannustehokkuutta koskevien poikkeamismahdollisuuksien hyödyntäminen. Lainvalmistelun yhteydessä on selvitetty erityisesti sitä, onko vanhojen huoneistokohtaisten vesimittarien muuttaminen etäluettaviksi ja käyttöönotto vuoden 2027 määräaikaan mennessä kustannustehokasta. Tässä yhteydessä on päädytty arvioon, jonka mukaan tästä aiheutuvat kustannukset voivat käytännössä usein ylittää mittareiden käytöllä saavutettavat hyödyt. Mittareiden muuttamista tai korvaamista ei ole pidetty kustannustehokkaana tilanteissa, joissa rakennuksen käyttövesijärjestelmään ei kohdistu muita muutostarpeita. Samoin ehdotuksessa on otettu huomioon se, että ennen lain voimaantuloa perustettujen asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajilla ja vuokrasuhteiden osapuolilla on lähtökohtaisesti ollut syytä olettaa, että vesimaksu tai muu korvaus määräytyy yhtiöjärjestyksen tai vuokrasopimuksen perusteella.

Talousvaliokunta kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että nyt ehdotetuista siirtymäsäännöksistä voi yksittäistapauksissa seurata, että kulutukseen perustuvan laskutuksen käyttöönotto esimerkiksi juuri ennen täytäntöönpanoa valmistuneissa rakennuksissa lykkääntyy varsin pitkälle tulevaisuuteen. Tämän vuoksi on keskeistä, että taloyhtiöt ja vuokranantajat voivat omilla päätöksillään ja uusien vuokrasopimusten tekemisen yhteydessä siirtyä vapaaehtoisesti veden kulutukseen perustuvaan laskutukseen. Samalla talousvaliokunta korostaa, että asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaatteesta ja yhtiövastiketta koskevista säännöksistä seuraa, että veden mittaukseen perustuva laskutus tulee sovellettavaksi vasta, kun vesimittarit on asennettu kaikkiin huoneistoihin.

Kokoavia huomioita

Talousvaliokunta korostaa, että energiatehokkuuden sääntelyllä on merkittäviä vaikutuksia energian kokonaiskulutukseen. Oikein mitoitettulla sääntelyllä voidaan vaikuttaa kuluttajien toimintatapoihin ja edistää ja nopeuttaa energiatehokkaiden ratkaisujen kehittämistä ja käyttöönottoa. Samalla on tärkeää, että sääntely jättää riittävän liikkumavaran teknisille toteuttamistavoille eikä pakota ottamaan käyttöön ratkaisuja, joiden kustannusvaikutus on saavutettua säästöä suurempi. Sääntelyn lähtökohtana olevassa kustannustehokkuudessa on kyse tasapainon hakemisesta näiden tavoitteiden välillä. Talousvaliokunta pitää nyt esitettyä sääntelyä tässä vaiheessa tarkoituksenmukaisena mutta pitää tärkeänä arvioida jatkossa sääntelyn toimivuutta erityisesti siltä kannalta, tukeeko se riittävän nopeaa siirtymää kulutukseen perustuvaan laskutukseen. Talousvaliokunta yhtyy myös ympäristövaliokunnan lausunnossaan (YmVL 11/2020 vp — HE 104/2020 vp)

Valiokunnan mietintö TaVM 25/2020 vp

ilmaisemaan huoleen sääntelyn vaikeaselkoisuudesta. Energiatehokkuutta koskevalla sääntelyllä, sen sisältämällä poikkeusmahdollisuuksilla ja niiden soveltamisella on keskeinen vaikutus lukuisille sidosryhmille: rakennusteollisuudelle, asunto-osakeyhtiöille, vuokranantajille ja ennen muuta asukkaille. Tämä korostaa tarvetta selkeään ja ymmärrettävään sääntelyyn sisältöä koskevaan viestintään, neuvontaan ja ohjeistukseen sekä sääntelyn yhtenäisen soveltamisen varmistamiseen.

VALIOKUNNAN YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

4. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

27 §. Vuokran määräytyminen. Talousvaliokunta katsoo saamansa selvityksen perusteella, että energiatehokkuusdirektiivin täytäntöönpano edellyttää, että veden kulutusta ja vesimaksua koskevat tiedot annetaan myös asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 27 §:n 1 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa. Säännöstä on syytä täsmentää tätä koskevalla viittauksella siten, että pykälässä viitataan paitsi vuokran suuruuteen myös *siitä annettaviin tietoihin*.

VALIOKUNNAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Talousvaliokunnan päätösehdotus:

Eduskunta hyväksyy muuttamattomana hallituksen esitykseen HE 104/2020 vp sisältyvät 1.—3. ja 5.—7. lakiehdotuksen.

Eduskunta hyväksyy muutettuna hallituksen esitykseen HE 104/2020 vp sisältyvän 4. lakiehdotuksen. (Valiokunnan muutosehdotukset)

Valiokunnan muutosehdotukset

1.

Laki

energiatehokkuuslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan energiatehokkuuslain (1429/2014) 24 ja 25 §, sellaisena kuin niistä on 25 § osaksi laissa 112/2019, sekä

Valiokunnan mietintö TaVM 25/2020 vp

muutetaan 3, 19, 20, 22, 23 ja 32 §,
sellaisina kuin niistä ovat 3 § osaksi laissa 1338/2016 ja 32 § laissa 1338/2016, seuraavasti:

3 §

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

- 1) *energialla* polttoaineita, lämpöä, uusiutuvaa energiaa, sähköä ja muuta energian muotoa;
- 2) *energiatehokkuudella* suoritteen, palvelun, tavaran tai energian tuotoksen ja energiapanoksen välistä suhdetta;
- 3) *energiansäästöllä* säästetyn energian määrää, joka määritetään joko mittaamalla tai arvioimalla kulutus ennen energiatehokkuutta parantavan toimenpiteen toteuttamista ja sen jälkeen siten, että energiankulutukseen vaikuttavat ulkoiset olosuhteet vakioidaan;
- 4) *energian loppukulutuksella* kaikkea teollisuudelle, liikenteelle, kotitalouksille, palveluihin ja maataloudelle toimitettua energiaa, ei kuitenkaan energian muuntamiseen tai tuotantoon käytettyä energiaa;
- 5) *energiatehokkuuden parantamisella* teknisistä, ihmisten käyttäytymiseen liittyvistä tai taloudellisista muutoksista johtuvaa energiatehokkuuden lisääntymistä;
- 6) *suurella yrityksellä* taloudellista toimintaa harjoittavaa luonnollista henkilöä ja oikeushenkilöä, jonka palveluksessa on vähintään 250 työntekijää taikka jonka vuosiliikevaihto on yli 50 miljoonaa euroa ja taseen loppusumma on yli 43 miljoonaa euroa;
- 7) *eurooppalaisella standardilla* Euroopan standardointikomitean, Euroopan sähkötekniikan standardointikomitean tai Euroopan telealan standardointilaitoksen hyväksymää, julkisesti käyttöön saatettua standardia;
- 8) *kansainvälisellä standardilla* kansainvälisen standardisointijärjestön hyväksymää, julkisesti käyttöön saatettua standardia;
- 9) *energian vähittäismyyjällä* luonnollista henkilöä ja oikeushenkilöä, joka myy ammattimaisesti energiaa loppuasiakkaille;
- 10) *loppuasiakkaalla* luonnollista henkilöä ja oikeushenkilöä, joka ostaa energiaa omaa loppukäyttöään varten;
- 11) *loppukäyttäjällä* luonnollista henkilöä ja oikeushenkilöä, joka käyttää energiaa tai lämmintä käyttövedtä riippumatta siitä, onko tällä sopimussuhdetta kyseisen energian tai lämpimän käyttöveden toimittajan kanssa;
- 12) *polttoaineen tukkumyyjällä* luonnollista henkilöä ja oikeushenkilöä, joka myy polttoainetta energian vähittäismyyjille;
- 13) *polttoaineella* verkkomaakaasua ja liikennepolttoaineena käytettävää maakaasua, neste-kaasua, kivi- ja ruskohiiltä, raskasta ja kevyttä polttoöljyä, turvetta, biopolttoainetta sekä muuta liikennepolttoainetta kuin ilmailussa ja meriliikenteessä käytettävää polttoainetta;
- 14) *verkkomaakaasulla* maakaasuputkistoa pitkin loppukulutuspaikkaan toimitettavaa maakaasua;
- 15) *energiapalvelulla* energian ja energiatehokkaan teknologian tai toiminnan yhdistelmästä muodostuvaa fysikaalista etua, hyötyä ja hyödykettä, johon voi kuulua palvelun toimittamisen edellyttämiä käyttö-, huolto- ja valvontatoimia, joka toimitetaan sopimuksen perusteella ja josta tavanomaisissa olosuhteissa on todettu seuraavan todennettavissa ja mitattavissa tai arvioitavissa oleva energiatehokkuuden parantuminen tai primäärienergian säästö;

Valiokunnan mietintö TaVM 25/2020 vp

16) *energiapalvelujen tarjoajalla* luonnollista henkilöä ja oikeushenkilöä, joka toimittaa energiapalveluja tai suorittaa muita energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä loppukäyttäjän laitoksessa tai tiloissa;

17) *yhteistuotantoyksiköllä* yksikköä, joka voi yhteistuotannolla tuottaa sähköä ja lämpöä;

18) *yhteistuotannolla* lämpöenergian ja sähkö- tai mekaanisen energian samanaikaista tuottamista samassa prosessissa;

19) *tehokkaalla yhteistuotannolla* energiatehokkuudesta, direktiivien 2009/125/EY ja 2010/30/EU muuttamisesta sekä direktiivien 2004/8/EY ja 2006/32/EY kumoamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2012/27/EU, jäljempänä *energiatehokkuusdirektiivi*, liitteessä II asetetut perusteet täyttävää yhteistuotantoa;

20) *merkittäväällä uudistamisella* uudistustöitä, joiden kustannukset ylittävät 50 prosenttia uuden vastaavan yksikön investointikustannuksista;

21) *julkisella elimellä* julkisista hankinnoista ja direktiivin 2004/14/EY kumoamisesta annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä 2014/24/EU, jäljempänä *julkisista hankinnoista annettu direktiivi*, tarkoitettuja hankintaviranomaisia;

22) *keskushallintoviranomaisella* kaikkia hallinnon yksiköitä, joiden toimivalta ulottuu koko valtion alueelle;

23) *etäluettavuudella* mittarin toiminnallisuutta, jossa mittarin rekisteröimä tieto luetaan viestiverkon kautta rakennuksen ulkopuolelta.

19 §

Mittarin tarjoaminen kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen loppuasiakkaalle

Mittauksen järjestäjän on tarjottava kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen loppuasiakkaille kilpailukykyisesti hinnoiteltua etäluettavaa mittaria, joka mittaa tarkasti energiankulutuksen.

20 §

Kiinteistön lämpöenergiamittari

Jos kiinteistöön toimitetaan lämpöä kaukolämpöverkosta taikka jäähdytystä kaukojäähdytysverkosta tai usealle kiinteistölle yhteisestä keskitetystä lähteestä, kaukolämmön toimituspisteeseen, kiinteistön lämmönvaihtimeen tai lämmön toimituspisteeseen on asennettava lämpöenergiamittari.

Asennettavien mittareiden on oltava etäluettavia.

22 §

Kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen laskutus

Kaukolämpö ja kaukojäähdytys on laskutettava tosiasiallisen kulutuksen perusteella vähintään kerran vuodessa. Laskutus voi perustua loppuasiakkaan tekemään mittarin luentaan, jos siitä on energian vähittäisyyjän ja loppuasiakkaan kesken sovittu. Kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen laskutus saa perustua arvioituun kulutukseen tai kiinteään määrään ainoastaan silloin, kun laskutus tapahtuu loppuasiakkaan suorittaman mittarin luennan perusteella, eikä loppuasiakas ole il-

Valiokunnan mietintö TaVM 25/2020 vp

moittanut mittarilukemaa tietyltä laskutuskaudelta, tai kun mittari on vioittunut, eikä luotettavaa mittaustulosta sen vuoksi saada.

Kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen kulutusta koskeva lasku on annettava loppuasiakkaalle maksutta. Kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen loppuasiakkaan on halutessaan saatava kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen laskut sähköisinä.

Käyttöveden kulutuksen kustannusten huoneistokohtaisesta jakamisesta moniasuntoisissa ja moneen eri käyttötarkoitukseen käytettävissä rakennuksissa säädetään asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009), asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995), vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001), aravarajoituslaissa (1190/1993), ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990).

Valtioneuvoston asetuksella annetaan tarkemmat säännökset lämmityksen ja jäähdytyksen kustannusten jakamisesta moniasuntoisissa ja moneen eri tarkoitukseen käytettävissä rakennuksissa.

23 §

Kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen kulutus- ja laskutustiedot

Kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen kulutus- ja laskutustietojen on oltava täsmällisiä ja luotettavia. Laskussa on eriteltävä selkeästi, mistä se muodostuu.

Energian vähittäismyyjän on toimitettava kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen loppuasiakkaalle laskutustiedot laskutuksen yhteydessä sekä kulutustietoa loppuasiakkaan energiankulutuksesta, jotta loppuasiakas voi seurata omaa energiankulutustaan ja saada kattavan selvityksen sen hetkisistä energiakustannuksista.

Kulutus- ja laskutustiedot on annettava loppuasiakkaalle maksutta ja helposti ymmärrettävässä muodossa. Loppuasiakkaan pyynnöstä nämä tiedot on toimitettava loppuasiakkaan nimeämän energiapalvelujen tarjoajan saataville.

Jos loppukäyttäjä ei ole myös loppuasiakas, loppuasiakkaan on asetettava kulutus- ja laskutustiedot loppukäyttäjän saataville maksutta niiltä osin kuin ne koskevat loppukäyttäjän kulutusta ja laskutusta, kun lämmityskustannukset laskutetaan loppukäyttäjältä mittauksen tai lämmityskustannusten jakolaitteen perusteella.

Valtioneuvoston asetuksella annetaan tarkemmat säännökset tässä pykälässä tarkoitetuista laskutus- ja kulutustiedoista sekä niiden toimittamisesta.

32 §

Muutoksenhaku Energiaviraston päätökseen

Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa asennetut kiinteistön lämpöenergiamittarit, jotka eivät ole etäluettavia, on muutettava etäluettaviksi tai korvattava etäluettavilla mittareilla 31 päivään joulukuuta 2026 mennessä.

2.

Laki

tuotteiden ekologiselle suunnittelulle ja energiamerkinnälle asetettavista vaatimuksista annetun lain 39 ja 40 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan tuotteiden ekologiselle suunnittelulle ja energiamerkinnälle asetettavista vaatimuksista annetun lain (1005/2008) 39 ja 40 §, sellaisina kuin ne ovat laissa 1012/2015, seuraavasti:

39 §

Muutoksenhaku ministeriön ja Turvallisuus- ja kemikaaliviraston päätökseen

Muuhun ministeriön ja Turvallisuus- ja kemikaaliviraston päätökseen kuin tarkastuslaitoksen hyväksymisen peruuttamista koskevaan ja 34 §:ssä tarkoitettuun päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003).

Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (808/2019) annetussa laissa.

Ministeriön ja Turvallisuus- ja kemikaaliviraston tämän lain nojalla tekemää päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei muutoksenhakuviranomainen toisin määrää.

40 §

Muutoksenhaku tarkastuslaitoksen päätökseen

Tarkastuslaitoksen vaatimuksenmukaisuustodistusta tai tarkastustodistusta koskevaan päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa.

Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

3.

Laki

asunto-osakeyhtiölain 3 luvun muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 3 luvun 4 §:n 1 momentti, sekä
lisätään 3 lukuun uusi 4 a § seuraavasti:

3 luku

Yhtiövastike

4 §

Yhtiövastikkeen maksuperuste

Vastikkeen maksuperusteesta on määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Perusteena voi olla esimerkiksi huoneiston pinta-ala, osakkeiden lukumäärä taikka sähkön, lämmön tai muun hyödykkeen todellinen tai luotettavasti arvioitavissa oleva kulutus.

4 a §

Vesikustannusten jakaminen

Edellä 4 §:stä poiketen veden yhteishankinnasta yhtiölle aiheutuvien menojen osalta vastikkeen perusteena on luotettavasti mitattu todellinen kulutus.

Osakkeenomistajalle on toimitettava kuukausittain tiedot veden kulutuksesta osakehuoneistossa. Osakkeenomistajalle on 1 momentissa tarkoitetun vastikkeen perinnän yhteydessä toimitettava tiedot myös muista vastikkeen määrittämisen perusteista.

Tarkempia säännöksiä tässä pykälässä tarkoitetun vastikkeen määrittämisestä sekä veden kulutuksesta ja vastikkeen perinnän yhteydessä annettavista tiedoista annetaan valtioneuvoston asetuksella.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lain 3 luvun 4 a §:ää sovelletaan yhtiöön, jossa on lain voimaantulon jälkeen haetun rakennusluvan perusteella asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit. Yhtiöjärjestyksen mainitusta pykälästä poikkeavan määräyksen muutos tämän lain mukaiseksi on ilmoitettava rekisteröitäväksi samalla, kun muu yhtiöjärjestyksen muutos ilmoitetaan rekisteröitäväksi.

4.

Laki

asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 27 §:n 3 momentti, sellaisena kuin se on laissa 606/2001, sekä
lisätään lakiin uusi 27 a § seuraavasti:

27 §

Vuokran määräytyminen

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravarajoituslain (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) säännöksiä vuokran määräytymisestä, vuokran suuruuteen ja siitä annettaviin tietoihin on tämän luvun säännöksistä sovellettava 27 §:n 1 momenttia, 27 a ja 29 §:ää, 30 §:n 1 momenttia sekä 31 ja 32 §:ää ja lisäksi, mitä siitä mainituissa laeissa tai niiden nojalla säädetään.

27 a §

Vedestä perittävä korvaus

Jos rakennukseen, jossa huoneisto sijaitsee, on kustannusten jakamiseksi asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit, vuokralaiselta vedestä perittävän korvauksen on perustuttava luotettavasti mitattuun todelliseen kulutukseen.

Vuokralaiselle on toimitettava kuukausittain tiedot veden kulutuksesta huoneistossa. Lisäksi vuokralaiselle on 1 momentissa tarkoitetun korvauksen perinnän yhteydessä toimitettava tiedot muista korvauksen perusteista. Vuokranantaja ei saa periä vuokralaiselta erillistä maksua tietojen antamisesta.

Ehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen tämän pykälän mukaista oikeutta, on mitätön.

Tarkempia säännöksiä tässä pykälässä tarkoitetun korvauksen määräytymisestä sekä veden kulutuksesta ja korvauksen perinnän yhteydessä annettavista tiedoista annetaan valtioneuvoston asetuksella.

Valiokunnan mietintö TaVM 25/2020 vp

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lain 27 a §:ää ei sovelleta, jos sen 1 momentissa tarkoitettu huoneistokohtainen vesimittari on asennettu rakennukseen ennen lain voimaantuloa haetun rakennusluvan perusteella.

5.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 a §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

lisätään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeuslainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 13 a §:ään sellaisena kuin se on laissa 1713/2015, uusi 3 momentti, jolloin nykyinen 3 momentti siirtyy 4 momentiksi, seuraavasti:

13 a §

Vuokrien tasaus

Vesikustannuksia ei saa tasata eri vuokratalojen tai vuokra-asuntojen kesken, jos näistä kustannuksista vuokralaisilta perittävän korvauksen perusteena on luotettavasti mitattu kulutus.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lain 13 a §:n 3 momenttia ei sovelleta, jos huoneistokohtainen vesimittari on asennettu rakennukseen ennen lain voimaantuloa haetun rakennusluvan perusteella.

6.

Laki

aravarajoituslain 7 a §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
lisätään aravarajoituslain (1190/1993) 7 a §:ään, sellaisena kuin se on laissa 1714/2015, uusi 3 momentti, jolloin nykyinen 3 momentti siirtyy 4 momentiksi, seuraavasti:

7 a §

Vuokrien tasaus

Vesikustannuksia ei saa tasata eri vuokratalojen tai vuokra-asuntojen kesken, jos näistä kustannuksista vuokralaisilta perittävän korvauksen perusteena on luotettavasti mitattu kulutus.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .
Lain 7 a §:n 3 momenttia ei sovelleta, jos huoneistokohtainen vesimittari on asennettu rakennukseen ennen lain voimaantuloa haetun rakennusluvan perusteella.

7.

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 ja 16 a §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 16 §:n 3 momentti, sellaisena kuin se on laissa 1073/1994,
lisätään 16 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 1073/1994 ja 1256/2010, uusi 5 momentti ja 16 a §:ään, sellaisena kuin se on laissa 472/2018, uusi 3 momentti, jolloin nykyinen 3 momentti siirtyy 4 momentiksi, seuraavasti:

Valiokunnan mietintö TaVM 25/2020 vp

16 §

Käyttövastikkeen määräytyminen

Käyttövastikkeen määräytymisperusteiden tulee lisäksi olla sellaiset, että käyttövastikkeet jakautuvat huoneistojen kesken kohtuullisella tavalla. Käyttövastike voi määräytyä niin, että erilaisia menoeriä varten on eri maksuperuste, kuten huoneiston pinta-ala taikka sähkön tai muun hyödykkeen todellinen kulutus tai käyttö.

Jos rakennuksessa, jossa huoneisto sijaitsee, on asennettu veden kulutusta mittaavat huoneistokohtaiset mittarit, asumisoikeuden haltijalta vedestä perittävän korvauksen on perustuttava luotettavasti mitattuun todelliseen kulutukseen. Asumisoikeuden haltijalle on korvauksen perinnän yhteydessä annettava tiedot korvauksen perusteena olevasta veden todellisesta kulutuksesta ja siihen liittyvistä energiakustannuksista sekä muista korvauksen määräämisen perusteista. Veden kulutus- ja laskutustietojen on oltava täsmällisiä ja luotettavia. Laskussa on eriteltävä selkeästi, mistä se muodostuu. Asumisoikeuden haltijan kulutus- ja laskutustiedot on annettava asumisoikeuden haltijalle tai asetettava hänen saatavilleen maksutta ja helposti ymmärrettävässä muodossa. Tarkempia säännöksiä tässä pykälässä tarkoitettun korvauksen määräytymisestä sekä veden kulutuksesta ja korvauksen perinnän yhteydessä annettavista tiedoista annetaan valtioneuvoston asetuksella.

16 a §

Käyttövastikkeilla katettavat menot

Vesikustannuksia ei saa tasata eri asumisoikeusasuntojen kesken, jos näistä kustannuksista asumisoikeuden haltijalta perittävän korvauksen perusteena on luotettavasti mitattu todellinen kulutus.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lain 16 §:n 5 momenttia ei sovelleta, jos huoneistokohtainen vesimittari on asennettu rakennukseen ennen lain voimaantuloa haetun rakennusluvan perusteella.

Valiokunnan mietintö TaVM 25/2020 vp

Helsingissä 21.10.2020

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Juhana Vartiainen kok
varapuheenjohtaja Hanna Kosonen kesk
jäsen Atte Harjanne vihr
jäsen Eeva Kalli kesk
jäsen Riitta Mäkinen sd
jäsen Minna Reijonen ps
jäsen Joakim Strand r
jäsen Tuula Väätäinen sd
jäsen Johannes Yrttiaho vas
varajäsen Leena Meri ps
varajäsen Raimo Piirainen sd
varajäsen Heikki Vestman kok

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Lauri Tenhunen