

**Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi energiatehokkuuslain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi lait energiatehokkuuslain, asunto-osakeyhtiölain, asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korotuksesta 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.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 24.10.2020.

---

**SISÄLLYS**

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT .....	5
1 Asian tausta ja valmistelu .....	5
1.1 Tausta .....	5
1.2 Valmistelu .....	6
1.2.1 EU-säädöksen valmistelu .....	6
1.2.2 Hallituksen esityksen valmistelu .....	7
2 EU-säädöksen tavoitteet ja pääasiallinen sisältö.....	7
2.1 Yleistä .....	7
2.2 Kaasun ja sähkön mittaaminen.....	8
2.3 Lämmityksen ja jäähdytyksen mittarit ja mittaaminen .....	8
2.4 Lämpimän käyttöveden mittarit ja mittaaminen .....	8
2.5 Lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden kustannusten jakaminen .....	9
2.6 Etäluentaa koskeva vaatimus .....	9
2.7 Lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden laskutus- ja kulutustiedot .....	9
2.8 Lämmitykseen, jäähdytykseen ja lämpimään käyttöveteen liittyvien mittaus-, laskutus- ja kulutustietojen saamisen kustannukset .....	11
2.9 EU-säätelyn taannehtiva vaikutus yksityisten välisissä oikeussuhteissa .....	11
3 Nykytila ja sen arviointi.....	13
3.1 Voimassa oleva lainsäädäntö .....	13
3.1.1 Energiatehokkuuslaki .....	13
3.1.1.1 Loppukäyttäjä ja loppuasiakas .....	13
3.1.1.2 Lämpöenergiamittarin tarjoaminen kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen loppukäyttäjälle.....	13
3.1.1.3 Lämpöenergiamittari ja etäluettavuus .....	13
3.1.1.4 Laskutus ja kustannusten jako.....	14
3.1.1.5 Kulutus- ja laskutustiedot.....	14
3.1.2 Asunto-osakeyhtiölaki.....	14
3.1.3 Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta.....	16
3.1.4 Valtion tuella rahoitettu vuokra-asuntokanta .....	16
3.1.5 Asumisoikeusasunnoista annettu laki .....	17
3.1.6 Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä rakentamismääräykset .....	17
3.2 Käytäntö .....	18
3.2.1 Lämmityksen ja jäähdytyksen kulutuksen mittaus ja laskutus.....	18
3.2.2 Asunto-osakeyhtiökäytäntö.....	19
3.2.2.1 Yleistä .....	19
3.2.2.2 Vesimittareiden käyttöönnotosta laskutuksessa .....	21
3.2.2.3 Vesimittarin uusiminen .....	23
3.2.2.4 Virheellisesti asennetut tai vikaantuneet vesimittarit.....	23
3.3 Nykytilan arviointi .....	24
3.3.1 Mittareiden asentaminen ja etäluettavuus .....	24
3.3.2 Mittareiden käyttö laskutuksen perusteena .....	24
3.3.3 Lämmityksen ja jäähdytyksen laskutus ja laskutustiedot.....	25
3.3.4 Lämmityksen ja jäähdytyksen kulutustiedot.....	25

## HE 104/2020 vp

3.3.5 Käyttöveden laskutus ja laskutustiedot .....	25
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset .....	26
4.1 Keskeiset ehdotukset .....	26
4.1.1 Energiatehokkuuslaki .....	26
4.1.2 Asunto-osakeyhtiölaki .....	27
4.1.3 Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta .....	28
4.1.4 Valtion tuella rahoitetut vuokra-asunnot sekä asumisoikeusasunnot .....	28
4.2 Pääasialliset vaikutukset .....	29
4.2.1 Taloudelliset vaikutukset .....	29
4.2.1.1 Yleistä .....	29
4.2.1.2 Kaukolämmön ja -jäähdytyksen mittaus sekä laskutus- ja kulutustietojen toimittaminen .....	29
4.2.1.3 Pienet kaukolämpöyhtiöt ja lämpöyrittäjät .....	29
4.2.1.4 Laskutus- ja kulutustietojen toimittaminen .....	30
4.2.1.5 Asuinrakennusten huoneistokohtaiset etäluettavat kylmän ja lämpimän käyttöveden mittarit .....	30
4.2.1.6 Säädöksen velvoitetilan kohteena olevat huoneistot .....	31
4.2.1.7 Etäluettavien ja manuaalisten mittarien hankintakustannukset .....	31
4.2.1.8 Kylmän ja lämpimän käyttöveden etäluettavien mittarien kokonaiskustannukset .....	31
4.2.1.9 Kylmän ja lämpimän käyttöveden kulutukseen perustuvan laskutuksen kannattavuus .....	31
4.2.1.10 Kylmän veden etäluettava mittari ja huoneistokohtainen laskutus .....	32
4.2.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan .....	33
4.2.3 Ympäristövaikutukset .....	33
4.2.4 Muut yhteiskunnalliset vaikutukset .....	34
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot .....	34
5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	34
5.2 Muiden jäsenvaltioiden suunnittelemat tai toteuttamat keinot .....	35
6 Lausuntopalaute .....	36
7 Säännöskohtaiset perustelut .....	37
7.1 Energiatehokkuuslaki .....	37
7.2 Laki tuotteiden ekologiselle suunnittelulle ja energiamerkinnälle asetettavista vaatimuksista annetun lain 39 ja 40 §:n muuttamisesta .....	40
7.3 Asunto-osakeyhtiölaki .....	40
7.4 Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta .....	42
7.5 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta .....	43
7.6 Aravarajoituslaki .....	43
7.7 Laki asumisoikeusasunnoista .....	43
8 Lakia alemman asteinen sääntely .....	43
9 Voimaantulo .....	44
10 Toimeenpano ja seuranta .....	44
11 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys .....	45
LAKIEHDOTUKSET .....	47
1. Laki energiatehokkuuslain muuttamisesta .....	47

## HE 104/2020 vp

2. Laki tuotteiden ekologiselle suunnittelulle ja energiamerkinnälle asetettavista vaatimuksista annetun lain 39 ja 40 §:n muuttamisesta .....	50
3. Laki asunto-osakeyhtiölain 3 luvun muuttamisesta .....	51
4. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta .....	52
5. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 a §:n muuttamisesta.....	53
6. Laki aravarajoituslain 7 a §:n muuttamisesta.....	54
7. Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 ja 16 a §:n muuttamisesta.....	55
LIITTEET .....	57
RINNAKKAISTEKSTIT .....	57
1. Laki energiatehokkuuslain muuttamisesta .....	57
2. Laki tuotteiden ekologiselle suunnittelulle ja energiamerkinnälle asetettavista vaatimuksista annetun lain 39 ja 40 §:n muuttamisesta .....	65
3. Laki asunto-osakeyhtiölain 3 luvun muuttamisesta .....	66
4. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta .....	68
5. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 a §:n muuttamisesta.....	69
6. Laki aravarajoituslain 7 a §:n muuttamisesta .....	70
7. Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 ja 16 a §:n muuttamisesta.....	71
ASETUSLUONNOS .....	74
Ympäristöministeriön asetus rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoista annetun ympäristöministeriön asetuksen (1047/2017) 2 ja 10 §:n muuttamisesta .....	74

## PERUSTELUT

### 1 Asian tausta ja valmistelu

#### 1.1 Tausta

Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2012/27/EU energiatehokkuudesta (jäljempänä *energiatehokkuusdirektiivi*) tuli voimaan 5.12.2012 ja oli pantava kansallisesti täytäntöön 5.6.2014 mennessä. Euroopan komissio antoi 30.11.2016 ehdotuksen sen muuttamisesta. Nämä muutokset annettiin 11.12.2018 Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivillä (EU) 2018/2002 (jäljempänä *muutosdirektiivi*), joka tuli voimaan 24.12.2018. Muutosdirektiivin 1 artiklan 1-16 kohdassa on esitetty energiatehokkuusdirektiivin artiklakohtaisesti tehdyt lisäykset, poistot ja muutokset.

Tässä hallituksen esityksessä ehdotetaan säädettäväksi energiankulutuksen mittaamisen ja laskutuksen kokonaisuutta koskevista muutoksista, jonka energiatehokkuusdirektiivissä muodostivat 9, 10 ja 11 artiklat. Muutosdirektiivillä tähän kokonaisuuteen lisättiin 9 a, 9 b, 9 c, 10 a ja 11 a artikla. Osassa muutoksista on kyse jo säädetyn uudelleen ryhmittelystä, mutta kokonaan uusia velvoitteita pitävät sisällään 9 b artikla (lämpimän käyttöveden käyttäjäkohtainen mittaaminen ja kustannusten jakaminen), 9 c artikla (etäluentaa koskeva vaatimus) ja 10 a artikla (lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden laskutus- ja kulutustiedot).

Muutosdirektiivillä säädettiin lisäksi vuoden 2020 jälkeisistä energiatehokkuustavoitteista, jotka sisältyivät energiatehokkuusdirektiivin 1, 3 ja 7 artiklan muodostamaan kokonaisuuteen. Muutetussa 1 ja 3 artiklassa on uutta EU:n yhteinen 32,5 prosentin yleistavoite vuodelle 2030 ja sitä vastaavat absoluuttiset energiamäärät. Muutetussa 7 artiklassa on uutta jaksoa 2021-2030 koskeva sitova kumulatiivisen energiansäästön tavoite ja sen laskentasäännöt. Uudet 7 a (energiatehokkuusvelvoitejärjestelmä) ja 7 b artikla (vaihtoehtoiset politiikkatoimet) ovat pääasiassa vanhan 7 artiklan sisällön uudelleen ryhmittelyä.

Suomi ilmoitti uudet kansalliset energiatehokkuustavoitteet, loppuenergian kulutus 290 TWh vuonna 2030 ja kumulatiivinen jakson 2021-2020 energiansäästö 105 TWhkum, Euroopan komissiolle 20.12.2019 toimitetussa kansallisessa integroidussa energia- ja ilmastosuunnitelmassa eikä niiden toimeenpano edellytä tässä vaiheessa säädöksiä. Tavoitteiden saavuttamiseksi tarvittavat energiatehokkuustoimet on esitetty 4.10.2020 julkaistussa Energiatehokkuustyöryhmän raportissa.

Muutosdirektiivissä säädettiin myös tarkennuksista, jotka liittyvät komission raportointeihin ja komission toimivaltaan jatkaa liitteiden teknistä päivittämistä. Euroopan komissio antaa 24 artiklan uuden 15 kohdan mukaisesti kertomuksen direktiivin toimeenpanosta Euroopan parlamentille ja neuvostolle 28.2.2024 mennessä ja liittää kertomukseen tarvittaessa ehdotuksia lisätoimenpiteiksi.

Jäsenvaltioiden on saatettava muutosdirektiivin edellyttämät säädökset ja muut toimet voimaan viimeistään 25.6.2020 ja nyt esitettävillä laeilla täytäntönpantavat säännökset viimeistään 25.10.2020.

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annettu laki (808/2019) on tullut voimaan 1.1.2020. Sen johdosta on tarpeen muuttaa muutoksenhakua koskevat viittaussäännökset energiatehokkuuslain (1429/2014) 32 §:ssä sekä tuotteiden ekologiselle suunnittelulle ja energiamerkinnälle asetettavista vaatimuksista annetun lain (1005/2008) 39 ja 40 §:ssä.

## 1.2 Valmistelu

### 1.2.1 EU-säädöksen valmistelu

Energiatohokkuusdirektiivin muuttamista koskevassa komission ehdotuksessa (KOM(2016) 761 lopullinen) esitettiin muutettaviksi energian ja lämpimän käyttöveden mittausta koskevaa 9 artiklaa ja laskutusta koskevaa 10 artiklaa sekä laskutustietojen saamisen kustannuksia koskevaa 11 artiklaa siten, että niitä sovellettaisiin jatkossa vain maakaasun toimittamiseen loppukäyttäjille. Esityksen mukaan sähkön mittaamista ja laskutusta ei enää säänneltäisi energiatehokkuusdirektiivissä, vaan niitä koskevat säännökset sisältyisivät sähkömarkkinasäännöksiin.

Esityksessään komissio ehdotti 9 – 11 artiklaa täydennettäväksi uusilla 9 a, 10 a ja 11 a artiklalla, joihin siirrettäisiin lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden mittaamiseen, niihin liittyvien kustannusten jakamiseen, laskutus- ja kulutustietoihin sekä mittaus-, laskutus- ja kulutustietojen saamisen kustannuksiin liittyvät säännökset. Esityksen johdanto-osan 14 kohdassa ehdotettiin loppuasiakas-termin merkitystä laajennettavaksi koskemaan myös loppukäyttäjää, jotta sääntöjä voitaisiin selkeästi soveltaa myös lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden huoneistokohtaiseen mittaamiseen ja laskutukseen moniasuntoisissa ja moneen eri käyttötarkoitukseen käytettävissä rakennuksissa.

Komissio ehdotti 9 a artiklassa, että edelleen kaikkiin moniasuntoisiin ja moneen eri tarkoitukseen käytettäviin rakennuksiin, joissa on keskuslämmitys tai –jäähdytys, tai jotka käyttävät kaukolämpö- ja kaukojäähdytysjärjestelmää, on asennettava käyttäjäkohtaiset kulutusmittarit, mikäli se on teknisesti mahdollista ja kustannustehokasta. Uutena velvoitteena komissio ehdotti, että uusiin rakennuksiin ja laajamittaisesti peruskorjattuihin rakennuksiin käyttäjäkohtaiset lämpimän käyttöveden mittarit olisi asennettava aina. Ehdotuksen mukaan kuluttajille annettavilla tosiasiallisilla energiankulutusta koskevilla selkeillä ja ajantasaisilla tiedoilla voitaisiin pienentää energialaskuja. Lämpö- ja jäähdytysenergian sekä lämpimän käyttöveden mittaaminen olisi toteutettava ajan myötä etäluettavalla mittarilla, jotta kuluttajat saisivat kulutustietonsa kustannustehokkaalla tavalla riittävän säännöllisesti. Komissio ehdotti myös liitteen VII muuttamista, jotta johdonmukaisuus muutettujen 9 – 11 artiklan kanssa säilyisi.

Valtioneuvosto (U 10/2017 vp.) tunnisti ehdotuksessa Suomen kannalta ongelmia lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden huoneistokohtaisen mittauksen ja kustannusten jaon osalta. Koska huoneistokohtainen mittaus ja laskutus osoittautuisi todennäköisesti kannattamattomaksi, valtioneuvoston tavoitteena oli, että mahdollisuus nykyisen kaltaiseen järjestelmään lämmitys- ja vesikustannusten jaossa pyrittäisiin säilyttämään. Lämmityksen ja jäähdytyksen mittausta koskevien muutosten osalta valtioneuvoston kannassa todettiin erikseen tarve löytää kustannustehokas ja joustava ratkaisu.

Eduskunnan talousvaliokunta (TaVL 9/2017) katsoi ensimmäisessä lausunnossaan muutosdirektiiviä koskevissa jatkoneuvotteluissa olevan tarpeellista varmistaa, ettei huoneistokohtaisesta mittauksesta tulisi sitovaa velvoitetta. Myöhemmin valiokunta (TaVL 29/2018 vp.) piti Suomen kannalta tärkeänä neuvottelutavoitteena sitä, että huoneistokohtaista lämmityksen mittausta ei tarvitsisi edelleenkään käyttää laskutuksen perusteena, jos jäsenvaltio osoittaa, ettei se ole taloudellisesti tai teknisesti tarkoituksenmukaista. Toisaalta talousvaliokunta totesi, että Suomi voi hyväksyä, että asennettuja huoneistokohtaisia vesimittareita olisi jatkossa käytettävä lämpimän käyttöveden kustannusten jaon perusteena.

Suomen neuvottelutavoitteena ollut poikkeamismahdollisuus huoneistokohtaista mittaamista ja kustannusten jakoa koskevista säännöksistä säilyi myös uusissa rakennuksissa lämmityksen ja

jäähdytyksen osalta. Lämpimän käyttöveden kustannusten jako huoneistokohtaisen mitatun kulutuksen perusteella koskee lopullisen muutosdirektiivin mukaan komission ehdotuksesta (kaikki rakennukset) poiketen vain uusia moniasuntoisia rakennuksia ja uusia moneen eri käyttöön tarkoitettujen rakennusten asuinkäytössä olevia osia.

### 1.2.2 Hallituksen esityksen valmistelu

Esitys on valmisteltu yhteistyössä työ- ja elinkeinoministeriön, oikeusministeriön ja ympäristöministeriön kesken. Energiavirasto on ollut mukana työssä asiantuntijaviranomaisena.

Muutosdirektiivin täytäntöönpanoa käsiteltiin 28.5.2019 työ- ja elinkeinoministeriön järjestämässä keskustelutilaisuudessa, johon osallistui edellä mainittujen ministeriöiden edustajien lisäksi muiden muassa Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Energiateollisuus, Paikallisvoima sekä vesimittari- ja energia-alan palveluntarjoajia.

Hallituksen esityksestä on pyydetty lausuntopalvelu.fi:n kautta lausuntoja 15.1.2020 – 25.2.2020. Lausuntoja saatiin 36. Lausuntoja antoivat keskeiset viranomaiset, kiinteistö-, rakennus- ja finanssialan sekä energiantuottajien etujärjestöt, vuokralaisten, asumisoikeusasukkaiden ja vuokranantajien etujärjestöt, Suomen Kuntaliitto ja Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy. Lisäksi lausunnon ovat toimittaneet eräät yksityiset yritykset ja yksityishenkilöt.

Työ- ja elinkeinoministeriö toimitti hallituksen esitysluonnoksen lainsäädännön arviointineuvoston arvioitavaksi 13.3.2020. Arviointineuvosto antoi luonnoksesta julkisen lausunnon 25.3.2020.

## 2 EU-säädöksen tavoitteet ja pääasiallinen sisältö

### 2.1 Yleistä

Energiatehokkuusdirektiivin 9-11 artiklan muuttamisella ja täydentämisellä uusilla 9 a, 9 b, 9 c, 10 a ja 11 a artiklalla tavoitellaan energiankuluttajien aseman vahvistamista. Lämmityksen, jäähdytyksen ja kotitalouksien lämpimän käyttöveden kulutusta koskevien tietojen toimittamista parannetaan ja kuluttajien vähimmäisoikeuksia tarkkojen, luotettavien, selkeiden ja ajantasaisten tietojen saantiin vahvistetaan, etenkin kun kyseessä ovat monen asunnon rakennukset. Toteutuneeseen kulutukseen perustuvan käyttäjäkohtaisen laskutuksen lisäämisellä edistetään energiatehokkuutta ja laskutuksen oikeudenmukaisuutta. Jotta voitaisiin parantaa tietojen toimittamisen tiheyttä, komissio ehdotti käyttöön otettavaksi lämpömittareiden etäluettavuutta koskevan veloitteen.

Direktiivin 9 – 11 a artiklassa ja VII a liitteessä on säännökset kaasun, sähkön, lämmityksen, jäähdytyksen ja kotitalouksien lämpimän käyttöveden kulutuksen mittaamisesta, kulutukseen perustuvasta kustannusten jakamisesta, kulutuksen laskutuksesta sekä laskutus- ja kulutustiedoista ja tietojen toimittamisesta.





kuin aiemmin 9 artiklassa. Loppuasiakkaalla tarkoitetaan tässä yhteydessä käytännössä taloyhtiötä tai muuta kiinteistön omistajaa.

Direktiivin 9 b artiklassa säädetään lämpimän käyttöveden käyttäjäkohtaisesta mittaamisesta. Olemassa olevien rakennusten osalta mittarien asentamisvaatimus on, tekniselle toteutettavuudelle ja kustannustehokkuudelle ehdollisena, saman sisältöinen kuin aiemmin 9 artiklassa. Uutena vaatimuksena on käyttäjäkohtaisten lämpimän käyttöveden mittarien asentaminen kaikkiin uusiin moniasuntoisiin ja moneen eri tarkoitukseen käytettävien rakennusten asuinkäytössä oleviin osiin, joissa on keskuslämmitys lämmintä käyttövettä varten tai joissa on käytössä kaukolämpöjärjestelmä. Koska huoneistokohtaisten kylmän ja lämpimän käyttöveden mittareiden asentamisesta sekä uusiin moniasuntoisiin rakennuksiin että tällaisten rakennusten luvanvaraisissa putkistosaneerauksissa, säädetään jo voimassa olevissa rakentamismääräyksissä<sup>3</sup>, ei säännöksen täytäntöönpano edellytä lainmuutoksia.

### **2.5 Lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden kustannusten jakaminen**

Direktiivin 9 b artiklan 3 kohdan mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että niillä on käyttäjäkohtaisen kulutuksen laskennan avoimuuden ja täsmällisyyden varmistamiseksi voimassa läpinäkyvät, julkisesti saatavilla olevat kansalliset säännöt lämpimän käyttöveden sekä lämmityksen ja jäähdytyksen kulutuksen kustannusten jakamisesta moniasuntoisissa tai moneen eri tarkoitukseen käytettävissä rakennuksissa, joille toimitetaan kaukolämpöä tai –jäähdytystä, tai joissa omat yhteiset lämmitys- tai jäähdytysjärjestelmät ovat yleisiä. Sääntöihin on tarvittaessa sisällyttävä ohjeita tavasta jakaa lämpimään käyttöveteen käytetyn energian kustannukset. Voimassa olevassa energiatehokkuutta ja asumiskustannusten jakoa koskevissa säännöksissä (esim. asunto-osakeyhtiölaki) ei ole tällaisia kustannustenjakosääntöjä. Kustannusten jakamisesta ehdotetaan säädettäväksi tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

### **2.6 Etäluentaa koskeva vaatimus**

Direktiivin 9 c artiklassa on vaatimuksia kaukolämmityksen, kaukojäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden kulutuksen mittaamiseen käytettävien mittareiden etäluennasta. Artiklan 1 kohta edellyttää 25.10.2020 jälkeen asennettavien mittareiden ja lämmityskustannusten jakolaitteiden olevan etäluettavia, ja 2 kohta, että jo asennetut mittarit ja lämmityskustannusten jakolaitteet muutetaan etäluettaviksi tai korvataan etäluettavilla laitteilla 1.1.2027 mennessä, paitsi jos jäsenvaltio osoittaa, että tämä ei ole kustannustehokasta. Energiatehokkuuslaissa ei ole säännöksiä etäluennasta, joten säännöksen täytäntöönpano edellyttää lainsäädäntötoimia. Jo asennettujen huoneistokohtaisten vesimittareiden muuttamisen etäluettaviksi tai korvaamisen etäluettavilla mittareilla on kuitenkin arvioitu olevan Suomessa kustannustehotonta, joten tarkoituksena on hyödyntää 9 c artiklan 2 kohdan poikkeusmahdollisuutta, eikä käyttövesimittareiden osalta tarvetta lainsäädäntötoimille ole.

### **2.7 Lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden laskutus- ja kulutustiedot**

Direktiivin 10 a artiklan 1 kohdan mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että kun (etäluettavat) mittarit on asennettu, lämpimän käyttöveden laskutus- ja kulutustiedot ovat luotettavia ja täsmällisiä ja perustuvat todelliseen kulutukseen kaikkien loppukäyttäjien osalta. Velvoite voidaan panna täytäntöön järjestelmällä, jossa loppuasiakas tai loppukäyttäjä lukee säännöllisesti mittarinsa itse ja ilmoittaa mittarilukemansa. Tällöin laskutus saa perustua arvioituun kulutuk-

---

<sup>3</sup> Ympäristöministeriön asetus rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoista (1047/2017), 10 §.

## HE 104/2020 vp

seen tai kiinteään määrään (ainoastaan) silloin, kun loppuasiakas tai loppukäyttäjä ei ole ilmoittanut mittarilukemaa laskutuskaudelta. Lisäksi kohdassa täsmennetään loppukäyttäjä-termin sisältöä siten, että se kattaa sekä lämmitystä, jäähdytystä että lämmintä käyttövedettä omaan loppukäyttöön ostavat luonnolliset ja oikeushenkilöt sekä yksittäistä rakennusta taikka moniasuntoisen tai moneen käyttötarkoitukseen käytettävän rakennuksen yksikköä käyttävät luonnolliset ja oikeushenkilöt, joilla ei ole suoraa eikä käyttäjäkohtaista sopimusta energiantoimittajan kanssa.

Artiklan 2 kohdan mukaan on a) edellytettävä, että jos loppukäyttäjien energialaskuja ja aiempaa kulutusta koskevat tiedot ovat käytettävissä, ne asetetaan loppukäyttäjän pyynnöstä tämän nimeämän energiapalvelujen tarjoajan saataville; b) varmistettava, että loppuasiakkaille tarjotaan mahdollisuus saada laskutustiedot ja laskut sähköisinä; c) varmistettava, että laskujen mukana toimitetaan selkeät ja ymmärrettävät tiedot kaikille loppukäyttäjille VII a liitteen 3 kohdan mukaisesti; ja d) edistettävä kyberturvallisuutta ja varmistettava loppukäyttäjien yksityisyyden suoja ja tietosuojaa asiaa koskevan unionin oikeuden mukaisesti. Laskutustietojen toimittamista voidaan loppuasiakkaan pyynnöstä olla pitämättä maksukehotuksena, eli laskuna, edellyttäen, että varsinaista maksua varten tarjotaan joustavia järjestelyjä. Näillä joustavilla järjestelyillä on tarkoitettu käytännössä tasaerä- ja tasoituslasku -periaatteen säilyttämistä tilanteessa, jossa todellisen kulutuksen mukainen laskutus johtaisi kohtuuttoman suuriin kustannuksiin kylmimpinä talvikuukausina.

Artiklan 3 kohdan mukaan on säädettävä siitä, kuka vastaa artiklan 1 ja 2 kohdassa tarkoitettujen tietojen toimittamisesta loppukäyttäjille, joilla ei ole sopimusta energian toimittajan kanssa.

Direktiivin VII a liitteen mukaan lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden laskutuksen on tapahduttava todellisen kulutuksen perusteella vähintään kerran vuodessa. Liitteessä säädetään myös laskutus- ja kulutustietojen antamisen vähimmäistiheydestä siten, että jos etäluettavat mittarit tai lämmityskustannusten jakolaitteet on asennettu, todelliseen kulutukseen perustuvat laskutus- tai kulutustiedot on toimitettava loppukäyttäjille kaksi kertaa vuodessa ja neljä kertaa vuodessa, jos loppukäyttäjä on valinnut sähköisen laskutuksen. Vuoden 2022 alusta lähtien on kulutustiedot toimitettava etäluennan piirissä oleville loppukäyttäjille vähintään kuukausittain. Lisäksi liitteessä on säädetty laskun mukana toimitettavista vähimmäistiedoista muun muassa energian hintaan, kulutukseen, energiantuotannon polttoainekoitoitukseen sekä kasvihuonekaasupäästöihin liittyen. Kulutus- ja laskutustiedot voidaan asettaa saataville myös internetin kautta. Lämmitys ja jäähdytys voidaan vapauttaa näistä vaatimuksista lämmitys- ja jäähdytyskausien ulkopuolella.

Lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden laskutus mitatun kulutuksen perusteella edellyttää lakimuutoksia. Laskutus- ja kulutustiedoista ja niiden toimittamisesta on tarkoitus antaa tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

## 2.8 Lämmitykseen, jäähdytykseen ja lämpimään käyttöveteen liittyvien mittaus-, laskutus- ja kulutustietojen saamisen kustannukset

Direktiivin 11 a artiklan mukaan on varmistettava, että loppukäyttäjät saavat kaikki energiankulutusta koskevat laskunsa<sup>4</sup> ja laskutustietonsa maksutta, ja että loppukäyttäjät saavat kulutustietonsa asianmukaisella tavalla ja maksutta. Moniasuntoisissa ja moneen eri tarkoitukseen käytettävissä rakennuksissa käyttäjäkohtaiseen kulutukseen perustuvien laskutustietojen toimittaminen loppukäyttäjälle on toteutettava voittoa tuottamattomalta pohjalta. Tehtävän antamisesta kolmannelle osapuolelle aiheutuvat kustannukset, joihin sisältyy käyttäjäkohtaisen todellisen kulutuksen mittaaminen, jakaminen ja huomioon ottaminen tällaisissa rakennuksissa, voidaan siirtää loppukäyttäjien maksettaviksi siinä määrin kuin tällaiset kustannukset ovat kohtuullisia. Varmistettaessa käyttäjäkohtaista mittaamista koskevien palvelujen kohtuulliset kustannukset voidaan direktiivin mukaan tehostaa kilpailua toteuttamalla aiheellisia toimenpiteitä, esimerkiksi suosittamalla tai muuten edistämällä tarjouskilpailujen käyttöä tai sellaisten yhteen toimivien laitteiden ja järjestelmien käyttöä, jotka helpottavat palveluntarjoajan vaihtamista.

## 2.9 EU-sääntelyn taannehtiva vaikutus yksityisten välisissä oikeussuhteissa

Muutosdirektiivin voimaantulosäännöksissä ei ole otettu kantaa siihen, onko ja jos on, niin miten lämpimän käyttöveden kulutuksen mittaamiseen perustuva laskutus otettava käyttöön niiden sopimusten ja/tai muiden järjestelyjen (kuten yhtiöjärjestys tai muut vastaavat yhteisösäännöt) osalta, joista on päätetty ennen muutosdirektiivin tai sen täytäntöön panemiseksi annetun kansallisen lain voimaantuloa.<sup>5</sup>

EU:n perussopimuksissa ei ole nimenomaisia säännöksiä EU-lainsäädännön taannehtivasta vaikutuksesta<sup>6</sup>, joten asiaa on tarkasteltava EU-tuomioistuimen oikeuskäytännön perusteella. Mainitussa oikeuskäytännössä taannehtivuuden tilanteet on jaettu ns. materiaaliseen taannehtivuuteen (ts. uuden lainsäädäntöinstrumentin soveltaminen tulevaisuuteen suuntautuvien vaikutuksien tilanteessa, joka on syntynyt aikaisemman lainsäädännön ollessa voimassa ja jossa oikeudellisesti relevantti toiminta jatkuu vielä uuden lainsäädännön aikana) ja tosiasialliseen taannehtivuuteen (ts. uuden lainsäädäntöinstrumentin soveltaminen tosiseikastoon, joka on täysin toteutunut vanhan lainsäädännön aikana). Materiaalinen taannehtivuus on hyväksytty pääsääntönä tuomioistuimen oikeuskäytännössä<sup>7</sup>, joskin sitä rajoittavat jossakin määrin oikeutettujen odotusten ja saavutettujen oikeuksien suoja. Viime kädessä taannehtivan EU-lainsäädännön hyväksyttävyyttä tulee arvioida EU-tuomioistuimessa.

---

<sup>4</sup> Artiklan sanamuoto ”kaikki energiankulutus” on epäjohdonmukainen direktiivin uusien 9 a ja 10 a artiklojen kanssa sekä ristiriidassa artiklan otsikon (Lämmitykseen, jäähdytykseen ja lämpimään käyttöveteen liittyvien mittaus-, laskutus- ja kulutustietojen saamisen kustannukset) kanssa. Jäljempänä tässä esityksessä lähdetään siitä, että tiedonantovelvollisuus koskee vain direktiivin 9 a ja 10 a artikloissa tarkoitettua lämmitystä, jäähdytystä ja lämmintä käyttövettä.

<sup>5</sup> Kustannusten jakoa koskevan 10 a artiklan 1 kohta tulee sanamuodon perusteella sovellettavaksi ”kun mittarit on asennettu”.

<sup>6</sup> Taannehtivuudella tarkoitetaan sitä vaikutusta, joka oikeussäännöllä on olosuhteisiin, jotka ovat syntyneet ennen oikeussäännön muodollista voimaantuloa.

<sup>7</sup> Oikeustapauksissa 44/65 ja 68/69 EUTI on todennut, että (nimenomaisten siirtymäsäännösten puuttuessa) EU-säännösten on katsottava soveltuvan niiden (muodollisesta) voimaantulosta lukien myös siltä osin, kuin on kyse aiemmin tehtyjen toimien (tulevista) seurauksista (ns. välittömän soveltamisen peri-

EU-oikeuden taannehtivaa vaikutusta voidaan tarkastella myös Euroopan unionin perusoikeuskirjan (POK) valossa. POK 17 artiklan mukaan jokaisella on oikeus nauttia laillisesti hankkimastaan omaisuudesta sekä käyttää sitä. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi yleisen edun sitä vaatiessa laissa säädetyissä tapauksissa ja laissa säädettyjen ehtojen mukaisesti ja siten, että hänelle suoritetaan kohtuullisessa ajassa oikeudenmukainen korvaus omaisuuden menetyksestä. Omaisuuden käyttöä voidaan säännellä lailla siinä määrin kuin se on yleisen edun mukaan välttämätöntä.

Perusoikeuskirjassa ei ole suoria määräyksiä taannehtivuudesta. Siihen liittyen POK 53 artiklassa määrätään kuitenkin perusoikeuskirjan sisältämien oikeuksien tasosta ("Tämän perusoikeuskirjan määräyksiä ei saa tulkita siten, että ne rajoittaisivat tai loukkaisivat niitä ihmisoikeuksia ja perusvapauksia, jotka asianomaisella soveltamisalalla tunnustetaan - - sekä jäsenvaltioiden valtiosäännöissä."), jonka merkitys on jäänyt käytännössä suppeaksi mm. EU-oikeuden etusijaperiaatteen vuoksi. POK 54 artikla taas sisältää määräyksen oikeuksien väärinkäytön kiellosta ("Tämän perusoikeuskirjan määräysten ei saa tulkita antavan oikeutta ryhtyä sellaiseen toimintaan tai tehdä sellaista tekoa, jonka tarkoituksena on tehdä tyhjäksi jokin tässä perusoikeuskirjassa tunnustettu oikeus tai vapaus tai rajoittaa sitä laajemmalti kuin tässä perusoikeuskirjassa on sallittu."). Koska molemmat määräykset on kirjoitettu yleisellä tasolla, niistä ei voi saada suoraa soveltamisapua nyt puheena olevaan taannehtivuutta koskevaan kysymykseen.

Konkreettisempaa soveltamisapua täytyy siksi hakea EU-tuomioistuimen oikeuskäytännöstä<sup>8</sup>. Vaikka tuomioistuinkäytännössä ratkaistut tilanteet eivät suoraan vastaa nyt käsillä olevaa kansallista kysymystä, ne heijastavat kuitenkin perusoikeuskirjassa yleisemminkin omaksuttua linjaa kaikkien (pl. POK:n alkupuolen absoluuttisten oikeuksien) rajoittamismahdollisuudesta POK 52.1 artiklan (=oikeuksien käyttämistä voidaan rajoittaa lailla ja kyseisten oikeuksien olennaista sisältöä kunnioittaen, kun ne ovat välttämättömiä ja vastaavat tosiasiallisesti unionin tunnustamia yleisen edun mukaisia tavoitteita) mukaisesti. Edellä mainitun perusteella POK:n ja sen soveltamiskäytännön suhtautuminen taannehtiviin vaikutuksiin näyttää perustuslain mukaista kansallista sääntelyä joustavammalta.

Edellä kuvattujen EU-oikeuden yleisistä periaatteiden perusteella muutospäätöksiin riittävä täytäntöönpano edellyttää taannehtivasta vaikutuksesta säätämistä siten, että todelliseen kulutukseen perustuvaa kustannustenjakoa sovelletaan aiemman sopimuksen tai yhtiöjärjestyksen määräyksen estämättä silloin, kun direktiivissä tarkoitetut mittarit on asennettu sen täytäntöönpanon jälkeen. EU-tuomioistuinkäytännöstä seuraa, että muutospäätöksiin soveltamiseen vain sen täytäntöönpanon jälkeen perustettaviin uusiin yhtiöihin liittyisi merkittävä tulkintariski.

---

aate). Lisäksi EUTI on ratkaisussa 17/67 todennut, että uusia EU-säännöksiä voidaan soveltaa ennen niiden voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin siltä osin, kuin sopimuksen kohteena olevia hyödykkeitä ei ole toimitettu ja ratkaisussa 143/73 hylännyt kantajan vaatimuksen siitä, että ennen uuden EU-lainsäädännön voimaantuloa tehtyjen sopimusten vaikutukset määräytyisivät sopimuksentekohetkellä voimassa olevien säännösten perusteella.

<sup>8</sup> Sky Österreich (C-283/11, erityisesti §§ 34-40); ja FIAMM (yhdistetyt asiat C-120/06 P ja C-121/06 P, erityisesti §§ 183 ja 184)

### 3 Nykytila ja sen arviointi

#### 3.1 Voimassa oleva lainsäädäntö

##### 3.1.1 Energiatehokkuuslaki

Energiatehokkuuslain keskeisenä tavoitteena on energiansäästön ja energian tehokkaan käytön edistäminen luomalla edellytykset ja puitteet energiatehokkuutta parantavien ja energiansäästöä aikaansaavien päätösten tekemiselle energian mittausta, laskutusta ja energiankäyttöön liittyvän palautetiedon antamista sääntelemällä sekä velvoittamalla kaikki suuret yritykset tekemään yrityksen energiakatselmus säännöllisesti. Lailla edistetään energiansäästöä ja vähennetään energiantuotannon aiheuttamia kasvihuonekaasupäästöjä sekä luodaan edellytyksiä kustannussäästöille energian loppukäyttäjille.

##### 3.1.1.1 Loppukäyttäjä ja loppuasiakas

Voimassa olevan energiatehokkuuslain määritelmän mukaan loppukäyttäjällä tarkoitetaan luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka ostaa energiaa omaan loppukäyttöön (ETL 3 § 8 kohta). Muutosdirektiivin mukaisesti loppukäyttäjä-termille esitetään uutta määritelmää ja sen lisäksi esitetään otettavaksi käyttöön termi loppuasiakas. Tässä voimassa olevaa lainsäädäntöä koskevassa luvussa käytetään termiä loppukäyttäjä siinä merkityksessä kuin se on voimassa olevassa laissa. Ehdotettavaa sääntelyä koskevissa luvuissa terminologian käyttö taas on ehdotettavan mukainen.

##### 3.1.1.2 Lämpöenergiamittarin tarjoaminen kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen loppukäyttäjälle

Energiatehokkuusdirektiivissä jo ennen nyt täytäntöön pantavaa muutosta säädetty velvoite tarjota loppukäyttäjille kilpailukykyisesti hinnoiteltuja mittareita, jotka mittaavat tarkasti loppukäyttäjän todellista energiankulutusta, sisällytettiin energiapalvelulakiin (1211/2009), josta se siirrettiin energiatehokkuuslakiin pienin tarkennuksin (ETL 19 §).

Energiatehokkuuslaissa säädetään mittauksen järjestäjälle, eli energian toimittajalle, velvollisuus hinnaltaan kilpailukykyisen mittarin tarjoamiseen. Mittaria, joka mittaa tarkasti energian todellisen kulutuksen ja antaa tietoa kulutuksen ajoittumisesta, on velvollisuus tarjota kun 1) olemassa oleva mittari korvataan, paitsi jos se on teknisesti mahdotonta tai se ei ole kustannustehokasta ottaen huomioon pitkän aikavälin säästömahdollisuudet; 2) kyse on uuteen rakennukseen sijoitettavasta uudesta liittymästä; tai 3) kyse on sellaisesta uudesta liittymästä, joka sijoitetaan rakennukseen, johon suoritetaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 125 §:n mukaista rakennuslupaa tai 126 §:n mukaista toimenpidelupaa edellyttävä korjaus, jolla voi olla merkittävää vaikutusta rakennuksen energiatehokkuuteen (ETL 19 §).

##### 3.1.1.3 Lämpöenergiamittari ja etäluettavuus

Toimitettaessa kiinteistöön lämpöä tai jäähdytystä kaukolämmitysverkosta tai usealle kiinteistölle yhteisestä keskitetystä lähteestä, on kaukolämmön toimituspisteeseen, kiinteistön lämmönvaihtimeen tai lämmön toimituspisteeseen asennettava lämpöenergiamittari (ETL 20 §) silloin, kun lämmitysjärjestelmä uusitaan tai kyse on uuteen kiinteistöön sijoitettavasta uudesta liittymästä. Kaukolämmön kulutuksen mittaukselta ei laissa edellytetä mittaustietojen etäluentaa, eikä mittareiden etäluettavuutta.

#### 3.1.1.4 Laskutus ja kustannusten jako

Energiatehokkuuslain mukaan kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen laskutuksen on energiatehokkuuslain perusteella tapahduttava tosiasiallisen kulutuksen perusteella vähintään neljä kertaa vuodessa. Laskutus voi perustua loppukäyttäjän tekemään mittarin luentaan. Laskutus saa perustua arvioituun kulutukseen tai kiinteään määrään ainoastaan silloin, kun laskutus perustuu loppukäyttäjän lukemaan mittariin, ja tämä ei ole ilmoittanut mittarilukemaa tietyltä laskutuskaudelta. Lasku on annettava loppuasiakkaalle maksutta ja asiakkaan niin halutessa sähköisenä. Todettuun energiankulutukseen perustuvasta laskutuksesta voidaan energiatehokkuuslain mukaan poiketa myös, jos todettuun energiankulutukseen perustuvan mittauksen ja laskutuksen järjestäminen ei ole mahdollista tai se on kustannuksiltaan kohtuutonta. Energian vähittäismyyjä ja loppukäyttäjä voivat myös sopia muista maksu- ja laskutustavoista.

Loppukäyttäjällä on energiatehokkuuslain perusteella oikeus saada kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen laskut sähköisinä ja maksutta (ETL 22 §).

#### 3.1.1.5 Kulutus- ja laskutustiedot

Energiatehokkuuslain mukaan laskun mukana on tullut toimittaa tiedot, joiden avulla loppukäyttäjän on ollut mahdollista saada kattava selvitys energiakustannuksista maksutta, oikea-aikaisesti ja helposti ymmärrettävässä muodossa (23 §). Laskussa on eriteltävä selvästi, mistä se muodostuu. Lisäksi vaaditut tiedot on toimitettava maksutta (22§). Kulutus- ja hintatiedot on toimitettava loppuasiakkaalle vähintään neljä kertaa vuodessa, jos ne ovat saatavilla. Hinta- ja kulutustiedot on annettava loppukäyttäjälle asianmukaisesti ja maksutta.

Energian vähittäismyyjän on toimitettava vähintään kerran vuodessa sähkön jakeluverkkoon liitetulle sekä kaukolämpöä, kaukojäähdytystä ja verkkomaakaasua käyttävälle loppukäyttäjälle maksutta ja asianmukaisesti raportti tämän energian käytöstä (25 §). Raportissa on oltava muun muassa energiankulutus- ja vertailutietoja.

#### 3.1.2 Asunto-osakeyhtiölaki

Asunto-osakeyhtiön pääasiallisena tarkoituksena on yhtiön kiinteistön ja rakennusten hallinta osakkaiden asumistarpeiden tyydyttämiseksi siten kuin asunto-osakeyhtiölaissa säädetään ja yhtiöjärjestyksessä määrätään (AOYL 1:5.1 §). Asumistarpeiden tyydyttämiseksi yhtiö huolehtii yleensä myös tavanomaisten asumispalvelujen (ml. huoneistojen lämmityksen ja käyttöveden) yhteishankinnasta (HE 24/2009 vp., s. 51).

Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan (AOYL 3:1 §). Yhtiövastikkeella voidaan kattaa muun muassa yhtiön menot, jotka aiheutuvat yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta ja yhtiölle kuuluvista velvoitteista (AOYL 3:2.1 §:n 4 kohta). Vastikkeen maksuperusteeksi voidaan määrätä esimerkiksi huoneiston pinta-ala, osakkeiden lukumäärä taikka veden, sähkön, lämmön tai muun hyödykkeen todellinen tai luotettavasti arvioitavissa oleva kulutus. Vastikkeen maksuperusteena voi olla myös huoneistossa asuvien tai sitä muuten käyttävien henkilöiden lukumäärä, jolloin osakkaan on ilmoitettava mainittujen henkilöiden määrä yhtiölle (AOYL 3:4 §). Käytännössä vastikkeen maksuperustetta (tai -perusteita, yhtiöjärjestys kokonaisuutena huomioon ottaen) määrätessä

pyritään kustannusten ennakoitavaan ja oikeudenmukaiseen jakautumiseen osakkaiden kesken ja otetaan huomioon yhtiön hallinnon hoitoon liittyvät tarpeet.<sup>9</sup>

Yhtiöjärjestykseen sovelletaan lähtökohtaisesti yleistä sopimusvapauden periaatetta, minkä johdosta yhtiötä perustettaessa vastikkeen maksuperuste voidaan valita vapaasti (ks. AOYL 1:12-13 § ja HE 24/2009 vp., s. 57). Yhtiön toiminnan aikana vastikeperusteiden muuttamista on rajoitettu siten, että lähtökohtana on päätöksen tekeminen 2/3:n määräenemmistöllä yhtiökoukoksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista, minkä lisäksi yhtiöjärjestyksen muuttamiseen vaaditaan niiden osakkeenomistajien suostumus, joiden oikeuksiin muutos erityisesti vaikuttaa (esimerkiksi lisäämällä osakkaan maksuvelvollisuutta yhtiötä kohtaan – AOYL 6:35.1 §). Kynnys yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen muuttamiseen on taloyhtiön päätöksentekoon tavallisesti sovellettavia säännöksiä korkeammalla sen vuoksi, että yhtiöjärjestyksen muuttaminen esimerkiksi siten, että vähennetään joidenkin osakkaiden maksuvelvollisuutta ja samalla käytännössä lisätään toisten osakkaiden maksuvelvollisuutta, vaikuttaa viime kädessä yhtiön kaikkien osakkeiden arvoon. Tätä vaikutusta on AOYL:n esitöissä (HE 24/2009 vp., s. 147-148) ja oikeuskirjallisuudessa (mm. Jauhiainen-Järvinen-Nevala, Asunto-osakeyhtiölaki, 2013, s. 472 ja Furuholm-Kanerva-Kinnunen-Kuhanen, Asunto-osakeyhtiölaki II –kommentaarit, 2015, s. 166) käsitelty erityisesti lakiin perustuvan erityisen yhtiöjärjestyksen kohtuullistamis-säännöksen (AOYL 6:36 §) osalta. Käytännössä kynnys yhtiöjärjestyksen kohtuullistamiseen on korkealla.<sup>10</sup>

Yhtiöjärjestyksen muuttamista on helpotettu, kun vastikeperustetta muutetaan siten, että perusteeksi otetaan (muun perusteen tilalle) hyödykkeen todellinen kulutus. Ensinnäkin, päätös luotettavasti mitattavissa olevan vedenkulutuksen ottamisesta vastikkeen perusteeksi voidaan tehdä, jos sitä kannattaa yli puolet kokouksessa annetuista äänistä (AOYL 6:34.1 §).<sup>11</sup> Toiseksi,

---

<sup>9</sup> Vesimaksu-vastikkeen osalta voidaan ottaa huomioon esimerkiksi kulutuksen mittaamiseen liittyvät kustannukset ja hyödyt, yhtiön hallinnon hoitoon käytettävissä olevat resurssit sekä se, minkälaisia osakehuoneistoja (esim. asuinhuoneistot, liikehuoneistot jne.) taloyhtiössä on.

<sup>10</sup> Oikeuskirjallisuudessa (Jauhiainen-Järvinen-Nevala) on esitetty, että lakia on tulkittava niin, että kohtuullistaminen ei lähtökohtaisesti voi koskea kulutukseen perustuvaa vastikemääräystä eikä tällaisen määräyksen lisäämistä yhtiöjärjestykseen, koska tällaista perustetta sovellettaessa yhdenkään osakkaan ei pitäisi saada merkittävää etua toisen osakkaan kustannuksella määräyksen tarkoittaman hyödykkeen osalta. Toisaalta samassa yhteydessä on esitetty, että poikkeustapauksissa kulutukseen perustuvan vastikeperusteen käyttöönotto voinee kuitenkin johtaa siihen, että yhtiöjärjestyksen muu määräys muuttuu kohtuuttomaksi (esim. kun joidenkin huoneistojen suurempi veden kulutus on jo otettu huomioon muussa vastikeperusteessa ja kulutukseen perustuvan vastikeperusteen käyttöönotto lisää merkittävästi näiden osakkaiden suhteellista maksuosuutta yhtiön kaikista hoitokuluista).

<sup>11</sup> Säännöksen tarkoituksena on helpottaa siirtymistä veden todelliseen kulutukseen perustuvaan kustannusten jakoon. Siirtyminen veden kulutuksen huoneistokohtaiseen mittaukseen ja laskutukseen yleensä vähentää veden kokonaiskulutusta, joka tuottaa osakkeenomistajille säästöjä sekä veden että sen lämmitämiseen käytetyn energian säästönä. Käytännössä mahdollisten säästöjen lisäksi arvioidaan mittareiden asentamisesta ja lukemisesta aiheutuvat kustannukset, kun harkitaan siirtymistä kulutukseen perustuvaan vastikeperusteeseen. Uuden asunto-osakeyhtiölain valmistelussa oli esillä myös vaihtoehto, että yhtiöjärjestyksen muutos enemmistö päätöksellä tulisi kysymykseen myös muun hyödykkeen kuin veden mittauksen osalta. Tähän ei kuitenkaan päädytty, koska muiden hyödykkeiden (kuten huoneiston lämmityksen) mittaamiseen liittyvät edut ja kustannukset voivat olla epäselviä ja huoneiston sijainti ja muut seikat, joita osakkeenomistaja ei voi ennakoita huoneistoa hankkiessaan, voivat vaikuttaa kustannusten jakautumiseen tavalla, johon huoneiston haltija ei voi vaikuttaa (HE 24/2009 vp., s. 144).

osakkeenomistajan suostumusta yhtiöjärjestyksen muuttamiseen ei tarvita, kun vastikeperustetta muutetaan siten, että perusteeksi otetaan (muun perusteen tilalle) luotettavasti mitattavissa tai arvioitavissa oleva hyödykkeen todellinen kulutus (esim. kun asukasmäärä otetaan vesivastikkeen maksuperusteeksi – ks. HE 24/2009 vp., s. 75).

Isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennuksen pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti (AOYL 7:17 §). Käytännössä isännöitsijän tehtävänä on muun muassa vastikkeiden, vuokrien ja kiinteistön muiden tuottojen perimisestä sekä kulujen maksamisesta sekä muiden sopimus- ja viranomaisvelvoitteiden hoitamisesta huolehtiminen. Hallitus valitsee isännöitsijän ja päättää isännöitsijälle maksettavasta palkkiosta. Asunto-osakeyhtiölaissa on vain joiltakin osin säädetty taloyhtiön hallinnon hoitamiseen liittyvistä palveluista (mm. isännöitsijäntodistuksen antaminen, yhtiökokousasiakirjojen ja pöytäkirjojen lähettäminen) perittävistä erillisistä kohtuullisista palkkioista (AOYL 6:22 § ja 7:27.3 §).

### 3.1.3 Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa (huoneisto) vuokrataan toiselle käytettäväksi asumiseen (asuinhuoneiston vuokrasopimus – AHVL 1.1 §). Lain mukaan huoneiston vuokra määräytyy sen mukaan, mitä siitä on sovittu, jollei laista muuta johdu (AHVL 27.1 §). Sopimusvapautta on rajoitettu vuokran korotuksen osalta (AHVL 27.2 §), minkä lisäksi laissa on säännökset vuokran kohtuullisuuden selvittämisestä ja muuttamisesta tuomioistuimessa sekä arava- ja korkotukivuokra-asunnon vuokran korottamisesta (AHVL 29-32 §). Käytännössä vuokran määrä merkitään sopimukseen yleensä kuukausivuokrana (x €/kk), minkä lisäksi varsinaisen vuokran ohella maksettavista erilliskorvauksista sovitaan erikseen. Tyypillinen erilliskorvaus on henkilöluvun mukainen vesimaksu, jonka osalta vesimaksun suuruus merkitään vuokrasopimukseen.

### 3.1.4 Valtion tuella rahoitettu vuokra-asuntokanta

Valtio tukee sosiaalisin perustein valituille asukkaille tarkoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista maksamalla tätä tarkoitusta varten otetuille lainoille korkotukea vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) säädetyin edellytyksin. Korkotukilainaan liittyy aina myös valtion täytetäkaus. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (jäljempänä ARA) päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Korkotukilainan saajana voi olla kunta, muu julkisyhteisö tai yleishyödyllinen asuntoyhteisö, jonka ARA on korkotukilain nojalla nimennyt, tällaisen yhteisön välittömässä määräysvallassa oleva osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö tai sellainen kiinteistöosakeyhtiö, joka täyttää laissa säädetyt edellytykset yhtiön toimialasta, toiminnasta ja vakavaraisuudesta.

Korkotukilainoitus on korvannut aravalainat, joita myönnettiin aikaisemmin aravalain (1189/1993) ja sitä edeltäneiden lakien perusteella. Aravalainoilla rahoitettu asunto- ja lainakanta on kuitenkin yhä suurelta osin olemassa. Aravalainoitettujen vuokra-asuntojen käyttöä koskevat säännökset ovat aravalain ohella aravarajoituslaissa (1190/1993).

Korkotuki- ja aravalainoilla rahoitetut vuokra-asunnot ovat laissa säädettyjen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Nämä rajoitukset kestävät pääsääntöisesti 30-40 vuotta lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi tai aravalainan myöntämisestä. Esimerkiksi asukkaiden valinta korkotuki- tai aravalainoitettuihin asuntoihin on laissa säänneltyä ja sen tavoitteena on, että asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään talon monipuol-



liseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoisiin asuinalueisiin. Korkotuki- ja aravalainoitetuista vuokra-asunnoista perittävän vuokran tulee määräytyä omakustannuseriaa. Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 §:n ja aravarajoituslain 7 §:n mukaan vuokraa saa periä enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistöpidon mukaisiin menoihin. Tavoitteena on, että vuokrat ovat valtion tuen avulla matalampia kuin vastaavista vapaarahoitteisista asunnoista perittävät vuokrat, ja että vuokrankehitys on tasaista. Muilta osin vuokraan sovelletaan AHVL:a. Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 a §:ssä ja aravarajoituslain 7 a §:ssä säädetään, että saman omistajan omistamien, korkotukilainalla tai aravalainalla rahoitettujen vuokratulojen ja vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata. Vuokrien tasauksen tavoitteena on turvata tasainen vuokrankehitys ja se, että vuokrat vastaavat asuntojen käyttöarvoa.

Suomessa on noin 380 000 korkotuki- tai aravalainalla rahoitettua vuokra-asuntoa, jotka ovat laissa säädettyjen kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Tämä on reilu kolmasosa kaikista Suomen vuokra-asunnoista. Valtion tukemien vuokra-asuntojen osuus on merkittävin suurimmissa kaupungeissa. Korkotukilainoitettuja tavallisia vuokra-asuntoja on rakennettu viimeisen 10 vuoden aikana keskimäärin reilut 2 000 asuntoa vuodessa. Noin 60 prosenttia näistä asunnoista on rakennettu Helsingin seudulle, ja muiden suurimpien kasvukeskuskuntien osuus on ollut noin 35 prosenttia. Valtion tukemien tavallisten vuokra-asuntojen osuus koko vuosittaisesta asuntotuotannosta on noin kuusi prosenttia. Korkotuki- tai aravalainoitettujen vuokra-asunnot ovat useimmiten yhtiömuodoltaan kiinteistöosakeyhtiöitä, jonkin verran on myös asunto-osakeyhtiöitä.

### 3.1.5 Asumisoikeusasunnoista annettu laki

Asumisoikeusasumisesta hallintamuotona säädetään asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990, jäljempänä asumisoikeuslaki). Kyseinen laki sisältää myös korkotuki- tai aravalainoilla rahoitettujen asumisoikeusasuntojen käyttöä ja luovutusta rajoittavat säännökset, jotka koskevat esimerkiksi asukkailta perittävien käyttövastikkeiden määrittelyä.

Asumisoikeusasunnoissa asukasvalintaperusteena on järjestysnumeron lisäksi vain hakijaruokakuntien varallisuus; varallisuusrajaa ei kuitenkaan sovelleta yli 55-vuotiaisiin hakijoihin. Asukasvalintakriteerit ovat asumisoikeusasunnoissa väljemmät kuin vuokra-asunnoissa johtuen järjestelmän erityispiirteistä, esimerkiksi asukkailta vaadittavasta asumisoikeusmaksusta. Asumisoikeusasuntojen avulla monipuolistetaan vuokra- tai omistusasuntovaltaisten asuinalueiden asuntokantaa ja ehkäistään segregaatiota. Asumisoikeusasunnot ovat välimuoto, jossa asuminen on turvatumppaa kuin vuokra-asunnossa ja toisaalta kynnys asumisoikeusasunnon hankkimiseen on matalampi kuin omistusasunnossa.

Asumisoikeuslain 16 §:n 3 momentin mukaan käyttövastike voi määräytyä niin, että erilaisia menoeriä varten on eri maksuperuste. Asumisoikeusasunnoista perittävä kohtuullinen kuukausittainen käyttövastike on asumisoikeuslain mukaan määritettävä omakustannuseriaa. Sen tulee alittaa paikkakunnan käyttöarvoltaan vastaavista vuokra-asunnoista yleensä perittävä vuokra. Saman omistajan omistamien korkotuki- tai aravalainoitettujen asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden tasaaminen on sallittua, mutta asumisoikeustalon hoitomenoja, joihin asukkaat voivat omalla toiminnallaan vaikuttaa, ei saa tasata eri talojen kesken.

### 3.1.6 Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä rakentamismääräykset

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) nojalla on annettu ympäristöministeriön asetus uusien rakennusten energiatehokkuudesta (1010/2019, Suomen rakentamismääräyskokoelma), joka

edellyttää pääsääntönä, että rakennukset varustetaan energiankäytön mittauksella tai mittausvalmiudella siten, että rakennuksen eri energiamuotojen käyttö voidaan helposti selvittää.

Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla annettu ympäristöministeriön asetus rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoista (1047/2017) vaatii huoneistokohtaisten vesimittareiden asentamisen sekä kylmälle että lämpimälle vedelle sekä uusissa rakennuksissa että korjausrakentamisen yhteydessä. Asetus tuli voimaan 1.1.2018. Vaatimus huoneistokohtaisten vesimittareiden asentamisesta uudisrakentamisesta tuli ensimmäisen kerran voimaan ympäristöministeriön asetuksella jo 3.1.2011. Korjausrakentamista koskevien energiatehokkuusvaatimusten mukaan on teknisten järjestelmien osalta mm. vesi- ja viemärlaitteistojen uusimisen yhteydessä pitänyt kaikissa rakennuksissa 1.9.2013 lähtien soveltaa, mitä uudisrakentamisesta säädetään. Rakennuksen energiatehokkuuden parantamista korjaus- ja muutostöissä koskevat vaatimukset on annettu ympäristöministeriön asetuksessa (4/2013). Huoneistokohtaisten vesimittareiden asentamisella on varmistettu mahdollisuus kuluttajakohtaiseen vedenmittaukseen ja laskutukseen. Rakentamismääräykset koskevat huoneistokohtaisten vesimittareiden asentamista, mutta eivät niiden käyttöä laskutuksen perusteena.

### 3.2 Käytäntö

#### 3.2.1 Lämmityksen ja jäähdytyksen kulutuksen mittaus ja laskutus

Asuinkerrostaloista suurin osa on liitetty kaukolämpöön. Rivitaloissa kaukolämpö on yleisin, mutta ei yhtä hallitseva lämmitystapa kuin kerrostaloissa. Merkittävä osa rivitaloista käyttää lämmitykseen sähköä. Myös paritaloissa sähkö on yleinen lämmitystapa.

Kaukolämmön mittaus ja laskutus sisältävät tilojen lämmitykseen ja käyttöveden lämmitykseen käytetyn energian kulutuksen. Kaukolämmön piirissä olevissa taloyhtiöissä energian myyjän sopimuskuumppanina on taloyhtiö.

Mikäli kysymyksessä on suora sähkölämmitys, vastaavasti tilojen lämmitykseen ja käyttöveden lämmitykseen käytetty energia maksetaan sähkölaskulla, yleensä jokainen käyttäjä omalta osaltaan omalla sähkölaskullaan, vaikka myös yhteishankintaa jonkin verran tapahtuu.

Kaukolämmön mittaukselle ei ole lainsäädännössä edellytetty tuntitason mittaustietojen rekisterointiä tai mittaustietojen etäluentaa. Kaukolämmön mittaustietojen etäluenta on kuitenkin otettu käyttöön markkinaehtoisesti, ja käytettävissä olevien tietojen perusteella arvioituna yli 95 prosenttia loppuasiakkaista on etäluennan piirissä siten, että kaukolämmön myyjä siirtää joko kuukausitason tai tuntitason mittaustiedot tietojärjestelmäänsä.

Suomessa ei kaukolämmitetyissä kerros- tai rivitaloissa ole muutamaa kokeilukohtetta lukuun ottamatta käytössä huoneistokohtaista lämmityksen kulutuksen mittausta taikka lämmityskustannusten jakolaitteita. Energiatehokkuusdirektiivin kansallisen täytäntöönpanon yhteydessä VTT:n vuonna 2013 tekemän selvityksen mukaan lämmityskustannusten jakaminen huoneistokohtaisesti kaukolämmitetyissä kerros- ja rivitaloissa ei olisi kustannustehokasta, toisin sanoen

siitä aiheutuvat kustannukset olisivat suuremmat kuin energiansäästön tuomat kustannussäästöt.<sup>12</sup> Suomi käytti tuolloin direktiivin sallimaa kansallista poikkeusmahdollisuutta, eikä säätänyt huoneistokohtaiseen lämmityksen mittaukseen taikka kustannusten jakolaitteiden käyttöön perustuvaa lämmityskustannusten jakoa pakolliseksi.

Energiatehokkuuslaki edellyttää, että kaukolämmön myyjä laskuttaa loppuasiakkaita vähintään neljä kertaa vuodessa. Lisäksi laki edellyttää, että kaukolämmön myyjä joko laskun yhteydessä taikka muulla sopivalla tavalla, kuten internetin välityksellä, antaa asiakkaalleen palautetietoa energiankulutuksesta ja mahdollisuuksien mukaan myös vertailutietoa vastaavaan kuluttajaryhmään verrattuna. Useimmilla kaukolämpöyhtiöillä on käytössä monipuolinen ja kattava järjestelmä, josta asiakas saa tietoa omasta kaukolämmönkulutuksestaan ja sen muutoksista sekä vuosi- että kuukausitasolla. Lisäksi energiayhtiöt neuvovat asiakkaitaan uusien mittareiden tuottaman tiedon hyödyntämiseksi useimmiten normaaleissa asiakaspalvelutilanteissa sekä internetin välityksellä.

Kun kaukolämmityksen ja -jäähdytyksen loppuasiakkaiden mittareista jo nyt yli 95 prosenttia on etäluettavia, muutosdirektiivin vaatimus uusien mittareiden etäluettavuudesta on jo nyt normaali käytäntö useimmissa kaukolämpöyhtiöissä. Läheskään kaikilla aivan pienimmillä lämmön myyjillä ei kuitenkaan ole etäluettavia mittareita. Etäluettavien mittareiden hankinta ja etäluennan edellytyksenä olevan tiedonsiirto- ja hallintajärjestelmän käyttöönotto edellyttäisi niiden liikevaihtoon nähden merkittävää investointia.

Direktiivi sallii, kuten salli ennen muuttamistaankin, lämmityksen ja jäähdytyksen huoneistokohtaista mittausta ja laskutusta koskevista säännöksistä poikkeamisen, jos käyttäjäkohtaisten kulutusmittareiden käyttö ei ole teknisesti mahdollista tai kustannustehokasta eikä lämmityskustannusten jakolaitteiden asentaminen olisi kustannustehokasta. Suomessa olemassa olevissa rakennuksissa yksittäisen huoneistokohtaisen mittarin asentamiseen liittyvien teknisten ongelmien vuoksi jouduttaisiin useimmiten ottamaan käyttöön lämmityskustannusten jakolaitteet. Tehtyjen selvitysten mukaan näillä ei Suomessa saada merkittävää energiansäästöä ja jakolaitteiden kustannukset ovat suuremmat kuin niiden käyttöönotosta mahdollisesti saavutettava energiansäästön kustannushyöty. Näillä perusteilla huoneistokohtaisen lämmityksen mittausta ja kustannusten jakolaitteiden asentamista ja käyttöä ei ole Suomessa säädetty pakolliseksi.

Lämmitystarpeen pienentyessä ja rakennusten energiatehokkuuden parantuessa olemassa olevien rakennusten energiakorjausten ja uusien rakennuksien koskevien tiukempien energiavaatimusten vuoksi lämmityskustannusten jakolaitteiden kannattavuus heikkenee entisestään.

### 3.2.2 Asunto-osakeyhtiökäytäntö

#### 3.2.2.1 Yleistä

Kaupparekisterissä oli vuoden 2020 alussa yhteensä 89 008 asunto-osakeyhtiötä. Kattavimmat tiedot näistä yhtiöistä on kertynyt verotuksen perusteella Verohallinnolle, jolla on tiedot noin

---

<sup>12</sup> Möttönen, V., Nissinen, K., Vainio, T., & Kauppinen, T. (2013). *Selvitys huoneistokohtaisten lämpö- määrämittareiden ja lämmityskustannusten jakolaitteiden käytön edellytyksistä Suomessa*. VTT Technical Research Centre of Finland. VTT Asiakasraportti, No. VTT-CR-07573-13.

76 000 asunto-osakeyhtiön sijainnista, perustamisajankohdasta ja koosta.<sup>13</sup> Verohallinnon tietojen mukaan asunto-osakeyhtiöt jakautuvat maantieteellisesti siten, että 24 % yhtiöistä on pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Vantaa, Espoo, Kauniainen), 4 % Tampereella, 4 % Turussa, 3 % Oulussa, 3 % Jyväskylässä, 2 % Kuopiossa. Loput 60 % asunto-osakeyhtiöistä jakautuu tasaisemmin, kuitenkin siten, että edellä mainittujen kaupunkiseutujen lähialueilla on suhteessa enemmän asunto-osakeyhtiöitä. Perustamisajankohtien perusteella Verohallinnon tiedossa olevat taloyhtiöt jakautuvat siten, että 2 % yhtiöistä on perustettu vuosina 1896–1930, 2 % vuosina 1931–1950, 4 % vuosina 1951–1960, 10 % vuosina 1961–1970, 21 % vuosina 1971–1980, 33 % vuosina 1981–1990, 11 % vuosina 1991–2000, 13 % vuosina 2001–2010 ja 4 % vuosina 2011–2016. Kokoluokan suhteen Verohallinnon tiedossa olevat asunto-osakeyhtiöt jakautuvat siten, että yhden osakehuoneiston yhtiöitä on 7 %, kahden osakehuoneiston yhtiöitä 12 %, 3–5 osakehuoneiston yhtiöitä 20 %, 6–10 osakehuoneiston yhtiöitä 21 %, 11–20 osakehuoneiston yhtiöitä 20 %, 21–30 osakehuoneiston yhtiöitä 10 %, 31–40 osakehuoneiston yhtiöitä 5 %, 41–50 osakehuoneiston yhtiöitä 3 % ja yli 50 osakehuoneiston yhtiöitä 4 %. Verohallinnon tiedossa olevista asunto-osakeyhtiöistä 7 %:ssa on asuinhuoneistojen lisäksi liikehuoneistoja. Noin neljännes liikehuoneistoista (26 %) on pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taloyhtiöissä.

Tilastokeskuksen rakennuksia ja asuntoja koskevan tilaston mukaan vuoden 2016 lopussa koko Suomen asuntorakennuskannasta (yhteensä 1,3 miljoonaa asuinrakennusta) 13 % ja asuntokannasta (yhteensä 2,8 miljoonaa asuntoa) 49 % oli asunto-osakeyhtiössä. Asunto-osakeyhtiöiden rakennukset ja asunnot painottuivat suurimpiin kasvukeskuksiin siten, että 28 % rakennuksista ja 29 % asunnoista oli pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen) ja 18 % rakennuksista ja 25 % asunnoista muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa (Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Oulu, Tampere, Turku, Vantaa). VTT:n arvion mukaan koko maan usean asunnon asuinrakennuksista 65 prosenttia ja asunnoista noin 70 prosenttia on asunto-osakeyhtiöiden tai asunto-osuuskuntien omistuksessa (käytännössä asunto-osuuskuntien osuus näistä on hyvin pieni).

Vedenlaskutuskäytäntöjä on selvitetty vuonna 2018 Kiinteistöliiton jäsenyhdistyksen jäsentaloyhtiöille osoitetulla verkkokyselyllä, johon saatiin yhteensä 5 371 vastausta. Kun kyselyyn saadut, vastaajien rakennusten valmistumisajankohtaan sidotut vastaukset, painotetaan vastaamaan nykyisen rakennuskannan kokoa, voidaan VTT:n mukaan arvioida, että huoneistokohtaiset vesimittarit on asennettu nykyisin noin 45 % asuinrakennuksista (vastauksissa 50 %:sta), 78 %:ssa rivitaloista (vastauksissa 65 %:ssa) sekä 82 %:ssa paritaloista (vastauksissa 74 %:ssa). Mikäli vesimittarit ovat alkuperäinen varuste tai ne on asennettu putkiremontin yhteydessä, niitä myös yleensä käytetään kulutuksen mukaiseen veden laskutukseen. Näin ollen kyselyyn vastanneiden osalta huoneistokohtaiseen vedenmittaukseen perustuva laskutus on lähes yhtä yleistä kuin mittareiden olemassaolo. Vastauksista tehdyn tarkemman analyysin perusteella pääkaupunkiseutu poikkei tässä muusta Suomesta. Pääkaupunkiseudulla on eniten yhtiöitä, joissa oli mittarit, mutta mitattua kulutusta ei käytetty laskutuksen perusteena. Syynä tähän oli mm. se, ettei asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksestä ollut muutettu tai kulutukseen perustuvan laskutuksen koettiin olevan pelkästään lisäkustannus.

Kiinteistöliiton kyselyn vastaukset ovat linjassa Isännöintiliiton vuosittaisen putkiremonttibarometrin tulosten kanssa. Siinä liiton jäsenkunnalta kysytään vuosittain tietoja yhdestä viimeksi tehdystä putkiremontista. Vesimittareiden yleistettyä putkiremontin vakiovarusteeksi, baromet-

---

<sup>13</sup> Verohallinnon tiedot asunto-osakeyhtiöistä vaihtelevat muun muassa sen mukaan, onko yhtiö toimiva vai toimimaton, omistaako yhtiö kiinteistön ja onko yhtiön osakeryhmiä myyty.

rissa on vuodesta 2015 lähtien kysytty, käytetäänkö mitattua vedenkulutusta laskutuksen perusteena. Vuonna 2018 putkiremonttibarometriin vastanneista 72 prosenttia ilmoitti näin tapahtuvan.

Isännöintiliitto selvitti keväällä 2020 vesimaksuvastikkeeseen liittyviä seikkoja jäsenilleen osoitetulla kyselyllä. Kyselyn 42 vastaajasta suurin osa (46 %, 19 vastaajaa) isännöi 16-25 taloyhtiötä. Noin viidenneksellä vastaajista (8 vastaajaa) oli alle 14 asiakastaloyhtiötä ja viidenneksellä vastaajista (8 vastaajaa) 26-35 taloyhtiötä. Loput vastaajista (14 %, 6 vastaajaa) ilmoitti isännöivänsä yli 35 taloyhtiötä. Vajaassa puolessa (45 %) vastaajien asiakastaloyhtiöistä oli otettu käyttöön mitattuun kulutukseen perustuva vesimaksuvastike. Selvästi yleisintä vastaajien keskuudessa oli (68 %), että kulutukseen perustuva vesimaksuvastike koski sekä kylmää, että lämmintä vettä (32 %:ssa yhtiöitä mittaukseen perustuva vastikeperuste koski vain kylmää vettä ja 13 %:ssa yhtiöitä vain lämmintä vettä). Selvästi yleisin käytäntö vastaajien keskuudessa oli henkilölukumäärään perustuvan ennakkomaksun periminen ja tasauslaskutuksen toteuttaminen määräajoin (62 %:ssa yhtiöistä). Yleisimmin vastaajat ilmoittivat mitatun vedenkulutuksen vastikeperintään menevän vuosittain joitakin kymmeniä työtunteja. Vajaa puolet (46 %) vastaajista ilmoitti, että heidän asiakastaloyhtiöissään oli jouduttu palauttamaan vesimaksusuorituksia epäluotettavan mittaustuloksen takia. Reilu puolet (52 %) vastaajista ilmoitti, että vedenkulutukseen liittyvät kustannukset ovat kokonaisuutena arvioiden vähentyneet kaikissa tai osassa asiakastaloyhtiöistä mittaukseen perustuvan vastikkeen myötä. Vajaa puolet (40 %) ilmoitti, että kustannukset eivät ole kokonaisuutena laskeneet.

### 3.2.2.2 Vesimittareiden käyttöönnotosta laskutuksessa

Säännös veden kulutuksen huoneistokohtaiseen mittaukseen ja laskutukseen siirtymisestä enemmistöpäätöksellä tuli voimaan uuden asunto-osakeyhtiölain myötä kesällä 2010. Koska voimassa olevassa asunto-osakeyhtiölaissa ja sitä edeltävissä laeissa ei ole säädetty tiettyjen vastikeperusteiden soveltamisesta tiettyihin kustannuksiin, on yhtiöitä perustettaessa voitu määrätä vesimaksuvastikkeen perusteeksi osakehuoneiston asukasmäärä, mitattu kulutus tai muu peruste (käytössä ei ole tarkempia tietoja erilaisten määräysten yleisyydestä yhtiöjärjestyskäytännössä).<sup>14</sup>

Käytännössä vesimittareiden lukemien käyttö vesivastikkeen laskutuksen perusteena on aiheuttanut taloyhtiöissä ainakin jossain määrin epäselvyyksiä ja ongelmia. Ongelmat johtuvat mm. mittareiden vaihtelevasta laadusta, asennusvirheistä sekä puutteellisesta kunnossapidosta. Näihin ongelmiin puuttumiseksi Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) julkaisi tammikuussa 2018 yhdessä kiinteistöalan järjestöjen (Isännöintiliitto ja Kiinteistöliitto) kanssa valmistellun tiedotteen ja ohjeen vesimittareiden asentamisesta.<sup>15</sup> Lisäksi mainitut kiinteistöalan järjestöt ovat laatineet jäsenilleen ohjeita vesimittareiden asennustyön valvontaan ja mittarien käytöstä yleisimmin aiheutuviin ongelmatapauksiin liittyen. Vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain muutostarpeiden kartoituksen yhteydessä Kiinteistöliitto on veden mitattuun kulutukseen perustuvasta vastikeperusteesta johtuvien käytännön ongelmien vähentämiseksi ehdottanut oikeusministeriölle lain muuttamista siten, että henkilömäärään perustuvaan vastikeperusteeseen palaaaminen olisi mahdollista yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä.

---

<sup>14</sup> Voimassa olevan lain säätämiseen johtaneessa hallituksen esityksessä (HE 24/2009 vp., s. 60) on todettu, että yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että vastiketta peritään yhtiön vesikulujen kattamiseksi todellisen kulutuksen mukaan sen jälkeen, kun rakennukseen on asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit.

<sup>15</sup> [https://tukes.fi/artikkeli/-/asset\\_publisher/vain-oikein-asennettu-vesimittari-tayttaa-vaatimuks-1\\_](https://tukes.fi/artikkeli/-/asset_publisher/vain-oikein-asennettu-vesimittari-tayttaa-vaatimuks-1_)

**Uudisrakentamisessa** rakennuttaja päättää taloyhtiön suunnittelusta ja toteutuksesta myös vesimittarien osalta. Jos uudessa taloyhtiössä hallinnonluovutuksen jälkeen havaitaan rakennuksessa vikoja tai puutteita, yhtiön on reklamoitava niistä rakennuttajalle viimeistään vuositarkastuksessa. Tämä pätee myös havaittuihin ja havaittavissa oleviin vesimittareiden laite- ja asennusvikoihin. Kiinteistöalan järjestöt suosittelevat yhtiön sisäisen toiminnan sujuvuuden varmistamiseksi, että yhtiö varmistuu vesimittareiden oikeasta asennustavasta jo ennen vuositarkastusta, koska näin yhtiö välttyy mahdollisilta osakkaiden vesimaksujen oikaisuvaatimuksilta. Lisäksi kiinteistöalan järjestöt suosittelevat, että kun taloyhtiölle kuuluva aineisto luovutetaan hallinnonluovutuksen yhteydessä, taloyhtiön kannattaa vaatia rakennuttajaa toimittamaan kirjallinen selvitys siitä, että mittarit ovat vaatimukset täyttäviä ja asennettu oikein, ja että selvityksen saatuaan taloyhtiön johto varmistaa tarvittaessa asiantuntijan avulla, että mittarit ja niiden asennus ovat kunnossa.

Mikäli rakennuttaja ei pyynnöistä huolimatta toimita selvitystä, järjestöt suosittelevat, ettei taloyhtiö jää odottelemaan vuositarkastusta, vaan varmistaa hallinnonluovutuksen jälkeen mittareiden ja niiden asennuksen asianmukaisuuden ulkopuolisen puolueettoman asiantuntijan avulla. Jos vesimittarit tai niiden asennus eivät läpäise tarkastusta, suositellaan, että taloyhtiön johto reklamoi virheestä viipymättä ja kirjallisesti rakennuttajalle ja vaatii, että rakennuttaja korjaa puutteet välittömästi.

Käytännössä mittareiden ja niiden asentamisen asianmukaisuudesta riippuu, voiko taloyhtiö laskea niiden perusteella osakkaita vedenkulutuksesta. Ongelmia on aiheutunut siitä, että rakennuttajat haluavat lähtökohtaisesti korjata kaikki havaitut puutteet vuositakuukorjausten yhteydessä, ja että rakennuttajat mahdollisesti tarjoavat ensi sijassa rahallista hyvitystä, mikä ei ole hyvä vaihtoehto taloyhtiön kannalta, koska olennaista on saada mittarit kuntoon. Jos vesimittareiden luotettavuutta joudutaan myöhemmin selvittämään ja jo perittyä vesimaksuvastiketta oikaisemaan, aiheutuu tästä taloyhtiölle selvityskustannuksia, joita voidaan joissakin tilanteissa periä rakennuttajalta.

**Korjausrakentamisessa** taloyhtiö toimii tyypillisesti tilaajana. Kiinteistöalan järjestöt suosittelevat, että yhtiö edellyttää suunnittelusopimuksessa ja urakkasopimuksessa, että hankkeessa käytetään vain vaatimukset täyttäviä vesimittareita, kohteen suunnittelussa huomioidaan mittareiden oikeaoppinen asennustapa ja toteutus tehdään oikein. Valvonnan osalta valvontasopimuksessa suositellaan viittaamaan talotekniikkatöiden valvonnan tehtävälueeteloon, jossa todetaan, että valvojan tehtäviin kuuluu varmistaa valmistajan ohjeiden noudattaminen. Vaikka korjaushankkeessa käytetään ulkopuolisia asiantuntijoita, myös taloyhtiön johdon tulee kiinnittää huomiota vesimittareiden asennuksen asianmukaiseen toteutukseen.

Urakon vastaanottotarkastuksessa järjestöt suosittavat taloyhtiöitä pyytämään urakoitsijalta kirjallisen selvityksen siitä, että mittarit ovat vaatimukset täyttäviä ja että ne on asennettu oikein (eli laitevalmistajan ohjeiden mukaisesti). Selvityksen saatuaan taloyhtiön johtoa suositellaan varmistamaan tarvittaessa teknisen asiantuntijan avulla, että mittarit ja niiden asennus ovat kunnossa.

Taloyhtiön on reklamoitava urakassa havaituista ja havaittavissa olevista virheistä, kuten vesimittareiden laite- ja asennusvirheistä, urakoitsijalle viimeistään takuutarkastuksessa. Takuutarkastuksen jälkeen urakoitsija vastaa virheistä, jotka on aiheutettu mm. törkeällä huolimattomuudella. Koska käytännössä voi olla hyvin tulkinnanvaraista, katsotaanko vesimittareiden laite- ja asennusviat tällaisiksi virheiksi, taloyhtiöitä suositellaan selvittämään mittareiden asianmukaisuus takuutarkastukseen mennessä. Tämä on tärkeää myös taloyhtiön sisäisen toiminnan sujuun kunnalta, koska näin yhtiö välttyy mahdollisilta osakkaiden vesimaksujen oikaisuvaatimuksilta.

Koska mittareiden ja niiden asennuksen asianmukaisuudesta riippuu, voiko taloyhtiö laskuttaa niiden perusteella osakkaita vedenkulutuksesta, taloyhtiötä suositellaan vaatimaan mittareiden korjaamista välittömästi. Käytännössä taloyhtiön edun mukaista ei yleensä ole hyväksyä urakoitsijan mahdollisesti tarjoamaa rahakompensaatiota.

### 3.2.2.3 Vesimittarin uusiminen

Mekaanisten vesimittareiden käyttöiät ovat keskimäärin 5–15 vuotta, joten taloyhtiössä tulee osana muuta suunnitelmallista kunnossapitoa seurata vesimittareiden kuntoa ja vaihtaa ne ajoissa uusiin. Vesimittareiden asennuksessa suositellaan käyttämään LVI-alan ammattilaista, jotta vesimittareiden luotettavuudesta voidaan varmistua. Lisäksi järjestöt suosittelevat pyytämään asentajalta kirjallisen selvityksen siitä, että mittarit ovat vaatimukset täyttäviä, ja että ne on asennettu oikein.

### 3.2.2.4 Virheellisesti asennetut tai vikaantuneet vesimittarit

Taloyhtiö vastaa siitä, että vesimittari soveltuu käyttötarkoitukseen ja toimii jatkuvasti luotettavasti. Käytännössä taloyhtiö voi osoittaa mittareiden ja niiden asentamisen vaatimustenmukaisuuden esimerkiksi rakennuttajalta ja/tai urakoitsijalta saadulla dokumentaatiolla. Mikäli tällaista dokumentaatiota ei ole olemassa, voi taloyhtiö pyrkiä osoittamaan asiantuntijan avulla, että mittari on asennettu oikein. Tämä voi tapahtua esimerkiksi vertaamalla asennusta laitevalmistajan asennusohjeeseen.

Jos taloyhtiö pystyy osoittamaan valitun mittarin soveltuvan käyttötarkoitukseensa, yhtiö voi periä vesimaksua mittarin lukeman perusteella. Jos mittari osoittautuu väärin asennetuksi, yhtiön on huolehdittava, että mittarit asennetaan vaatimusten mukaisesti.<sup>16</sup> Käytännössä taloyhtiön tulee selvittää, miten ja millä kustannuksilla mittareiden korjaus tai asentaminen vaatimusten mukaisesti on tehtävissä.

Jos mittareiden asentaminen vaatimusten mukaisiksi ei ole kohtuullisin toimenpitein ja kustannuksin tehtävissä, taloyhtiöt voivat harkita luopuvansa mittareiden käytöstä vedenkulutuksen laskutusperusteena. Edellä asunto-osakeyhtiölaista (AOYL 6:34.1 §) mainitun perusteella tätä tarkoittavan yhtiöjärjestyksen muutoksen (ts. muutos mittareista henkilöluvun mukaisesti perittävään vesimaksuun) on katsottu vaativan määränemmistö päätöksen lisäksi kaikkien osakkeenomistajien suostumuksen, koska vastikeperuste menee epätarkempaan suuntaan.

Jos vesimittari on asennettu väärin, ei yhtiöllä ole ollut oikeutta laskuttaa vedestä mittarilukeman perusteella. Osakkaalla on tällöin oikeus vaatia vesimaksujen palautuksia. Asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaatetta on käytännössä sovellettu siten, että yhtiö joutuu palauttamaan virheellisesti asennettujen vesimittarilukemien mukaan perityt vesimaksut ja laskuttamaan osakkaita kulutetusta vedestä hoitovastikkeella (jotta vesimaksut saadaan perittyä kaikilta osakkailta). Koska mainittu toimintatapa ei ole käytännössä tarkoituksenmukainen ja voi aiheuttaa huomattavia lisäkustannuksia (mm. osakkaille palautettavien ja tilalle perittävien määrien laskeminen) suositellaan, että taloyhtiöt ensisijaisesti selvittävät mittareiden toimivuuden

---

<sup>16</sup> Käytännössä mittari voi vikaantua myös kulumisen tai likaantumisen takia. Mittarin luotettavuus voidaan tarkastaa esimerkiksi irrottamalla mittarit ja tekemällä sille tarkistusmittaus. Taloyhtiö voi myös itse yrittää arvioida tilannetta (karkealla tasolla) vertaamalla koko kiinteistön vedenkulutusta huoneistojen yhteenlaskettuun vedenkulutukseen ja/tai toteuttamalla yksittäisen mittarin kohdalla testin, jossa verrataan mittarin läpi esim. ämpäriin päästetyn veden määrää näytön lukemaan.

testaamalla ja pyrkivät saamaan osakkaat vakuuttuneiksi palautusten tarpeettomuudesta ja sopimaan kirjallisesti, ettei palautuksia suoriteta.

Jos mittari on ollut rikki, ei yhtiöllä ole ollut oikeutta laskuttaa vedestä mittarilukeman perusteella, ja mittari tai mittarit tulee korjata kuntoon (väliaikana vesikustannukset tulee kattaa hoivostikkeella). Osakkaan mahdollisen palautusvaatimuksen osalta yhdenvertaisuus edellyttää toimimaan kuten edellä mainitussa tilanteessa. Koska palautuksiin liittyvät selvittelykustannukset nousevat yhtiössä herkästi huomattavan suuriksi, suositellaan tässäkin tilanteessa pyrkimistä sovinnolliseen ratkaisuun eli siihen, että osakas maksaisi vesikustannukset arvion perusteella.

### 3.3 Nykytilan arviointi

#### 3.3.1 Mittareiden asentaminen ja etäluettavuus

Kansallinen lainsäädäntö on lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden kiinteistökohtaisten mittareiden asentamisen osalta muutosdirektiivin mukainen (9 a artikla), lukuun ottamatta vaatimusta asennettavien mittareiden etäluettavuudesta (9 c artikla), josta on tarpeen säätää. Lämpimän käyttöveden huoneistokohtaisten mittareiden (9 b artikla) asentamisen osalta kansallinen lainsäädäntö on muutosdirektiivin mukainen, lukuun ottamatta etäluettavuutta (9 c artikla), josta on tarpeen säätää. Lämmityksen ja jäähdytyksen huoneistokohtaisen mittauksen ja lämmityskustannusten jakolaitteiden osalta jatketaan muutosdirektiivin sallimaa poikkeusta teknisen toteutettavuuden ja kustannustehottomuuden perusteella (9 b artikla). Teknisen toteutettavuuden ja kustannustehottomuuden yleiset perusteet ja menettelyt lämmityksen huoneistokohtaisen mittaamisen osalta on muutosdirektiivin mukaisesti julkaistava (9 b artikla).

#### 3.3.2 Mittareiden käyttö laskutuksen perusteena

Kansallinen lainsäädäntö on kiinteistökohtaisen laskutuksen osalta muutosdirektiivin mukainen. Huoneistokohtaisia lämpimän käyttöveden mittareita ei nykyisin edellytetä käytettäväksi laskutuksen perusteena, eikä tähän esitetä muutosta. Muutosdirektiivi edellyttää, että uusissa moniasuntoisissa rakennuksissa lämpimän käyttöveden mittareita käytetään laskutuksen perusteena (10 a artikla). Tässä yhteydessä esitetään säädettäväksi myös kylmän käyttöveden mittareiden käyttöä laskutuksen perusteena. Laskutukseen liittyen on muutosdirektiivin mukaisesti annettava kansalliset säännöt lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden kustannusten jakamisesta (9 b artikla). Tästä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella.

Muutosdirektiivin säännökset poikkeavat aiemmasta direktiivistä ja Suomen kansallisesta lainsäädännöstä siten, että kun vesimittarit on asennettu, lämpimän käyttöveden kustannusten jaon on perustuttava todelliseen kulutukseen. Uudiskohteissa vesimittareiden asentaminen on direktiivin mukaan pakollista. Vanhoissa peruskorjattavissa kohteissa voidaan edelleen soveltaa direktiivin poikkeussäännöstä, jonka mukaan vesimittareita ei tarvitse asentaa, jos se ei ole teknisesti mahdollista tai kustannustehokasta. EU-oikeuden yleisistä periaatteista (tehokkaan täytäntöönpanon vaatimus ja edellä taannehtivaa vaikutusta koskevasta käytännöstä mainittu) seuraa, että velvollisuus on uusien taloyhtiöiden lisäksi ulotettava vanhoihin (ts. ennen direktiivin uusien säännösten täytäntöönpanoa perustettuihin) yhtiöihin.

Muutosdirektiivi ei mahdollista poikkeamista kulutukseen perustuvasta laskutuksesta yhtä laajasti kuin aikaisemmin on ollut laita, vaan ainoastaan silloin, kun laskutus tapahtuu loppukäyttäjän suorittamaan mittarin luetaan perustuen, eikä loppukäyttäjä ole ilmoittanut mittarilukemaa tietyltä laskutuskaudelta. Jotta vältettäisiin käytännössä vikaantuneista mittareista laskutukselle koituvat ongelmat, on katsottu myös tarpeelliseksi esittää säädettäväksi poikkeusmahdollisuus tapauksiin, joissa mittari on vioittunut siten, että seurauksena on, ettei mittaustulosta



saada tai sitä ei voida käyttää laskituksen perusteena. Tämä poikkeusmahdollisuus koskisi kuitenkin vain lämpöenergiamittareita, joista säädetään energiatehokkuuslaissa. Huoneistokohtaiseen lämpimän käyttöveden laskutukseen ei vastaavaa muutosta ehdoteta, koska vesikustannukset voidaan poikkeustapauksissa sopia jaettavaksi osakkaiden kesken tilanteeseen sopivalla tavalla. Nämä osakkeiden omistajat maksavat joka tapauksessa yhdessä energia- ja vesilaskut niiden vähittäismyyjälle.

Muutosdirektiivi edellyttää laskutuksesta ja kustannusten jaosta säädettyä lämpimän käyttöveden osalta samalla tavoin kuin kaukolämmityksen ja –jäähdytyksen sekä keskuslämmityksen. Tämän vuoksi myös kansallinen sääntely tulee ulottaa kattamaan lämpimän käyttöveden mittaus ja laskutus. Tämä ehdotetaan muutosdirektiivistä poiketen toteutettavaksi siten, että veden mittausta ja laskutusta koskeva sääntely kattaisi sääntelyn selkeyden vuoksi myös kylmän veden huoneistokohtaisen mittauksen ja laskutuksen.

### 3.3.3 Lämmityksen ja jäähdytyksen laskutus ja laskutustiedot

Lämmityksen ja jäähdytyksen laskutus on nykysäännösten mukaan tehtävä vähintään neljä kertaa vuodessa. Laskun mukana on ilmoitettava loppukäyttäjän todellinen kulutus ja kustannukset ja mahdollistettava vertailu edellisen vuoden kulutukseen samana kautena ja tietoa energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä sekä sellaisten tahojen yhteystietoja, joilta saa lisätietoa energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä. Lisäksi kerran vuodessa on toimitettava energiankäyttöä koskeva raportti, jossa on mm. vertailutietoa vastaavan käyttäjäryhmän energiankulutukseen. Direktiivin uusi VIIa liite edellyttää laskutusta vähintään kerran vuodessa. Laskun mukana toimitettaviin tietoihin on muutosdirektiivin mukaan sisällytettävä edellä mainittujen lisäksi tiedot polttoainejakaumasta ja yli 20 MW:n kaukolämpölaitosten ollessa kyseessä myös tiedot kasvihuonekaasupäästöistä. Energiatehokkuuslailla ja sen nojalla annettavalla valtioneuvoston asetuksella saatetaan kansallinen lainsäädäntö vastaamaan muutosdirektiivin vaatimuksia laskutustilheydestä, laskutustiedoista ja niiden toimittamisesta.

Muutosdirektiivi mahdollistaa poikkeamisen kulutukseen perustuvasta laskutuksesta ainoastaan silloin, kun laskutus tapahtuu loppukäyttäjän suorittamaan mittarin luentaan perustuen, eikä loppukäyttäjä ole ilmoittanut mittarilukemaa tietyltä laskutuskaudelta. Jotta vältettäisiin käytännössä vikaantuneista mittareista laskutukselle koituvat ongelmat, on katsottu myös tarpeelliseksi esittää säädettyä poikkeusmahdollisuus tapauksiin, joissa mittari on vioittunut siten, että seurauksena on, ettei mittaustulosta saada tai sitä ei voida käyttää laskituksen perusteena.

### 3.3.4 Lämmityksen ja jäähdytyksen kulutustiedot

Kansallisessa lainsäädännössä ei erikseen ole säädetty kulutustiedoista ja niiden toimittamisesta loppukäyttäjälle. Muutetun direktiivin (VIIa liite) edellyttämästä kulutustietojen toimittamisesta ehdotetaan säädettyä energiatehokkuuslaissa ja sen nojalla annettavalla valtioneuvoston asetuksella. Vastaavasti lämpimän käyttöveden kulutustietojen toimittamisesta ehdotetaan säädettyä asunto-osakeyhtiölaissa, asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa, aravarajoituslaissa ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa sekä valtioneuvoston asetuksella.

### 3.3.5 Käyttöveden laskutus ja laskutustiedot

Käyttöveden huoneistokohtaisen laskutuksen ja laskutustietojen osalta keskeisessä roolissa on asumisen lainsäädäntö. Asunto-osakeyhtiölain 3 luvussa säädetään yhtiövastikkeista ja niiden maksuperusteista. Lain 3 luvun 4 §:n mukaan vastikkeen maksuperusteesta on määrättävä yh-

tiöjärjestyksessä, ja sen perusteena voi olla esimerkiksi huoneiston pinta-ala, osakkeiden lukumäärä taikka veden, sähkön, lämmön tai muun hyödykkeen todellinen tai luotettavasti arvioitavissa oleva kulutus. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 27 §:n mukaan vuokra määräytyy sen mukaan mitä siitä on sovittu, ellei laista muuta johdu. Näiden lakien ei voida katsoa olevan ilman muutoksia riittäviä direktiivin täytäntöönpanon kannalta.

Korkotuki- ja aravalainoitettujen asuntojen vuokran ja käyttövastikkeen määräytysäännösten noudattamista valvoo ARA. Tähän tehtävänsä liittyen se on laatinut vuokranmääritysoppaan arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin sekä käyttövastikeoppaan asumisoikeusasunnoille. Oppaissa ARA suosittelee, että vedenkulutuksen laskutus perustuu huoneistokohtaisen vesimittarin lukemaan niissä ARA-asunnoissa, joita koskevat omakustannusvuokraa tai -käyttövastiketta koskevat rajoitukset, ja joihin on asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit. Laskutuksen periaatteena voidaan käyttää muuta perustetta, jos se on koko yhteisön asuntokanta ja vedenkulutus huomioiden kokonaistaloudellisesti perusteltua. Lisäksi ARA suosittelee, että vuokrien tasauksessa pääomamenot tasataan, ja että hoitomenot määritetään talokohtaisesti tai vuokranmääritysyksiköittäin. ARA:n suositusta ei voida pitää riittävänä toimenpiteenä direktiivin täytäntöönpanemiseksi.

Kuten muussakin rakennuskannassa, myös uusissa ja hiljattain peruskorjatuissa vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa on asennettuna vesimittarit. Sen sijaan laskutuksen perusteena vesimittarit toimivat vaihtelevasti. Useissa vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöissä asennetut vesimittarit eivät ole laskutuksen perusteena, koska niihin perustuvan laskutuksen arvioidaan aiheuttavan enemmän kustannuksia kuin niiden käyttämisestä laskutusperusteena säästyisi. Vesimittareiden käytössä laskutusperusteena on myös havaittu luotettavuusongelmia, mistä syystä niiden käyttämisestä laskutusperusteena on luovuttu tai niitä ei ole otettu käyttöön.

## **4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset**

### **4.1 Keskeiset ehdotukset**

#### **4.1.1 Energiatohokkuuslaki**

Energiatohokkuuslaissa säädetään jo nyt siitä, että mittauksen järjestäjän on tarjottava asiakkailleen mittaria kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen kulutuksen mittausta varten. Tämä säännös ehdotetaan säilytettäväksi, kuitenkin siten, ettei mittareilta enää edellytettäisi kulutuksen ajallisen kohdentumisen osoittamista.

Asennettavilta mittareilta edellytettäisiin muutosdirektiivin mukaisesti etäluettavuutta, eli että mittarin rekisteröimä tieto olisi mahdollista lukea rakennuksen ulkopuolelta. Tämä koskisi kaikkia uusia asennettavia mittareita ja lämmityskustannusten jakolaitteita. Tästä säädettäisiin kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen osalta energiatohokkuuslaissa, käyttöveden huoneistokohtaisen mittauksen osalta taas rakentamismääräyksissä.

Lisäksi aikaisemmin asennetut lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden mittarit ja lämmityskustannusten jakolaitteet tulisi muutosdirektiivissä säädetyn siirtymäajan mukaisesti vuoden 2027 alkuun mennessä joko muuttaa etäluettaviksi tai korvata etäluettavilla laitteilla. Tästä säädettäisiin kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen osalta energiatohokkuuslaissa, mutta

huoneistokohtaisen lämpimän käyttöveden mittauksen osalta käytetään direktiivin 9 c artiklan 2 kohdan poikkeusmahdollisuutta kustannustehottomuuden<sup>17</sup> perusteella.

Kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen laskutuksen edellytetään nykyisessä laissa tapahtuvan vähintään neljä kertaa vuodessa. Nyt tarkoituksena on muuttaa sääntely muutosdirektiivin mukaiseksi siten, että laskutuksen vähimmäistiheys olisi kerran vuodessa. Tämä ei kuitenkaan estäisi sitä, että laskutus tapahtuisikin useammin. Valtioneuvoston asetuksen antovaltuuden nojalla säädettäisiin direktiivin uuden liitteen VII a mukaisesti, että etäluennan piirissä oleville loppuasiakkaille tulee antaa lämmityksen kulutustiedot kuukausittain lämmityskauden aikana.

Mittarilukemaan perustuva laskutus olisi vahva pääsääntö; siitä olisi mahdollista poiketa ainoastaan, kun laskutus perustuu loppuasiakkaan suorittamaan mittarin luentaan, eikä loppuasiakas ole ilmoittanut mittarilukemaa tietyltä laskutuskaudelta, tai jos mittari on vioittunut, eikä luotettavaa mittaustulosta sen vuoksi saada. Tällöin mahdollisia keinoja olisivat arvioitun kulutukseen tai kiinteään määrään perustuva laskutus.

Energiatehokkuuslakiin otettaisiin myös laskun saamisen maksuttomuutta koskeva velvoittava säännös. Lisäksi säädettäisiin loppuasiakkaan oikeudesta saada halutessaan kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen laskut sähköisinä.

Muutoslaissa säädettäisiin siitä, että kulutus- ja laskutustiedot ovat täsmällisiä ja luotettavia. Lisäksi edellytettäisiin, että laskussa on eriteltävä selkeästi, mistä se muodostuu.

Laissa säädettäisiin myös loppuasiakkaan ja -käyttäjän oikeudesta saada kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen kulutustaan ja sen laskutusta koskevat tiedot, joiden avulla on mahdollista saada kattava selvitys sen hetkisistä energiakustannuksista, ja loppuasiakkaan oikeudesta saada laskut ja laskutustiedot niin halutessaan sähköisinä. Valtioneuvoston asetuksella säädettäisiin tarkemmin toimitettavista tiedoista sekä niiden toimittamisesta.

#### 4.1.2 Asunto-osakeyhtiölaki

Lämpimän käyttöveden mittaamista ja kustannusten jakamista koskevien muutosdirektiivin säännösten täytäntöön panemiseksi asunto-osakeyhtiölakiin on tarpeen lisätä pakottava säännös, jonka mukaan vastikeperuste veden kustannusten jakamiseksi on mitattu kulutus. Koska taloyhtiöiden rakennuksiin on rakennusten vesi- ja viemäri-laitteistoista annetun ympäristöministeriön asetuksen perusteella asennettava huoneistokohtaiset mittarit sekä lämpimän että kylmän veden mittaamista varten eikä kylmän veden mittareiden käyttämisestä laskutuksen perusteena lämpimän veden mittareiden käytön ohella käytännössä arvioida aiheutuvan merkittäviä lisäkustannuksia, ehdotetaan laissa säädettäväksi sekä lämpimästä että kylmästä käyttövedestä perittävän vastikkeen määräytymisestä mitatun kulutuksen perusteella. Yhtenäinen vesimaksuvastikkeen peruste sekä kylmän että lämpimän veden osalta on mahdollisia erilaisia vastikeperusteita selkeämpi ratkaisu, minkä lisäksi kaikkien vesikustannusten kattaminen kulutukseen perustuvalla vastikkeella on omiaan vähentämään veden kokonaiskulutusta.

Direktiivin täytäntöönpano edellyttää, että lakiin otetaan säännökset veden kulutusta ja vesimaksuvastikkeen määräämistä koskevien tietojen antamisesta osakkeenomistajille. Direktiivin mukaan lämpimän veden kustannusten jako on moniasuntoisissa rakennuksissa toteutettava

---

<sup>17</sup>Huoneistokohtaiset vesimittarit. Etäluettavuuden lisäämisen kannattavuuden tarkastelu: Granlund Consulting Oy 2020

voittoa tuottamattomalta pohjalta ja tämän tehtävän antamisesta kolmannelle osapuolelle aiheutuvat kohtuulliset kustannukset voidaan siirtää loppukäyttäjien maksettavaksi. Asunto-osakeyhtiölain toiminnan tarkoitusta, johdon tehtävää ja yhtiövastiketta koskevien säännösten arvioidaan täyttävän mainitut direktiivin vaatimukset, eikä lakiin ehdoteta erillisiä säännöksiä vesimaksuvastikkeen perinnästä tai tietojen toimittamisesta perittävistä maksuista. Tarkempia säännöksiä vesimaksuvastikkeen määräämisestä ja tietojen antamisesta ehdotetaan annettavaksi valtioneuvoston asetuksella.

Mitattuun kulutukseen perustuvaa vesimaksuvastiketta koskeva säännös tulisi sovellettavaksi yhtiöihin, joissa on lain voimaantumisen jälkeen haetun rakennusluvan perusteella asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit. Jos taloyhtiössä on ennen lain voimaantumista asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit, yhtiö voisi voimassa olevaa lakia vastaavasti päättää niiden käytöstä yhtiökokouksen enemmistö päätöksellä (AOYL 6:34.1 §) vesimaksuvastikkeen määräämisen perusteena.

#### 4.1.3 Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta

Koska muutosdirektiivin tarkoituksena on, että laskutusta sekä laskutus- ja kulutustietoja koskevia säännöksiä sovellettaisiin lämpimän käyttöveden loppukäyttäjiin, vaikka näillä ei olekaan suoraa eikä käyttäjäkohtaista sopimussuhdetta energiantoimittajaan, sen täytäntöönpano edellyttää myös asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamista. Lakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että vuokralaiselta veden kulutuksesta perittävän korvauksen tulee jatkossa perustua luotettavasti mitattuun kulutukseen, mikäli rakennuksessa on otettu käyttöön huoneistokohtaiset vesimittarit. Säännökset koskisivat sekä lämpimästä että kylmästä vedestä perittävää korvausta. Lisäksi vuokralaiselle on korvauksen perinnän yhteydessä ilmoitettava veden kulutustiedot. Koska rakennuksiin on rakennusten vesi- ja viemäri-laitteistoista annetun ympäristöministeriön asetuksen perusteella asennettava huoneistokohtaiset mittarit sekä lämpimän että kylmän veden mittareiden varten eikä kylmän veden mittareiden käytämisestä laskutuksen perusteena lämpimän veden mittareiden käytön ohella käytännössä arvioida aiheutuvan merkittäviä lisäkustannuksia, ehdotetaan laissa säädettäväksi sekä lämpimästä että kylmästä vedestä perittävän korvauksen määräämistä mitatun kulutuksen perusteella.

#### 4.1.4 Valtion tuella rahoitetut vuokra-asunnot sekä asumisoikeusasunnot

Kuten muissakin vuokra-asunnoissa, myös valtion tuella rahoitetuissa, korkotuki- tai aravalainoitetuissa vuokra-asunnoissa maksu käyttövedestä perittäisiin jatkossa huoneistokohtaisesti mitatun kulutuksen mukaan. Korkotuki- ja aravalainoitettuihin vuokra-asuntoihin sovelletaan AHVL:a toissijaisena lakina arava- ja korkotukilaeissa säädetyn omakustannusperusteisen vuokranmäärityksen lisäksi. Asumisoikeuslakiin lisättäisiin säännös, jonka mukaan käyttöveden laskutus perustuisi jatkossa huoneistokohtaiseen mitattuun kulutukseen. Kuten asunto-osakeyhtiöiden osalta on edellä perusteltu, ehdotettu säännös koskisi veden laskutusta yleensä, ei ainoastaan direktiivin mukaista lämpimän käyttöveden laskutusta. Asumisoikeuslakiin lisättäisiin myös säännökset laskutus- ja laskutustiedoista. Asumisoikeuden haltijalle olisi toimitettava täsmälliset, selkeät ja luotettavat laskutus- ja laskutustiedot, jotta hän voisi seurata vedenkulutustaan ja vesilaskun muodostumista.

Lisäksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettuun lakiin ja aravarajoituslakiin lisättäisiin kielto tasata käyttövedestä aiheutuvia kustannuksia eri rakennusten tai huoneistojen kesken. Tällä tavoin estettäisiin se, että todelliseen kulutukseen perustuvia käyttövesikustannuksia voisi siirtää tasauksen kautta toisten asukkaiden maksettavaksi. Vastaava nimenomainen säännös lisättäisiin myös asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin.

## 4.2 Pääasialliset vaikutukset

### 4.2.1 Taloudelliset vaikutukset

#### 4.2.1.1 Yleistä

Euroopan komissio on omassa muutospäätöksessä koskevassa vaikutusarviossaan todennut, että muutospäätöksistä ei juurikaan odoteta aiheutuvan budjettiin tai hallintoon liittyviä lisäkustannuksia jäsenvaltioiden viranomaisille, koska toimenpiteet ja rakenteet ovat jo niiden käytössä. Useimmissa tapauksissa kustannukset siirtyvät loppukäyttäjille, jotka kuitenkin saavat etua alentuneista energialaskuista energian kulutuksen vähentyessä.

Tämän hallituksen esityksen keskeiset ehdotukset koskevat 1) kaukolämmön ja -jäähdytyksen mittareita ja mittaamista sekä laskutus- ja kulutustietojen toimittamista ja 2) asuinrakennusten huoneistokohtaisia etäluettavia vesimittareita huoneistoon tulevan kylmän ja lämpimän käyttöveden mittaamiseen, siten, että mittarien osoittamaa vedenkulutusta on mahdollista käyttää laskutuksen perusteena.

#### 4.2.1.2 Kaukolämmön ja -jäähdytyksen mittaus sekä laskutus- ja kulutustietojen toimittaminen

Kaukolämpöalan yrityksille tehtyjen kyselyjen perusteella kaukolämmön mittauksesta yli 95 prosenttia on jo nyt etäluennan piirissä. Vastaavasti arvioidaan, että kaukokylmän mittaus uutena toimialana on käytännössä kokonaisuudessaan etäluennassa. Lakiesityksen säännös lain voimaan tulon jälkeen asennettavien mittareiden etäluettavuudesta ei aiheuta valtaosalle alalla toimivista yrityksistä lisäkustannuksia nykykäytäntöön verrattuna, ja siten näille esityksestä aiheutuvat kustannukset jäisivät kokonaisuudessaan vähäisiksi. Pienet kaukolämpöyhtiöt ja lämpöyrittäjät ovat kuitenkin ryhmä, jolle aiheutuvia vaikutuksia on syytä tarkastella lähemmin.

#### 4.2.1.3 Pienet kaukolämpöyhtiöt ja lämpöyrittäjät

Pienissä kaukolämpöyhtiöissä (kapasiteetti alle 5 MW) etäluennan osuus on huomattavasti pienempi, karkeasti arvioituna noin 40 prosentin luokkaa. Tässäkin kokoluokassa arvioidaan suurimman osan toimijoista siirtyvän markkinaehtoisesti mittareiden etäluentaan vuoteen 2027 mennessä, vaikka siihen velvoittavaa sääntelyä ei tulisikaan.

Suomessa on noin 300 pienehköä tai pientä ns. lämpöyrittäjää (yli puolet osakeyhtiöitä, loput osuuskuntia ja yrittäjiä), jotka toimittavat lämpöä taajamissa oleviin julkisiin kiinteistöihin (koulut, sairaalat yms.) ja myös yksityisiin palvelurakennuksiin ja kerrostaloihin. Lämpöyrittäjien lämmön toimituksen piirissä arvioidaan olevan noin 600 kiinteistöä, joista noin puolet on jonkinlaiseen kaukolämpö- tai alueverkkoon kytkettynä. Näiden verkkoon kytketyn 300 kiinteistön lämmön mittaukseen sekä kulutus- ja laskutustietojen toimittamiseen sovelletaan energiatehokkuuslain nykyisiä ja myös ehdotuksessa annettavia säännöksiä. Näiden noin 300 kiinteistön lämmityksen mittauksesta ja laskutuksesta arvioidaan vain noin kolmanneksen olevan jo etäluennan piirissä.

Etäluentaominaisuuden lisääminen kaukolämpömittariin maksaa ns. mobiililuentamallissa noin 50 euroa/kiinteistö ja lisäksi pitää hankkia 2000 – 3000 euroa maksava tiedonkeruujärjestelmä mittaustietojen luenta ja tallennusta varten. Pienimpien (500 kW) lämpöyrittäjien kohdalla nämä investoinnit aiheuttavat 1 – 2 euroa/MWh (2-3 %) lisäkustannuksen.

Lämpöenergian kulutusmittauksen osalta on muutosdirektiivin mukanaan tuomia (VIIa liite) tiedonantovelvoitteita pidetty haastavina ja mahdollisesti pienille energiantuottajille merkittäviä kustannuksia aiheuttavina johtuen tietojen keruussa ja toimittamisessa tarvittavasta tekniikasta.

Tiedonantovelvoitteita koskevat direktiivin säännökset pannaan yksityiskohdissaan täytäntöön myöhemmin valmisteltavalla valtioneuvoston asetuksella. Asetusvalmistelussa pyritään mahdollisuuksien mukaan ottamaan huomioon näiden pienten tuottajien kohtaamat haasteet esimerkiksi käyttämällä hyväksi mahdollisuudet toimittaa tietoja mahdollisimman pitkin väliajoin.

#### 4.2.1.4 Laskutus- ja kulutustietojen toimittaminen

Kun etäluettavat mittarit on asennettu, edellyttää muutosdirektiivi kaukolämmön ja –jäähdytyksen kulutustietojen toimittamista kuukausittain loppukäyttäjille. Nämä tiedot voi toimittaa myös internetin välityksellä. Etäluentaa käyttävät kaukolämmön ja –jäähdytyksen myyjät laskuttavat asiakkaitaan useimmiten kuukausittain, joten heille tämä vaatimus ei aiheuta lisäkustannuksia. Kun laskutus perustuu asiakkaan taikka lämmön myyjän tekemään mittarin luentaan, laskutus on nykysäännösten mukaan tehtävä vähintään neljä kertaa vuodessa. Kulutustietojen toimittaminen kuukausittain (esim. sähköposti, tekstiviesti) tai asettaminen saataville internetin välityksellä aiheuttaa näille toimijoille muutaman euron lisäkustannuksen asiakasta kohden vuodessa. Valtioneuvoston asetusta annettaessa voidaan hyödyntää direktiivin VII a liitteessä olevaa poikkeusmahdollisuutta ja säätää, ettei kulutustietoja tarvitse toimittaa kuin lämmityskauden aikana.

Taloyhtiöille koituvien kustannusten osalta on otettava huomioon, että useimmissa tapauksissa kustannukset heijastunevat suoraan kotitalouksien kustannuksiin esimerkiksi korkeampina vastikkeina. Toisaalta omaan energian ja veden kulutukseen liittyvän lisääntyvän palautetiedon on tutkimuksissa todettu kannustavan energian ja veden säästöön. Näin saavutettu kustannusten säästö on yleensä suurempi kuin tietojen toimittamisesta aiheutuva kustannus.

#### 4.2.1.5 Asuinrakennusten huoneistokohtaiset etäluettavat kylmän ja lämpimän käyttöveden mittarit

Säädöksen tullessa voimaan se koskisi uusia asuinrakennuksia ja putkistosaneerauksia, joihin haetaan rakennuslupaa tämän jälkeen. Muutosdirektiivi edellyttää etäluettavaa mittaria ja mitattuun kulutukseen perustuvaa laskutusta ainoastaan lämpimältä käyttövedeltä, mutta nyt ehdotettavat muutoslait ulottaisivat mitattuun kulutukseen perustuvan laskutuksen myös kylmään veteen.

Etäluettavien vesimittarien osalta on esityksen taloudellisia vaikutuksia arvioitaessa tarkasteltava markkinaehtoisesti toteutuneen nykytilan ja säädösten voimaan tulon jälkeisen velvoitetilan välistä suhdetta. Rakennuskanta, jota vaikutusten arvioinnissa tarkastellaan, on käytännössä asuinkerrostalot, rivitalot ja paritalot, jotka valmistuvat tai joiden putkistosaneeraus valmistuu vuoden 2022 jälkeen. Hallituksen esityksen vaikutustenarviointi perustuu pääosin kahteen taustaselvitykseen.<sup>18, 19</sup>

---

<sup>18</sup> Huoneistokohtaiseen mittaukseen perustuva vedenlaskutus: VTT 2018.

<sup>19</sup> Huoneistokohtaiset vesimittarit – Etäluettavuuden lisäämisen kannattavuuden tarkastelu: Granlund Consulting Oy 2020.

#### 4.2.1.6 Säädöksen velvoitetilan kohteena olevat huoneistot

Taustaselvitysten mukaan vuosina 2012–2019 on asennettu huoneistokohtaisia vesimittareita noin 760 000 uuteen tai putkistosaneerattuun asuinhuoneistoon. Näistä arvioidaan huoneistokohtaisen veden laskutuksen olevan käytössä noin 450 000 huoneistossa, joista noin 350 000 huoneistossa on etäluettavat mittarit. Keskeinen kysymys taloudellisen vaikutuksen arvioinnissa on etäluettavien vesimittarien markkinaehtoinen hankinta.

Huoneistokohtaisen mittauksen kattavuus on koko asunto-osakeyhtiökannassa noin 45 % kerrostaloissa ja 78 % rivitaloissa. Vuonna 2018 tehdyn kyselyn mukaan asunto-osakeyhtiöiden putkistosaneerausten yhteydessä asennetuista mittareista 2/3 oli etäluettavia ja 1/3 manuaalisia. Vuokrataloyhtiössä huoneistokohtaisen mitattuun vedenkulutukseen perustuvan laskutuksen kattavuus oli vain noin 15 % ja voidaan olettaa, että vähäisempi kiinnostus huoneistokohtaiseen mittaamiseen tarkoittaa myös vähäisempää määrää etäluettavia mittareita.

Taustaselvityksiin perustuen hallituksen esityksen arvioidaan koskevan vuositason keskimäärin 60 000 asuinhuoneistoa. Etäluennan nykyisen kattavuuden perusteella arvioidaan, että ensimmäisinä säädöksen voimaantulon jälkeisinä vuosina uusien säädösten mukaiset vesimittarit asennettaisiin markkinaehtoisesti 35 000–40 000 huoneistoon ja säädösten velvoittamana 20 000–25 000 huoneistoon. Myöhemmin vuosina määrä painottuisi vielä enemmän markkinaehtoisen toteutuman puoleen.

#### 4.2.1.7 Etäluettavien ja manuaalisten mittarien hankintakustannukset

Taustaselvityksissä on esitetty kylmän ja lämpimän käyttöveden etäluettavien mittareiden hankintakustannusten tason olevan yleensä 500–700 €/huoneisto. Toisaalta kustannus voi olla yli 1000 €/huoneisto, jos huoneistoon tuleva vesi tulee yhden sijaan kahdesta pystynoususta. Kylmälle ja lämpimälle vedelle tarvitaan kummallekin oma mittarinsa. Hankintakustannus muodostuu mittarien hankintahinnasta (hintaan ei vaikuta se, onko kyse kylmän vai lämpimän veden mittarista), mittarien asennustyöstä, etäluentajärjestelmän hankintahinnasta sekä kaikista järjestelmään liittyvistä asennustyöistä. Koska nyt voimassa olevien määräysten vaatimuksena olevan manuaalisesti luettavan mittariparin kustannus on noin 300 €/huoneisto, hallituksen esityksen etäluentaominaisuuden taloudellisia vaikutuksia arvioidaan 300–400 €/huoneisto lisäkustannuksen kautta.

#### 4.2.1.8 Kylmän ja lämpimän käyttöveden etäluettavien mittarien kokonaiskustannukset

Kylmän ja lämpimän käyttöveden etäluettavien mittarien hankintakustannus on vuosittain valmistuvien uusien ja putkistosaneerattujen 60 000 huoneiston osalta yhteensä 18–24 miljoonaa euroa. Koska tähän säädöksen kohteena olevaan huoneistokantaan tulisi lähes 2/3 osaan etäluettavat mittarit jo markkinaehtoisesti, on säädöksen aiheuttama todellinen vuositason lisäkustannus 6–8 miljoonaa euroa.

Mittarien hankintakustannuksen lisäksi on huomioitava vuotuiset käyttökustannukset, jotka ovat tyypillisesti 15–40 €/huoneisto ja muodostuvat lähinnä laskutuspalvelusta ja kulutustietojen oikeellisuuteen liittyvistä selvityspalveluista.

#### 4.2.1.9 Kylmän ja lämpimän käyttöveden kulutukseen perustuvan laskutuksen kannattavuus

Taustaselvityksissä on tarkasteltu kannattavuutta kahdella tavalla. Huoneistokohtaisen vedenkulutuksen mittauksen ja toteutuneeseen kulutukseen perustuvan laskutuksen on todettu vähen-

tävän huoneistojen keskimääräistä vedenkulutusta 10-25 % ja sen lisäksi rakennuksen lämmitysenergiankulutusta 3-9 %. Putkistosaneerauksissa saavutetaan suurempiakin vedensäästöjä, koska niissä toteutetaan myös muita toimia, kuten vesikalusteiden uusiminen ja käyttövesiverkoston paineenalennus.

VTT:n selvityksessä huoneistokohtaisen mittauksen ja laskutuksen kustannukset tulevat kateuiksi, mikäli saavutettu vedensäästö on 13–20 %. Alempi säästöprosentti on laskettu keskimääräisellä Suomen vedenhinnalla ja keskimääräisellä vedenkulutuksen lähtötasolla, ylempi säästöprosentti alhaisella veden ja energian hinnalla ja alhaisella vedenkulutuksen lähtötasolla. Granlundin selvityksessä etäluettavan järjestelmän suora takaisinmaksuaika oli 15 % vedensäästöllä 6,0–9,3 vuotta ja 20 % vedensäästöllä 4,3–6,8 vuotta.

Taustaselvitysten perusteella huoneistokohtainen kylmän ja lämpimän käyttöveden mittaus ja laskutus ovat siten keskimäärin kannattavia. Yksittäisen kiinteistön ja huoneiston kohdalla tilanne voi luonnollisesti olla hyvin erilainen. Joka tapauksessa lakiesityksen edellyttämä etäluettava vesimittari uusiin moniasuntoisiin rakennuksiin ja putkisaneeerattaviin moniasuntoisiin rakennuksiin ja mittaukseen perustuva laskutus tuo pääsääntöisesti taloyhtiöille enemmän kustannussäästöjä kuin kustannuksia.

#### 4.2.1.10 Kylmän veden etäluettava mittari ja huoneistokohtainen laskutus

Hallituksen esityksessä ehdotetaan, että muutodirektiivissä vain lämmintä käyttövettä koskevat mittarointi- ja laskutusvaatimukset kohdistuisivat myös kylmään veteen muutodirektiivin edellyttämän lämpimän käyttöveden lisäksi. Rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoista annetun ympäristöministeriön asetuksen mukainen vaatimus huoneistokohtaisten mittarien asentamisesta sekä lämpimän että kylmän veden mittaamisen mahdollistamisesta, on ollut voimassa jo pitkään. Etäluentajärjestelmä olisi jatkossa asennettava muutodirektiivin lämmintä käyttövettä koskevan vaatimuksen täyttämiseksi. Hallituksen esityksen mukainen etäluentaominaisuusvelvoitteen laajentaminen kylmään veteen toisi 100-150 € lisäkustannuksen huoneistoa kohti. Kylmän käyttöveden osuus veden kokonaiskulutuksesta on asuinrakennuksissa 60 % ja veden kulutuksen kokonaiskustannuksesta 40 %, kun kustannuksissa huomioidaan myös lämpimän käyttöveden lämmittämiseen kulunut energia. Kylmän käyttöveden kulutuksen etäluentaominaisuus nostaa huoneistokohtaista kokonaiskustannusta 20 %, mutta sillä ominaisuudella vaikutetaan 40 % osuuteen veden kokonaiskustannuksesta.

VTT:n vuoden 2018 selvityksessä esitettyjä 15 % ja 20 % vedensäästöjä vastaavat huoneistokohtaiset vuotuiset kustannussäästöt ovat 71 € ja 95 €. Käyttäen tarkastelussa keskiarvoa 83 € ja kylmän käyttöveden suhteellista 40 % osuutta veden kulutuksen kokonaiskustannuksesta, tulee huoneistokohtaisesta kustannussäästöstä 50 € lämpimän käyttöveden kulutuksen ja 33 € kylmän käyttöveden kulutuksen pienentymisestä. Kun tälle kylmän käyttöveden säästölle kohdistetaan edellä mainittu 100-150 euron lisäkustannus, tulee muutodirektiiviä laajemmaksi ehdotetun etäluenta- ja laskutusvaatimuksen takaisinmaksuajaksi 3,0-4,5 vuotta. Mittarien tekniseksi käyttöiksi on taustaselvityksissä esitetty 12-16 vuotta. Velvoitteen laajentaminen on siten keskimäärin kannattavaa ja se parantaa myös muutodirektiivin vaatimuksen toimeenpanon kannattavuutta.

Kun lämmin käyttövesi joka tapauksessa mitataan etäluettavalla mittarilla ja laskutetaan järjestelmän kautta todelliseen kulutukseen perustuvana, taloyhtiöissä ei ole tarkoituksenmukaista käyttää kylmän veden mittaukseen erikseen manuaalisesti luettavia mittareita, jolloin myös laskutuksessa ja tiedottamisessa käytettävät tiedot jouduttaisiin käsittelemään manuaalisesti. Todelliseen kulutukseen perustuvan laskutuksen lisäksi etäluenta tuottaa säästöjä, kun etäluentajärjestelmän kautta saadaan esimerkiksi vuodot nopeammin havaittua ja korjattua.



Kannattavuuden tarkastelu perustuu, joko suoraan taustaselvityksissä esitettyihin, tai niistä johdettuihin tietoihin. Vedenkulutuksen osalta herkkyystarkastelussa on käytetty alhaista (120 l/vrk/hlö) ja keskimääräistä (150 l/vrk/hlö) kulutusta. Vesikustannusten osalta on herkkyystarkastelussa käytetty kylmälle vedelle alhaista (3,6 €/m<sup>3</sup>) ja keskimääräistä (4,6 €/m<sup>3</sup>) hintaa sekä lämpimälle käyttövedelle alhaista (7,8 €/m<sup>3</sup>) ja keskimääräistä (9,3 €/m<sup>3</sup>) hintaa. Kylmälle vedelle kohdistuvaksi arvioitu 100-150 € lisäkustannus pitää sisällään kaikki sen laskutukseen liittyvät lisät ja palvelut viiden vuoden ajalta, jolloin näillä ei ole vaikutusta takaisinmaksuikiin. Tarkasteluun ei sen konservatiivisuuden varmistamiseksi otettu mukaan korkean vedenkulutuksen ja korkean vesikustannuksen tilannetta. Huoneistokohtaisen vedenkulutuksen laskennassa on käytetty kerrostalojen keskimääräistä asutokunnan kokoa (1,6 hlö).

#### 4.2.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Esityksellä ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia viranomaisten toimintaan. On kuitenkin mainittava, että viranomaisvalvonnan piiriin tulevat velvoitteet vähäisessä määrin laajenevat asennettaville mittareille asetettujen vaatimusten vuoksi, mikä saattaa heijastua valvojen viranomaisten (Energiavirasto, kuntien rakennusvalvonnat) työmäärään. Tämän työmäärän kasvun ei kuitenkaan odoteta olevan merkittävää. Valvonnan tarpeen määrään voidaan pyrkiä vaikuttamaan aktiivisella tiedottamisella uuden lainsäädännön edellyttämistä toimista.

Viranomaisten tehtäviin, toimivaltasuhteisiin tai organisaatioon ei ole tarkoitus tehdä muutoksia.

#### 4.2.3 Ympäristövaikutukset

Energiankulutuksen odotetaan pienentyvän kulutuskäyttäytymisen muutoksen myötä, kun yhä useampi loppukäyttäjä maksaa käyttämästään vedestä mitatun kulutuksensa mukaan. Hallituksen esityksen arvioidaan energiankulutuksen pienentymisen myötä vähentävän kasvihuonekaasu- ja muita energiantuotannon haitallisia päästöjä. Pienenevä vedenkulutus vähentää myös asumisen ympäristökuormitusta puhdistamista vaativan jäteveden vähenemisen myötä. Esityksen ympäristövaikutukset ovat näin ollen positiivisia eli haitallisia päästöjä vähentäviä, mutta vaikutusten arvioidaan jäävän rakennusten energian käyttöön verrattuna vähäisiksi. Tehtyjen selvitysten mukaan huoneistokohtaisella vedenmittauksella on päästy 10-30 prosentin säästöihin kokonaisvedenkulutuksesta sekä 3-9 prosentin säästöön lämmitysenergiankulutuksessa. Kun noin kaksi kolmasosaa uusista asuintaloista ja putkistosaneerauskohteista ottaa jo nykyisellään huoneistokohtaiset vesimittarit vesikustannusten vastikeperusteeksi, edellä esitettyjen selvitysten ja arvioiden perusteella esityksen perusteella tulisi 20 000 – 25 000 huoneistoa lisää huoneistokohtaisen käyttöveden laskutuksen piiriin vuosittain. Esityksen mukaan etäluennan piiriin tulevilla uusilla moniasuntoisissa rakennuksissa pitää huoneistokohtaiset käyttöveden kulutustiedot toimittaa kuukausittain. Tällaisia huoneistoja arvioidaan lähivuosina valmistuvan noin 60 000 vuosittain. Kulutustietojen kuukausittaisen toimittamisen arvioidaan vähentävän vedenkulutusta 1-2 prosenttia verrattuna tilanteeseen, jossa kulutustiedot toimitetaan kerran vuodessa.

Hallituksen esityksen arvioidaan vähentävän ensimmäisinä velvoitteiden voimaantulon jälkeisinä vuosina energiankulutusta vuositasolla 10-12 gigawattituntia ja sen seurauksena kaukolämmön tuotannon vuotuisia CO<sub>2</sub>-päästöjä noin 1 600 tonnia. Koska etäluettavien mittarien hankinta ja toteutuneeseen kulutukseen perustuva laskutus yleistyisivät markkinaehtoisestikin, arvioidaan suoranaisesti hallituksen esityksen seurauksena saatavien vaikutusten laskevan jo vuoteen 2030 mennessä ja merkittävästi sen jälkeen. Hallituksen esityksen kokonaisvaikutukset ra-

joittunevat siten energiansäästöissä 80-100 gigawattituntiin ja CO<sub>2</sub>-päästöissä 9 000-11 000 tonniin, missä arvioissa on otettu huomioon kaukolämmön tuotannon ominaispäästöjen aleneva kehitys.

#### 4.2.4 Muut yhteiskunnalliset vaikutukset

Esitetyt lakimuutokset vahvistavat kuluttajien mahdollisuuksia saada tietoa kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen kulutustaan ja niiden laskutusta koskevista tiedoista. Näiden tietojen avulla kuluttajien on mahdollista saada hyvä käsitys sen hetkisistä energiakustannuksista ja omasta kulutuksestaan. Tämä vahvistaa kuluttajien mahdollisuuksia tehdä todelliseen kulutukseen perustuvia päätöksiä omasta energiankulutuksestaan, mikä auttaa kotitalouksia vähentämään asuiskulujaan ja suunnittelemaan omaa talouttaan.

Esityksellä on mahdollisia perusoikeusvaikutuksia ensi sijassa omaisuuden suojan kannalta, tarkemmin sopimusvapauden kannalta. Sääntely rajoittaa asunto-osakeyhtiön osakkaiden ja vuokrasopimusten osapuolten sopimusvapautta edellyttämällä vedestä maksettavan korvauksen perustamista mitattuun kulutukseen. Siten vettä koskevista vastikeperusteista ei enää voitaisi sopia vapaasti esimerkiksi asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä.

Uusien säännösten edellyttämä tietojen toimittaminen voi heijastua henkilötietojen suojaan tai yritysten tietoturvaan kohtaan koettavaan luottamukseen. Tältä osin keskeistä onkin tietoisuuden vahvistaminen voimassa olevasta tietosuojasääntelystä ja sen noudattamisen varmistaminen.

Uusien säännösten mukaisten laitteiden käyttö ei edellyttäne kansalaisilta erityisten uusien taitojen omaksumista. Mittausta ja laskutusta koskevien helppokäyttöisten palvelujen kysynnän ja tarjonnan oletetaan kasvavan.

## 5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

### 5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Toteuttamisvaihtoehtoja rajaa direktiivin yksityiskohtaisuus. Jäsenvaltioilla on kuitenkin eräitä valinnanmahdollisuuksia.

Direktiivin 9 b artiklan 1 kohdan toinen alakohta mahdollistaa poikkeamisen käyttäjäkohtaisten kulutusmittareiden käytöstä, mikäli se ei ole teknisesti mahdollista tai kustannustehokasta. Tällöin ensisijaisesti on käytettävä käyttäjäkohtaisia lämmityskustannusten jakolaitteita mittaamaan lämmön kulutusta kussakin lämpöpatterissa. Jos kyseinen jäsenvaltio kuitenkin osoittaa, ettei tämäkään olisi kustannustehokasta, on mahdollista harkita vaihtoehtoisten kustannustehokaiden menetelmien käyttöä lämmönkulutuksen mittaamisessa. Nämä poikkeamismahdollisuudet eivät kuitenkaan koske huoneistokohtaista lämpimän käyttöveden kulutuksen mittaamista uusissa moniasuntoisissa ja monen eri käyttötarkoituksen rakennuksissa, joissa on keskuslämmitys lämmintä käyttövettä varten tai joissa on käytössä kaukolämpöjärjestelmä.

Direktiivin 9 c artiklan 2 kohdan vaatimuksesta muuttaa jo asennetut mittarit etäluettaviksi tai korvata ne etäluettavilla laitteilla voidaan poiketa, jos voidaan osoittaa, että se ei ole kustannustehokasta.

Sen suhteen, kuka mittarin lukemisesta vastaa, direktiivi joustaa; järjestelmä, jossa loppuasiakas tai -käyttäjä lukee itse mittarinsa, on direktiivin 10 a artiklan mukaan edelleen mahdollinen, jos sellaisesta kansallisesti säädetään. Etäluentajärjestelmien kehitys, samoin kuin se, että käytössä olevat mittarit tulee joka tapauksessa direktiivissä säädetyn siirtymäajan puitteissa muuttaa tai

vaihtaa etäluettaviksi, huomioon ottaen itseluentamahdollisuuden säilyttämisen hyöty lienee kuitenkin vähäinen.

Direktiivin 10 a artiklan 2 kohdan mukaan jäsenvaltiot voivat säätää, että laskutustietojen toimittamista loppuasiakkaan pyynnöstä ei pidetä maksukehotuksena, edellyttäen, että varsinaista maksua varten tarjotaan joustavia järjestelyjä. Kansalliset säännöksemme mahdollistavat vastaavan menettelyn, jossa tarkempi laskutus- tai kulutustietojen toimittaminen tapahtuu varsinaisesta laskusta erillään esimerkiksi internetin välityksellä.

Suomen asuinkerros- ja -rivitalokannan osalta huoneistokohtaisen lämmönmittauksen vuotuinen kokonaiskustannus olisi lämmityskustannusten jakolaitteita käyttäen noin 120 miljoonaa euroa. Vallalla olevaan rakennuskannan lämmönjakelujärjestelmään, ns. pystynousuihin, ei ole teknisesti mahdollista asentaa mittareita. Teoreettisena kustannustarkasteluna se edellyttäisi noin 900 miljoonan euron mittari-investointeja ja aiheuttaisi 45 miljoonan euron vuotuiset käyttökustannukset. Jos velvoite koskisi myös koko palvelusektoria, nousisivat kustannukset karkeasti arvioiden 1,5-2 kertaisiksi. Tältä osin Suomi käytti energiatehokkuusdirektiivin mahdollistamaa poikkeamismahdollisuutta, perustuen VTT:n vuonna 2013 laatimaan selvitykseen.

## 5.2 Muiden jäsenvaltioiden suunnittelemat tai toteuttamat keinot

### *Ruotsi*

Ruotsissa on suunniteltu huoneistokohtaisen lämmönmittauksen osalta alueellisesti kaksijaakoista järjestelmää. Huoneistokohtaista lämmönmittausta ja sen perusteella laskutusta edellytettäisiin ensinnäkin Jämtlandin, Västerbottenin ja Norrbottenin lääneissä sijaitsevilta moniasuntoisilta rakennuksilta, joissa vuosittainen primäärienergiankulutus on yli 180 kWh/m<sup>2</sup>. Toinen sääntelyn piirissä oleva ryhmä olisivat muualla maassa sijaitsevat moniasuntoiset rakennukset, joiden vuotuinen primäärienergiankulutus on yli 200 kWh/m<sup>2</sup>. Sääntely on tarkoitus kuitenkin ulottaa koskemaan vain rakennuksia, joille haetaan rakennuslupaa kansallisten säästövoimaantumisen jälkeen, sekä kokonaan uusia rakennuksia.

Lämmönmittausta koskevaan sääntelyyn on suunniteltu myös poikkeamismahdollisuutta vaatimuksista. Poikkeaminen on mahdollista, jos mittaus ja laskutus eivät ole teknisesti toteuttamiskelpoisia tai järkevässä suhteessa tiettyssä rakennuksessa mahdollisesti saavutettaviin säästöihin. Vaihtoehtoisesti rakennuksen omistaja voi esittää rakennuksen energiatehokkuutta parantavia toimia, joilla edellä mainitut raja-arvot alitettaisiin.

Lämpimän käyttöveden kulutuksen mittaamiseen tarkoitettu järjestelmä tulisi asentaa moniasuntoisiin rakennuksiin, jotka peruskorjataan siten, että toimenpiteisiin kuuluu joko huoneistokohtaisen yhteyden rakentaminen lämpimän käyttöveden toimittamista varten tai rakennuksen olemassa olevan vesijärjestelmän olennainen muuttaminen. Tässäkin poikkeaminen olisi mahdollista joko teknisen toteuttamiskelpoisuuden tai kustannustehottomuuden perusteella.

Asuntovirastolle (Boverket) annettaisiin toimivalta antaa määräyksiä raja-arvona käytettävän primäärienergialuvin laskennasta sekä kriteereistä tekniselle toteutettavuudelle, suhteellisuudelle ja energiatehokkuutta parantaville toimenpiteille.

### *Alankomaat*

Mittarin toimittamisvelvollisuus on verkonhaltijalla – jäähdytyksen mittauksen osalta jäähdytysverkon ("koudenet") haltijalla, sähkön ja kaasun mittauksen osalta sähkö- tai kaasuverkon

haltijalla ja lämmityksen mittauksen osalta lämpöenergian toimittajalla. Mittaria edellytetään jokaiselta moniasuntoisen tai monen käyttötarkoituksen rakennuksen yksiköltä. Mittareilta edellytetään etäluettavuutta. Mittarin tulee näyttää todellinen energiankulutus. Laissa on valtuutus hallinnollisten määräysten antamiseen mittareiden vähimmäisedellytyksistä, niiden hinnoista sekä mittaustietojen turvallisuutta koskevista säännöistä.

Asuntokohtaisia lämmityskustannusten jakolaitteita edellytetään silloin kun yksikkökohtainen mittaaminen ei ole teknisesti toteutettavissa ja kustannustehokasta. Jos tämäkään ei ole teknisesti toteuttamiskelpoista tai kustannustehokasta, lämmön toimittajan tulee osoittaa vaihtoehtoinen menetelmä lämmönkulutuksen mittaamiseen. Mittareiden asentamisen on joka tapauksessa katsottava olevan teknisesti toteutettavissa ja kustannustehokasta, kun jo olemassa oleva mittari vaihdetaan, uuteen rakennukseen tehdään uusi liittymä tai kun rakennus remontoidaan perusteellisesti.

## 6 Lausuntopalaute

Lausuntokierroksella saatu lausuntopalaute on ollut pääasiassa myönteistä. On ensinnäkin nähty direktiivin jättämä vähäinen liikkumavara, ja toisaalta pidetty ehdotettavaa sääntelyä pitkälti oikeudenmukaisena ja perusteltuna.

Hallituksen esitykseen kaivattiin useissa sidosryhmiltä saaduissa lausunnoissa tarkennuksia esimerkiksi loppukäyttäjille toimitettaviin tietoihin ja niiden toimittamisfrekvenssiin; mahdollisuutta poiketa etäluentavaatimuksesta tiettyjen käyttäjäryhmien kohdalla (erityisesti pienet kaukolämmön tuottajat); loppuasiakkaan ja –käyttäjän pääsyä suoraan mittarin mittaustietoihin, eikä vasta kulutus- ja laskutustietojen toimittamisen yhteydessä; sekä selvennystä siihen, mitkä tiedot on toimitettava maksutta ja minkä toimittamisesta voitaisiin loppuasiakkaalta tai –käyttäjältä periä maksua. Eräät lausunnonantajat esittivät, että mitattuun kulutukseen perustuvan kustannustenjaon tulisi koskea vain lämmintä käyttövettä.

Viranomaisista lausuntoja antoivat hallituksen esityksen valmistelussa mukana olleet oikeusministeriö, ympäristöministeriö ja Energiavirasto. Näiden lisäksi lausunnon antoivat sosiaali- ja terveysministeriö sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES.

Oikeusministeriö hyväksyi esityksessä valitun päälinjan, mutta esitti tarkentavia huomioita asetuksenantovaltuuksiin, voimaantulosäännösten perusteluihin sekä energiatehokkuuslakiin ehdotettuihin muutoksiin.

Ympäristöministeriö niin ikään hyväksyi valitun linjan, mutta piti kuitenkin parempana, jos esityksen valmistelussa olisi lähdetty siitä, että muutokset keskitettäisiin energiatehokkuuslakiin. Jo valmistelun aikana käydyssä keskustelussa on kuitenkin todettu, ettei tällainen ratkaisu poistaisi tarvetta tehdä joitakin muutoksia myös asumisen lakeihin, minkä lisäksi sääntelyn selkeys puoltaa nyt valittua ratkaisua.

Energiavirasto totesi lausunnossaan, ettei pääosaan energiatehokkuuslakiin ehdotetuista muutoksista liittyvä valvonta soveltuisi Energiavirastolle. Jatkovalmistelun aikana tarkastellun perusteella valtaosa ehdotetuista säännöksistä olisi kuitenkin jo nyt olemassa olevan valvontasääntelyn piirissä.

Sosiaali- ja terveysministeriö esitti lausunnossaan, että asetusvalmistelussa otetaan huomioon, mitä uudessa juomavesidirektiivissä säädetään veden käyttäjille annettavista tiedoista.

TUKES piti esityksen lähtökohtia kannatettavina, ja esitti tarkentavia huomioita ja korjauksia tekstiin.

Esitys on ollut Lainsäädännön arviointineuvoston arvioitavana. Neuvosto esitti 25.3.2020 antamassaan lausunnossa useita kehityskohteita. Neuvoston mukaan terminologiaa oli tarpeen yhtenäistää ja tarkentaa, sekä arvioida sitä, millä todennäköisyydellä Suomen onnistuu hyödyntää direktiivin poikkeusmahdollisuutta etäluettavien mittareiden osalta. Neuvosto kehotti arvioimaan yritysvaikutukset sekä seikkaperäistämään ympäristövaikutusten arviointia. Lisäksi neuvosto korosti tarvetta arvioida esityksen vaikutukset kaikkien tavoitteiden osalta. Neuvoston palaute on pyritty ottamaan huomioon tarkastelemalla esityksen kokonaisuutta ja johdonmukaistamalla sitä, yhtenäistämällä ja tarkentamalla käytettyä terminologiaa, arvioimalla poikkeuksien hyödyntämisen onnistumistodennäköisyyttä sekä kehittämällä vaikutusarviointia kaikilta osin.

## 7 Säännöskohtaiset perustelut

### 7.1 Energiatehokkuuslaki

**3 §. Määritelmät.** Pykälää muutettaisiin ensinnäkin siten, että luettelokohdat numeroitaisiin kokonaisuudessaan uudelleen, jolloin voimassa olevan lain 3 §:n luettelossa olevat 2 a- ja 2 b-kohdat sekä 11 a- ja 12 a-kohdat saataisiin sisällytettyä juoksevaan numerointiin.

Luetteloon lisättäisiin voimassa olevaan lakiin nähden uutena loppuasiakkaan määritelmä (lakiehdotuksen 3 §:n *10 kohta*). Energiaa myydään loppuasiakkaalle, joka käyttää energian itse tai toimittaa sen edelleen loppukäyttäjille. Määritelmä vastaisi voimassa olevassa laissa olevaa loppukäyttäjän määritelmää. Loppuasiakas-termiä ei ole aiemmin energiaterminologian käytössä, mutta direktiivin muutoksen asianmukaiseksi täytäntöön panemiseksi se on tarpeen ottaa käyttöön. Loppuasiakas olisi se, jolla on energian hankintaa koskeva sopimussuhde energian myyjän kanssa, loppukäyttäjä puolestaan se, jonka käyttöön energia viime kädessä hankitaan. Loppuasiakas ja loppukäyttäjä voisivat olla myös sama luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö.

Loppukäyttäjä määriteltäisiin muutetun pykälän *11 kohdassa*. Loppukäyttäjällä tarkoitettaisiin direktiivin 10 a artiklan mukaisesti jokaista luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka käyttää lämmitystä tai jäähdytystä. Loppukäyttäjä, joka hankkii energiaa omaan käyttöönsä, olisi määritelmän mukaisesti sekä loppukäyttäjä että loppuasiakas. Tämä on merkityksellistä, koska direktiivi kohdistaa tiettyjä velvoitteita eri tavoin lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden toimittamiseen loppukäyttäjille ja loppuasiakkaalle.

Loppukäyttäjä voisi osallistua, tulematta myös loppuasiakkaaksi, esimerkiksi taloyhtiölle yhteisesti hankitun energian hankintakustannusten kattamiseen joko kiinteästi määritetyllä osuudella (euroa/henkilö, euroa/m<sup>2</sup>) tai siinä suhteessa, kuin loppukäyttäjä on energiaa käyttänyt. Loppukäyttäjän energia voi myös sisältyä huoneiston vuokraan. Käytännössä asunto-osakeyhtiö on yleensä loppuasiakas kaukolämpöyhtiölle näiden välisen sopimussuhteen perusteella. Mikäli taloyhtiön rakennuksessa on lämmitettyjä yhteisiä tiloja, on taloyhtiö niiden osalta loppukäyttäjä.

Uutena määritelmänä pykälään lisättäisiin etäluettavuuden määritelmä (*23 kohta*). Etäluettavuudella tarkoitettaisiin mittarin toiminnallisuutta, jossa mittarin rekisteröimä tieto voidaan lukea viestintäverkon kautta rakennuksen ulkopuolelta. Myös mobiililaitteen avulla tapahtuvaa luentaa pidettäisiin etäluentana. Etäluettavuus on muutosdirektiivin mittareilta edellyttämä ominaisuus, josta ei aiemmin ole säädetty. Siten termi olisi energiaterminologian uusi.

**19 §. Mittarin tarjoaminen kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen loppuasiakkaalle.** Voimassa oleva energiatehokkuuslain 19 § on edellyttänyt mittauksen järjestäjän (käytännössä energian toimittajan) tarjoavan kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen loppukäyttäjille kilpailukykyistä mittaria, joka mittaa tarkasti energian todellisen kulutuksen ja antaa tietoa kulutuksen ajoittumisesta. Lisäksi tarjoamisvelvollisuus on ulottunut vain tiettyihin tilanteisiin: kun olemassa oleva mittari korvataan, kyse on uuteen rakennukseen sijoitettavasta uudesta liittymästä, tai kyse on sellaisesta uudesta liittymästä, joka sijoitetaan rakennukseen, johon suoritetaan rakennuslupaa tai toimenpidelupaa edellyttävä korjaus, jolla voi olla merkittävää vaikutusta rakennuksen energiatehokkuuteen.

Muutosdirektiivi ei enää edellytä kulutuksen ajoittumista koskevan tiedon antamista, eikä tarjoamisvelvollisuus enää rajoitu mainittuihin tiettyihin tilanteisiin. Pykälä päivitetäisiin vastaamaan muutettua direktiiviä siten, että mittarilta edellytettäisiin pykälän mukaan, että se osoittaa energian kulutuksen. Säännöksellä pantaisiin täytäntöön direktiivin 9 a artikla.

**20 §. Kiinteistön lämpöenergiamittari.** Pykälään lisättäisiin uusi *2 momentti*. Momentin mukaan uusilta asennettavilta mittareilta edellytettäisiin etäluettavuutta. Säännöksellä pantaisiin täytäntöön direktiivin 9 c artiklan 1 kohdan vaatimus siitä, että asennettavien mittareiden on oltava etäluettavia. On huomattava, että säännöksellä ei ole tarkoitus edellyttää lämmityskustannusten jakolaitteiden käyttöä missään tapauksissa. Jakolaitteita ei ole kuitenkaan perusteita sulkea tämän sääntelyn ulkopuolelle, koska direktiivi edellyttää niiden huomioon ottamista ja niitä voi olla käytössä tai niitä voidaan ottaa vapaaehtoisesti käyttöön Suomessakin.

**22 §. Laskutus.** Lain 22 §:ssä säädettäisiin kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen minimilaskutustiheydeksi direktiivin mukaisesti kerran vuodessa, kun voimassa olevassa laissa edellytetään laskutusta neljä kertaa vuodessa. Tämä ei kuitenkaan poistaisi mahdollisuutta laskuttaa myös useammin. Säännöksellä pantaisiin täytäntöön direktiivin VII a liitteen 1 kohta.

Poikkeuksiksi mittarilukemaan perustuvaan laskutukseen säädettäisiin ensinnäkin tilanne, jossa laskutus loppuasiakkaan ja energian myyjän sopimuksen perusteella tapahtuu loppuasiakkaan suorittamaan mittarin luentaan perustuen, eikä loppuasiakas ole ilmoittanut mittarilukemaa laskutuskaudelta. Toinen poikkeamiseen oikeuttava tilanne olisi mittarin vikaantuminen siten, ettei mittaustulosta saada. Tätä jälkimmäistä poikkeusta direktiivissä ei ole, mutta sen lisäämistä on kuitenkin pidetty siinä määrin tärkeänä, että se on katsottu olevan tarpeellista sisällyttää pykälään.

Voimassa olevan lain 22 §:ssä on lisäksi määritelty tietyt poikkeukset tosiasiallisen kulutuksen perusteella tapahtuvaan kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen laskutukseen. Poikkeaminen on ollut mahdollista muun muassa, jos todettuun energiankulutukseen perustuvan mittauksen ja laskutuksen järjestäminen ei ole mahdollista tai se on kustannuksiltaan kohtuutonta. Tällaista poikkeamista ei direktiivi kuitenkaan enää mahdollista.

Pykälän *2 momentin* mukaan lasku olisi annettava loppuasiakkaalle maksutta. Vaatimus täytyisi kun asiakkaalle tarjotaan joko sähköinen tai paperilasku maksutta. Vastaava säännös on ollut energiatehokkuuslaissa jo vanhastaan. Sillä myös pannaan täytäntöön direktiivin 11 a artiklan 1 kohta.

Edelleen pykälän *2 momentin* mukaan loppuasiakkaan olisi halutessaan saatava kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen laskut sähköisinä. Säännöksellä pannaan täytäntöön direktiivin 10 a artiklan 2 kohdan b alakohta. Säännös loisi loppuasiakkaalle oikeuden sähköiseen laskutukseen.

Pykälän 3 *momenttiin* otettaisiin huoneistokohtaista lämpimän käyttöveden kustannusten laskuttamista moniasuntoisissa ja moneen eri käyttötarkoitukseen käytettävissä kiinteistöissä koskeva viittaussäännös asunto-osakeyhtiölakiin, lakiin asuinhuoneiston vuokrauksesta, lakiin asumisoikeusasunnoista, aravarajoituslakiin sekä lakiin vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta. Säännös olisi luonteeltaan informatiivinen.

Pykälän 4 *momentissa* säädettäisiin valtuudesta säätää valtioneuvoston asetuksella tarkemmin kansallisista säännöistä koskien lämmityksen ja jäähdytyksen kulutuksen kustannusten avointa ja täsmällistä jakamista kaukolämmön tai –jäähdytyksen piirissä olevissa moniasuntoisissa tai moneen eri tarkoitukseen käytettävissä rakennuksissa. Muutettu direktiivi säätää nämä kansalliset säännöt pakollisiksi (9 b artiklan 3 kohta). Sääntöjä laadittaessa olisi pyrittävä varmistamaan se, että mitattu kulutus heijastuu kustannuksiin loppukäyttäjätasolla, riippumatta siitä, onko loppukäyttäjä asunnon omistaja vai vuokralainen vai käyttääkö hän asuntoa jollakin muulla perusteella.

**23 §.** *Kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen laskun mukana annettavat kulutus- ja laskutustiedot.* Direktiivi edellyttää uudessa 10 a artiklassaan, että kulutus- ja laskutustiedot ovat täsmällisiä ja luotettavia ja perustuvat todelliseen kulutukseen tai lämmityskustannusten jakolaitteiden mittarilukemiin kaikkien loppukäyttäjien osalta. Lisäksi laskussa on eriteltävä selkeästi, mistä se muodostuu. Pykälän 1 *momenttiin* otettaisiin vastaavat vaatimukset.

Pykälän 2 *momenttiin* otettaisiin säännös energian vähittäismyyjän velvollisuudesta toimittaa kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen loppuasiakkaalle laskutustiedot laskutuksen yhteydessä sekä kulutustietoa loppuasiakkaan energiankulutuksesta. Säännöksen tarkoituksena olisi mahdollistaa se, että loppuasiakas voi seurata omaa energiankulutustaan ja saada kattavan selvityksen sen hetkisistä energiakustannuksista. Vastaava säännös on jo voimassaolevassa energiatehokkuuslaissa.

Pykälän 3 *momentissa* säädettäisiin loppuasiakkaan oikeudesta saada kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen kulutus- ja laskutustietonsa maksutta ja helposti ymmärrettävässä muodossa. Voimassa olevassa energiatehokkuuslaissa on laskun mukana annettavia tietoja koskien vastaava säännös. Tiedot olisi toimitettava loppuasiakkaalle tai loppuasiakkaan pyynnöstä loppuasiakkaan nimeämän energiapalvelujen tarjoajan saataville maksutta. On huomattava, että sanamuoto ei edellyttäisi maksutonta toimittamista useammalle kuin yhdelle taholle.

Lisäksi 4 *momentin* mukaan tapauksissa, joissa loppuasiakas ja loppukäyttäjä ovat eri henkilö, loppuasiakkaan olisi toimitettava loppukäyttäjälle tiedot koskien tämän kulutusta ja sen laskutusta, kun lämmityskustannukset laskutetaan loppukäyttäjältä mittauksen tai lämmityskustannusten jakolaitteen perusteella. Näin on esimerkiksi huoneistokohtaisen lämmityksen mittauksen taikka lämmityksen kustannusten jakolaitteet käyttöön ottavassa kerrostaloyhtiöissä, joissa sopimuksen kaukolämmön toimittajan kanssa tekee taloyhtiö, mutta käytännössä energian käyttää taloyhtiössä olevassa asunnossa asuva henkilö, jonka osalta huoneistokohtainen kulutus mitataan erillisellä mittarilla tai lämmityskustannusten jakolaitteella. Käytännössä tällaiset tapaukset ovat hyvin harvinaisia. 2 *momentissa* säädetty panisi täytäntöön direktiivin uudet 10 a ja 11 a artiklat.

Pykälän 5 *momentin* mukaan valtioneuvoston asetuksella säädettäisiin tarkemmin toimitettavista tiedoista sekä niiden toimittamiseen liittyvistä yksityiskohdista. Säännös sekä mainittu valtioneuvoston asetus panisivat täytäntöön direktiivin uuden VII a liitteen, jossa säädetään todelliseen kulutukseen tai lämmityskustannusten jakolaitteiden lukemiin perustuvan laskutuksen vähimmäistiheydestä samoin kuin laskutus- ja kulutustietojen toimittamisen vähimmäistihey-

destä, sekä laskuun sisältyvistä vähimmäistiedoista. Direktiivin mukaan tosiasialliseen kulutukseen perustuvan laskutuksen on tapahduttava vähintään kerran vuodessa. Jos etäluettavat mittarit on asennettu, kulutustiedot on toimitettava neljännesvuosittain pyynnöstä tai jos loppuasiakkaat ovat valinneet sähköisen laskutuksen, taikka muuten kaksi kertaa vuodessa. Vuoden 2022 alusta lähtien etäluettavissa kohteissa kulutustiedot pitää toimittaa kuukausittain. Ne voidaan myös asettaa saataville internetin kautta ja päivittää niin usein kuin käytettävät laitteet ja järjestelmät sallivat. Valtioneuvoston asetuksen on tarkoitus tulla voimaan samaan aikaan esitettyjen lakien kanssa muutospäätöksen täytäntöönpanon määräaikaan mennessä.

**32 §.** *Muutoksenhaku Energiaviraston päätökseen.* Pykälässä viitattaisiin uuteen oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annettuun lakiin (808/2019).

## **7.2 Laki tuotteiden ekologiselle suunnittelulle ja energiamerkinnälle asetettavista vaatimuksista annetun lain 39 ja 40 §:n muuttamisesta**

**39 §.** *Muutoksenhaku ministeriön ja Turvallisuus- ja kemikaaliviraston päätökseen.* Pykälässä viitattaisiin uuteen oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annettuun lakiin (808/2019).

**40 §.** *Muutoksenhaku tarkastuslaitoksen päätökseen.* Pykälässä viitattaisiin uuteen oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annettuun lakiin.

## **7.3 Asunto-osakeyhtiölaki**

3 luku. Yhtiövastike

Maksuvelvollisuus ja yhtiövastikkeen maksuperuste

**4 §.** *Yhtiövastikkeen maksuperuste.* Pykälän 1 momentissa mainituista mahdollisista vastikkeen maksuperusteista ehdotetaan poistettavaksi maininta veden todellisesta tai luotettavasti arvioitavissa olevasta kulutuksesta. Vesimaksuvastikkeen perusteesta ehdotetaan säädettäväksi lukuun lisättävässä 4 a §:ssä.

**4 a §.** *Vesikustannusten jakaminen.* Muutospäätöksen 10 a artiklan 1 kohdan täytäntöönpanemiseksi pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi vesikustannusten jakoon sovellettavasta vastikeperusteesta. Ehdotuksen mukaan taloyhtiölle veden yhteishankinnasta aiheutuvien menojen kattamiseksi perittävän vastikkeen peruste olisi luotettavasti mitattu todellinen kulutus. Direktiivin vähimmäisvaatimuksista poiketen ehdotus kattaisi sekä kylmän että lämpimän veden kustannukset, joista viimeksi mainitun määrittelyssä otettaisiin huomioon veden lämmittämiseen käytetyn lämpöenergian, kuten kaukolämmön, öljyn, maalämmön tai maakaasun, kustannusten perusteella. Näiden kustannusten laskemisesta annettaisiin tarkemmat säännökset pykälän 3 momentin valtuutussäännöksen perusteella annettavalla valtioneuvoston asetuksella. Yhtiöjärjestyksessä ei voisi määrätä muusta vesimaksuvastikkeen perusteesta.

Säännöksen ”luotettavasti mitattu todellinen kulutus” -ilmaisu vastaa voimassa olevan lain 6 luvun 34 §:n 1 momenttia ja tarkoittaa kulutusta, joka on mitattu rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoista annetun ympäristöministeriön asetuksen 10 §:n 2 momentissa tarkoitetuilla huoneistokohtaisilla mittareilla. Mainitun asetuksen säännöksen mukaan rakennuksessa on oltava huoneistokohtaiset vesimittarit huoneistoon tulevan kylmän ja lämpimän veden mittaukseen siten, että mittareiden osoittamaa vedenkulutusta on mahdollista käyttää laskutuksen perusteena.



Laissa ei ehdoteta säädettäväksi siitä, kuinka usein toteutunutta kulutusta vastaava vesimaksuvastike on perittävä. Vesimaksuvastikkeen perinnän järjestäminen jäisi siten taloyhtiössä päätettäväksi. Käytännössä esimerkiksi jatkuvasti perittävän kulutusta vastaavan vesimaksuvastikkeen sijasta voitaisiin ehdotuksen perusteella peräi säännöllisesti kiinteää tai muuta arvioon perustuvaa vesimaksuvastiketta ja tasata kulut todellista kulutusta vastaaviksi määräajoin toteutettavalla tasauslaskutuksella. Direktiivin uuden VII a liitteen 1 kohdan perusteella laskutuksen on tapahduttava todellisen kulutuksen perusteella vähintään kerran vuodessa, mikä asunto-osakeyhtiöissä käytännössä seuraa vuoden mittaisen tilikauden jaksoissa tapahtuvasta yhtiön talouden suunnittelusta sekä talousarvion ja tilinpäätöksen vahvistamisesta.

Ennen tämän lain voimaantuloa perustettujen yhtiöiden yhtiöjärjestyksissä on usein määrätty muusta kuin mitattuun kulutukseen perustuvasta vesimaksuvastikkeesta. Näissä yhtiöissä ei tietävästi aina ole myöskään sellaisia huoneistokohtaisia vesimittareita, joita voitaisiin luotettavasti käyttää kustannusten jakamiseksi. Toisaalta ennen lain voimaantuloa asennettujen huoneistokohtaisten mittareiden käyttöönotosta voisi aiheutua yhtiöille sellaisia vaikeasti ennakoitavissa olevia kustannuksia, jotka eivät ole tarkoituksenmukaisia mittauksella saavutettaviin kustannussäästöihin nähden. Näistä syistä uuden säännöksen osalta ehdotetaan erillistä siirtymäsäännöstä (ks. jäljempänä kohdassa ”9 Voimaantulo”).

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi veden kulutusta ja muita vastikkeen määräämistä koskevien tietojen antamisesta osakkeenomistajalle. Ehdotuksen mukaan tiedot veden kulutuksesta osakehuoneistossa olisi annettava osakkeenomistajalle kuukausittain. Laissa ei ehdoteta säädettäväksi tietojen toimittamisesta, joka jäisi taloyhtiössä päätettäväksi. Riittävänä tietojen toimittamisena pidettäisiin myös sitä, että veden kulutusta koskevat tiedot olisivat jatkuvasti osakkeenomistajan saatavilla esimerkiksi osakehuoneistoon asennetun vesimittarin tai mittareiden etäluentaan perustuvan verkkopalvelun kautta.

Kuukausittain toimitettavien veden kulutustietojen lisäksi osakkeenomistajalle olisi kulutukseen perustuvan vesimaksuvastikkeen perinnän yhteydessä annettava tiedot myös muista tällaisen vastikkeen määräämisen perusteista. Tällaisia tietoja olisivat esimerkiksi tieto veden lämmittämiseen käytetystä energiasta sekä veden hankinnan kustannuksista. Vastikkeen perinnän yhteydessä annettavista tiedoista ehdotetaan säädettäväksi tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Ehdotuksella pannaan täytäntöön muutospäätöksen 10 a artiklan 3 kohta ja direktiivin liitteen VII a 2 ja 3 kohdat.

Laissa ei ehdoteta säädettäväksi vesimaksuvastikkeen perinnästä ja tietojen toimittamisesta osakkeenomistajalta perittävistä maksuista. Tästä seuraa, että veden kulutuksen mittauksesta, kustannusten perimisestä vesimaksuvastikkeella sekä kulutusta ja muita vastikkeen perusteita koskevien tietojen antamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen sovellettaisiin yleisiä yhtiövastiketta koskevia säännöksiä. Lain 3 luvun 2 §:n 1 momentin mukaan osakkeenomistajalta perittävällä yhtiövastikkeella voidaan kattaa muun muassa yhtiön rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta ja yhtiölle kuuluvista velvoitteista aiheutuvat yhtiön menot. Ehdotuksessa tarkoitettujen kulutukseen perustuvan vesimaksuvastikkeen osalta osakkeenomistajilta perittävällä yhtiövastikkeella voitaisiin siten kattaa muun muassa mittareiden asentamisesta, kunnossapidosta, lukemisesta, vesikustannusten jakamisesta ja tietojen toimittamisesta aiheutuvat kustannukset. Edellä mainitut kustannukset voisivat pitää sisällään myös tarvittavista tarkistuspäätöksistä ja vastikeperinnän oikaisusta aiheutuvia perusteltuja kustannuksia.

Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan asetuksenantovaltuutta, jonka perusteella valtioneuvoston asetuksella voitaisiin antaa tarkemmat säännökset pykälässä tarkoitettua kustannusten jaosta sekä veden kulutuksesta ja muista vastikkeen määräämisen perusteista annettavista tiedoista. Kustannustenjaon osalta tarkempia säännöksiä voitaisiin antaa siitä, miten veden lämmitykseen

käytettävä energia ja sen kustannus lasketaan. Veden kulutuksesta ja vastikeperinnän perusteista annettavat tarkemmat tiedot kattaisivat muun muassa huoneistokohtaisen veden kulutuksen, veden lämmitykseen käytetyn energian määrän ja näiden hinnat. Valtioneuvoston asetuksen laatimisessa otetaan huomioon sekä nykyiset vesimaksuvastikkeen perinnän käytännöt että direktiivin VII a liitteen yksityiskohtaiset tietovaatimukset. Ehdotuksella pannaan täytäntöön direktiivin 10 a artiklan 2 kohdan c alakohta.

#### 7.4 Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta

**27 §. Vuokran määräytyminen.** Pykälän 3 momenttiin lisättäisiin viittaus uuteen 27 a §:ään. Lisäksi momenttiin muutettaisiin aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain nykyinen nimike eli aravarajoituslaki. Muilta osin momentti vastaisi voimassa olevaa lakia.

**27 a §. Vedestä perittävä korvaus.** Pykälän 1 momentissa säädettäisiin vedestä vuokralaiselta perittävästä korvauksesta. Ehdotuksen mukaan vuokralaiselta vedestä perittävän korvauksen on perustuttava luotettavasti mitattuun todelliseen kulutukseen, jos rakennuksessa, jossa huoneisto sijaitsee, on kustannusten jakamiseksi asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit. Jos siis esimerkiksi taloyhtiössä vedestä aiheutuvien kustannusten kattamiseksi perittävän vastikkeen peruste on luotettavasti mitattu todellinen kulutus, tulee samaa perustetta käyttäen veden käytöstä aiheutuvien kustannusten korvaamiseen myös vuokrasuhteessa. Luotettavasti mitatulla todellisella kulutuksella tarkoitetaan kulutusta, joka on mitattu rakennusten vesi- ja viemäri-laitteistoista annetun ympäristöministeriön asetuksen 10 §:n 2 momentissa tarkoitetuilla huoneistokohtaisilla mittareilla. Säännöksellä pantaisiin täytäntöön muutosdirektiivin 10 a artiklan 1 kohdan ensimmäinen alakohta.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin veden kulutusta ja muita korvauksen määräytymistä koskevien tietojen antamisesta vuokralaiselle. Ehdotuksen mukaan momentissa tarkoitettujen tietojen antamisesta ei saa periä erillistä maksua vuokralaiselta. Momentilla pannaan täytäntöön muutosdirektiivin 10 a artiklan 3 kohta ja 11 a artiklan 1 kohta sekä direktiivin liitteen VII a 2 kohta.

Ehdotuksen mukaan vuokralaiselle olisi kuukausittain toimitettava tiedot veden kulutuksesta huoneistossa. Tietojen toimittamistapa jäisi vuokranantajan ja vuokralaisen kesken sovittavaksi. Riittävänä tietojen toimittamisena pidettäisiin myös sitä, että veden kulutusta koskevat tiedot olisivat jatkuvasti vuokralaisen saatavilla esimerkiksi huoneistoon asennetun vesimittarin tai mittareiden etäluentaan perustuvan verkkopalvelun kautta. Kuukausittain toimitettavien veden kulutustietojen lisäksi vuokralaiselle olisi 1 momentissa tarkoitettujen korvauksen perinnän yhteydessä annettava tiedot myös muista korvauksen perusteista. Korvauksen perinnän yhteydessä annettavista tiedoista ehdotetaan säädettäväksi tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

Asunto-osakeyhtiöissä momentin mukaiset tiedot olisi annettava osakkaalle, joka vastaa tietojen toimittamisesta edelleen vuokralaiselleen. Jos kyse on asunto-osakeyhtiön vuokralaisesta, tiedonantovelvollisuus olisi asunto-osakeyhtiöllä.

Pykälän säännökset olisivat 3 momentin mukaan siten pakottavia, ettei vuokralaisen tämän pykälän mukaista oikeutta voitaisi sopimuksin rajoittaa, vaan tällainen sopimusehto olisi mitätön.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin asetuksenantovaltuudesta, jonka mukaan valtioneuvoston asetuksella annettaisiin tarkemmat säännökset pykälässä tarkoitettujen korvauksen määräytymisestä sekä veden kulutuksesta ja muista korvauksen perinnän yhteydessä annettavista tiedoista.

### 7.5 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta

**13 a §.** *Vuokrien tasaus.* Pykälässä säädetään vuokrien tasauksesta. Pykälään lisättäisiin uusi 3 momentti, jonka mukaan vedestä aiheutuvia kustannuksia ei saa tasata eri rakennusten tai huoneistojen kesken. Tällä tavoin varmistettaisiin, että jos rakennuksessa on otettu käyttöön mitattuun kulutukseen perustuva vesimaksuvastike, vedestä aiheutuvat kustannukset määräytyisivät kunkin huoneiston todellisen kulutuksen mukaan eikä näitä kustannuksia voisi tasauksen kautta siirtää toisten maksettavaksi. Kun pykälään lisättäisiin uusi 3 momentti, sen nykyinen 3 momentti siirtyisi 4 momentiksi. Muilta osin pykälän sisältö vastaisi voimassa olevaa lakia.

### 7.6 Aravarajoituslaki

**7 a §.** *Vuokrien tasaus.* Pykälässä säädetään vuokrien tasauksesta vastaavalla tavalla kuin vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 a §:ssä. Pykälään lisättäisiin viimeksi mainitun lain tavoin uusi 3 momentti, jonka mukaan vedestä aiheutuvia kustannuksia ei saa tasata eri rakennusten tai huoneistojen kesken. Kun pykälään lisättäisiin uusi 3 momentti, sen nykyinen 3 momentti siirtyisi 4 momentiksi. Muilta osin pykälän sisältö vastaisi voimassa olevaa lakia.

### 7.7 Laki asumisoikeusasunnoista

**16 §.** *Käyttövastikkeen määräytyminen.* Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että direktiivin 10 a artiklan 1 kohdan täytäntöön panemiseksi siihen lisätään uusi 5 momentti. Lisättävän säännöksen mukaan asumisoikeuden haltijalta vedestä perittävän korvauksen on perustuttava luotettavasti mitattuun kulutukseen, jos rakennuksessa, jossa huoneisto sijaitsee, on kustannusten jakamiseksi otettu käyttöön veden kulutusta mittaavat huoneistokohtaiset mittarit. Asumisoikeuden haltijalle olisi toimitettava maksutta täsmälliset ja selkeät kulutus- ja laskutustiedot, joista säädettäisiin pykälään ehdotetun asetuksenantovaltuuden nojalla tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Lain 16 §:n 3 momentista ehdotetaan poistettavaksi erillinen maininta veden kulutuksesta maksuperusteena, koska vedestä säädettäisiin uudessa 5 momentissa. Muilta osin pykälän sisältö vastaisi voimassa olevaa lakia.

**16 a §.** *Käyttövastikkeilla katettavat menot.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jonka mukaan vedestä aiheutuvia kustannuksia ei saa tasata eri huoneistojen kesken. Tällä tavoin varmistettaisiin, että jos rakennuksessa on otettu käyttöön mittaukseen perustuva vesimaksuvastike, vedestä aiheutuvat kustannukset määräytyisivät kunkin huoneiston todellisen kulutuksen mukaan eikä näitä kustannuksia voisi tasauksen kautta siirtää toisten maksettaviksi. Asumisoikeusasunnoissa on pykälän 2 momentin mukaan kiellettyä tasata eri asumisoikeustalojen kesken hoitomenoja, joihin asukas voi itse vaikuttaa. Lisättävällä momentilla varmistettaisiin lisäksi huoneistokohtaisuus veden osalta. Kun pykälään lisättäisiin uusi 3 momentti, sen nykyinen 3 momentti siirtyisi 4 momentiksi. Muilta osin pykälän sisältö vastaisi voimassa olevaa lakia.

## 8 Lakia alemman asteinen sääntely

Valtioneuvoston asetuksella ehdotetaan säädettäväksi lämmityksen, jäähdytyksen ja käyttöveden kulutuksen kustannusten jakamisesta kaukolämmön tai –jäähdytyksen piirissä olevissa moniasuntoisissa tai moneen eri tarkoitukseen käytettävissä kiinteistöissä. Siten pantaisiin täytäntöön direktiivin 9 b artiklan 3 kohdan säännös. Asetuksenantovaltuudesta säädettäisiin energiatehokkuuslain 22 §:n 4 momentissa, asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 4 a §:n 3 momentissa, asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 27 a §:n 3 momentissa sekä asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §:n 3 momentissa.

Valtioneuvoston asetuksella ehdotetaan direktiivin edellyttämällä tavalla säädettäväksi myös laskutuksen yhteydessä loppuasiakkaalle annettavista tiedoista sekä tietojen toimittamisesta. Asetuksella pantaisiin täytäntöön direktiivin VII a liite. Asetuksenantovaltuudesta säädettäisiin energiategokkuuslain 23 §:n 3 momentissa, asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 4 a §:n 3 momentissa, asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 27 a §:n 3 momentissa sekä asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §:n 3 momentissa.

Ympäristöministeriön asetusta rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoista (1047/2017) ehdotetaan muutettavaksi sen 2 §:n ja 10 §:n osalta huoneistokohtaisten vesimittareiden etäluettavuudesta säätämiseksi. Asetuksenantovaltuudesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 117 c §:ssä.

## 9 Voimaantulo

Jäsenvaltioiden on saatettava muutosdirektiivin noudattamisen edellyttämät lait, asetukset ja hallinnolliset määräykset voimaan lähtökohtaisesti viimeistään 25.10.2020. Lakien ehdotetaan tulevan voimaan 24.10.2020.

Asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 4 a §:n osalta ehdotetaan siirtymäsäännöstä, jonka mukaan huoneistokohtaiseen mittaukseen perustuva vesimaksuvastike tulee sovellettavaksi, kun yhtiössä on lain voimaantulon jälkeen haettavan rakennusluvan perusteella asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit. Säännös on tarpeen, jotta ennen lain voimaantuloa perustetut taloyhtiöt, joiden yhtiöjärjestyksessä on voitu määrätä muusta vesimaksuvastikkeen perusteesta ja joissa ei aina ole sellaisia huoneistokohtaisia vesimittareita, joita voidaan luotettavasti käyttää kustannusten jakamiseen, voivat siirtyä uuteen järjestelmään hallitusti ja ilman ylimääräisiä kustannuksia. Jos taloyhtiössä on jo ennen lain voimaantuloa asennettu huoneistokohtaiset mittarit, voidaan niiden käyttöönotosta vesimaksuvastikkeen määrittämiseksi päättää voimassa olevaa lakia vastaavasti yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä (AOYL 6:34.1 §). Voimaantulosäännöksessä ehdotetaan otettavaksi erikseen huomioon myös se, että yhtiöjärjestyksessä on ennen lain voimaantuloa voitu määrätä muusta kuin mitattuun kulutukseen perustuvasta vesimaksuvastikkeesta. Tällaiset yhtiöjärjestyksessä määräykset olisi poistettava tai muutettava uuden lain mukaisiksi sen jälkeen, kun taloyhtiössä on voimaantulosäännöksen perusteella alettu soveltamaan uuden lain 3 luvun 4 a §:ää ja muu yhtiöjärjestyksen muutos ilmoitetaan rekisteröitäväksi. Jo ennen yhtiöjärjestyksen määräyksen muuttamista uuden lain mukaiseksi tieto vastikeperusteesta käy ilmi osakehuoneistosta annettavasta isännöitsijäntodistuksesta (ks. VNA osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta, 4 §:n 8 kohta).

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 27 a §:n, vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen korkotuesta annetun lain 13 a §:n, aravarajoituslain 7 a §:n ja asumisoikeuslain 16 §:n muutosten osalta ehdotetaan vastaavanlaista siirtymäsäännöstä kuin asunto-osakeyhtiölakiin. Lämpimän käyttöveden huoneistokohtaiseen mittaukseen perustuva vesimaksuvastike asumisoikeusasunnoissa ja kielto tasata vedestä rakennuksen omistajalle aiheutuvia kustannuksia tulisivat sovellettaviksi ennen lain voimaantuloa valmistuneissa rakennuksissa, kun rakennukseen kunnossapitotyön yhteydessä asennetaan tai uusitaan huoneistokohtaiset vesimittarit. Asumisoikeusasunnoissa on jo nyt kiellettyä tasata kustannuksia, joihin asukas voi itse toiminnallaan vaikuttaa.

## 10 Toimeenpano ja seuranta

Direktiivin 24 artiklaa on muutettu siten, että siihen on lisätty uusi 4 a sekä 12-15 kohta. Saman artiklan 15 kohdan mukaan komissio arvioi tätä direktiiviä ja antaa kertomuksen Euroopan parlamentille ja neuvostolle 28.2.2024 mennessä ja sen jälkeen viiden vuoden välein.

## 11 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

Koska muutosdirektiivissä säädetyn lämpimän käyttöveden kustannusten jaon täytäntöönpano edellyttää yksityisten välisiin sopimussuhteisiin puuttumista, on asiaa arvioitava perustuslaissa säädetyn omaisuuden suoja-perusoikeuden näkökulmasta. Sopimusvapautta ei ole nimenomaisesti turvattu perustuslaissa ja sopimusoikeuden sääntely sinänsä kuuluu lähtökohtaisesti tavallisen lainsäädännön alaan. Sopimusvapaus kuitenkin saa suojaa tietyssä määrin omaisuuden suojaan turvaavan yleislausekkeen kautta. Perustuslakivaliokunnan lausuntokäytännössä sopimusvapautta rajoittavaa sääntelyä on tarkasteltu perusoikeuksien yleisten rajoittamisedellytysten – täsmällisyyden, hyväksyttävyyden ja oikeasuhtaisuuden – kannalta.

Perustuslakivaliokunnan lausuntokäytännössä on johdonmukaisesti katsottu, että taannehtiva puuttuminen yksityisten välisiin varallisuus oikeudellisiin sopimussuhteisiin on lähtökohtaisesti ongelmallista. Omaisuuden perustuslainsuoja turvaa myös sopimussuhteiden pysyvyyttä, josta kielto puuttua taannehtivasti sopimussuhteiden koskemattomuuteen ei ole valiokunnan käytännössä muodostunut ehdottomaksi. Varallisuus oikeudellisten oikeustoimien pysyvyyden suojan taustalla on ajatus oikeussubjektien perusteltujen odotusten suojaamisesta taloudellisissa asioissa. Valiokunnan käytännössä oikeuden luottaa sopimussuhteen kannalta olennaisia oikeuksia ja velvollisuuksia sääntelevän lainsäädännön pysyvyyteen on katsottu kuuluvan perusteltujen odotusten suojaan niin, että oikeuksia tai velvollisuuksia ei voida säännellä tavalla, joka kohtuuttomasti heikentäisi sopimusosapuolten oikeusasemaa. Perusteltujen odotusten suojan ja luottamuksen suojan merkityksen on katsottu korostuvan, kun kyseessä on lailla alun alkaen luotu erityisjärjestely. Toisaalta vahvasti säännellyillä markkinoilla (esimerkiksi taksipalvelut) toimivat eivät yleensä voi perustellusti odottaa lainsäädännön pysyvän kaikissa oloissa muuttumattomana. Omaisuuden suojaan puuttuvaa sääntelyä arvioidaan perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten, kuten sääntelyn tarkoituksen hyväksyttävyyden ja sääntelyn oikeasuhtaisuuden kannalta.

Perustuslakivaliokunta on omaisuuden käytön sääntelyä arvioidessaan kiinnittänyt erityistä huomiota perustuslain omaisuuden suoja säännöksen ja ympäristövastuusäännöksen (PeL 20 §) punnintaan perustuvaan keskinäisyyteeseen. Valiokunta on yhtäältä todennut, ettei perustuslain 20 § perusta yksilöittäin todennettavissa olevia velvoitteita eikä se myöskään muodostu erilliseksi perusteeksi kohdistaa esimerkiksi maanomistajiin erityisesti ulottuvia sietämisvelvoitteita. Toisaalta saman perusoikeussäännöksen osina niillä kummallakin voi valiokunnan mukaan olla vaikutusta toistensa tulkintoihin sen kaltaisessa yhteydessä, jossa pyritään ihmisen ja ympäristön välistä tasapainoa edistäviin lainsäädäntöratkaisuihin (ks. esim. PeVL 69/2018 vp, s. 2, PeVL 36/2013 vp, s. 2/I, PeVL 32/2010 vp, s. 9/I, PeVL 20/2010 vp, s. 2/II ja PeVL 6/2010 vp, s. 2). Valiokunta on omaisuuden käyttörajoituksia koskevassa hyväksyttävyyden- ja oikeasuhtaisuusarvioinnissaan antanut erityistä painoa perustuslain 20 §:ään kiinnittyville perusteille (ks. esim. PeVL 36/2013 vp, s. 2/I ja PeVL 6/2010 vp, s. 3/I).

Esityksessä oleviin lakeihin esitetään asetuksenantovaltuuksia siten, että laeista energiatehokkuuslakiin ehdotetaan kahta asetuksenantovaltuutusta, muihin kuhunkin yhtä. Energiatehokkuuslain 22 §:ään ehdotetaan otettavaksi valtuutus valtioneuvoston asetuksen antamiseen lämmityksen ja jäähdätyksen kulutuksen kustannusten jakamisesta ja 23 §:ään valtuutus valtioneuvoston asetuksen antamiseen laskutus- ja kulutustiedoista. Asunto-osakeyhtiölakiin ehdotetaan asetuksenantovaltuutusta, jonka perusteella valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vesimaksuvastikkeen määrittelystä sekä veden kulutuksesta ja muista vesimaksuvastikkeen perusteista annettavista tiedoista. Lisäksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettuun lakiin, aravarajoituslakiin sekä asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin ehdotetaan otettavaksi valtuutus valtioneuvoston asetuksen antamiseen laskutus- ja kulutustietojen toimittamisesta.

## HE 104/2020 vp

Perustuslain 80 §:n mukaan tasavallan presidentti, valtioneuvosto ja ministeriö voivat antaa asetuksia perustuslaissa tai muussa laissa säädetyn valtuuden nojalla. Lailla on kuitenkin säädettävä yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteista sekä asioista, jotka perustuslain mukaan muuten kuuluvat lain alaan.

Perustuslakivaliokunta on käytännössään kohdistanut asetuksenantovaltuuksiin vaatimuksia sääntelyn täsmällisyydestä ja tarkkarajaisuudesta, ja korostanut paitsi sitä, ettei asetuksenantovaltuus saa olla liian avoin, myös riittävän tarkan laintasoisen perussäännöksen merkitystä valtuuksien tukemisessa lakiin (ks. PeVL 17/2018 vp, PeVL 15/2018 vp, s. 59, PeVL 45/2017, PeVL 26/2017, s. 26). Tämän lisäksi valiokunta on katsonut, että Euroopan Unionin verraten yksityiskohtainen lainsäädäntö yhdessä kansallisen lain säännösten kanssa muodostaa sen kokonaisuuden, jota ”tarkempia” säännöksiä valtioneuvosto tai ministeriö valtuuksien nojalla voi antaa.

Valiokunta on myös kiinnittänyt huomiota siihen, että perustuslain säännökset rajoittavat suoraan valtuussäännösten tulkintaa samoin kuin valtuuksien nojalla annettavien säännösten ja määräysten sisältöä (ks. PeVL 21/2018 vp, s. 2). Valiokunta on katsonut tämän merkitsevän sitä, että kun asetuksia voidaan antaa vain laissa säädetyn valtuuden nojalla eikä asetuksenantovaltaa voida antaa asioissa, joista perustuslain mukaan on säädettävä lailla, on lakiin otettava asetuksenantovaltuus laadittava niin, että valtuuden sisältö selvästi ilmenee laista ja että se rajataan riittävän tarkasti.

Perustuslain 80 §:n takia on olennaista, että säänneltävästä asiasta on riittävät perussäännökset laissa ja että valtuus on syytä sijoittaa pääsääntöisesti lain asianomaisen perussäännöksen yhteyteen (ks. PeVL 26/2017 vp, s. 26, PeVL 10/2016 vp, s. 5 ja PeVL 49/2014 vp, s. 6).

Lämmityksen ja jäähdytyksen kustannusten jakamisessa on kyse teknisluonteisesta kustannustenjaosta. Siitä säättäminen ei siten kosketa yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteita, eikä asian muutenkaan ole katsottava kuuluvan lain alaan. Asunto-osakeyhtiön vesimaksuvastikkeen ja muiden asumista koskevista laeissa säädettyjen vedestä perittävien korvauksien osalta lakiin ehdotetaan otettavaksi säännökset, joiden mukaan vesikustannukset jaetaan todellisen kulutuksen perusteella. Edelleen laissa ehdotetaan säädettäväksi kulutusta ja muuta korvauksen perustetta koskevasta tietojenantovelvollisuudesta. Tällä perusteella oikeuksien ja velvollisuuksien perusteet tulevat laissa säädetyksi riittävällä tasolla ja asetuksenantovaltuus koskee ainoastaan kustannustenjakoon ja tiedoksiantoon liittyviä teknisluonteisia seikkoja.

*Ponsi*

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

## Laki

### energiatehokkuuslain muuttamisesta

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

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 yksiköjä, joiden toimivalta ulottuu koko valtion alueelle;

23) *etäluettavuudella* mittarin toiminnallisuutta, jossa mittarin rekisteröimä tieto luetaan viestintäverkon 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 vähittäismyyjän 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 ilmoittanut 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 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 tarkoitettun korvauksen määräytymisestä sekä veden kulutuksesta ja korvauksen perinnän yhteydessä annettavista tiedoista annetaan valtioneuvoston asetuksella.

---

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 vuokratilojen 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 vuokratilojen 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:

#### 16 §

##### *Käyttövastikkeen määräytyminen*

---

Käyttövastikkeen määräytymisperusteiden tulee lisäksi olla sellaiset, että käyttövastikkeet ja kautuvat huoneistojen kesken kohtuullisella tavalla. Käyttövastike voi määräytyä niin, että erilaisia menoeria 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 määrittämisen 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 tarkoitetun 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.

**HE 104/2020 vp**

Helsingissä 17.6.2020

**Pääministeri**

**Sanna Marin**

Elinkeinoministeri Mika Lintilä



1.

**Laki**

**energiatehokkuuslain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*kumotaan* energiatehokkuuslain (1429/2014) 24 ja 25 §, sellaisena kuin niistä on 25 § osaksi laissa 112/2019, sekä  
*muutetaan* 3, 19, 20, 22, 23 ja 32 §,  
sellaisina kuin niistä ovat 3 § osaksi laissa 1338/2016 ja 32 § laissa 1338/2016, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

3 §

3 §

*Määritelmät*

*Määritelmät*

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *energialla* polttoaineita, lämpöä, uusiutuvaa energiaa, sähköä tai mitä tahansa muuta energian muotoa;

2) *energiatehokkuudella* suoritteen, palvelun, tavaran tai energian tuotoksen ja energiapannoksen välistä suhdetta;

2 a) *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;

2 b) *energian loppukulutuksella* kaikkea teollisuudelle, liikenteelle, kotitalouksille, palveluihin ja maataloudelle toimitettua energiaa, ei kuitenkaan energian muuntamiseen tai tuotantoon käytettyä energiaa

3) *energiatehokkuuden parantamisella* teknisistä, ihmisten käyttäytymiseen liittyvistä tai taloudellisista muutoksista johtuvaa energiatehokkuuden lisääntymistä;

4) *suurella yrityksellä* taloudellista toimintaa harjoittavaa luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, jonka palveluksessa on vähintään 250 työntekijää tai jonka vuosiliikevaihto on yli 50 miljoonaa euroa ja taseen loppusumma on yli 43 miljoonaa euroa;

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *energialla* polttoaineita, lämpöä, uusiutuvaa energiaa, sähköä tai mitä tahansa muuta energian muotoa;

2) *energiatehokkuudella* suoritteen, palvelun, tavaran tai energian tuotoksen ja energiapannoksen 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 tai oikeushenkilöä, jonka palveluksessa on vähintään 250 työntekijää, tai jonka vuosiliikevaihto on yli 50 miljoonaa euroa ja taseen loppusumma on yli 43 miljoonaa euroa;

*Voimassa oleva laki*

5) *eurooppalaisella standardilla* Euroopan standardointikomitean, Euroopan sähkötekniikan standardointikomitean tai Euroopan telealan standardointilaitoksen hyväksymää, julkisesti käyttöön saatettua standardia;

6) *kansainvälisellä standardilla* kansainvälisen standardisoimisjärjestön hyväksymää, julkisesti käyttöön saatettua standardia;

7) *energian vähittäismyyjällä* luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka myy ammatillisesti energiaa loppukäyttäjille;

8) *loppukäyttäjällä* luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka ostaa energiaa omaan loppukäyttöön;

9) *polttoaineen tukkumyyjällä* luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka myy polttoainetta energian vähittäismyyjille;

10) *polttoaineella* verkkomaakaasua ja liikennepolttoaineena käytettävää maakaasua, nestekaasua, kivi- ja ruskohiiltä, raskasta ja kevyttä polttoöljyä, turvetta, biopolttoainetta sekä liikennepolttoainetta lukuun ottamatta ilmailussa ja meriliikenteessä käytettäviä polttoaineita;

11) *verkkomaakaasulla* maakaasuputkistoa pitkin loppukulutuspaikkaan toimitettavaa maakaasua;

11 a) *energiapalvelulla* energian ja energiatehokkaan teknologian tai toiminnan yhdistelmästä muodostuvaa fysikaalista etua, hyötyä tai 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;

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

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

*Ehdotus*

7) *eurooppalaisella standardilla* Euroopan standardointikomitean, Euroopan sähkötekniikan standardointikomitean tai Euroopan telealan standardointilaitoksen hyväksymää, julkisesti käyttöön saatettua standardia;

8) *kansainvälisellä standardilla* kansainvälisen standardisoimisjärjestön hyväksymää, julkisesti käyttöön saatettua standardia;

9) *energian vähittäismyyjällä* luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka myy ammatillisesti energiaa loppuasiakkaille;

10) *loppuasiakkaalla luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka ostaa energiaa omaan loppukäyttöön varten;*

11) *loppukäyttäjällä* luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka käyttää energiaa tai lämmintä käyttövedettä riippumatta siitä, onko tällä sopimussuhdetta kyseisen energian tai lämpimän käyttöveden toimittajan kanssa;

12) *polttoaineen tukkumyyjällä* luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka myy polttoainetta energian vähittäismyyjille;

13) *polttoaineella* verkkomaakaasua ja liikennepolttoaineena käytettävää maakaasua, nestekaasua, kivi- ja ruskohiiltä, raskasta ja kevyttä polttoöljyä, turvetta, biopolttoainetta sekä liikennepolttoainetta lukuun ottamatta ilmailussa ja meriliikenteessä käytettäviä polttoaineita;

14) *verkkomaakaasulla* maakaasuputkistoa pitkin loppukulutuspaikkaan toimitettavaa maakaasua;

15) *energiapalvelulla* energian ja energiatehokkaan teknologian tai toiminnan yhdistelmästä muodostuvaa fysikaalista etua, hyötyä tai 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;

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

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

*Voimassa oleva laki*

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

14) *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;

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

16) *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;

17) *keskushallintoviranomaisella* kaikkia hallinnon yksiköjä, joiden toimivalta ulottuu koko valtion alueelle.

*Ehdotus*

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 yksiköjä, joiden toimivalta ulottuu koko valtion alueelle;

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

## 19 §

*Mittarin tarjoaminen kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen loppukäyttäjälle*

Mittauksen järjestäjän on tarjottava kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen loppukäyttäjille kilpailukykyisesti hinnoiteltua mittaria, joka mittaa tarkasti energian todellisen kulutuksen ja antaa tietoa kulutuksen ajoittumisesta, kun:

1) olemassa oleva mittari korvataan, paitsi jos se on teknisesti mahdotonta tai se ei ole kustannustehokasta ottaen huomioon pitkän aikavälin säästömahdollisuudet;

2) kyse on uuteen rakennukseen sijoitettava uudesta liittymästä; tai

3) kyse on sellaisesta uudesta liittymästä, joka sijoitetaan rakennukseen, johon suoritetaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 125 §:n mukaista rakennuslupaa tai 126 §:n mukaista toimenpidelupaa edellyttävä korjaus,

## 19 §

*Mittarin tarjoaminen kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen loppuasiakkaalle*

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

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

jolla voi olla merkittävää vaikutusta rakennuksen energiatehokkuuteen.

20 §

20 §

*Kiinteistön lämpöenergiamittari**Kiinteistön lämpöenergiamittari*

Jos kiinteistöön toimitetaan lämpöä tai jäähdytystä kaukolämmitysverkosta tai usealle kiinteistölle yhteisestä keskitetystä lähteestä, kaukolämmön toimituspisteeseen, kiinteistön lämmönvaihtimeen tai lämmön toimituspisteeseen on asennettava lämpöenergiamittari silloin, kun lämmitysjärjestelmä uusitaan tai kyse on uuteen kiinteistöön sijoitettavasta uudesta liittymästä.

*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 §

22 §

*Laskutus****Kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen laskutus***

Kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen laskutuksen on tapahduttava tosiasiallisen kulutuksen perusteella vähintään neljä kertaa vuodessa. Laskutus voi perustua loppukäyttäjän tekemään mittarin luentaan.

Kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen laskutus saa perustua arvioituun kulutukseen tai kiinteään määrään ainoastaan silloin, kun laskutus perustuu loppukäyttäjän lukemaan mittariin ja tämä ei ole ilmoittanut mittarilukemaa tietyltä laskutuskaudelta. Todettuun energiankulutukseen perustuvasta laskutuksesta voidaan myös poiketa, jos todettuun energiankulutukseen perustuvan mittauksen ja laskutuksen järjestäminen ei ole mahdollista tai se on kustannuksiltaan kohtuutonta.

Edellä 1 ja 2 momentissa säädetyn estämättä energian vähittäismyyjä ja loppukäyttäjä voivat sopia muista maksu- ja laskutustavoista. Kulutus- ja hintatiedot on kuitenkin toimitettava asiakkaalle vähintään neljä kertaa vuodessa, jos ne ovat saatavilla.

Polttoaineen loppukäyttäjälle on ilmoitettava laskussa, sopimuksessa, kuitissa tai niiden liitteenä yksilöidyt tiedot polttoaineen yksikköhinnasta ja toimitetun polttoaineen määrästä.

Kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen laskutuksen on tapahduttava tosiasiallisen kulutuksen perusteella vähintään kerran vuodessa. Laskutus voi perustua loppuasiakkaan tekemään mittarin luentaan, jos siitä on energian vähittäismyyjän ja loppuasiakkaan kesken sovittu. Kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen laskutus saa perustua arvioituun kulutukseen tai kiinteään määrään ainoastaan silloin, kun laskutus tapahtuu loppuasiakkaan suorittamaan mittarin luentaan perustuen, eikä loppuasiakas ole ilmoittanut mittarilukemaa tietyltä laskutuskaudelta, tai kun mittari on vioittunut, eikä luotettavaa mittaustulosta sen vuoksi saada.

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

*Käyttöveden kulutuksen kustannusten huoneistokohtaisesta jakamisesta moniasuntoisissa tai moneen eri käyttötarkoitukseen käytettävissä rakennuksissa säädetään asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009), asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa*

*Voimassa oleva laki*

Loppukäyttäjän on halutessaan saatava kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen laskut ja kulutustiedot sähköisinä. Laskussa on eriteltävä selkeästi, mistä se muodostuu. Tässä pykälässä tarkoitettavat laskut sekä hinta- ja kulutustiedot on annettava loppukäyttäjälle asianmukaisesti ja maksutta.

## 23 §

*Kaukolämpöä ja kaukojäähdytystä sekä polttoainetta koskevan laskun vähimmäistiedot*

Energian vähittäismyyjän on toimitettava kaukolämpöä ja kaukojäähdytystä sekä polttoainetta koskevan laskun mukana asiaankuuluvat tiedot, joiden avulla loppukäyttäjä saa kattavan selvityksen sen hetkisistä energiakustannuksista. Energiakustannuksia koskevat tiedot ja arviot on annettava loppukäyttäjälle maksutta, oikea-aikaisesti ja helposti ymmärrettävässä muodossa. Laskun mukana on ilmoitettava loppukäyttäjän todellinen kulutus ja kustannukset ja mahdollistettava vertailu edellisen vuoden kulutukseen samana kautena.

Energian vähittäismyyjän on laskun tai kiitin mukana taikka muulla sopivalla tavalla asetettava energian loppukäyttäjän saataville tietoa energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä sekä sellaisten tahojen yhteystietoja, joilta saa lisätietoa energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä.

Energiavirasto voi antaa tarkempia määräyksiä siitä, mitä tietoja laskuun tulee sisällyttää, sekä siitä tavasta, jolla tiedot tulee laskussa esittää.

## 24 §

*Tiedot aiemmasta kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen kulutuksesta*

*Ehdotus*

*(481/1995), vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001), aravarajoituslaissa (1190/1993), ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990).*

*Valtioneuvoston asetuksella säädetään tarkemmin lämmityksen ja jäähdytyksen kustannusten jakamisesta moniasuntoisissa tai moneen eri tarkoitukseen käytettävissä rakennuksissa.*

## 23 §

*Kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen kulutus- ja laskutustiedot*

*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, on loppuasiakkaan 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 säädetään tarkemmin tässä pykälässä tarkoitetuista laskutus- ja kulutustiedoista sekä niiden toimittamisesta.*

(kumotaan)

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Mittauksen järjestäjän on varmistettava, että loppukäyttäjä saa helposti ja selkeästi esitetynä sellaisia täydentäviä tietoja aiemmasta kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen kulutuksesta, joiden avulla loppukäyttäjä voi itse tehdä yksityiskohtaisia tarkastuksia.

Jos mittaukseen käytetään sellaista etäluettavaa mittaria, joka pystyy rekisteröimään tuntitason tietoa, on aiempaa kulutusta koskevien tietojen oltava loppukäyttäjän saatavilla vähintään kolmen edeltävän vuoden ajalta tai toimitussopimuksen alkamisesta lähtien, jos siitä on kulunut kolme vuotta lyhyempi aika.

Loppukäyttäjälle, jolla ei ole käytössään sellaista etäluettavaa mittaria, joka pystyy rekisteröimään tuntitason tietoa, on asetettava saataville ne tiedot, jotka ovat käytettävissä.

Siinä määrin kuin loppukäyttäjän kaukolämpö- tai kaukojäähdytyslaskuja ja aiempaa kulutusta koskevat tiedot ovat käytettävissä, mittauksen järjestäjän on loppukäyttäjän pyynnöstä asetettava ne tämän nimeämän energia-palvelujen tarjoajan saataville.

25 §

(kumotaan)

#### *Energian käyttöä koskeva raportti*

Energian vähittäismyyjän on toimitettava vähintään kerran vuodessa sähkön jakeluverkkoon liitetyle sekä kaukolämpöä, kaukojäähdytystä ja verkkomaakaasua käyttävälle loppukäyttäjälle maksutta ja asianmukaisesti raportti tämän energian käytöstä. Raportissa on oltava ainakin:

1) tiedot loppukäyttäjän energiankulutuksesta raportin ajanjaksolta ja sitä edeltäneeltä kolmelta vuodelta, kuitenkin enintään siltä ajalta, jonka asiakassuhde on kestänyt;

2) vertailutietoja loppukäyttäjän energiankulutuksesta verrattuna muihin vastaaviin loppukäyttäjiin;

3) tietoa energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä ja sellaisten tahojen yhteystietoja, joilta saa lisätietoa energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä.

Vähittäismyyjällä ei ole 1 momentissa tarkoitettua raportointivelvollisuutta, jos todelli-

Voimassa oleva laki

Ehdotus

seen energiankulutukseen perustuvan mittauksen järjestäminen ei ole mahdollista tai se on kustannuksiltaan kohtuutonta.

Jos energian vähittäismyyjä vaihtuu, energian käyttöä koskeva raportti on toimitettava loppukäyttäjälle kolmen kuukauden kuluessa energian myyntiä koskevan sopimuksen päättymisestä. Jos loppukäyttäjän ja energian vähittäismyyjän välinen sopimus ei ole kestänyt kuutta kuukautta tai edellisen raportin toimitamisesta on enintään kuusi kuukautta, ei 1 momentissa tarkoitettua raporttia tarvitse toimittaa.

Jos loppukäyttäjän ja vähittäismyyjän kesken on sovittu sähköisestä laskutuksesta, raportti on toimitettava ensisijaisesti sähköisesti. Jos käytössä on paperilasku, raportti on toimitettava ensisijaisesti postitse. Loppukäyttäjä ja vähittäismyyjä voivat sopia myös muusta toimitustavasta.

Sähköenergian mittaamisesta huolehtivan verkonhaltijan on annettava raporttia varten tarvittavat tiedot sähköenergian kulutuksesta sähköön myyjälle maksutta.

Tarkemmat säännökset energian käyttöä koskevan raportin sisällöstä voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

32 §

*Muutoksenhaku valvontaviranomaisen päätökseen*

Energiaviraston tämän lain nojalla tekemään päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäytölaissa (586/1996) säädetään. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

32 §

*Muutoksenhaku valvontaviranomaisen päätökseen*

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

—  
Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

*Ennen tämän lain voimaantuloa asennetut mittarit, jotka eivät ole etäluettavia, on muutettava etäluettaviksi tai korvattava etäluettavilla laitteilla 31 päivään joulukuuta 2026 mennessä.*

—

**HE 104/2020 vp**



## 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:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

39 §

39 §

*Muutoksenhaku ministeriön ja Turvallisuus- ja kemikaaliviraston päätökseen*

*Muutoksenhaku ministeriön ja Turvallisuus- ja kemikaaliviraston päätökseen*

Tarkastuslaitoksen hyväksymisen peruuttamista koskevaan ja 34 §:ssä tarkoitettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Muuhun ministeriön ja Turvallisuus- ja kemikaaliviraston päätökseen saa vaatia oikaisua siten kuin hallintolaissa säädetään. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään.

Hallinto-oikeuden päätökseen 1 momentissa tarkoitettussa asiassa saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään. Hallinto-oikeuden muuhun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

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

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 §

40 §

*Muutoksenhaku tarkastuslaitoksen päätökseen*

*Muutoksenhaku tarkastuslaitoksen päätökseen*

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

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

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään.

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

*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:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

3 luku

3 luku

**Yhtiövastike**

**Yhtiövastike**

4 §

4 §

*Yhtiövastikkeen maksuperuste*

*Yhtiövastikkeen maksuperuste*

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

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 §

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

*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 määräämisen perusteista.*

*Tarkempia säännöksiä tässä pykälässä tarkoitetun vastikkeen määräämisestä 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 huoneisto-kohtaiset 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:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

27 §

27 §

*Vuokran määräytyminen*

*Vuokran määräytyminen*

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratulojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) säännöksiä vuokran määräytyksestä, vuokran suuruuteen on tämän luvun säännöksistä sovellettava 27 §:n 1 momenttia, 29 §:ää, 30 §:n 1 momenttia sekä 31 ja 32 §:ää ja lisäksi, mitä siinä mainituissa laeissa tai niiden nojalla säädetään.

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan *aravarajoituslain* (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) säännöksiä vuokran määräytyksestä, vuokran suuruuteen on tämän luvun säännöksistä sovellettava 27 §:n 1 momenttia, 27 a §:ää, 29 §:ää, 30 §:n 1 momenttia sekä 31 ja 32 §:ää ja lisäksi, mitä siinä 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 tarkoitettujen 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.*

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

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

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20*

*Lain 27 a §:ää ei sovelleta, jos sen 1 momentissa tarkoitettu huoneistokohtainen vesimitari 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:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

13 a §

13 a §

*Vuokrien tasaus*

*Vuokrien tasaus*

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

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vuokrien tasauksen rajoittamisesta sekä muista vuokrien tasauksessa noudatettavista menettelytavoista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vuokrien tasauksen rajoittamisesta sekä muista vuokrien tasauksessa noudatettavista menettelytavoista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan

*Voimassa oleva laki*

ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan tasata vuokria 2 momentin 2 tai 3 kohdassa säädetystä poiketen, jos siihen on erityinen syy.

*Ehdotus*

ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan tasata vuokria 2 momentin 2 tai 3 kohdassa säädetystä poiketen, jos siihen on erityinen syy.

*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:

*Voimassa oleva laki*

7 a §

*Vuokrien tasaus*

*Ehdotus*

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.*

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vuokrien tasauksen rajoittamisesta sekä muista vuokrien tasauksessa noudatettavista menettelytavoista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vuokrien tasauksen rajoittamisesta sekä muista vuokrien tasauksessa noudatettavista menettelytavoista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle

*Voimassa oleva laki*

luvan tasata vuokria 2 momentin 2 tai 3 kohdassa säädetystä poiketen, jos siihen on erityinen syy.

*Ehdotus*

luvan tasata vuokria 2 momentin 2 tai 3 kohdassa säädetystä poiketen, jos siihen on erityinen syy.

—————  
*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:

*Voimassa oleva laki*

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 veden, sähkön tai muun hyödykkeen todellinen kulutus tai käyttö.  
—————

*Ehdotus*

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 huo-*

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

*neistokohtaiset mittarit, asumisoikeuden haltijalta vedestä perittävän korvauksen on perustuttava luotettavasti mitattuun todelliseen kulukseseen. Asumisoikeuden haltijalle on korvauksen perinnän yhteydessä annettava tiedot sen perusteena olevasta veden todellisesta kuluksesta ja siihen liittyvistä energiakustannuksista sekä muista korvauksen määrittämisen perusteista. Veden kulutus- ja laskutustietojen on oltava täsmällisiä ja luotettavia. Laskussa on eriteltävä selkeästi, mistä se muodostuu. Asumisoikeuden haltijan kulutus- ja laskutus-tiedot on annettava asumisoikeuden haltijalle tai asetettava hänen saatavilleen maksutta ja helposti ymmärrettävässä muodossa. Tarkempia säännöksiä tässä pykälässä tarkoitettun korvauksen määrittymisestä sekä veden kuluksesta ja korvauksen perinnän yhteydessä annettavista tiedoista annetaan valtioneuvoston asetuksella.*

16 a §

*Käyttövastikkeilla katettavat menot*

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä siitä, mitä on pidettävä edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena, käyttövastikkeita määrättäessä noudatettavista yleisistä periaatteista sekä käyttövastikkeiden tasaamisessa noudatettavista menettelytavoista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tämän momentin nojalla säädettävistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

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.*

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä siitä, mitä on pidettävä edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena, käyttövastikkeita määrättäessä noudatettavista yleisistä periaatteista sekä käyttövastikkeiden tasaamisessa noudatettavista menettelytavoista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tämän momentin nojalla säädettävistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20*

*Lain 16 §:n 5 momenttia ei sovelleta, jos huoneistokohtainen vesimittari on asennettu*



**HE 104/2020 vp**

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

*rakennukseen ennen lain voimaantuloa haetun  
rakennusluvan perusteella.*

## Ympäristöministeriön asetus

### rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoista annetun ympäristöministeriön asetuksen (1047/2017) 2 ja 10 §:n muuttamisesta

Ympäristöministeriön päätöksen mukaisesti  
muutetaan rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoista annetun ympäristöministeriön asetuksen  
(1047/2017) 2 ja 10 § seuraavasti

#### 2 §

##### *Määritelmät*

Tässä asetuksessa tarkoitetaan:

- 1) *erityisellä vesilaitteistolla* laitteistoa muun kuin talousveden johtamista varten;
- 2) *hulevedellä* maan pinnalta, rakennuksen katolta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavia sade- tai sulamisvesiä;
- 3) *ilmavälillä* vesikalusteen juoksuputken alareunan (tai vastaavan) ja sen alapuolella olevan säiliön (tai vastaavan) korkeimman mahdollisen vedenpinnan välistä vapaata pystysuoraa etäisyyttä;
- 4) *jakojohdolla* vesijohtoa, joka palvelee kahta tai useampaa vesipistettä;
- 5) *jätevedellä* yleensä viemärlaitteiston kautta pois johdettavaa vettä, joka on kemiallisesti, mikrobiologisesti, fysikaalisesti tai muuten likaantunut;
- 6) *kannatuksella* vesijohdon tai viemäriin tuentaa kannakkeilla;
- 7) *kertasäätöventtiilillä* veden virtauksen asettamiseen tarkoitettua laitetta;
- 8) *kiintopisteellä* vesijohdon tai viemäriin kiinnittämistä, joka estää putken liikkeen tukemis-kohtaan nähden;
- 9) *kokoojaviemärillä* viemäriä, johon liittyy kaksi tai useampi viemäripiste;
- 10) *kytkentäjohdolla* vesijohtoa, jolla vesikaluste yhdistetään jakojohtoon;
- 11) *kytkentäviemärillä* viemäriä, jolla viemäripiste yhdistetään kokoojaviemäriin;
- 12) *liittämiskohdalla* kohtaa, jossa kiinteistön vesi- ja viemärlaitteisto liitetään vesihuoltolaitoksen vesi- tai viemäriverkostoon;
- 13) *lämpimällä käyttövedellä* talousvedestä lämmittämällä tehtyä vettä;
- 14) *mitoitussateella* suurinta esiintyvää kymmenen minuuttia kestävää sadetta;
- 15) *mitoitusvirtaamalla* vesijohtojen tai viemärien mitoitukseen käytettävää virtaaman ohjearvoa;
- 16) *normivirtaamalla* vesipisteestä saatavaa tai viemäripisteeseen johdettavan virtaaman ohjearvoa;
- 17) *padotuskorkeudella* hyväksyttyä tasoa, johon saakka vedenpinta saa viemärissä enintään nousta liittyneen kiinteistön kohdalla;
- 18) *padotusventtiilillä* venttiiliä, joka sallii viemäriveden virtauksen vain yhteen suuntaan;
- 19) *paineviemäroinnillä* viemärintjärjestelmää, jossa jätevesi, hulevesi tai perustusten kuivatusvesi pumpataan;
- 20) *perustusten kuivatusvedellä* maahan imeytynyttä vettä, joka johdetaan viemäriin tai muuhun purkupaikkaan rakennuksen pohjan ja perustusten kuivattamiseksi;
- 21) *pystyviemärillä* viemäriä, jonka kaltevuus pystytasoon nähden on pienempi kuin 45 astetta;
- 22) *sammutusvesilaitteistolla* palonsammutukseen tarkoitettua laitteistoa;
- 23) *sulkuventtiilillä* laitetta veden virtauksen avaamista tai sulkemista varten;

24) *talousvedellä* kaikkea vettä, joka on tarkoitettu juomavedeksi, ruoan valmistukseen tai muihin kotitaloustarkoituksiin sekä elintarvikkeiden valmistukseen, jalostukseen, säilytykseen ja markkinoille saattamiseen noudattaen, mitä terveydensuojelulain (763/1994) 16 §:ssä säädetään talousvedestä;

25) *tonttivesijohdolla* vesijohtoa, joka yhdistää kiinteistön vesilaitteiston usean kiinteistön yhteiseen vesijohtoon;

26) *tonttviemärillä* viemäriä, joka yhdistää kiinteistön viemärin usean kiinteistön yhteiseen viemäriin;

27) *tuuletusviemärillä* putkea viemärin tuulettamiseksi ja viemärin painenvaihteluiden tasaukseksi;

28) *tyhjöventtiilillä* laitetta, joka putkeen tai laitteeseen syntyvässä tietyssä suuruudessa alipaineessa avaa yhteyden ympäröivään ilmaan ja estää siten takaisinimun aiheuttavan lappovaikutuksen syntymisen;

29) *vaakaviemärillä* viemäriä, jonka kaltevuus pystytasoon nähden on suurempi tai yhtä suuri kuin 45 astetta;

30) *vaihdettavissa olevalla vesijohdolla* putkea, joka ilman suurehkoja toimenpiteitä tai rakenteita rikkomatta voidaan vaihtaa ja korjata;

31) *vesijohdon tai viemärin sijainnilla rakennuksessa* vesijohtoa tai viemäriä asennettuna rakennuksen pohjalaattaan tai sen yläpuolelle;

32) *vesijohdon tai viemärin sijainnilla maassa* vesijohtoa tai viemäriä asennettuna maahan rakennuksen pohjalaatan alapuolelle tai perusmuurin ulkopuolelle;

33) *vesikalusteella* vedenottoon tarkoitettua laitetta, kuten hanaa, sekoitinta tai vastaavaa;

34) *vesilaitteistolla* laitteistoa talousveden ja lämpimän käyttöveden johtamista varten;

35) *vesilukolla* laitetta, joka estää viemärikaasujen pääsyn pois viemäristä;

36) *vesipisteellä* vesikalusteella varustettua vedenottopaikkaa;

37) *viemärikalusteella* viemärointiin tarkoitettua laitetta, kuten pesuallas, lattiakaivo, WC-istuin tai muu vastaava;

38) *viemärlaitteistolla* laitteistoa jätevesien, hulevesien tai perustusten kuivatusvesien poisjohtamiseksi;

39) *viemäripisteellä* viemärikalusteella varustettua viemärointipaikkaa;

40) *viettoviemäroinnillä* viemärointijärjestelmää, jossa jätevesi, hulevesi ja perustusten kuivatusvesi johdetaan pois painovoimaisesti;

41) *vähimmäiskaltevuudella* viettoviemärin pienintä sallittua kaltevuutta, jossa viemäri toimii itsepuhdistuvasti;

42) *yksisuuntaventtiilillä* venttiiliä, joka sallii vesijohtoveden virtauksen vain yhteen suuntaan;

43) *ylivuotoputkella* laitteen ylitäytymisen estävää putkea;

44) *etäluettavalla vesimittarilla* vedenkulutusta mittaavaa mittaria, jonka rekisteröimä tieto voidaan lukea viestintäverkon kautta rakennuksen ulkopuolelta.

## 10 §

### *Vesimittarit*

Kiinteistön vesimittarin on oltava paikassa, jossa se on helposti asennettavissa, luettavissa ja huollettavissa eikä se pääse jäätymään.

Rakennuksessa on oltava huoneistokohtaiset vesimittarit huoneistoon tulevan kylmän ja lämpimän veden mittaamiseen siten, että mittareiden osoittamaa vedenkulutusta on mahdollista käyttää laskutuksen perusteena. Huoneistokohtaisten vesimittareiden on oltava etäluettavia. Huoneistokohtaisten vesimittareiden on sijaittava paikassa, jossa ne ovat helposti asennettavissa, huollettavissa ja luettavissa.

## **HE 104/2020 vp**

---

Tämä asetus tulee voimaan 24 päivänä lokakuuta 2020.  
Tätä asetusta sovelletaan asuinrakennuksessa, jossa on lain voimaantulon jälkeen haetun rakennusluvan perusteella asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit.