**Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av energieffektivitetslagen och vissa andra lagar**

**PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL**

I denna proposition föreslås att det ska stiftas lagar om ändring av energieffektivitetslagen, lagen om bostadsaktiebolag, lagen om hyra av bostadslägenhet, lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån, aravabegränsningslagen, lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus och lagen om bostadsrättsbostäder. Syftet med lagarna är att främja energisparande och en effektiv användning av energi. Det centrala målet för lagen om ändring av energieffektivitetslagen är att skapa förutsättningar och ramar för beslut som leder till förbättrad energieffektivitet och energisparande, och detta ska göras på så sätt att det utfärdas bestämmelser om mätningen och faktureringen av och återrapporteringen om energiförbrukning. Ändringarna av lagarna som reglerar boende syftar till att vattenförbrukningen i bostadshus ska mätas systematiskt och till att faktureringen av vattenförbrukningen ska grunda sig på den faktiska förbrukningen. Avsikten med dessa lagändringar är att främja energisparande och minska växthusgasutsläppen från energiproduktion samt skapa förutsättningar för kostnadsbesparingar för slutförbrukarna av energi.

Genom lagarna genomförs delvis de artiklar om mätning av och fakturering för användningen av el, gas, fjärrvärme, fjärrkyla och varmvatten för hushållsbruk samt lämnande av information om detta och fakturering av kostnaderna som finns i Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/2002 om ändring av direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet. Energieffektivitetsdirektivet genomförs också med hjälp av andra åtgärder, såsom de energieffektivitetsavtal som ingås mellan statsmakten och olika aktörer.

En ny lag om rättegång i förvaltningsärenden träder i kraft den 1 januari 2020. Med anledning av den ska de bestämmelser om ändringssökande som finns i olika sektorlagar harmoniseras med den reviderade lagstiftningen. Av denna orsak föreslås det i propositionen också att det ska stiftas en lag om ändring av lagen om krav på ekodesign för och energimärkning av produkter samt att 32 § i energieffektivitetslagen ska ändras (sökande av ändring i tillsynsmyndighetens beslut).

*Lagförslag*

**Lag
om ändring av energieffektivitetslagen**I enlighet med riksdagens beslut*ändras* i energieffektivitetslagen (1429/2014) 3, 19, 20, 22, 23 och 32 §,
av dem 3 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 1338/2016 och 32 § sådan den lyder i lag 1338/2016, som följer:

3 § *Definitioner*

I denna lag avses med

1) *energi* brännbara bränslen, värme, förnybar energi, el och varje annan form av energi,

2) *energieffektivitet* förhållandet mellan produktionen av prestanda, tjänster, varor eller energi och insatsen av energi,

2 a) *energibesparing* en mängd sparad energi som fastställs genom mätning eller uppskattning av användningen före och efter genomförandet av en åtgärd för att förbättra energieffektiviteten, med normalisering för yttre förhållanden som påverkar energianvändningen,

2 b) *slutlig energianvändning* all energi som levereras till industrin, transporter, hushåll, tjänster och jordbruk, dock inte energi som använts för omvandling eller produktion av energi,

3) *förbättrad energieffektivitet* ökning av energieffektiviteten som ett resultat av tekniska, beteendemässiga eller ekonomiska förändringar,

4) *stort företag* en fysisk eller juridisk person som bedriver ekonomisk verksamhet och som i sin tjänst har minst 250 anställda eller som har en årsomsättning som överstiger 50 miljoner euro och en balansomslutning som överstiger 43 miljoner euro,

5) *europeisk standard* en standard som antagits av Europeiska standardiseringskommittén, Europeiska kommittén för elektroteknisk standardisering eller Europeiska institutet för tele-kommunikationsstandarder och som gjorts offentligt tillgänglig,

6) *internationell standard* en standard som antagits av en internationell standardiseringsorganisation och som gjorts offentligt tillgänglig,

7) *energidetaljist* en fysisk eller juridisk person som yrkesmässigt säljer energi till slutförbrukare,

8) *slutkund* en fysisk eller juridisk person som köper energi för egen eller sin avtalsparts slutanvändning, eller för egen och sin avtalsparts slutanvändning,

9) *slutförbrukare* en fysisk eller juridisk person som använder energi eller varmvatten för hushållsbruk oberoende av om personen har ett avtalsförhållande med leverantören av energin eller varmvattnet för hushållsbruk,

10) *bränslegrossist* en fysisk eller juridisk person som säljer bränsle till energidetaljister,

11) *bränsle* ledningsgas samt naturgas som används som transportbränsle, flytgas, kol och brunkol, lätt och tung brännolja, torv, biobränsle samt transportbränsle med undantag för bunkerbränsle som används för flygtrafik och sjöfart,

12) *ledningsgas* naturgas som levereras till slutförbrukningsstället via ett rörsystem för naturgas,

13) *energitjänst* den fysiska vinst, nytta eller fördel som erhålls genom en kombination av energi med energieffektiv teknik eller med åtgärder, som kan inbegripa den drift, det underhåll och den kontroll som krävs för tillhandahållande av tjänsten, som tillhandahålls på grundval av ett avtal och som under normala förhållanden påvisats leda till kontrollerbar och mätbar eller uppskattningsbar förbättring av energieffektivitet eller primärenergibesparingar,

14) *leverantör av energitjänster* en fysisk eller juridisk person som levererar energitjänster eller utför andra åtgärder för att förbättra energieffektiviteten i en slutförbrukares anläggning eller lokaler,

15) *kraftvärmepanna* panna som kan användas vid kraftvärmedrift för el- och värmeproduktion,

16) *kraftvärme* samtidig framställning i en och samma process av värmeenergi och elenergi eller mekanisk energi,

17) *högeffektiv kraftvärme* kraftvärme som uppfyller kriterierna enligt bilaga II till Europaparlamentets och rådets direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet, om ändring av direktiven 2009/125/EG och 2010/30/EU och om upphävande av direktiven 2004/8/EG och 2006/32/EG, nedan *energieffektivitetsdirektivet*,

18) *omfattande uppgradering* renoveringsarbeten vars kostnad överskrider 50 procent av investeringskostnaderna för en ny jämförbar enhet,

19) *offentliga organ* upphandlande myndigheter enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/24/EU om offentlig upphandling och om upphävande av direktiv 2004/18/EG, nedan *direktivet om offentlig upphandling*,

20) *centralförvaltningsmyndigheter* alla offentliga organ vilkas behörighet sträcker sig över statens hela territorium,

21) *fjärravläsning* en mätares egenskap som gör det möjligt att utanför en byggnad via ett kommunikationsnät avläsa de uppgifter som registrerats i mätarens minne.

19 § *Tillhandahållande av mätare för slutkunder av fjärrvärme och fjärrkyla*

Den som ordnar med mätningen ska till ett konkurrenskraftigt pris tillhandahålla slutkunder av fjärrvärme och fjärrkyla mätare som korrekt visar energiförbrukningen.

20 § *Fastighetens värmeenergimätare*

Om en fastighet försörjs med värme eller kyla från ett fjärrvärmenät eller från en central källa som försörjer flera fastigheter, ska en värmeenergimätare installeras vid leveranspunkten för fjärrvärme, fastighetens värmeväxlare eller leveranspunkten för värme, när uppvärmningssystemet byts ut eller när det görs en ny inkoppling i en ny fastighet.

De mätare och värmekostnadsfördelare som installeras ska vara fjärravläsbara. Mätare och värmekostnadsfördelare som har installerats före ikraftträdandet av denna lag och som inte är fjärravläsbara ska göras fjärravläsbara eller ersättas med fjärravläsbara anordningar senast den 31 december 2026.

### 22 § *Fakturering och kostnadsfördelning*

Fjärrvärme och fjärrkyla ska faktureras enligt den faktiska förbrukningen minst fyra gånger om året. Faktureringen får grunda sig på slutkundens avläsning av mätaren. Fjärrvärme och fjärrkyla får faktureras enligt uppskattad förbrukning eller ett fast belopp endast om faktureringen grundar sig på slutkundens mätaravläsning och denne inte har meddelat mätvärden för faktureringsperioden i fråga.

Slutkunden ska få sina fakturor utan kostnad. Fakturor på förbrukningen av fjärrvärme och fjärrkyla ska sändas till slutkunden på elektronisk väg, om denne önskar det.

Bestämmelser om lägenhetsspecifik fördelning av kostnaderna för bruksvatten finns i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009), lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995), lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001), aravabegränsningslagen (1190/1993), lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) och lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990).

Genom förordning av statsrådet utfärdas närmare bestämmelser om fördelning av kostnaderna för användning av värme, kyla och varmvatten för hushållsbruk i sådana flerbostadshus eller byggnader med flera användningsområden som försörjs med fjärrvärme eller fjärrkyla.

23 § *Förbruknings- och faktureringsuppgifter om fjärrvärme och fjärrkyla*

Förbruknings- och faktureringsuppgifterna ska vara tillförlitliga och korrekta. En faktura ska vara tydligt specificerad.

Energidetaljisten ska till en slutkund för fjärrvärme och fjärrkyla lämna information som gör det möjligt att få en fullständig redovisning av de aktuella energikostnaderna, energins ursprung, energiförbrukningen, informationskällorna och de tillgängliga rättsmedlen. Uppgifterna om och uppskattningarna av energikostnaderna ska lämnas till slutkunden avgiftsfritt, i rätt tid och i en lättbegriplig form. På begäran av slutkunden ska denna information göras tillgänglig för en av slutkunden utsedd leverantör av energitjänster. Om slutkunden inte också är slutförbrukare, ska slutkunden göra den nämnda informationen tillgänglig för slutförbrukaren när slutförbrukaren faktureras för energikostnaderna utifrån mätning eller värmefördelningsmätare.

Genom förordning av statsrådet utfärdas närmare bestämmelser om de uppgifter som ska lämnas och om hur dessa uppgifter ska lämnas.

### 32 § *Sökande av ändring i tillsynsmyndighetens beslut*

I ett beslut som Energimyndigheten fattat med stöd av denna lag får ändring sökas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som föreskrivs i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019). Över förvaltningsdomstolens beslut får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Denna lag träder i kraft den 24 oktober 2020. Bestämmelserna i 20 § 2 mom. i denna lag tillämpas inte på byggnader för vilka bygglov har sökts före ikraftträdandet av denna lag.

**Lag
om ändring av lagen om krav på ekodesign för och energimärkning av produkter**

I enlighet med riksdagens beslut

*ändras* i lagen om krav på ekodesign för och energimärkning av produkter (1005/2008) 39 och 40 §, sådan de lyder i lag 1012/2015, som följer:

39 § *Sökande av ändring i ett ministeriums och Säkerhets- och kemikalieverkets beslut*

Ett beslut som gäller återkallande av godkännande av besiktningsorgan och ett beslut som avses i 34 § får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019).

Omprövning av andra beslut av ett ministerium och av Säkerhets- och kemikalieverket får begäras på det sätt som anges i förvaltningslagen (434/2003). Det beslut som meddelas med anledning av begäran om omprövning får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i lagen om rättegång i förvaltningsärenden.

Förvaltningsdomstolens beslut i ett ärende som avses i 1 mom. får överklagas genom besvär på det sätt som anges i lagen om rättegång i förvaltningsärenden. Över andra beslut av förvaltningsdomstolen får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Ett beslut som ett ministerium eller Säkerhets- och kemikalieverket har fattat med stöd av denna lag ska iakttas oberoende av ändringssökande, om inte den myndighet där ändring sökts bestämmer något annat.

### 40 § *Sökande av ändring i ett besiktningsorgans beslut*

Omprövning av ett besiktningsorgans beslut om överensstämmelseintyg eller besiktningsintyg får begäras på det sätt som anges i förvaltningslagen.

Det beslut som meddelas med anledning av begäran om omprövning får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019).

Över förvaltningsdomstolens beslut får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Denna lag träder i kraft den 2020.

**Lag
om ändring av 3 kap. i lagen om bostadsaktiebolag**

I enlighet med riksdagens beslut

*ändras* i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) 3 kap. 4 § 1 mom. och

*fogas* till 3 kap. en ny 4 a § som följer:

3 kap.

Bolagsvederlag

Betalningsskyldighet och grund för betalning av bolagsvederlag

4 §

*Grund för betalning av bolagsvederlag*

Grunden för betalning av vederlaget ska anges i bolagsordningen. Betalningsgrund kan vara till exempel lägenhetens yta, antalet aktier eller den faktiska förbrukningen av el, värme eller någon annan nyttighet, eller den förbrukning av dessa som kan uppskattas tillförlitligt.

4 a §

*Fördelning av vattenkostnader*

Med avvikelse från 4 § är vederlagsgrunden för bolagets utgifter för gemensam anskaffning av vatten den faktiska förbrukningen som mätts på ett tillförlitligt sätt.

Aktieägaren ska i samband med det uttag av vederlag som avses i 1 mom. lämna information om den faktiska vattenförbrukning som utgör grund för uttaget och om andra grunder för bestämmande av vederlaget. Närmare bestämmelser om den information som ska ges i samband med uttag av vederlag utfärdas genom förordning av statsrådet.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Denna lag träder i kraft den 24 oktober 2020.

Lagens 3 kap. 4 a § tillämpas på bolag i vilka det med stöd av ett bygglov som har sökts efter ikraftträdandet av lagen har installerats lägenhetsspecifika vattenmätare som avses i 10 § 2 mom. i miljöministeriets förordning om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer (1047/2017). Ändring av en bestämmelse i bolagsordningen som strider mot 3 kap. 4 a § så att den överensstämmer med denna lag ska anmälas för registrering samtidigt som en annan ändring av bolagsordningen anmäls för registrering.

**Lag
om ändring av lagen om hyra av bostadslägenhet**

I enlighet med riksdagens beslut

*fogas* till lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) en ny 27 a § som följer:

27 a §

*Ersättning för vatten*

Om det i den byggnad där en lägenhet finns har tagits i bruk lägenhetsspecifika mätare som mäter vattenförbrukningen för att fördela kostnaderna, ska den ersättning för vatten som tas ut av hyresgästen grunda sig på den faktiska förbrukning som har mätts på ett tillförlitligt sätt.

Hyresgästen ska i samband med det uttag av ersättning som avses i 1 mom. ges information om den uppmätta vattenförbrukning som utgör grund för uttaget och om andra grunder för fastställande av ersättningen. Närmare bestämmelser om den information som ska ges i samband med uttag av ersättning utfärdas genom förordning av statsrådet.

Denna lag träder i kraft den 24 oktober 2020.

**Lag
om ändring av 13 och 13 a § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån**

I enlighet med riksdagens beslut

*ändras* i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 13 och 13 a §, sådana de lyder, 13 § i lag 470/2018 och 13 a § i lag 1713/2015, som följer:

13 §

*Utgifter som täcks med självkostnadshyra*

Hos hyresgästerna får i hyra för en bostadslägenhet tas ut högst ett belopp som utöver de övriga intäkterna behövs för finansieringen av hyresbostäderna och utrymmen i anslutning till dem och för de utgifter som en god fastighetshållning förutsätter. Sådana utgifter är utgifter som orsakas av

1) lån för byggande, anskaffning eller ombyggnad av en fastighet och bostäder samt av den indexjustering som hänför sig till en överlåtelseersättning enligt 15 § 2 mom. 2 punkten, om justeringen har ingått i det överlåtelsepris som betalats till ett samfund som inte hör till samma koncern,

2) underhåll och skötsel av fastigheter och byggnader samt bostäder,

3) en skälig avsättning för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten, om lånet har godkänts som räntestödslån den 30 juni 2018 eller tidigare,

4) uthyrning och förvaltning av bostäder,

5) ränta på den självfinansieringsandel som avses i 15 § 2 mom. 1 punkten,

6) skyldigheter som ägaren har enligt lag och som inte följer av att ägaren har handlat i strid med denna eller någon annan lag,

7) andra motsvarande godtagbara omständigheter.

I hyran för bostadslägenheter får inte amorteringar på räntestödslån eller på annat lån som tagits i dess ställe tas ut hos hyresgästerna till större belopp än vad som anges genom förordning av statsrådet. Om en hyresgäst i en delägarbostad enligt lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder (232/2002) köper tilläggsandelar i de aktier som medför rätt att besitta bostaden, ska hyran sänkas med ett belopp som motsvarar räntan på den del av räntestödslånet som motsvarar tilläggsandelen och som majoritetsägaren hade varit tvungen att betala om inte räntestödslånet hade amorterats.

Genom förordning av statsrådet får det utfärdas närmare bestämmelser om

1) vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten,

2) storleken på den ränta som ska beräknas på självfinansieringsandelen enligt 15 § 2 mom. 1 punkten,

3) andra frågor som hänför sig till bestämmande av hyra.

Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på de villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av 3 mom. föreskrivs för en avsättning eller för räntan på självfinansieringsandelen.

Bestämmelser om hyra i övrigt finns i lagen om hyra av bostadslägenhet.

Om det i den byggnad där en lägenhet finns har tagits i bruk lägenhetsspecifika mätare som mäter vattenförbrukningen för att fördela kostnaderna, ska den ersättning för vatten som tas ut av hyresgästen grunda sig på den faktiska förbrukning som har mätts på ett tillförlitligt sätt. Hyresgästen ska i samband med uttaget av ersättning ges information om den faktiska vattenförbrukning som utgör grund för uttaget och om andra grunder för fastställande av ersättningen. Närmare bestämmelser om den information som ska ges i samband med uttag av ersättning utfärdas genom förordning av statsrådet.

13 a §

*Utjämning av hyror*

Hyrorna för hyreshus och hyresbostäder som tillhör en och samma ägare och för vilka lån har beviljats enligt denna lag och aravalagen (1189/1993) kan utjämnas.

Hyror får dock inte utjämnas mellan

1) bostäder på vilka bestämmelserna om självkostnadshyra tillämpas och andra hyreshus och hyresbostäder för vilka lån har beviljats med stöd av denna lag eller aravalagen, om utjämningen höjer hyran för de förstnämnda bostäderna,

2) bostäder enligt lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov samt andra hyresbostäder,

3) sådana bostäder där det för byggande, anskaffning eller ombyggnad beviljats understöd enligt lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov, om inte de objekt där bostäderna finns omfattas av samma högsta understödsprocent enligt 8 § 1 mom. i den lagen.

Vattenkostnader får inte utjämnas mellan olika hyreshus eller hyresbostäder, om grunden för den ersättning som tas ut av hyresgästerna för dessa kostnader den på ett tillförlitligt sätt mätta förbrukningen.

Närmare bestämmelser om begränsning av utjämningen av hyror och om andra förfaringssätt som ska följas vid utjämning av hyror får utfärdas genom förordning av statsrådet. Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på de villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att utjämna hyror med avvikelse från vad som föreskrivs i 2 mom. 2 och 3 punkten.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Denna lag träder i kraft den 24 oktober 2020.

I ett bostadshus för vilket det har ansökts om bygglov före ikraftträdandet av denna lag tillämpas lagens 13 § 6 mom. och 13 a § 3 mom. när det i byggnaden har installerats lägenhetsspecifika vattenmätare som avses i 10 § 2 mom. i miljöministeriets förordning om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer (1047/2017).

**Lag
om ändring av 7 och 7 a § i aravabegränsningslagen**

I enlighet med riksdagens beslut

*ändras* i aravabegränsningslagen (1190/1993) 7 och 7 a §, sådana de lyder, 7 § i lag 471/2018 och 7 a § i lag 1714/2015, som följer:

7 §

*Utgifter som täcks med självkostnadshyra*

Hos hyresgästerna får det i hyra för en bostadslägenhet tas ut högst ett belopp som utöver de övriga intäkterna behövs för finansieringen av aravahyresbostäderna och utrymmen i anslutning till dem och för de utgifter som en god fastighetshållning förutsätter. Sådana utgifter är utgifter som orsakas av

1) lån för byggande, anskaffning eller ombyggnad av en fastighet och bostäder samt av den indexjustering som hänför sig till en överlåtelseersättning enligt 10 § 2 mom. 2 punkten eller till maximipriset enligt 11 §, om justeringen har ingått i det överlåtelsepris som betalats till ett samfund som inte hör till samma koncern,

2) underhåll och skötsel av fastigheter och byggnader samt bostäder,

3) en skälig avsättning för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten,

4) uthyrning och förvaltning av bostäder,

5) ränta på den självfinansieringsandel som avses i 10 § 2 mom. 1 punkten,

6) skyldigheter som ägaren har enligt lag och som inte följer av att ägaren har handlat i strid med denna eller någon annan lag,

7) andra motsvarande godtagbara omständigheter.

Genom förordning av statsrådet får det utfärdas närmare bestämmelser om

1) vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten,

2) storleken på den ränta som ska beräknas på självfinansieringsandelen enligt 10 § 2 mom. 1 punkten,

3) andra frågor som hänför sig till bestämmande av hyra.

Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på de villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av 2 mom. föreskrivs för en avsättning eller för räntan på självfinansieringsandelen.

Bestämmelser om hyra i övrigt finns i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995).

Om det i den byggnad där en lägenhet finns har tagits i bruk lägenhetsspecifika mätare som mäter vattenförbrukningen för att fördela kostnaderna, ska den ersättning för vatten som tas ut av hyresgästen grunda sig på den faktiska förbrukning som har mätts på ett tillförlitligt sätt. Hyresgästen ska i samband med uttaget av ersättning ges information om den faktiska vattenförbrukning som utgör grund för uttaget och om andra grunder för fastställande av ersättningen. Närmare bestämmelser om den information som ska ges i samband med uttag av ersättning utfärdas genom förordning av statsrådet.

7 a §

*Utjämning av hyror*

Hyrorna för aravahyreshus och aravahyresbostäder och hyrorna för hyreshus och hyresbostäder för vilka lån har beviljats med stöd av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) kan utjämnas, om husen och bostäderna tillhör en och samma ägare.

Hyror får dock inte utjämnas mellan

1) bostäder på vilka bestämmelserna om självkostnadshyra tillämpas och andra hyreshus och hyresbostäder för vilka lån har beviljats med stöd av denna lag eller lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån, om utjämningen höjer hyran för de förstnämnda bostäderna,

2) bostäder enligt lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov (1281/2004) och andra hyresbostäder,

3) sådana bostäder där det för byggande, anskaffning eller ombyggnad beviljats understöd enligt lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov, om inte de objekt där bostäderna finns omfattas av samma högsta understödsprocent enligt 8 § 1 mom. i den lagen.

Vattenkostnader får inte utjämnas mellan olika hyreshus eller hyresbostäder, om grunden för den ersättning som tas ut av hyresgästerna för dessa kostnader är den på ett tillförlitligt sätt mätta förbrukningen.

Närmare bestämmelser om begränsning av utjämningen av hyror och om andra förfaringssätt som ska följas vid utjämning av hyror får utfärdas genom förordning av statsrådet. Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på de villkor centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att utjämna hyror med avvikelse från vad som föreskrivs i 2 mom. 2 och 3 punkten.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Denna lag träder i kraft den 20 .

Lagens 7 § 5 mom. och 7 a § 3 mom. tillämpas på bostadshus i vilka det med stöd av ett bygglov som har sökts efter ikraftträdandet av lagen har installerats lägenhetsspecifika vattenmätare som avses i 10 § 2 mom. i miljöministeriets förordning om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer (1047/2017).

**Lag
om ändring av 13 § i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus**

I enlighet med riksdagens beslut

*ändras* i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) 13 § som följer:

13 §

*Bestämmande av hyra*

Hos hyresgästerna får i hyra för en bostadslägenhet som finansieras genom räntestödslån tas ut ett skäligt belopp som fastställs av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet i beslutet om att lånet godkänns som räntestödslån (*initialhyra*).

I initialhyran kan inkluderas poster som behövs för utgifter för finansiering av hyresbostäderna i objektet och lokaler i anslutning till dem samt för de utgifter som en god fastighetshållning kräver. Sådana är utgifter som orsakas av

1) lån för byggande av ett hus,

2) underhåll och skötsel av fastigheter och byggnader samt bostäder,

3) en skälig avsättning för åtgärder och ombyggnad enligt 2 punkten, genom vilka fastigheten eller byggnaden samt bostäderna görs förenliga med sedvanliga krav vid respektive tidpunkt,

4) uthyrning och förvaltning av bostäder,

5) låntagarens ränta på den självfinansieringsandel som aktieägaren placerat i objektet, när en självfinansieringsandel behövts utöver räntestödslånet för finansiering av husets godtagbara byggkostnader,

6) sådana lagbestämda skyldigheter för låntagaren som inte följer av att låntagaren har brutit mot denna eller någon annan lag,

7) andra motsvarande godtagbara omständigheter.

Initialhyran får justeras årligen på basis av ändringar i ett index som beskriver utvecklingen hos priser, löner, inkomster eller andra kostnader. Genom förordning av statsrådet utfärdas närmare bestämmelser om den ovan avsedda justeringen av initialhyran. Genom förordning av statsrådet får närmare föreskrifter dessutom utfärdas om

1) vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 2 mom. 3 punkten,

2) beräkningsgrunden och maximibeloppet för sådan ränta på självfinansieringsandelen som avses i 2 mom. 5 punkten,

3) andra frågor som anknyter till bestämmande av hyra.

Bestämmelser om hyran finns i övrigt i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995).

Om det i den byggnad där en lägenhet finns har tagits i bruk lägenhetsspecifika mätare som mäter vattenförbrukningen för att fördela kostnaderna, ska den ersättning för vatten som tas ut av hyresgästen grunda sig på den faktiska förbrukning som har mätts på ett tillförlitligt sätt. Hyresgästen ska i samband med uttaget av ersättning ges information om den faktiska vattenförbrukning som utgör grund för uttaget och om andra grunder för fastställande av ersättningen. Närmare bestämmelser om den information som ska ges i samband med uttag av ersättning utfärdas genom förordning av statsrådet.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Denna lag träder i kraft den 24 oktober 2020.

Lagens 13 § 5 mom. tillämpas på bostadshus i vilka det med stöd av ett bygglov som har sökts efter ikraftträdandet av lagen har installerats lägenhetsspecifika vattenmätare som avses i 10 § 2 mom. i miljöministeriets förordning om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer (1047/2017).

**Lag
om ändring av 16 och 16 a § i lagen om bostadsrättsbostäder**

I enlighet med riksdagens beslut

*ändras* i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) 16 och 16 a §, sådana de lyder, 16 § delvis ändrad i lag 1256/2010 och 16 a § i lag 472/2018, som följer:

16 §

*Hur bruksvederlaget bestäms*

Hos bostadsrättshavaren får tas ut ett skäligt bruksvederlag.

Bruksvederlagets belopp ska bestämmas så att vederlagsinkomsten täcker de utgifter som vid en måttfull ekonomiförvaltning uppkommer av finansieringen och underhållet av till samfundet hörande bostadsrättsbostäder och därtill anslutna lokaliteter.

Grunderna för bestämmandet av bruksvederlaget ska dessutom vara sådana att vederlaget fördelas på ett skäligt sätt mellan lägenheterna. Vederlaget kan bestämmas så att olika utgiftsposter har olika betalningsgrunder, såsom lägenhetens yta eller den faktiska förbrukningen eller användningen av el eller någon annan nyttighet.

Om det i den byggnad där en lägenhet finns har tagits i bruk lägenhetsspecifika mätare som mäter vattenförbrukningen för att fördela kostnaderna, ska den ersättning för vatten som tas ut av bostadsrättshavaren grunda sig på den faktiska förbrukning som har mätts på ett tillförlitligt sätt. Bostadsrättshavaren ska i samband med uttaget av ersättning ges information om den faktiska vattenförbrukning som utgör grund för uttaget och om andra grunder för fastställande av ersättningen. Närmare bestämmelser om den information som ska ges i samband med uttag av ersättning utfärdas genom förordning av statsrådet. Bruksvederlaget får inte överstiga de hyror som i allmänhet betalas på orten för likvärdiga lägenheter.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Denna lag träder i kraft den 24 oktober 2020.

Lagens 16 § 4 mom. och 16 a § 3 mom. tillämpas på bostadshus i vilka det med stöd av ett bygglov som har sökts efter ikraftträdandet av lagen har installerats lägenhetsspecifika vattenmätare som avses i 10 § 2 mom. i miljöministeriets förordning om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer (1047/2017).