TYÖ- JA ELINKEINOMINISTERIÖ MUISTIO LIITE 1

Erityisasiantuntija Eriika Melkas 11.12.2020

**EHDOTUS VALTIONEUVOSTON ASETUKSEKSI LÄMMITYKSEN, JÄÄHDYTYKSEN JA VEDEN KULUTUSTIEDOISTA, LASKUISTA JA KUSTANNUSTEN JAKAMISESTA**

1. Yleistä

Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviä 2012/27/EU energiatehokkuudesta (jäljempänä *energiatehokkuusdirektiivi*) on muutettu 11.12.2018 Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivillä (EU) 2018/2002 (jäljempänä *muutosdirektiivi*), joka tuli voimaan 24.12.2018. Tämä asetusluonnos liittyy erityisesti muutosdirektiivillä energiatehokkuusdirektiiviin lisättyihin 9 b artiklaan (lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden käyttäjäkohtainen mittaaminen ja kustannusten jakaminen) ja 10 a artiklaan (lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden laskutus- ja kulutustiedot).

Muutosdirektiivi on tarkoitus panna täytäntöön muutoksilla energiatehokkuuslakiin ja eräisiin muihin lakeihin (asunto-osakeyhtiölaki, laki asuinhuoneiston vuokrauksesta, laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta, aravarajoituslaki ja laki asumisoikeusasunnoista), uudella valtioneuvoston asetuksella, sekä muutoksilla ympäristöministeriön asetukseen rakennusten vesi- ja viemärilaitteistoista (1047/2017). Uudet energiatehokkuuslain (1429/2014) 22 §:n 4 momentti ja 23 §:n 5 momentti, asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 3 luvun 4 a §:n 3 momentti, asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 27 a §:n 4 momentti ja asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 16 §:n 5 momentti sisältävät valtuutuksen säätää eräistä muutosdirektiivin toimeenpanoon liittyvistä seikoista valtioneuvoston asetuksella. Näitä seikkoja ovat lämmitystä, jäähdytystä ja vettä koskevien laskutus- ja kulutustietojen toimittaminen sekä lämmitys-, jäähdytys- ja lämpimän käyttöveden kulutuksen kustannusten jako moniasuntoisissa ja monen käyttötarkoituksen rakennuksissa.

1. Nykytilanne
   1. Lämmityksen ja jäähdytyksen kulutus- ja laskutustiedot

Lämmityksen ja jäähdytyksen kulutus- ja laskutustiedoista säädetään lain tasolla energiatehokkuuslain muutoksen 787/2020 voimaantulon jälkeen mainitun lain 23 §:ssä. Ennen muutosta sääntely on ollut lain 23-25 §:ssä, joiden sääntely on ollut olennaisesti suppeampaa kuin muutetussa laissa ja asetusehdotuksessa. Lain 23 §:n (kaukolämpöä ja kaukojäähdytystä sekä polttoainetta koskevan laskun vähimmäistiedot) mukaan energian vähittäismyyjän on ollut toimitettava kaukolämpöä ja kaukojäähdytystä sekä polttoainetta koskevan laskun mukana asiaankuuluvat tiedot, joiden avulla loppukäyttäjä saa kattavan selvityksen sen hetkisistä energiakustannuksista. Nämä on ollut toimitettava maksutta, oikea-aikaisesti ja helposti ymmärrettävässä muodossa. Loppukäyttäjälle on ollut ilmoitettava todellinen kulutus ja kustannukset ja mahdollistettava vertailu edellisen vuoden kulutukseen samana kautena. Energian loppukäyttäjän saataville on ollut asetettava tietoa energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä sekä sellaisten tahojen yhteystietoja, joilta saa lisätietoa energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä. Energiavirastolla on ollut määräystenantovalta siitä, mitä tietoja laskuun on tullut sisällyttää sekä tavasta, jolla tiedot on tullut laskulla esittää. Loppukäyttäjän saataville on tullut asettaa tiedot hänen aikaisemmasta kaukolämmön ja -jäähdytyksen kulutuksestaan. Lisäksi vähintään kerran vuodessa energian vähittäismyyjän on ollut toimitettava sähkön jakeluverkkoon liitetylle sekä kaukolämpöä, kaukojäähdytystä ja verkkomaakaasua käyttävälle loppukäyttäjälle raportti tämän energian käytöstä.

Uudet säännökset energiatehokkuuslaissa ovat 23 §:ssä. Sen mukaisesti kulutus- ja laskutustietojen on oltava täsmällisiä ja luotettavia. Laskussa on eriteltävä selkeästi, mistä se muodostuu. Energian vähittäismyyjällä on velvollisuus toimittaa 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. Lisäksi loppuasiakkaan pyynnöstä nämä tiedot on toimitettava myös loppuasiakkaan nimeämän energiapalvelujen tarjoajan saataville.

Jos loppukäyttäjä ei ole myös loppuasiakas, loppuasiakkaan on asetettava loppukäyttäjän omaa kulutusta koskevat kulutus- ja laskutustiedot tämän saataville maksutta, kun lämmityskustannukset laskutetaan loppukäyttäjältä mittauksen tai lämmityskustannusten jakolaitteen perusteella. Tämä on lämpöenergiamittauksessa poikkeuksellinen tilanne, koska lämpöenergian kulutusta ei edellytetä mitattavan huoneistokohtaisesti, eikä myöskään edellytetä lämmityskustannusten jakolaitteiden käyttöä. Perusteena tälle ratkaisulle on mittaamisen ja jakolaitteiden käytön kustannustehottomuus Suomessa. Koska lämpöenergian kulutusmittausta samoin kuin lämmityskustannusten jakolaitteita on kuitenkin jossain määrin Suomessa käytössä, on syytä direktiivin asianmukaisen täytäntöönpanon varmistamiseksi ottaa nämä tässä sääntelyssä huomioon.

* 1. Lämmityksen ja jäähdytyksen kustannusten jakaminen

Nykylainsäädäntö ei sisällä säännöksiä lämmityksen ja jäähdytyksen kustannusten jakamisesta, joten niitä koskeva tässä ehdotettu sääntely on kokonaisuudessaan uutta. Energiatehokkuuslain uuden 22 §:n 4 momentin muutos sisältää valtuutussäännöksen, jonka mukaan valtioneuvoston asetuksella annetaan tarkemmat säännökset lämmityksen ja jäähdytyksen kustannusten jakamisesta moniasuntoisissa ja moneen eri tarkoitukseen käytettävissä rakennuksissa.

* 1. Veden kustannusten jakaminen sekä kulutus- ja laskutustiedot

Asumista koskevassa lainsäädännössä ei ennen muutosdirektiivin täytäntöönpanoa ole ollut nimenomaisia säännöksiä vesimaksuvastikkeesta tai muusta korvauksesta eikä veden kulutus- ja laskutustiedoista. Muutosdirektiivin täytäntöön panemiseksi lakeihin otettiin uudet säännökset (asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 4 a §, asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 27 a §, asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §:n 5 momentti) vesimaksuvastikkeen (asunto-osakeyhtiöt) ja muun vedestä perittävän korvauksen (vuokrasuhteet, asumisoikeusasunnot) määräämisestä luotettavasti mitatun todellisen kulutuksen perusteella. Mainittujen säännösten perusteella vesimaksuvastikkeen ja vedestä perittävän korvauksen yhteydessä osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja asumisoikeuden haltijalle on annettava tiedot vastikkeen tai korvauksen perusteista. Lisäksi osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja asumisoikeuden haltijalle on kuukausittain annettava tiedot huoneistossa kulutetun veden määrästä.

Säännökset sisältävät asetuksenantovaltuuden, jonka perusteella valtioneuvoston asetuksella annetaan tarkempia säännöksiä vesimaksuvastikkeen ja muun vedestä perittävän korvauksen määräämisestä sekä veden kulutuksesta ja vastikkeen tai korvauksen muista perusteista annettavista tiedoista.

1. Ehdotetun asetuksen sisältö

1 §. Soveltamisala

Asetuksen 1 §:ssä ehdotetaan säädettäväksi soveltamisalasta. Veden osalta asetuksessa säädettäisiin ensinnäkin asunto-osakeyhtiölaissa, asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitetuista osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja asumisoikeuden haltijalle veden kulutuksesta ja vesimaksuvastikkeen ja muun vedestä perittävän korvauksen perusteista annettavista tiedoista. Vastikkeella tarkoitettaisiin asetuksessa asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 4 a §:ssä säädettyä vesimaksuvastiketta ja korvauksella asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 27 a §:ssä sekä asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §:n 5 momentissa tarkoitettua vedestä perittävää korvausta.

Asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 4 a §:n 2 momentin, asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 27 a §:n 2 momentin ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §:n 5 momentin mukaan tiedot veden kulutuksesta huoneistossa on annettava osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja asumisoikeuden haltijalle kuukausittain. Vesimaksuvastikkeen tai muun korvauksen perinnän yhteydessä on lisäksi annettava tarkempia tietoja vastikkeen tai korvauksen perusteista.

Lisäksi asetuksessa säädettäisiin siitä, miten vesimaksuvastike ja muu vedestä perittävä korvaus määriteltäisiin luotettavasti mitatun veden todellisen kulutuksen ja muiden veden hankinnasta aiheutuvien luotettavan mittauksen perusteella todettavien kustannusten perusteella.

Asetusta sovellettaisiin myös lämmityksen ja jäähdytyksen kulutus- ja laskutustietojen toimittamiseen kaukolämmityksen ja kaukojäähdytyksen piirissä olevissa kiinteistöissä. Tämän lisäksi asetusta sovellettaisiin kaukolämmityksen ja -jäähdytyksen kulutuksen kustannusten jakamiseen moniasuntoisissa ja monen eri käyttötarkoituksen rakennuksissa.

Kaukolämmityksen ja -jäähdytyksen mittaamista sekä niiden kulutuksen laskutusta ja kulutus- ja laskutustietojen toimittamista koskeva laintasoinen sääntely on energiatehokkuuslaissa, jonka energiatehokkuusdirektiivin uusien säännösten täytäntöönpanemiseksi säädetty muutos on tullut voimaan 23.11.2020.

Energiatehokkuuslakiin ehdotettuja 22 ja 23 §:ää sovelletaan ensi sijassa energian vähittäismyyjän ja tämän sopimuskumppanina olevan loppuasiakkaan välisessä oikeussuhteessa. Poikkeukset tästä pääsäännöstä ovat 22 §:n 3 momentin informatiivinen viittaus muihin lakeihin sekä 23 §:n 4 momentin säännös, joka luo loppuasiakkaalle velvollisuuden saattaa loppuasiakkaan kulutus- ja laskutustiedot tämän saataville, jos loppuasiakas ja -käyttäjä eivät ole sama henkilö. Tämä rajaa myös ehdotettavan asetuksen soveltamisalaa.

2 §. Lämmityksen ja jäähdytyksen kulutustiedot

Pykälän *1 momentin* mukaan loppuasiakkaalla, eli energian vähittäismyyjän kanssa sopimussuhteessa olevalla luonnollisella tai oikeushenkilöllä, olisi oikeus saada omaa kulutustaan koskevat tiedot energian vähittäismyyjältä. Tiedot olisi toimitettava vähintään neljä kertaa vuodessa, ja niiden olisi perustuttava todelliseen kulutukseen, käytännössä mittaustulokseen. Pykälässä myös määriteltäisiin direktiiviin perustuen vähimmäisedellytykset sille, mitä tietoja tulisi toimittaa. Näitä vähimmäistietoja olisivat hinnan muodostumiseen vaikuttavat maksut (1 momentin *1 kohta*) sekä käytettävissä olevat kulutusta koskevat tiedot kulutusjakson ajalta (1 momentin *2 kohta*).

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin kulutustietojen toimittamisen tiheydestä, jos kiinteistöön on asennettu etäluettava lämpöenergiamittari. Tällöin edellytettäisiin tietojen toimittamista kerran kuukaudessa. Vaatimus perustuu energiatehokkuusdirektiiviin sekä energiatehokkuuslakiin, johon ehdotetun säännöksen (20 §:n 2 momentti) mukaan asennettavien mittareiden on oltava etäluettavia. Käytännössä se, että etäluettavuusvaatimus koskee asennettavia mittareita tarkoittaa sitä, että 2 momentissa edellytetty tietojen toimittamisen tiheys tulee koskemaan sitä mukaa kun lämpöenergiamittareita uusitaan.

Tätä rajaa kuitenkin direktiivissä asetettu määräaika, jonka mukaan kaikki mittarit tulee vaihtaa etäluettaviin mittareihin tai korvata sellaisilla 1.1.2027 mennessä. Tästä säädetään kansallisesti energiatehokkuusdirektiivin muuttamisesta annetun lain (787/2020) voimaantulosäännöksessä. Huomattavaa on se, että käytännössä lämpöenergian myynnistä jo nyt 99 % on etäluennan piirissä.

Pykälän *3 momentti* koskisi tilanteita, joissa lämmitysenergian kulutus mitataan huoneistokohtaisesti tai käytössä ovat lämmityskustannusten jakolaitteet. Lämmitysenergian mittaamista huoneistokohtaisesti ei Suomessa edellytetä, ja lämmityskustannusten jakolaitteiden käyttö on osoittautunut kustannustehottomaksi, mutta koska niitä tosiasiassa kuitenkin jonkin verran on käytössä, muutosdirektiivin riittäväksi täytäntöönpanemiseksi nämä tapaukset on syytä ottaa myös kansallisessa sääntelyssä huomioon. Loppukäyttäjällä olisi näissä tapauksissa oikeus saada loppuasiakkaalta omaa kulutustaan koskevat tiedot kerran kuukaudessa silloin kun loppukäyttäjä on eri henkilö kuin loppuasiakas. Vaatimus panee täytäntöön direktiivin 10 a artiklan 3 kohdan.

…

3 §. Lämmityksen ja jäähdytyksen laskutustiedot

Pykälän *1 momentissa* lueteltaisiin laskutustiedot, jotka on toimitettava lämmityksen tai jäähdytyksen laskussa tai sen mukana. Luettelo panee direktiivin VII A liitteen 3 kohdan täytäntöön.

Momentin *1 kohdassa* edellytettäisiin tietoa sovellettavista veroista ja maksuista. Näillä tarkoitettaisiin niitä veroja ja maksuja, jotka vaikuttavat loppukäyttäjän kustannuksiin. Taustalla on loppukäyttäjän oikeus saada mahdollisimman kattava ja oikea kuva siitä, mistä hänen kuluttamansa energian hinta muodostuu.

Momentin *2 kohdassa* edellytetään toimitettavan tieto kunkin maksun osalta laskutettavien yksiköiden määrästä, yksikköhinnasta ja veloitettavasta summasta sekä veloitettavien maksujen kokonaissummasta.

Momentin *3 kohdassa* on mainittu tietojen toimittaminen vuotuisista energian tuottamiseen käytettyjen energialähteiden osuuksista sekä niihin liittyvistä vuotuisista kasvihuonekaasupäästöistä sekä energian tuottamiseen käytettyjen energialähteiden veroista.

Momentin *4 kohdassa* edellytetään toimitettavan tiedot alkuperätakuilla uusiutuvista lähteistä peräisin olevaksi sekä hukkalämmöksi tai –kylmäksi varmennetun energian osuudesta edellisen vuoden aikana myydystä energiasta. Kohta panee täytäntöön uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käytön edistämisestä annetun direktiivin (EU) 2018/2001 24 artiklan 1 kohdan.

Momentin *5 kohdassa* edellytetään toimitettavan tietoa niiden tahojen yhteystiedoista ja verkkosivujen osoitteista, joilta saa tietoa energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä, energiaa käyttävien laitteiden teknisistä tiedoista ja vertailukelpoisista loppukäyttäjäprofiileista.

Momentin *6 kohdassa* edellytetään toimitettavan tiedot,jotka tarvitaan asiakasvalitusten tekemistä varten sekä kuluttajille suunnatussa laskutuksessa tietoja kuluttajien käytettävissä olevista menettelyistä.

Momentin *7 kohdassa* edellytetään tietoja energiankulutuksesta tai lämmityskustannusten jakolaitteiden lukemista laskutusjakson ajalta.

Momentin *8 kohdassa* edellytettäisiin graafisessa muodossa esitettyä sääkorjattua vertailua laskutusvuoden ja sitä edeltävän kolmen vuoden energiankulutuksesta, kuitenkin enintään siltä ajalta, jonka toimitussopimus on kestänyt.

Momentin *9 kohdassa* edellytettäisiin vertailua loppukäyttäjän energiankulutuksesta muiden vastaavien loppukäyttäjien kanssa.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin poikkeuksista energian vähittäismyyjän velvollisuuteen toimittaa kulutusta koskevia tietoja. Sen mukaisesti 1 momentin 7 – 9 kohdissa tarkoitettuja tietoja ei olisi tarpeen toimittaa, jos mittari on vioittunut, eikä luotettavaa mittaustulosta sen vuoksi saada; tai

jos laskutus tapahtuu loppuasiakkaan suorittaman mittarin luennan perusteella, eikä loppuasiakas ole ilmoittanut mittarilukemaa tietyltä laskutuskaudelta.

Pykälän *3 momentissa* viitattaisiin energiatehokkuuslain muutetun 22 §:n 1 momentin säännökseen, jonka mukaan laskutus voi perustua arvioituun kulutukseen tai kiinteään määrään vain, jos laskutus on sovittu tapahtuvaksi asiakkaan oman mittarin luennan perusteella eikä asiakas ole ilmoittanut mittarilukemaa laskutuskaudelta, tai jos mittari on vioittunut niin, ettei lukemaa saada. Energiatehokkuuslain 22 § 1 momentissa tarkoitetuissa laskuissa, jotka eivät perustu todelliseen kulutukseen tai lämmityskustannusten jakolaitteen lukemiin, on oltava selkeä ja ymmärrettävä selvitys siitä, miten laskussa esitetty määrä on laskettu sekä ainakin edellä 1 momentin 5 ja 6 kohdissa esitetyt tiedot.

Pykälän *4 momentissa* rajattaisiin edellä 1 momentin 3 kohdassa säädetty velvollisuus toimittaa tiedot käytettyjen energialähteiden vuotuisista kasvihuonekaasupäästöistä koskemaan vain sellaisia kaukolämpöjärjestelmiä, joiden kokonaislämpöteho on vähintään 20 MW. Tämä tarkoittaa käytännössä päästökaupan piiriin kuuluvia laitoksia. Samalla täsmennettäisiin, että kasvihuonekaasupäästöllä tarkoitetaan päästökauppalain 6 §:n 1 momentin 1 – 2 kohdassa tarkoitettuja kaasuja.

Kun käytössä on lämpöenergian kulutuksen huoneistokohtainen mittaus, pykälän 1 momentissa tarkoitetut tiedot tulisi *5 momentin* mukaan loppuasiakkaan asettaa 1 momentissa mainitut tiedot loppukäyttäjän saataville vähintään kerran vuodessa. Edellytettävä tiheys on direktiivissä määritelty minimitiheys. Estettä tietojen toimittamiselle myös useammin ei ole.

4 §. Lämmityksen ja jäähdytyksen kulutus- ja laskutustietojen toimittamistapa

Pykälän *1 momentin* mukaan loppuasiakkaan olisi saatava laskutustietonsa maksutta. Loppuasiakkaan on oltava mahdollista saada laskutustietonsa energian vähittäismyyjältä pyynnöstä sähköisinä. Sähköisessä laskutuksessa 3§:n 1 momentin 9 kohdassa mainittu tieto voidaan asettaa saataville energian vähittäismyyjän verkkosivuilla ja lisätä tästä merkintä laskuun. Kulutustiedot tulee asettaa saataville laskutuksen yhteydessä, sähköpostitse, kirjeitse tai energian vähittäismyyjän verkkosivuilla. Tästä tulisi tehdä merkintä laskuun. Säännös panisi täytäntöön direktiivin 10 a artiklan 2 kohdan b alakohdan, joka luo loppuasiakkaalle oikeuden saada halutessaan laskunsa sähköisesti. Tietoja saataville asetettaessa olisi noudatettava voimassa olevaa tietosuojalainsäädäntöä.

Pykälän *2 momentti* sisältäisi vaatimuksen erillisestä ilmoituksesta loppuasiakkaalle sekä huoneistokohtaisen laskutuksen tapauksessa loppukäyttäjälle tietojen asettamisesta saataville verkkosivuilla. Säännöksen tarkoitus on varmistaa direktiivin 10 a artiklan 2 kohdan c alakohdan täytäntöönpano.

5 §. Veden kulutus- ja laskutustiedot

Pykälän *1 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi veden kulutuksesta lain mukaan kuukausittain annettavien tietojen erittelemisestä siten, että tiedoista käy ilmi huoneistossa kulutetun kylmän ja lämpimän veden määrä. Käytännössä momentissa tarkoitettu tieto voidaan toimittaa osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja asumisoikeuden haltijalle suoraan kylmän ja lämpimän veden etäluettavien mittareiden lukemien perusteella esimerkiksi huoneistoon asennetun vesimittarin näytöllä tai mittareiden etäluentaan perustuvan verkkopalvelun kautta. Ehdotuksella pannaan yhdessä momentissa mainittujen lainkohtien kanssa täytäntöön muutosdirektiivin VII a liitteen 2 kohdan vaatimus, jonka mukaan etäluettavien vesimittareiden asentamisen jälkeen kulutustiedot on toimitettava loppukäyttäjälle vähintään kuukausittain.

Pykälän *2 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi vesimaksuvastikkeen ja muun korvauksen perinnän yhteydessä annettavista tiedoista. Asunto-osakeyhtiölaissa, asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa ei ole nimenomaista säännöstä siitä, kuinka usein varsinainen kulutukseen perustuva laskutus on toteutettava. Direktiivin VII a liitteen 1 kohdan perusteella laskutuksen on tapahduttava todellisen kulutuksen perusteella vähintään kerran vuodessa, mikä esimerkiksi asunto-osakeyhtiöissä käytännössä seuraa vuoden mittaisen tilikauden mukaisesti tapahtuvasta yhtiön talouden suunnittelusta sekä talousarvion ja tilinpäätöksen vahvistamisesta. Momentissa mainittu laskutuskausi ja ehdotettujen laskutusta koskevien tarkempien tietojen toimittamistiheys määräytyisi siten laskutuksen toteuttavan taloyhtiön, vuokranantajan tai asumisoikeusyhteisön päätöksellä ja voisi olla esimerkiksi kuukausi, puoli vuotta tai vuosi (tilikausi). Käytännössä myös muu laskutuskausi olisi mahdollinen esimerkiksi silloin, kun osakkeenomistaja, vuokralainen tai asumisoikeuden haltija vaihtuu kesken vuoden kiinteän laskutuskauden ja tässä yhteydessä toimitetaan vesimaksun tasauslasku.

Momentin *1 kohdan* mukaan vesimaksuvastikkeen ja muun korvauksen perimisen yhteydessä osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai asumisoikeuden haltijalle olisi annettava tieto kylmästä ja lämpimästä maksettavan korvauksen määrästä. Tieto pitäisi esittää eriteltynä siten, että siitä käy ilmi kylmän ja lämpimän veden osuus perittävän vastikkeen tai korvauksen kokonaismäärästä.

Momentin *2 kohdan* mukaan vesimaksuvastikkeen ja muun korvauksen perimisen yhteydessä olisi annettava eriteltynä tieto laskutuskaudella kulutetun kylmän ja lämpimän veden kokonaismäärästä. Kohdassa tarkoitettu kylmän ja lämpimän veden määrä voidaan todeta 1 momentissa mainittua kuukausittain toimitettavaa kulutustietoa vastaavasti huoneistokohtaisten mittarien lukemien perusteella.

Momentin *3 kohdan* mukaan vastikkeen tai muun korvauksen perinnän yhteydessä olisi esitettävä selvitys siitä, miten vastike tai korvaus on määritelty. Käytännössä vastikkeen määrittelyn kannalta olennaisia tietoja ovat momentin 2 kohdassa tarkoitettujen kylmän ja lämpimän veden kokonaismäärän ohella ainakin kylmän ja lämpimän veden yksikkökustannukset. Direktiivin VII a liitteen 3 kohdan viimeisen alakohdan mukaan laskuissa, jotka eivät perustu mitattuun todelliseen kulutukseen tai lämmityskustannusten jakolaitteen lukemiin, on oltava selkeä ja ymmärrettävä selvitys siitä, miten laskussa esitetty määrä on laskettu.

Momentin *4 kohdan* perusteella vesimaksuvastikkeen tai korvauksen perinnän yhteydessä olisi annettava tiedot tahosta, johon osakkeenomistaja, vuokralainen tai asumisoikeuden haltija voi olla tarvittaessa yhteydessä lisätietojen saamiseksi. Direktiivin VII a liitteen 3 kohdan d ja e kohdissa edellytetään laskun mukana toimitettavan sellaisten tahojen yhteystiedot, joilta voi saada tietoa saatavilla olevista energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä, vertailukelpoisista loppukäyttäjäprofiileista ja energiaa käyttävien laitteiden objektiivisista teknisistä eritelmistä sekä tiedot jäsenvaltioissa sovellettavista asiaankuuluvista valitusmenettelyistä, oikeusasiamiehen palveluista tai vaihtoehtoisista riitojenratkaisumekanismeista. Suomalainen asumisen lainsäädäntö huomioon ottaen kohdan täytäntöön panemiseksi on arvioitu riittävän, että vastikkeen tai korvauksen perinnän yhteydessä ilmoitetaan lisätietojen antajan yhteystieto.

Momentin *5 kohdan* perusteella vastikkeen tai korvauksen perinnän yhteydessä olisi annettava kylmän ja lämpimän veden kulutusta koskeva vertailutieto, jonka perusteella osakkeenomistaja, vuokralainen tai asumisoikeuden haltija voi arvioida omaa veden kulutustaan. Tällaisena vertailutietona voitaisiin käyttää esimerkiksi taloyhtiön huoneistokohtaisten mittarien perusteella laskettua keskimääräistä kulutusta tai yleisesti saatavilla olevia tietoja (esim. Motiva) keskimääräisestä veden kulutuksesta asumiskäytössä henkilöä kohden.

Pykälän *3 momentissa* ehdotetaan otettavaksi käyttöön vertailutietojen toimittamista koskeva muutosdirektiivin VII a liitteen 3 kohdan f alakohdan jäsenvaltio-optio, jonka mukaan sähköisten laskujen tapauksessa vertailutieto voidaan asettaa saataville verkossa ja merkittynä laskuihin.

6 §. Lämmitys- ja jäähdytyskustannusten jakaminen taloyhtiössä

Pykälä soveltuisi niihin tilanteisiin, joissa taloyhtiössä on otettu vapaaehtoisesti käyttöön huoneistokohtainen lämpöenergian kulutusmittaus tai lämmityskustannusten jakolaitteet. Pykälän *1 momentin* *1-5 kohdissa* lueteltaisiin käytettävissä olevat kustannustenjakomenetelmät. Näitä olisivat yksinomaan mittarilukemiin perustuva kustannustenjako, kustannustenjako perustuen osin mittarilukemiin ja osin muuhun perusteeseen kuten asunnon pinta-alaan tai tilavuuteen, yksittäisten laskujen enimmäispoikkeamat rakennuksen keskiarvosta sekä sellaiset korjauskerroinjärjestelmät, joissa otetaan huomioon luontaisesti viileämmät tai muuten epäsuotuisasti sijaitsevat huoneistot.

Kohdista 1-5 olisi mahdollista soveltaa yhtä tai useampaa. Momentin tarkoituksena olisi tarjota vaihtoehtoja kustannusten jakamiselle ottaen huomioon erityyppiset rakennukset. Lämmityksestä ja jäähdytyksestä mahdollisesti erikseen perittävästä vastikkeesta määrättäisiin taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä. Vastiketta määriteltäessä tulisi ottaa huomioon asunto-osakeyhtiölaki ja erityisesti sen 3 luvun 4 §:n 1 momentti. Vuokrasuhteessa lämmityksestä ja jäähdytyksestä mahdollisesti perittävästä erillisestä korvauksesta sovittaisiin vuokrasopimuksessa asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ja erityisesti sen 27 §:n 1 momentin mukaisesti. Asumisoikeusasunnossa lämmityksestä tai jäähdytyksestä perittävästä erillisestä korvauksesta voitaisiin sopia asumisoikeussopimuksessa osana käyttövastiketta. Tällöin tulisi ottaa huomioon asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §. Momentilla pannaan täytäntöön direktiivin uuden 9 b artiklan 3 kohta.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin kustannusten jakamista koskevan toimeksiannon tekemisestä kolmannelle osapuolelle aiheutuvien kustannusten siirtämisestä loppukäyttäjien maksettaviksi. Momentti soveltuisi tilanteisiin, joissa taloyhtiö tilaa palveluna isännöitsijältä tai muulta taholta kulutuksen mittaamista, mittaustuloksena saadun kulutuksen jakamista ja kustannusten jakamista koskevia palveluja. Palveluista aiheutuvat kohtuulliset kustannukset olisi mahdollista sisällyttää niin päätettäessä loppukäyttäjältä perittävään yhtiöjärjestyksessä määriteltyyn vastikkeeseen tai niin sovittaessa vuokrasopimuksessa määriteltyyn vuokraan taikka asumisoikeussopimuksessa määriteltyyn käyttövastikkeeseen.

8 §. Vedestä perittävän vastikkeen tai muun korvauksen määrääminen

Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 4 a §:n 1 momentissa, asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 27 a §:n 1 momentissa sekä asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §:n 5 momentissa tarkoitetun vedestä perittävän korvauksen määrittelystä.

Pykälässä ehdotetun kustannustenjaon lähtökohtana on se, että luotettavasti mitatun huoneistokohtaisen kulutuksen perusteella jaetaan ne veden hankkimisesta aiheutuvat kulut, joihin osakkeenomistaja, vuokralainen ja asumisoikeuden haltija voivat omalla veden kulutuksellaan vaikuttaa ja joiden määrä voidaan todeta suoraan tai arvioida riittävän luotettavasti vesimittarien lukemien perusteella. Kylmän ja lämpimän veden huoneistokohtaisten mittareiden perusteella voidaan suoraan todeta huoneistossa laskutuskaudella kulutetun kylmän ja lämpimän veden määrä. Käytännössä kylmän veden hankintahintaan sisältyy yleensä myös jätevesimaksu, jota osakkaalta voidaan ehdotuksen perusteella periä huoneistossa kulutetun veden määrän perusteella. Lämpimän veden huoneistokohtaisen mittarin lukeman perusteella voidaan myös luotettavasti arvioida huoneistossa kulutetun veden lämmittämiseen käytetyn lämpöenergian määrä. Vastikkeen tai korvauksen laskemisen on perustuttava taloyhtiön vedestä ja lämpöenergiasta maksamaan hintaan.

Edellä mainittujen kustannuserien lisäksi taloyhtiölle aiheutuu yleensä veden hankintaan liittyviä kustannuksia mm. vesimaksun perusmaksuista ja lämpöenergian tehomaksuista. Kyseiset kustannuserien laskutusperusteet ovat yleensä joko kiinteitä tai sellaisia, ettei niistä aiheutuvia kustannuksia voida luotettavasti todeta veden huoneistokohtaisen kulutuksen perusteella. Tällöin ne jäävät momentissa ehdotetun kustannustenjaon ulkopuolelle. Vastaavasti myös mittareiden luenta- ja laskutuspalveluiden kustannukset määräytyvät käytännössä kiinteään hinnoitteluun, jolloin niistä aiheutuvat kustannukset on katettava muulla kuin veden mitattuun kulutukseen perustuvalla vastikkeella tai korvauksella. Lisäksi esimerkiksi asunto-osakeyhtiöissä vesi- ja viemärijärjestelmän kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset, joihin veden huoneistokohtaisella kulutuksella ei ole vaikutusta, katetaan yhtiöjärjestyksen muulla vastikeperusteella.

Pykälän *1 kohdan* mukainen kylmän veden osuus vesimaksuvastikkeesta tai muusta korvauksesta määriteltäisiin kertomalla kulutetun kylmän veden yksikköhinta kylmän veden mittarin laskutuskaudelta osoittamalla kylmän veden kulutetulla määrällä.

Pykälän *2 kohdan* perusteella lämpimän veden osuudessa otettaisiin 1 kohtaa vastaavasti lämpimän veden mittarin osoittaman kulutuksen perusteella määriteltävän veden hankinnasta aiheutuvan kustannuksen lisäksi huomioon myös veden lämmittämiseen käytetyn lämpöenergian kustannus. Lämpöenergian kustannus määriteltäisiin kertomalla veden lämmittämiseen kulutetun energian määrä yksikköhinnalla. Lämpöenergian kulutus voidaan määritellä laskennallisesti lämpimän käyttöveden energiatarpeen laskentaan perustuen.

1. Ehdotuksen vaikutukset
   1. Taloudelliset vaikutukset

Euroopan komissio on omassa muutosdirektiiviä koskevassa vaikutusarviossaan todennut, että muutosdirektiivistä 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.

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. Sähköpostitse tai tekstiviestillä) tai asettaminen saataville internetin välityksellä aiheuttaa näille toimijoille muutaman euron lisäkustannuksen asiakasta kohden vuodessa.

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.

Kustannusten jako

Kustannusten jaolla sinänsä ei ole nähty olevan mainittavia taloudellisia vaikutuksia kotitalouksille, sillä kustannusten jakamisen tarkoitus on moniasuntoisissa ja monen käyttötarkoituksen taloyhtiöissä varmistaa laskutuksen määräytyminen kulutuksen mukaan.

Yritysvaikutuksia saattaa liittyä taloyhtiöiden mahdollisiin kustannustenjakoa koskeviin toimeksiantoihin. Lähinnä tämän on arvioitu tarkoittavan kustannusten jakoa koskevia palveluja tarjoavien yritysten palvelujen kysynnän kasvua. Tämän arvioimiseksi tarkemmin ei kuitenkaan ole tässä vaiheessa käytettävissä riittäviä tietoja.

* 1. Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Asetuksella ei odoteta olevan olennaisia vaikutuksia viranomaisten toimintaan.

* 1. Ympäristövaikutukset

Energiankulutuksen odotetaan pienentyvän kulutuskäyttäytymisen muuttuessa, kun yhä useampi loppukäyttäjä maksaa käyttämästään vedestä mitatun kulutuksensa mukaan. Hallituksen esityksen 104/2020 vp valmistelun yhteydessä arvioitiin uuden sääntelyn vähentävän kasvihuonekaasu- ja muita energiantuotannon haitallisia päästöjä energiankulutuksen pienenemisen myötä. Pienenevä vedenkulutus vähentää myös asumisen ympäristökuormitusta, kun puhdistamista vaativaa jätevettä syntyy vähemmän. Kulutustietojen kuukausittaisen toimittamisen arvioidaan vähentävän vedenkulutusta 1-2 prosenttia verrattuna tilanteeseen, jossa kulutustiedot toimitetaan kerran vuodessa.

Hallituksen esityksen valmistelun yhteydessä arvioitiin uuden sääntelyn vähentävän ensimmäisinä velvoitteiden voimaantulon jälkeisinä vuosina energiankulutusta vuositasolla 10-12 gigawattituntia ja sen seurauksena kaukolämmön tuotannon vuotuisia CO2-päästöjä noin 1 600 tonnia. Koska etäluettavien mittarien hankinta ja toteutuneeseen kulutukseen perustuva laskutus yleistyisivät markkinaehtoisestikin, arvioitiin suoranaisesti uuden sääntelyn seurauksena saatavien vaikutusten laskevan jo vuoteen 2030 mennessä ja merkittävästi sen jälkeen. Uuden sääntelyn kokonaisvaikutukset rajoittunevat siten energiansäästössä 80-100 gigawattituntiin ja CO2-päästöissä 9 000-11 000 tonniin, missä arviossa on otettu huomioon kaukolämmön tuotannon ominaispäästöjen aleneva kehitys.

Koska ehdotettava valtioneuvoston asetus täydentää hallituksen esityksellä 104/2020 vp ehdotettua laintasoista sääntelyä, ei ole pidetty mahdollisena havaita sillä omia, mainitusta laintasoisesta sääntelystä erillisiä, ympäristövaikutuksia.

* 1. Muut yhteiskunnalliset vaikutukset

Esitetty valtioneuvoston asetus parantaa kuluttajien mahdollisuuksia saada tietoa kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen kulutuksestaan ja niiden laskutuksesta. Tiedon avulla kuluttajien on mahdollista saada hyvä käsitys sen hetkisistä energiakustannuksista ja omasta kulutuksestaan. Tämä puolestaan vahvistaa kuluttajien mahdollisuuksia tehdä todelliseen kulutukseen perustuvia päätöksiä omasta energiankulutuksestaan, mikä auttaa kotitalouksia vähentämään asumiskulujaan ja suunnittelemaan omaa talouttaan.

Uusien säännösten edellyttämä tietojen toimittaminen voi heijastua henkilötietojen suojaa tai yritysten tietoturvaa kohtaan koettavaan luottamukseen. Uusien säännösten mukaisten laitteiden käyttö ei kuitenkaan edellyttäne kansalaisilta erityisten uusien taitojen omaksumista. Mittausta ja laskutusta koskevien helppokäyttöisten palvelujen kysynnän ja tarjonnan oletetaan kasvavan.

1. Valmistelu ja lausuntopalaute
   1. Asian valmistelu

Asetusehdotus on valmisteltu virkatyönä työ- ja elinkeinoministeriössä, oikeusministeriössä ja ympäristöministeriössä. Työssä on ollut mukana asiantuntijaviranomaisen ominaisuudessa myös Energiavirasto.

* 1. Energiatehokkuuslain ja eräiden asumiseen liittyvien lakien muutoksia koskevan lausuntopyynnön yhteydessä saadut lausunnot

Hallituksen esitysehdotus energiatehokkuuslain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta oli lausunnolla 15.1.–25.2.2020 (lausuntopyyntö VN/6443/2019). Lausuntoja saatiin kaikkiaan 36 kappaletta. Lausuntoa pyydettiin hallituksen esityksestä eikä lausuntopyynnön mukana ei ollut luonnosta valtioneuvoston asetukseksi. Osa lausunnonantajista esitti lausunnoissaan kuitenkin näkemyksiään hallituksen esitykseen sisältyvien asetuksenantovaltuuksien nojalla annettavasta asetuksesta.

* 1. Asetusehdotusta koskeva lausuntopyyntö ja lausunnot

1. Laintarkastus

Asetusehdotus on tarkoitus lähettää tarkastettavaksi oikeusministeriön lainvalmisteluosaston laintarkastusyksikköön.

**7 Voimaantulo**

Ehdotetaan, että asetus tulee voimaan pp.kk.vvvv.