Hallituksen esitys 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 korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain, vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain ja 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 tapahtuneeseen kulutukseen perustuen. Näin laeilla edistetään energiansäästöä ja vähennetään energiantuotannon aiheuttamia kasvihuonekaasupäästöjä sekä luodaan edellytyksiä energian loppukäyttäjien kustannussäästöille.

Laeilla pannaan osaksi täytäntöön Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2018/2002 energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2012/27/EU muuttamisesta sähkön, kaasun, kaukolämmön ja –jäähdytyksen sekä lämpimän käyttöveden mittaamista ja laskutusta sekä niihin liittyvien tietojen antamista ja kustannusten laskuttamista koskevat artiklat. Energiatehokkuusdirektiiviä pannaan täytäntöön myös muilla toimin, kuten valtiovallan ja eri toimijoiden välillä solmituilla energiatehokkuussopimuksilla.

Uusi laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa tulee 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 energiatehokkuuslain 32 §:ää (muutoksenhaku valvontaviranomaisen päätökseen).

Sisällysluettelo

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (EU) 2018/2002 energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2012/27/EU muuttamisesta annettiin 11 päivänä joulukuuta 2018. Muutosdirektiivissä säädetään muun muassa moniasuntoisten ja moneen eri tarkoitukseen käytettävien rakennusten lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden käyttäjäkohtaisesta mittaamisesta ja kustannusten jakamisesta (uusi 9 b artikla, muutosdirektiivin 1 artiklan 6 kohta), laskutus- ja kulutustiedoista (uusi 10 a artikla, muutosdirektiivin 1 artiklan 8 kohta) sekä näiden tietojen antamisesta perittävistä kustannuksista (uusi 11 a artikla).

Jäsenvaltioiden on saatettava direktiivin noudattamisen edellyttämät lait, asetukset ja hallinnolliset määräykset voimaan lähtökohtaisesti viimeistään 25 päivänä kesäkuuta 2020. Osa direktiivin säännöksistä (1 artiklan 5–10 kohdan ja liitteessä olevien 3 ja 4 kohdan noudattamisen edellyttämät lait, asetukset ja hallinnolliset määräykset) on kuitenkin saatettava voimaan viimeistään 25 päivänä lokakuuta 2020.

Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (808/2019) tulee voimaan 1.1.2020. Sen johdosta on tarpeen muuttaa muutoksenhakua koskevat viittaussäännökset energiatehokkuuslain 32 §:ssä ja tuotteiden ekologiselle suunnittelulle ja energiamerkinnälle asetettavista vaatimuksista (1005/2008) annetun lain 39 ja 40 §:ssä.

1.2 Valmistelu

1.2.1 Energiatehokkuusdirektiivin valmistelu

*Mittaaminen ja kustannusten jakaminen.* Komission direktiiviehdotuksessa (KOM(2016) 761 lopullinen) esitettiin muutettaviksi mittausta koskevaa 9 artiklaa sekä laskutusta koskevaa 10 artiklaa siten, että niitä sovelletaan jatkossa vain kaasuun. Sähkön mittaamista ja laskutusta ei enää säänneltäisi energiatehokkuusdirektiivissä, vaan niitä koskevat säännökset sisältyvät sähkömarkkinasäännöksiin. Komissio ehdotti artikloja 9 – 11 täydennettävän uusilla 9 a, 9 b, 9 c ja 10 a ja 11 a artikloilla (muutosdirektiivin 1 artiklan 5, 6, 8 ja 10 kohdat), joita sovellettaisiin keskuslämmitysjärjestelmästä tarjottavaan lämmitykseen, jäähdytykseen ja lämpimään käyttöveteen.

Keskeisenä muutoksena komissio esitti loppukäyttäjä- ja loppukuluttaja-termien erottamista toisistaan, jotta sääntöjä voitaisiin selkeästi soveltaa lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden mittaamiseen ja laskutukseen moniasuntoisissa ja moneen eri käyttötarkoitukseen käytettävissä rakennuksissa. Lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden mittaamista, käyttäjäkohtaista mittaamista ja kustannusten jakamista koskevassa 9 a artiklassa komissio ehdotti esityksessään, että moniasuntoisiin ja moneen eri tarkoitukseen käytettäviin rakennuksiin, joissa on keskuslämmitys tai –jäähdytys tai, jotka käyttävät kaukolämpö- ja kaukojäähdytysjärjestelmää, on asennettava käyttäjäkohtaiset kulutusmittarit.

Kustannustehokkuus ja tekninen toteutettavuus otettiin ehdotuksessa huomioon, mutta 9 a artiklan 3 kohdan mukaan uusiin asuinrakennuksiin ja direktiivin 2010/31/EU mukaisesti laajamittaisesti peruskorjattuihin asuinrakennuksiin käyttäjäkohtaiset lämpimän käyttöveden mittarit olisi asennettava aina. Ehdotuksen mukaan kuluttajille annettavilla tosiasiallisilla energiankulutusta koskevilla selkeillä ja ajantasaisilla tiedoilla voidaan pienentää energialaskuja. Lämpö- ja jäähdytysenergian sekä kuuman veden mittaaminen olisi toteutettava ajan myötä etäluettavalla mittarilla, jotta kuluttajat saisivat kulutustietonsa kustannustehokkaalla tavalla riittävän säännöllisesti. Komissio ehdotti myös liitteen VII muuttamista, jotta johdonmukaisuus muutettuihin 9-11 artikloihin säilyisi.

Valtioneuvoston kannassa (U 10/2017 vp.) direktiiviehdotukseen tunnistettiin Suomen kannalta ongelmia lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden huoneistokohtaisen mittauksen ja kustannusten jaon osalta. Direktiiviehdotuksen mukaisen lämmitys- ja vesikustannusten jaon arvioitiin tarkoittavan merkittävää poikkeusta Suomen nykyiseen järjestelmään. Koska oli hyvin epätodennäköistä, että huoneistokohtainen mittaus ja laskutus osoittautuisi kannattavaksi, valtioneuvoston tavoitteena oli, että mahdollisuus nykyisen kaltaiseen järjestelmään lämmitys- ja vesikustannusten jaossa pyritään 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 direktiiviä 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 käyttää laskutuksen perusteena, jos jäsenvaltio osoittaa, ettei se ole taloudellisesti tai teknisesti tarkoituksenmukaista. Toisaalta talousvaliokunta totesi, että Suomi voi hyväksyä, että olemassa olevia huoneistokohtaisia mittareita olisi jatkossa käytettävä lämpimän käyttöveden kustannusten jaon perusteena.

Suomen neuvottelutavoitteena ollut poikkeamismahdollisuus huoneistokohtaista mittaamista ja kustannusten jakoa koskevista säännöksistä toteutui lämmityksen ja jäähdytyksen osalta. Toisaalta lämpimän käyttöveden osalta direktiivin lähtökohtana on kustannusten jako loppukäyttäjien kesken huoneistokohtaisen todellisen kulutuksen mukaan (ks. jaksossa 2 direktiivin 9 b ja 10 a artiklasta mainittu).

1.2.2 Hallituksen esityksen valmistelu

Esitys on valmisteltu virkatyönä yhteistyössä työ- ja elinkeinoministeriön, oikeusministeriön ja ympäristöministeriön kesken. Energiavirasto on ollut mukana työssä asiantuntijaviranomaisen ominaisuudessa. Hallituksen esityksestä on pyydetty lausuntoja nn.nn.2019 – nn.nn.2020. Lausuntoja saatiin yhteensä x kappaletta siltä ja tältä.

Direktiivin täytäntöönpanoa käsiteltiin 28.5.2019 työ- ja elinkeinoministeriön järjestämässä keskustelutilaisuudessa, johon osallistuivat em. ministeriöiden edustajien lisäksi muiden muassa Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Energiateollisuus, Paikallisvoima sekä vesimittari- ja energia-alan palveluntarjoajia.

Hallituksen esityksen valmistelun kanssa samaan aikaan on työskennellyt työ- ja elinkeinoministeriön asettama Energiatehokkuustyöryhmä, jonka tehtävänä on ollut miettiä keinoja edellytettyjen säästöjen saavuttamiseksi ja tehdä esitys toimista, joilla Suomi saavuttaa energiatehokkuusdirektiivin edellyttämän artiklan 7 sitovan 0,8 % vuotuisen tehostamisvelvoitteen kaudelle 2021-2030. Lisäksi työryhmän on tullut arvioida energiatehokkuuslain uudistamisen tarpeellisuus ja tarvittaessa aloittaa valmistelu energiatehokkuuslain uudistamiseksi sekä muiden tarvittavien toimenpiteiden valmistelu. Työryhmän työskentely on tukenut hallituksen esityksen valmistelua. Työssä ei kuitenkaan ole havaittu tarvetta energiatehokkuuslain uudistamiselle laajemmin kuin direktiivin 9 – 11 a artiklojen täytäntöönpano edellyttää.

2 Energiatehokkuusdirektiivin tavoitteet ja pääasiallinen sisältö

**Yleistä.** Direktiivi energiatehokkuusdirektiivin muuttamisesta annettiin 11.12.2018 EU:n energia- ja ilmastotavoitteiden päivittämiseksi. Muutosdirektiivi tuli voimaan 24.12.2018, ja se on saatettava jäsenvaltioissa kansallisesti voimaan viimeistään 25 päivänä kesäkuuta 2020, muutosdirektiivin 1 artiklan 5-10 kohtien sekä liitteessä olevien 3 ja 4 kohtien osalta 25.10.2020. Tämä hallituksen esitys koskee 1 artiklan 5-10 kohtia sekä liitteen 3 ja 4 kohtia (direktiivin 9-11 a artiklat sekä liite VII a).

Tavoitteena on parantaa energiatehokkuutta, absoluuttisella primäärienergian kulutuksella ja loppuenergian käytöllä mitattuna, 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä ja 32,5 prosenttia vuoteen 2030 mennessä. Tavoite lasketaan siitä kasvusuuntaisesta energiankulutuksen tasosta, jonka EU:ssa arvioitiin toteutuvan tilanteessa ilman uusia energiatehokkuustoimia. Tästä seuraa, että primäärienergian kulutuksen unionissa olisi vähennyttävä 26 prosentilla ja loppuenergian kulutuksen 20 prosentilla verrattuna vuoden 2005 tasoihin.

Direktiivin keskeisenä sisältönä ovat aiempaa yksityiskohtaisemmat säännökset kaukolämmön, kaukojäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden kulutuksen mittauksesta ja mittaukseen perustuvasta laskutuksesta sekä loppuasiakkaalle ja loppukäyttäjälle laskutuksen yhteydessä tai muuten toimitettavista tiedoista. Direktiivillä pyritään energiatehokkuuden parantamisen avulla saamaan aikaan ympäristöhyötyjä, parantamaan ilmanlaatua ja sen myötä kansanterveyttä, vähentämään kasvihuonekaasupäästöjä, parantamaan energiaturvallisuutta vähentämällä riippuvuutta unionin ulkopuolelta tuotavasta energiasta, alentamaan kotitalouksien ja yritysten energiakustannuksia, lievittämään energiaköyhyyttä, parantamaan kilpailukykyä sekä lisäämään työpaikkoja ja toimintaa kaikilla talouden sektoreilla. Tämän on katsottu olevan niiden sitoumusten mukaista, jotka on tehty energiaunionin sekä vuonna 2015 tehdyn Pariisin ilmastosopimuksen puitteissa, ja joissa sitoudutaan pitämään maapallon keskilämpötilan nousu selvästi alle 2 celsiusasteen esiteollisen ajan tasoon verrattuna ja toteuttamaan toimia, joilla lämpötilan nousu saadaan pidettyä korkeintaan 1,5 celsiusasteessa esiteollisen ajan tasoon verrattuna.

Direktiivin 9-11a artikloissa on säännökset kaasun, sähkön, lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden kulutuksen mittaamisesta sekä lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden kulutukseen perustuvasta kustannusten jakamisesta. Osa säännöksistä koskee kaasun, sähkön, lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden toimittamista loppuasiakkaalle ja osa lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden jakelua ”loppukäyttäjille”.

Direktiivin johdanto-osion (kappale 31) perusteella *loppuasiakkaana[[1]](#footnote-1)* on pidettävä luonnollisia ja oikeushenkilöitä, jotka ostavat hyödykettä toimittajan kanssa tehdyn käyttäjäkohtaisen sopimuksen pohjalta. *Loppukäyttäjällä[[2]](#footnote-2)* direktiivissä tarkoitetaan johdanto-osion mukaan laajempaa kuluttajaryhmää, joka kattaa lämmitystä, jäähdytystä tai lämmintä käyttövettä omaan loppukäyttöönsä ostavien loppuasiakkaiden lisäksi yksittäisen rakennuksen tai moniasuntoisen tai moneen eri tarkoitukseen käytettävän rakennuksen yksittäisen yksikön asukkaan, jos lämmitys, jäähdytys tai lämmin vesi toimitetaan keskitetystä lähteestä ja jos asukkaalla ei ole suoraa eikä käyttäjäkohtaista sopimusta energiantoimittajan kanssa. Uuden loppukäyttäjän määritelmän tarkoituksena on, että direktiivin säännöksiä laskutuksesta sekä laskutus- ja kulutustiedoista sovellettaisiin (osin) myös sellaisiin lämmityksen, jäähdytyksen tai lämpimän käyttöveden kuluttajiin[[3]](#footnote-3), joilla ei ole suoraa sopimussuhdetta hyödykkeen toimittajaan.

**Kaasun ja sähkön mittaaminen.** Direktiivin *9 artiklasta* (”Kulutuksen mittaaminen”) on kumottu säännökset sähkön ja maakaasun mittareiden tarjoamisvelvollisuudesta, jotka on siirretty omiin säädöksiinsä.

**Lämmityksen ja jäähdytyksen mittaaminen.** Direktiivin *9 a artiklassa* säädetään mittareiden tarjoamisesta kaukolämmityksen ja -jäähdytyksen loppuasiakkaille sekä mittarin asentamisesta rakennuksen lämmönvaihtimeen tai toimituspisteeseen, jos lämpö ja jäähdytys tulevat useille rakennuksille yhteisestä keskitetystä lähteestä tai kaukolämpö- tai kaukojäähdytysjärjestelmästä. Aiemmasta direktiivistä poiketen uusi artikla edellyttää ainoastaan, että asennetut mittarit osoittavat tarkasti energian kulutuksen (vanha 9 artikla edellytti, että mittari antaa lisäksi tiedon kulutuksen todellisesta ajoittumisesta). Artiklan täytäntöönpano edellyttää energiatehokkuuslain muuttamista.

Direktiivin uudessa *9 b artiklassa* säädetään lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden käyttäjäkohtaisesta mittaamisesta ja kustannusten jakamisesta. Artiklan mukaan moniasuntoisiin ja moneen eri tarkoitukseen käytettäviin rakennuksiin, joissa on keskuslämmitys tai -jäähdytys tai jotka käyttävät kaukolämpö- tai kaukojäähdytysjärjestelmää, on asennettava käyttäjäkohtaiset mittarit, jotka mittaavat lämmityksen ja jäähdytyksen kulutusta kunkin yksikön osalta, jos tämä on teknisesti toteutettavissa ja kustannustehokasta oikeassa suhteessa mahdollisiin energiansäästöihin (9 b artiklan 1 kohdan 1 alakohta). Jos käyttäjäkohtaisten kulutusmittareiden käyttö ei ole teknisesti mahdollista tai kustannustehokasta lämmityksen mittaamiseksi kussakin yksikössä, on direktiivin mukaan käytettävä käyttäjäkohtaisia lämmityskustannusten jakolaitteita. Myös tästä toissijaisesta vaatimuksesta voidaan poiketa (ja harkita vaihtoehtoisten kustannustehokkaiden menetelmien käyttöä lämmönkulutuksen mittaamisessa), jos jäsenvaltio osoittaa, että lämmityskustannusten jakolaitteiden asentaminen ei olisi kustannustehokasta. Käyttäjäkohtaisten kulutusmittareiden ja lämmityskustannusten jakolaitteiden käyttövelvollisuudesta poikkeavan jäsenvaltion on julkaistava perusteet, menetelmät ja/tai menettelyt, joilla määritellään tekninen mahdottomuus ja kustannustehottomuus (9 b artiklan 1 kohdan 2 alakohta).

Direktiivineuvotteluja edeltäneiden selvitysten mukaan huoneistokohtaisen lämmityksen ja jäähdytyksen mittauksella tai arvioinnilla ei Suomessa saada aikaan merkittävää säästöä. Työ- ja elinkeinoministeriö laatii direktiivissä tarkoitetut perusteet sille, että Suomessa sovelletaan poikkeusta huoneistokohtaisen lämmityksen ja jäähdytyksen kulutuksen mittauksesta ja jakolaitteiden käytöstä. Koska huoneistokohtaisen lämmityksen ja jäähdytyksen osalta ehdotetaan sovellettavaksi direktiivin poikkeussääntöä, direktiivin säännökset lämmitys- ja jäähdytyskustannusten jakamisesta loppukäyttäjien kesken.

**Lämpimän käyttöveden mittaaminen.** Direktiivin *9 a artiklan* mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että kotitalouksien lämpimän käyttöveden loppuasiakkaille tarjotaan kilpailukykyisesti hinnoiteltuja mittareita, jotka kuvaavat tarkasti niiden todellista energiankulutusta (1 kohta). Lisäksi artiklassa (2 kohta) on säännös, jonka mukaan rakennuksen lämmönvaihtimeen tai toimituspisteeseen on asennettava mittari, jos rakennuksen lämmin käyttövesi tulee useille rakennuksille yhteisestä keskitetystä lähteestä tai kaukolämpöjärjestelmästä. 1 kohdan vaatimus on ollut aiemmin direktiivin 9 artiklassa. Se on kuitenkin muuttunut aikaisemmasta sikäli, että aiemmin direktiivin vaatimus siitä, että mittarit kuvaavat kulutuksen ajoittumista, on poistunut, ja ainoastaan edellytetään todellisen energiankulutuksen kuvaamista. Enää ei myöskään määritellä tilanteita, joissa mittari on tarjottava. Artikla edellyttää lainsäädäntötoimia.

Direktiivin *9 b artiklassa* säädetään lämmityksen ja jäähdytyksen ohella lämpimän käyttöveden käyttäjäkohtaisesta mittaamisesta. Artiklan mukaan moniasuntoisiin ja moneen eri tarkoitukseen käytettäviin rakennuksiin, joissa on keskuslämmitys tai jotka käyttävät kaukolämpö- tai kaukojäähdytysjärjestelmää, on asennettava käyttäjäkohtaiset mittarit, jotka mittaavat lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden kulutusta kunkin yksikön osalta, jos tämä on teknisesti toteutettavissa ja kustannustehokasta oikeassa suhteessa mahdollisiin energiansäästöihin (9 b artiklan 1 kohdan 1 alakohta). Tekniseen toteutettavuuteen ja kustannustehokkuuteen liittyvä poikkeus ei kuitenkaan koske uusia moniasuntoisia ja moneen eri tarkoitukseen käytettävien rakennusten asuinkäytössä olevia osia, joissa on keskuslämmitys lämmintä käyttövettä varten tai joissa on käytössä kaukolämpöjärjestelmä, vaan näihin on aina asennettava lämpimän käyttöveden kulutusta mittaavat käyttäjäkohtaiset mittarit (*9 b artiklan 2 kohta*). Koska huoneistokohtaisten vesimittareiden asentamisesta sekä uusiin, että peruskorjattaviin (ts. luvanvaraisen käyttövesiputkistojen uusimisen toteuttaviin) moniasuntoisiin rakennuksiin säädetään jo voimassa olevissa rakennusmääräyksissä[[4]](#footnote-4), ei säännöksen täytäntöönpano edellytä lainmuutoksia.

*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 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 direktiivissä tarkoitettuja kustannustenjakosääntöjä. Tiettävästi kiinteistöalan järjestöillä ja lämpöenergian toimittajilla on erilaisia omia ohjeitaan näiden kustannusten jakamiseen liittyen.

*9 c artiklassa* on vaatimuksia 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. Suomen lainsäädännössä ei ole säännöksiä etäluennasta, joten säännöksen täytäntöönpano edellyttää lainsäädäntötoimia.

*10 a artiklan 1 kohdan* mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että kun mittarit on asennettu, lämpimän käyttöveden laskutus- ja kulutustiedot ovat luotettavia ja täsmällisiä ja perustuvat todelliseen kulutukseen kaikkien loppukäyttäjien osalta.[[5]](#footnote-5) Velvoite voidaan panna täytäntöön järjestelmällä, jossa loppuasiakas tai loppukäyttäjä lukee säännöllisesti mittarinsa itse ja ilmoittaa mittarilukemansa. Tällöin laskutus saa perustua arvioituun kulutukseen tai kiinteään määrään (ainoastaan) silloin, kun loppuasiakas tai loppukäyttäjä ei ole ilmoittanut mittarilukemaa laskutuskaudelta. Artiklan *2 kohdan* mukaan jäsenvaltioiden 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; ja

d) edistettävä kyberturvallisuutta ja varmistettava loppukäyttäjien yksityisyyden suoja ja tietosuoja asiaa koskevan unionin oikeuden mukaisesti.

Lämpimän käyttöveden kustannusten jaon sekä laskutus- ja kulutustietojen osalta direktiivin täytäntöönpano edellyttää kustannusten jakoa koskevan kansallisen sääntelyn (AOYL) tarkastelua (ks. tästä tarkemmin kohdassa ”3.2 Toteuttamisvaihtoehdot”). Artiklan *3 kohdan* mukaan jäsenvaltiot voivat säätää, että laskutustietojen toimittamista loppuasiakkaan pyynnöstä ei pidetä maksukehotuksena, 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. Jäsenvaltioiden on lisäksi säädettävä siitä, kuka vastaa artiklan 1 ja 2 kohdassa tarkoitettujen tietojen toimittamisesta loppukäyttäjille, joilla ei ole sopimusta energian toimittajan kanssa.

*11 a artiklan* mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että loppukäyttäjät saavat kaikki energiankulutusta koskevat laskunsa[[6]](#footnote-6) ja laskutustietonsa maksutta ja että loppukäyttäjät saavat kulutustietonsa asianmukaisella tavalla ja maksutta (11 a artiklan 1 kohta). Moniasuntoisissa ja moneen eri tarkoitukseen käytettävissä rakennuksissa käyttäjäkohtaiseen kulutukseen perustuvien laskutustietojen toimittaminen loppukäyttäjälle on kuitenkin 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 (11 a artiklan 2 kohta). Varmistaakseen käyttäjäkohtaista mittaamista koskevien palvelujen kohtuulliset kustannukset jäsenvaltiot voivat direktiivin mukaan tehostaa kilpailua toteuttamalla aiheellisia toimenpiteitä, esimerkiksi suosittelemalla tai muuten edistämällä tarjouskilpailujen käyttöä tai sellaisten yhteen toimivien laitteiden ja järjestelmien käyttöä, jotka helpottavat palveluntarjoajan vaihtamista.

EU-sääntelyn taannehtiva vaikutus yksityisten välisissä oikeussuhteissa

Direktiivin voimaantulosäännöksissä ei ole otettu kantaa siihen, onko (ja jos, niin miten) lämpimän käyttöveden kulutuksen mittaamiseen perustuva laskutus otettava käyttöön niiden sopimusten ja/tai muiden järjestelyjen (kuten yhtiöjärjestys tai muut vastaavat säännöt) osalta, joista on päätetty ennen direktiivin tai sen täytäntöön panemiseksi annetun kansallisen lain voimaantuloa.[[7]](#footnote-7) Toisaalta alla esitetyistä EU-oikeuden yleisistä periaatteista seuraa, että direktiivin täytäntöönpano edellyttää jonkinlaisesta taannehtivasta vaikutuksesta säätämistä.[[8]](#footnote-8)

EU:n perussopimuksissa ei ole nimenomaisia säännöksiä EU-lainsäädännön taannehtivasta vaikutuksesta[[9]](#footnote-9), joten asiaa on tarkasteltava EU-tuomioistuimen oikeuskäytännön perusteella. Mainitussa oikeuskäytännössä taannehtivuuden tilanteet on jaettu ns. materiaaliseen taannehtivuuteen (ts. uuden lainsäädäntöinstrumentin soveltaminen tulevaisuuteen suuntautuvin vaikutuksin 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[[10]](#footnote-10), joskin sitä rajoittavat jossakin määrin oikeutettujen odotusten ja saavutettujen oikeuksien suoja. Viime kädessä taannehtivan EU-lainsäädännön hyväksyttävyys tulee arvioitavaksi EU-tuomioistuimessa.

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[[11]](#footnote-11). Vaikka tuomioistuinkäytännössä ratkaistut tilanteet eivät suoraan vastaa nyt käsillä olevaa kansallista kysymystä kanssa, 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 näyttäytyy perustuslain (ks. tämän muistion kohta 5) mukaista kansallista sääntelyä joustavammalta.

3 Nykytila ja sen arviointi

3.1 Voimassa oleva lainsäädäntö

3.1.1 Energiatehokkuuslaki

Energiatehokkuuslain (1429/2014) 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.

Energiatehokkuusdirektiivissä on jo vanhastaan velvoitettu tarjoamaan loppukäyttäjille kilpailukykyisesti hinnoiteltuja mittareita, jotka mittaavat tarkasti loppukäyttäjän todellista energiankulutusta. Mittareita koskeva säännös otettiin jo energiatehokkuuslain edeltäjään energiapalvelulakiin, josta se siirrettiin energiatehokkuuslakiin pienin tarkennuksin (ETL 19 §).

Energiatehokkuuslaissa on säädetty velvollisuus mittarin tarjoamiseen mittauksen järjestäjälle, eli energian toimittajalle. Hinnoittelulta on edellytetty kilpailukykyisyyttä. Mittarin on tullut mitata tarkasti energian kulutus ja antaa tietoa kulutuksen ajoittumisesta. Velvollisuus tarjota mittaria on ollut olemassa 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](https://www.edilex.fi/smur/19990132/P125) mukaista rakennuslupaa tai 126 §:n mukaista toimenpidelupaa edellyttävä korjaus, jolla voi olla merkittävää vaikutusta rakennuksen energiatehokkuuteen.

Kiinteistöön on ollut asennettava lämpöenergiamittari, kun lämmitysjärjestelmä uusitaan tai kyse on uuteen kiinteistöön sijoitettavasta liittymästä, jos kiinteistöön toimitetaan lämpöä tai jäähdytystä kaukolämmitysverkosta tai usealle kiinteistölle yhteisestä keskitetystä lähteestä (ETL 20 §).

Etäluettavat mittarit, jotka pystyvät rekisteröimään tuntitason tietoa, on otettu käyttöön sähkön osalta ja niistä säädetään sähkömarkkinalaissa [(588/2013)](https://www.edilex.fi/smur/20130588) ja sähköntoimitusten selvityksestä ja mittauksesta annetussa valtioneuvoston asetuksessa [(66/2009)](https://www.edilex.fi/smur/20090066). Vuoteen 2014 mennessä tuli 80 prosenttia asiakkaista olla etäluennan piirissä. Käytännössä sähkön osalta noin 97 prosenttia kaikista sähkön käyttöpaikoista oli jo tuolloin direktiivin edellyttämän tuntimittauksen ja etäluennan piirissä.

Sitä vastoin kaukolämmön mittaukselle ei ole nykyisellään lainsäädännössä edellytetty tuntitason mittaustietojen rekisteröintiä tai mittaustietojen etäluentaa. Kaukolämmön mittaustietojen etäluenta on kuitenkin otettu käyttöön markkinaehtoisesti, ja arviolta 90 prosenttia loppukäyttäjistä on jo nyt etäluennan piirissä siten, että kaukolämmön myyjä siirtää joko kuukausitason tai tuntitason mittaustiedot tietojärjestelmäänsä.

Laskutuksesta ja kulutus- ja laskutustiedoista on jo nyt säännöksiä energiatehokkuuslaissa (22 § - 24 §). Laskutukselta edellytetään, että se perustuu tosiasialliseen kulutukseen ja tapahtuu vähintään neljä kertaa vuodessa. Laskutus voi perustua loppukäyttäjän tekemään mittarin luentaan. Arvioituun kulutukseen tai kiinteään määrään laskutus voi perustua ainoastaan silloin, kun laskutus perustuu loppukäyttäjän lukemaan mittariin ja tämä ei ole ilmoittanut mittarilukemaa tietyltä laskutuskaudelta.

Tämän lisäksi todettuun energiankulutukseen perustuvasta laskutuksesta on voinut poiketa, jos mittauksen ja mittaustulokseen perustuvan laskutuksen järjestäminen ei ole ollut mahdollista tai se on ollut kustannuksiltaan kohtuutonta. Energian vähittäismyyjä ja loppukäyttäjä ovat myös voineet sopia muista maksu- ja laskutustavoista. Kulutus- ja hintatiedot on tullut toimittaa asiakkaalle vähintään neljä kertaa vuodessa, jos ne ovat saatavilla.

Loppukäyttäjällä on ollut jo voimassaolevan lain nojalla oikeus saada kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen laskut sähköisinä. Laskussa on ollut eriteltävä selvästi, mistä se muodostuu. Lisäksi laskut ja vaaditut tiedot on tullut toimittaa maksutta (22§).

Laskun mukana on tullut toimittaa tiedot, joiden avulla loppukäyttäjän on ollut mahdollista saada kattava selvitys sen hetkisistä energiakustannuksista maksutta, oikea-aikaisesti ja helposti ymmärrettävässä muodossa (23 §).

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 (AOYL 3:2.1 §:n 4 kohta).[[12]](#footnote-12) 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.[[13]](#footnote-13)

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 yhtiökokouksessa 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 Furuhjelm-Kanerva-Kinnunen-Kuhanen, Asunto-osakeyhtiölaki II –kommentaari, 2015, s. 166)) käsitelty erityisesti lakiin perustuvan erityisen yhtiöjärjestyksen kohtuullistamissäännöksen (AOYL 6:36 §) osalta. Käytännössä kynnys yhtiöjärjestyksen kohtuullistamiseen on korkealla.[[14]](#footnote-14)

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 §).[[15]](#footnote-15) Toiseksi, 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. Laissa ei säädetä tarkemmin isännöintisopimuksen sisällöstä eikä isännöintipalkkion perusteista.

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 täytetakaus. 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 monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoisiin asuinalueisiin. Korkotuki- ja aravalainoitetuista vuokra-asunnoista perittävän vuokran tulee määräytyä omakustannusperiaatteella. 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 kiinteistönpidon 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 vuokratalojen ja vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata. Vuokrien tasauksen tavoitteena on turvata tasainen vuokrankehitys ja se, että vuokrat vastaavat asuntojen käyttöarvoa.

Valtio tukee sosiaalisin perustein valituille asukkaille tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakentamista myös lyhytkestoisilla korkotukilainoilla, joista säädetään vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetussa laissa (574/2016). Myös näihin lainoihin liittyy aina myös valtion täytetakaus. Asunnoista perittävä tarkka alkuvuokra vahvistetaan vuokranantajaa sitovasti samalla päätöksellä, jolla ARA hyväksyy lainan kokotukilainaksi. Alkuvuokran määrittely tapahtuu korkotukilaissa säädetyn omakustannusperiaatteen kaltaisesti. Hyväksyttyä alkuvuokraa voi tarkistaa vuosittain tietyllä indeksiin sidotulla määrällä. Muilta osin vuokraan sovelletaan AHVL:a. Vuokrien tasaaminen eri kohteiden kesken ei ole sallittua.

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 aravalainoitetut 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 turvatumpaa 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 omakustannusperiaatteella. 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 viemärilaitteistoista (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 uudisrakentamisessa tuli ensimmäisen kerran voimaan ympäristöministeriön asetuksella jo 3.1.2011. Korjausrakentamista koskevien energiatehokkuusvaatimusten mukaan on teknisten järjestelmien osalta mm. vesi- ja viemärilaitteistojen 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. Vesimaksujen määräytymistä on tarkasteltava muiden säännösten perusteella.

3.2 Käytäntö

3.2.1 Energian 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 lämmityksen ja lämpimän käyttöveden energian. Mikäli kysymyksessä on suora sähkölämmitys, vastaavasti tilojen lämmitys ja lämpimän käyttöveden energia maksetaan sähkölaskulla. Lämpimän käyttöveden lämmitykseen kuluva sähkö mitataan ja laskutetaan huoneistokohtaisesti.

Suomessa vesijohtoverkostosta rakennukseen tuleva vesi on kylmää ja se lämmitetään lämmönsiirtimessä tai muulla lämmöntuotantolaitteella rakennuskohtaisesti. Asuntokohtaisia vesimittareita on jo nyt laajasti asennettuna.

Kaukolämmön mittaukselle ei ole lainsäädännössä edellytetty tuntitason mittaustietojen rekisteröintiä tai mittaustietojen etäluentaa. Kaukolämmön mittaustietojen etäluenta on kuitenkin otettu käyttöön markkinaehtoisesti, ja arviolta 90 prosenttia loppukäyttäjistä on etäluennan piirissä siten, että kaukolämmön myyjä siirtää joko kuukausitason tai tuntitason mittaustiedot tietojärjestelmäänsä. Sähkön käyttöpaikoista noin 97 prosenttia on direktiivin edellyttämän tuntimittauksen ja etäluennan piirissä.

Energiayhtiöt neuvovat asiakkaitaan uusien mittareiden tuottaman tiedon hyödyntämiseksi useimmiten normaaleissa asiakaspalvelutilanteissa sekä internetin välityksellä.

3.2.2 Asunto-osakeyhtiökäytäntö

**Yleistä.** 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(tätä kirjoitettaessa ei ole ollut käytössä tarkempia tietoja erilaisten määräysten yleisyydestä yhtiöjärjestyskäytännössä).[[16]](#footnote-16)

 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.[[17]](#footnote-17) 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 palaaminen olisi mahdollista yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä.

**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 laskuttaa 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 mittareita, kohteen suunnittelussa huomioidaan mittareiden oikeaoppinen asennustapa ja toteutus tehdään oikein. Valvonnan osalta valvontasopimuksessa suositellaan viittaamaan talotekniikkatöiden valvonnan tehtäväluetteloon, 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, jotta mittaria voi käyttää laskuttamiseen.

Urakan 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 asennusvioista, 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 sujumisen kannalta, koska näin yhtiö välttyy mahdollisilta osakkaiden vesimaksujen oikaisuvaatimuksilta.

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

**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.

**Virheellisesti asennetut tai vikaantuneet mittarit.** Mittauslaitelain mukaan taloyhtiö vastaa toiminnanharjoittajana siitä, että vesimittari soveltuu käyttötarkoitukseen, toimii jatkuvasti luotettavasti ja sen käyttö täyttää lain vaatimukset. 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.[[18]](#footnote-18) Käytännössä taloyhtiön tulee selvittää, miten ja millä kustannuksilla mittareiden korjaus ja/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 kohdassa 3.1.2 asunto-osakeyhtiölaista (AOYL 6:34.1 §) mainitun perusteella tätä tarkoittavan yhtiöjärjestyksen muutoksen (ts. muutos mittareista henkilöluvun mukaisesti perittävään vesimaksuun) on katsottu vaativan määräenemmistöpäätöksen 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 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 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 mittarinlukeman perusteella, ja mittari tai mittarit tulee korjata kuntoon (väliaikana vesikustannukset tulee kattaa hoitovastikkeella). Osakkaan mahdollisten 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. Toimintatapa edellyttää neuvottelua osakkaan kanssa sekä kirjallista sopimista.

3.3 Nykytilan arviointi

**Mittareiden asentaminen.** Direktiivin säännökset sähkön ja maakaasun mittareiden tarjoamisesta loppuasiakkaille vastaavat sisällöltään vanhaa energiatehokkuusdirektiiviä. Lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden mittareiden asentamisvelvollisuudesta loppuasiakkaille ja loppukäyttäjille on säännelty direktiivissä sisällöltään hieman toisin kuin vanhassa energiatehokkuusdirektiivissä. Vanhassa 9 artiklassa ollut vaatimus kulutuksen ajallisen kohdentumisen osoittamisesta on poistunut, ja edellytetään energiankulutuksen mittaamista tarkasti. Lisäksi tämän mittaamisen rajoittuminen tiettyihin tilanteisiin (9 artiklan 2 kohdan 1 alakohdan a- ja b-alakohdat) on poistunut.

**Mittareiden käyttö laskutuksessa.** Direktiivi sallii 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 säästöä ja jakolaitteiden kustannukset ovat suuremmat kuin niiden käyttöönotosta mahdollisesti saavutettavat energiansäästöhyödyt kustannusmielessä. Lämmitystarpeen pienentyessä ja rakennusten energiatehokkuuden lisääntyessä jakolaitteiden kannattavuus heikkenee entisestään.

Direktiivin 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 täytäntöönpanoa perustettuihin) yhtiöihin.

Korkotuki- ja aravalainoitettujen asuntojen vuokran ja käyttövastikkeen määrityssäännösten noudattamista valvoo ARA. Tähän tehtäväänsä liittyen se on laatinut vuokranmääritysoppaan arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin sekä käyttövastikeoppaan asumisoikeusasunnoille. Oppaissa todetaan, että arava- tai korkotukilainoitettujen asuntojen vuokrissa tai käyttövastikkeissa ei pääsääntöisesti peritä erillistä vesimaksua paitsi, jos vedenkulutus perustuu todellisen kulutuksen mittaukseen tai henkilöluvun mukaiseen perusteeseen. Vesimaksuina perittävän käyttökorvauksen täytyy vastata todellisia kuluja. 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.

Edellä mainittujen oppaiden mukaan ARA suosittelee siis jo tällä hetkellä, että vedenkulutuksen laskutus perustuisi huoneistokohtaisen vesimittarin lukemaan silloin, kun valtion tukemiin vuokra-asuntoihin tai asumisoikeusasuntoihin on asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit. Pelkällä ARA:n suosituksella ei kuitenkaan voida varmistaa direktiivin vaatimusten asianmukaista täytäntöönpanoa. Oppaissa ARA myös suosittelee, että vuokrien tasaus kohdistuisi vain pääomamenoihin ja että hoitomenot määritettäisiin talokohtaisesti tai vuokranmääritysyksiköittäin. Tältäkään osin ARA:n suositusta ei voida pitää riittävänä toimenpiteenä, ei varsinkaan koska se koskee vain talo- tai vuokranmääritysyksikkökohtaista tasausta, ja todelliseen kulutukseen perustuva laskutus edellyttää, ettei tasausta tehdä myöskään eri huoneistojen kesken.

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 luotettavuusongelmia, mistä syystä niiden käyttämisestä laskutusperusteena on luovuttu tai niitä ei ole otettu käyttöön.

Kuten muissakin vuokra-asunnoissa, myös valtion tuella rahoitetuissa, korkotuki- tai aravalainoitetuissa vuokra-asunnoissa vesimaksu perittäisiin jatkossa huoneistokohtaisesti mitatun kulutuksen mukaan. Asiasta otettaisiin nimenomainen säännös vuokra-asuntolainojen korkotuesta annettuun lakiin, aravarajoituslakiin ja vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annettuun lakiin. Koska valtaosa korkotuki- tai aravalainoitetuista vuokra-asunnoista ei ole yhtiömuodoltaan asunto-osakeyhtiöitä, laissa oleva viittaus AHVL:n noudattamiseen toissijaisena lakina korkotuki- tai aravalainoitettujen asuntojen vuokranmäärityksessä ei riitä takaamaan direktiivin täytäntöönpanoa. Lisäksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettuun lakiin ja aravarajoituslakiin lisättäisiin kielto tasata lämpimästä käyttövedestä aiheutuvia kustannuksia eri rakennusten tai huoneistojen kesken. Tällä tavoin estettäisiin se, ettei todelliseen kulutukseen perustuvia lämpimän käyttöveden kustannuksia voisi siirtää tasauksen kautta toisten asukkaiden maksettavaksi. Vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annettuun lakiin tällaista lisäystä ei olisi tarpeen tehdä, sillä näistä asunnoista perittäviä vuokria ei saa tälläkään hetkellä tasata. Myös asumisoikeuslakiin lisättäisiin säännös, jonka mukaan korvaus lämpimästä käyttövedestä perustuisi jatkossa huoneistokohtaiseen mitattuun kulutukseen. Ennen lakimuutosten voimaantuloa valmistuneissa asuinrakennuksissa tulisi siirtyä mitattuun kulutukseen perustuvaan lämpimän käyttöveden korvaukseen silloin, kun niihin kunnossapitotyön yhteydessä asennetaan huoneistokohtaiset vesimittarit.

**Laskutus- ja kulutustiedot.** Direktiivin säännökset laskutus- ja kulutustiedoista ja niiden toimittamisesta menevät aiempaa direktiiviä pidemmälle ja siten niiden täytäntöönpano edellyttää lainmuutoksia. Muutoslaissa säädettäisiin siitä, että kulutus- ja laskutustiedot ovat täsmällisiä ja luotettavia ja perustuvat todelliseen kulutukseen tai lämmityskustannusten jakolaitteiden mittarilukemiin kaikkien loppukäyttäjien osalta. Lisäksi edellytettäisiin, että laskussa on eriteltävä selkeästi, mistä se muodostuu.

Laissa säädettäisiin myös loppukäyttäjän 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 siitä, kuinka usein tiedot on toimitettava.

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

4.1.1 Energiatehokkuuslaki

Energiatehokkuuslaissa 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, vaan energian kulutuksen tarkkaa mittaamista.

Mittareilta edellytettäisiin direktiivin mukaisesti etäluettavuutta, eli että mittarin rekisteröimä tieto olisi mahdollista lukea sen muistista viestintäverkon kautta rakennuksen ulkopuolelta. Tämä koskisi kaikkia uusia asennettavia mittareita ja lämmityskustannusten jakolaitteita. Tästä säädettäisiin kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen osalta energiatehokkuuslaissa, vedenmittauksen osalta taas rakentamismääräyksissä.

Lisäksi aikaisemmin asennetut mittarit ja lämmityskustannusten jakolaitteet tulisi direktiivissä säädetyn siirtymäajan puitteissa joko muuttaa etäluettaviksi tai korvata etäluettavilla laitteilla. Tästä säädettäisiin kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen osalta energiatehokkuuslaissa, mutta vedenmittauksen osalta selvitetään direktiivin 9c.2 artiklan poikkeusmahdollisuuden hyödyntämistä kustannustehottomuuden perusteella.

Kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen laskutuksen tiheys on ollut tähän asti neljä kertaa vuodessa. Nyt tarkoituksena on kuitenkin muuttaa sääntely direktiivinmukaiseksi siten, että laskutuksen vähimmäistiheys olisikin kerran vuodessa. Tämä ei kuitenkaan estäisi sitä, että laskutus tapahtuisikin neljä kertaa vuodessa, jos laskuttaja pitää sitä tarkoituksenmukaisempana.

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. Tällöin mahdollisia olisivat arvioituun 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.

Energian myyjän on toimitettava loppuasiakkaalle lukuisia tietoja, joiden avulla on mahdollista saada kattava selvitys sen hetkisistä energiakustannuksista. Näistä säädettäisiin tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Tietojen osalta sähköinen toimittaminen on tässä velvoittavaa, toisin kuin laskun osalta.

4.1.2 Asunto-osakeyhtiölaki

Lämpimän käyttöveden mittaamista ja kustannusten jakamista koskevan direktiivin säännöksen täytäntöön panemiseksi asunto-osakeyhtiölakiin on tarpeen lisätä pakottava säännös, jonka mukaan vastikeperuste lämpimän käyttöveden kustannusten jakamiseksi on mitattu kulutus. Koska taloyhtiöiden rakennuksiin on rakennusten vesi- ja viemärilaitteistoista 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 aiheudu merkityksellisiä lisäkustannuksia, ehdotetaan laissa säädettäväksi sekä lämpimästä että kylmästä vedestä perittävän vastikkeen määräytymistä mitatun kulutuksen perusteella. Yhtenäinen vesimaksuvastikkeen peruste sekä kylmän että lämpimän veden osalta on mahdollisia erilaisia vastikeperusteita selkeämpi ratkaisu[[19]](#footnote-19), minkä lisäksi kaikkien vesikustannusten kattaminen kulutukseen perustuvalla vastikkeella on omiaan vähentämään veden kokonaiskulutusta.

Säännös tulisi sovellettavaksi yhtiöihin, joissa on lain voimaantulon jälkeen haetun rakennusluvan perusteella asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit. Jos taloyhtiössä on jo huoneistokohtaiset vesimittarit, yhtiö voisi voimassa olevaa lakia vastaavasti yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä (AOYL 6:34.1 §) päättää niiden käytöstä vesimaksuvastikkeen määräämisen perusteena. Ennen lain voimaantuloa perustettujen yhtiöiden tulisi siirtyä mitattuun kulutukseen perustuvaan vastikkeeseen silloin, kun niihin lain voimaantulon jälkeen toteutettavan kunnossapitotyön yhteydessä asennetaan huoneistokohtaiset vesimittarit.

4.1.3 Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta

Koska direktiivin tarkoituksena on, että laskutusta sekä laskutus- ja kulutustietoja koskevia säännöksiä sovellettaisiin lämpimän käyttöveden loppukäyttäjiin, vaikka heillä ei olekaan suoraa 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 todelliseen kulutukseen, mikäli rakennuksessa on otettu käyttöön veden kulutusta mittaavat huoneistokohtaiset mittarit. Lisäksi vuokralaiselle on korvauksen perinnän yhteydessä ilmoitettava veden kulutustiedot.

4.1.4 Valtion tuella rahoitetut vuokra-asunnot sekä asumisoikeusasunnot

Kuten muissakin vuokra-asunnoissa, myös valtion tuella rahoitetuissa, korkotuki- tai aravalainoitetuissa vuokra-asunnoissa vesimaksu perittäisiin jatkossa huoneistokohtaisesti mitatun kulutuksen mukaan. Asiasta otettaisiin nimenomainen säännös vuokra-asuntolainojen korkotuesta annettuun lakiin, aravarajoituslakiin ja vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annettuun lakiin. Laissa oleva viittaus AHVL:n noudattamiseen toissijaisena lakina korkotuki- tai aravalainoitettujen asuntojen vuokranmäärityksessä ei riitä takaamaan direktiivin täytäntöönpanoa. Myös asumisoikeuslakiin lisättäisiin säännös, jonka mukaan vesilaskutus perustuisi jatkossa huoneistokohtaiseen mitattuun kulutukseen. Kuten asunto-osakeyhtiöiden osalta on edellä perusteltu, ehdotetut säännökset koskisivat veden laskutusta yleensä, ei ainoastaan direktiivin mukaista lämpimän käyttöveden laskutusta.

Lisäksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettuun lakiin ja aravarajoituslakiin lisättäisiin kielto tasata vedestä aiheutuvia kustannuksia eri rakennusten tai huoneistojen kesken. Tällä tavoin estettäisiin se, ettei todelliseen kulutukseen perustuvia vesikustannuksia voisi siirtää tasauksen kautta toisten asukkaiden maksettavaksi. Vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annettuun lakiin tällaista lisäystä ei olisi tarpeen tehdä, sillä näistä asunnoista perittäviä vuokria ei saa tälläkään hetkellä tasata. Ennen lakimuutosten voimaantuloa valmistuneissa asuinrakennuksissa tulisi siirtyä mitattuun kulutukseen perustuvaan vesilaskutukseen silloin, kun niihin kunnossapitotyön yhteydessä asennetaan huoneistokohtaiset vesimittarit.

4.2 Pääasialliset vaikutukset

4.2.1 Taloudelliset vaikutukset

Euroopan komissio on omassa direktiiviä koskevassa vaikutusarviossaan todennut, että direktiivistä 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.

Käytännössä huoneistokohtaiset vesimittarit asennetaan pääosin jo nykyisin uudiskohteisiin ja käyttövesiputkiston uusimisen yhteydessä, eikä tämän asentamisvelvollisuuden laajuutta esitetä muutettavaksi. Tältä osin lakimuutoksista seuraavat lisäkustannukset johtunevat lähinnä siitä, että työn suunnittelussa ja toteutuksessa täytyy varmistua aiempaa tarkemmin siitä, että valitaan riittävän laadukas ja tarkoitukseen sopiva etäluentaominaisuudella varustettu mittari, joka myös asennetaan asianmukaisesti (ks. edellä jaksossa 3.2.2 asunto-osakeyhtiökäytännöstä mainittu).

Ehdotus vaikuttaa taloyhtiöiden osakkaiden maksuvelvollisuuteen vedenkulutuksestaan siten, että vastikeperuste on aiemman ”kiinteän vastikeperusteen” sijaan yhä useammin veden mitattu kulutus. Yleensä voidaan olettaa, että tällaista kustannustenjakoa aiheuttamisperiaatteella pidetään oikeudenmukaisena (vrt. HE 24/2009 vp. perustelut mitattuun kulutukseen siirtymistä koskevasta helpotetusta päätöksenteosta). Toisaalta voidaan olettaa, ettei vaikutus ole yksittäisen osakkaan maksuvelvollisuuden kannalta käytännössä yleensä kovin suuri. Vastaavasti vuokra-asunnoissa vuokralaiselta vedestä perittävä maksu sidottaisiin tämän kulutukseen.

Huoneistokohtaisella vedenmittauksella on kuitenkin päästy 10-30 prosentin säästöihin kokonaisvedenkulutuksesta sekä 3-9 prosentin säästöön lämmitysenergiankulutuksessa.[[20]](#footnote-20) Siten on otaksuttavissa, että lakimuutokset, sitoessaan asukkaan maksuvelvollisuuden tämän kulutukseen, saisivat aikaan kustannussäästöjä loppukäyttäjille kulutuksen vähenemisen myötä.

Kulutukseen perustuva laskutus edellyttää myös mahdollisimman luotettavaa mittaustulosta. Sen vuoksi mittarijärjestelmä on peruskorjattava noin 12 vuoden välein nykyisin Suomessa käytettävissä olevissa järjestelmissä. Tästä on arvioitu aiheutuvan noin 150-200 €/asunto korjauskustannus.[[21]](#footnote-21)

Mittareiden lukeminen ja laskutuksen järjestäminen tällä perusteella voivat lisätä isännöitsijän työmäärää ja kustannuksia. Isännöitsijän vuosikustannukseksi (laskutus- ja selvityskustannus) on VTT:n selvityksessä arvioitu 20:n asunnon taloyhtiössä 220 euroa. Kustannukseen vaikuttaa taloyhtiön koko.[[22]](#footnote-22)

Lisäksi on esitetty, että kulutusperusteinen vedenlaskutus aiheuttaisi lisäkustannuksia myös johtuen erilaisten ongelmien selvittämisestä sekä asiakkaiden runsaista tarkistuspyynnöistä ja muuttojen yhteydessä tehtävistä mittareiden luennoista. Kustannuksia aiheutuisi myös esimerkiksi järjestelmämuutoksista.

Lakiehdotuksen siirtymäsäännöksen perusteella kulutukseen perustuva vesivastike otettaisiin käyttöön sellaisissa asunto-osakeyhtiöissä, joissa on lain voimaantulon jälkeen asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit. Tästä seuraa, että säännös tulisi käytännössä suoraan sovellettavaksi lain muutoksen jälkeen perustettaviin yhtiöihin. Ennen lain voimaantuloa perustettujen yhtiöiden tulisi siirtyä mitattuun kulutukseen perustuvaan vastikkeeseen silloin, kun niihin lain voimaantulon jälkeen toteutettavan kunnossapitotyön yhteydessä asennetaan huoneistokohtaiset vesimittarit. Vanhassa taloyhtiössä, jossa on uuden lain mukaiset vesimittarit, voitaisiin yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä (ks. AOYL 6:34.1 §, jota ei ehdoteta muutettavaksi) siirtyä uuden lain mukaiseen vesikustannusten jakoon. Tästä seuraa, että sellaisissa taloyhtiöissä, joissa on ennen direktiivin täytäntöönpanoa (esim. vuosina 2010-2020) asennettu rakentamisen tai linjasaneerauksen yhteydessä vesimittarit, tarvitsee siirtyä kulutuksen mukaiseen vastikeperusteeseen vasta seuraavan linjasaneerauksen yhteydessä (ehdotuksen jatkovalmistelussa selvitetään tarkemmin ehdotetun siirtymäsäännöksen vaikutusta eri aikoina rakennettujen ja linjasaneerattujen taloyhtiöiden rakennusten kannalta). Siten ehdotus lykkää jossakin määrin veden mittaroituun kulutukseen perustuvien energiasäästöjen saavuttamista, mutta sitä pidetään tarkoituksenmukaisena uuteen järjestelmään siirtymisestä aiheutuvien kustannusten ja työmäärän hallitsemiseksi.

Esitys vähentäisi vuokra- ja asumisoikeusasukkaiden tekemiä kirjelmiä siitä, että vesimittareita ei käytetä laskutusperusteena yhteisössä, vaikka ne on asennettu. Sen sijaan esityksen seurauksena voi aiheutua reklamaatioita, jos vesimittareiden toiminnassa on ongelmia eikä laskutus tästä syystä ole oikein.

Lämmönmittauksen osalta on direktiivin mukanaan tuomia (VIIa liite) tiedonantovelvoitteita pidetty haastavina ja mahdollisesti pienille energiantuottajille merkittäviä kustannuksia aiheuttavina johtuen tietojen keruussa ja toimittamisessa tarvittavasta tekniikasta. Asiakastietojärjestelmät jouduttaisiin todennäköisesti pikaisesti uudistamaan, ja erityisesti pienet ja keskisuuret yhtiöt joutuisivat hankkimaan asiakasportaalin, jonka kustannukset asiakasta kohden nousevat korkeiksi. Arvion mukaan tällaisia tuottajia olisi Suomessa 100-300. Tiedonantovelvoitteita koskevat direktiivin säännökset pannaan yksityiskohdissaan täytäntöön myöhemmin valmisteltavalla valtioneuvoston asetuksella.

Taloyhtiöille voi aiheutua lisäkustannuksia mittareiden päivittämisestä etäluettaviksi. Direktiivissä säädetty siirtymäaika mahdollistaa kuitenkin kustannusten jaksottamisen tarkoituksenmukaisella tavalla, tai mittarin vaihtamisen tai muuttamisen ajoittamisen peruskorjauksen yhteyteen. Vastaavasta siirtymäajasta säädettäisiin myös kansallisesti. Veden ja lämmön kulutusmittareiden valmistajat hyötynevät mittareiden päivittämisestä jossain määrin.

Toistaiseksi on epäselvää, millaisia sähköisiä, automatisoituja palveluja taloyhtiöille on saatavissa. Oletettavaa on, että tällaisia palveluja hyödyntämällä työmäärä ja kustannukset saataisiin pidettyä kohtuullisina.Direktiivin säännöksissä on eräitä poikkeusmahdollisuuksia, joita on tarkoitus hyödyntää, tai joiden hyödyntämistä selvitetään. Poikkeusmahdollisuuksien hyödyntämisellä on mahdollista pienentää täytäntöönpanosta aiheutuvia kustannuksia. Tällaisia poikkeusmahdollisuuksia ovat direktiivin 9 b artiklan 1 kohdan toisen alakohdan mukainen mahdollisuus poiketa käyttäjäkohtaisten kulutusmittareiden käytöstä, mikäli se ei ole teknisesti mahdollista tai kustannustehokasta ja direktiivin 9 c artiklan 2 kohdan mukainen mahdollisuus poiketa vaatimuksesta muuttaa jo asennetut mittarit etäluettaviksi tai korvata ne etäluettavilla laitteilla voidaan poiketa, jos voidaan osoittaa, että se ei ole kustannustehokasta.

Ensin mainittua poikkeusmahdollisuutta on Suomi jo ennen direktiivimuutostakin hyödyntänyt huoneistokohtaisen lämmönmittauksen osalta. Mahdollisuus on olemassa myös nyt muutetussa direktiivissä, ja se on tarkoitus hyödyntää.

Jälkimmäinen, etäluentaa koskeva poikkeus sisältyy muutosdirektiiviin, eikä sitä koskevia päätöksiä ole siten aiemmin tehty. Mahdollisuutta soveltaa kustannustehottomuuspoikkeusta etäluentavaatimuksen osalta selvitetään.

4.2.2. Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Esityksellä ei arvioida olevan vaikutuksia viranomaisten toimintaan.

4.2.3. Ympäristövaikutukset

Esityksellä arvioidaan olevan myönteisiä ympäristövaikutuksia energiankulutuksen pienentymisen ja sen myötä pienentyvien kasvihuonekaasupäästöjen myötä. Tehtyjen selvitysten mukaan huoneistokohtaisella vedenmittauksella on päästy 10-30 prosentin säästöihin kokonaisvedenkulutuksesta sekä 3-9 prosentin säästöön lämmitysenergiankulutuksessa.

4.2.4. Muut yhteiskunnalliset vaikutukset

Esityksellä ei arvioida olevan muita yhteiskunnallisia vaikutuksia.

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoja rajaa direktiivin yksityiskohtaisuus. Jäsenvaltioille on jätetty 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 kustannustehokkaiden menetelmien käyttöä lämmönkulutuksen mittaamisessa. Nämä poikkeamismahdollisuudet eivät kuitenkaan koske huoneistokohtaista lämpimän käyttöveden kulutuksen mittaamista.

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. Tällaisesta säätämistä erikseen ei ole Suomessa kuitenkaan pidetty tarpeellisena.

5.2 Muiden jäsenvaltioiden suunnittelemat tai toteuttamat keinot

Ruotsi

Ruotsissa on suunniteltu huoneistokohtaisen lämmönmittauksen osalta alueellisesti kaksijakoista järjestelmää. Huoneistokohtaista lämmönmittausta ja sen perusteella laskutusta edellytettäisiin ensinnäkin Jämtlandin, Västerbottenin ja Norrbottenin lääneissä sijaitsevilta moniasuntoisilta rakennuksilta, joissa vuosittainen primäärienergiankulutus on yli 180 kWh/m2. Toinen sääntelyn piirissä oleva ryhmä olisivat muualla maassa sijaitsevat moniasuntoiset rakennukset, joiden vuotuinen primäärienergiankulutus on yli 200 kWh/m2. Sääntely on tarkoitus kuitenkin ulottaa koskemaan vain rakennuksia, joille haetaan rakennuslupaa kansallisten säädösten voimaantulon 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 tietyssä 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 primäärienergialuvun 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. Direktiivin mukaisesti mittareilta edellytettäisiin etäluettavuutta.

Jäähdytyksen mittauksen osalta lakiehdotuksessa on määritelty tietyt tilanteet, joissa jäähdytyksen mittaus on aina teknisesti toteutettavissa ja kustannustehokasta. Näitä tilanteita ovat olemassa olevan mittarin vaihtaminen, uusi liittymä uudessa rakennuksessa, tai se, että kyseessä oleva rakennus remontoidaan olennaisilta osin. Lisäksi alemman asteisella sääntelyllä on tarkoitus määrittää kriteerejä, joiden perusteella voidaan päättää, onko kylmää mittaava mittari teknisesti toteutettavissa tai kustannustehokas.

Sähkö- ja kaasumittareilta edellytetään edelleen sitä, että ne pystyvät antamaan tietoa energian tosiasiallisesta käyttöajankohdasta. Mittari on toimitettava, jos loppuasiakas sitä pyytää, ellei se ole teknisesti mahdotonta tai kustannustehotonta, jos olemassa oleva mittari vaihdetaan, ellei ole teknisesti mahdotonta tai kustannustehotonta, kysymys on uudesta liittymästä uudessa rakennuksessa, tai kyseessä oleva rakennus remontoidaan olennaisella tavalla.

Lämmönkulutusta mittaavalta mittarilta edellytettäisiin, että se antaa tietoa todellisesta energiankulutuksesta. Lakiin ehdotetaan otettavaksi valtuutus hallinnollisten määräysten antamiseen mittareille asetettavista yleisistä edellytyksistä, tai mittarin hankintahinnasta tai käyttökustannuksista. Mittaria edellytettäisiin jokaiselta moniasuntoisen tai monen käyttötarkoituksen rakennuksen yksiköltä. Lisäksi edellytettäisiin, että mittarointi on teknisesti toteutettavissa ja kustannustehokasta. Direktiiviä seuraillen edellytettäisiin asuntokohtaisia lämmityskustannusten jakolaitteita silloin kun yksikkökohtainen mittaaminen ei ole teknisesti toteutettavissa ja kustannustehokasta. Jos tämäkään ei olisi teknisesti toteuttamiskelpoista tai kustannustehokasta, lämmön toimittajan tulisi osoittaa vaihtoehtoinen menetelmä lämmönkulutuksen mittaamiseen.

Lämmönmittauksen kohdalla on myös määritelty tietyt tilanteet joka tapauksessa teknisesti toteuttamiskelpoisiksi ja kustannustehokkaiksi, eli direktiivin poikkeusmahdollisuuden ulkopuolelle. Näitä ovat olemassa olevan mittarin vaihtaminen, uusi liittymä uuteen rakennukseen, sekä rakennuksen soveltuva remontti. Lakiin otettaisiin myös jo edellä mainitun kaltainen valtuutus hallinnollisten määräysten antamiseen kriteereistä sen määrittelemiseksi, missä muissa tilanteissa mittarin asentaminen ja käyttäminen olisivat teknisesti toteuttamiskelpoisia ja kustannustehokkaita.

6 Lausuntopalaute

7 Säännöskohtaiset perustelut

7.1 Energiatehokkuuslaki

**3 § Määritelmät.** Pykälää muutettaisiin siten, että voimassa olevan lain 3 §:n *8 kohdassa* määriteltäisiin loppuasiakas. Määritelmä vastaisi voimassa olevassa laissa olevaa loppukäyttäjän määritelmää. Loppuasiakas-termiä ei ole aiemmin energiatehokkuuslaissa käytetty, 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 *9 kohdassa*. Loppukäyttäjällä tarkoitettaisiin jokaista luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka käyttää lämmitystä, jäähdytystä tai lämmintä käyttövettä. Loppukäyttäjä, jolla on suora sopimussuhde energian toimittajaan, olisi määritelmän mukaisesti sekä loppukäyttäjä että loppuasiakas. Tämä on merkityksellistä, koska direktiivi kohdistaa tiettyjä velvoitteita eri tavoin loppukäyttäjille ja loppuasiakkaille.

Loppukäyttäjiä olisivat esimerkiksi asunto-osakeyhtiössä paitsi osakkeen omistaja, myös tämän vuokralainen tai muu asukas. Loppukäyttäjä voisi osallistua, tulematta myös loppuasiakkaaksi, esimerkiksi taloyhtiölle yhteisesti hankitun energian ja lämpimän käyttöveden hankintakustannusten kattamiseen joko kiinteäksi määritetyllä osuudella (euroa/henkilö, euroa/m2] tai siinä suhteessa, kuin loppukäyttäjä on kyseistä hyödykettä käyttänyt. Loppukäyttäjän energia ja lämmin käyttövesi voivat myös sisältyä huoneiston vuokraan. Käytännössä asunto-osakeyhtiö on yleensä loppuasiakas esimerkiksi kaukolämpöyhtiölle näiden välisen sopimussuhteen perusteella. Mikäli taloyhtiön rakennuksessa on lämmitettyjä yhteisiä tiloja, on taloyhtiö niiden osalta loppukäyttäjä.

Eräissä tilanteissa loppuasiakas ei olisi loppukäyttäjä. Esimerkiksi energian toimitussopimuksia sopimuskumppanien toimeksiannosta laativa toimija, joka ei käytä itse lainkaan kyseisen toimitussopimuksen puitteissa toimitettua energiaa, olisi vain loppuasiakas.

Voimassa olevan lain 3 §:n 9-17 kohdat numeroitaisiin uudestaan siten, että 10 kohdassa määriteltäisiin polttoaineen tukkumyyjä, 11 kohdassa polttoaine, 12 kohdassa verkkomaakaasu, 13 kohdassa energiapalvelu, 14 kohdassa energiapalvelujen tarjoaja, 15 kohdassa yhteistuotantoyksikkö, 16 kohdassa yhteistuotanto, 17 kohdassa tehokas yhteistuotanto, 18 kohdassa merkittävä uudistaminen, 19 kohdassa julkinen elin, ja 20 kohdassa keskushallintoviranomainen. Kunkin termin määritelmä pysyisi sisällöltään muuttumattomana.

Pykälään lisättäisiin *21 kohta*, jossa määriteltäisiin etäluenta. Etäluennalla tarkoitettaisiin mittarin toiminnallisuutta, jossa mittarin rekisteröimä tieto luetaan sen muistista viestintäverkon kautta rakennuksen ulkopuolelta. Etäluentaominaisuus on direktiivin mittareilta edellyttämä ominaisuus, josta ei aiemmin ole säädetty. Siten termi olisi energiatehokkuuslaissa 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 direktiivin mukaan enää rajoitu mainittuihin tiettyihin tilanteisiin. Pykälä päivitettäisiin vastaamaan direktiiviä siten, että mittarilta edellytettäisiin ainoastaan, että se osoittaa energian kulutuksen. Säännöksellä pantaisiin täytäntöön direktiivin 9 a artikla.

**20 §. Kiinteistön lämpöenergiamittari.** Pykälään lisättäisiin uusi *2 momentti*, jonka mukaan uusilta asennettavilta mittareilta ja lämmityskustannusten jakolaitteilta edellytettäisiin etäluettavuutta. Tämän lisäksi aikaisemmin asennetut mittarit ja lämmityskustannusten jakolaitteet olisi muutettava etäluettaviksi tai korvattava etäluettavilla laitteilla 1 päivään tammikuuta 2027 mennessä. Säännöksellä pantaisiin täytäntöön direktiivin9 c artikla.

### [**22 §**](https://www.edilex.fi/lainsaadanto/20141429#L6P33)**. Laskutus.** Lain 22 §:ssä säädettäisiin vaadittavaksi minimilaskutustiheydeksi direktiivin mukaisesti kerran vuodessa, kun aikaisemmin on edellytetty laskutusta neljä kertaa vuodessa. Tämä ei kuitenkaan poistaisi mahdollisuutta laskuttaa myös useammin. Tiheys jää laskuttajan ratkaistavaksi tarkemmin. Säännöksellä pantaisiin täytäntöön direktiivin VII a liitteen 1 kohta.

### Ainoaksi poikkeukseksi mittarilukemaan perustuvaan laskutukseen säädettäisiin tilanne, jossa laskutus tapahtuu loppuasiakkaan suorittamaan mittarin luentaan perustuen, eikä loppuasiakas ole ilmoittanut mittarilukemaa laskutuskaudelta.Voimassa olevan lain 22 §:ssä on 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. Vastaava säännös on ollut energiatehokkuuslaissa jo vanhastaan. Sillä myös pannaan täytäntöön direktiivin 11 a artiklan 1 kohta.

Edelleen pykälän *2 momentin* mukaan loppuasiakkaan olisi myös 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 jakamista moniasuntoisissa ja moneen eri käyttötarkoitukseen käytettävissä kiinteistöissä koskeva viittaussäännös asunto-osakeyhtiölakiin, lakiin asuinhuoneiston vuokrauksesta, lakiin asumisoikeusasunnoista, aravarajoituslakiin, lakiin vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta, sekä lakiin vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta.

Pykälän *4 momentissa* säädettäisiin valtuudesta säätää valtioneuvoston asetuksella tarkemmin kansallisista säännöistä koskien lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden kulutuksen kustannusten avointa ja täsmällistä jakamista kaukolämmön tai –jäähdytyksen piirissä olevissa moniasuntoisissa tai moneen eri tarkoitukseen käytettävissä kiinteistöissä. Tarkistettu 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.** Muutosdirektiivi 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 loppukäyttäjän 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. Tiedot olisi asetettava saataville energian myyjän internetsivuilla tai toimitettava muuten sähköisesti loppuasiakkaalle. Keskeistä olisi, että tiedot olisi toimitettava loppuasiakkaalle maksutta. Loppuasiakkaan pyynnöstä nämä tiedot olisi lisäksi maksutta toimitettava loppuasiakkaan nimeämän energiapalvelujen tarjoajan saataville. Huomattava on, että sanamuoto ei edellyttäisi maksutonta toimittamista useammalle kuin yhdelle nimetylle energiapalvelujen tarjoajalle. Lisäksi tapauksissa, joissa loppuasiakas ja loppukäyttäjä ovat eri henkilö, loppuasiakkaan olisi toimitettava tiedot loppukäyttäjälle. Näin on esimerkiksi kerrostaloyhtiöissä, joissa sopimuksen kaukolämmön toimittajan kanssa tekee taloyhtiö, mutta käytännössä energian käyttää taloyhtiössä olevassa asunnossa asuva henkilö. 2 momentissa säädetty panisi täytäntöön muutosdirektiivin 10 a ja 11 a artiklat.

Pykälän *3 momentin* mukaan valtioneuvoston asetuksella säädettäisiin tarkemmin toimitettavista tiedoista sekä siitä, kuinka usein tiedot on toimitettava. Säännös sekä mainittu valtioneuvoston asetus panisivat täytäntöön direktiivin VII a liitteen, jossa säädetään todelliseen kulutukseen tai lämmityskustannusten jakolaitteiden lukemiin perustuvan laskutuksen vähimmäistiheydestä samoin kuin laskutus- ja kulutustietojen toimittamisen vähimmäistiheydestä, sekä laskuun sisältyvistä vähimmäistiedoista. Näistä laskutuksen on tapahduttava vähintään kerran vuodessa. Laskutus- ja kulutustiedot on toimitettava neljännesvuosittain pyynnöstä tai jos loppuasiakkaat ovat valinneet sähköisen laskutuksen. Jos etäluettavat mittarit tai lämmityskustannusten jakolaitteet on asennettu, tulee laskutus- ja kulutustiedot toimittaa loppuasiakkaille 1.1.2022 lukien kuukausittain. Tällöin ne voidaan myös asettaa saataville internetin kautta ja päivittää niin usein kuin käytettävät laitteet ja järjestelmät sallivat. Valtioneuvoston asetus valmistellaan hallituksen esityksen tavoin hallinnonalojen välisenä yhteistyönä, ja sen on tarkoitus tulla voimaan samaan aikaan esitettyjen lakien kanssa direktiivin täytäntöönpanon määräaikaan mennessä.

7.2 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.** Direktiivin 10 a artiklan 1 kohdan täytäntöön panemiseksi 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 (lämmin käyttövesi, ks. edellä 4.1.2 kohdassa mainittu) poiketen ehdotus kattaisi sekä kylmän että lämpimän veden kustannukset, joista viimeksi mainittu käytännössä määritettäisiin veden lämmittämiseen käytetyn lämpöenergian, kuten kaukolämmön, öljyn, maalämmön tai maakaasun kustannuksen perusteella. Näiden kustannusten jakamisesta annettaisiin tarkemmat säännökset 1. lakiehdotuksen 22 §:n 4 momentissa tarkoitetun valtuutussäännöksen perusteella annettavassa valtioneuvoston asetuksessa. 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 käytännössä kulutusta, joka on mitattu rakennusten vesi- ja viemärilaitteistoista annetun ympäristöministeriön asetuksen 10 §:n 2 momentissa tarkoitetuilla huoneistokohtaisilla mittareilla. Mainitun asetuksen kohdan mukaan rakennuksessa on oltava huoneistokohtaiset vesimittarit huoneistoon tulevan kylmän ja lämpimän veden mittaamiseen siten, että mittareiden osoittamaa vedenkulutusta on mahdollista käyttää laskutuksen perusteena.

Ennen lain voimaantuloa perustettujen yhtiöiden yhtiöjärjestyksissä on useimmiten määrätty muusta kuin mitattuun kulutukseen perustuvasta vesimaksuvastikkeesta. Näissä yhtiöissä ei tiettävästi aina ole myöskään sellaisia huoneistokohtaisia mittareita, joita voitaisiin luotettavasti käyttää kustannusten jakamisessa. Toisaalta mahdollisesti ennen lain voimaantuloa asennettujen huoneistokohtaisten mittareiden käyttöönotosta voi aiheutua yhtiöille sellaisia vaikeasti ennakoitavissa olevia kustannuksia, jotka eivät ole tarkoituksenmukaisia mittauksella saavutettaviin kustannussäästöihin nähden. Näistä syistä uuden säännöksen soveltamiseen siirtymisestä ehdotetaan erillistä voimaantulosäännöstä (ks. jäljempänä kohdassa ”9 Voimaantulo”).

Pykälän *2 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi veden kulutusta ja muita vastikkeen määräämistä koskevien tietojen antamisesta osakkaalle vesimaksuvastikkeen perinnän yhteydessä. Mainitut tiedot määritellään tarkemmin erikseen annettavalla valtioneuvoston asetuksella, jonka laatimisessa otetaan huomioon nykyiset vesimaksuvastikkeen perinnän käytännöt ja direktiivin VII liitteen tietovaatimukset. Ehdotuksella pannaan täytäntöön direktiivin 10 a artiklan 2 kohdan c alakohta.

**27 a §. Vedestä perittävä korvaus.** Pykälässä säädettäisiin vedestä vuokralaiselta perittävästä korvauksesta. Pykälällä pantaisiin vuokra-asuntojen osalta täytäntöön uuden energiatehokkuusdirektiivin 10 a artiklan 1 kohdan ensimmäinen alakohta, 10 a artiklan 2 kohdan c alakohta ja 11 a artiklan 1 kohta.

Pykälän *1 momentin* mukaan vuokralaiselta vedestä perittävän korvauksen on perustuttava luotettavasti mitattuun todelliseen kulutukseen, jos rakennuksessa, jossa huoneisto sijaitsee, on kustannusten jakamiseksi otettu käyttöön veden kulutusta mittaavat huoneistokohtaiset mittarit. Jos siis esimerkiksi taloyhtiössä vedestä aiheutuvien kustannusten kattamiseksi perittävän vastikkeen peruste on luotettavasti mitattu todellinen kulutus, tulee samaa perustetta käyttää veden käytöstä aiheutuvien kustannusten korvaamiseen myös vuokrasuhteessa.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin veden kulutusta ja muita korvauksen määräämistä koskevien tietojen antamisesta vuokralaiselle korvauksen perinnän yhteydessä. Mainitut tiedot määritellään tarkemmin erikseen annettavalla valtioneuvoston asetuksella.

7.4 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta

**13 § Omakustannusvuokralla katettavat menot.** Pykälässä säädetään omakustannusperusteisella vuokralla katettavista menoista. Pykälän 5 momentin mukaan muutoin vuokrasta säädetään AHVL:ssa. Siten AHVL:iin ehdotettu, uusi 27 a § tulee sovellettavaksi myös korkotukilainoilla rahoitettujen vuokra-asuntojen vuokranmäärityksessä. Pykälään lisättäisiin selkeyden ja kattavuuden vuoksi direktiivin 10 a artiklan 1 kohdan täytäntöön panemiseksi uusi 6 momentti, jonka mukaan vedestä vuokralaiselta perittävän korvauksen perusteena olisi mitattu kulutus, jos rakennuksessa, jossa huoneisto sijaitsee, on kustannusten jakamiseksi otettu käyttöön veden kulutusta mittaavat huoneistokohtaiset mittarit. Talon omistajan tulisi ilmoittaa vuokralaisille korvauksen perinnän yhteydessä xyz-asetuksessa tarkoitetut veden kulutustiedot. Muilta osin pykälän sisältö vastaisi voimassa olevaa lakia.

**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 mittarointiin 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.

7.5 Aravarajoituslaki

**7 §. Omakustannusvuokralla katettavat menot.** Pykälässä säädetään omakustannusperusteisella vuokralla katettavista menoista ja toissijaisesti sovellettavasta AHVL:sta samalla tavoin kuin vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 §:ssä. Direktiivin 10 a artiklan 1 kohdan täytäntöön panemiseksi pykälään lisättäisiin vastaavanlainen uusi 5 momentti kuin vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettuun lakiinkin. Uudessa momentissa säädettäisiin, että vedestä vuokralaiselta perittävän korvauksen tulisi perustua mitattuun kulutukseen, jos rakennuksessa, jossa huoneisto sijaitsee, on kustannusten jakamiseksi otettu käyttöön veden kulutusta mittaavat huoneistokohtaiset mittarit, ja että vuokralaisille tulee korvauksen perinnän yhteydessä ilmoittaa [valtioneuvoston asetuksessa] tarkoitetut veden kulutustiedot. Uusia aravalainoja ei ole myönnetty vuoden 2007 jälkeen. Käytännössä uuden momentin säännös tulisi siis koskemaan siirtymäsäännöksen mukaisesti vain sellaisia olemassa olevia, aiemmin aravalainoilla rahoitettuja asuinrakennuksia, joihin kunnossapitotyön yhteydessä asennetaan tai uusitaan huoneistokohtaiset vesimittarit.

**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.

7.6 Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta

**13 §. Vuokranmääritys.** Pykälässä säädetään asukkailta perittävän vuokran määräytymisestä, ja sen 4 momentin mukaan muutoin vuokrasta säädetään AHVL:ssa. Direktiivin 10 a artiklan 1 kohdan täytäntöön panemiseksi pykälään lisättäisiin vastaavanlainen uusi 5 momentti kuin vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettuun lakiinkin. Uuden momentin mukaan vedestä vuokralaiselta perittävän korvauksen tulisi perustua mitattuun kulutukseen, jos rakennuksessa, jossa huoneisto sijaitsee, on kustannusten jakamiseksi otettu käyttöön veden kulutusta mittaavat huoneistokohtaiset mittarit ja että vuokralaisille tulee korvauksen perinnän yhteydessä ilmoittaa [valtioneuvoston asetuksessa] tarkoitetut veden kulutustiedot.

7.7 Laki asumisoikeusasunnoista

**16 §. Käyttövastikkeen määräytyminen.** Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että direktiivin 10 a artiklan 1 kohdan täytäntöön panemiseksi siihen lisätään uusi 4 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. Samalla lain 16 §:n 3 momentista ehdotetaan poistettavaksi erillinen maininta veden kulutuksesta maksuperusteena, koska vedestä säädettäisiin uudessa 4 momentissa. Muilta osin pykälän sisältö vastaisi voimassa olevaa lakia. Asumisoikeuslain 16 a §:n 2 momenttiin sisältyvää käyttövastikkeiden tasaussäännöstä ehdotetaan muutettavaksi, koska säännöksen mukaan asumisoikeustalon hoitomenoja, joihin asukas voi omalla toiminnallaan vaikuttaa, ei saa tasata eri asumisoikeustalojen kesken. Siten direktiivin tarkoitus kustannusten kohdistumisesta loppukäyttäjälle toteutuisi vain 16 §:ää muuttamalla.

**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 mittarointiin 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 lämpimän käyttöveden kulutuksen kustannustenjakamisesta 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.

Valtioneuvoston asetuksella ehdotetaan direktiivin edellyttämällä tavalla säädettäväksi myös laskutuksen yhteydessä loppuasiakkaalle annettavista tiedoista sekä siitä, kuinka usein tiedot on toimitettava. Asetuksella pantaisiin täytäntöön direktiivin VII a liite. Asetuksenantovaltuudesta säädettäisiin energiatehokkuuslain 23 §:n 3 momentissa.

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

9 Voimaantulo

Jäsenvaltioiden on saatettava direktiivin noudattamisen edellyttämät lait, asetukset ja hallinnolliset määräykset voimaan lähtökohtaisesti viimeistään 25 päivänä lokakuuta 2020. Lakien ehdotetaan tulevan voimaan 24 päivänä lokakuuta 2020.

Asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 4 a §:n osalta ehdotetaan siirtymäsäännöstä, jonka mukaan veden huoneistokohtaiseen mittaukseen perustuva vesimaksuvastike tulee sovellettavaksi, kun yhtiössä on lain voimaantulon jälkeen haettavan rakennusluvan perusteella asennettu rakennusten vesi- ja viemärilaitteista annetun ympäristöministeriön asetuksen 10 §:n 2 momentissa tarkoitetut 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 määräämiseksi 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 vesimaksuvastikkeen perusteesta. Tällaiset yhtiöjärjestysmääräykset on 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).

Huoneistokohtaisten vesimittareiden asentamisvelvollisuus määräytyy rakennusten vesi- ja viemärilaitteistoista annetun ympäristöministeriön asetuksen 1047/2017 perusteella. Asetuksen 2 §:ää ja 10 §:ää ehdotetaan muutettavaksi direktiivin täytäntöön panemiseksi. Siten uuden sääntelyn piiriin tulisivat sellaiset rakennukset, joiden rakentamiseen/korjaamiseen on haettu lupaa lain voimaantulon jälkeen. Siten jatkossa voi olla taloyhtiöitä, joissa ei missään vaiheessa tulla siirtymään uuden lain mukaiseen kustannusten jakoon.

Vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen korkotuesta annetun lain 13 ja 13 a §:n, aravarajoituslain 7 ja 7 a §:n, vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 13 §:n ja asumisoikeuslain 16 ja 16 a §:n muutosten osalta ehdotetaan vastaavanlaista siirtymäsäännöstä kuin asunto-osakeyhtiölakiin ja AHVL:iin. Lämpimän käyttöveden huoneistokohtaiseen mittaukseen perustuva vesimaksuvastike ja kielto tasata vedestä rakennuksen omistajalle aiheutuvia kustannuksia tulisivat sovellettaviksi ennen lain voimaantuloa valmistuneissa rakennuksissa, kun rakennukseen kunnossapitotyön yhteydessä asennetaan tai uusitaan huoneistokohtaiset vesimittarit.

10 Toimeenpano ja seuranta

Direktiivin 24 artiklaa on muutettu siten, että siihen on lisätty uudet 4 a sekä 12-15 kohdat. 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 muihin esityksiin

11.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä

Esitys ei ole riippuvainen muista esityksistä.

11.2 Suhde talousarvioesitykseen

Esityksellä ei ole talousarviovaikutuksia.

12 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

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

PeV:n lausuntokäytännössä on johdonmukaisesti katsottu, että taannehtiva puuttuminen yksityisten välisiin varallisuusoikeudellisiin sopimussuhteisiin on lähtökohtaisesti ongelmallista. Omaisuuden perustuslainsuoja turvaa myös sopimussuhteiden pysyvyyttä, joskaan kielto puuttua taannehtivasti sopimussuhteiden koskemattomuuteen ei ole valiokunnan käytännössä muodostunut ehdottomaksi. Varallisuusoikeudellisten 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. Omaisuudensuojaan puuttuvaa sääntelyä arvioidaan perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten, kuten sääntelyn tarkoituksen hyväksyttävyyden ja sääntelyn oikeasuhtaisuuden kannalta.

Perustuslakivaliokunta on omaisuuden käytön sääntelyä arvioidessaan kiinnittänyt erityistä huomiota perustuslain omaisuudensuojasäännöksen ja ympäristövastussäännöksen (PeL 20 §) punnintaan perustuvaan keskinäissuhteeseen. 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 perusoikeussäännöstön 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 hyväksyttävyys- 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).

Koska direktiivissä on säännöksiä, jotka ehdotetaan pantaviksi täytäntöön lailla, annetaan eduskunnan hyväksyttäviksi seuraavat lakiehdotukset:

LAKIEHDOTUKSET

**Laki energiatehokkuuslain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*muutetaan* energiatehokkuuslain (1429/2014) 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 tai mitä tahansa muuta energian muotoa;

2) energiatehokkuudella suoritteen, palvelun, tavaran tai energian tuotoksen ja energiapanoksen 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;

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 ammattimaisesti energiaa loppukäyttäjille;

8) *loppuasiakkaalla* luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka ostaa energiaa omaa tai sopimuskumppaninsa loppukäyttöä varten, taikka omaa ja sopimuskumppanin loppukäyttöä varten;

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

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

11) 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;

12) verkkomaakaasulla maakaasuputkistoa pitkin loppukulutuspaikkaan toimitettavaa maakaasua;

13) 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;

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

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

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

17) 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;

18) merkittävällä uudistamisella uudistustöitä, joiden kustannukset ylittävät 50 prosenttia uuden vastaavan yksikön investointikustannuksista;

19) 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;

20) keskushallintoviranomaisella kaikkia hallinnon yksikköjä, joiden toimivalta ulottuu koko valtion alueelle;

21) *etäluennalla* mittarin toiminnallisuutta, jossa mittarin rekisteröimä tieto luetaan sen muistista viestintäverkon kautta rakennuksen ulkopuolelta.

19 § Mittarin tarjoaminen kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen loppuasiakkaalle

Mittauksen järjestäjän on tarjottava kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen loppuasiakkaille kilpailukykyisesti hinnoiteltua 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 silloin, kun lämmitysjärjestelmä uusitaan tai kyse on uuteen kiinteistöön sijoitettavasta uudesta liittymästä.

Asennettavien mittareiden on oltava etäluettavia. Ennen tämän lain voimaantuloa asennetut mittarit ja lämmityskustannusten jakolaitteet, jotka eivät ole etäluettavia, on muutettava etäluettaviksi tai korvattava etäluettavilla laitteilla 31 päivään joulukuuta 2026 mennessä.

### [22 §](https://www.edilex.fi/lainsaadanto/20141429#L6P33). Laskutus ja kustannusten jako

Kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen laskutuksen on tapahduttava tosiasiallisen kulutuksen perusteella vähintään kerran vuodessa. Laskutus voi perustua loppuasiakkaan tekemään mittarin luentaan. 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.

Lasku on annettava loppuasiakkaalle maksutta. Loppuasiakkaan on halutessaan saatava kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen laskut sähköisinä.

Käyttöveden kustannusten jakamisesta huoneistokohtaisesti säädetään asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009), asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995), vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001), aravarajoituslaissa (1190/1993), vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetussa laissa (574/2016) ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990).

Valtioneuvoston asetuksella säädetään tarkemmin lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden kulutuksen kustannusten jakamisesta keskuslämmityksen tai –jäähdytyksen, taikka kaukolämmön tai –jäähdytyksen piirissä olevissa moniasuntoisissa tai moneen eri tarkoitukseen käytettävissä rakennuksissa.

23 §. 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 tiedot, joiden avulla on mahdollista saada kattava selvitys sen hetkisistä energiakustannuksista, energian alkuperästä, energiankulutuksesta, tietoa siitä, mistä voi saada tietoa saatavilla olevista energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä, vertailukelpoisista loppukäyttäjäprofiileista ja energiaa käyttävien laitteiden objektiivisista teknisistä eritelmistä, sekä käytettävissä olevista oikeusturvakeinoista. Energiakustannuksia koskevat tiedot ja arviot on annettava loppuasiakkaalle maksutta, oikea-aikaisesti ja helposti ymmärrettävässä muodossa. Loppuasiakkaan pyynnöstä nämä tiedot on toimitettava loppuasiakkaan nimeämän energiapalvelujen tarjoajan saataville. Jos loppuasiakas ei ole myös loppukäyttäjä, on loppuasiakkaan asetettava mainitut tiedot loppukäyttäjän saataville, kun energiakustannukset laskutetaan loppukäyttäjältä mittauksen tai lämmityskustannusten jakolaitteen perusteella.

Valtioneuvoston asetuksella säädetään tarkemmin toimitettavista tiedoista sekä niiden toimittamisesta.

### 32 §. Muutoksenhaku valvontaviranomaisen päätökseen

Energiaviraston tämän lain nojalla tekemään päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen siten kuin laissa oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (808/2019) säädetään. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Tämä laki tulee voimaan 24 päivänä lokakuuta 2020. Tämän lain 20 §:n 2 momenttia ei sovelleta rakennuksiin, joille on haettu rakennuslupaa ennen tämän lain voimaantuloa, ja 20 §:n 3 momentin voimaantulosta säädetään valtioneuvoston asetuksella.

**Laki tuotteiden ekologiselle suunnittelulle ja energiamerkinnälle asetettavista vaatimuksista annetun lain 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

Tarkastuslaitoksen hyväksymisen peruuttamista koskevaan ja 34 §:ssä tarkoitettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen siten kuin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään.

Muuhun ministeriön ja Turvallisuus- ja kemikaaliviraston päätökseen saa vaatia oikaisua siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin laissa oikeudenkäynnistä hallintoasioissa säädetään.

Hallintotuomioistuimen päätökseen 1 momentissa tarkoitetussa asiassa saa hakea muutosta valittamalla siten kuin laissa oikeudenkäynnistä hallintoasioissa säädetään. Hallintotuomioistuimen 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.

### 40 §. Muutoksenhaku tarkastuslaitoksen päätökseen

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

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen siten kuin laissa oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (808/2019) säädetään.

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 2020.

**Laki asunto-osakeyhtiölain 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

Maksuvelvollisuus ja yhtiövastikkeen maksuperuste

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 1 momentissa tarkoitetun vastikkeen perinnän yhteydessä annettava tiedot sen perusteena olevasta veden todellisesta kulutuksesta ja muista vastikkeen määräämisen perusteista. Tarkempia säännöksiä vastikkeen perinnän yhteydessä annettavista tiedoista annetaan valtioneuvoston asetuksella.

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

Tämä laki tulee voimaan 24 päivänä lokakuuta 2020.

Lain 3 luvun 4 a §:ää sovelletaan yhtiöön, jossa on lain voimaantulon jälkeen haetun rakennusluvan perusteella asennettu rakennusten vesi- ja viemärilaitteistoista annetun ympäristöministeriön asetuksen 10 §:n 2 momentissa tarkoitetut huoneistokohtaiset vesimittarit. Lain 3 luvun 4 a §:n vastaisen yhtiöjärjestyksen määräyksen muutos tämän lain mukaiseksi on ilmoitettava rekisteröitäväksi samalla, kun muu yhtiöjärjestyksen muutos ilmoitetaan rekisteröitäväksi.

**Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*lisätään* asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin (481/1995) uusi 27 a § seuraavasti:

27 a §

Vedestä perittävä korvaus

Jos rakennuksessa, jossa huoneisto sijaitsee, on kustannusten jakamiseksi otettu käyttöön veden kulutusta mittaavat huoneistokohtaiset mittarit, vuokralaiselta vedestä perittävän korvauksen on perustuttava luotettavasti mitattuun todelliseen kulutukseen.

Vuokralaiselle on 1 momentissa tarkoitetun korvauksen perinnän yhteydessä annettava tiedot sen perusteena olevasta veden mitatusta kulutuksesta ja muista korvauksen määräämisen perusteista. Tarkempia säännöksiä korvauksen perinnän yhteydessä annettavista tiedoista annetaan valtioneuvoston asetuksella.

Tämä laki tulee voimaan 24 päivänä lokakuuta 2020.

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

Eduskunnan päätöksen mukaisesti,

*muutetaan* vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeuslainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 13 ja 13 a §, sellaisena kuin niistä on 13 § laissa 470/2018 ja 13 a § laissa 1713/2015, seuraavasti:

13 §

Omakustannusvuokralla katettavat menot

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista sekä 15 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaiseen luovutuskorvaukseen liittyvästä indeksitarkistuksesta, jos se on sisältynyt muulle kuin samaan konserniin kuuluvalle yhteisölle maksettuun luovutushintaan;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin, jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi 30 päivänä kesäkuuta 2018 tai sitä ennen;

4) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;

5) 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle omarahoitusosuudelle laskettavasta korosta;

6) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän lain tai muun lain vastaisesti;

7) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Vuokralaisilta ei saa asuinhuoneiston vuokrissa periä korkotukilainan tai sen tilalle otetun muun lainan lyhennyksiä enempää kuin valtioneuvoston asetuksella säädetään. Jos vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002) tarkoitetun osaomistusasunnon vuokralainen ostaa lisäosuuksia asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista, vuokraa on alennettava määrällä, joka vastaa lisäosuuden suuruiseen korkotukilainan osaan kohdistuvaa korkoa, joka olisi jäänyt enemmistöosuuden omistajan maksettavaksi, jollei korkotukilainaa olisi lyhennetty.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

1) siitä, mitä on pidettävä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena;

2) 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle omarahoitusosuudelle laskettavan koron suuruudesta;

3) muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamillaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tai omarahoitusosuuden korolle 3 momentin nojalla säädettävistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

Vuokrasta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.

Jos rakennuksessa, jossa huoneisto sijaitsee, on asennettu veden kulutusta mittaavat huoneistokohtaiset mittarit, vuokralaiselta vedestä perittävän korvauksen on perustuttava luotettavasti mitattuun todelliseen kulutukseen. Vuokralaiselle on korvauksen perinnän yhteydessä annettava tiedot sen perusteena olevasta veden todellisesta kulutuksesta ja muista korvauksen määräämisen perusteista. Tarkempia säännöksiä korvauksen perinnän yhteydessä annettavista tiedoista annetaan valtioneuvoston asetuksella.

13 a §

Vuokrien tasaus

Saman omistajan omistamien, tämän lain ja aravalain (1189/1993) nojalla lainoitettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata.

Vuokria ei kuitenkaan saa tasata:

1) sellaisten asuntojen, joihin sovelletaan omakustannusvuokraa koskevia säännöksiä, ja muiden tämän lain tai aravalain nojalla lainoitettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen kesken, jos tasaus nostaisi vuokria ensin mainituissa asunnoissa;

2) avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetussa laissa tarkoitettujen asuntojen ja muiden vuokra-asuntojen kesken;

3) sellaisten asuntojen kesken, joiden rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten on myönnetty avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain mukaista avustusta, jollei kohteiden, joissa asunnot sijaitsevat, enimmäisavustusprosentti ole mainitun lain 8 §:n 1 momentin perusteella samansuuruinen.

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

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

Tämä laki tulee voimaan 24 päivänä lokakuuta 2020.

Asuinrakennuksessa, jolle on haettu rakennuslupaa ennen tämän lain voimaantuloa, lain 13 §:n 6 momenttia ja 13 a §:n 3 momenttia sovelletaan, kun rakennukseen on asennettu rakennusten vesi- ja viemärilaitteistoista annetun ympäristöministeriön asetuksen 10 §:n 2 momentissa tarkoitetut huoneistokohtaiset vesimittarit.

**Laki aravarajoituslain 7 ja 7 a §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti,

muutetaan aravarajoituslain (1190/1993) 7 ja 7 a §, sellaisena kuin niistä on 7 § laissa 471/2018 ja 7 a § laissa 1714/2015, seuraavasti:

7 §

Omakustannusvuokralla katettavat menot

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella aravavuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista sekä 10 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaiseen luovutuskorvaukseen tai 11 §:n mukaiseen enimmäishintaan liittyvästä indeksitarkistuksesta, jos se on sisältynyt muulle kuin samaan konserniin kuuluvalle yhteisölle maksettuun luovutushintaan;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

4) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;

5) 10 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle omarahoitusosuudelle laskettavasta korosta;

6) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän lain tai muun lain vastaisesti;

7) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

1) siitä, mitä on pidettävä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena;

2) 10 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle omarahoitusosuudelle laskettavan koron suuruudesta;

3) muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamillaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tai omarahoitusosuuden korolle 2 momentin nojalla säädettävistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

Vuokrasta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995).

Jos rakennuksessa, jossa huoneisto sijaitsee, on asennettu veden kulutusta mittaavat huoneistokohtaiset mittarit, vuokralaiselta vedestä perittävän korvauksen on perustuttava luotettavasti mitattuun todelliseen kulutukseen. Vuokralaiselle on korvauksen perinnän yhteydessä annettava tiedot sen perusteena olevasta veden todellisesta kulutuksesta ja muista korvauksen määräämisen perusteista. Tarkempia säännöksiä korvauksen perinnän yhteydessä annettavista tiedoista annetaan valtioneuvoston asetuksella.

7 a §

Vuokrien tasaus

Saman omistajan omistamien aravavuokratalojen ja aravavuokra-asuntojen sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) nojalla lainoitettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata.

Vuokria ei kuitenkaan saa tasata:

1) sellaisten asuntojen, joihin sovelletaan omakustannusvuokraa koskevia säännöksiä, ja muiden tämän lain tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain nojalla lainoitettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen kesken, jos tasaus nostaisi vuokria ensin mainituissa asunnoissa;

2) avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetussa laissa (1281/2004) tarkoitettujen asuntojen ja muiden vuokra-asuntojen kesken;

3) sellaisten asuntojen kesken, joiden rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten on myönnetty avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain mukaista avustusta, jollei kohteiden, joissa asunnot sijaitsevat, enimmäisavustusprosentti ole mainitun lain 8 §:n 1 momentin perusteella samansuuruinen.

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 asettamillaan 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 .

Asuinrakennuksessa, jolle on haettu rakennuslupaa ennen tämän lain voimaantuloa, lain 7 §:n 5 momenttia momenttia ja 7 a §:n 3 momenttia sovelletaan, kun rakennukseen on asennettu rakennusten vesi- ja viemärilaitteistoista annetun ympäristöministeriön asetuksen 10 §:n 2 momentissa tarkoitetut huoneistokohtaiset vesimittarit.

**Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 13 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti,

muutetaan vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) 13 § seuraavasti:

13 §

Vuokranmääritys

Asukkailta saa periä korkotukilainoitettavan kohteen asuinhuoneistoista kohtuullista vuokraa, jonka määrän Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vahvistaa lainan korkotukilainaksi hyväksymistä koskevassa päätöksessä (alkuvuokra).

Alkuvuokraan voidaan sisällyttää erät, jotka tarvitaan kohteen vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

1) talon rakentamista varten otetuista lainoista;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) kohtuullisesta varautumisesta 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin ja perusparannuksiin, joilla kiinteistö tai rakennus sekä asunnot saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia;

4) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;

5) lainansaajan osakkeenomistajan kohteeseen sijoittamalle omarahoitusosuudelle laskettavasta korosta, kun omarahoitusosuus on tarvittu talon hyväksyttyjen rakentamiskustannusten rahoittamiseksi korkotukilainan lisäksi;

6) lainansaajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että lainansaaja olisi toiminut tämän tai muun lain vastaisesti;

7) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Alkuvuokraa voidaan tarkistaa vuosittain hintojen, palkkojen, ansioiden tai muiden kustannusten kehitystä kuvaavan indeksin muutoksen perusteella. Valtioneuvoston asetuksella säädetään tarkemmin alkuvuokran edellä tarkoitetusta tarkistuksesta. Lisäksi valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

1) siitä, mitä on pidettävä 2 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena;

2) 2 momentin 5 kohdassa tarkoitetulle omarahoitusosuudelle laskettavan koron laskentaperusteesta ja enimmäismäärästä;

3) muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista.

Vuokrasta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995).

Jos rakennuksessa, jossa huoneisto sijaitsee, on asennettu veden kulutusta mittaavat huoneistokohtaiset mittarit, vuokralaiselta vedestä perittävän korvauksen on perustuttava luotettavasti mitattuun todelliseen kulutukseen. Vuokralaiselle on korvauksen perinnän yhteydessä annettava tiedot sen perusteena olevasta veden todellisesta kulutuksesta ja muista korvauksen määräämisen perusteista. Tarkempia säännöksiä korvauksen perinnän yhteydessä annettavista tiedoista annetaan valtioneuvoston asetuksella.

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

Tämä laki tulee voimaan 24 päivänä lokakuuta 2020.

Asuinrakennuksessa, jolle on haettu rakennuslupaa ennen tämän lain voimaantuloa, lain 13 §:n 5 momenttia sovelletaan, kun rakennukseen on asennettu rakennusten vesi- ja viemärilaitteistoista annetun ympäristöministeriön asetuksen 10 §:n 2 momentissa tarkoitetut huoneistokohtaiset vesimittarit.

**Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 ja 16 a §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti,

muutetaan asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 ja 16 a §, sellaisina kuin niistä on 16 § osaksi laissa 1073/1994 ja 16 a § laissa 472/2018, seuraavasti:

16 §

Käyttövastikkeen määräytyminen

Asumisoikeuden haltijalta voidaan periä kohtuullista käyttövastiketta.

Käyttövastikkeiden suuruuden tulee määräytyä niin, että vastiketuloilla voidaan kattaa yhteisöön kuuluvien asumisoikeusasuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja ylläpidon edellyttämät, kohtuullisen taloudenhoidon mukaiset menot.

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

Jos rakennuksessa, jossa huoneisto sijaitsee, on asennettu veden kulutusta mittaavat huoneistokohtaiset mittarit, asumisoikeuden haltijalta vedestä perittävän korvauksen on perustuttava luotettavasti mitattuun todelliseen kulutukseen. Asumisoikeuden haltijalle on korvauksen perinnän yhteydessä annettava tiedot sen perusteena olevasta veden todellisesta kulutuksesta ja muista korvauksen määräämisen perusteista. Tarkempia säännöksiä korvauksen perinnän yhteydessä annettavista tiedoista annetaan valtioneuvoston asetuksella. Käyttövastike ei saa olla paikkakunnalla käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista yleensä perittäviä vuokria korkeampi.

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

Tämä laki tulee voimaan 24 päivänä lokakuuta 2020.

Asuinrakennuksessa, jolle on haettu rakennuslupaa ennen tämän lain voimaantuloa, lain 16 §:n 4 momenttia ja 16 a §:n 3 momenttia sovelletaan, kun rakennukseen on asennettu rakennusten vesi- ja viemärilaitteistoista annetun ympäristöministeriön asetuksen 10 §:n 2 momentissa tarkoitetut huoneistokohtaiset vesimittarit.

LIITTEET

Rinnakkaistekstit

Asetusluonnokset

1. Ympäristöministeriön asetus rakennusten vesi- ja viemärilaitteistoista annetun ympäristöministeriön asetuksen (1047/2017) 2 §:n ja 10 §:n muuttamisesta.

Ympäristöministeriön päätöksen mukaisesti

*muutetaan* vesi- ja viemärilaitteistoista 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 viemärilaitteiston kautta pois johdettavaa vettä, joka on kemiallisesti, mikrobiologisesti, fysikaalisesti tai muuten likaantunut,

6) kannatuksella vesijohdon tai viemärin tuentaa kannakkeilla,

7) kertasäätöventtiilillä veden virtauksen asettamiseen tarkoitettua laitetta,

8) kiintopisteellä vesijohdon tai viemärin kiinnittämistä, joka estää putken liikkeen tukemiskohtaan 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 viemärilaitteisto 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) paineviemäröinnillä viemäröintijärjestelmää, 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) tonttiviemärillä viemäriä, joka yhdistää kiinteistön viemärin usean kiinteistön yhteiseen viemäriin,

27) tuuletusviemärillä putkea viemärin tuulettamiseksi ja viemärin paineenvaihteluiden tasaamiseksi,

28) tyhjöventtiilillä laitetta, joka putkeen tai laitteeseen syntyvässä tietyn suuruisessa 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 viemäröintiin tarkoitettua laitetta, kuten pesuallas, lattiakaivo, WC-istuin tai muu vastaava,

38) viemärilaitteistolla laitteistoa jätevesien, hulevesien tai perustusten kuivatusvesien poisjohtamiseksi,

39) viemäripisteellä viemärikalusteella varustettua viemäröintipaikkaa,

40) viettoviemäröinnillä viemäröintijärjestelmää, 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 ylitäyttymisen estävää putkea.

*44) etäluettavalla vesimittarilla* vedenkulutusta mittaavaa mittaria, jonka rekisteröimä tieto voidaan lukeasen muistista 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.

Tämä asetus tulee voimaan 24 päivänä lokakuuta 2020.

Asuinrakennuksessa, jolle on haettu rakennuslupaa ennen tämän asetuksen voimaantuloa, tätä asetusta sovelletaan, kun rakennukseen on asennettu tämän asetuksen 10 §:n 2 momentissa tarkoitetut huoneistokohtaiset vesimittarit.

1. Aiemmassa energiatehokkuusdirektiivissä (2012/27/EU, 2 artiklan 23 kohta) ja sitä mukaillen säädetyssä energiatehokkuuslain 3 §:n 8 kohdassa loppukäyttäjällä tarkoitetaan luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka ostaa energiaa omaan loppukäyttöönsä. Lakiehdotuksen perustelujen mukaan määritelmän soveltamisen kannalta on keskeistä energian ostaminen loppukäyttöön, minkä perusteella asunto-osakeyhtiöt ovat yleensä keskuslämmityksen osalta loppukäyttäjiä, sillä asunto-osakeyhtiö ostaa lämpöä koko yhtiön tilojen lämmittämiseksi. Toisaalta sähkön osalta jokainen osakas maksaa yleensä kulutuksestaan omalla laskullaan. Siten sähkön ja lämmön loppukäyttäjät määrittyvät asunto-osakeyhtiöissä yleensä eri tavalla. [↑](#footnote-ref-1)
2. Nyt käsillä olevalla direktiivillä ei ole kumottu tai muutettu alkuperäisen energiatehokkuusdirektiivin 2 artiklan 23 kohdan ”loppukäyttäjä”-määritelmää. Tästä seuraa, että alkuperäinen direktiivi ja muutosdirektiivi ovat sisällöltään osin ristiriitaiset. Tästä (lakiteknisestä) ristiriidasta huolimatta muutosdirektiivin 9-11 artiklaa sovellettaneen direktiivin 31 johdantokappaleen mukaisesti siten, että loppuasiakkaalla tarkoitetaan hyödykettä toimittajalta sopimuksen perusteella ostavaa tahoa ja loppukäyttäjällä (myös) sellaista asukasta, jolla ei ole suoraa sopimusta toimittajan kanssa. [↑](#footnote-ref-2)
3. Vaikka direktiivissä tältä osin käytetään ”kuluttaja” –termiä, ei tarkoituksena ole laajentaa kuluttajansuojasääntelyn soveltamisalaa. [↑](#footnote-ref-3)
4. Ympäristöministeriön asetus rakennusten vesi- ja viemärilaitteistoista (1047/2017), 10 §. [↑](#footnote-ref-4)
5. [↑](#footnote-ref-5)
6. 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. [↑](#footnote-ref-6)
7. Kustannusten jakoa koskevan 10 a artiklan 1 kohta tulee sanamuodon perusteella sovellettavaksi ”kun mittarit on asennettu”. [↑](#footnote-ref-7)
8. Oikeutettujen odotusten ja saavutettujen oikeuksien suojan suppeasta tulkinnasta tuomioistuinkäytännössä (vs. EU-oikeuden tehokas täytäntöönpano) seuraa, että nyt käsillä olevan direktiivin soveltamiseen vain sellaisiin uusiin yhtiöihin, joita perustettaessa voitaisiin ottaa huomioon muutetun direktiivin säännökset, liittyisi merkittävä tulkintariski. [↑](#footnote-ref-8)
9. Taannehtivuudella tarkoitetaan sitä vaikutusta, joka oikeussäännöllä on olosuhteisiin, jotka ovat syntyneet ennen oikeussäännön muodollista voimaantuloa. [↑](#footnote-ref-9)
10. 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 periaate). 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. [↑](#footnote-ref-10)
11. 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) [↑](#footnote-ref-11)
12. Kiinteistön tai rakennuksen käyttämiseen liittyvän hyödykkeen, kuten huoneistokohtaisen jäähdytyksen, hankinnasta päättämiseen sovelletaan lisäksi lain 6 luvun 31 §:n 2 momenttia, jonka mukaan yhtiökokous voi päättää kaikilta osakkailta perittävällä yhtiövastikkeella rahoitettavasta hankinnasta, mikäli osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi ja hyödykkeen vastikerahoitteinen yhteishankinta on tavanmukaista. [↑](#footnote-ref-12)
13. Vesimaksu-vastikkeen osalta voidaan ottaa huomioon esimerkiksi kulutuksen mittarointiin liittyvät kustannukset ja hyödyt, yhtiön hallinnon hoitoon käytettävissä olevat resurssit sekä se, minkälaisia osakehuoneistoja (esim. asuinhuoneistot, liikehuoneistot jne.) taloyhtiössä on. [↑](#footnote-ref-13)
14. 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). [↑](#footnote-ref-14)
15. 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 lämmittämiseen 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 enemmistöpäätöksellä tulisi kysymykseen myös muun hyödykkeen kuin veden mittaamisen 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 ennakoida huoneistoa hankkiessaan, voivat vaikuttaa kustannusten jakautumiseen tavalla, johon huoneiston haltija ei voi vaikuttaa (HE 24/2009 vp., s. 144). [↑](#footnote-ref-15)
16. 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. [↑](#footnote-ref-16)
17. [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). [↑](#footnote-ref-17)
18. 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. [↑](#footnote-ref-18)
19. Vrt. kulutusperusteiseen vesimaksuvastikkeen käyttöönottoa koskeva AOYL:n helpotettu päätöksenteko (AOYL 6:34.1 §), jossa ei ole eroteltu lämpimän ja kylmän veden kulutusta. [↑](#footnote-ref-19)
20. Työryhmämuistio ”Huoneistokohtaisten vesimittareiden käyttö ja vaikutukset rakennusten energiankulutukseen” (YM 2009), s. 15. [↑](#footnote-ref-20)
21. Työryhmämuistio ”Huoneistokohtaisten vesimittareiden käyttö ja vaikutukset rakennusten energiankulutukseen” (YM 2009), s. 16. [↑](#footnote-ref-21)
22. VTT, ”Huoneistokohtaiseen mittaukseen perustuva vedenlaskutus” (2018), julkaisematon asiakasraportti, s. 25. [↑](#footnote-ref-22)