

EHDOTUS VALTIONEUVOSTON ASETUKSEKSI LÄMMITYKSEN, JÄÄHDYTYKSEN JA VEDEN KULUTUS- JA LASKUTUSTIEDOISTA JA KUSTANNUSTEN JAKAMISESTA**1 Yleistä**

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

Muutosdirektiivi pannaan täytäntöön muutoksilla energiatehokkuuslakiin ja eräisiin muihin lakeihin (asunto-osakeyhtiölaki, laki asuinhuoneiston vuokrauksesta, laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta, aravarajoituslaki ja laki asumisoikeusasunnoista), uudella valtioneuvoston asetuksella lämmityksen, jäähdytyksen ja veden kulutus- ja laskutustiedoista ja kustannusten jakamisesta, sekä muutoksilla ympäristöministeriön asetukseen rakennusten vesi- ja viemäri-laitteistoista (1047/2017). Uudet, 23.11.2020 voimaan tulleet energiatehokkuuslain (1429/2014) 22 §:n 4 momentti ja 23 §:n 5 momentti, asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 3 luvun 4 a §:n 3 momentti, asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 27 a §:n 4 momentti ja asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 16 §:n 5 momentti sisältävät valtuutuksen säätää eräistä muutosdirektiivin toimeenpanoon liittyvistä seikoista valtioneuvoston asetuksella. Näitä seikkoja ovat lämmitystä, jäähdytystä ja vettä koskevien laskutus- ja kulutustietojen toimittaminen sekä lämmitys-, jäähdytys- ja lämpimän käyttöveden laskutuksen kustannusten jako moniasuntoisissa ja monen käyttötarkoituksen rakennuksissa.

2 Nykytilanne**2.1 Lämmityksen ja jäähdytyksen kulutus- ja laskutustiedot**

Lämmityksen ja jäähdytyksen kulutus- ja laskutustiedoista säädetään lain tasolla energiatehokkuuslain muutoksen 787/2020 voimaantulon jälkeen mainitun lain 23 §:ssä. Ennen muutosta sääntely on ollut lain 23-25 §:ssä, joiden sääntely on ollut olennaisesti suppeampaa kuin muutetussa laissa ja asetusehdotuksessa. Lain 23 §:n (kaukolämpöä ja kaukojäähdytystä sekä polttoainetta koskevan laskun vähimmäistiedot) mukaan energian vähittäismyyjän on ollut toimitettava kaukolämpöä ja kaukojäähdytystä sekä polttoainetta koskevan laskun mukana asiaankuuluvat tiedot, joiden avulla loppukäyttäjä saa kattavan selvityksen sen hetkisistä energiakustannuksista.

Nämä on ollut toimitettava maksutta, oikea-aikaisesti ja helposti ymmärrettävässä muodossa. Loppukäyttäjälle on ollut ilmoitettava todellinen kulutus ja kustannukset ja mahdollistettava vertailu edellisen vuoden kulutukseen samana kautena. Energian loppukäyttäjän saataville on ollut asetettava tietoa energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä sekä sellaisten tahojen yhteystietoja, joilta saa lisätietoa energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä. Energiavirastolla on ollut määräystenantovalta siitä, mitä tietoja laskuun on tullut sisällyttää sekä tavasta, jolla tiedot on tullut laskulla esittää. Loppukäyttäjän saataville on tullut asettaa tiedot hänen aikaisemmasta kaukolämmön ja -jäähdytyksen kulutuksestaan. Lisäksi vähintään kerran vuodessa energian vähittäismyyjän on ollut toimitettava sähkön jakeluverkkoon liitetulle sekä kaukolämpöä, kaukojäähdytystä ja verkkomaakaasua käyttävälle loppukäyttäjälle raportti tämän energian käytöstä.

Uudet säännökset energiatehokkuuslaissa ovat lain 23 §:ssä. Sen mukaisesti kulutus- ja laskutustietojen on oltava täsmällisiä ja luotettavia. Laskussa on eriteltävä selkeästi, mistä se muodostuu. Energian vähittäismyyjällä on velvollisuus toimittaa kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen loppuasiakkaalle laskutustiedot laskutuksen yhteydessä sekä kulutustietoa loppuasiakkaan energiankulutuksesta, jotta loppuasiakas voi seurata omaa energiankulutustaan ja saada kattavan selvityksen sen hetkisistä energiakustannuksista.

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

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

2.2 Lämmityksen ja jäähdytyksen kustannusten jakaminen

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

2.3 Veden kustannusten jakaminen sekä kulutus- ja laskutustiedot

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

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

Edellä mainittujen säännösten lisäksi valtion tukemien vuokra-asuntojen osalta vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 a §:ssä sekä aravarajoituslain 7 a §:ssä säädetään täydentävästi, että vesikustannuksia ei saa tasata, jos korvauksen perusteena on luotettavasti mitattu kulutus. Vastaava säännös on asumisoikeusasuntojen osalta asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:ssä.

3 Ehdotetun asetuksen sisältö

1 §. Soveltamisala

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

Asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 4 a §:n 2 momentin, asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 27 a §:n 2 momentin ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §:n 5 momentin mukaan tiedot veden kulutuksesta huoneistossa on annettava osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja asumisoikeuden

haltijalle. Vesimaksuvastikkeen tai muun korvauksen perinnän yhteydessä on lisäksi annettava tarkempia tietoja vastikkeen tai korvauksen perusteista.

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

Asetusta sovellettaisiin myös lämmityksen ja jäähdytyksen kulutus- ja laskutustietoihin ja niiden toimittamiseen kaukolämmityksen tai kaukojäähdytyksen piirissä olevissa kiinteistöissä. Tämän lisäksi asetusta sovellettaisiin lämmityksen ja jäähdytyksen kulutuksen kustannusten huoneistokohtaiseen jakamiseen, kun rakennuksessa on useita asuntoja tai sitä käytetään useaan eri käyttötarkoitukseen. Jälkimmäisestä on kyse rakennuksessa, jossa on esimerkiksi sekä liike- että asuinhuoneistoja.

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

Energiatehokkuuslain 22 ja 23 §:ää sovelletaan ensi sijassa energian vähittäismyyjän ja tämän sopimuskumppanina olevan loppuasiakkaan välisessä oikeussuhteessa. Poikkeukset tästä pääsäännöstä ovat 22 §:n 3 momentin informatiivinen viittaus muihin lakeihin sekä 23 §:n 4 momentin säännös, joka luo loppuasiakkaalle velvollisuuden saattaa loppukäyttäjän kulutus- ja laskutustiedot tämän saataville, jos loppuasiakas ja -käyttäjä eivät ole sama henkilö. Loppuasiakas ja loppukäyttäjä on määritelty energiatehokkuuslain 3 §:ssä.

Lämmitys- ja jäähdytyskustannusten jakaminen tulee Suomessa kyseeseen vain poikkeuksellisesti, koska lämpö- ja jäähdytysenergian kulutusta ei edellytetä mitattavan huoneistokohtaisesti. Näin ollen kustannusten jakamista koskevat säännökset soveltuisivat ainoastaan, kun kiinteistössä on vapaaehtoisesti otettu käyttöön huoneistokohtainen lämpö- ja jäähdytysenergian mittaus.

2 §. Lämmityksen ja jäähdytyksen kulutustiedot

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

koskevat tiedot kulutusjakson ajalta (1 momentin 2 kohta). Momentti panee täytäntöön energiatehokkuusdirektiivin uuden 11 a artiklan 1 kohdan sekä osaksi VII a liitteen 2 ja 3 kohdan.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin kulutustietojen toimittamisen tiheydestä, jos kiinteistöön on asennettu etäluettava lämpöenergiamittari. Lämpö- ja jäähdytysenergian kulutuksen toteaminen perustuu käytännössä yleensä mittarin kumuloituihin lukemiin laskutuskauden alussa ja lopussa. Kun etäluettava mittari on asennettu, tietojen toimittamista edellytettäisiin kerran kuukaudessa. Vaatimus panee osaksi täytäntöön energiatehokkuusdirektiivin VII a liitteen 3 kohdan. Energiatehokkuuslain 20 §:n 2 momentin mukaan asennettavien mittareiden on oltava etäluettavia. Tätä rajaa kuitenkin direktiivissä asetettu määräaika, jonka mukaan kaikki mittarit tulee vaihtaa etäluettaviin mittareihin tai korvata sellaisilla 1.1.2027 mennessä. Tästä säädetään kansallisesti energiatehokkuusdirektiivin muuttamisesta annetun lain (787/2020) voimaantulosäännöksessä. Huomattavaa on se, että käytännössä lämpöenergian myynnistä jo nyt 99 % on etäluennan piirissä.

Pykälän 3 momentti koskisi tilanteita, joissa lämmitysenergian kulutus mitataan huoneistokohtaisesti. Lämmitysenergian mittaamista huoneistokohtaisesti ei Suomessa edellytetä, mutta koska se osassa kiinteistöistä on käytössä, muutospäätöksiin riittäväksi täytäntöönpanemiseksi nämä tapaukset on syytä ottaa myös kansallisessa sääntelyssä huomioon. Loppukäyttäjällä olisi näissä tapauksissa oikeus saada loppuasiakkaalta omaa kulutustaan koskevat tiedot kerran kuukaudessa silloin kun loppukäyttäjä on eri henkilö kuin loppuasiakas. Vaatimus panee täytäntöön direktiivin 10 a artiklan 3 kohdan.

3 §. Lämmityksen ja jäähdytyksen laskutustiedot

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

Momentin 1 kohdassa edellytettäisiin toimitettavan tiedot perityistä maksuista ja kunkin maksun osalta laskutettujen yksiköiden määrästä, yksikköhinnasta ja veloitetusta summasta sekä veloitetujen maksujen kokonaissummasta. Taustalla on loppuasiakkaan oikeus saada mahdollisimman kattava ja oikea kuva siitä, mistä hänen kuluttamansa energian hinta muodostuu.

Momentin 2 kohdassa edellytettäisiin toimitettavan vuosittaiset tiedot energialähteiden suhteellisista osuuksista vähittäismyyjän tuottaman ja ostaman lämpöenergian kokonaismäärästä. Niin ikään edellytettäisiin tiedot päästökauppain (311/2011) 6 §:n 1 kohdassa tarkoitettujen kasvihuonekaasujen päästöistä.

Momentin 3 kohdassa edellytettäisiin tiedot energian tuottamiseen käytettyjen energialähteiden veroista kaukolämpöyhtiön tuottaman lämpöenergian osalta.

Momentin 4 kohdassa edellytettäisiin toimitettavan yhteystiedot tahoihin, joilta saa tietoa energiatehokkuudesta ja energiatehokkuustoimista. Käytännössä tämä voisi tarkoittaa esimerkiksi niiden tahojen yhteystietoja ja verkkosivujen osoitteita, joilta saa tietoa energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä, energiaa käyttävien laitteiden teknisistä tiedoista ja vertailukelpoisista loppuasiakasprofiileista. Olennaista olisi taata energian käyttäjille riittävä mahdollisuus saada tarvitsemansa tiedot, eikä siten ole tarkoituksenmukaista kattavasti määritellä sitä, mitä tiedoilla tai niiden antajilla pykälässä tarkoitetaan.

Momentin 5 kohdassa edellytettäisiin toimitettavan tiedot loppuasiakkaiden käytettävissä olevista oikeussuojakeinoista. Momentin 5 kohdassa edellytettäisiin toimitettavan tiedot loppuasiakkaiden käytettävissä olevista oikeussuojakeinoista, kuten näiden käytettävissä olevista valitusmenettelyistä tai tuomioistuimen ulkopuolisista riidanratkaisukeinoista. Esimerkiksi loppuasiakkaana olevalla kuluttajalla on oikeus viedä kaukolämpösopimusta koskeva riita-asia kuluttajariitalautakunnan käsiteltäväksi.

Momentin 6 kohdan mukaan olisi toimitettava graafisessa muodossa esitetty sääkorjattu vertailu loppuasiakkaan energiankulutuksesta viimeksi kuluneen vuoden ja sitä edeltävien kolmen vuoden ajalta. Tämä olisi kuitenkin toimitettava enintään siltä ajalta, jonka toimitussopimus on kestänyt. Viimeksi kuluneella vuodella tarkoitettaisiin viimeisintä sellaista 12 kuukauden jaksoa, jolta tiedot ovat saatavana.

Momentin 7 kohdassa edellytettäisiin vertailua loppuasiakkaan energiankulutuksesta muiden vastaavien loppuasiakkaiden kanssa.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että vähimmäistaso, jolla energialähteiden osuudet tulisi ilmoittaa on uusiutuvat, ylijäämälämpö (tai -kylmä), turve ja fossiiliset. Ylijäämälämmöllä tarkoitetaan teollisuus- tai sähköntuotantolaitoksissa tai palvelualalla sivutuotteena väistämättä syntyvää lämpöä tai kylmää, joka katoaisi käyttämättömänä ilmaan tai veteen. Momentissa myös rajattaisiin edellä 1 momentin 2 kohdassa säädetty velvollisuus toimittaa tiedot käytettyjen energialähteiden vuotuisista kasvihuonekaasupäästöistä koskemaan vain sellaisia kaukolämpöjärjestelmiä, joiden nimellinen kokonaislämpöteho on vähintään 20 megawattia. Tämä tarkoittaa käytännössä päästökaupan piiriin kuuluvia laitoksia. Poikkeamismahdollisuus perustuu direktiivin VII a liitteen 3 kohdan b alakohtaan.

Pykälän 3 momentissa viitattaisiin energiatehokkuuslain muutetun 22 §:n 1 momentin säännökseen, jonka mukaan laskutus voi perustua arvioituun kulutukseen tai kiinteään määrään vain, jos laskutus on sovittu tapahtuvaksi asiakkaan oman mittarin luennan perusteella eikä asiakas ole ilmoittanut

mittarilukemaa laskutuskaudelta, tai jos mittari on vioittunut niin, ettei lukemaa saada. Energiatehokkuuslain 22 § 1 momentissa tarkoitetuissa laskuissa, jotka eivät perustu todelliseen kulutukseen, on oltava selkeä ja ymmärrettävä selvitys siitä, miten laskussa esitetty määrä on laskettu sekä ainakin edellä 1 momentin 4 ja 5 kohdissa esitetyt tiedot. Säännös panee osaksi täytäntöön direktiivin VII a liitteen 3 kohdan.

Kun käytössä on lämpöenergian kulutuksen huoneistokohtainen mittaus, tulisi *4 momentin* mukaan loppuasiakkaan asettaa 1 momentissa tarkoitettut tiedot loppukäyttäjän saataville vähintään kerran vuodessa. Edellytettävä tiheys on direktiivissä määritelty minimitiheys. Estettä tietojen toimittamiselle myös useammin ei ole. Säännös panee osaksi täytäntöön direktiivin 10 a artiklan 2 kohdan sekä kokonaisuudessaan 3 kohdan.

4 §. Lämmityksen ja jäähdytyksen kulutus- ja laskutustietojen toimittamistapa

Pykälän *1 momentin* mukaan loppuasiakkaan tulisi saada laskutustietonsa energian vähittäismyyjältä sähköisinä, elleivät loppuasiakas ja energian vähittäismyyjä sovi toisenlaisesta toimituksesta. Tiedot voitaisiin asettaa saataville energian vähittäismyyjän verkkosivuilla ja lisätä tästä merkintä laskuun. Säännös panisi täytäntöön direktiivin 10 a artiklan 2 kohdan b alakohdan, joka luo loppuasiakkaalle oikeuden saada halutessaan laskunsa ja laskutustietonsa sähköisesti. Tietoja saataville asetettaessa olisi noudatettava voimassa olevaa tietosuojalainsäädäntöä.

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

5 §. Lämmitys- ja jäähdytyskustannusten jakaminen taloyhtiössä

Pykälä soveltuisi niihin tilanteisiin, joissa taloyhtiössä on otettu vapaaehtoisesti käyttöön huoneistokohtainen lämpöenergian kulutusmittaus. Pykälän *1 momentin 1-3 kohdissa* lueteltaisiin käytettävissä olevat kustannustenjakomenetelmät. Näitä olisivat mittarilukemiin perustuva kustannustenjako, kustannustenjako perustuen osin mittarilukemiin ja osin muuhun perusteeseen, sekä kustannustenjako perustuen kokonaisuudessaan muuhun perusteeseen. Muu peruste voi olla esimerkiksi asunnon pinta-ala tai tilavuus tai kokonaan muu peruste, joka ei aiheuta merkittävää poikkeamaa kulutukseen perustuvasta laskutuksesta.

Kohdista 1-3 olisi mahdollista soveltaa yhtä tai useampaa. Momentin tarkoituksena olisi tarjota vaihtoehtoja kustannusten jakamiselle ottaen huomioon erityyppiset rakennukset. Lämmityksestä ja jäähdytyksestä mahdolli-

sesti erikseen perittävästä vastikkeesta määrättäisiin taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä. Vastiketta määriteltäessä tulisi ottaa huomioon asunto-osakeyhtiölaki ja erityisesti sen 3 luvun 4 §:n 1 momentti. Vuokrasuhteessa lämmityksestä ja jäähdytyksestä mahdollisesti perittävästä erillisestä korvauksesta sovittaisiin vuokrasopimuksessa asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ja erityisesti sen 27 §:n 1 momentin mukaisesti. Asumisoikeusasunnossa lämmityksestä tai jäähdytyksestä perittävästä erillisestä korvauksesta voitaisiin sopia asumisoikeussopimuksessa osana käyttövastiketta. Tällöin tulisi ottaa huomioon asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §. Momentilla pannaan täytäntöön direktiivin uuden 9 b artiklan 3 kohta.

6 §. Veden kulutus- ja laskutustiedot

Pykälän *1 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi veden kulutuksesta lain mukaan kuukausittain annettavien tietojen toimittamisesta eriteltynä siten, että tiedoista käy ilmi huoneistossa kulutetun kylmän ja lämpimän veden määrä. Käytännössä momentissa tarkoitettu tieto voidaan toimittaa osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja asumisoikeuden haltijalle suoraan kylmän ja lämpimän veden etäluettavien mittareiden lukemien perusteella esimerkiksi huoneistoon asennetun vesimittarin näytöllä tai mittareiden etäluetaan perustuvan verkkopalvelun kautta. Huoneistokohtaisia mittareita koskevien vaatimusten mukaisesti veden kulutuksen toteaminen perustuu käytännössä mittarin kumuloituviin lukemiin laskutuskauden alussa ja lopussa. Tällaiset lukemat voidaan sellaisenaan ilmoittaa osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai asumisoikeuden haltijalle. Ehdotuksella pannaan yhdessä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 4 a §:n 2 momentin, asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 27 a §:n 2 momentin sekä asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §:n 5 momentin kanssa täytäntöön muutosdirektiivin VII a liitteen 2 kohdan vaatimus, jonka mukaan etäluettavien vesimittareiden asentamisen jälkeen kulutustiedot on toimitettava loppukäyttäjälle vähintään kuukausittain. Asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §:n 5 momentissa ei muista edellä mainituista lainkohdista poiketen säädetä kulutustietojen toimittamistiheydestä, joten asumisoikeusasuntoja koskien asiasta säädettäisiin asetuksen ehdotetussa momentissa.

Pykälän *2 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi vesimaksuvastikkeen ja muun korvauksen perinnän yhteydessä annettavista tiedoista. Asunto-osakeyhtiölaissa, asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa ei ole nimenomaista säännöstä siitä, kuinka usein varsinainen kulutukseen perustuva laskutus on toteutettava. Direktiivin VII a liitteen 1 kohdan perusteella laskutuksen on tapahduttava todellisen kulutuksen perusteella vähintään kerran vuodessa, mikä esimerkiksi asunto-osakeyhtiöissä käytännössä seuraa vuoden mittaisen tilikauden mukaisesti tapahtuvasta yhtiön talouden suunnittelusta sekä talousarvion ja tilinpäätöksen vahvistamisesta. Momentissa mainittu laskutuskausi ja ehdotettujen laskutusta koskevien tarkempien tietojen toimittamistiheys määräy-

tyisi siten laskutuksen toteuttavan taloyhtiön, vuokranantajan tai asumisoikeusyhteisön päätöksellä ja voisi olla esimerkiksi kuukausi, puoli vuotta tai vuosi (tilikausi). Käytännössä myös muu laskutuskausi olisi mahdollinen esimerkiksi silloin, kun osakkeenomistaja, vuokralainen tai asumisoikeuden haltija vaihtuu kesken vuoden kiinteän laskutuskauden ja tässä yhteydessä toimitetaan vesimaksun tasauslasku.

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

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

Momentin *3 kohdan* mukaan vastikkeen tai muun korvauksen perinnän yhteydessä olisi annettava eriteltyinä tieto kylmän ja lämpimän veden yksikkökustannuksista laskutuskaudella. Yksikköhintojen ilmoittamisen perusteella laskutustiedoista käy ilmi myös direktiivin VII a liitteen 3 kohdan a alakohdassa edellytetty veden lämmityskustannusten määrä laskutuskaudelta.

Momentin *4 kohdan* perusteella vesimaksuvastikkeen tai korvauksen perinnän yhteydessä olisi annettava tiedot tahosta, johon osakkeenomistaja, vuokralainen tai asumisoikeuden haltija voi olla tarvittaessa yhteydessä lisätietojen saamiseksi. Direktiivin VII a liitteen 3 kohdan d ja e kohdissa edellytetään laskun mukana toimitettavan sellaisten tahojen yhteystiedot, joilta voi saada tietoa saatavilla olevista energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä, vertailukelpoisista loppukäyttäjaprofiileista ja energiaa käyttävien laitteiden objektiivisista teknisistä eritelmistä sekä tiedot jäsenvaltioissa sovellettavista asiaankuuluvista valitusmenettelyistä, oikeusasiamiehen palveluista tai vaihtoehtoisista riitojenratkaisumekanismeista. Suomalainen asumisen lainsäädäntö huomioon ottaen kohdan täytäntöön panemiseksi on arvioitu riittävän, että vastikkeen tai korvauksen perinnän yhteydessä ilmoitetaan lisätietojen antajan yhteystieto. Käytännössä energiatehokkuuden ja –säästöjen osalta direktiivin edellyttämiä lisätietoja on jo nykyisin laajasti saatavilla mm. valtion kestävän kehityksen yhtiö Motivan verkkosivuilta. Toisaalta yleinen käytäntö on, että vastikeperintään tai laskutukseen liittyvien mahdollisten kysymysten (mm. epäilty virheellinen mittarilukema tai väärin laskettu korvaus) selvittämiseksi osakkaalle, asukkaalle ja/tai asumisoikeuden haltijalle annetaan esimerkiksi taloyhtiön edustajan, vuokranantajan tai asumisoikeusyhteisön edustajan yhteystieto.

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

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

Pykälän 4 momentissa ehdotetaan säädettäväksi vastikkeen tai muun korvauksen perinnän yhteydessä annettavista tiedoista silloin, kun tietoa huoneistokohtaisesta kulutuksesta ei mittareiden vioittumisen johdosta ole saatavilla. Mainituissa tilanteissa vastikkeen tai muun korvauksen perinnän yhteydessä olisi pykälän 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettujen lisätietojen antajan yhteystietojen lisäksi annettava selkeä ja ymmärrettävä selvitys siitä, miten vastikkeen tai korvauksen määrä on laskettu. Ehdotus vastaa direktiivin VII a liitteen 3 kohdan viimeisen alakohdan säännöstä, jonka mukaan laskuissa, jotka eivät perustu todelliseen kulutukseen tai lämmityskustannusten jakolaitteen lukemiin, on oltava selkeä ja ymmärrettävä selvitys siitä, miten laskussa esitetty määrä on laskettu, ja ainakin kyseisen liitteen kohdan d ja e alakohdassa tarkoitettut tiedot.

Mittareiden vikaantuminen ja sen vaikutukset laskutuksen toteuttamiseen voivat käytännössä vaihdella huomattavasti, minkä johdosta asunto-osakeyhtiölaissa, asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa ei ole nimenomaisesti säädetty siitä, miten näissä tilanteissa on toimittava. Käytännössä tilanteita on arvioitava tapauskohtaisesti mainittujen lakien yleiset periaatteet huomioon ottaen. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiön johdon tehtävästä seuraa käytännössä hallituksen ja/tai isännöitsijän velvollisuus ryhtyä viipymättä tarvittaviin toimiin, jos mittarit havaitaan väärin asennetuiksi tai vikaantuneiksi (TaVM 25/2020 vp., s. 4).

7 §. Vedestä perittävän vastikkeen tai muun korvauksen määrääminen

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

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

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

Veden yhteishankinnan ja jakelun toteutus ja sen perusteella määräytyvä laskutus riippuvat siitä, minkälaista lämmitysjärjestelmää rakennuksessa käytetään. Käytännössä pykälässä tarkoitetut veden lämmittämisen kustannukset liittyvät yleensä kaukolämpöä käyttäviin taloyhtiöihin, joissa sekä kylmä että lämmin huoneistokohtainen käyttövesi hankitaan keskitetysti. Ehdotuksessa mainittu lämpimän veden hankinta kattaa tällöin sekä kylmän veden hankinnan, että sen lämmittämisen huoneistoissa käytettäväksi lämpimäksi vedeksi keskitetysti mm. taloyhtiön tai asumisoikeusyhteisön toimesta. Toisaalta esimerkiksi sähkölämmitteisissä rivitaloissa ja erillistaloissa yleistä on, että vesi lämmitetään huoneistokohtaisesti, jolloin veden osalta käytännössä peritään vain pykälässä tarkoitettu korvaus kylmästä vedestä ja veden lämmityksen kustannukset katetaan jokaisen asukkaan omassa sähkölaskussa.

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

Lämpimän veden osuuden määrittely perustuisi lämpimän veden yksikköhinnan kertomiseen lämpimän veden mittarin laskutuskaudella osoittaman lämpimän veden kulutetulla määrällä. Lämpimän veden yksikköhinnassa otettaisiin kylmän veden yksikköhinnan ohella huomioon myös veden lämmittämiseen käytetyn energian kustannus vastaavaa yksikköä kohden. Käytännössä veden lämmittämiseen käytettävää energiaa ei mitata huoneisto-kohtaisesti, joten kohdassa tarkoitettu lämpöenergian kustannus on arvioitava laskennallisesti lämpimän veden energiatarpeeseen perustuen.

4 Ehdotuksen vaikutukset

4.1 Taloudelliset vaikutukset

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

Laskutus- ja kulutustietojen toimittaminen

Kun etäluettavat mittarit on asennettu, edellyttää muutosdirektiivi kaukolämmön ja –jäähdytyksen kulutustietojen toimittamista kuukausittain loppukäyttäjille. Nämä tiedot voi toimittaa myös internetin välityksellä. Etäluentaa käyttävät kaukolämmön ja –jäähdytyksen myyjät laskuttavat asiakkaitaan useimmiten kuukausittain, joten heille tämä vaatimus ei aiheuta lisäkustannuksia. Kun laskutus perustuu asiakkaan taikka lämmön myyjän tekemään mittarin luentaan, laskutus on nykysäännösten mukaan tehtävä vähintään neljä kertaa vuodessa. Kulutustietojen toimittaminen kuukausittain (esim. sähköpostitse tai tekstiviestillä) tai asettaminen saataville internetin välityksellä aiheuttaa näille toimijoille muutaman euron lisäkustannuksen asiakasta kohden vuodessa.

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

Kustannusten jako

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

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

4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Asetuksella ei odoteta olevan olennaisia vaikutuksia viranomaisten toimintaan.

4.3 Ympäristövaikutukset

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

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

Koska ehdotettava valtioneuvoston asetus täydentää hallituksen esityksellä 104/2020 vp ehdotettua, 23.11.2020 voimaan tullutta laintasoista sääntelyä, ei ole pidetty mahdollisena havaita sillä omia, mainitusta laintasoisesta sääntelystä erillisiä, ympäristövaikutuksia.

4.4 Muut yhteiskunnalliset vaikutukset

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

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

5 Valmistelu ja lausuntopalaute

5.1 Asian valmistelu

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

5.2 Energiatehokkuuslain ja eräiden asumiseen liittyvien lakien muutoksia koskevan hallituksen esityksen lausuntomenettelyn yhteydessä saadut lausunnot

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

5.3 Asetusehdotusta koskeva lausuntopyyntö ja lausunnot

Asetusehdotuksesta pyydettiin lausuntoja 3.12.2020 – 7.1.2021. Lausuntoja saatiin yhteensä 15 kiinteistö- ja asunnonvuokrausalan sekä energiantuottajien etujärjestöiltä, Suomen Kuntaliitto ry:ltä, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesilta, ympäristöministeriöltä ja Helsingin kaupungilta.

Yleisesti lausunnoissa kiinnitettiin huomiota laskutus- ja kulutustietojen toimitusfrekvenssiin sekä kulutukseen perustuvasta laskutuksesta mahdollisesti koituvaan hallinnolliseen taakkaan. Osin toivottiin, että direktiivin vaatimusta kulutustietojen kuukausittaisesta toimittamisesta alettaisiin noudattaa direktiivin sallimin tavoin vasta vuonna 2022. Osin toivottiin väljennystä vesikustannusten määrittelytapaan, ja pidettiin esitettyä tapaa hankalana. Myös selvennyksiä käytettyyn terminologiaan kaivattiin, erityisesti

termien loppuasiakas ja loppukäyttäjä käyttöön. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes esitti, että lämmityskustannusten jakolaitteita koskevista säännösehdoista luovuttaisiin kokonaan.

Lausunnoissa esitetyt huomiot on pyritty ottamaan huomioon niin suuressa määrin kuin mahdollista. Lisäksi Energiateollisuus ry:n kanssa on neuvoteltu sen lausunnossaan esiin nostamista teemoista.

6 Voimaantulo

Ehdotetaan, että asetus tulee voimaan 29.3.2021.

Asetukseen ehdotetaan voimaantulosäännöstä, jonka mukaan asetuksen 3 ja 4 §:ää ei sovellettaisi sellaisiin ennen tämän asetuksen voimaantuloa tehtyihin kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen toimitussopimuksiin, joiden ehtoja ei ole muutettu asetuksen tultua voimaan. Tällä tavoin minimoitaisiin uusiin vaatimuksiin siirtymisestä aiheutuva hallinnollinen taakka, kuitenkin siten, ettei siirtymäkaudesta tule kohtuuttoman pitkä tai energian vähittäismyyjien asiakkaita aseteta perusteettomasti eri asemaan.