



Työ- ja elinkeinoministeriö

Viite: VN/6443/2019

Lausunto energiatehokkuuslain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry kiittää mahdollisuudesta lausua energiatehokkuuslain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäsenenä on 22 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ja Suomen opiskelijakuntien liitto - SAMOK. Jäsenenä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä noin 45 000 vuokra-asuntoa, joista valtaosa on rakennettu valtion tuella. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä yhteisöjä, joko säätiöitä, kaupunkien omistamia yhtiöitä, ylioppilaskuntia tai yhdistyksiä. Ne eivät jaa osinkoa tai muuta etuutta perustajilleen tai omistajilleen. SOA:n jäsenyhteisöjen tavoitteena on tarjota opiskelijoiden toiveita ja tarpeita vastaavia asuntoja kohtuulliseen hintaan.

Yleistä

SOA näkee asumisen energiatehokkuuden parantamisen ja energian kulutuksen vähentämisen tärkeiksi tavoitteiksi. Niitä edistettäessä on kuitenkin valittava tehokkaimmat keinot ja on huomioitava valittavien keinojen suhde muuhun asumisen kehitykseen. Asuminen on kehittymässä entistä enemmän kokonaispalveluksi, jossa vuokraan sisältyy erilaisia yhteistiloja ja oheispalveluita sekä tietenkin perusedellytykset kuten lämmitys, vesi, sähkö ja internetyhteys. Ammattimaisilla vuokra-asuntoyhteisöillä, kuten opiskelija-asuntoyhteisöillä, tämä on jo arkipäivää. Erillislaskutettavista kustannuksista, mukaan lukien vuokravakuudet, on asteittain luovuttu, jotta asukkaan on helppo suunnitella omaa talouttaan. Veden erillinen laskutus olisi tässä askel toiseen suuntaan.



Huoneistokohtaisen ja toteutuneeseen kulutukseen perustuvan vesilaskutuksen tavoite lienee, että kuluttajat karsivat kulutustaan, kun maksu lankeaa heille todellisen käytön mukaan. Tämä lienee totta. Samalla se heikentää kiinteistönomistajan kannusteita investoida veden käyttöä hillitseviin ratkaisuihin, kuten paineenalennusventtiileihin ja vettä säästäviin vesikalusteisiin. Vastuulliset kiinteistönomistajat toki investoisivat näihin jatkossakin, mutta jatkossa vastuu kustannuksista olisi eri taholla kuin valta päättää näistä teknisistä ratkaisuista. Muutos siis siirtäisi vedenkulutuksen vähentämisessä vastuuta yksittäiselle kuluttajalle ja pois vettä säästävistä teknisistä ratkaisuista. Ei ole itsestään selvää, että tavoite vedenkulutuksen vähentämisestä toteutuisi tehokkaammin ehdotettujen muutosten myötä.

Ammattimaisille kiinteistönomistajille, joiden kiinteistöissä on runsaasti yksittäisiä loppukäyttäjiä, muutos edellyttäisi merkittäviä investointeja tietotekniisiin järjestelmiin, joilla kulutuksen seuranta ja laskutus toteutettaisiin. Muutoksessa on riskinä, että tavoitellut hyödyt valuvatkin hallintoprosesseihin.

Ehdotetut muutokset siis kulkevat vastavirtaa tunnistettujen asumisen kehityssuuntien kanssa ja siirtäisivät vastuuta kuluttajalle teknisten ratkaisujen sijaan. Koska kyse on kuitenkin direktiivin implementoinnista, varsinaista liikkumatilaa kansallisten ratkaisujen suhteen on niukasti. Edellä mainituista syistä nämä tulisi kuitenkin hyödyntää täysimääräisesti.

Lämmitystä ja jäähdytystä koskeva poikkeus direktiivistä on perusteltu

SOA pitää perusteltuna, että Suomi soveltaa direktiivin sallimaa poikkeusta lämmityksen ja jäähdytyksen huoneistokohtaisen mittauksen ja laskutuksen osalta. Kuten lakiluonnoksessa todetaan, tällä ei olisi saatavissa Suomessa merkittävää energiansäästöhyötyä. Lakiluonnoksessa mainitun lisäksi SOA haluaa korostaa, lämmitysenergian säästöön liittyvistä ratkaisuista moni on nimenomaan kiinteistönomistajan käsissä oleva tekninen ratkaisu. Siksi loppukäyttäjän tosiasiallinen mahdollisuus vaikuttaa lämmitysenergian kulutukseen on rajallinen ja rajoittuu lähinnä huoneiston sisälämpötilan säätöön. Direktiivin yhtenä tavoitteena on energiaköyhyyden lievittäminen. Suomessa energiaköyhyys on melko harvinaista. Kattavan sosiaaliturvan lisäksi yksi selitys tähän voi olla, että kerrostaloissa pienituloiset eivät joudu erikseen harkitsemaan, onko heillä varaa lämmittää asuntoaan. Lakiluonnoksessa valittu linja edesauttaa, ettei energiaköyhyys myöskään yleisty pienituloisten kerrostaloasunnoissa asuvien parissa.

Opiskelija-asumisen erityispiirteet

Opiskelija-asumiseen liittyy erityispiirteitä, jotka tulisi ottaa huomioon lain jatkovalmistelussa. Opiskelija asuntojen asukkaat vaihtuvat tiuhaan: keskimääräinen asumisaika on noin 1,8 vuotta ja monella selvästi tätä lyhyempi. Opiskelija-asuntokannassa on epätyypillisiä asuntotyyppisiä, kuten soluasuntoja, joissa huoneistorajat eivät vastaa vuokrasopimusten rajoja ja vesipisteitä jaetaan usean erillisellä vuokrasopimuksella asuvan asukkaan kesken.

Energiatehokkuuslain lakiluonnoksessa loppukäyttäjällä tarkoitetaan ”luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka käyttää energiaa tai lämmintä käyttövedtä riippumatta siitä, onko tällä sopimussuhdetta kyseisen energian tai lämpimän käyttöveden toimittajan kanssa.” Korkotukilakiin, aravarajoituslakiin sekä huoneenvuokralakiin esitetään muutosta, joka



velvoittaisi perimään vedestä korvauksen kulutuksen perusteella, jos rakennukseen on asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit. Tämä on käytännössä mahdotonta toteuttaa soluasuntokohteissa, joissa useampi loppukäyttäjä jakaa yhteiset vesipisteet. Kullakin vuokralaisella on oma vuokrasopimuksensa ja siten vesimaksu tulisi laskuttaa näiltä erikseen vuokrien maksun yhteydessä. Soluasunnoissa kulutusta ei voi eritellä saman kohteen asukkaiden kesken. Kultakin vuokralaiselta perittävä korvaus veden käytöstä ei riippuisi yksinomaan kyseisen loppukäyttäjän omasta kulutuksesta, vaan myös hänen solunaapureidensa vedenkulutuksesta. Saman henkilön maksama vesimaksu saattaisi siis riippua siitä, minkälainen vedenkäyttäjä hänen solukämpiksekseen sattuu. Tällaisessa tilanteessa olisi reilumpaa, että vedestä maksettaisiin talon keskimääräisen kulutuksen perusteella – vaihtelu olisi pienempää.

Opiskelija-asunnoissa asukasvaihtuvuus on suurta, mikä johtuu pitkälti opiskelijoiden nopeasti muuttuvista elämäntilanteista. Esimerkiksi Suomen suurin opiskelija-asuntojen tarjoaja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (Hoas) solmi 8508 vuokrasopimusta vuonna 2018. Pääasiassa tavallista vuokra-asumista tarjoava Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) puolestaan solmi samana vuonna 5677 sopimusta¹, vaikka Hekan asuntokanta on yli viisinkertainen Hoasiin verrattuna.

Jos vedestä laskutettaisiin käytön mukaan, aina poismuuton yhteydessä olisi laskutettava viimeisen kuukauden käytöstä, tai tehtävä tasauslasku tai -hyvitys. Opiskelija-asuntojen nopean vaihtuvuuden takia näitä olisi tehtävä moninkertainen määrä tavalliseen asuntokantaan nähden. Opiskelija-asuntoyhteisöissä keskimääräiseen kulutukseen perustuva laskutus ja puolivuositainen tasauslasku eivät toimisi nopean asukasvaihtuvuuden takia.

Oman erityishaasteensa tuo kansainvälisten vaihto- ja tutkinto-opiskelijoiden suuri määrä. Nämä muodostavat enimmillään jopa yli kolmanneksen kaikista opiskelija-asuntoyhteisön asukkaista. Moni näistä poistuu Suomesta vuokrasopimuksen päätyttyä. Vuokravakuuksien palauttaminen tai mahdollisten vuokrasaamisten periminen on osoittanut, että maksut tai palautukset on tämän jälkeen hankala saada toteutettua. Sama haaste tulisi vastaan vesimaksujen ja niiden tasauslaskujen tai -hyvitysten kanssa.

Edellä esitetystä johtuen SOA esittää, että korkotukilakiin, aravarajoituslakiin ja huoneenvuokralakiin lisätään:

”Mitä edellä säädetään vedestä perittävän korvauksen perusteista ei koske rakennusta, jossa on ainoastaan opintotukilain (65/1994) mukaiseen opintotukeen oikeuttavaan koulutukseen osallistuville henkilöille tai ainoastaan 18–29-vuotiaille henkilöille tarkoitettuja asuntoja.”

Soveltamisen aikataulu

Lakiluonnoksessa on esitetty ARA-tuettuja asuntoja koskeviin lainsäädäntöihin kirjausta: ”Asuinrakennuksessa, jolle on haettu rakennuslupaa ennen tämän lain voimaantuloa, lain 16 §:n 4 momenttia ja 16 a §:n 3 momenttia sovelletaan, kun rakennukseen on

¹ Helsingin kaupungin asunnot Oy (2019). Tilinpäätös ja toimintakertomus 2018. Saatavissa: https://www.hekaoy.fi/sites/default/files/inline-files/190513_Heka_tilinpaatos_2018.pdf



asennettu rakennusten vesi- ja viemärilaitteistoista annetun ympäristöministeriön asetuksen 10 §:n 2 momentissa tarkoitetut huoneistokohtaiset vesimittarit.”

SOA toivoo tähän tarkennusta. Ruotsissa huoneistokohtainen lämmönmittaus ja -laskutus on määrä ulottaa koskemaan vain rakennuksia, joille haetaan rakennuslupaa kansallisten säädösten voimaantulon jälkeen. SOA näkee, että vastaava menettely tulisi Suomessa ulottaa koskemaan veden huoneistokohtaiseen kulutukseen perustuvaa laskutusta. Lakiluonnoksen perusteluista on ymmärrettävissä, että lakiluonnoksen kirjauksilla pyritään tähän. Sen sijaan oheinen pykälämuotoilu on myös tulkittavissa niin, että käyttöön perustuva huoneistokohtainen veden laskutus on toteutettava kaikissa rakennuksissa, joissa on asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit. Siksi SOA esittää, että kirjausmuotoilua tarkennetaan.

Mikäli velvoite laskuttaa veden kulutus huoneistokohtaisesti ulotetaan myös niihin kohteisiin, joihin on asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit ennen lain voimaantuloa, tulisi lakimuutokseen lisätä riittävä siirtymäaika. Etäluettavat huoneistokohtaiset vesimittarit eivät vielä itsessään riitä mahdollistamaan käyttöön perustuvaa huoneistokohtaista veden kulutuksen laskutusta. Ammattimaisilla vuokranantajilla, joilla ehdot täyttäviä asuntoja on tuhansia, käyttöön perustuva laskutus edellyttää merkittäviä tietojärjestelmämuutoksia, jos aiemmin vesi on sisältynyt vuokraan. Jotta tarvittavat tietojärjestelmämuutokset on mahdollista toteuttaa, siirtymäaika on välttämätön. Ensisijaisesti velvoite tulisi kuitenkin rajata niihin rakennuksiin, joihin haetaan rakennuslupaa lakimuutoksen voimaantulon jälkeen.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n puolesta,

Lauri Lehtoruusu
Toiminnanjohtaja