

29.4.2025

Työ- ja elinkeinoministeriö
lausuntopalvelu.fi

Asia: VN/22817/2024

LUONNOS HALLITUKSEN ESITYKSEKSI ENERGIAITEHOKKUUSLAIN JA ERÄIDEN MUIDEN LAKIEN MUUTTAMISESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 33 700 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 25 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi energiatehokkuuslakia, sähkömarkkinalakia, maakaasumarkkinalakia, sähkö- ja maakaasumarkkinoiden valvonnasta annettua lakia sekä energiamarkkinariitalautakunnasta annettua lakia. Esityksellä toimeenpantaisiin Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (EU) 2023/1791 energiatehokkuudesta. Ehdotetut muutokset energiatehokkuuslakiin vaikuttaisivat suoraan myös asunto-osakeyhtiöihin. Loppuasiakkaan olisi pyynnöstä annettava loppukäyttäjälle yhteenveto keskeisistä lämpö- tai jäähdytys sopimuksen ehdoista ja ilmoitettava sopimusehtoihin tehdyistä muutoksista. Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 12.10.2025.

Seuraavassa esitetään Kiinteistöliiton huomioita luonnokseen energiatehokkuuslain muuttamisesta ja sen uusista kohdista liittyen lämmityksen ja jäähdytyksen vähittäismyyntiä koskeviin sopimuksiin.

Energiatehokkuuslaki, 18 b § ja 18 c §

Lausuntoluonnoksessa esitetään säädettäväksi lämpö- ja jäähdytys sopimuksen tiedoista (18 b §) ja loppuasiakkaan velvollisuuksista liittyen tiedonantovelvoitteisiin loppukäyttäjälle (18 c §). Uudet pykälät toimeenpanevat energiatehokkuusdirektiivin artikla 21 vaatimuksia.

29.4.2025

Kiinteistöliitto haluaa tuoda esille muutamia keskeisiä asioita erityisesti asunto-osakeyhtiöiden osalta. Energiatehokkuusdirektiivin artiklassa 21.2 todetaan: *”Jäsenvaltioiden on päätettävä, kuka vastaa tässä kohdassa tarkoitettujen tietojen toimittamisesta pyynnöstä, asianmukaisella tavalla ja maksutta niille loppukäyttäjille, joilla ei ole suoraa tai käyttäjäkohtaista sopimusta toimittajan kanssa.”*

Kiinteistöliitto katsoo, että direktiivin tekstissä viitataan selkeästi loppukäyttäjän pyyntöön ja sitä tulee soveltaa myös sopimusehtojen yhteenvedosta. Esitettyä pykälän 18 c luonnostekstiä tulee muuttaa vastaamaan direktiivin muotoilua siten, että loppukäyttäjän on itse pyydettävä yhteenveto keskeisistä sopimusehdoista. Lisäksi 18 c §:ssä tulee viitata 18 b §:ssä määritettyyn yhteenvetoon.

Energiatehokkuusdirektiivin artiklan 21.6 tekstiä ei voida tulkita siten, että yleisten ehtojen tiedonantovelvollisuus olisi loppuasiakkaalla. Artikla 21.2 antaa jäsenvaltiolle valinnanvapauden tiedonantovelvollisuuden kohdistamisesta loppukäyttäjään, ja artikla 21.3 vastuuttaa loppuasiakkaan tiedonantovelvollisuuden osalta. Näin ollen direktiivissä ei ole tarkoitettu yleisten sopimusehtojen velvoitteen asettamista loppuasiakkaalle, vaan energian vähittäismyyjälle. Esitämme poistettavaksi pykälästä 18 c kohdan, jossa viitataan loppuasiakkaan velvoitteisiin suhteessa vähittäismyyjän yleisiin sopimusehtoihin.

Mielestämme mahdollisuus tutustua yleisiin sopimusehtoihin toteutuu, kun vähittäismyyjä asettaa yleiset sopimusehdot saataville verkkosivuillaan. Tarvittaessa tämä velvoite tulisi lisätä pykälään 18 b. Kiinteistöliitto katsoo, ettei velvoitteen kuuluminen vähittäismyyjän vastuulle lisää käytännössä heidän velvoitteitansa tai kustannuksia, kun perusteluissa viitataan sopimusehtojen löytymiseen julkisilta verkkosivuilta.

Edellä mainituin perustein ehdotamme muutettavaksi pykälän 18 c seuraavaan muotoon: *”Energian vähittäismyyjän loppuasiakkaan on pyynnöstä annettava tiedoksi loppukäyttäjälle 18 b §:n mukainen yhteenveto keskeisistä lämpö- tai jäähdytyssovimuksen ehdoista. Loppuasiakkaan on viipymättä ilmoitettava loppukäyttäjälle energian vähittäismyyjän sopimusehtoihin tekemistä muutoksista.”*

Direktiivin artikla 21.3 edellyttää, että loppuasiakkaan on viipymättä ilmoitettava loppukäyttäjille vähittäismyyjän sopimusehtoihin tekemistä muutoksista. On perusteltua säätää tästä energiatehokkuuslain pykälässä 18 c. Lakiehdotuksen perusteluja tulee tarkentaa erityisesti viipymättä-termin osalta ja miten tiedonantovelvoitteen katsotaan toteutuneen.

Asunto-osakeyhtiössä yksittäinen asukas ei voi vaikuttaa esimerkiksi kaukolämpösopimuksen sisältöön, muutosten hyväksymiseen tai sopimuksen irtisanomiseen. Viipymättä ilmoittamiseksi tulisi katsoa yhtiökokouksessa asian esiin tuominen. Hinnanmuutokset eivät suoraan muuta hoitovastikkeen suuruutta, vaan siitä päätetään yhtiökokouksessa. Vuokrankorotukset on sovittu

29.4.2025

vuokrasopimuksessa. Perusteluissa tulisi todeta, että uudet edellytykset ovat kaikkien tiedossa, kun vähittäismyyjä julkaisee muutokset julkisilla verkkosivuillaan. Erillisten tiedotteiden lähettäminen asukkaille lisäisi vain turhaa hallinnollista taakkaa ja asunto-osakeyhtiöiden kustannuksia.

Kiinteistöliitto toteaa, että asunto-osakeyhtiön tiedottamisvelvoite voi koskea taloyhtiössä vain osakasta. Jos asunnossa asuu vuokralainen, tiedottamisvastuussa pitää olla vuokranantajan. Vuokranantajalla on sopimussuhde vuokralaiseen ja yhteystiedot, joten hän voi toimittaa pyydytetyt tiedot. Vuokralaisen tulee esittää pyyntönsä vuokranantajalle, ei asunto-osakeyhtiölle. Tämä asia tulisi todeta lainsäädännön perusteluissa.

Kiinteistöliitto katsoo, että esitetyt muutokset ja tarkennukset selkeyttävät sääntelyä, vähentävät hallinnollista taakkaa ja kustannuksia sekä toteuttavat pääministeri Orpon hallitusohjelman periaatetta, jossa direktiivit toimeenpannaan minimimuutoksin kansalliseen lainsäädäntöön.

Laki energiamarkkinariitalautakunnasta annetun lain muuttamisesta

Kiinteistöliitto pitää lakiluonnoksen ehdotusta perusteltuna. Haluamme kuitenkin muistuttaa, että on tärkeää varmistaa energiamarkkinariitalautakunnan riittävät resurssit laajennettaessa lautakunnan tehtäviä ja toimivaltaa.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Petri Pylsy
johtava asiantuntija (energia ja ilmasto)