

Asia: VN/22817/2024

Luonnos hallituksen esitykseksi energiatehokkuuslain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Seuraavassa esitetään Kiinteistöliiton huomioita erityisesti 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.

Kiinteistöliitto haluaa tuoda esille muutamia keskeisiä asioita erityisesti asunto-osakeyhtiöiden osalta. Energiatehokkuusdirektiivin artikkelissa 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 yhteenvedo keskeisistä sopimusehdoista. Lisäksi 18 c §:ssä tulee viitata 18 b §:ssä määritettyyn yhteenveitoon.

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 veloitteen asettamista loppuasiakkaalle, vaan energian vähittäismyyjälle. Esitämme poistettavaksi pykälästä 18 c kohdan, jossa viitataan loppuasiakkaan veloitteisiin 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 veloitteen kuuluminen vähittäismyyjän vastuulle lisää käytännössä heidän veloitteitansa 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 yhteenvedo keskeisistä lämpö- tai jäähdytys sopimuksen 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 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 pyydetty 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.

Pyly Petri
Suomen Kiinteistöliitto ry