

Asia: VN/35022/2022

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle takautuvasti maksettavaa sähköhyvitystä sekä sähkölaskujen maksuaikojen pidennystä koskevaksi lainsäädännöksi

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

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 asuntoosakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokratiloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu noin 32 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 22 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Kiinteistöliitto lausuu lähinnä asunto-osakeyhtiöiden ja niissä asuvien kannalta.

Kiinteistöliitto pitää hallituksen toimenpiteitä sähkökustannusten tukemiseksi kannatettavina väliaikaisina toimenpiteinä. Tässä lausunnossa olevassa esityksessä on mukana sähkölaskujen maksuaikojen pidennysmahdollisuus. Se on tärkeä osa kokonaisuutta.

Maksuaikojen pidennyksen osalta esitys koskee myös yrityksiä. Pykälässä tai lain esitöissäkään ei kuitenkaan ole määritelty, mitä yrityksillä tässä yhteydessä tarkoitetaan ja koskeeko maksuajan pidennys näin ollen myös taloyhtiöitä. Kiinteistöliitto pitää perusteltuna sitä, että maksuajan pidennys on mahdollinen taloyhtiöille jo nyt tehdyn esityksen perusteella, mutta katsoo, että esitystä olisi hyvä täsmentää (5§) sen selkiyttämiseksi, että yrityksillä tarkoitetaan kaikkia muita y-tunnuksellisia sähköyhtiöasiakkaita kuin henkilöasiakkaita.

Noin joka toinen suomalainen asuu asunto-osakeyhtiössä. Asunto-osakeyhtiöissä asuvien asumiskustannuksissa sähkökustannukset ovat merkittävin kuluerä sähkölämmitteisissä rivi-, erillis- ja paritaloyhtiöissä. Tilastokeskuksen mukaan (<https://www.stat.fi/julkaisu/cktwror9c4ee10b618t3njtsh>) suora sähkölämmitys on päälämmitystapa 28 % rivi-, erillis- ja paritaloja. Tämän lisäksi 16 % päälämmitystapana on lämpöpumppu (maalämpö 11 %, ilmalämpöpumppu 5 %). Lisäksi vesi-ilmalämpöpumppuja käytetään päälämmitystapana osassa kerros- ja rivitaloyhtiöissä.

Pääosin sähköllä lämpiävien tai sähköä paljon käyttävien rivitaloasunto-osakeyhtiöiden osuus on siten noin 44 prosenttia kaikista rivi- ja pientaloasunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton arvion mukaan tämä merkitsee noin 28 000 asunto-osakeyhtiötä, joissa on noin 200 000 huoneistoa, ja noin 400 000 asukasta.

Maalämpö-, ja muiden lämpöpumppujen yleistyminen päälämmitystapana kasvattaa sähkön merkitystä asuinkiinteistöjen lämmityksessä. Lisäksi lämpöpumppuja hankitaan kasvavassa määrin oheislämmönlähteeksi. Suorasähköllä lämpiävissä pientaloyhtiöissä yhä useammat tukeutuvat ilmalämpöpumppuihin, jolloin saadaan vähennettyä merkittävästi kokonaissähkönkulutusta.

Kerrostaloyhtiöt lämpiävät valtaosin kaukolämmöllä. Suoran sähkölämmityksen ja maalämmön osuus on kerrostaloissa vähäinen.

Tavanomaisissa olosuhteissa energiankulutusta ei ole perusteltua tukea. Korjausavustuksia on kuitenkin järkevää tarjota asuntoyhteisöille energiatehokkuuden parantamiseen ja siirtymiseen päästövapaisiin lämmitystapoihin. Näin sekä alennetaan energiakuluja pidemmällä aikavälillä että vähennetään asumisessa syntyviä päästöjä.

Valtion vuoden 2023 varsinaisen budjetin yhteydessä päätetyn paketin toimenpiteistä hyötyä tuli kaikille sähkönkäyttäjille, kun sähkön alv-kantaa leikattiin väliaikaisesti 24 prosentista 10 prosenttiin joulukuusta 2022 huhtikuuhun 2023.

Asunto-osakeyhtiöt ovat taloudellisesti haastavassa tilanteessa: energian hinnan nousu yhdistettynä muuhun kustannusten, hintojen sekä korkojen nousuun on jo syönyt monen taloyhtiöiden taloudellisen puskurin, ja kotitalouksien ostovoiman. Nopeasti kohonneiden hoito- ja pääomamenojen kattamiseksi asunto-osakeyhtiöissä korotetaan yhtiövastikkeita ja peritään ylimääräisiä vastikkeita.

Edellä mainituilla perusteilla Kiinteistöliitto pitääkin erittäin tärkeänä, että valtioneuvosto aloittaa viipymättä erillisen lakiesityksen valmistelun sähköhyvityksestä niille taloyhtiöille, joiden lämmitys perustuu sähköön ja joiden lämmitykseen käytettävän sähkön kustannuksista vastaa asunto-osakeyhtiö.

Yksityiskohtaisia kommentteja HE-luonnoksesta:

Laki sähkölaskujen maksuajan pidentämisestä ja sähköyhtiöiden maksuvalmiuden tukemisesta, vaikutukset yrityksille

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotusta yrityksille (ml. taloyhtiöt) suunnattavasta maksuaikapidennyksestä (5§).

Nyt lausuttavana olevan esityksen mukaisesti sähköyhtiön on myönnettävä yritysasiakkaalle pyynnöstä lisämaksuaikaa 60 päivää sähkölaskun alkuperäisestä eräpäivästä. Kiinteistöliitto pitää esitettyä lisämaksuaikaa yritysten osalta riittävänä. Taloyhtiöiden osalta katsomme, että esitetyn lisäajan puitteissa asunto-osakeyhtiöt ehtivät tarvittaessa järjestää ylimääräisen yhtiökokouksen, jossa voidaan päättää hoitovastikkeen korottamisesta.

Luku 4.2.1 Vaikutukset kuluttajille

Käytettyjen laskentaesimerkkien kohdalla kiinnitämme huomiota seuraaviin asioihin:

Esimerkissä 1 marraskuun sähköenergia laskun pitänee olla 100 euroa, ei nyt esillä oleva 90 euroa.

Esimerkki 2 jää epäselväksi. Luultavasti kyse on siitä, että esimerkistä on unohtunut jotain olennaisia osia laskennan osatekijöistä. Esimerkiksi marras-joulukuun keskihinnat, ja lisäksi tammikuun keskihintana mainittu 180 euroa viitannee futuurihinnan megawattituntia kohden esitettävään hintaan.

Esimerkissä 3 käsittääksemme joulukuun laskennan osuudessa käytetään omavastuuosuudessa 100 euroa, ei 90:ää, joka on luonnoksen omavastuuosuuden euromäärä.

Kiinteistöliiton huomiot asunto-osakeyhtiöille erikseen valmisteltavaan sähkötukeen:

Asunto-osakeyhtiö eli taloyhtiö on juridisesti katsottuna yritys, mutta taloyhtiön toimialaan ei kuulu voiton tuottaminen. Kyse on yhteisömuotoisesta asumisen järjestämisen muodosta. Asunto-osakeyhtiöissä osakkaat (pääsääntöisesti luonnollisia henkilöitä) maksavat pääsääntöisesti kaikki asunto-osakeyhtiön kulut yhtiövastikkeina, joten heidän asemansa ei eroa taloudellisessa mielessä esimerkiksi omakotitalossa asuvasta kuluttajasta. Asunto-osakeyhtiö onkin tosiasiaa vain väliporras asukkaan ja sähköyhtiön välissä. Näin ollen on perusteltua, että taloyhtiöt rinnastettaisiin sähkötuen valmistelussa kuluttaja-asiakkaisiin, eikä yrityksiin. Onkin välttämätöntä valmistella asunto-osakeyhtiöille oma erillinen tukensa.

Taloyhtiöille suunnattu erillinen tuki ei kuitenkaan käytännössä voi toimia samalla tavalla kuin luonnollisille henkilöille suunnattu sähköhyvitys. Tämä johtuu siitä, että taloyhtiöiden tunniste on y-tunnus, joten taloyhtiötä ei voi tunnisteen perusteella erottaa perinteisistä yrityksistä. Siksi taloyhtiöiden erillistuen tulee määräytyä toisella perusteella.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIIINTEISTÖLIITTO RY

Jukka Kero

pääekonomisti

Janne Salakka

yhteiskuntasuhdepäällikkö

Salakka Janne
Suomen Kiinteistöliitto ry