

Asia: VN/1872/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi automaatio- ja latauspistelain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntonne

Vuokralaiset ry:n lausunto

Luonnoksesta hallituksen esitykseksi automaatio- ja latauspistelain muuttamisesta (VN/1872/2025)

Yleistä

Vuokralaiset ry pitää esityksen tavoitteita rakennusten energiatehokkuuden ja sähköisen liikenteen edistämisestä kannatettavina. Vuokralaisten näkökulmasta ratkaisevaa on kuitenkin se, milloin tekniset velvoitteet laukeavat ja miten niistä aiheutuvat kustannukset kohdentuvat. Vuokralaisilla ei ole päätösvaltaa rakennusten teknisiin investointeihin, mutta kustannukset siirtyvät käytännössä vuokriin.

Tämän vuoksi Vuokralaiset ry katsoo, että esityksen hyväksyttävyyttä edellyttää teknisten vaatimusten selkeää ja yksiselitteistä rajaamista vain laajojen peruskorjausten yhteyteen.

Laajojen peruskorjausten rajaus

Rakennusten automaatio-, ohjaus- ja latausjärjestelmiä koskevat vaatimukset tulee toteuttaa ainoastaan laajojen peruskorjausten yhteydessä. Tällöin järjestelmät voidaan integroida rakennuksen kokonaisvaltaiseen uudistamiseen teknisesti ja taloudellisesti tarkoituksenmukaisella tavalla sekä ajoittaa rakennuksen elinkaareen hallitusti.

Velvoitteiden ulottaminen yksittäisiin tai muihin korjaustoimiin, joilla ei ole yhteyttä rakennuksen teknisiin järjestelmiin, kasvattaa riskiä kustannusten sattumanvaraisesta kohdentumisesta ja vuokrien noususta ilman vastaavaa hyötyä vuokralaisille.

Rakennustyyppien erot

Vuokralaiset ry korostaa, että sääntelyssä on tunnistettava merkittävät erot suurten vuokrataloyksiköiden ja pienten vuokrakohteiden välillä. Suurissa, ammattimaisesti hallinnoiduissa kohteissa tekniset vaatimukset voidaan usein toteuttaa kustannustehokkaasti osana laajaa peruskorjausta.

Sen sijaan pienissä vuokraohteissa – kuten omakotitaloissa vuokrakäytössä, paritaloissa ja pienissä rivitaloissa – samat vaatimukset johtavat suhteellisesti huomattavasti suurempiin kustannuksiin asuntoa kohden. Näissä kohteissa on välttämätöntä varata riittävät poikkeamis- ja kevennysmahdollisuudet, jotta sääntely ei heikennä kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edellytyksiä.

Vaikutukset asumiskustannuksiin

Vuokralaiset ry on huolissaan esityksen mahdollisista vaikutuksista asumiskustannuksiin. Automaatio-, lataus- ja seurantajärjestelmät lisäävät rakennusten investointi- ja ylläpitokustannuksia, jotka vuokramarkkinoilla siirtyvät pitkällä aikavälillä vuokriin. Riski korostuu erityisesti edullisissa ja pienissä vuokraohteissa, joissa kustannuksia ei voida jakaa laajalle asukas pohjalle.

Ilman tiukkaa rajausta laajoihin peruskorjauksiin esitys voi kiihdyttää vuokrien nousua ja heikentää pienituloisten vuokralaisten asemaa.

Yhteenveto

Vuokralaiset ry katsoo, että:

tekniset vaatimukset on rajattava yksiselitteisesti vain laajojen peruskorjausten yhteyteen rakennustyyppien ja kohteiden kokoerot on huomioitava sääntelyn soveltamisessa asumiskustannusten nousu on ehkäistävä kohtuuhintaisen vuokra-asumisen turvaamiseksi vuokralaisten maksajan rooli ilman päätösvaltaa edellyttää sääntelyltä erityistä oikeasuhtaisuutta

Energiätehokkuuden ja kestävä liikunnan edistäminen ei saa tapahtua vuokralaisten kustannuksella eikä heikentää vuokra-asumisen kohtuuhintaisuutta.

Viita Anne
Vuokralaiset VKL ry