

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av energieffektivitetslagen och vissa andra lagar

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att det ska stiftas lagar om ändring av energieffektivitetslagen, lagen om bostadsaktiebolag, lagen om hyra av bostadslägenhet, lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån, aravabegränsningslagen och lagen om bostadsrättsbostäder. Syftet med lagarna är att främja energisparande och en effektiv användning av energi. Det centrala målet för lagen om ändring av energieffektivitetslagen är att skapa förutsättningar och ramar för beslut som leder till förbättrad energieffektivitet och energisparande, och med hjälp av reglering som gäller mätningen av energi, faktureringen och återrapporteringen om energiförbrukning. Ändringarna av de lagar som reglerar boende syftar till att vattenförbrukningen i bostadshus ska mätas systematiskt och till att faktureringen av vattenförbrukningen ska grunda sig på den faktiska förbrukningen. Avsikten med dessa lagändringar är att främja energisparande och minska växthusgasutsläppen från energiproduktion samt skapa förutsättningar för kostnadsbesparingar för slutförbrukarna av energi.

Genom lagarna genomförs delvis de artiklar om mätning av och fakturering för användningen av el, gas, fjärrvärme, fjärrkyla och varmvatten för hushållsbruk samt lämnande av information om detta och fakturering av kostnaderna som finns i Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/2002 om ändring av direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet. Energieffektivitetsdirektivet (direktiv 2012/27/EU) genomförs också med hjälp av andra åtgärder, såsom de energieffektivitetsavtal som ingås mellan statsmakten och olika aktörer.

En ny lag om rättegång i förvaltningsärenden trädde i kraft den 1 januari 2020. Med anledning av den ska de bestämmelser om ändringssökande som finns i olika sektorlagar förenhetligas med den reviderade lagstiftningen. Av denna orsak föreslås det i propositionen också att det ska stiftas en lag om ändring av lagen om krav på ekodesign för och energimärkning av produkter samt att de bestämmelser i energieffektivitetslagen som gäller sökande av ändring i tillsynsmyndighetens beslut ändras.

Lagarna avses träda i kraft den 24 oktober 2020.

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL.....	1
MOTIVERING	5
1 Bakgrund och beredning.....	5
1.1 Bakgrund.....	5
1.2 Beredning.....	6
1.2.1 Beredningen av EU-rättsakten	6
1.2.2 Beredningen av propositionen.....	7
2 EU-rättsaktens målsättning och huvudsakliga innehåll	7
2.1 Allmänt.....	7
2.2 Mätning av gas och elektricitet.....	8
2.3 Mätare för och mätning av värme och kyla.....	8
2.4 Mätare för och mätning av varmvatten för hushållsbruk	9
2.5 Kostnadsfördelning för värme, kyla och varmvatten för hushållsbruk	9
2.6 Krav på fjärravläsning.....	9
2.7 Fakturerings- och användningsinformation för värme, kyla och varmvatten för hushållsbruk	10
2.8 Kostnad för tillgång till mätnings-, fakturerings- och användningsinformation för värme, kyla och varmvatten för hushållsbruk	11
2.9 EU-bestämmelsernas retroaktiva inverkan i rättsförhållanden mellan enskilda	11
3 Nuläge och bedömning av nuläget.....	13
3.1 Gällande lagstiftning.....	13
3.1.1 Energieffektivitetslagen	13
3.1.1.1 Slutförbrukare (slutanvändare) och slutkund	13
3.1.1.2 Tillhandahållande av värmeenergimätare till slutförbrukare av fjärrvärme och fjärrkyla.....	13
3.1.1.3 Värmeenergimätare och fjärravläsbarhet	13
3.1.1.4 Fakturering och kostnadsfördelning.....	14
3.1.1.5 Förbruknings- och faktureringsavgifter	14
3.1.2 Lagen om bostadsaktiebolag.....	14
3.1.3 Lagen om hyra av bostadslägenhet	16
3.1.4 Hyresbostadsbestånd som finansierats med statligt stöd.....	16
3.1.5 Lagen om bostadsrättsbostäder	17
3.1.6 Markanvändnings- och bygglagen samt byggbestämmelserna.....	18
3.2 Praxis.....	18
3.2.1 Mätning och fakturering av förbrukningen av värme och kyla.....	18
3.2.2 Bostadsaktiebolagspraxis	20
3.2.2.1 Allmänt.....	20
3.2.2.2 Ibruktagnings av vattenmätare i faktureringen	21
3.2.2.3 Förnyande av vattenmätare	23
3.2.2.4 Felinstallerade eller defekta vattenmätare.....	23
3.3 Bedömning av nuläget.....	24
3.3.1 Installation av mätare och mätarnas fjärravläsbarhet.....	24
3.3.2 Användning av mätare som grund för faktureringen	25
3.3.3 Fakturering och faktureringsinformation för värme och kyla.....	25

RP 104/2020 rd

3.3.4 Förbrukningsavgifter om värme och kyla.....	26
3.3.5 Fakturering och faktureringsinformation för vatten för hushållsbruk.....	26
4 Förslagen och deras konsekvenser.....	27
4.1 De viktigaste förslagen.....	27
4.1.1 Energieffektivitetslagen.....	27
4.1.2 Lagen om bostadsaktiebolag.....	28
4.1.3 Lagen om hyra av bostadslägenhet.....	29
4.1.4 Hyresbostäder som finansierats med statligt stöd samt bostadsrättsbostäder.....	29
4.2 De huvudsakliga konsekvenserna.....	29
4.2.1 Ekonomiska konsekvenser.....	29
4.2.1.1 Allmänt.....	29
4.2.1.2 Mätning av fjärrvärme och fjärrkyla samt tillhandahållande av fakturerings- och användningsinformation.....	30
4.2.1.3 Små fjärrvärmebolag och värmeföretagare.....	30
4.2.1.4 Tillhandahållande av fakturerings- och användningsinformation.....	31
4.2.1.5 Fjärravläsbara lägenhetsspecifika mätare för kall- och varmvatten för hushållsbruk i bostadshus.....	31
4.2.1.6 Lägenheter som omfattas av den nya lagstadgade skyldigheten.....	31
4.2.1.7 Anskaffningskostnader för fjärravläsbara och manuella mätare.....	32
4.2.1.8 De totala kostnaderna för fjärravläsbara mätare för kall- och varmvatten för hushållsbruk.....	32
4.2.1.9 Lönsamheten av fakturering som grundar sig på förbrukningen av kall- och varmvatten för hushållsbruk.....	32
4.2.1.10 Fjärravläsbara mätare för kallvatten och lägenhetsspecifik fakturering.....	33
4.2.2 Konsekvenser för myndigheterna.....	34
4.2.3 Miljökonsekvenser.....	34
4.2.4 Övriga samhällliga konsekvenser.....	35
5 Alternativa handlingsvägar.....	35
5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser.....	35
5.2 Handlingsmodeller som planeras eller används i andra medlemsstater.....	36
6 Remissvar.....	37
7 Specialmotivering.....	38
7.1 Energieffektivitetslagen.....	38
7.2 Lagen om ändring av 39 och 40 § i lagen om krav på ekodesign för och energimärkning av produkter.....	40
7.3 Lagen om bostadsaktiebolag.....	41
7.4 Lagen om hyra av bostadslägenhet.....	43
7.5 Lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.....	44
7.6 Aravabegränsningslagen.....	44
7.7 Lagen om bostadsrättsbostäder.....	44
8 Bestämmelser på lägre nivå än lag.....	44
9 Ikraftträdande.....	45
10 Verkställighet och uppföljning.....	46
11 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning.....	46
LAGFÖRSLAG.....	49
1. Lag om ändring av energieffektivitetslagen.....	49

RP 104/2020 rd

2. Lag om ändring av 39 och 40 § i lagen om krav på ekodesign för och energimärkning av produkter	52
3. Lag om ändring av 3 kap. i lagen om bostadsaktiebolag	53
4. Lag om ändring av lagen om hyra av bostadslägenhet	54
5. Lag om ändring av 13 a § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån	55
6. Lag om ändring av 7 a § i aravabegränsningslagen	56
7. Lag om ändring av 16 och 16 a § i lagen om bostadsrättsbostäder	57
BILAGOR	59
PARALLELLTEXT	59
1. Lag om ändring av energieffektivitetslagen	59
2. Lag om ändring av 39 och 40 § i lagen om krav på ekodesign för och energimärkning av produkter	66
3. Lag om ändring av 3 kap. i lagen om bostadsaktiebolag	68
4. Lag om ändring av lagen om hyra av bostadslägenhet	70
5. Lag om ändring av 13 a § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån	72
6. Lag om ändring av 7 a § i aravabegränsningslagen	73
7. Lag om ändring av 16 och 16 a § i lagen om bostadsrättsbostäder	74
FÖRORDNINGSGUTKAST	76
Miljöministeriets förordning om ändring av 2 och 10 § i miljöministeriets förordning om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer	76

MOTIVERING

1 Bakgrund och beredning

1.1 Bakgrund

Europaparlamentets och rådets direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet (nedan *energieffektivitetsdirektivet*) trädde i kraft den 5 december 2012 och skulle genomföras nationellt senast den 5 juni 2014. Den 30 november 2016 antog Europeiska kommissionen ett förslag till ändring av det. Dessa ändringar antogs den 11 december 2018 genom Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/2002 (nedan *ändringsdirektivet*), som trädde i kraft den 24 december 2018. I artikel 1.1–1.16 i ändringsdirektivet anges de tillägg, strykningar och ändringar som gjorts i de enskilda artiklarna i energieffektivitetsdirektivet.

I denna regeringsproposition föreslås bestämmelser om ändringar av den helhet som gäller mätning och fakturering av energiförbrukningen, som i energieffektivitetsdirektivet ingick i artiklarna 9, 10 och 11. Genom ändringsdirektivet fogades till denna helhet artiklarna 9a, 9b, 9c, 10a och 11a. I en del av ändringarna är det fråga om en omgruppering av redan föreskriven lagstiftning, men helt nya skyldigheter inbegriper artikel 9b (individuell mätning och kostnadsfördelning för varmvatten för hushållsbruk), artikel 9c (krav på fjärravläsning) och artikel 10a (fakturerings- och användningsinformation för värme, kyla och varmvatten).

Genom ändringsdirektivet föreskrevs dessutom om de energieffektivitetsmål för tiden efter 2020 som ingick i den helhet som artiklarna 1, 3 och 7 i energieffektivitetsdirektivet bildar. I de ändrade artiklarna 1 och 3 ingår ett nytt överordnat EU-mål på 32,5 procent för 2030 och motsvarande absoluta energimängder. I den ändrade artikel 7 finns ett bindande mål för den kumulativa energibesparingen för den nya perioden 2021–2030 och beräkningsreglerna för det. De nya artiklarna 7a (kvotpliktsystem för energieffektivitet) och 7b (alternativa policyåtgärder) är i huvudsak en omgruppering av innehållet i den gamla artikel 7.

Finland meddelade de nya nationella energieffektivitetsmålen, slutlig energianvändning 290 TWh år 2030 och den kumulativa energibesparingen 105 TWh_{kum} under perioden 2021–2020, i den nationella integrerade energi- och klimatplanen som sändes till Europeiska kommissionen den 20 december 2019 och genomförandet av dessa förutsätter inte några bestämmelser i detta skede. De energieffektivitetsåtgärder som behövs för att målen ska nås presenteras i en rapport av energieffektivitetsarbetsgruppen, som publicerades den 4 oktober 2019.

I ändringsdirektivet föreskrevs också preciseringar som hänför sig till kommissionens rapporter och till att förlänga kommissionens befogenhet att möjliggöra teknisk uppdatering av bilagorna. Europeiska kommissionen ska i enlighet med den nya artikel 24.15 i direktivet överlämna en rapport till Europaparlamentet och rådet om genomförandet av direktivet senast den 28 februari 2024, vid behov åtföljt av förslag till ytterligare åtgärder.

Medlemsstaterna ska sätta i kraft de författningar och andra åtgärder som är nödvändiga för att följa ändringsdirektivet senast den 25 juni 2020 och de bestämmelser som ska genomföras genom de lagar som nu föreslås senast den 25 oktober 2020.

Lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019) trädde i kraft den 1 januari 2020. Med anledning av den måste de hänvisningsbestämmelser om ändringssökande som finns i 32 § i energieffektivitetslagen (1429/2014) och i 39 och 40 § i lagen om krav på ekodesign för och energimärkning av produkter (1005/2008) ändras.

1.2 Beredning

1.2.1 Beredningen av EU-rättsakten

I kommissionens förslag till ändring av energieffektivitetsdirektivet, COM(2016) 761 final, föreslogs det att artikel 9 som gäller mätning av energi och varmvatten för hushållsbruk och artikel 10 som gäller fakturering samt artikel 11 som gäller kostnad för tillgång till faktureringsinformation ändras så att de i fortsättningen ska tillämpas endast på leverans av naturgas till slutförbrukarna. Enligt förslaget ska bestämmelser om mätning och fakturering av el inte längre finnas i energieffektivitetsdirektivet, utan bestämmelser om detta ska inkluderas i bestämmelserna om elmarknaden.

Kommissionen föreslog att artiklarna 9–11 kompletteras med nya artiklar 9a, 10a och 11a, till vilka bestämmelserna om mätare för uppvärmning, kylning och varmvatten för hushållsbruk, kostnadsfördelning för dessa, fakturerings- och användningsinformation samt kostnad för tillgång till mätning-, fakturerings- och användningsinformation överförs. I skäl 14 i ingressen föreslogs det att betydelsen av termen ”slutanvändare” utvidgas till att även omfatta slutkunder, så att bestämmelserna tydligt kan tillämpas på lägenhetsspecifik mätning och fakturering av värme, kyla och varmvatten för hushållsbruk i flerbostadshus och byggnader med flera användningsområden.

I artikel 9a föreslog kommissionen att det i alla flerbostadshus och byggnader med flera användningsområden som har en central värme- eller kylkälla, eller som försörjs från fjärrvärme- och fjärrkylsystem, ska installeras individuella mätare, om det är tekniskt genomförbart och kostnadseffektivt. Som en ny förpliktelse föreslog kommissionen att nya byggnader och byggnader som genomgår omfattande renovering alltid ska utrustas med individuella mätare för varmvatten. Enligt förslaget kunde tydlig återkoppling i rätt tid till konsumenterna om deras faktiska energianvändning bidra till minskade energifakturor. Mätning av värme- och kylenergi och varmvatten för hushållsbruk ska på sikt genomföras med fjärravläsbara mätare, så att konsumenterna på ett kostnadseffektivt sätt kan få uppgifter om användningen tillräckligt regelbundet. Kommissionen föreslog också att bilaga VII ska ändras för att bibehålla överensstämmelsen med de ändrade artiklarna 9–11.

Statsrådet (U 10/2017 rd) identifierade i anslutning till förslaget till direktiv problem för Finlands del i fråga om lägenhetsspecifik mätning av och fördelning av kostnaderna för värme, kyla och varmvatten för hushållsbruk. Eftersom lägenhetsspecifik mätning och fakturering sannolikt skulle visa sig vara olönsamt, hade statsrådet som mål att bevara möjligheten till ett system som påminner om det nuvarande systemet vid fördelningen av värme- och vattenkostnader. När det gäller ändringarna av mätningen av värme- och kylenergi konstaterades det i statsrådets ståndpunkt särskilt att strävan ska vara att hitta en kostnadseffektiv och flexibel lösning.

Riksdagens ekonomiutskott (EkUU 9/2017 rd) ansåg i sitt första utlåtande att det i de fortsatta förhandlingarna om ändringsdirektivet är behövligt att säkerställa att lägenhetsspecifik mätning inte blir en bindande förpliktelse. Senare ansåg utskottet (EkUU 29/2018 rd) att ett viktigt förhandlingsmål för Finland är att lägenhetsspecifik mätning av värmeenergi fortsättningsvis inte behöver användas som grund för fakturering, om medlemsstaten visar att det inte är ekonomiskt eller tekniskt ändamålsenligt. Ekonomiutskottet konstaterade dock att Finland kan godkänna att installerade lägenhetsspecifika vattenmätare i fortsättningen ska användas som grund för fördelningen av kostnaderna för varmvatten för hushållsbruk.

Den möjlighet till avvikelser från bestämmelserna om lägenhetsspecifik mätning och kostnadsfördelning som utgjorde Finlands förhandlingsmål bibehölls även för nya byggnader i fråga om

värme och kyla. Fördelningen av kostnaderna för varmvatten för hushållsbruk enligt den uppmätta förbrukningen per lägenhet gäller enligt det slutliga ändringsdirektivet, till skillnad från kommissionens förslag (alla byggnader), endast nya flerbostadshus och bostadsdelarna av nya byggnader med flera användningsområden.

1.2.2 Beredningen av propositionen

Propositionen har beretts i samarbete med arbets- och näringsministeriet, justitieministeriet och miljöministeriet. Energimyndigheten har deltagit i arbetet som sakkunnigmyndighet.

Genomförandet av ändringsdirektivet behandlades den 28 maj 2019 vid ett diskussionsmöte som ordnades av arbets- och näringsministeriet, och i mötet deltog utöver företrädare för ovan nämnda ministerier även bl.a. Suomen Isännöintiliitto ry, Finlands Fastighetsförbund rf, Finsk Energiindustri rf, Lokalkraft rf samt tjänsteleverantörer inom sektorn för vattenmätare och energisektorn.

Yttranden om regeringspropositionen har begärts via utlåtande.fi mellan den 15 januari och den 25 februari 2020. Det lämnades in 36 yttranden. Yttranden lämnades av centrala myndigheter, intresseorganisationer inom fastighets-, byggnads- och finansbranschen samt energiproducenter, intresseorganisationer för hyresgäster, bostadsrättsboende och hyresvärdar, Finlands Kommunförbund rf och Teknologiska forskningscentralen VTT Ab. Yttranden har dessutom lämnats in av vissa privata företag och fysiska personer.

Arbets- och näringsministeriet sände utkastet till regeringsproposition till rådet för bedömning av lagstiftningen den 13 mars 2020. Bedömningsrådet gav ett offentligt utlåtande om utkastet den 25 mars 2020.

2 EU-rättsaktens målsättning och huvudsakliga innehåll

2.1 Allmänt

Syftet med ändringen och kompletteringen av artiklarna 9–11 i energieffektivitetsdirektivet genom de nya artiklarna 9 a, 9b, 9c, 10a och 11a är att stärka energikonsumenternas ställning. Tillhandahållandet av information om förbrukning av värme, kyla och varmvatten för hushållsbruk förbättras och konsumenternas minimirättigheter till noggrann, tillförlitlig, tydlig och aktuell information om sin energianvändning stärks, särskilt när det gäller flerbostadshus. Genom att öka den användarspecifika fakturering som baserar sig på den faktiska förbrukningen främjas energieffektiviteten och en rättvis fakturering. För att utöka frekvensen för tillhandahållande av information föreslog kommissionen att det införs en skyldighet för värmemätare att vara fjärravläsbara.

I artiklarna 9–11a och i bilaga VIIa till direktivet finns bestämmelser om mätning av förbrukningen av gas, el, värme, kyla och varmvatten för hushållsbruk, om fördelning av kostnaderna för förbrukningen, om fakturering av förbrukningen samt om fakturerings- och användningsinformation och tillhandahållande av information.

De omdefinierade termerna slutkund och slutanvändare har införts. De definieras i ingressen (skäl 31). Begreppet *slutkund*¹ ska förstås så, att det avser fysiska eller juridiska personer som köper energi grundat på ett individuellt avtal med en energileverantör. Med *slutanvändare* (i lagen används termen slutförbrukare) avses i direktivet enligt ingressen en bredare grupp konsumenter som utöver slutförbrukare som köper värme, kyla eller varmvatten för hushållsbruk för egen slutanvändning även omfattar boende i enskilda byggnader eller i enskilda enheter i flerbostadshus eller byggnader med flera användningsområden, där sådana enheter försörjs från en central källa och där de boende inte har några direkta eller individuella avtal med energileverantören. Avsikten med den nya definitionen av slutanvändare är att direktivets bestämmelser om fakturering och fakturerings- och användningsinformation ska tillämpas delvis också på sådana konsumenter² av värme, kyla eller varmvatten för hushållsbruk som inte har ett direkt avtalsförhållande till den som levererar energin.

2.2 Mätning av gas och elektricitet

I artikel 9 i direktivet föreskrivs det endast om mätare för gas och elektricitet och i artikeln har upphävts bestämmelserna om värme, kyla och varmvatten för hushållsbruk, som har flyttats till de nya artiklarna 9a och 9b.

2.3 Mätare för och mätning av värme och kyla

I artikel 9a i direktivet föreskrivs det om att slutförbrukare av fjärrvärme och fjärrkyla ska tillhandahållas mätare och om att en mätare ska installeras vid byggnadens värmeväxlare eller leveranspunkt, när en byggnad försörjs med värme och kyla från en central källa som försörjer flera byggnader, eller från ett system för fjärrvärme eller fjärrkyla. Till skillnad från tidigare förutsätter artikeln inte längre att mätaren ger information om faktisk användningstid, och samtidigt har specialvillkoren för tillhandahållandet av mätaren slopats, vilket innebär att slutförbrukare alltid ska tillhandahållas mätare till ett konkurrenskraftigt pris som korrekt visar faktisk energianvändning. Det föreslås att 19 § i energieffektivitetslagen ändras på motsvarande sätt.

I artikel 9b i direktivet föreskrivs det om individuell mätning och kostnadsfördelning för värme och kyla. Kravet på installation av användarspecifika mätare för värme och kyla i artikel 9b.1 är villkorligt i fråga om den tekniska genomförbarheten och kostnadseffektiviteten och har samma innehåll som artikel 9 tidigare. I artikel 9b.1 andra stycket finns ett nytt krav på att offentliggöra de generella kriterierna, metoderna och/eller förfarandena för att fastställa avsaknad av teknisk genomförbarhet och kostnadseffektivitet.

¹ I energieffektivitetsdirektivet (artikel 2.23) och i energieffektivitetslagens 3 § 8 punkten som överensstämmer med direktivet avses med slutanvändare en fysisk eller juridisk person som köper energi för egen slutanvändning. Enligt motiveringen till lagförslaget är det med tanke på tillämpningen av definitionen viktigt att energin köps för slutanvändning, och därmed är bostadsaktiebolag vanligen slutförbrukare i fråga om centralvärme, eftersom bostadsaktiebolag köper värme för uppvärmning av bolagets alla lokaler. När det gäller el betalar dock varje aktieägare vanligen för sin förbrukning genom egen faktura. Således fastställs slutförbrukarna av el och värme vanligen på ett annat sätt i bostadsaktiebolag.

² Trots att termen ”konsumenter” används i direktivet till denna del är avsikten inte att utvidga tillämpningsområdet för konsumentskyddsbestämmelserna.

2.4 Mätare för och mätning av varmvatten för hushållsbruk

Skyldigheten enligt artikel 9a i direktivet att säkerställa att mätare som är prissatta på ett konkurrenskraftigt sätt tillhandahålls slutkunder av varmvatten för hushållsbruk har samma innehåll som i artikel 9 tidigare. Med slutkund avses i detta sammanhang i praktiken husbolag eller andra fastighetsägare.

I artikel 9b i direktivet föreskrivs det om individuell mätning för varmvatten för hushållsbruk. När det gäller befintliga byggnader är kravet på installation av mätare villkorligt i fråga om den tekniska genomförbarheten och kostnadseffektiviteten och har samma innehåll som artikel 9 tidigare. Ett nytt krav är att individuella mätare för varmvatten för hushållsbruk ska installeras i alla nya flerbostadshus och i bostadsdelarna av nya byggnader med flera användningsområden som har en central värmekälla för varmvatten för hushållsbruk eller försörjs från fjärrvärmesystem. Eftersom det redan i de gällande byggbestämmelserna³ finns bestämmelser om installation av lägenhetsspecifika mätare för kall- och varmvatten både i nya flerbostadshus och i samband med stambyten i flerbostadshus för vilka det krävs lov eller tillstånd, förutsätter genomförandet av bestämmelsen inga lagändringar.

2.5 Kostnadsfördelning för värme, kyla och varmvatten för hushållsbruk

Enligt artikel 9b.3 i direktivet ska medlemsstaterna för att säkerställa öppenhet och insyn samt korrekt redovisning av individuell användning se till att det finns transparenta, allmänt tillgängliga nationella regler för fördelningen av kostnaden för användning av varmvatten för hushållsbruk samt värme och kyla i flerbostadshus eller byggnader med flera användningsområden som försörjs med fjärrvärme eller fjärrkyla, eller där gemensamma värme- eller kylsystem för sådana hus dominerar. Reglerna ska, där det är lämpligt, inkludera riktlinjer för fördelningen av kostnaden för energianvändningen för varmvattnet för hushållsbruk. De gällande bestämmelserna om energieffektivitet och fördelningen av boendekostnader (t.ex. lagen om bostadsaktiebolag) innehåller inga sådana bestämmelser om fördelning av kostnaderna. Det föreslås att närmare bestämmelserna om fördelningen av kostnader ska utfärdas genom förordning av statsrådet.

2.6 Krav på fjärravläsning

I artikel 9c i direktivet finns krav på att de mätare som används för mätning av förbrukningen av fjärrvärme, fjärrkyla och varmvatten för hushållsbruk ska vara fjärravläsbara. Enligt artikel 9c.1 ska mätare och värmekostnadsfördelare som installerats efter den 25 oktober 2020 utgöras av fjärravläsbara anordningar och enligt artikel 9c.2 ska mätare och värmekostnadsfördelare som inte är fjärravläsbara men som redan installerats göras fjärravläsbara eller ersättas med fjärravläsbara anordningar senast den 1 januari 2027, om inte medlemsstaten i fråga visar att detta inte är kostnadseffektivt. Energieffektivitetslagen innehåller inga bestämmelser om fjärravläsning och därför kräver genomförandet av bestämmelsen lagstiftningsåtgärder. Det har dock bedömts att det i Finland inte är kostnadseffektivt att ändra redan installerade lägenhetsspecifika vattenmätare så att de blir fjärravläsbara eller ersätts med fjärravläsbara mätare, så avsikten är att utnyttja möjligheten till undantag enligt artikel 9c.2, och i fråga om vattenmätare finns det inget behov av lagstiftningsåtgärder.

³ Miljöministeriets förordning om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer (1047/2017), 10 §.

2.7 Fakturerings- och användningsinformation för värme, kyla och varmvatten för hushållsbruk

Enligt artikel 10a.1 i direktivet ska medlemsstaterna, om (fjärravläsbara) mätare finns installerade, säkerställa att fakturerings- och användningsinformationen för varmvattnet för hushållsbruk är tillförlitlig, korrekt och baserad på faktisk användning för alla slutanvändare. Skyldigheten får fullgöras med hjälp av ett system med regelbunden självavläsning av slutkunden eller slutanvändaren genom vilket de meddelar avläsningar från sin mätare. Fakturering ska då grundas på uppskattad användning eller en schablonavgift (enbart) där slutkunden eller slutanvändaren inte har uppgett någon mätaravläsning för ett faktureringsintervall. Dessutom preciseras innehållet i termen slutanvändare så att termen omfattar både fysiska och juridiska personer som köper värme, kyla och varmvatten för hushållsbruk för egen slutanvändning och fysiska och juridiska personer som använder en enskild byggnad eller en enskild enhet i flerbostadshus eller byggnader med flera användningsområden och som inte har något direkt eller individuellt avtal med energileverantören.

Enligt artikel 10a.2 i direktivet ska medlemsstaterna a) kräva att, om information om slutanvändares energifakturor och historiska användning är tillgänglig, denna information på begäran av slutanvändaren görs tillgänglig för en av slutanvändaren utsedd leverantör av energitjänster, b) säkerställa att slutkunder kan välja elektronisk faktureringsinformation och e-faktura, c) säkerställa att tydlig och begriplig information tillhandahålls tillsammans med fakturan för alla slutanvändare i enlighet med punkt 3 i bilaga VIIa, och d) främja it-säkerhet och säkerställa integritet och dataskydd för slutanvändarna i enlighet med tillämplig unionsrätt. På slutkundens begäran kan man låta bli att betrakta tillhandahållande av faktureringsinformation som en betalningsbegäran, dvs. faktura, under förutsättning att det erbjuds flexibla arrangemang för den faktiska betalningen. Med dessa flexibla arrangemang avses i praktiken att principen om jämna rater och utjämningsfakturor ska bevaras i situationer där faktureringen enligt den faktiska förbrukningen skulle leda till oskäligt stora kostnader under de kalla vintermånaderna.

Enligt artikel 10a.3 ska det föreskrivas om vem som ska vara ansvarig för att tillhandahålla den information som avses i punkterna 1 och 2 till de slutanvändare som inte har ett avtal med en energileverantör.

Enligt bilaga VIIa till direktivet ska faktureringen för värme, kyla och varmvatten för hushållsbruk ske minst en gång om året på grundval av faktisk användning. I bilagan föreskrivs det också om den minsta frekvensen för lämnande av fakturerings- och användningsinformation så att om fjärravläsbara mätare eller värmekostnadsfördelare har installerats, ska fakturerings- eller användningsinformation grundad på faktisk användning tillhandahållas slutanvändarna två gånger per år och fyra gånger per år, om slutanvändaren har valt att få e-faktura. Från ingången av 2022 ska användningsinformation tillhandahållas slutanvändare som omfattas av fjärravläsning minst varje månad. I bilagan finns dessutom bestämmelser om minimikrav på information i fakturan bl.a. i fråga om energipriset, energianvändningen, den bränslemix som använts inom energiproduktionen samt utsläpp av växthusgaser. Användnings- och faktureringsinformationen får också göras tillgänglig via internet. Värme och kyla får undantas från detta krav utanför säsongerna för uppvärmning eller kylning.

Faktureringen för värme, kyla och varmvatten för hushållsbruk som grundar sig på faktisk användning förutsätter lagändringar. Avsikten är att bestämmelser om fakturerings- och förbrukningsuppgifter och om lämnandet av dem ska utfärdas genom förordning av statsrådet.

2.8 Kostnad för tillgång till mättnings-, fakturerings- och användningsinformation för värme, kyla och varmvatten för hushållsbruk

Enligt artikel 11a i direktivet ska det säkerställas att slutanvändare får alla sina fakturor⁴ och sin faktureringsinformation om energianvändning utan kostnad och att slutanvändare utan kostnad och på lämpligt sätt kan få tillgång till uppgifter om sin användning. I flerbostadshus och byggnader med flera användningsområden ska lämnandet av faktureringsinformation om den individuella användningen till slutanvändarna göras utan vinstsyfte. Kostnader som härrör från överlåtagandet av den uppgiften till en tredje part, inklusive mätning, fördelning och redovisning avseende faktisk individuell användning i sådana byggnader, får överföras till slutanvändarna, om dessa kostnader är rimliga. För att säkerställa rimliga kostnader för tjänster för individuell mätning får man enligt direktivet stimulera konkurrensen inom den tjänstesektorn genom att vidta lämpliga åtgärder, t.ex. att rekommendera eller på annat sätt främja användningen av upphandling och/eller användning av driftskompatibla anordningar och system som underlättar byte mellan tjänsteleverantörer.

2.9 EU-bestämmelsernas retroaktiva inverkan i rättsförhållanden mellan enskilda

I ändringsdirektivets ikraftträdandebestämmelser har det inte tagits ställning till om (och om, på vilket sätt) fakturering som grundar sig på mätning av förbrukningen av varmvatten för hushållsbruk ska tas i bruk i fråga om de avtal och/eller andra arrangemang (såsom bolagsordningar eller andra motsvarande stadgar) som det har fattats beslut om före ikraftträdandet av ändringsdirektivet eller den nationella lag som utfärdats för att genomföra direktivet⁵.

EU:s fördrag innehåller inga uttryckliga bestämmelser om EU-lagstiftningens retroaktiva inverkan⁶, vilket innebär att ärendet måste granskas utifrån EU-domstolens rättspraxis. I nämnda rättspraxis har situationer som inbegriper retroaktivitet delats in i s.k. materiell retroaktivitet (dvs. tillämpning av ett nytt lagstiftningsinstrument med framtida konsekvenser i en situation som har uppkommit när den tidigare lagstiftningen gällde och där rättsligt relevant verksamhet fortsätter ännu medan den nya lagstiftningen är i kraft) och i faktisk retroaktivitet (dvs. tillämpning av ett nytt lagstiftningsinstrument på ett sakförhållande som helt och hållet har genomförts under den gamla lagstiftningens tid). Materiell retroaktivitet har godtagits som huvudregel i domstolens rättspraxis⁷, även om den i viss mån begränsas av skyddet av berättigade förväntningar och förvärvade rättigheter. I sista hand ska den retroaktiva EU-lagstiftningens godtagbarhet bedömas i EU-domstolen.

⁴ Artikelns ordalydelse ”alla sina fakturor och sin faktureringsinformation om energianvändning” är ologisk med tanke på de nya artiklarna 9a och 10a i direktivet samt står i strid med artikelns rubrik (Kostnad för tillgång till mättnings-, fakturerings- och användningsinformation för värme, kyla och varmvatten för hushållsbruk). Nedan i denna proposition är utgångspunkten den att skyldigheten att lämna information gäller endast den värme och kyla och det varmvatten för hushållsbruk som avses i artiklarna 9a och 10a i direktivet.

⁵ Artikel 10a.1 som gäller fördelning av kostnader blir enligt ordalydelsen tillämplig ”om mätare finns installerade”.

⁶ Med retroaktivitet avses den inverkan som en rättsregel har på omständigheter som har uppkommit före rättsregelns formella ikraftträdande.

⁷ I målen C-44/65 och C-68/69 har EU-domstolen konstaterat att (om uttryckliga övergångsbestämmelser saknas) ska EU-bestämmelserna anses vara tillämpliga från och med deras (formella) ikraftträdande också till den del det är fråga om tidigare vidtagna åtgärders (framtida) följder (principen om s.k. direkt

EU-rättens retroaktiva inverkan kan granskas också i ljuset av Europeiska unionens stadga om de grundläggande rättigheterna. Enligt artikel 17 i stadgan om de grundläggande rättigheterna har var och en rätt att besitta lagligen förvärvad egendom och att nyttja den. Ingen får berövas sin egendom utom då samhällsnyttan kräver det, i de fall och under de förutsättningar som föreskrivs i lag och mot rättmätig ersättning för sin förlust i rätt tid. Nyttjandet av egendomen får regleras i lag om det är nödvändigt för allmänna samhällsintressen.

Stadgan om de grundläggande rättigheterna innehåller inga direkta bestämmelser om retroaktivitet. I anslutning till retroaktivitet föreskrivs det i artikel 53 i stadgan dock om nivån på de rättigheter som ingår i stadgan ("Ingen bestämmelse i denna stadga får tolkas som att den inskränker eller inkräktar på de mänskliga rättigheter och grundläggande friheter som [erkänns] inom respektive tillämpningsområde [...] samt i medlemsstaternas författningar", men artikelns betydelse har i praktiken varit snäv bl.a. på grund av EU-rättens prioriteringsprincip. Artikel 54 i stadgan innehåller en bestämmelse om förbud mot missbruk av rättigheter ("Ingen bestämmelse i denna stadga får tolkas som att den medför rätt att bedriva verksamhet eller utföra handlingar som syftar till att sätta ur spel någon av de rättigheter och friheter som erkänns i stadgan eller att inskränka dem i större utsträckning än vad som medges i stadgan"). Eftersom båda bestämmelserna har skrivits på allmän nivå ger de inte direkt hjälp vid tillämpningen när det gäller den aktuella frågan om retroaktivitet.

Mer konkret hjälp vid tillämpningen måste därför sökas i EU-domstolens rättspraxis⁸. Trots att de situationer som avgjorts i domstolspraxisen inte direkt motsvarar den nationella fråga som nu behandlas, återspeglar de dock den i stadgan om de grundläggande rättigheterna mer allmänt tillämpade linjen att alla (exkl. de absoluta rättigheter som nämns i början av stadgan) rättigheter kan inskränkas i enlighet med artikel 52.1 i stadgan (=varje inskränkning av utövandet av rättigheter ska vara föreskriven i lag och förenlig med det väsentliga innehållet i dessa rättigheter, om inskränkningarna är nödvändiga och faktiskt svarar mot mål av allmänt samhällsintresse som erkänns av unionen). Utifrån det som nämns ovan verkar stadgans och dess tillämpningspraxis förhållande till de retroaktiva verkningarna mer flexibla än de nationella bestämmelserna i grundlagen.

Enligt de allmänna principer inom EU-rätten som anges ovan förutsätter ett tillräckligt genomförande av ändringsdirektivet att det föreskrivs om retroaktiv inverkan så att en kostnadsfördelning som baserar sig på den faktiska förbrukningen tillämpas trots ett tidigare avtal eller en bestämmelse i bolagsordningen i de fallen att i direktivet avsedda mätare har installerats efter genomförandet av direktivet. Av EU-domstolens praxis följer att tillämpning av ändringsdirektivet endast på nya bolag som bildas efter direktivets genomförande är förenad med en betydande tolkningsrisk.

tillämpning). Dessutom har EU-domstolen i sitt avgörande i mål C-17/67 konstaterat att nya EU-bestämmelser kan tillämpas på avtal som ingåtts före bestämmelserna har trätt i kraft till den del de nyttigheter som avtalet gäller inte har levererats, och i sitt avgörande i mål C-143/73 har EU-domstolen förkastat karendens krav på att effekterna av de avtal som har ingåtts före ny EU-lagstiftning har trätt i kraft ska fastställas på basis av de bestämmelser som gällde vid tidpunkten då ett avtal ingicks.

⁸ Sky Österreich (C-283/11, särskilt 34–40 §); och FIAMM (de förenade målen C-120/06 P och C-121/06 P, särskilt 183 och 184 §).

3 Nuläge och bedömning av nuläget

3.1 Gällande lagstiftning

3.1.1 Energieffektivitetslagen

Det centrala målet för energieffektivitetslagen är att främja energibesparingar och effektiv användning av energi genom att skapa förutsättningar och ramar för beslut som leder till förbättrad energieffektivitet och energibesparingar genom att bestämmelser utfärdas om mätning och fakturering av energi och om återrapportering av energiförbrukning samt genom att ålägga alla stora företag att regelbundet genomföra energibesiktningar av företagen. Genom lagen främjas energibesparingar och minskas växthusgasutsläppen från energiproduktion samt skapas förutsättningar för kostnadsbesparingar för slutförbrukarna (i lagen används ”slutförbrukare”, i direktivet används ”slutanvändare”) av energi.

3.1.1.1 Slutförbrukare och slutkund

Enligt definitionen i den gällande energieffektivitetslagen avses med slutförbrukare en fysisk eller juridisk person som köper energi för egen slutanvändning (3 § 8 punkten i energieffektivitetslagen). I enlighet med ändringsdirektivet föreslås en ny definition på termen slutförbrukare och dessutom föreslås det att termen slutkund tas i bruk. I detta kapitel om gällande lagstiftning används termen slutförbrukare i den bemärkelse som den har i den gällande lagen. I kapitlet om den föreslagna regleringen överensstämmer användningen av terminologi med det föreslagna.

3.1.1.2 Tillhandahållande av värmeenergimätare till slutförbrukare av fjärrvärme och fjärrkyla

Den skyldighet enligt energieffektivitetsdirektivet att till ett konkurrenskraftigt pris tillhandahålla slutförbrukare mätare som korrekt visar slutförbrukarens faktiska energiförbrukning som redan föreskrevs i energieffektivitetsdirektivet före den ändring som nu ska genomföras togs in i energitjänstelagen (1211/2009), från vilken den flyttades över till energieffektivitetslagen med små preciseringar (19 § i energieffektivitetslagen).

I energieffektivitetslagen föreskrivs det om skyldighet för den som ordnar med mätningen, dvs. leverantören av energi, att tillhandahålla en mätare till ett konkurrenskraftigt pris. Skyldighet att tillhandahålla en mätare som korrekt visar faktisk energiförbrukning och ger information om faktisk förbrukningstidpunkt föreligger när 1) en befintlig mätare byts ut, utom om detta är tekniskt omöjligt eller inte är kostnadseffektivt med beaktande av den beräknade sparpotentialen på lång sikt, 2) när en ny inkoppling görs i en ny byggnad, eller 3) när det är fråga om en ny inkoppling i en byggnad där det utförs reparation som förutsätter bygglov enligt 125 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) eller åtgärdstillstånd enligt 126 § i den lagen och reparationen kan ha stor inverkan på byggnadens energiprestanda (19 § i energieffektivitetslagen).

3.1.1.3 Värmeenergimätare och fjärravläsbarhet

Om en fastighet försörjs med värme eller kyla från ett fjärrvärmenät eller från en central källa som försörjer flera byggnader, ska en värmeenergimätare installeras vid leveranspunkten för fjärrvärme, fastighetens värmeväxlare eller leveranspunkten för värme (20 § i energieffektivitetslagen), när uppvärmningssystemet byts ut eller när det görs en ny inkoppling i en ny fastighet. I lagen förutsätts inte fjärravläsning av mätuppgifter för mätning av förbrukningen av fjärrvärme och inte heller att mätarna ska vara fjärravläsbara.

3.1.1.4 Fakturering och kostnadsfördelning

Enligt energieffektivitetslagen ska fjärrvärme och fjärrkyla faktureras enligt den faktiska förbrukningen minst fyra gånger om året. Faktureringen får ske utifrån mätaravläsning som görs av slutförbrukaren. Faktureringen får grunda sig på uppskattad förbrukning eller ett fast belopp endast om faktureringen grundar sig på slutförbrukarens mätaravläsning och denne inte har meddelat mätvärden för faktureringsperioden i fråga. Fakturor ska lämnas till slutförbrukaren avgiftsfritt och om slutförbrukaren önskar det på elektronisk väg. Avvikelse från fakturering enligt den faktiska energiförbrukningen kan enligt energieffektivitetslagen också göras bl.a. om mätning och fakturering enligt konstaterad energiförbrukning inte är möjlig eller inte kan ordnas till rimlig kostnad. Energidetaljisten och slutförbrukaren kan även avtala om andra betalnings- och faktureringsätt.

Slutförbrukaren har med stöd av energieffektivitetslagen rätt att få fakturor för fjärrvärme och fjärrkyla elektroniskt och avgiftsfritt (22 § i energieffektivitetslagen).

3.1.1.5 Förbruknings- och faktureringsuppgifter

Enligt energieffektivitetslagen har det tillsammans med fakturan lämnats information som ger slutförbrukarna möjlighet att få en fullständig redovisning av de aktuella energikostnaderna avgiftsfritt, i rätt tid och i en lättbegriplig form (23 §). En faktura ska vara tydligt specificerad. Dessutom ska de uppgifter som krävs lämnas avgiftsfritt (22 §). Förbruknings- och prisuppgifterna ska, om de är tillgängliga, lämnas till slutkunden minst fyra gånger om året. Prisuppgifter och uppgifter om förbrukningen ska lämnas till slutförbrukaren på ett adekvat sätt och avgiftsfritt.

En energidetaljist ska på ett adekvat sätt och avgiftsfritt lämna slutförbrukare som är anslutna till ett distributionsnät för el samt slutförbrukare som använder fjärrvärme, fjärrkyla och ledningsgas, en rapport om deras energiförbrukning minst en gång om året (25 §). Rapporten ska bl.a. innehålla uppgift om energiförbrukning och referensdata.

3.1.2 Lagen om bostadsaktiebolag

Det huvudsakliga syftet med ett bostadsaktiebolag är att på det sätt som föreskrivs i lagen om bostadsaktiebolag och i bolagsordningen förvalta de fastigheter och byggnader som bolaget besitter så att aktieägarnas boendebehov tillgodoses (1 kap. 5 § 1 mom.). För att tillgodose boendebehoven sköter bolaget vanligen också den gemensamma anskaffningen av vanliga boendetjänster (inkl. uppvärmning av lägenheterna samt tappvatten (bruksvatten)) (RP 24/2009 rd, s. 53).

För att täcka bolagets utgifter är aktieägarna skyldiga att betala bolagsvederlag enligt de grunder som bestäms i bolagsordningen (3 kap. 1 §). Med bolagsvederlaget kan bolaget täcka bl.a. sina utgifter för gemensam anskaffning av en nytting som har samband med bolagets verksamhet eller användningen av fastigheten eller en byggnad och bolagets förpliktelser (3 kap. 2 § 1 mom. 4 punkten). Som grund för betalning av vederlaget kan anges t.ex. lägenhetens yta, antalet aktier eller den faktiska förbrukningen av vatten, el, värme eller någon annan nytting, eller den förbrukning av dessa som kan uppskattas tillförlitligt. Grunden för betalningen av vederlaget kan också vara antalet personer som bor i lägenheten eller som annars använder den, varvid aktieägaren ska meddela antalet personer till bolaget (3 kap. 4 §). När grunden för betalning av vederlaget (eller grunderna, med beaktande av bolagsordningen som helhet) fastställs strävar man

i praktiken efter att kostnaderna ska fördelas på ett förutsägbart och rättvist sätt mellan aktieägarna och att beakta behoven i anslutning till skötseln av förvaltningen av bolaget⁹.

På bolagsordningen tillämpas i princip den allmänna principen om avtalsfrihet, och till följd av detta kan grunden för betalning av vederlag väljas fritt när ett bolag bildas (se 1 kap. 12 och 13 § och RP 24/2009 rd, s. 59–60). Ändring av grunderna för vederlag under bolagets verksamhet har begränsats så att utgångspunkten är att beslut ska fattas med kvalificerad majoritet, dvs. minst två tredjedelar av de avgivna rösterna och de vid stämman företrädde aktierna, utöver vilket ändring av bolagsordningen även kräver de aktieägares samtycke, vars rättigheter ändringen särskilt inverkar på (t.ex. om aktieägarens betalningsskyldighet gentemot bolaget ökas) (6 kap. 35 § 1 mom.). Tröskeln för ändring av vederlagsgrunden i bolagsordningen är högre än i de bestämmelser som vanligen tillämpas på ett husbolags beslutsfattande på grund av att ändring av bolagsordningen, t.ex. så att vissa aktieägares betalningsskyldighet sänks och övriga aktieägares betalningsskyldighet samtidigt i praktiken höjs, i sista hand påverkar bolagets samtliga aktiers värde. Denna verkning har i förarbetena till lagen om bostadsaktiebolag (RP 24/2009 rd, s. 150) och i rättslitteraturen (bl.a. Jauhiainen-Järvinen-Nevala, *Asunto-osakeyhtiölaki*, 2013 (på finska) och Furuholm-Kanerva-Kinnunen-Kuhanen, *Asunto-osakeyhtiölaki II –kommentari*, 2015 (på finska)) behandlats i synnerhet i fråga om den lagbaserade särskilda bestämmelsen om jämkning av bolagsordningen (6 kap. 36 §). I praktiken är tröskeln för jämkning av bolagsordningen hög¹⁰.

Ändring av bolagsordningen har underlättats när vederlagsgrunden ändras så att som grund används (i stället för en annan grund) den faktiska användningen av nyttigheten. För det första kan beslut om att grunden för vederlaget är den faktiska vattenförbrukning som kan mätas på ett tillförlitligt sätt fattas, om det biträts med mer än hälften av de röster som avgetts vid bolagsstämman (6 kap. 34 § 1 mom.).¹¹ För det andra krävs inte aktieägarens samtycke till ändring av

⁹ I fråga om vattenavgiftsvederlaget kan man beakta t.ex. kostnaderna och nyttan i anslutning till mätning av förbrukningen, de resurser som är tillgängliga för skötseln av förvaltningen av bolaget samt vilken slags aktielägenheter (t.ex. bostadslägenheter, affärslokaler osv.) det finns i bolaget.

¹⁰ I rättslitteraturen (Jauhiainen-Järvinen-Nevala) har det föreslagits att lagen ska tolkas så att jämkningen i princip inte kan gälla en vederlagsbestämmelse som grundar sig på förbrukningen och inte heller fogande av en sådan bestämmelse till bolagsordningen, eftersom när en sådan grund tillämpas bör ingen aktieägare få en betydande fördel på bekostnad av en annan aktieägare i fråga om den nyttighet som bestämmelsen avser. Det har samtidigt även föreslagits att i undantagsfall torde införande av en vederlagsgrund som grundar sig på förbrukningen dock kunna medföra att en annan bestämmelse i bolagsordningen blir oskälig (t.ex. när vissa lägenheters större vattenanvändning redan har beaktats i en annan vederlagsgrund och införandet av vederlagsgrunden som grundar sig på förbrukningen i betydande grad ökar dessa aktieägares relativa betalningsandel av bolagets samtliga skötselkostnader).

¹¹ Syftet med bestämmelsen är att underlätta övergången till en kostnadsfördelning som baserar sig på den faktiska vattenförbrukningen. En övergång till lägenhetsspecifik mätning och fakturering av vattenförbrukningen minskar i allmänhet den totala vattenförbrukningen, vilket medför besparingar för aktieägarna vad gäller både den förbrukade vattenmängden och den energi som går åt till uppvärmningen av vatten. När man överväger en övergång till en vederlagsgrund som baserar sig på förbrukning bedöms i praktiken utöver eventuella besparingar även kostnaderna för installationen av mätare och avläsningen av dem. Under beredningen av den nya lagen om bostadsaktiebolag behandlades även alternativet att en ändring av bolagsordningen genom majoritetsbeslut kunde komma i fråga även vid mätning av andra nyttigheter än vatten. Detta alternativ valdes dock inte eftersom fördelarna och kostnaderna i anknyt-

bolagsordningen när en vederlagsgrund ändras så att som grund används (i stället för en annan grund) den faktiska förbrukningen av en nyttighet som kan mätas eller uppskattas tillförlitligt (t.ex. när antalet boende används som grund för betalning av vattenvederlag, se RP 24/2009 rd, s. 77–78).

Disponenten ansvarar för förvaltningen av fastigheten och byggnaderna och sköter bolagets övriga dagliga förvaltning i enlighet med styrelsens anvisningar och föreskrifter (7 kap. 17 §). I praktiken har disponenten till uppgift att bl.a. ta ut vederlag, hyror och andra intäkter för fastigheten och att betala utgifter samt att se till att andra avtals- och myndighetsförpliktelser sköts. Styrelsen väljer disponenten och beslutar om det arvode som ska betalas till disponenten. I lagen om bostadsaktiebolag finns endast till vissa delar bestämmelser om separata skäliga arvoden som tas ut för tjänster i anslutning till skötseln av husbolagets förvaltning (bl.a. utfärdande av disponentintyg, sändande av stämmohandlingar och protokoll) (6 kap. 22 § och 7 kap. 27 § 3 mom.).

3.1.3 Lagen om hyra av bostadslägenhet

Lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) tillämpas på ett avtal genom vilket en byggnad eller en del av en byggnad (lägenhet) hyrs ut för att användas som bostad (hyresavtal för bostadslägenhet) (1 § 1 mom.). Enligt lagen bestäms hyran för en lägenhet enligt vad som har avtalats, om inte något annat följer av lag (27 § 1 mom.). Avtalsfriheten är begränsad i fråga om hyreshöjning (27 § 2 mom.), utöver vilket det i lagen finns bestämmelser om utredning av om hyran är skälig, ändring av hyran i domstol samt höjning av hyran för aravahyresbostäder och räntestödshyresbostäder (29–32 §). I praktiken antecknas hyresbeloppet i avtalet vanligen som månadshyra (x euro/månad), utöver vilket det avtalas särskilt om separat ersättning som ska betalas vid sidan av hyran. En typisk separat ersättning är vattenavgift enligt antalet personer, utifrån vilket vattenavgiftens storlek antecknas i hyresavtalet.

3.1.4 Hyresbostadsbestånd som finansierats med statligt stöd

Staten subventionerar byggande, anskaffning och ombyggnad av hyres- och bostadsrättsbostäder avsedda för boende som valts på sociala grunder genom att staten enligt de förutsättningar som anges i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001, nedan *räntestödslagen*) betalar räntestöd för lån som tagits för detta ändamål. Ett räntestödslån innebär också alltid en fyllnadsborgen av staten. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (nedan *ARA*) beslutar om godkännande av lån som räntestödslån på basis av den sociala ändamålsenligheten och det ekonomiska behovet. Räntestödslåntagaren kan vara en kommun, ett annat offentligt samfund eller ett allmännyttigt bostadssamfund som *ARA* har utsett med stöd av räntestödslagen, ett aktiebolag eller bostadsaktiebolag som ett sådant samfund har direkt bestämmande inflytande i eller ett sådant fastighetsaktiebolag som uppfyller de lagstadgade villkoren för bolagets ansvarsområde, verksamhet och solvens.

Räntestödslån har ersatt aravalånen som tidigare beviljades med stöd av aravalagen (1189/1993) och de lagar som föregick den. Den bostads- och lånestock som finansierades med aravalån

ning till mätning av andra nyttigheter (såsom uppvärmning av en lägenhet) kan vara oklara och lägenhetens placering och andra faktorer som aktieägaren inte kan förutse då lägenheten anskaffas kan påverka kostnadsfördelningen på ett sätt som lägenhetens innehavare inte kan påverka (RP 24/2009 rd, s. 146).

RP 104/2020 rd

finns dock fortfarande till stora delar kvar. Bestämmelser om användning av hyresbostäder för vilka aravalån har beviljats finns i aravalagen och i aravabegränsningslagen (1190/1993).

Hyresbostäder som finansierats med räntestödslån och aravalån är underställda de användnings- och överlåtelsebegränsningar som anges i lag. Dessa begränsningar gäller i regel 30–40 år från det att lånet godkändes som räntestödslån eller aravalånet beviljades. Till exempel valet av boende till bostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån regleras i lag och syftet är att bostäderna anvisas de hushåll som behöver hyresbostäder mest och att boendestrukturen i huset samtidigt ska vara mångsidig och boendeyrken ska vara socialt balanserade. Den hyra som tas ut för hyresbostäder som finansierats med räntestöds- och aravalån ska fastställas enligt självkostnadsprincipen. Enligt 13 § i räntestödslagen och 7 § i aravabegränsningslagen får i hyra tas ut högst ett belopp som utöver de övriga intäkterna behövs för finansieringen av hyresbostäderna och utrymmen i anslutning till dem och för de utgifter som en god fastighetshållning förutsätter. Avsikten är att hyrorna med hjälp av det statliga stödet är lägre än de hyror som tas ut för motsvarande fritt finansierade bostäder och att utvecklingen av hyrorna är jämn. Till övriga delar tillämpas lagen om hyra av bostadslägenhet på hyrorna. I 13 a § i räntestödslagen och 7 a § i aravabegränsningslagen föreskrivs det om att hyrorna för hyreshus och hyresbostäder som tillhör en och samma ägare och för vilka räntestödslån eller aravalån har beviljats kan utjämnas. Syftet med utjämnningen av hyrorna är att skydda en jämn utveckling av hyrorna och att hyrorna ska motsvara bostädernas bruksvärde.

I Finland finns det cirka 380 000 hyresbostäder som har finansierats med räntestöds- eller aravalån och som är underställda de objektspecifika användnings- och överlåtelsebegränsningar som anges i lag. Detta utgör en dryg tredjedel av alla hyresbostäder i Finland. Andelen hyresbostäder som stöds av staten är störst i de största städerna. Under de senaste tio åren har det i snitt årligen byggts drygt 2 000 vanliga hyresbostäder som finansierats med räntestödslån. Cirka 60 procent av dessa bostäder har byggts i Helsingforsregionen, och de övriga största tillväxtcentrumkommunernas andel har varit cirka 35 procent. Andelen vanliga hyresbostäder som understöds av staten av hela den årliga bostadsproduktionen är cirka sex procent. Hyresbostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån är oftast bolag som till sin bolagsform är fastighetsaktiebolag, men det finns i viss mån också bostadsaktiebolag.

3.1.5 Lagen om bostadsrättsbostäder

Bestämmelser om bostadsrättsboende som besittningsform finns i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990). Lagen innehåller också bestämmelser som begränsar användning och överlåtelse av bostadsrättsbostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån och som gäller t.ex. bestämmande av det bruksvederlag som tas ut av de boende.

I bostadsrättsbostäder är grunden för valet av boende utöver ett ordningsnummer endast de sökande hushållens tillgångar, men gränsen för tillgångarna tillämpas dock inte på sökande över 55 år. Kriterierna för val av boende är i bostadsrättsbostäder friare än i hyresbostäder med anledning av systemets särdrag, t.ex. den bostadsrättsavgift som krävs av de boende. Med hjälp av bostadsrättsbostäder diversifieras bostadsbeståndet i bostadsområden där majoriteten av bostäderna är hyresbostäder eller ägarbostäder och förhindras segregation. Bostadsrättsbostäder är en mellanform där boendet är mer tryggt än i hyresbostäder och tröskeln för att skaffa en bostadsrättsbostad är lägre än för att skaffa en ägarbostad.

Enligt 16 § 3 mom. i lagen om bostadsrättsbostäder kan vederlaget bestämmas så att olika utgiftsposter har olika betalningsgrunder. Det skäliga månatliga bruksvederlag som tas ut för bostadsrättsbostäder ska enligt lagen om bostadsrättsbostäder bestämmas enligt självkostnadsprincipen. Bruksvederlaget får inte överstiga de hyror som i allmänhet betalas på orten för likvärdiga

hyresbostäder. Utjämnung av bruksvederlagen för bostadsrättsbostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån och som ägs av samma ägare är tillåten, men utgifterna för skötseln av bostadsrättshuset som de boende kan påverka genom sin egen verksamhet får dock inte utjämnas mellan olika bostadsrättshus.

3.1.6 Markanvändnings- och bygglagen samt byggbestämmelserna

Miljöministeriets förordning om nya byggnaders energiprestanda (1010/2017, Finlands byggbestämmelsesamling) har utfärdats med stöd av markanvändnings- och bygglagen (132/1999) och huvudregeln enligt den förordningen är att en byggnad ska ha mätanordningar eller mätningsskyltar för mätning av energiförbrukningen, så att förbrukningen av de olika energiformerna i byggnaden lätt kan redas ut.

Miljöministeriets förordning om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer (1047/2017) som utfärdats med stöd av markanvändnings- och bygglagen kräver att lägenhetsspecifika vattenmätare installeras för mätning av både kall- och varmvatten i både nya byggnader och i samband med renoveringar. Förordningen trädde i kraft den 1 januari 2018. Kravet på att lägenhetsspecifika vattenmätare ska installeras i samband med nybygge trädde första gången i kraft genom miljöministeriets förordning redan den 3 januari 2011. Enligt de krav på energiprestanda som gäller renoveringar har man i fråga om tekniska system bl.a. i samband med förnyande av vatten- och avloppsanordningar varit tvungen att sedan den 1 september 2013 i alla byggnader tillämpa vad som föreskrivs om nybygge. Krav på förbättring av byggnaders energiprestanda vid reparations- och ändringsarbeten finns i miljöministeriets förordning om förbättring av byggnaders energiprestanda vid reparations- och ändringsarbeten (4/2013). Genom installation av lägenhetsspecifika vattenmätare säkerställs möjligheten till konsumentspecifik vattenmätning och fakturering. Byggbestämmelserna gäller installation av lägenhetsspecifika vattenmätare, men inte deras användning som grund för fakturering.

3.2 Praxis

3.2.1 Mätning och fakturering av förbrukningen av värme och kyla

Största delen av höghusen är anslutna till systemet med fjärrvärme. I radhus är fjärrvärme det vanligaste uppvärmningssättet, men inte lika förhärskande som i höghus. En betydande del av radhusen använder el för uppvärmning. Också i parhus är el ett vanligt uppvärmningssätt.

Mätningen av och faktureringen för fjärrvärme inbegriper den energi som går åt för uppvärmning av lokalerna och av varmvatten för hushållsbruk. I de husbolag som omfattas av fjärrvärme är husbolaget energiförsäljarens avtalspart.

Om det är fråga om direktverkande elvärme betalas på motsvarande sätt den energi som går åt för uppvärmningen av lokalerna och för uppvärmning av vatten genom elfakturan, i allmänhet står varje förbrukare för egen del genom sin egen elfaktura, även om också gemensam anskaffning sker i någon mån.

I fråga om mätning av fjärrvärme har det i lagstiftningen inte krävts registrering av mätuppgifter per timme eller fjärravläsning av mätuppgifter. Fjärravläsning av mätuppgifter om fjärrvärme har dock tagits i bruk på marknadsbasis, och utifrån tillgängliga uppgifter omfattas över 95 procent av slutkunderna av systemet med fjärravläsning, så att försäljaren av fjärrvärme överför mätuppgifter på antingen månadsnivå eller timnivå till sitt datasystem.

I Finland finns det, med undantag för några försöksobjekt, inga vånings- eller radhus med fjärrvärme som har lägenhetsspecifik mätning av energiförbrukning för uppvärmning eller värmekostnadsfördelare. Enligt en utredning som 2013 gjordes av Teknologiska forskningscentralen VTT Ab (nedan *VTT*) i samband med det nationella genomförandet av energieffektivitetsdirektivet skulle det inte vara kostnadseffektivt att fördela uppvärmningskostnaderna per lägenhet i fjärruppvärmda flervånings- och radhus, dvs. kostnaderna skulle vara större än de kostnadsbesparingar som energisparandet medför.¹² Finland utnyttjade då den nationella möjlighet till undantag som direktivet tillåter och föreskrev inte att den fördelning av uppvärmningskostnaderna som baserar sig på lägenhetsspecifik mätning av uppvärmningen eller användning av värmekostnadsfördelare ska vara obligatorisk.

Energieffektivitetslagen förutsätter att en försäljare av fjärrvärme fakturerar slutkunderna minst fyra gånger per år. Lagen förutsätter dessutom att en försäljare av fjärrvärme antingen i samband med fakturan eller på något annat lämpligt sätt, såsom via internet, lämnar sina kunder återkopplingsinformation om energiförbrukningen och om möjligt också referensdata jämfört med motsvarande konsumentgrupp. De flesta fjärrvärmebolag har ett mångsidigt och täckande system där kunden får information om sin egen fjärrvärmeförbrukning och förändringar i den både på årsnivå och på månadsnivå. Dessutom ger energibolagen sina kunder råd om hur de uppgifter som de nya mätapparaterna producerar kan utnyttjas, och dessa råd ges oftast i en normal kundbetjäningssituation samt via internet.

Eftersom över 95 procent av slutkundernas mätare för fjärrvärme och fjärrkyla redan nu är fjärravläsbara, är ändringsdirektivets krav på fjärravläsbarhet redan nu normal praxis i de flesta fjärrvärmebolag. Långt ifrån alla av de allra minsta värmeförsäljarna har ändå fjärravläsbara mätare. Anskaffningen av fjärravläsbara mätare och ibruktagandet av det system för dataöverföring och informationshantering som krävs för fjärravläsningen förutsätter en betydande investering i förhållande till deras omsättning.

Direktivet tillåter, precis som innan det ändrades, avvikelser från bestämmelserna om lägenhetsspecifik mätning och fakturering av värme och kyla, när det inte är tekniskt genomförbart eller kostnadseffektivt att använda individuella mätare samt när det inte är kostnadseffektivt att installera värmekostnadsfördelare. I Finland skulle man på grund av tekniska problem i anslutning till installation av enskilda lägenhetsspecifika mätare i existerande byggnader vanligen bli tvungen att ta i bruk värmekostnadsfördelare. Enligt de utredningar som gjorts uppnår man i Finland genom dessa inga betydande energibesparingar och kostnaderna för fördelarna är större än de eventuella energibesparingsfördelar som ibruktagande av dem medför kostnadsmissigt. På dessa grunder har det i Finland inte föreskrivits att lägenhetsspecifik mätning av förbrukningen eller installation och användning av värmekostnadsfördelare ska vara obligatorisk.

När uppvärmningsbehovet minskar och byggnaders energieffektivitet förbättras till följd av energireparationer av befintliga byggnader och strängare energikrav för nya byggnader minskar värmekostnadsfördelarnas lönsamhet ytterligare.

¹² Möttönen, V., Nissinen, K., Vainio, T., & Kauppinen, T. (2013). *Selvitys huoneistokohtaisten lämpö-
määrämittareiden ja lämmityskustannusten jakolaitteiden käytön edellytyksistä Suomessa*. VTT Technical Research Centre of Finland. VTT Asiakasraportti, No. VTT-CR-07573-13.

3.2.2 Bostadsaktiebolagspraxis

3.2.2.1 Allmänt

I handelsregistret fanns vid ingången av 2020 sammanlagt 89 008 bostadsaktiebolag. De mest täckande uppgifterna om dessa bolag har utifrån beskattningen samlats in hos Skatteförvaltningen, som har uppgifter om cirka 76 000 bostadsaktiebolags läge, tidpunkt för bildandet och storlek.¹³ Enligt Skatteförvaltningens uppgifter är bostadsaktiebolagen geografiskt fördelade så att 24 procent av bolagen finns i huvudstadsregionen (Helsingfors, Vanda, Esbo, Grankulla), 4 procent i Tammerfors, 4 procent i Åbo, 3 procent i Uleåborg, 3 procent i Jyväskylä och 2 procent i Kuopio. Resterande 60 procent av bostadsaktiebolagen fördelas jämnare, dock så att det i de nämnda stadsregionernas närområden finns relativt sett fler bostadsaktiebolag. Enligt tidpunkterna för bildandet fördelar sig de husbolag som Skatteförvaltningen känner till så att 2 procent av bolagen har bildats 1896–1930, 2 procent 1931–1950, 4 procent 1951–1960, 10 procent 1961–1970, 21 procent 1971–1980, 33 procent 1981–1990, 11 procent 1991–2000, 13 procent 2001–2010 och 4 procent 2011–2016. När det gäller storleksklassen fördelas de bostadsaktiebolag som Skatteförvaltningen känner till så att andelen bolag med en aktielägenhet är 7 procent, bolag med två aktielägenheter 12 procent, bolag med 3–5 aktielägenheter 20 procent, bolag med 6–10 aktielägenheter 21 procent, bolag med 11–20 aktielägenheter 20 procent, bolag med 21–30 aktielägenheter 10 procent, bolag med 31–40 aktielägenheter 5 procent, bolag med 41–50 aktielägenheter 3 procent och bolag med över 50 aktielägenheter 4 procent. Av de bostadsaktiebolag som Skatteförvaltningen känner till har 7 procent utöver bostadslägenheter också affärslokaler. Cirka en fjärdedel av affärslokalerna (26 procent) finns i husbolag i huvudstadsregionen.

Enligt Statistikcentralens statistik över byggnader och bostäder fanns vid utgången av 2016 13 procent av Finlands hela bostadsbyggnadsbestånd (sammanlagt 1,3 miljoner bostadsbyggnader) och 49 procent av bostadsbeståndet (sammanlagt 2,8 miljoner bostäder) i bostadsaktiebolag. Bostadsaktiebolagens byggnader och bostäder koncentrerades till de största tillväxtcentrumen så, att 28 procent av byggnaderna och 29 procent av bostäderna fanns i huvudstadsregionen (Helsingfors, Esbo, Vanda och Grankulla) och 18 procent av byggnaderna och 25 procent av bostäderna fanns i andra städer med över 100 000 invånare (Jyväskylä, Kuopio, Lahtis, Uleåborg, Tammerfors, Åbo och Vanda). VTT bedömer att 65 procent av bostadshusen med flera bostäder och cirka 70 procent av bostäderna i Finland ägs av bostadsaktiebolag eller bostadsandelslag (i praktiken är bostadsandelslagens andel av dessa mycket liten).

Praxis för vattenfakturering utreddes 2018 genom en webbenkät som riktades till medlemshusbolagen i Finlands Fastighetsförbund. Sammanlagt 5 371 svar inkom på enkäten. När svaren på enkäten, som var bundna till tidpunkten för färdigställandet av svarandenas byggnader, viktas så att de motsvarar storleken på det nuvarande byggnadsbeståndet, kan man enligt VTT uppskatta att lägenhetsspecifika vattenmätare för närvarande har installerats i ca 45 procent av höghusen (i svaren 50 procent), 78 procent av radhusen (i svaren 65 procent) och 82 procent av parhusen (i svaren 74 procent). Om vattenmätarna är originalutrustning eller är installerade i samband med ett stambyte används de i allmänhet också för fakturering enligt vattenförbrukningen. I fråga om dem som besvarade enkäten är således fakturering som baserar sig på lägenhetsspecifik vattenmätning nästan lika vanlig som förekomsten av mätare. Utifrån en noggrannare analys av svaren avviker huvudstadsregionen här från resten av Finland. I huvudstadsregionen finns det flest bolag med mätare, men den uppmätta förbrukningen användes inte som

¹³ Skatteförvaltningens uppgifter om bostadsaktiebolag varierar bl.a. beroende på om bolaget är verksamt eller inte, om bolaget äger fastigheten och om bolagets aktiegrupper har sålts.

grund för faktureringen. Orsaken till detta var bl.a. att bostadsaktiebolagets bolagsordning inte hade ändrats eller att fakturering som baserar sig på förbrukning upplevdes vara enbart en merkostnad.

Svaren på Fastighetsförbundets enkät ligger i linje med resultaten av Suomen Isännöintiliittos årliga stambytesbarometer. I den ombeds förbundets medlemskår årligen lämna uppgifter om ett av de senast genomförda stambytena. I och med att vattenmätarna blivit vanligare som standardutrustning vid stambyten har man i barometern sedan 2015 frågat om den uppmätta vattenförbrukningen används som grund för faktureringen. År 2018 meddelade 72 procent av dem som besvarade stambytesbarometern att detta görs.

Isännöintiliitto utredde våren 2020 frågor i anslutning till vattenavgiftsvederlaget genom en enkät som riktades till förbundets medlemmar. Av de 42 som besvarade enkäten var största delen (46 procent, 19 st.) disponent för 16–25 husbolag. Ungefär en femtedel av dem som besvarade enkäten (8 st.) var disponent för färre än 14 kundhusbolag och en femtedel (8 st.) för 26–35 husbolag. Resten av dem som besvarade enkäten (14 procent, 6 st.) meddelade att de var disponent för över 35 husbolag. Något under hälften (45 procent) av de som svarade hade kundhusbolag som hade tagit i bruk ett vattenavgiftsvederlag som grundar sig på den uppmätta förbrukningen. Klart vanligast bland dem som svarade (68 procent) var att det på förbrukning grundade vattenavgiftsvederlaget gällde både kallt och varmt vatten (i 32 procent av bolagen gällde den på mätning baserade vederlagsgrunden endast kallt vatten och i 13 procent av bolagen endast varmt vatten). Den klart vanligaste praxisen bland de som svarade var att ta ut en förskottsbeläning baserad på antalet boende och att periodiskt göra en utjämningsfakturering (i 62 procent av bolagen). Det vanligaste bland dem som svarade var att det årligen tar några tiotals arbetstimmar i anspråk att sköta vederlagsuttaget enligt uppmätt vattenförbrukning. Något under hälften (46 procent) av de som svarade uppgav att man i deras kundhusbolag hade varit tvungen att betala tillbaka vattenavgifter på grund av otillförlitliga mätresultat. Drygt hälften (52 procent) av dem som svarade uppgav att kostnaderna för vattenförbrukningen som helhet bedömt hade minskat i alla eller en del av kundhusbolagen i och med att vederlaget börjat grunda sig på mätning. Något under hälften (40 procent) uppgav att kostnaderna som helhet inte hade sjunkit.

3.2.2.2 Ibruktagnig av vattenmätare i faktureringen

Bestämmelsen om övergång till lägenhetsspecifik mätning av och fakturering för vattenförbrukningen genom majoritetsbeslut trädde i kraft i och med den nya lagen om bostadsaktiebolag våren 2010. Eftersom det i den gällande lagen om bostadsaktiebolag och i de lagar som föregick den inte har föreskrivits om tillämpning av vissa vederlagsgrunder på vissa kostnader, har det när bolag bildats kunnat bestämmas att grunden för vattenavgiftsvederlaget är antalet boende i en aktielägenhet, den uppmätta förbrukningen eller någon annan grund (det finns inte närmare uppgifter om hur vanliga de olika bestämmelserna är i bolagsordningspraxis)¹⁴.

I praktiken har användningen av avläsning av vattenmätare som grund för fakturering av vattenvederlag orsakat åtminstone en del oklarheter och problem i husbolag. Problemen beror bl.a. på mätarnas varierande kvalitet, installationsfel och bristfälligt underhåll. För att ingripa i dessa problem offentliggjorde Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes) i januari 2018 ett meddelande

¹⁴ I den regeringsproposition (RP 24/2009 rd, s. 62) som ledde till att den gällande lagen stiftades har det konstaterats att det i bolagsordningen kan föreskrivas att vederlag för att täcka bolagets vattenkostnader ska tas ut enligt den faktiska förbrukningen efter det att vattenmätare för varje enskild lägenhet har installerats i byggnaden.

och anvisningar om installation av vattenmätare som verket berett i samarbete med organisationer inom fastighetsbranschen (Suomen Isännöintiliitto ry och Finlands Fastighetsförbundet rf)¹⁵. Dessutom har nämnda organisationer inom fastighetsbranschen för sina medlemmar utarbetat anvisningar om övervakning av installationen av vattenmätare och om de vanligaste problemen i samband med användningen av mätare. I samband med kartläggningen av behoven av att ändra 2010 års lag om bostadsaktiebolag har Fastighetsförbundet för att minska de praktiska problemen till följd av vederlag som grundar sig på den uppmätta vattenförbrukningen föreslagit för justitieministeriet att lagen ska ändras så att det är möjligt att genom majoritetsbeslut återgå till ett vederlag enligt antalet personer.

Vid nybygge beslutar byggherren om planeringen och uppförandet av husbolaget också när det gäller vattenmätarna. Om det i ett nytt husbolag efter överlämnandet av besittningen observeras fel eller brister i byggnaden ska bolaget reklamera dem till byggherren senast i samband med årsgranskningen. Detta gäller också observerade och observerbara fel i vattenmätare och installationen av vattenmätare. Organisationerna inom fastighetsbranschen rekommenderar för att säkerställa att bolagets interna verksamhet fungerar att bolaget försäkras sig om att vattenmätarna har installerats på rätt sätt redan före årsgranskningen, eftersom bolaget således undviker eventuell rättelse av aktieägarnas vattenavgifter. Dessutom rekommenderar organisationerna inom fastighetsbranschen att när det material som hör till husbolaget överlämnas i samband med överlåtelsen av besittningen lönar det sig för husbolaget att kräva att byggherren lämnar en skriftlig utredning av att mätarna uppfyller kraven och har installerats på rätt sätt, och att husbolagets ledning när den har fått utredningen säkerställer, vid behov med hjälp av en expert, att mätarna och installationen av dem är i sin ordning.

Om byggherren trots upprepade begäran inte lämnar en utredning, rekommenderar organisationerna att husbolaget inte väntar på årsgranskningen utan efter överlåtelsen av besittningen säkerställer att mätarna och installationen av dem är ändamålsenliga med hjälp av en utomstående opartisk expert. Om vattenmätarna eller installationen av dem inte går igenom granskningen rekommenderas det att husbolagets ledning reklamerar felet utan dröjsmål och skriftligt till byggherren och kräver att byggherren rättar till bristerna genast.

I praktiken beror mätarnas och deras installations ändamålsenlighet på om husbolaget utifrån dem kan fakturera aktieägarna för deras vattenförbrukning. Problem har orsakats av att byggherrarna i princip vill rätta till alla observerade brister i samband med årsgarantireparationerna och att byggherrarna eventuellt i första hand erbjuder finansiär ersättning, vilket inte är ett bra alternativ för husbolaget, eftersom det väsentliga är att få mätarna att fungera på rätt sätt. Om man senare blir tvungen att reda ut vattenmätarnas tillförlitlighet och att korrigera vattenavgiftsvederlag som redan tagits ut medför detta utredningskostnader för husbolaget som dock i vissa fall kan tas ut av byggherren.

Vid renoveringar är husbolaget vanligen beställare. Organisationerna inom fastighetsbranschen rekommenderar att bolaget i planeringsavtalet och entreprenadavtalet kräver att det i projektet används endast vattenmätare som uppfyller kraven, att rätt sätt att installera mätarna beaktas i planeringen av objektet och att installeringen görs på rätt sätt. I fråga om övervakningen rekommenderas att det i övervakningsavtalet hänvisas till uppgiftsförteckningen för övervakningen av installationsteknikarbeten där det konstateras att det hör till övervakarens

¹⁵ https://tukes.fi/artikkeli/-/asset_publisher/vain-oikein-asennettu-vesimittari-tayttaa-vaatimuks-1_

uppgifter att säkerställa att tillverkarens anvisningar iakttas. Trots att utomstående experter anlitas i samband med ett renoveringsprojekt ska husbolagets ledning också fästa vikt vid att installationen av vattenmätarna görs på rätt sätt.

Organisationerna rekommenderar att husbolagen vid mottagningsgranskningen begär att entreprenören ska lämna en skriftlig utredning av att mätarna uppfyller kraven och att de har installerats på rätt sätt (dvs. i enlighet med tillverkarens anvisningar). Det rekommenderas att husbolagets ledning när den fått utredningen säkerställer, vid behov med hjälp av en teknisk expert, att mätarna och installationen av dem är i skick.

Husbolaget ska reklamera fel som observerats och är observerbara i entreprenaden, såsom fel i vattenmätare eller installationen av dem, till entreprenören senast vid garantigranskningen. Efter garantigranskningen svarar entreprenören för fel som har orsakats bl.a. av grov oaktsamhet. Eftersom det i praktiken i hög grad kan vara en tolkningsfråga om fel i vattenmätare eller installationen av dem anses vara sådana fel, rekommenderas det att husbolag utreder mätarnas riktighet före garantigranskningen. Detta är viktigt också med tanke på hur husbolagets interna verksamhet fungerar eftersom bolaget på så sätt undviker eventuell rättelse av aktieägarnas vattenavgifter.

Eftersom mätarnas och deras installations riktighet beror på om husbolaget utifrån dem kan fakturera aktieägarnas för deras vattenförbrukning, rekommenderas det att husbolag kräver att mätarna genast repareras. I praktiken ligger det vanligen inte i husbolagets intresse att godkänna den kompensation i pengar som entreprenören eventuellt erbjuder.

3.2.2.3 Förnyande av vattenmätare

Mekaniska vattenmätarens livslängd är i genomsnitt 5–15 år, vilket innebär att husbolag som en del av det övriga planmässiga underhållet ska följa vattenmätarnas skick och i tid byta ut dem mot nya. Det rekommenderas att man vid installationen av vattenmätare anlitar fackmän inom VVS-branschen så att man kan säkerställa att vattenmätarna är tillförlitliga. Dessutom rekommenderar organisationerna att man av installatörerna begär en skriftlig utredning av att mätarna uppfyller kraven och att de har installerats på rätt sätt.

3.2.2.4 Felinstallerade eller defekta vattenmätare

Husbolaget ansvarar för att vattenmätaren lämpar sig för användningsändamålet och kontinuerligt fungerar tillförlitligt. I praktiken kan husbolaget visa att mätarna och installationen av dem överensstämmer med kraven t.ex. genom dokumentation som fås av byggherren och/eller entreprenören. Om det inte finns sådan dokumentation kan husbolaget med hjälp av en expert försöka visa att mätarna har installerats på rätt sätt. Detta kan ske t.ex. genom att jämföra installationen med tillverkarens installationsanvisningar.

Om husbolaget kan visa att de valda mätarna lämpar sig för användningsändamålet, kan bolaget ta ut vattenavgift på basis av mätaravläsningen. Om det visar sig att en mätare har installerats på fel sätt ska bolaget se till att mätaren installeras i enlighet med kraven¹⁶. I praktiken ska

¹⁶ I praktiken kan en mätare bli defekt också på grund av slitning eller nedsmutsning. En mätarens tillförlitlighet kan kontrolleras t.ex. så att mätarna lösgörs och en kontrollmätning görs med dem. Husbolaget kan också själv försöka göra en (grov) bedömning av situationen genom att jämföra hela fastighetens vattenförbrukning med lägenheternas sammanräknade vattenförbrukning och/eller genomföra ett test

husbolaget reda ut hur och till vilka kostnader reparationen eller installationen av mätarna så att de överensstämmer med kraven kan göras.

Om installationen av mätarna så att de överensstämmer med kraven inte kan göras genom rimliga åtgärder och skäligen kostnader, kan husbolagen överväga att frångå användningen av mätarna som faktureringsgrund för vattenförbrukningen. Med stöd av vad som nämns ovan i fråga om lagen om bostadsaktiebolag (6 kap. 34 § 1 mom.) har en sådan ändring av bolagsordningen (dvs. en ändring från vattenavgift som tas ut enligt mätare till vattenavgift enligt antalet personer) utöver majoritetsbeslut också ansetts kräva samtycke av alla aktieägare eftersom vederlagsgrunden blir mer inexakt.

Om en vattenmätare har installerats fel har bolaget inte haft rätt att fakturera för vatten på basis av mätaravläsningen. Aktieägaren har då rätt att kräva att vattenavgiften återbetalas. Likställighetsprincipen enligt lagen om bostadsaktiebolag har i praktiken tillämpats så att bolaget blir tvunget att återbetala vattenavgifter som har tagits ut enligt avläsningen av felaktigt installerade vattenmätare och fakturera aktieägarna för vattenförbrukningen via bolagsvederlaget (så att vattenavgifter kan tas ut av alla aktieägare). Eftersom det nämnda verksamhets sättet i praktiken inte är ändamålsenligt och kan orsaka betydande tilläggskostnader (bl.a. beräkningen av det belopp som återbetalas till aktieägarna och det belopp som tas ut i stället) rekommenderas det att husbolagen i första hand reder ut mätarnas funktionsduglighet genom testning och försöker övertyga aktieägarna om att återbetalningar är onödiga och skriftligen avtalar om att återbetalningar inte utförs.

Om en mätare har varit trasig har bolaget inte haft rätt att fakturera för vatten enligt mätaravläsningen, och mätaren eller mätarna ska repareras (under mellantiden ska vattenkostnaderna täckas med bolagsvederlag). I fråga om en aktieägars eventuella krav på återbetalning kräver likställigheten att man agerar såsom i ovannämnda situation. Eftersom bolagets utredningskostnader i anslutning till återbetalning lätt blir betydande, rekommenderas det även i detta fall att man strävar efter en uppgörelse i godo, dvs. efter att aktieägaren betalar vattenkostnaderna på basis av en uppskattning.

3.3 Bedömning av nuläget

3.3.1 Installation av mätare och mätarnas fjärravläsbarhet

I fråga om installation av fastighetsspecifika mätare för uppvärmning, kylning och varmvatten för hushållsbruk överensstämmer den nationella lagstiftningen med ändringsdirektivet (artikel 9a), med undantag för kravet på fjärravläsbarhet för mätare som ska installeras (artikel 9c), som det är nödvändigt att föreskriva om. När det gäller installation av lägenhetsspecifika mätare för varmvatten för hushållsbruk (artikel 9b) överensstämmer den nationella lagstiftningen med ändringsdirektivet, med undantag för fjärravläsbarheten (artikel 9c), som det är nödvändigt att föreskriva om. I fråga om lägenhetsspecifik mätning av värme och kyla och värmekostnadsfördelare fortsätter det undantag som ändringsdirektivet tillåter på basis av teknisk genomförbarhet och kostnadseffektivitet (artikel 9b). De generella kriterierna och förfarandena för att fastställa avsaknad av teknisk genomförbarhet och kostnadseffektivitet i fråga om lägenhetsspecifik mätning av värme ska offentliggöras i enlighet med ändringsdirektivet (artikel 9b).

med enskilda mätare där man jämför mätaravläsningen med mängden vatten som genom mätaren släpps ut i t.ex. ett ämbar.

3.3.2 Användning av mätare som grund för faktureringen

Den nationella lagstiftningen är i fråga om fastighetsspecifik fakturering förenlig med ändringsdirektivet. Lägenhetsspecifika mätare för varmvatten för hushållsbruk förutsätts inte användas som grund för faktureringen i nuläget, och det föreslås heller inga ändringar i detta. Ändringsdirektivet förutsätter att mätare för varmvatten för hushållsbruk används som faktureringsgrund i nya flerbostadshus (artikel 10a). I detta sammanhang föreslås också bestämmelser om användningen av mätare för kallvatten för hushållsbruk som grund för faktureringen. I anslutning till faktureringen ska det i enlighet med ändringsdirektivet utfärdas nationella bestämmelser om kostnadsfördelning för värme, kyla och varmvatten för hushållsbruk (artikel 9b). Bestämmelser om detta utfärdas genom förordning av statsrådet.

Bestämmelserna i ändringsdirektivet avviker från det tidigare direktivet och den nationella lagstiftningen i Finland så att när vattenmätare har installerats ska fördelningen av kostnaderna för varmvatten för hushållsbruk grunda sig på den faktiska förbrukningen. Enligt direktivet är installation av vattenmätare obligatoriskt vid nybyggande. I gamla objekt som totalrenoveras kan man fortfarande tillämpa direktivets undantagsbestämmelse enligt vilken vattenmätare inte behöver installeras om det inte är tekniskt genomförbart eller kostnadseffektivt. Av EU-rättens allmänna principer (kravet på effektivt genomförande och ovannämnda praxis som gäller retroaktiv inverkan) följer att skyldigheten utöver nya husbolag också ska omfatta gamla bolag (dvs. bolag som bildats före genomförandet av de nya bestämmelserna i direktivet).

Ändringsdirektivet möjliggör inte undantag från sådan fakturering som grundar sig på faktisk förbrukning i lika stor utsträckning som tidigare, utan endast när faktureringen grundar sig på slutförbrukarens mätaravläsning och slutförbrukaren inte har meddelat mätvärden för faktureringsperioden i fråga. För att undvika de problem som defekta mätare medför för faktureringen har det också ansetts nödvändigt att föreslå en möjlighet till undantag i fall där mätaren är defekt så att mätresultatet inte fås eller inte kan användas som grund för faktureringen. Denna möjlighet till undantag gäller dock endast värmeenergimätare, om vilka det föreskrivs i energieffektivitetslagen. Motsvarande ändring föreslås inte i den lägenhetsspecifika faktureringen av varmvatten för hushållsbruk, eftersom det i undantagsfall kan avtalas att vattenkostnaderna delas mellan aktieägarna på det sätt som bäst lämpar sig för situationen. Dessa aktieägare betalar i vilket fall som helst tillsammans energi- och vattenfakturorna till detaljförsäljaren.

Ändringsdirektivet förutsätter att faktureringen och kostnadsfördelningen i fråga om varmvatten för hushållsbruk regleras på samma sätt som i fråga om fjärrvärme, fjärrkyla och centralvärme. Därför bör också den nationella regleringen utsträckas till att omfatta mätning och fakturering av varmvatten för hushållsbruk. Detta föreslås till skillnad från ändringsdirektivet bli genomfört så att bestämmelserna om mätning och fakturering av vatten för tydlighetens skull också ska omfatta lägenhetsspecifik mätning och fakturering av kallvatten.

3.3.3 Fakturering och faktureringsinformation för värme och kyla

Faktureringen för värme och kyla ska enligt de gällande bestämmelserna göras minst fyra gånger per år. Fakturan ska åtföljas av uppgifter om slutförbrukarens faktiska förbrukning och kostnader och möjliggöra en jämförelse med förbrukningen under samma period det föregående året samt uppgifter om åtgärder för förbättrad energieffektivitet samt kontaktuppgifter för sådana aktörer som kan lämna ytterligare upplysningar om åtgärder för förbättrad energieffektivitet. Dessutom ska en rapport om energiförbrukning lämnas en gång om året. Rapporten ska innehålla bl.a. referensdata om slutförbrukarens energiförbrukning jämfört med andra motsvarande slutförbrukare. Direktivets nya bilaga VIIa förutsätter fakturering minst en gång om året.

I de uppgifter som ska lämnas tillsammans med fakturan ska utöver ovannämnda dessutom enligt ändringsdirektivet ingå också uppgifter om bränslefördelningen och, i fråga om fjärrvärmeverk med en effekt på mer än 20 MW, också uppgifter om växthusgasutsläpp. Genom energieffektivitetslagen och genom en förordning av statsrådet som utfärdas med stöd av den föreskrivs så att den nationella lagstiftningen motsvarar ändringsdirektivets krav på faktureringsstäthet, faktureringsinformation och lämnande av den.

Ändringsdirektivet gör det möjligt att avvika från sådan fakturering som grundar sig på faktisk användning endast när faktureringen grundar sig på slutförbrukarens mätaravläsning och slutförbrukaren inte har meddelat mätvärden för faktureringsperioden i fråga. För att undvika de problem som defekta mätare medför för faktureringen har det också ansetts nödvändigt att föreslå en möjlighet till undantag i fall där mätaren är defekt så att mätresultatet inte fås eller inte kan användas som grund för faktureringen.

3.3.4 Förbrukningsuppgifter om värme och kyla

I den nationella lagstiftningen finns inga särskilda bestämmelser om användningsinformation och om lämnande av den till slutförbrukaren. Det föreslås att bestämmelser om sådant lämnande av användningsinformation som krävs enligt det ändrade direktivet (bilaga VIIa) ska utfärdas i energieffektivitetslagen och genom en förordning av statsrådet som utfärdas med stöd av den. På motsvarande sätt föreslås bestämmelser om lämnande av uppgifter om förbrukningen av varmvatten för hushållsbruk i lagen om bostadsaktiebolag, lagen om hyra av bostadslägenhet, räntestödslagen, aravabegränsningslagen och lagen om bostadsrättsbostäder samt genom förordning av statsrådet.

3.3.5 Fakturering och faktureringsinformation för vatten för hushållsbruk

När det gäller lägenhetsspecifik fakturering och faktureringsinformation för vatten för hushållsbruk har lagstiftningen om boende en central roll. I 3 kap. i lagen om bostadsaktiebolag finns bestämmelser om bolagsvederlag och grunderna för betalning av det. Enligt 3 kap. 4 § i den lagen ska grunden för betalning av vederlaget anges i bolagsordningen, och betalningsgrund kan t.ex. vara lägenhetens yta, antalet aktier eller den faktiska förbrukningen av vatten, el, värme eller någon annan nyttighet, eller den förbrukning av dessa som kan uppskattas tillförlitligt. Enligt 27 § i lagen om hyra av bostadslägenhet bestäms hyran enligt vad som har avtalats, om inte något annat följer av lag. Dessa lagar kan inte utan ändringar anses vara tillräckliga med tanke på genomförandet av direktivet.

ARA övervakar att bestämmelserna om fastställande av hyra och bruksvederlag för bostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån iakttas. I anslutning till denna uppgift har ARA utarbetat en guide för hyresbestämning för arava- och räntestödshyresbostäder samt en guide för bestämning av bruksvederlag för bostadsrättsbostäder. I guiderna rekommenderar ARA att debiteringen av vattenförbrukning baseras på avläsning av lägenhetsspecifika vattenmätare i ARA-lägenheter som omfattas av begränsningarna som gäller för självkostnadshyra eller bruksvederlag och där lägenhetsspecifika vattenmätare har installerats. Debitering kan baseras på annat om det sker med beaktande av helhetsekonomiska överväganden för hela samfundets bostadsbestånd och vattenförbrukning. Dessutom rekommenderar ARA vid utjämning av hyrorna att kapitalutgifterna utjämnas och att skötselkostnaderna fastställs per hus eller per hyresbestämmelseenhet. ARA:s rekommendation kan inte anses vara en tillräcklig åtgärd för att genomföra direktivet.

Liksom i det övriga byggbeståndet har det installerats vattenmätare också i nya och nyligen totalrenoverade hyres- och bostadsrättsbostäder. Däremot utgör vattenmätare i varierande grad

grund för faktureringen. I flera hyreshus- och bostadsrättssamfund utgör de installerade vattenmätarna inte grund för faktureringen eftersom faktureringen enligt dem bedöms orsaka mer kostnader än vad man skulle spara om de användes som faktureringsgrund. Användning av vattenmätare som faktureringsgrund har också visat sig vara förenat med tillförlitlighetsproblem, och därför har man frångått att använda dem som faktureringsgrund eller så har de inte tagits i bruk.

4 Förslagen och deras konsekvenser

4.1 De viktigaste förslagen

4.1.1 Energieffektivitetslagen

I energieffektivitetslagen föreskrivs det redan i nuläget om att den som ordnar mätningen ska tillhandahålla sina kunder mätare för mätning av förbrukningen av fjärrvärme och fjärrkyla. Det föreslås att denna bestämmelse bevaras, dock så att det inte längre krävs att mätarna ger information om faktisk förbrukningstidpunkt.

Av de mätare som installeras ska i enlighet med ändringsdirektivet krävas att de är fjärravläsbara, dvs. att den information som mätaren registrerar ska kunna läsas av utanför byggnaden. Detta ska gälla alla nya mätare och värmekostnadsfördelare som installeras. Bestämmelser om detta ska i fråga om fjärrvärme och fjärrkyla finnas i energieffektivitetslagen och i fråga om lägenhetsspecifik mätning av varmvatten i byggbestämmelserna.

Dessutom ska tidigare installerade mätare för värme, kyla och varmvatten för hushållsbruk och värmekostnadsfördelare inom den övergångsperiod som anges i ändringsdirektivet antingen ändras så att de är fjärravläsbara eller ersättas med fjärravläsbara anordningar före ingången av 2027. Bestämmelser om detta finns i energieffektivitetslagen i fråga om fjärrvärme och fjärrkyla, men i fråga om lägenhetsspecifik mätning av varmvatten för hushållsbruk används möjligheten till undantag enligt artikel 9c.2 i direktivet på grund av att det inte är kostnadseffektivt¹⁷.

Fjärrvärme och fjärrkyla ska enligt den gällande lagen faktureras minst fyra gånger om året. Avsikten är nu att ändra regleringen så att den överensstämmer med ändringsdirektivet så att minsta frekvensen för fakturering är en gång per år. Detta hindrar dock inte att faktureringen sker oftare. Med stöd av bemyndigandet att utfärda förordning av statsrådet ska det i enlighet med den nya bilagan VIIa till direktivet föreskrivas att slutkunder som omfattas av fjärravläsning ska få månatliga förbrukningsuppgifter om uppvärmningen under uppvärmningsperioden.

Fakturering enligt mätaravläsning ska vara en stark huvudregel och det ska vara möjligt att avvika från den endast om faktureringen grundar sig på slutkundens mätaravläsning, och denne inte har meddelat mätvärden för faktureringsperioden i fråga, eller om mätaren är defekt och ett tillförlitligt mätresultat därför inte kan fås. I detta fall ska metoder som fakturering som grundar sig på uppskattad förbrukning eller ett fast belopp vara möjliga.

¹⁷Huoneistokohtaiset vesimittarit. Etäluettavuuden lisäämisen kannattavuuden tarkastelu: Granlund Consulting Oy 2020.

RP 104/2020 rd

Det ska i energieffektivitetslagen också tas in en förpliktande bestämmelse om att fakturan ska fås avgiftsfritt. Dessutom ska det föreskrivas om slutkundernas rätt att, om de så vill, få fakturor på fjärrvärme och fjärrkyla på elektronisk väg.

I ändringslagen ska det föreskrivas om att förbruknings- och faktureringsuppgifterna ska vara korrekta och tillförlitliga. Dessutom ska det krävas att en faktura ska vara tydligt specificerad.

Det ska i lagen också föreskrivas om slutförbrukarens rätt att få sådan information om sin förbrukning av fjärrvärme och fjärrkyla och om faktureringen av den med hjälp av vilken det är möjligt att få en fullständig redovisning av de aktuella energikostnaderna, och om slutkundens rätt att, om kunden så vill, få fakturorna och faktureringsuppgifterna i elektronisk form. Genom förordning av statsrådet utfärdas närmare bestämmelser om de uppgifter som ska lämnas och lämnandet av dessa uppgifter.

4.1.2 Lagen om bostadsaktiebolag

För att genomföra ändringsdirektivets bestämmelser om mätning av förbrukningen av varmvatten för hushållsbruk och kostnadsfördelningen behöver det i lagen om bostadsaktiebolag tas in en tvingande bestämmelse enligt vilken grunden för vederlaget i fråga om fördelningen av vattenkostnaderna är den uppmätta förbrukningen. Eftersom det i husbolagens byggnader enligt miljöministeriets förordning om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer ska installeras lägenhetsspecifika mätare för mätning av förbrukningen av både varmt och kallt vatten, och användningen av mätare för kallt vatten som grund för faktureringen vid sidan av användningen av mätare för varmt vatten i praktiken inte bedöms orsaka betydande tilläggskostnader, föreslås att det i lagen ska föreskrivas om att det vederlag som tas ut för både varmt och kallt vatten för hushållsbruk ska fastställas utifrån den uppmätta förbrukningen. En enhetlig grund för vattenavgiftsvederlag i fråga om både kallt och varmt vatten är en tydligare lösning än eventuella varierande vederlagsgrunder, utöver vilket täckande av alla vattenkostnader med ett vederlag som grundar sig på förbrukningen syftar till att minska den totala vattenförbrukningen.

Genomförandet av direktivet förutsätter att det i lagen tas in bestämmelser om lämnande av information till aktieägarna om vattenförbrukning och bestämmande av vattenavgiftsvederlag. Enligt direktivet ska fördelningen av kostnader för varmvatten i flerbostadshus göras utan vinstsyfte, och skäliga kostnader för att anförtro en tredje part denna uppgift kan överföras på slutförbrukarna och kostnader som härrör från överlåtandet av den uppgiften till en tredje part får överföras till slutanvändarna, om dessa kostnader är rimliga. De bestämmelser i lagen om bostadsaktiebolag som gäller syftet med verksamheten, ledningens uppgift och bolagsvederlag bedöms uppfylla de nämnda kraven i direktivet, och i lagen föreslås inga separata bestämmelser om uttag av vattenavgiftsvederlag eller avgifter för lämnande av uppgifter. Det föreslås att närmare bestämmelser om bestämmande av vattenavgiftsvederlag och lämnande av information ska utfärdas genom förordning av statsrådet.

Bestämmelsen om ett vattenavgiftsvederlag som grundar sig på den uppmätta förbrukningen blir tillämplig i bolag i vilka det installeras lägenhetsspecifika vattenmätare med stöd av ett bygglov som sökts efter lagens ikraftträdande. Om det i husbolaget före lagens ikraftträdande har installerats lägenhetsspecifika vattenmätare, kan bolaget på motsvarande sätt som enligt den gällande lagen genom bolagsstämmans majoritetsbeslut (6 kap. 34 § 1 mom.) besluta om användning av dem som grund för fastställande av vattenavgiftsvederlag.

4.1.3 Lagen om hyra av bostadslägenhet

Eftersom syftet med ändringsdirektivet är att bestämmelserna om fakturering och om fakturerings- och användningsinformation ska tillämpas på slutförbrukare av varmvatten för hushållsbruk, trots att de inte har ett direkt eller individuellt avtalsförhållande med energileverantören, kräver genomförandet av direktivet att även lagen om hyra av bostadslägenhet ändras. Det föreslås att lagen ändras så att den ersättning som tas ut av hyresgästen för förbrukningen av vatten i fortsättningen ska basera sig på den tillförlitligt mätta förbrukningen, om man i byggnaden har tagit i bruk lägenhetsspecifika vattenmätare. Bestämmelserna gäller den ersättning som tas ut för både varmt och kallt vatten. Dessutom ska hyresgästen i samband med uttaget av ersättning ges information om vattenförbrukningen. Eftersom det i byggnader enligt miljöministeriets förordning om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer ska installeras lägenhetsspecifika mätare för mätning av förbrukningen av både varmt och kallt vatten, och användningen av mätare för kallt vatten som grund för faktureringen vid sidan av användningen av mätare för varmt vatten i praktiken inte bedöms orsaka betydande tilläggskostnader, föreslås att det i lagen ska föreskrivas om att den ersättning som tas ut för både varmt och kallt vatten ska bestämmas utifrån den uppmätta förbrukningen.

4.1.4 Hyresbostäder som finansierats med statligt stöd samt bostadsrättsbostäder

Liksom i övriga hyresbostäder ska också i statsunderstödda hyresbostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån avgift för vatten för hushållsbruk i fortsättningen tas ut enligt den lägenhetsspecifikt uppmätta förbrukningen. På hyresbostäder som finansierats med räntestöds- och aravalån tillämpas lagen om hyra av bostadslägenhet som en sekundär lag utöver det fastställande av hyra enligt självkostnadsprincipen som föreskrivs i arava- och räntestödslagarna. Det ska i lagen om bostadsrättsbostäder tas in en bestämmelse enligt vilken faktureringen för vatten för hushållsbruk i fortsättningen ska grunda sig på den lägenhetsspecifikt uppmätta förbrukningen. Såsom det har förklarats ovan i fråga om bostadsaktiebolag ska den föreslagna bestämmelsen gälla fakturering för vatten i allmänhet, inte enbart fakturering för varmvatten för hushållsbruk som enligt direktivet. Till lagen om bostadsrättsbostäder fogas också bestämmelser om förbruknings- och faktureringsuppgifter. Bostadsrättshavaren ska ges korrekta, klara och tillförlitliga förbruknings- och faktureringsuppgifter för att han eller hon ska kunna följa sin vattenförbrukning och hur vattenfakturan bildas.

Dessutom ska det till räntestödslagen och aravabegränsningslagen fogas ett förbud mot att utjämna kostnaderna för vatten för hushållsbruk mellan olika byggnader eller lägenheter. På detta sätt förhindrar man att boende till följd av utjämning blir tvungna att betala kostnader för vatten för hushållsbruk som grundar sig på andra boendes faktiska förbrukning. En motsvarande uttrycklig bestämmelse fogas också till lagen om bostadsrättsbostäder.

4.2 De huvudsakliga konsekvenserna

4.2.1 Ekonomiska konsekvenser

4.2.1.1 Allmänt

Europeiska kommissionen har i sin egen konsekvensbedömning av ändringsdirektivet konstaterat att ändringsdirektivet knappast väntas medföra några extra kostnader för medlemsstaternas myndigheter i fråga om budget eller förvaltning, eftersom åtgärderna och strukturerna redan står till deras förfogande. I de flesta fall överförs kostnaderna till slutförbrukarna, som dock får en fördel av sänkta energifakturor i och med att energiförbrukningen minskar.

De viktigaste förslagen i denna regeringsproposition gäller 1) mätare och mätning av fjärrvärme och fjärrkyla samt lämnande av fakturerings- och användningsinformation, och 2) fjärravläsbara vattenmätare i bostadshus för mätning av det kall- och varmvatten för hushållsbruk som leds till en lägenhet så att den vattenförbrukning som anges av mätrarna kan användas som grund för fakturering.

4.2.1.2 Mätning av fjärrvärme och fjärrkyla samt tillhandahållande av fakturerings- och användningsinformation

Enligt enkäter som gjorts till företag inom fjärrvärmebranschen görs redan nu över 95 procent av mätningen av fjärrvärme via fjärravläsning. På motsvarande sätt bedöms det att mätningen av fjärrkyla som en ny bransch i praktiken i sin helhet är fjärravläsbar. Lagförslagets bestämmelse om fjärravläsbarhet för mätare som installeras efter lagens ikraftträdande medför inte merkostnader för merparten av de företag som är verksamma inom branschen jämfört med nuvarande praxis, och de kostnader som propositionen medför för dem blir således i sin helhet små. Små fjärrvärmebolag och värmeföretagare är dock en grupp vars konsekvenser bör granskas närmare.

4.2.1.3 Små fjärrvärmebolag och värmeföretagare

I små fjärrvärmebolag (kapacitet under 5 MW) är fjärravläsningens andel betydligt mindre, grovt uppskattat cirka 40 procent. Också i denna storleksklass beräknas största delen av aktörerna på marknadsvillkor övergå till fjärravläsning av mätare före 2027, även om det inte skulle komma någon förpliktande reglering.

I Finland finns det ca 300 relativt små eller små s.k. värmeföretagare (över hälften aktiebolag, resten andelslag och företagare) som levererar värme till offentliga fastigheter i tätorter (skolor, sjukhus osv.) och även till privata servicebyggnader och höghus. Värmeföretagarnas värmeleverans beräknas omfatta ca 600 fastigheter, av vilka ungefär hälften är anslutna till något slags fjärrvärmenät eller regionalt nät. På mätning av värme till dessa 300 fastigheter som anslutits till nätet samt på lämnande av förbruknings- och faktureringsinformation tillämpas de nuvarande bestämmelserna i energieffektivitetslagen och även de bestämmelser som här föreslås. Det uppskattas att endast ungefär en tredjedel av mätningen och faktureringen för uppvärmningen av dessa ca 300 fastigheter redan omfattas av fjärravläsning.

Att lägga till fjärravläsningsegenskapen i en mätare för fjärrvärme kostar ca 50 euro/fastighet i den s.k. mobilavläsningsmodellen och dessutom måste man skaffa ett datainsamlingssystem som kostar 2 000–3 000 euro för avläsning och lagring av mätuppgifter. För de minsta (500 kW) värmeföretagarna medför dessa investeringar en tilläggskostnad på 1–2 euro/MWh (mellan 2 och 3 procent).

I fråga om mätningen av förbrukningen av värmeenergi har de skyldigheter att lämna information som ändringsdirektivet innebär (bilaga VIIa) ansetts vara en utmaning och eventuellt medföra betydande kostnader för små energiproducenter till följd av den teknik som behövs vid insamlingen och utlämnandet av informationen.

Direktivets bestämmelser om skyldigheten att lämna information genomförs i detalj genom en förordning av statsrådet som bereds senare. Vid beredningen av förordningen strävar man efter att i den mån det är möjligt beakta de utmaningar som dessa små producenter står inför, t.ex. genom att utnyttja möjligheterna att tillhandahålla information med så långa mellanrum som möjligt.

4.2.1.4 Tillhandahållande av fakturerings- och användningsinformation

När fjärravläsbara mätare har installerats förutsätter ändringsdirektivet att användningsinformation om fjärrvärme och fjärrkyla månatligen tillhandahålls slutförbrukarna. Denna information kan också göras tillgänglig via internet. De försäljare av fjärrvärme och fjärrkyla som använder fjärravläsning fakturerar oftast sina kunder månatligen, vilket innebär att detta krav inte medför merkostnader för dem. När faktureringen grundar sig på mätaravläsning som görs av kunden eller värmeförsäljaren, ska faktureringen enligt de gällande bestämmelserna göras minst fyra gånger per år. Tillhandahållandet av användningsinformation månatligen (t.ex. via e-post, sms) eller tillhandahållandet av uppgifter via internet medför en extra kostnad på några euro per kund per år för dessa aktörer. När statsrådets förordning utfärdas kan den möjlighet till undantag som anges i bilaga VIIa till direktivet utnyttjas och det kan föreskrivas att användningsinformation inte behöver lämnas ut annat än under uppvärmningsperioden.

När det gäller de kostnader som husbolagen föranleds bör det beaktas att kostnaderna i de flesta fall direkt återspeglas i hushållens kostnader t.ex. i form av högre vederlag. Däremot har det i undersökningar konstaterats att den ökade responsinformationen om den egna energi- och vattenförbrukningen sporrar till att spara energi och vatten. Den kostnadsbesparing som nås på detta sätt är i allmänhet större än den kostnad som orsakas av lämnandet av information.

4.2.1.5 Fjärravläsbara lägenhetsspecifika mätare för kall- och varmvatten för hushållsbruk i bostadshus

När lagen träder i kraft gäller den nya bostadsbyggnader och stambyten för vilka bygglov söks efter lagens ikraftträdande. Ändringsdirektivet förutsätter fjärravläsbara mätare och fakturering som baserar sig på uppmätt förbrukning endast för varmvatten för hushållsbruk, men de nu föreslagna ändringslagarna utsträcker den fakturering som grundar sig på uppmätt förbrukning till att också gälla kallvatten.

När det gäller fjärravläsbara vattenmätare ska man vid bedömningen av propositionens ekonomiska konsekvenser granska förhållandet mellan nuläget på marknadsvillkor och det obligatoriska tillståndet efter det att författningarna trätt i kraft. Det byggnadsbestånd som granskas i konsekvensbedömningen är i praktiken bostadshöghus, radhus och parhus som färdigställs eller vars stambyte färdigställs efter 2022. Konsekvensbedömningen i regeringens proposition baserar sig huvudsakligen på två bakgrundsutredningar.^{18, 19}

4.2.1.6 Lägenheter som omfattas av den nya lagstadgade skyldigheten

Bakgrundsutredningar visar att det 2012–2019 installerades lägenhetsspecifika vattenmätare i ca 760 000 nya bostadslägenheter eller bostadslägenheter som genomgått stambyte. Av dessa beräknas det att lägenhetsspecifik fakturering för vatten används i ca 450 000 lägenheter, av vilka ca 350 000 har fjärravläsbara mätare. En viktig fråga vid bedömningen av de ekonomiska konsekvenserna är anskaffningen av fjärravläsbara vattenmätare på marknadsvillkor.

Omfattningen av lägenhetsspecifik mätning är i hela bostadsaktiebolagsbeståndet ca 45 procent i höghus och 78 procent i radhus. Enligt en enkät som utfördes 2018 var 2/3 av de mätare som installerades i samband med stambyten i bostadsaktiebolag fjärravläsbara och 1/3 manuella. I

¹⁸ Huoneistokohtaiseen mittaukseen perustuva vedenlaskutus: VTT 2018.

¹⁹ Huoneistokohtaiset vesimittarit – Etäluettavuuden lisäämisen kannattavuuden tarkastelu: Granlund Consulting Oy 2020.

hyreshusbolag tillämpades lägenhetsspecifik fakturering som grundar sig på uppmätt vattenförbrukning endast i ca 15 procent av bolagen, och det kan antas att ett mindre intresse för lägenhetsspecifik mätning också innebär ett mindre antal fjärravläsbara mätare.

Utifrån bakgrundsutredningarna beräknas regeringspropositionen på årsnivå omfatta i genomsnitt 60 000 bostadslägenheter. Utifrån den nuvarande omfattningen av fjärravläsning bedöms det att de vattenmätare som installeras till följd av de nya bestämmelserna de första åren efter det att bestämmelsen trätt i kraft genomförs på marknadsvillkor i 35 000–40 000 lägenheter och till följd av bestämmelserna i 20 000–25 000 lägenheter. Under senare år kommer antalet i ännu högre grad att inriktas på att installationen sker på marknadsvillkor.

4.2.1.7 Anskaffningskostnader för fjärravläsbara och manuella mätare

I bakgrundsutredningarna har det angetts att anskaffningskostnaderna för fjärravläsbara mätare för kall- och varmvatten för hushållsbruk i allmänhet är 500–700 euro/lägenhet. Däremot kan kostnaden vara över 1000 euro/lägenhet, om vattnet leds in i lägenheten från två vertikala stigningar i stället för en. Det behövs separata mätare för kallt och varmt vatten. Anskaffningskostnaden består av anskaffningspriset för mätare (priset påverkas inte av om det är fråga om en mätare för kallt eller varmt vatten), installationen av mätare, anskaffningspriset för fjärravläsningssystemet samt alla installationsarbeten i anslutning till systemet. Eftersom kostnaden för det manuellt avläsbara instrumentpar som krävs enligt de gällande bestämmelserna är ca 300 euro/lägenhet, uppskattas de ekonomiska konsekvenserna av den fjärravläsningsegenskap som föreslås i denna proposition ge en merkostnad på 300–400 euro/lägenhet.

4.2.1.8 De totala kostnaderna för fjärravläsbara mätare för kall- och varmvatten för hushållsbruk

Anskaffningskostnaden för fjärravläsbara mätare för kall- och varmvatten för hushållsbruk är i fråga om de 60 000 nya lägenheter som färdigställs årligen och de lägenheter som genomgår stambyte sammanlagt 18–24 miljoner euro. Eftersom fjärravläsbara mätare redan enligt marknadsvillkor kommer att ingå i nästan 2/3 av den lägenhetspopulation som författningen gäller, är den faktiska tilläggskostnad bestämmelsen medför 6–8 miljoner euro på årsnivå.

Utöver kostnaderna för anskaffning av mätare ska man beakta de årliga driftkostnaderna, som i typiska fall är 15–40 euro/lägenhet och som närmast består av fakturerings- och utredningstjänster i anslutning till förbrukningsuppgifternas riktighet.

4.2.1.9 Lönsamheten av fakturering som grundar sig på förbrukningen av kall- och varmvatten för hushållsbruk

I bakgrundsutredningarna har lönsamheten granskats på två sätt. Lägenhetsspecifik mätning av vattenförbrukningen och fakturering som grundar sig på den faktiska förbrukningen har konstaterats minska den genomsnittliga vattenförbrukningen i lägenheterna med 10–25 procent och dessutom minska byggnadens förbrukning av uppvärmningsenergi med 3–9 procent. Vid stambyte nås till och med större vattenbesparingar, eftersom andra åtgärder vidtas, såsom förnyande av vattenarmaturer och tryckreducering av vattennätet.

Enligt VTT:s utredning täcks kostnaderna för lägenhetsspecifik mätning och fakturering, om den uppnådda vattenbesparingen är 13–20 procent. Den lägre besparingsprocenten har beräknats med det genomsnittliga finländska vattenpriset och en genomsnittlig utgångsnivå för vattenförbrukningen, den högre med ett lågt pris på vatten och energi och en låg utgångsnivå för

vattenförbrukningen. I Granlunds utredning var den direkta återbetalningstiden för fjärravläsbara system 6,0–9,3 år med en vattenbesparing på 15 procent och 4,3–6,8 år med en vattenbesparing på 20 procent.

Enligt bakgrundsutredningarna är lägenhetsspecifik mätning och fakturering av kall- och varmvatten för hushållsbruk således i genomsnitt lönsam. När det gäller enskilda fastigheter och lägenheter kan situationen naturligtvis vara mycket annorlunda. I vilket fall som helst medför de fjärravläsbara vattenmätare som enligt lagförslaget ska installeras i nya flerbostadshus och i flerbostadshus som genomgår stambyte tillsammans med fakturering enligt mätning i regel större besparingar än kostnader för husbolagen.

4.2.1.10 Fjärravläsbara mätare för kallvatten och lägenhetsspecifik fakturering

I regeringspropositionen föreslås det att de krav på mätning och fakturering, som i ändringsdirektivet endast gäller varmvatten för hushållsbruk, ska gälla inte bara varmvatten för hushållsbruk utan också kallvatten för hushållsbruk. Kravet enligt miljöministeriets förordning om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer på installation av lägenhetsspecifika mätare för att möjliggöra mätning av både varm- och kallvatten har varit i kraft redan länge. Fjärravläsnings-systemet ska i fortsättningen installeras för att uppfylla direktivets krav när det gäller varmvatten för hushållsbruk. En i denna proposition föreslagen utvidgning av skyldigheten i fråga om fjärravläsningsegenskaper till att även gälla kallvatten medför en merkostnad på 100–150 euro per lägenhet. Kallvatten för hushållsbruk utgör 60 procent av den totala vattenförbrukningen i bostadshus och 40 procent av de totala vattenkostnaderna, när också den energi som används för uppvärmning av varmvatten för hushållsbruk beaktas i kostnaderna. Fjärravläsningsegenskapen för mätning av förbrukningen av kallt bruksvatten höjer den totala kostnaden för varje lägenhet med 20 procent, men genom denna egenskap påverkas 40 procent av de totala vattenkostnaderna.

De i VTT:s utredning från 2018 angivna vattenbesparingarna på 15 procent och 20 procent motsvarar årliga kostnadsbesparingar på 71 euro och 95 euro per lägenhet. Om man i granskningen utgår från medeltalet 83 euro och antar att den relativa andelen kallvatten för hushållsbruk utgör 40 procent av den totala kostnaden för vattenförbrukningen blir den lägenhetsspecifika kostnadsbesparingen 50 euro av förbrukningen av varmvatten för hushållsbruk och 33 euro av den minskade förbrukningen av kallvatten för hushållsbruk. När till denna besparing i fråga om kallvatten för hushållsbruk adderas den ovannämnda tilläggskostnaden på 100–150 euro, blir återbetalningstiden för kravet på fjärravläsning och fakturering, som är mer omfattande än i ändringsdirektivet, mellan 3,0 och 4,5 år. Mätarnas tekniska livslängd anges i bakgrundsutredningarna vara mellan 12 och 16 år. En utvidgning av skyldigheten är således i genomsnitt lönsam och förbättrar också lönsamheten när det gäller genomförandet av det krav som ställs i ändringsdirektivet.

Eftersom varmvatten för hushållsbruk i vilket fall som helst ska mätas med hjälp av fjärravläsbara mätare och faktureras via systemet enligt den faktiska förbrukningen, är det inte ändamålsenligt att i husbolag separat använda mätare som avläses manuellt för mätning av kallvatten, eftersom också de uppgifter som används vid faktureringen och informationen då måste behandlas manuellt. Utöver fakturering som grundar sig på faktisk förbrukning medför fjärravläsningen besparingar när man genom fjärravläsningssystemet t.ex. snabbare upptäcker och reparerar läckage.

Bedömningen av lönsamheten baserar sig antingen direkt på de uppgifter som anges i bakgrundsutredningarna eller på uppgifter som härletts ur dem. När det gäller vattenförbrukningen

har man i känslighetsanalysen använt en låg förbrukning (120 l/dygn/person) och en genomsnittlig förbrukning (150 l/dygn/person). I fråga om vattenkostnaderna har man i känslighetsanalysen använt ett lågt pris (3,6 euro/m³) och ett genomsnittligt pris (4,6 euro/m³) för kallvatten samt ett lågt pris (7,8 euro/m³) och ett genomsnittligt pris (9,3 euro/m³) för varmvatten för hushållsbruk. I den tilläggskostnad på 100–150 euro som beräknas bli påförd kostnaderna för kallvatten ingår alla tillägg och tjänster som hänför sig till faktureringen för kallvattnet för en femårsperiod och dessa påverkar därmed inte återbetalningstiderna. I syfte att säkerställa granskningens konservativa karaktär inkluderades alternativet med hög vattenförbrukning och höga vattenkostnader inte i den. Vid beräkningen av den lägenhetsspecifika vattenförbrukningen har man använt den genomsnittliga storleken på hushåll i höghus (1,6 personer).

4.2.2 Konsekvenser för myndigheterna

Propositionen antas inte ha några betydande konsekvenser för myndigheternas verksamhet. Det bör dock nämnas att de skyldigheter som omfattas av myndighetstillsynen i liten utsträckning utvidgas på grund av de krav som ställs på de mätare som ska installeras, vilket kan återspeglas i arbetsvolymen hos tillsynsmyndigheterna (Energimyndigheten, kommunernas byggnadstillsynsmyndigheter). Ökningen av denna arbetsvolym förväntas dock inte vara stor. Man kan sträva efter att påverka behovet av tillsyn genom aktiv information om de åtgärder som den nya lagstiftningen förutsätter.

Avsikten är inte att göra några ändringar i myndigheternas uppgifter, behörighetsförhållanden eller organisation.

4.2.3 Miljökonsekvenser

Energiförbrukningen förväntas minska i takt med att konsumtionsbeteendet förändras, när allt fler slutförbrukare betalar för det vatten de använder enligt sin uppmätta förbrukning. Regeringspropositionen bedöms bidra till att minska energiförbrukningen och därmed minska växthusgasutsläppen och andra skadliga utsläpp från energiproduktionen. Den minskade vattenförbrukningen minskar också miljöbelastningen från boendet i och med att det avloppsvatten som kräver rening minskar. Propositionens miljökonsekvenser är således positiva, dvs. de minskar de skadliga utsläppen, men konsekvenserna bedöms bli små jämfört med byggnadernas energianvändning. Enligt de utredningar som gjorts har man med hjälp av lägenhetsspecifik mätning av vattenanvändningen uppnått besparingar på 10–30 procent av den totala vattenförbrukningen samt en besparing på 3–9 procent i förbrukningen av uppvärmningsenergi. När ungefär två tredjedelar av de nya bostadshusen och stambytesobjekten redan nu tar de lägenhetsspecifika vattenmätarna som vederlagsgrund för vattenkostnaderna, kommer enligt ovan nämnda utredningar och bedömningar 20 000–25 000 lägenheter årligen att börja omfattas av den lägenhetsspecifika faktureringen för bruksvatten. Enligt propositionen ska lägenhetsspecifika uppgifter om vattenförbrukningen lämnas månatligen i nya flerbostadshus som kommer att börja omfattas av fjärravläsning. Det uppskattas att ca 60 000 sådana lägenheter kommer att färdigställas årligen under de närmaste åren. Det månatliga lämnandet av förbrukningsuppgifter beräknas minska vattenförbrukningen med 1–2 procent jämfört med en situation där förbrukningsuppgifter lämnas en gång om året.

Regeringspropositionen beräknas under de första åren efter det att skyldigheterna trätt i kraft minska energiförbrukningen med 10–12 gigawattimmar per år och till följd av detta minska de årliga CO₂-utsläppen från fjärrvärmeproduktionen med ca 1 600 ton. Eftersom anskaffningen av fjärravläsbara mätare och fakturering som grundar sig på den faktiska förbrukningen blir vanligare också på marknadsvillkor, bedöms de direkta konsekvenserna av regeringsproposit-

ionen minska redan före 2030 och betydligt efter det. De totala konsekvenserna av regeringspropositionen lär således i fråga om energisparandet begränsas till 80–100 gigawattimmar och i fråga om CO₂-utsläppen till 9 000–11 000 ton, varvid man i bedömningen har beaktat den minskande utvecklingen av de specifika utsläppen från fjärrvärmeproduktionen.

4.2.4 Övriga samhällseliga konsekvenser

De föreslagna lagändringarna stärker konsumenternas möjligheter att få information om sin förbrukning av fjärrvärme och fjärrkyla och om faktureringen för den. Dessa uppgifter gör det möjligt för konsumenterna att få en god uppfattning om de aktuella energikostnaderna och om den egna förbrukningen. Detta stärker konsumenternas möjligheter att fatta beslut om sin egen energiförbrukning som grundar sig på den faktiska förbrukningen, vilket hjälper hushållen att minska sina boendekostnader och planera sin egen ekonomi.

Propositionen har eventuella konsekvenser för de grundläggande fri- och rättigheterna, främst med tanke på egendomsskyddet och i synnerhet för avtalsfriheten. Regleringen begränsar avtalsfriheten för bostadsaktiebolagets aktieägare och parterna i hyresavtalen genom att förutsätta att den ersättning som betalas för vatten grundar sig på den uppmätta förbrukningen. Således kan man inte längre fritt avtala om de vederlagsgrunder som gäller vatten t.ex. i bostadsaktiebolagets bolagsordning.

Det lämnande av uppgifter som de nya bestämmelserna förutsätter kan återspeglas i förtroendet för skyddet för personuppgifter eller företagets informationssäkerhet. Till denna del är det viktigt att öka medvetenheten om den gällande dataskyddslagstiftningen och säkerställa att den iakttas.

Användningen av anordningar enligt de nya bestämmelserna förutsätter sannolikt inte att medborgarna tillägnar sig särskilda nya färdigheter. Efterfrågan på och utbudet av lättanvända tjänster för mätning och fakturering antas öka.

5 Alternativa handlingsvägar

5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser

De alternativa handlingsvägarna begränsas av att direktivet är så detaljerat. Medlemsstaterna har dock vissa valmöjligheter.

Artikel 9b.1 andra stycket i direktivet möjliggör avvikelser från användning av individuella mätare när det inte är tekniskt genomförbart eller kostnadseffektivt. I detta fall ska i första hand individuella värmekostnadsfördelare användas för att mäta energianvändningen i varje radiator. Om medlemsstaten i fråga dock visar att inte heller detta skulle vara kostnadseffektivt, är det möjligt att överväga alternativa kostnadseffektiva metoder för mätning av värmeanvändningen. Dessa möjligheter till undantag gäller dock inte mätning av den lägenhetsspecifika förbrukningen av varmvatten för hushållsbruk i nya flerbostadshus och i nya byggnader med flera användningsområden som har en central värmekälla för varmvatten för hushållsbruk eller försörjs från fjärrvärmesystem.

Kraven i artikel 9c.2 i direktivet på att göra mätare som redan installerats fjärravläsbara eller ersätta dem med fjärravläsbara anordningar kan frångås om det kan visas att detta inte är kostnadseffektivt.

I fråga om vem som ansvarar för avläsningen av en mätare innehåller direktivet flexibilitet; ett system där slutkunden eller slutförbrukaren själv läser av sin mätare är enligt artikel 10a i direktivet fortfarande möjligt, om en medlemsstat föreskriver det. Med beaktande av utvecklandet av fjärravläsningssystem, liksom att de mätare som nu används i vilket fall som helst ska göras fjärravläsbara eller ersättas med fjärravläsbara anordningar inom den övergångsperiod som anges i direktivet, torde nyttan av att bevara möjligheten till självavläsning dock vara liten.

Enligt artikel 10a.2 andra stycket i direktivet får medlemsstaterna föreskriva att tillhandahållande av faktureringsinformation, på slutkundens begäran, inte får anses utgöra en betalningsbegäran. I sådana fall ska medlemsstaterna säkerställa att det erbjuds flexibla arrangemang för den faktiska betalningen. Våra nationella bestämmelser möjliggör ett motsvarande förfarande där en leverans av närmare fakturerings- eller förbrukningsuppgifter sker separat från den egentliga fakturan t.ex. via internet.

I fråga om Finlands bostadshöghus- och radhusbestånd blir den totala årliga kostnaden för den lägenhetsspecifika värmemätningen ca 120 miljoner euro med hjälp av värmekostnadsfördelare. Det är inte tekniskt möjligt att installera mätare i byggnadsbeståndets befintliga värmedistributionsystem, i s.k. vertikala stigningar. Som teoretisk kostnadsgranskning skulle det förutsätta investeringar i mätare på ca 900 miljoner euro och orsaka årliga driftskostnader på 45 miljoner euro. Om skyldigheten också gällde hela servicesektorn, skulle kostnaderna grovt uppskattat bli 1,5–2 gånger högre. Till denna del utnyttjade Finland den möjlighet till undantag som energieffektivitetsdirektivet möjliggör utifrån VTT:s utredning från 2013.

5.2 Handlingsmodeller som planeras eller används i andra medlemsstater

Sverige

I Sverige planeras i fråga om lägenhetsspecifik värmemätning ett regionalt tvådelat system. Lägenhetsspecifik värmemätning och fakturering enligt den skulle för det första krävas i flerbostadshus som finns i länen Jämtland, Västerbotten och Norrbotten, och där den årliga primära energiförbrukningen är mer än 180 kWh/m². Den andra grupp som omfattas av regleringen är de flerbostadshus som finns annanstans i landet och vars årliga primära energiförbrukning är mer än 200 kWh/m². Avsikten är att regleringen dock ska gälla endast byggnader som det söks bygglov för efter ikraftträdandet av de nationella bestämmelserna, samt helt nya byggnader.

I den reglering som gäller värmemätning har det också planerats möjligheter till avvikelser från kraven. Avvikelser är möjliga om mätning och fakturering inte är tekniskt genomförbara eller inte står i förnuftig proportion till de besparingar som eventuellt uppnås i en viss byggnad. Alternativt kan byggnadens ägare föreslå åtgärder som förbättrar byggnadens energieffektivitet och som sänker de ovannämnda gränsvärdena.

Ett system som är avsett att mäta förbrukningen av varmvatten för hushållsbruk ska installeras i de flerbostadshus som totalrenoveras så att åtgärderna omfattar antingen byggande av en lägenhetsspecifik inkoppling för varmvatten för hushållsbruk eller väsentlig ändring av byggnadens befintliga vattensystem. Även i detta fall är avvikelser möjliga om förslagen inte är tekniskt genomförbara eller kostnadseffektiva.

Boverket ska ges behörighet att utfärda föreskrifter om beräkningen av det primärenergital som används som gränsvärde och om kriterier för teknisk genomförbarhet, proportionalitet och åtgärder som förbättrar energieffektiviteten.

Nederländerna

Skyldighet att tillhandahålla en mätare föreligger nätinnehavaren – i fråga om mätning av kylenergi innehavaren av nätet för kyla ("koudenet"), i fråga om mätning av användningen av el och gas innehavaren av el- eller gasnätet och i fråga om mätning av värmeenergi leverantören av värmeenergi. En mätare ska finnas i alla enheter i flerbostadshus eller byggnader med flera användningsområden. Mätarna förutsätts vara fjärravläsbara. Mätaren ska visa den faktiska energiförbrukningen och ge information om förbrukningstidpunkten. Lagen innehåller ett bemyndigande att utfärda administrativa föreskrifter om minimikrav för mätare och regler om säkerhet av mätuppgifter.

Det ska krävas lägenhetsspecifika värmekostnadsfördelare när enhetsspecifik mätning inte är tekniskt genomförbar eller kostnadseffektiv. Om inte heller detta är tekniskt genomförbart eller kostnadseffektivt ska leverantören av värme visa på en alternativ metod att mäta värmeförbrukningen. Hur som helst måste installationen av mätare anses vara tekniskt genomförbar och kostnadseffektiv när en befintlig mätare byts ut, en ny anslutning görs till en ny byggnad eller när en byggnad på ett grundläggande sätt renoveras.

6 Remissvar

Remissvaren har i huvudsak varit positiva. Å ena sidan har man ansett att det spelrum direktivet medger är litet och å andra sidan har den föreslagna regleringen i stor utsträckning ansetts vara rättvis och motiverad.

I flera yttranden från intressentgrupper efterlystes preciseringar t.ex. i fråga om de uppgifter som ska lämnas till slutförbrukarna och uppgifternas leveransfrekvens, möjligheten att avvika från kravet på fjärravläsning i fråga om vissa användargrupper (särskilt små fjärrvärmeproducenter), slutkundens och slutförbrukarens tillträde direkt till mätarens mätuppgifter och inte först i samband med lämnandet av förbruknings- och faktureringsuppgifter samt ett förtydligande av vilka uppgifter som ska lämnas avgiftsfritt och för vilka en avgift kan tas ut av slutkunden eller slutförbrukaren. Vissa remissinstanser föreslog att den kostnadsfördelning som grundar sig på uppmätt förbrukning ska gälla endast varmvatten för hushållsbruk.

De myndigheter som yttrade sig var justitieministeriet, miljöministeriet och Energimyndigheten, vilka deltog i beredningen av regeringspropositionen. Utöver dessa lämnades yttranden av social- och hälsovårdsministeriet samt Säkerhets- och kemikalieverket.

Justitieministeriet godkände den huvudlinje som valts i propositionen, men framförde preciserande anmärkningar om bemyndigandena att utfärda förordning, om motiveringen till ikraftträdandebestämmelserna och om de ändringar som föreslås i energieffektivitetslagen.

Miljöministeriet godkände också den valda linjen, men ansåg dock att det vore bättre om man vid beredningen av propositionen hade utgått från att ändringarna koncentreras till energieffektivitetslagen. Redan under den diskussion som fördes under beredningen har det emellertid konstaterats att en sådan lösning inte undanröjer behovet av att göra vissa ändringar också i de lagar som gäller boende, och dessutom talar en tydlig reglering för den lösning som nu valts.

Energimyndigheten konstaterade i sitt yttrande att den tillsyn som hänförs till merparten av de föreslagna ändringarna i energieffektivitetslagen inte lämpar sig för Energimyndigheten. Utifrån den granskning som gjorts under den fortsatta beredningen omfattas merparten av de föreslagna bestämmelserna dock redan av den gällande tillsynsregleringen.

Social- och hälsovårdsministeriet föreslog i sitt yttrande att man vid beredningen av förordningen ska beakta vad som i det nya dricksvattendirektivet föreskrivs om information till vattenanvändarna.

Säkerhets- och kemikalieverket ställde sig bakom utgångspunkterna i propositionen och föreslog preciserande anmärkningar och rättelser i texten.

Propositionen har bedöms av rådet för bedömning av lagstiftningen. Rådet lade i sitt yttrande av den 25 mars 2020 fram flera utvecklingsförslag. Enligt rådet var det nödvändigt att förenhetliga och precisera terminologin samt bedöma med vilken sannolikhet Finland lyckas utnyttja direktivets möjlighet till undantag i fråga om fjärravläsbara mätare. Rådet efterlyste en bedömning av konsekvenserna för företagen och en mer detaljerad bedömning av miljökonsekvenserna. Dessutom betonade rådet behovet av att bedöma propositionens konsekvenser i fråga om alla dess mål. Man har strävat efter att beakta rådets synpunkter genom att granska och förenhetliga propositionen som helhet, genom att förenhetliga och precisera den terminologi som används, genom att bedöma sannolikheten för att undantagen kan utnyttjas och genom att utveckla konsekvensbedömningen till alla delar.

7 Specialmotivering

7.1 Energieffektivitetslagen

3 §. Definitioner. Paragrafen ändras för det första så att förteckningspunkterna i sin helhet numreras om, varvid 2 a-punkten, 2 b-punkten, 11 a-punkten och 12 a-punkten i förteckningen i 3 § i den gällande lagen tas in i den löpande numreringen.

I förteckningen föreslås en, jämfört med den gällande lagen, ny definition av slutkund (3 § 10 punkten i lagförslaget). Energi säljs till slutkunder som använder den själva eller levererar den vidare till slutförbrukarna. Definitionen motsvarar definitionen av slutförbrukare enligt den gällande lagen. Termen slutkund har inte använts tidigare i energieffektivitetslagen, men för att ändringen av direktivet ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt är det behövligt att denna term införs. Slutkunden är den som har ett avtalsförhållande om anskaffning av energi med försäljaren av energi, slutförbrukaren är den för vars användning energin i sista hand köps. Slutkunden och slutförbrukaren kan också vara samma fysiska eller juridiska person.

Termen slutförbrukare ska definieras i den ändrade 11 punkten. Med slutförbrukare ska i enlighet med artikel 10a i direktivet avses en fysisk eller juridisk person som använder värme eller kyla. En slutförbrukare som köper energi för egen användning är enligt definitionen både slutförbrukare och slutkund. Det är av betydelse eftersom direktivet innehåller olika förpliktelser för slutförbrukare och slutkunder av värme, kyla och varmvatten för hushållsbruk.

Slutförbrukaren kan delta, utan att också bli slutkund, t.ex. i betalningen av kostnaderna för energi som husbolaget skaffat gemensamt antingen genom en fast andel (euro/person, euro/m²) eller i förhållande till en hur stor andel av energin slutförbrukaren har använt. Slutförbrukarens användning av energi kan också ingå i hyran för lägenheten. I praktiken är ett bostadsaktiebolag vanligen slutkund hos ett fjärrvärmebolag på basis av ett avtalsförhållande mellan dem. Om det i husbolagets byggnad finns uppvärmda gemensamma lokaler är husbolaget slutförbrukare i fråga om dem.

Som en ny definition fogas till paragrafen en definition av fjärravläsbarhet (23 punkten). Med fjärravläsbarhet ska avses en mätarens egenskap som gör det möjligt att utanför en byggnad via ett kommunikationsnät kunna avläsa de uppgifter som registrerats i mätaren. Även avläsning

som sker med hjälp av en mobil enhet ska betraktas som fjärravläsning. Fjärravläsbarheten är en egenskap som enligt direktivet krävs av mätare och som det inte tidigare har föreskrivits om. Termen är alltså ny i energieffektivitetslagen.

19 §. Tillhandahållande av mätare för slutkunder av fjärrvärme och fjärrkyla. Enligt 19 § i den gällande energieffektivitetslagen ska den som ordnar med mätningen (i praktik energileverantören) till ett konkurrenskraftigt pris tillhandahålla slutförbrukare av fjärrvärme och fjärrkyla mätare som korrekt visar slutförbrukarens faktiska energiförbrukning och ger information om faktisk förbrukningstidpunkt. Dessutom har skyldigheten att tillhandahålla mätare gällt endast vissa situationer, dvs. när en befintlig mätare byts ut, när en ny inkoppling görs i en ny byggnad, eller när det är fråga om en ny inkoppling i en byggnad där det utförs reparation som förutsätter ett bygglov eller åtgärdstillstånd och reparationen kan ha stor inverkan på byggnadens energiprestanda.

Ändringsdirektivet kräver inte längre att det ges information om faktisk förbrukningstidpunkt, och skyldigheten att tillhandahålla mätare är inte längre begränsad till de nämnda situationerna. Paragrafen ska uppdateras till att motsvara det ändrade direktivet så att det i paragrafen anges att det av mätare ska krävas att de visar energiförbrukningen. Genom bestämmelsen genomförs artikel 9a i direktivet.

20 §. Fastighetens värmeenergimätare. Det föreslås att ett nytt 2 mom. fogas till paragrafen. Enligt det föreslagna momentet ska nya mätare som installeras vara fjärravläsbara. Genom bestämmelsen genomförs det krav i artikel 9c.1 i direktivet på att de mätare som installeras ska vara fjärravläsbara. Det bör noteras att avsikten med bestämmelsen inte är att kräva användning av värmekostnadsfördelare i något fall. Det finns dock inga grunder för att utesluta kostnadsfördelare från denna reglering, eftersom direktivet förutsätter att de beaktas och de kan vara i bruk eller frivilligt tas i bruk även i Finland.

22 §. Fakturering för fjärrvärme och fjärrkyla. I 22 § föreskrivs det att den minsta faktureringstätheten för fjärrvärme och fjärrkyla ska vara en gång per år i enlighet med direktivet, när det i gällande lag har krävts fyra gånger per år. Detta utesluter dock inte möjligheten att fakturera oftare. Genom bestämmelsen genomförs punkt 1 i bilaga VIIa till direktivet.

Som undantag från fakturering som grundar sig på mätaravläsning föreskrivs för det första en situation där faktureringen enligt ett avtal mellan slutkunden och energiförsäljaren grundar sig på slutkundens mätaravläsning och slutkunden inte har meddelat mätvärden för faktureringsperioden i fråga. En annan situation som berättigar till undantag är att mätaren är defekt så att ett mätresultat inte kan fås. Detta senare undantag finns inte i direktivet, men det har dock ansetts vara så viktigt att det har ansetts nödvändigt att ta in det i paragrafen.

I 22 § i den gällande lagen har det dessutom fastställts vissa undantag från fakturering av fjärrvärme och fjärrkyla på basis av den faktiska förbrukningen. Avvikelse har varit möjlig bl.a. om mätning och fakturering enligt konstaterad energiförbrukning inte är möjlig eller inte kan ordnas till rimlig kostnad. Direktivet möjliggör dock inte längre sådana undantag.

Enligt paragrafens 2 mom. ska fakturan lämnas till slutkunden avgiftsfritt. Kravet uppfylls när kunden erbjuds antingen en elektronisk faktura eller en pappersfaktura avgiftsfritt. Motsvarande bestämmelse har funnits i energieffektivitetslagen redan tidigare. Genom den genomförs också artikel 11a.1 i direktivet.

Enligt 2 mom. i paragrafen ska slutkunden, om denne önskar det, få fakturor på förbrukningen av fjärrvärme och fjärrkyla på elektronisk väg. Genom denna bestämmelse genomförs artikel 10a.2 b i direktivet. Bestämmelsen ger slutkunden rätt att få elektroniska fakturor.

I 3 mom. ska det tas in en bestämmelse om lägenhetsspecifik fakturering av kostnaderna för varmvatten för hushållsbruk i flerbostadshus och i byggnader med flera användningsområden, och denna bestämmelse ska innehålla en hänvisning till lagen om bostadsaktiebolag, lagen om hyra av bostadslägenhet, lagen om bostadsrättsbostäder, aravabegränsningslagen och räntestödslagen. Bestämmelsen är informativ till sin karaktär.

Det föreslagna 4 mom. innehåller bestämmelser om behörighet att genom förordning av statsrådet utfärda närmare bestämmelser om öppen och precis fördelning av kostnaderna för förbrukningen av värme och kyla i de flerbostadshus och byggnader med flera användningsområden som försörjs med fjärrvärme eller fjärrkyla. Enligt det ändrade direktivet är dessa nationella bestämmelser tvingande (artikel 9b.3). När reglerna utarbetas ska strävan vara att säkerställa att den uppmätta förbrukningen återspeglas i kostnaderna på slutförbrukarnivå, oberoende av om slutförbrukaren är bostadens ägare eller hyresgäst eller om slutförbrukaren använder bostaden på någon annan grund.

23 §. Förbruknings- och faktureringsuppgifter om fjärrvärme och fjärrkyla. Enligt den nya artikel 10a i direktivet ska användnings- och faktureringsinformationen vara korrekt och tillförlitlig och baserad på faktisk användning eller avläsningar av värmekostnadsfördelare i fråga om alla slutförbrukare. Dessutom ska fakturan vara tydligt specificerad. I paragrafens 1 mom. ska motsvarande krav tas in.

I 2 mom. föreslås en bestämmelse om energidetaljistens skyldighet att i samband med faktureringen lämna slutkunder av fjärrvärme och fjärrkyla faktureringsuppgifter samt förbrukningsuppgifter om slutkundens energiförbrukning. Syftet med bestämmelsen är att göra det möjligt för slutkunden att följa sin egen energiförbrukning och få en fullständig redovisning av sina aktuella energikostnader. En motsvarande bestämmelse finns redan i den gällande energieffektivitetslagen.

I 3 mom. föreslås en bestämmelse om slutkundens rätt att avgiftsfritt och i en lättbegriplig form få förbruknings- och faktureringsuppgifter om fjärrvärme och fjärrkyla. I den gällande energieffektivitetslagen finns motsvarande bestämmelse om de uppgifter som ska lämnas tillsammans med fakturan. Uppgifterna ska kostnadsfritt göras tillgängliga för slutkunden eller, på slutkundens begäran, för den leverantör av energitjänster som slutkunden har utsett. Det bör noteras att ordalydelsen inte förutsätter kostnadsfritt lämnande av uppgifterna till fler än en aktör.

Enligt vad som föreslås i 4 mom. ska slutkunden dessutom, i fall där slutförbrukaren inte också är slutkund, göra förbruknings- och faktureringsuppgifterna tillgängliga för slutförbrukaren när slutförbrukaren faktureras för uppvärmningskostnaderna utifrån mätning eller en värmekostnadsfördelare. Detta är fallet t.ex. i de höghusbolag som tar i bruk lägenhetsspecifik mätning av uppvärmningen eller värmekostnadsfördelare och i vilka ett avtal med en leverantör av fjärrvärme ingås av husbolaget, men där energin i praktiken förbrukas av en person som bor i en av husbolagets bostäder och vars lägenhetsspecifika förbrukning mäts med en separat mätare eller en värmekostnadsfördelare. I praktiken är sådana fall mycket sällsynta. Genom det som föreskrivs i 2 mom. genomförs de nya artiklarna 10a och 11a i direktivet.

Enligt det föreslagna 5 mom. ska det genom förordning av statsrådet föreskrivas närmare om de uppgifter som ska lämnas samt om detaljer i anslutning till lämnandet av dem. Bestämmelsen samt den nämnda statsrådsförordningen genomför den nya bilaga VIIa till direktivet, i vilken

det föreskrivs om minsta frekvens för fakturering som grundar sig på faktisk användning eller avläsningar av värmekostnadsfördelare, minsta frekvens för fakturerings- eller användningsinformation och minimikrav på information i fakturan. Enligt direktivet ska fakturering som grundar sig på den faktiska förbrukningen ske minst en gång om året. Om fjärravläsbara mätare har installerats ska förbrukningsuppgifterna lämnas kvartalsvis på begäran eller om slutkunderna har valt e-fakturering, eller annars två gånger per år. Från ingången av 2022 ska förbrukningsuppgifterna lämnas månatligen på fjärravläsbara objekt. Då får informationen också göras tillgänglig via internet och uppdateras så ofta som de använda anordningarna och systemen tillåter. Avsikten är att statsrådets förordning ska träda i kraft samtidigt med de föreslagna lagarna inom den utsatta tiden för genomförandet av ändringsdirektivet.

32 §. Sökande av ändring i Energimyndighetens beslut. I paragrafen hänvisas det till den nya lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019).

7.2 Lagen om ändring av 39 och 40 § i lagen om krav på ekodesign för och energimärkning av produkter

39 §. Sökande av ändring i ett ministeriums och Säkerhets- och kemikalieverkets beslut. I paragrafen hänvisas det till den nya lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019).

40 §. Sökande av ändring i ett besiktningsorgans beslut. I paragrafen hänvisas det till den nya lagen om rättegång i förvaltningsärenden.

7.3 Lagen om bostadsaktiebolag

3 kap. Bolagsvederlag

Betalningsskyldighet och grund för betalning av bolagsvederlag

4 §. Grund för betalning av bolagsvederlag. Det föreslås att från de eventuella grunder för betalning av vederlag som nämns i paragrafens 1 mom. ska slopas omnämmandet av den faktiska förbrukningen av vatten eller den förbrukning av vatten som kan uppskattas tillförlitligt. Bestämmelser om grunden för vattenavgiftsvederlag föreslås i den 4 a § som ska tas in i kapitlet.

4 a §. Fördelning av vattenkostnader. För att genomföra artikel 10a.1 i ändringsdirektivet föreslås att det i 1 mom. ska föreskrivas om den grund för vederlag som ska tillämpas på fördelningen av vattenkostnader. Enligt förslaget ska grunden för vederlaget i fråga om husbolagets utgifter för gemensam anskaffning av vatten vara den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen. Med avvikelse från minimikraven i direktivet gäller förslaget kostnaderna för både kall- och varmvatten, av vilka den sistnämnda ska fastställas enligt kostnaderna för den värmeenergi, såsom fjärrvärme, olja, jordvärme eller naturgas, som gått åt till uppvärmning av vattnet. Närmare bestämmelser om beräkningen av dessa kostnader utfärdas genom förordning av statsrådet, som utfärdas med stöd av bemyndigandet i 3 mom. I bolagsordningen kan det inte bestämmas om andra grunder för vattenavgiftsvederlag.

Uttrycket ”den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen” som används i bestämmelsen motsvarar 6 kap. 34 § 1 mom. i den gällande lagen och innebär den förbrukning som har mätts med de lägenhetsspecifika mätare som avses i 10 § 2 mom. i miljöministeriets förordning om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer. Enligt bestämmelsen i den nämnda förordningen ska det i en byggnad finnas en lägenhetsspecifik vattenmätare för mätning av det kall- och varmvatten som leds till lägenheten så att det är möjligt att använda den vattenförbrukning som anges av mätarna som underlag för fakturering.

RP 104/2020 rd

I lagen föreslås inga bestämmelser om hur ofta ett vattenavgiftsvederlag som motsvarar förbrukningen ska tas ut. Det är således husbolaget som beslutar om hur uttaget av vattenavgiftsvederlaget ska ordnas. Enligt vad som föreslås kan man i praktiken t.ex. i stället för ett vattenavgiftsvederlag som fortlöpande tas ut besluta att regelbundet ta ut ett fast eller annat på uppskattning baserat vattenavgiftsvederlag och jämna ut kostnaderna så att de motsvarar den faktiska förbrukningen genom periodisk utjämningsfakturerings. Enligt punkt 1 i den nya bilagan VIIa till direktivet ska faktureringen ske på grundval av den faktiska förbrukningen minst en gång om året, vilket i bostadsaktiebolag i praktiken följer av den ekonomiska planeringen av bolaget i perioder av en räkenskapsperiod på ett år samt av fastställandet av budgeten och bokslutet.

I bolagsordningen för bolag som bildats före ikraftträdandet av denna lag bestäms oftast om ett annat vattenavgiftsvederlag än ett vederlag som grundar sig på den uppmätta förbrukningen. I dessa bolag finns det veterligen inte heller alltid sådana lägenhetsspecifika vattenmätare som tillförlitligt kan användas för fördelningen av kostnaderna. Ibruktageandet av lägenhetsspecifika mätare som installerats före ikraftträdandet av lagen kan dock orsaka bolag sådana svåråterutsebara kostnader som inte är ändamålsenliga med tanke på de kostnadsbesparingar som uppnås genom mätning. Av dessa orsaker föreslås det en separat övergångsbestämmelse (se nedan avsnitt ”9 Ikraftträdande”) i fråga om den nya bestämmelsen.

I paragrafens 2 mom. föreslås bestämmelser om lämnande av information om vattenförbrukningen och annan information om bestämmande av vederlaget till aktieägaren. Enligt förslaget ska aktieägaren varje månad få information om vattenförbrukningen i aktielägenheten. I lagen föreslås inga bestämmelser om hur uppgifterna ska lämnas, vilket ska avgöras av husbolaget. Som tillräcklig information betraktas också att aktieägaren fortlöpande har tillgång till uppgifter om vattenförbrukningen t.ex. via en vattenmätare som installerats i aktielägenheten eller via en nättjänst som baserar sig på fjärravläsning av mätare.

Utöver den information om vattenförbrukningen som ska lämnas varje månad ska aktieägaren i samband med att ett på förbrukningen grundat vattenavgiftsvederlag tas ut också informeras om andra grunder för bestämmande av vederlaget. Sådana uppgifter är t.ex. uppgifter om den energi som använts för uppvärmning av vatten samt kostnaderna för anskaffning av vatten. Närmare bestämmelser om den information som ska ges i samband med uttag av vederlag föreslås bli utfärdade genom förordning av statsrådet. Genom förslaget genomförs artikel 10a.3 i ändringsdirektivet och punkterna 2 och 3 i bilaga VIIa till direktivet.

I lagen föreslås inga bestämmelser om uttag av vattenavgiftsvederlag eller om någon avgift som ska tas ut av aktieägarna för lämnande av information. Av detta följer att de allmänna bestämmelserna om bolagsvederlag ska tillämpas på täckandet av kostnaderna för mätning av vattenförbrukningen, uttaget av kostnader i form av vattenavgiftsvederlag samt lämnande av information om förbrukning och om andra grunder för bestämmande av vederlaget. Enligt 3 kap. 2 § 1 mom. i lagen om bostadsaktiebolag kan med det bolagsvederlag som tas ut av en aktieägare täckas bl.a. bolagets utgifter för gemensam anskaffning av en nyttighet som har samband med användningen av en byggnad och bolagets förpliktelser. I fråga om det på förbrukning grundade vattenavgiftsvederlag som avses i förslaget kan det bolagsvederlag som tas ut av aktieägarna således täcka bl.a. kostnaderna för installation, underhåll och avläsning av mätare, fördelning av vattenkostnader och lämnande av information. De ovannämnda kostnaderna kan också inbegripa sådana motiverade kostnader som föranleds av behövliga justeringsmätningar och rättelse av vederlagsuttaget.

I 3 mom. föreslås ett bemyndigande att utfärda förordning med stöd av vilket närmare bestämmelser om den kostnadsfördelning som avses i paragrafen samt om den information som ska

ges om vattenförbrukningen och andra grunder för bestämmande av vederlaget får utfärdas genom förordning av statsrådet. När det gäller kostnadsfördelningen kan närmare bestämmelser utfärdas om hur den energi som används för uppvärmning av vatten och kostnaderna för den beräknas. De närmare uppgifter som ska ges om vattenförbrukningen och grunderna för vederlagsuttaget ska omfatta bl.a. den lägenhetsspecifika vattenförbrukningen, mängden energi som används för uppvärmning av vatten och priserna på dessa. Vid utarbetandet av statsrådets förordning beaktas både nuvarande praxis för uttag av vattenavgiftsvederlag och de detaljerade informationskraven i bilaga VIIa till direktivet. Genom bestämmelsen genomförs artikel 10a.2 c i direktivet.

7.4 Lagen om hyra av bostadslägenhet

27 §. Bestämmande av hyran. Till paragrafens 3 mom. fogas en hänvisning till den nya 27 a §. Dessutom ändras i momentet benämningen på lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus till aravabegränsningslagen. Till övriga delar motsvarar momentet gällande lag.

27 a §. Ersättning för vatten. I det föreslagna 1 mom. föreskrivs det om den ersättning för vatten som tas ut av hyresgästen. Enligt vad som föreslås ska den ersättning för vatten som tas ut av hyresgäster grunda sig på den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen, om det i den byggnad där lägenheten finns har tagits i bruk lägenhetsspecifika mätare för att fördela kostnaderna. Om alltså t.ex. ett husbolags grund för det vederlag som tas ut för att täcka kostnaderna för vattenförbrukningen är den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen, ska samma grund användas för ersättning av kostnaderna för vattenförbrukningen också när det gäller hyresförhållanden. Med den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen avses förbrukning som har uppmätts med sådana lägenhetsspecifika mätare som avses i 10 § 2 mom. i miljöministeriets förordning om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer. Genom bestämmelsen genomförs artikel 10a.1 första stycket i ändringsdirektivet.

I det föreslagna 2 mom. föreskrivs det om lämnande av information om vattenförbrukningen och andra uppgifter om hur ersättningen bestäms till hyresgästen. Enligt förslaget får ingen separat avgift tas ut av hyresgästen för lämnande av den information som avses i momentet. Genom momentet genomförs artiklarna 10a.3 och 11a.1 i ändringsdirektivet samt punkt 2 i bilaga VIIa till direktivet.

Enligt förslaget ska hyresgästen varje månad få information om vattenförbrukningen i lägenheten. Hyresvärden och hyresgästen ska avtala om hur informationen ska lämnas. Som tillräcklig information betraktas också att hyresgästen fortlöpande har tillgång till uppgifter om vattenförbrukningen t.ex. via en vattenmätare som installerats i lägenheten eller via en nättjänst som baserar sig på fjärravläsning av mätare. Utöver den information om vattenförbrukningen som ska lämnas varje månad ska hyresgästen i samband med att den ersättning som avses i 1 mom. tas ut också ges information om andra grunder för ersättningen. Närmare bestämmelser om den information som ska ges i samband med att ersättning tas ut föreslås bli utfärdade genom förordning av statsrådet.

I bostadsaktiebolag ska den information som avses i momentet lämnas till aktieägarna som svarar för att vidarebefordra den till hyresgästerna. Om det är fråga om en hyresgäst i ett bostadsaktiebolag, är det bostadsaktiebolaget som är skyldigt att lämna informationen.

Enligt det föreslagna 3 mom. är bestämmelserna i paragrafen således tvingande så att hyresgästens rätt enligt paragrafen i fråga inte kan begränsas genom avtal, då ett sådant avtalsvillkor är ogiltigt.

I 4 mom. finns ett bemyndigande att utfärda förordning, enligt vilket närmare bestämmelser om bestämmandet av den ersättning som avses i paragrafen samt om den information som ska ges vattenförbrukningen och annan information som ska ges i samband med uttag av ersättning utfärdas genom förordning av statsrådet.

7.5 Lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

13 a §. Utjämning av hyror. I paragrafen föreskrivs det om utjämning av hyror. Till paragrafen fogas ett nytt 3 mom. enligt vilket vattenkostnaderna inte får utjämnas mellan olika byggnader eller lägenheter. På detta sätt säkerställs det att om man i en byggnad har tagit i bruk ett vattenavgiftsvederlag som grundar sig på mätning, fastställs kostnaderna för vatten enligt varje lägenhets faktiska förbrukning och att andra boende inte till följd av utjämning blir tvungna att betala dessa kostnader. När det till paragrafen fogas ett nytt 3 mom. blir dess nuvarande 3 mom. nytt 4 mom. I övrigt motsvarar innehållet i paragrafen gällande lag.

7.6 Aravabegränsningslagen

7 a §. Utjämning av hyror. I paragrafen föreskrivs det om utjämning av hyror på samma sätt som i 13 a § i räntestödslagen. Till paragrafen fogas på samma sätt som till den sistnämnda lagen ett nytt 3 mom. enligt vilket vattenkostnaderna inte får utjämnas mellan olika byggnader eller lägenheter. När det till paragrafen fogas ett nytt 3 mom. blir dess nuvarande 3 mom. nytt 4 mom. I övrigt motsvarar innehållet i paragrafen gällande lag.

7.7 Lagen om bostadsrättsbostäder

16 §. Hur bruksvederlaget bestäms. Det föreslås att paragrafen ändras så att ett nytt 5 mom. fogas till den för att genomföra artikel 10a.1 i direktivet. Enligt det nya momentet ska den ersättning för vatten som tas ut av bostadsrättshavaren grunda sig på den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen, om det i den byggnad där lägenheten finns för fördelning av kostnaderna har tagits i bruk lägenhetsspecifika mätare som mäter vattenförbrukningen. Bostadsrättshavaren ska avgiftsfritt få exakta och tydliga förbruknings- och faktureringsuppgifter, om vilka det med stöd av det bemyndigande att utfärda förordning som föreslås i paragrafen ska föreskrivas närmare genom förordning av statsrådet. I 16 § 3 mom. föreslås det att det särskilda omnämmandet av att en betalningsgrund är vattenförbrukningen ska slopas, eftersom det ska föreskrivas om vatten i det nya 5 mom. I övrigt motsvarar innehållet i paragrafen gällande lag.

16 a §. Utgifter som täcks med bruksvederlag. Det föreslås att till paragrafen fogas ett nytt 3 mom. enligt vilket vattenkostnaderna inte får utjämnas mellan olika lägenheter. På detta sätt säkerställs det att om man i en byggnad har tagit i bruk ett vattenavgiftsvederlag som grundar sig på mätning, fastställs kostnaderna för vatten enligt varje lägenhets faktiska förbrukning och att andra boende inte till följd av utjämning blir tvungna att betala dessa kostnader. I bostadsrättsbostäder är det enligt 2 mom. i paragrafen förbjudet att jämna ut de utgifter för skötseln av bostadsrättshus som de boende själv kan påverka. Genom det nya momentet säkerställs det dessutom att vattenförbrukningen kan mätas lägenhetsspecifikt. När det till paragrafen fogas ett nytt 3 mom. blir dess nuvarande 3 mom. nytt 4 mom. I övrigt motsvarar innehållet i paragrafen gällande lag.

8 Bestämmelser på lägre nivå än lag

Enligt förslaget ska det genom förordning av statsrådet föreskrivas om fördelning av kostnaderna för förbrukning av värme, kyla och varmvatten för hushållsbruk i sådana flerbostadshus och byggnader med flera användningsområden som försörjs med fjärrvärme eller fjärrkyla. På

detta sätt genomförs bestämmelsen i artikel 9b.3 i direktivet. Bemyndigandet att utfärda förordning finns i 22 § 4 mom. i energieffektivitetslagen, i 3 kap. 4 a § i lagen om bostadsaktiebolag, i 27 a § 3 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet samt i 16 § 3 mom. i lagen om bostadsrättsbostäder.

Genom förordning av statsrådet ska det enligt förslaget på det sätt som direktivet förutsätter föreskrivas också om den information som ska ges slutkunderna i samband med faktureringen samt om på vilket sätt informationen ska lämnas. Genom förordningen genomförs bilaga VIIa till direktivet. Bemyndigandet att utfärda förordning finns i 23 § 3 mom. i energieffektivitetslagen.

Det föreslås att i miljöministeriets förordning om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer ska 2 och 10 § ändras så att det i dem föreskrivs om att lägenhetsspecifika vattenmätare ska vara fjärravläsbara. Bemyndigandet att utfärda förordning finns i 117 c § i markanvändnings- och bygglagen.

9 Ikraftträdande

Medlemsstaterna ska i princip sätta i kraft de bestämmelser i lagar och andra författningar som är nödvändiga för att följa ändringsdirektivet senast den 25 oktober 2020. Det föreslås att lagarna träder i kraft den 24 oktober 2020.

I fråga om 3 kap. 4 a § i lagen om bostadsaktiebolag föreslås det en övergångsbestämmelse enligt vilken ett vattenavgiftsvederlag som grundar sig på lägenhetsspecifik mätning av förbrukningen blir tillämpligt när det i ett bolag med stöd av ett bygglov som söks efter lagens ikraftträdande har installerats lägenhetsspecifika vattenmätare. Bestämmelsen behövs för att husbolag som har bildats före lagens ikraftträdande och i vars bolagsordning det har kunnat bestämmas om andra grunder för vattenavgiftsvederlaget och i vilka det inte alltid finns sådana lägenhetsspecifika vattenmätare som på ett tillförlitligt sätt kan användas för att fördela kostnaderna ska kunna övergå till det nya systemet på ett kontrollerat sätt och utan extra kostnader. Om det i ett husbolag redan före lagens ikraftträdande har installerats lägenhetsspecifika mätare kan beslut om ibruktagande av dem för att fastställa vattenavgiftsvederlaget fattas genom bolagsstämmans majoritetsbeslut på samma sätt som enligt den gällande lagen (6 kap. 34 § 1 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). I ikraftträdandebestämmelsen föreslås att det särskilt ska beaktas också det faktum att det i bolagsordningen före lagens ikraftträdande har kunnat bestämmas om andra vattenavgiftsvederlag än sådana som grundar sig på den uppmätta förbrukningen. Sådana bestämmelser i bolagsordningen ska strykas eller ändras så att de överensstämmer med den nya lagen efter det att man i husbolaget med stöd av ikraftträdandebestämmelsen har börjat tillämpa 3 kap. 4 a § i den nya lagen och någon annan ändring av bolagsordningen anmäls för registrering. Redan innan bestämmelserna i bolagsordningen ändras så att de överensstämmer med den nya lagen framgår vederlagsgrunden av disponentintyget om aktielägenheten, se 4 § 8 punkten i statsrådets förordning om grunderna för mätning av aktielägenhetens ytor och om disponentintyg (365/2010).

I fråga om ändringarna av 27 a § i lagen om hyra av bostadslägenhet, 13 a § i räntestödslagen, 7 a § i aravabegränsningslagen och 16 § i lagen om bostadsrättsbostäder föreslås en motsvarande övergångsbestämmelse som i lagen om bostadsaktiebolag. Vattenavgiftsvederlag som grundar sig på lägenhetsspecifik mätning av förbrukningen av varmvatten för hushållsbruk i bostadsrättsbostäder och förbudet mot att utjämna de kostnader som orsakas en byggnads ägare för förbrukningen av vatten blir tillämpliga i byggnader som färdigställts före lagens ikraftträdande,

om det i en byggnad i samband med underhållsarbete installeras lägenhetsspecifika vattenmätare eller lägenhetsspecifika vattenmätare förnyas. I bostadsrättsbostäder är det redan nu förbjudet att jämna ut de kostnader som den boende själv kan påverka genom sin verksamhet.

10 Verkställighet och uppföljning

Artikel 24 i direktivet har ändrats så att nya 4a och 12–15 punkter har fogats till den. Enligt artikel 24.15 i direktivet ska kommissionen senast den 28 februari 2024 och vart femte år därefter utvärdera detta direktiv och överlämna en rapport till Europaparlamentet och rådet.

11 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning

Eftersom genomförandet av den fördelning av kostnaderna för varmvatten för hushållsbruk som anges i ändringsdirektivet förutsätter ingripande i avtalsförhållanden mellan enskilda, ska ärendet utvärderas med tanke på egendomsskyddet och de grundläggande fri- och rättigheterna enligt grundlagen. Avtalsfriheten tryggas inte uttryckligen i grundlagen och regleringen av avtalsrätt hör i sig i princip till vanlig lagstiftning. Avtalsfriheten skyddas dock i viss mån med stöd av generalklausulen om egendomsskydd. I grundlagsutskottets utlåtandep Praxis har de bestämmelser som begränsar avtalsfriheten granskats utifrån de allmänna förutsättningarna för begränsningar i de grundläggande fri- och rättigheterna – exakthet, godtagbarhet och proportionalitet.

Grundlagsutskottet har i sin utlåtandep Praxis konsekvent ansett att retroaktivt ingripande i förmögenhetsrättsliga avtalsförhållanden mellan enskilda i princip är problematiskt. Egendomsskyddet enligt grundlagen tryggar också kontinuiteten i avtalsförhållanden, även om förbudet mot att ingripa retroaktivt i avtalsförhållandens okränkbarhet inte är ovillkorligt enligt grundlagsutskottets Praxis. Skyddet för kontinuiteten i förmögenhetsrättsliga rättshandlingar bottnar i tanken att skydda rättssubjektens berättigade förväntningar i ekonomiska frågor. I utskottets Praxis har skyddet för berättigade förväntningar ansetts omfatta rätten att lita på att lagstiftningen om de rättigheter och skyldigheter som är viktiga för avtalsförhållandet består och att denna typ av frågor inte kan regleras på ett sätt som i oskäligt hög grad försämrar parternas rättsliga ställning. Det har ansetts att skyddet för berättigade förväntningar och tillitsskyddet accentueras när det är fråga om en specialordning som ursprungligen tillkommit genom lag. Företagarna på en strikt reglerad marknad (t.ex. taxitjänster) har dock vanligen ingen grund att förvänta sig att lagstiftningen under alla förhållanden förblir absolut oförändrad. Bestämmelser som ingriper i egendomsskyddet bedöms med avseende på de allmänna kriterierna för begränsningar i de grundläggande fri- och rättigheterna, exempelvis med avseende på ett godtagbart syfte och bestämmelsernas proportionalitet.

Grundlagsutskottet har vid bedömningen av bestämmelserna om användning av egendom särskilt uppmärksammat att den inbördes relationen mellan grundlagens bestämmelser om egendomsskydd och ansvar för miljön (20 §) bygger på en avvägning. Utskottet har konstaterat att 20 § i grundlagen inte konstituerar individuellt konstaterbara förpliktelser och att den inte heller utgör en särskild grund för att inrikta toleransförpliktelser speciellt på t.ex. markägarna. Båda utgör trots det delar av samma regeluppsättning för grundläggande fri- och rättigheter och kan därmed enligt utskottet inverka på tolkningen av vardera i ett sådant sammanhang där målet är att lagstiftningsvägen främja en hållbar balans mellan människan och naturen (se t.ex. GrUU 69/2018 rd, s. 2–3, GrUU 36/2013 rd, s. 2/I, GrUU 32/2010 rd, s. 9/I, GrUU 20/2010 rd, s. 2/II och GrUU 6/2010 rd, s. 2). Utskottet har i sin bedömning av huruvida inskränkningar i användningsrätten är godtagbara och proportionella lagt särskild vikt vid de grunder som är förankrade i grundlagens 20 § (se t.ex. GrUU 36/2013 rd, s. 2/I och GrUU 6/2010 rd, s. 3/I).

I de lagar som ingår i propositionen föreslås bemyndiganden att utfärda förordning: två bemyndiganden att utfärda förordning föreslås i energieffektivitetslagen och ett i var och en av de övriga lagarna. I 22 § i energieffektivitetslagen föreslås ett bemyndigande att utfärda en förordning av statsrådet om fördelning av kostnaderna för förbrukning av värme och kyla och i 23 § ett bemyndigande att utfärda en förordning av statsrådet om fakturerings- och förbrukningsavgifter. I lagen om bostadsaktiebolag föreslås ett bemyndigande att utfärda en förordning av statsrådet med närmare bestämmelser om bestämmandet av vattenavgiftsvederlaget samt om den information som ska ges om vattenförbrukningen och om andra grunder för vattenavgiftsvederlaget. Dessutom föreslås det att det i lagen om hyra av bostadslägenhet, räntestödslagen, aravabegränsningslagen och lagen om bostadsrättsbostäder vardera tas in ett bemyndigande att utfärda en statsrådsförordning om lämnande av fakturerings- och förbrukningsavgifter.

Enligt 80 § i grundlagen kan republikens president, statsrådet och ministerierna utfärda förordningar med stöd av ett bemyndigande i grundlagen eller i någon annan lag. Bestämmelser om grunderna för individens rättigheter och skyldigheter samt om frågor som enligt grundlagen i övrigt hör till området för lag ska dock utfärdas genom lag.

Grundlagsutskottet har i sin praxis krävt att bemyndiganden att utfärda förordning ska vara exakta och noggrant avgränsade och understrukit inte bara att ett bemyndigande att utfärda en förordning inte får vara för öppet utan också betydelsen av en tillräckligt exakt grundläggande bestämmelse på lagnivå för att stödja bemyndigandena (se GrUU 17/2018 rd, GrUU 15/2018 rd, s. 58–59, GrUU 45/2017 rd, GrUU 26/2017 rd, s. 27). Utskottet har också ansett att Europeiska unionens rätt så detaljerade lagstiftning tillsammans med de nationella bestämmelserna utgör den helhet som statsrådet eller ministeriet med stöd av bemyndiganden kan utfärda närmare bestämmelser om.

Utskottet har också noterat att bestämmelserna i grundlagen direkt begränsar tolkningen av bemyndigandebestämmelser och innehållet i bestämmelser och föreskrifter som utfärdas med stöd av bemyndigandena (se GrUU 21/2018 rd, s. 2). Utskottet har ansett att detta innebär att när förordningar endast kan utfärdas med stöd av lagstadgad fullmakt och bemyndigande att utfärda en förordning inte kan ges i ärenden som enligt grundlagen ska föreskrivas genom lag, måste ett bemyndigande att utfärda förordning som tas in i lagen formuleras så att innehållet i bemyndigandet tydligt framgår av lagen och att det avgränsas tillräckligt noggrant.

Utifrån 80 § i grundlagen är det väsentligt att det finns tillräckligt uttömmande grundläggande bestämmelser i lag om det som ska regleras och att ett bemyndigande i regel bör placeras i samband med den grundläggande bestämmelsen (se GrUU 26/2017 rd, s. 27, GrUU 10/2016 rd, s. 5 och GrUU 49/2014 rd, s. 6).

Vid fördelningen av kostnaderna för värme och kyla är det fråga om en kostnadsfördelning av teknisk natur. Att föreskriva om detta gäller därmed inte grunderna för individens rättigheter och skyldigheter, och frågan ska inte heller i övrigt anses höra till området för lag. I fråga om bostadsaktiebolagets vattenavgiftsvederlag och andra i de lagar som gäller boende föreskrivna ersättningsarna för vatten föreslås det att det i lagen tas in bestämmelser enligt vilka vattenkostnaderna fördelas enligt den faktiska förbrukningen. Vidare föreslås att det i lagen ska föreskrivas om skyldigheten att lämna information om förbrukning och annan grund för ersättning. På denna grund regleras grunderna för rättigheterna och skyldigheterna tillräckligt i lag och bemyndigandet att utfärda förordning gäller endast omständigheter av teknisk natur som hänför sig till kostnadsfördelningen och lämnandet av information.

RP 104/2020 rd

Kläm

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs riksdagen följande lagförslag:

1.

Lag

om ändring av energieffektivitetslagen

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i energieffektivitetslagen (1429/2014) 24 och 25 §, av dem 25 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 112/2019, och
ändras 3, 19, 20, 22, 23 och 32 §, av dem 3 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 1338/2016 och 32 § sådan den lyder i lag 1338/2016, som följer:

3 §

Definitioner

I denna lag avses med

- 1) *energi* brännbara bränslen, värme, förnybar energi, el och andra former av energi,
- 2) *energieffektivitet* förhållandet mellan produktionen av prestanda, tjänster, varor eller energi och insatsen av energi,
- 3) *energibesparing* en mängd sparad energi som fastställs genom mätning eller uppskattning av användningen före och efter genomförandet av en åtgärd för att förbättra energieffektiviteten, med normalisering för yttre förhållanden som påverkar energianvändningen,
- 4) *slutlig energianvändning* all energi som levereras till industrin, transporter, hushåll, tjänster och jordbruk, dock inte energi som använts för omvandling eller produktion av energi,
- 5) *förbättrad energieffektivitet* ökning av energieffektiviteten som ett resultat av tekniska, beteendemässiga eller ekonomiska förändringar,
- 6) *stort företag* en fysisk eller juridisk person som bedriver ekonomisk verksamhet och som i sin tjänst har minst 250 anställda eller som har en årsomsättning som överstiger 50 miljoner euro och en balansomslutning som överstiger 43 miljoner euro,
- 7) *uropeisk standard* en standard som antagits av Europeiska standardiseringskommittén, Europeiska kommittén för elektroteknisk standardisering eller Europeiska institutet för telekommunikationsstandarder och som gjorts offentligt tillgänglig,
- 8) *internationell standard* en standard som antagits av en internationell standardiseringsorganisation och som gjorts offentligt tillgänglig,
- 9) *energidetaljist* en fysisk eller juridisk person som yrkesmässigt säljer energi till slutkunder,
- 10) *slutkund* en fysisk eller juridisk person som köper energi för egen slutanvändning,
- 11) *slutförbrukare* en fysisk eller juridisk person som använder energi eller varmvatten för hushållsbruk oberoende av om personen har ett avtalsförhållande med leverantören av energin eller varmvattnet för hushållsbruk,
- 12) *bränslegrossist* en fysisk eller juridisk person som säljer bränsle till energidetaljister,
- 13) *bränsle* ledningsgas samt naturgas som används som transportbränsle, flytgas, kol och brunkol, lätt och tung brännolja, torv, biobränsle samt transportbränsle med undantag för bunkerbränsle som används för flygtrafik och sjöfart,
- 14) *ledningsgas* naturgas som levereras till slutförbrukningsstället via ett rörsystem för naturgas,
- 15) *energitjänst* den fysiska vinst, nytta och fördel som erhålls genom en kombination av energi med energieffektiv teknik eller med åtgärder, som kan inbegripa den drift, det underhåll och den kontroll som krävs för tillhandahållande av tjänsten, som tillhandahålls på grundval av

RP 104/2020 rd

ett avtal och som under normala förhållanden påvisats leda till kontrollerbar och mätbar eller uppskattningsbar förbättring av energieffektivitet eller primärenergibesparingar,

16) *leverantör av energitjänster* en fysisk eller juridisk person som levererar energitjänster eller utför andra åtgärder för att förbättra energieffektiviteten i en slutförbrukares anläggning eller lokaler,

17) *kraftvärmepanna* panna som kan användas vid kraftvärmedrift för el- och värmeproduktion,

18) *kraftvärme* samtidig framställning i en och samma process av värmeenergi och elenergi eller mekanisk energi,

19) *högeffektiv kraftvärme* kraftvärme som uppfyller kriterierna enligt bilaga II till Europaparlamentets och rådets direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet, om ändring av direktiven 2009/125/EG och 2010/30/EU och om upphävande av direktiven 2004/8/EG och 2006/32/EG, nedan *energieffektivitetsdirektivet*,

20) *omfattande uppgradering* renoveringsarbeten vars kostnad överskrider 50 procent av investeringskostnaderna för en ny jämförbar enhet,

21) *offentliga organ* upphandlande myndigheter enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/24/EU om offentlig upphandling och om upphävande av direktiv 2004/18/EG, nedan *direktivet om offentlig upphandling*,

22) *centralförvaltningsmyndigheter* alla offentliga organ vilkas behörighet sträcker sig över statens hela territorium,

23) *fjärravläsbarhet* en mätarens egenskap som gör det möjligt att utanför en byggnad via ett kommunikationsnät avläsa de uppgifter som registrerats i mätaren.

19 §

Tillhandahållande av mätare för slutkunder av fjärrvärme och fjärrkyla

Den som ordnar med mätningen ska till ett konkurrenskraftigt pris tillhandahålla slutkunder av fjärrvärme och fjärrkyla fjärravläsbara mätare som korrekt visar energiförbrukningen.

20 §

Fastighetens värmeenergimätare

Om en fastighet försörjs med värme från ett nät för fjärrvärme eller med kyla från ett nät för fjärrkyla eller från en central källa som försörjer flera fastigheter, ska en värmeenergimätare installeras vid leveranspunkten för fjärrvärme, fastighetens värmeväxlare eller leveranspunkten för värme.

De mätare som installeras ska vara fjärravläsbara.

22 §

Faktureringsförfarande för fjärrvärme och fjärrkyla

Fjärrvärme och fjärrkyla ska faktureras enligt den faktiska förbrukningen minst en gång om året. Faktureringen får grunda sig på slutkundens mätaravläsning, om energidetaljisten och slutkunden har avtalat om detta. Fjärrvärme och fjärrkyla får faktureras enligt uppskattad förbrukning eller ett fast belopp endast om faktureringen grundar sig på slutkundens mätaravläsning och denne inte har meddelat mätvärden för faktureringsperioden i fråga eller om mätaren är defekt och något tillförlitligt mätresultat därför inte kan fås.

RP 104/2020 rd

Fakturor på förbrukningen av fjärrvärme och fjärrkyla ska lämnas till slutkunden avgiftsfritt. Fakturor på fjärrvärme och fjärrkyla ska sändas till slutkunden på elektronisk väg, om denne önskar det.

Bestämmelser om lägenhetsspecifik fördelning av kostnaderna för förbrukningen av vatten för hushållsbruk i flerbostadshus och i byggnader med flera användningsområden finns i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009), lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995), lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättslån (604/2001), aravabegränsningslagen (1190/1993) och lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990).

Närmare bestämmelser om fördelning av kostnaderna för värme och kyla i flerbostadshus och i byggnader med flera användningsområden utfärdas genom förordning av statsrådet.

23 §

Förbruknings- och faktureringsuppgifter om fjärrvärme och fjärrkyla

Förbruknings- och faktureringsuppgifterna för fjärrvärme och fjärrkyla ska vara korrekta och tillförlitliga. En faktura ska vara tydligt specificerad.

En energidetaljist ska lämna slutkunder av fjärrvärme och fjärrkyla faktureringsuppgifter i samband med faktureringen samt förbrukningsuppgifter om slutkundens energiförbrukning för att slutkunden ska kunna följa sin egen energiförbrukning och få en fullständig redovisning av sina aktuella energikostnader.

Förbruknings- och faktureringsuppgifterna ska lämnas till slutkunden avgiftsfritt och i en lättbegriplig form. På begäran av slutkunden ska denna information lämnas till en av slutkunden utsedd leverantör av energitjänster.

Om slutförbrukaren inte också är slutkund, ska slutkunden avgiftsfritt göra förbruknings- och faktureringsuppgifterna tillgängliga för slutförbrukaren till den del de gäller slutförbrukarens förbrukning och fakturering när slutförbrukaren faktureras för uppvärmningskostnaderna utifrån mätning eller en värmekostnadsfördelare.

Närmare bestämmelser om de fakturerings- och förbrukningsuppgifter som avses i denna paragraf och om lämnandet av dem utfärdas genom förordning av statsrådet.

32 §

Sökande av ändring i Energimyndighetens beslut

Bestämmelser om sökande av ändring i förvaltningsdomstol finns i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019).

Denna lag träder i kraft den 20 .

Sådana värmeenergimätare i fastigheter som har installerats före ikraftträdandet av denna lag och som inte är fjärravläsbara ska göras fjärravläsbara eller ersättas med fjärravläsbara anordningar senast den 31 december 2026.

2.

Lag

om ändring av 39 och 40 § i lagen om krav på ekodesign för och energimärkning av produkter

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om krav på ekodesign för och energimärkning av produkter (1005/2008) 39 och 40 §, sådana de lyder i lag 1012/2015, som följer:

39 §

Sökande av ändring i ett ministeriums och Säkerhets- och kemikalieverkets beslut

Omprövning får begäras i fråga om andra beslut av ett ministerium och av Säkerhets- och kemikalieverket än beslut som gäller återkallande av godkännande av besiktningsorgan och beslut som avses i 34 §. Bestämmelser om begäran om omprövning finns i förvaltningslagen (434/2003).

Bestämmelser om sökande av ändring i förvaltningsdomstol finns i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019).

Ett beslut som ett ministerium eller Säkerhets- och kemikalieverket har fattat med stöd av denna lag ska iaktas oberoende av ändringssökande, om inte den myndighet där ändring söktes bestämmer något annat.

40 §

Sökande av ändring i ett besiktningsorgans beslut

Omprövning får begäras i fråga om ett besiktningsorgans beslut om överensstämmelseintyg eller besiktningsintyg. Bestämmelser om begäran om omprövning finns i förvaltningslagen.

Bestämmelser om sökande av ändring i förvaltningsdomstol finns i lagen om rättegång i förvaltningsärenden.

Denna lag träder i kraft den 20 .

3.

Lag

om ändring av 3 kap. i lagen om bostadsaktiebolag

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) 3 kap. 4 § 1 mom. och
fogas till 3 kap. en ny 4 a § som följer:

3 kap.

Bolagsvederlag

4 §

Grund för betalning av bolagsvederlag

Grunden för betalning av vederlaget ska anges i bolagsordningen. Betalningsgrund kan vara till exempel lägenhetens yta, antalet aktier eller den faktiska förbrukningen av el, värme eller någon annan nytthet, eller den förbrukning av dessa som kan uppskattas tillförlitligt.

4 a §

Fördelning av vattenkostnader

Med avvikelse från 4 § är grunden för vederlaget i fråga om bolagets utgifter för gemensam anskaffning av vatten den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen.

Aktieägaren ska varje månad ges information om vattenförbrukningen i aktielägenheten. Aktieägaren ska i samband med att det vederlag som avses i 1 mom. tas ut också ges information om andra grunder för bestämmande av vederlaget.

Närmare bestämmelser om bestämmandet av det vederlag som avses i denna paragraf samt om den information som ska ges om vattenförbrukningen och i samband med uttag av vederlag utfärdas genom förordning av statsrådet.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Lagens 3 kap. 4 a § tillämpas på ett bolag där lägenhetsspecifika vattenmätare har installerats utifrån ett bygglov som sökts efter ikraftträdandet av denna lag. En ändring av en bestämmelse i bolagsordningen som avviker från den paragrafen så att den överensstämmer med denna lag ska anmälas för registrering samtidigt som en annan ändring av bolagsordningen anmäls för registrering.

4.

Lag

om ändring av lagen om hyra av bostadslägenhet

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) 27 § 3 mom., sådant det lyder i lag 606/2001, och
fogas till lagen en ny 27 a § som följer:

27 §

Bestämmande av hyran

Under den tid de bestämmelser i aravabegränsningslagen (1190/1993) eller i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten, ska av bestämmelserna i detta kapitel i fråga om hyrans storlek tillämpas 27 § 1 mom., 27 a och 29 §, 30 § 1 mom. samt 31 och 32 § och dessutom vad som föreskrivs om detta i de nämnda lagarna eller med stöd av dem.

27 a §

Ersättning för vatten

Om det i den byggnad där lägenheten finns har installerats lägenhetsspecifika vattenmätare för att fördela kostnaderna, ska den ersättning för vatten som tas ut av hyresgästen grunda sig på den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen.

Hyresgästen ska varje månad ges information om vattenförbrukningen i lägenheten. Dessutom ska hyresgästen i samband med att den ersättning som avses i 1 mom. tas ut ges information om andra grunder för ersättningen. Hyresvärden får inte ta ut någon separat avgift av hyresgästen för lämnande av information.

Ett villkor som begränsar hyresgästens rätt enligt denna paragraf är ogiltigt.

Närmare bestämmelser om bestämmandet av den ersättning som avses i denna paragraf samt om den information som ska ges om vattenförbrukningen och i samband med uttag av ersättning utfärdas genom förordning av statsrådet.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Lagens 27 a § tillämpas inte om lägenhetsspecifika vattenmätare som avses i 1 mom. i den paragrafen har installerats i byggnaden med stöd av ett bygglov som har sökts före ikraftträdandet av denna lag.

5.

Lag

om ändring av 13 a § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut
fogas till 13 a § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001),
sådan paragrafen lyder i lag 1713/2015, ett nytt 3 mom., varvid det nuvarande 3 mom. blir 4
mom., som följer:

13 a §

Utjämning av hyror

Vattenkostnader får inte utjämnas mellan olika hyreshus eller hyresbostäder, om grunden för
den ersättning som tas ut av hyresgästerna för dessa kostnader är den tillförlitligt uppmätta för-
brukningen.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Lagens 13 a § 3 mom. tillämpas inte om lägenhetsspecifika vattenmätare har installerats i
byggnaden med stöd av ett bygglov som har sökts före ikraftträdandet av denna lag.

6.

Lag

om ändring av 7 a § i aravabegränsningslagen

I enlighet med riksdagens beslut
fögas till 7 a § i aravabegränsningslagen (1190/1993), sådan paragrafen lyder i lag 1714/2015,
ett nytt 3 mom., varvid det nuvarande 3 mom. blir 4 mom., som följer:

7 a §

Utjämning av hyror

Vattenkostnader får inte utjämnas mellan olika hyreshus eller hyresbostäder, om grunden för den ersättning som tas ut av hyresgästerna för dessa kostnader är den tillförlitligt uppmätta förbrukningen.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Lagens 7 a § 3 mom. tillämpas inte om lägenhetsspecifika vattenmätare har installerats i byggnaden med stöd av ett bygglöv som har sökts före ikraftträdandet av denna lag.

7.

Lag

om ändring av 16 och 16 a § i lagen om bostadsrättsbostäder

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) 16 § 3 mom., sådant det lyder i lag 1073/1994,
fogas till 16 §, sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 1073/1994 och 1256/2010, ett nytt 5 mom. och till 16 a §, sådan den lyder i lag 472/2018, ett nytt 3 mom., varvid det nuvarande 3 mom. blir 4 mom., som följer:

16 §

Hur bruksvederlaget bestäms

Grunderna för bestämmandet av bruksvederlaget ska dessutom vara sådana att vederlaget fördelas på ett skäligt sätt mellan lägenheterna. Vederlaget kan bestämmas så att olika utgiftsposter har olika betalningsgrunder, såsom lägenhetens yta eller den faktiska förbrukningen eller användningen av el eller någon annan nytthet.

Om det i den byggnad där lägenheten finns har installerats lägenhetsspecifika mätare som mäter vattenförbrukningen, ska den ersättning för vatten som tas ut av bostadsrättshavaren grunda sig på den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen. Bostadsrättshavaren ska i samband med uttaget av ersättning ges information om den faktiska vattenförbrukningen som utgör grund för ersättningen och om de energikostnader som hänför sig till den samt om andra grunder för bestämmande av ersättningen. Förbruknings- och faktureringsuppgifterna om vatten ska vara korrekta och tillförlitliga. En faktura ska vara tydligt specificerad. Bostadsrättshavarens förbruknings- och faktureringsuppgifter ska lämnas till bostadsrättshavaren eller göras tillgängliga för honom eller henne avgiftsfritt och i en lättbegriplig form. Närmare bestämmelser om bestämmandet av den ersättning som avses i denna paragraf samt om den information som ska ges om vattenförbrukningen och i samband med uttag av ersättning utfärdas genom förordning av statsrådet.

16 a §

Utgifter som täcks med bruksvederlag

Vattenkostnader får inte utjämnas mellan olika bostadsrättsbostäder, om grunden för den ersättning som tas ut av bostadsrättshavarna för dessa kostnader är den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Lagens 16 § 5 mom. tillämpas inte om lägenhetsspecifika vattenmätare har installerats i byggnaden med stöd av ett bygglov som har sökts före ikraftträdandet av denna lag.

RP 104/2020 rd

Helsingfors den 17 juni 2020

Statsminister

Sanna Marin

Näringsminister Mika Lintilä

1.

Lag

om ändring av energieffektivitetslagen

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i energieffektivitetslagen (1429/2014) 24 och 25 §, av dem 25 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 112/2019, och
ändras 3, 19, 20, 22, 23 och 32 §, av dem 3 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 1338/2016 och 32 § sådan den lyder i lag 1338/2016, som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §

3 §

Definitioner

Definitioner

I denna lag avses med

1) *energi* brännbara bränslen, värme, förnybar energi, el och varje annan form av energi,

2) *energieffektivitet* förhållandet mellan produktionen av prestanda, tjänster, varor eller energi och insatsen av energi,

2 a) *energibesparing* en mängd sparad energi som fastställs genom mätning eller uppskattning av användningen före och efter genomförandet av en åtgärd för att förbättra energieffektiviteten, med normalisering för yttre förhållanden som påverkar energianvändningen,

2 b) *slutlig energianvändning* all energi som levereras till industrin, transporter, hushåll, tjänster och jordbruk, dock inte energi som använts för omvandling eller produktion av energi,

3) *förbättrad energieffektivitet* ökning av energieffektiviteten som ett resultat av tekniska, beteendemässiga eller ekonomiska förändringar,

4) *stort företag* en fysisk eller juridisk person som bedriver ekonomisk verksamhet och som i sin tjänst har minst 250 anställda eller som har en årsomsättning som överstiger 50 miljoner euro och en balansomslutning som överstiger 43 miljoner euro,

5) *uropeisk standard* en standard som antagits av Europeiska standardiseringskommittén,

I denna lag avses med

1) *energi* brännbara bränslen, värme, förnybar energi, el och andra former av energi,

2) *energieffektivitet* förhållandet mellan produktionen av prestanda, tjänster, varor eller energi och insatsen av energi,

3) *energibesparing* en mängd sparad energi som fastställs genom mätning eller uppskattning av användningen före och efter genomförandet av en åtgärd för att förbättra energieffektiviteten, med normalisering för yttre förhållanden som påverkar energianvändningen,

4) *slutlig energianvändning* all energi som levereras till industrin, transporter, hushåll, tjänster och jordbruk, dock inte energi som använts för omvandling eller produktion av energi,

5) *förbättrad energieffektivitet* ökning av energieffektiviteten som ett resultat av tekniska, beteendemässiga eller ekonomiska förändringar,

6) *stort företag* en fysisk eller juridisk person som bedriver ekonomisk verksamhet och som i sin tjänst har minst 250 anställda eller som har en årsomsättning som överstiger 50 miljoner euro och en balansomslutning som överstiger 43 miljoner euro,

7) *uropeisk standard* en standard som antagits av Europeiska standardiseringskommittén,

Gällande lydelse

Europeiska kommittén för elektroteknisk standardisering eller Europeiska institutet för telekommunikationsstandarder och som gjorts offentligt tillgänglig,

6) *internationell standard* en standard som antagits av en internationell standardiseringsorganisation och som gjorts offentligt tillgänglig,

7) *energidetaljist* en fysisk eller juridisk person som yrkesmässigt säljer energi till slutförbrukare,

8) *slutförbrukare* en fysisk eller juridisk person som köper energi för egen slutanvändning,

9) *bränslegrossist* en fysisk eller juridisk person som säljer bränsle till energidetaljister,

10) *bränsle* ledningsgas samt naturgas som används som transportbränsle, flytgas, kol och brunkol, lätt och tung brännolja, torv, biobränsle samt transportbränsle med undantag för bunkerbränsle som används för flygtrafik och sjöfart,

11) *ledningsgas* naturgas som levereras till slutförbrukningsstället via ett rörsystem för naturgas,

11 a) *energitjänst* den fysiska vinst, nytta eller fördel som erhålls genom en kombination av energi med energieffektiv teknik eller med åtgärder, som kan inbegripa den drift, det underhåll och den kontroll som krävs för tillhandahållande av tjänsten, som tillhandahålls på grundval av ett avtal och som under normala förhållanden påvisats leda till kontrollerbar och mätbar eller uppskattningsbar förbättring av energieffektivitet eller primärenergibesparingar,

12) *leverantör av energitjänster* en fysisk eller juridisk person som levererar energitjänster eller utför andra åtgärder för att förbättra energieffektiviteten i en slutförbrukares anläggning eller lokaler,

12 a) *kraftvärmepanna* panna som kan användas vid kraftvärmedrift för el- och värmeproduktion,

Föreslagen lydelse

Europeiska kommittén för elektroteknisk standardisering eller Europeiska institutet för telekommunikationsstandarder och som gjorts offentligt tillgänglig,

8) *internationell standard* en standard som antagits av en internationell standardiseringsorganisation och som gjorts offentligt tillgänglig,

9) *energidetaljist* en fysisk eller juridisk person som yrkesmässigt säljer energi till slutkunder,

10) *slutkund* en fysisk eller juridisk person som köper energi för egen slutanvändning,

11) *slutförbrukare* en fysisk eller juridisk person som använder energi eller varmvatten för hushållsbruk oberoende av om personen har ett avtalsförhållande med leverantören av energin eller varmvattnet för hushållsbruk,

12) *bränslegrossist* en fysisk eller juridisk person som säljer bränsle till energidetaljister,

13) *bränsle* ledningsgas samt naturgas som används som transportbränsle, flytgas, kol och brunkol, lätt och tung brännolja, torv, biobränsle samt transportbränsle med undantag för bunkerbränsle som används för flygtrafik och sjöfart,

14) *ledningsgas* naturgas som levereras till slutförbrukningsstället via ett rörsystem för naturgas,

15) *energitjänst* den fysiska vinst, nytta eller fördel som erhålls genom en kombination av energi med energieffektiv teknik eller med åtgärder, som kan inbegripa den drift, det underhåll och den kontroll som krävs för tillhandahållande av tjänsten, som tillhandahålls på grundval av ett avtal och som under normala förhållanden påvisats leda till kontrollerbar och mätbar eller uppskattningsbar förbättring av energieffektivitet eller primärenergibesparingar,

16) *leverantör av energitjänster* en fysisk eller juridisk person som levererar energitjänster eller utför andra åtgärder för att förbättra energieffektiviteten i en slutförbrukares anläggning eller lokaler,

17) *kraftvärmepanna* panna som kan användas vid kraftvärmedrift för el- och värmeproduktion,

Gällande lydelse

13) *kraftvärme* samtidig framställning i en och samma process av värmeenergi och energi eller mekanisk energi,

14) *högeffektiv kraftvärme* kraftvärme som uppfyller kriterierna enligt bilaga II till Europaparlamentets och rådets direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet, om ändring av direktiven 2009/125/EG och 2010/30/EU och om upphävande av direktiven 2004/8/EG och 2006/32/EG, nedan *energieffektivitetsdirektivet*,

15) *omfattande uppgradering* renoveringsarbeten vars kostnad överskrider 50 procent av investeringskostnaderna för en ny jämförbar enhet,

16) *offentliga organ* upphandlande myndigheter enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/24/EU om offentlig upphandling och om upphävande av direktiv 2004/18/EG, nedan *direktivet om offentlig upphandling*,

17) *centralförvaltningsmyndigheter* alla offentliga organ vilkas behörighet sträcker sig över statens hela territorium

19 §

Tillhandahållande av mätare för slutförbrukare av fjärrvärme och fjärrkyla

Den som ordnar med mätningen ska till ett konkurrenskraftigt pris tillhandahålla slutförbrukare av fjärrvärme och fjärrkyla mätare som korrekt visar slutförbrukarens faktiska energiförbrukning och ger information om faktisk förbrukningstidpunkt när

1) en befintlig mätare byts ut, utom om detta är tekniskt omöjligt eller inte är kostnadseffektivt med beaktande av den beräknade sparpotentialen på lång sikt,

2) när en ny inkoppling görs i en ny byggnad, eller

3) när det är fråga om en ny inkoppling i en byggnad där det utförs reparation som förutsätter bygglov enligt 125 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) eller åtgärdstillstånd enligt 126 § i den lagen och reparationen

Föreslagen lydelse

18) *kraftvärme* samtidig framställning i en och samma process av värmeenergi och energi eller mekanisk energi,

19) *högeffektiv kraftvärme* kraftvärme som uppfyller kriterierna enligt bilaga II till Europaparlamentets och rådets direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet, om ändring av direktiven 2009/125/EG och 2010/30/EU och om upphävande av direktiven 2004/8/EG och 2006/32/EG, nedan *energieffektivitetsdirektivet*,

20) *omfattande uppgradering* renoveringsarbeten vars kostnad överskrider 50 procent av investeringskostnaderna för en ny jämförbar enhet,

21) *offentliga organ* upphandlande myndigheter enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/24/EU om offentlig upphandling och om upphävande av direktiv 2004/18/EG, nedan *direktivet om offentlig upphandling*,

22) *centralförvaltningsmyndigheter* alla offentliga organ vilkas behörighet sträcker sig över statens hela territorium,

23) *fjärravläsbarhet en mätares egenskap som gör det möjligt att utanför en byggnad via ett kommunikationsnät avläsa de uppgifter som registrerats i mätaren.*

19 §

Tillhandahållande av mätare för slutkunder av fjärrvärme och fjärrkyla

Den som ordnar med mätningen ska till ett konkurrenskraftigt pris tillhandahålla slutkunder av fjärrvärme och fjärrkyla fjärravläsbara mätare som korrekt visar energiförbrukningen.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

kan ha stor inverkan på byggnadens energiprestanda.

20 §

20 §

Fastighetens värmeenergimätare

Fastighetens värmeenergimätare

Om en fastighet försörjs med värme eller kyla från ett fjärrvärmenät eller från en central källa som försörjer flera byggnader, ska en värmeenergimätare installeras vid leveranspunkten för fjärrvärme, fastighetens värmeväxlare eller leveranspunkten för värme, när uppvärmningssystemet byts ut eller när det görs en ny inkoppling i en ny fastighet.

Om en fastighet försörjs med värme från ett nät för fjärrvärme eller med kyla från ett nät för fjärrkyla eller från en central källa som försörjer flera fastigheter, ska en värmeenergimätare installeras vid leveranspunkten för fjärrvärme, fastighetens värmeväxlare eller leveranspunkten för värme.

De mätare som installeras ska vara fjärravläsbara.

22 §

22 §

Fakturerering

Fakturerering för fjärrvärme och fjärrkyla

Fjärrvärme och fjärrkyla ska faktureras enligt den faktiska förbrukningen minst fyra gånger om året. Faktureringen får ske utifrån mätaravläsning som görs av slutförbrukaren.

Fjärrvärme och fjärrkyla får faktureras enligt uppskattad förbrukning eller ett fast belopp endast om faktureringen grundar sig på slutförbrukarens mätaravläsning och denne inte har meddelat mätvärden för faktureringsperioden i fråga. Avvikelse från fakturering enligt konstaterad energiförbrukning får också göras, om mätning och fakturering enligt konstaterad energiförbrukning inte är möjlig eller inte kan ordnas till rimlig kostnad.

Trots det som föreskrivs i 1 och 2 mom. får energidetaljisten och slutförbrukaren avtala om andra betalnings- och faktureringsätt. Förbruknings- och prisuppgifterna ska dock, om de är tillgängliga, lämnas till kunden minst fyra gånger om året.

I fakturan eller avtalet, på kvittot eller i en bilaga till dessa ska slutförbrukaren av bränsle lämnas specificerade uppgifter om enhetspriset på bränsle och mängden bränsle som levererats.

Fakturor på och uppgifter om förbrukningen av fjärrvärme och fjärrkyla ska sändas till slutförbrukaren på elektronisk väg, om denne önskar det. En faktura ska vara tydligt specificerad

Fjärrvärme och fjärrkyla ska faktureras enligt den faktiska förbrukningen minst *en gång* om året. Faktureringen får *grundas sig på slutförbrukarens mätaravläsning, om energidetaljisten och slutförbrukaren har avtalat om detta*. Fjärrvärme och fjärrkyla får faktureras enligt uppskattad förbrukning eller ett fast belopp endast om faktureringen grundar sig på *slutförbrukarens* mätaravläsning och denne inte har meddelat mätvärden för faktureringsperioden i fråga *eller om mätaren är defekt och något tillförlitligt mätresultat därför inte kan fås*.

Fakturor på förbrukningen av fjärrvärme och fjärrkyla ska lämnas till slutförbrukaren avgiftsfritt. Fakturor på fjärrvärme och fjärrkyla ska sändas till slutförbrukaren på elektronisk väg, om denne önskar det.

Bestämmelser om lägenhetsspecifik fördelning av kostnaderna för förbrukningen av vatten för hushållsbruk i flerbostadshus och i byggnader med flera användningsområden finns i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009), lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995), lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001), aravabegränsningslagen (1190/1993) och lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990).

Närmare bestämmelser om fördelning av kostnaderna för värme och kyla i flerbostads-

Gällande lydelse

rad. De fakturor samt prisuppgifter och uppgifter om förbrukningen som avses i denna paragraf ska lämnas till slutförbrukaren på ett adekvat sätt och avgiftsfritt.

23 §

Minimiuppgifter i fakturor för fjärrvärme, fjärrkyla och bränsle

Energidetaljisten ska med fakturan för fjärrvärme och fjärrkyla samt bränsle lämna adekvat information som ger slutförbrukarna en fullständig redovisning av de aktuella energikostnaderna. Uppgifterna om och uppskattningarna av energikostnaderna ska lämnas till slutförbrukarna avgiftsfritt, i rätt tid och i en lättbegriplig form. Fakturan ska åtföljas av uppgifter om slutförbrukarens faktiska förbrukning och kostnader och möjliggöra en jämförelse med förbrukningen under samma period det föregående året.

Energidetaljisten ska i kvittot eller fakturan eller på något annat lämpligt sätt lämna slutförbrukaren av energi uppgifter om åtgärder för förbättrad energieffektivitet samt kontaktuppgifter för sådana aktörer som kan lämna ytterligare upplysningar om åtgärder för förbättrad energieffektivitet.

Energimyndigheten får meddela närmare föreskrifter om de uppgifter som fakturan ska innehålla och om det sätt på vilket uppgifterna ska presenteras i fakturan.

24 §

Uppgifter om tidigare förbrukning av fjärrvärme och fjärrkyla

Den som ordnar med mätningen ska säkerställa att slutförbrukaren på ett enkelt sätt får tillgång till sådan tydlig kompletterande information om sin tidigare förbrukning av fjärrvärme och fjärrkyla som möjliggör egna detaljerade kontroller.

Föreslagen lydelse

hus och i byggnader med flera användningsområden utfärdas genom förordning av statsrådet.

23 §

Förbruknings- och faktureringsuppgifter om fjärrvärme och fjärrkyla

Förbruknings- och faktureringsuppgifterna ska vara korrekta och tillförlitliga. En faktura ska vara tydligt specificerad.

En energidetaljist ska lämna slutkunder av fjärrvärme och fjärrkyla faktureringsuppgifter i samband med faktureringen samt förbrukningsuppgifter om slutkundens energiförbrukning för att slutkunden ska kunna följa sin egen energiförbrukning och få en fullständig redovisning av sina aktuella energikostnader.

Förbruknings- och faktureringsuppgifterna ska lämnas till slutkunden avgiftsfritt och i en lättbegriplig form. På begäran av slutkunden ska denna information lämnas till en av slutkunden utsedd leverantör av energitjänster.

Om slutförbrukaren inte också är slutkund, ska slutkunden avgiftsfritt göra förbruknings- och faktureringsuppgifterna tillgängliga för slutförbrukaren till den del de gäller slutförbrukarens förbrukning och fakturering när slutförbrukaren faktureras för uppvärmningskostnaderna utifrån mätning eller en värme-kostnadsfördelare.

Närmare bestämmelser om de fakturerings- och förbrukningsuppgifter som avses i denna paragraf och om lämnandet av dem utfärdas genom förordning av statsrådet.

(upphävs)

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

Om en fjärravläsbar mätare som är kapabel att registrera uppgifter varje timme används vid mätningen, ska information om tidigare förbrukning finnas tillgänglig för slutförbrukaren och den ska innehålla uppgifter från minst de tre föregående åren eller från och med leveransavtalets ikraftträdande, om mindre än tre år har förflutit efter det.

De slutförbrukare som inte har en fjärravläsbar mätare som kan registrera uppgifter varje timme ska ges tillgång till befintliga uppgifter.

I den mån det finns information om slutförbrukarens fakturor för fjärrvärme och fjärrkyla och om tidigare förbrukning, ska den som ordnar med mätningen på slutförbrukarens begäran göra informationen tillgänglig för den energileverantör som slutförbrukaren anvisar.

25 §

(upphävs)

Rapport om energiförbrukning

En energidetaljist ska på ett adekvat sätt och avgiftsfritt lämna slutförbrukare som är anslutna till ett distributionsnät för el samt slutförbrukare som använder fjärrvärme, fjärrkyla och ledningsgas, en rapport om deras energiförbrukning minst en gång om året. Rapporten ska innehålla åtminstone

1) uppgift om slutförbrukarens energiförbrukning under rapporteringsperioden och de föregående tre åren, dock högst för den tid då kundförhållandet har varat,

2) referensdata om slutförbrukarens energiförbrukning jämfört med andra motsvarande slutförbrukare,

3) information om åtgärder för förbättrad energieffektivitet samt kontaktuppgifter för sådana aktörer som kan lämna ytterligare upplysningar om åtgärder för förbättrad energieffektivitet.

En detaljist är inte rapporteringsskyldig enligt 1 mom., om mätning av den faktiska förbrukningen inte är möjlig eller inte kan ordnas till rimlig kostnad.

Om energidetaljisten byts, ska rapporten om energiförbrukning lämnas till slutförbrukaren inom tre månader från det att avtalet om energiförsäljning löpt ut. Om avtalet mellan slutförbrukaren och energidetaljisten ännu inte

Gällande lydelse

varit i kraft sex månader eller om den föregående rapporten har lämnats inom de föregående sex månaderna, behöver en rapport enligt 1 mom. inte lämnas.

Om slutförbrukaren och detaljisten avtalat om elektronisk fakturering, ska rapporten lämnas i första hand på elektronisk väg. Om pappersfaktura används, ska rapporten sändas i första hand per post. Slutförbrukaren och detaljisten får också avtala om annat leveranssätt.

En nättinnehavare som sköter mätningen av elenergi ska till elförsäljaren avgiftsfritt lämna de uppgifter om en slutförbrukares elanvändning som behövs med tanke på rapporten.

Närmare bestämmelser om innehållet i rapporten om energiförbrukning får utfärdas genom förordning av statsrådet.

32 §

Sökande av ändring i tillsynsmyndighetens beslut

I ett beslut som Energimyndigheten fattat med stöd av denna lag får ändring sökas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som föreskrivs i förvaltningsprocesslagen (586/1996). Över förvaltningsdomstolens beslut får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Föreslagen lydelse

32 §

Sökande av ändring i Energimyndighetens beslut

Bestämmelser om sökande av ändring i förvaltningsdomstol finns i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019).

Denna lag träder i kraft den 20 .
Sådana värmeenergimätare i fastigheter som har installerats före ikraftträdandet av denna lag och som inte är fjärravläsbara ska göras fjärravläsbara eller ersättas med fjärravläsbara anordningar senast den 31 december 2026.

2.

Lag

om ändring av 39 och 40 § i lagen om krav på ekodesign för och energimärkning av produkter

I enlighet med riksdagens beslut *ändras* i lagen om krav på ekodesign för och energimärkning av produkter (1005/2008) 39 och 40 §, sådana de lyder i lag 1012/2015, som följer:

Gällande lydelse

39 §

Sökande av ändring i ett ministeriums och Säkerhets- och kemikalieverkets beslut

Ett beslut som gäller återkallande av godkännande av besiktningsorgan och ett beslut som avses i 34 § får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen (586/1996).

Omprövning av andra beslut av ett ministerium och av Säkerhets- och kemikalieverket får begäras på det sätt som anges i förvaltningslagen. Det beslut som meddelas med anledning av begäran om omprövning får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen.

Förvaltningsdomstolens beslut i ett ärende som avses i 1 mom. får överklagas genom besvär på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen. Över andra beslut av förvaltningsdomstolen får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Ett beslut som ett ministerium eller Säkerhets- och kemikalieverket har fattat med stöd av denna lag ska iakttas oberoende av ändringssökande, om inte den myndighet där ändring söktes bestämmer något annat.

Föreslagen lydelse

39 §

Sökande av ändring i ett ministeriums och Säkerhets- och kemikalieverkets beslut

Omprövning får begäras i fråga om andra beslut av ett ministerium och av Säkerhets- och kemikalieverket än beslut som gäller återkallande av godkännande av besiktningsorgan och beslut som avses i 34 §. Bestämmelser om begäran om omprövning finns i förvaltningslagen (434/2003).

Bestämmelser om sökande av ändring i förvaltningsdomstol finns i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019).

Ett beslut som ett ministerium eller Säkerhets- och kemikalieverket har fattat med stöd av denna lag ska iakttas oberoende av ändringssökande, om inte den myndighet där ändring söktes bestämmer något annat.

RP 104/2020 rd

40 §

Sökande av ändring i ett besiktningsorgans beslut

Omrövning av ett besiktningsorgans beslut om överensstämmelseintyg eller besiktningsintyg får begäras på det sätt som anges i förvaltningslagen.

Det beslut som meddelas med anledning av begäran om omrövning får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen.

Över förvaltningsdomstolens beslut får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

40 §

Sökande av ändring i ett besiktningsorgans beslut

Omrövning får begäras i fråga om ett besiktningsorgans beslut om överensstämmelseintyg eller besiktningsintyg. *Bestämmelser om begäran om omrövning finns i förvaltningslagen.*

Bestämmelser om sökande av ändring i förvaltningsdomstol finns i lagen om rättegång i förvaltningsärenden.

Denna lag träder i kraft den 20 .

3.

Lag

om ändring av 3 kap. i lagen om bostadsaktiebolag

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) 3 kap. 4 § 1 mom. och
fogas till 3 kap. en ny 4 a § som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap

3 kap.

Bolagsvederlag

Bolagsvederlag

4 §

4 §

Grund för betalning av bolagsvederlag

Grund för betalning av bolagsvederlag

Grunden för betalning av vederlaget ska anges i bolagsordningen. Betalningsgrund kan vara till exempel lägenhetens yta, antalet aktier eller den faktiska förbrukningen av *vatten*, el, värme eller någon annan nytthet, eller den förbrukning av dessa som kan uppskattas tillförlitligt.

Grunden för betalning av vederlaget ska anges i bolagsordningen. Betalningsgrund kan vara till exempel lägenhetens yta, antalet aktier eller den faktiska förbrukningen av el, värme eller någon annan nytthet, eller den förbrukning av dessa som kan uppskattas tillförlitligt.

4 a §

Fördelning av vattenkostnader

Med avvikelse från 4 § är grunden för vederlaget i fråga om bolagets utgifter för gemensam anskaffning av vatten den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen.

Aktieägaren ska varje månad ges information om vattenförbrukningen i aktielägenheten. Aktieägaren ska i samband med att det vederlag som avses i 1 mom. tas ut också ges information om andra grunder för bestämmande av vederlaget.

Närmare bestämmelser om bestämmandet av det vederlag som avses i denna paragraf samt om vattenförbrukningen och om den information som ska ges i samband med uttag av vederlag utfärdas genom förordning av statsrådet.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

Lagens 3 kap. 4 a § tillämpas på ett bolag där lägenhetsspecifika vattenmätare har installerats utifrån ett bygglov som sökts efter ikraftträdandet av denna lag. En ändring av en bestämmelse i bolagsordningen som avviker från den paragrafen så att den överensstämmer med denna lag ska anmälas för registrering samtidigt som en annan ändring av bolagsordningen anmäls för registrering.

4.

Lag

om ändring av lagen om hyra av bostadslägenhet

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) 27 § 3 mom., sådant det lyder i lag 606/2001, och
fogas till lagen en ny 27 a § som följer:

Gällande lydelse

27 §

Bestämmande av hyran

Föreslagen lydelse

27 §

Bestämmande av hyran

Under den tid de bestämmelser i lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/93) eller i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten, skall av bestämmelserna i detta kapitel i fråga om hyrans storlek tillämpas 27 § 1 mom., 29 §, 30 § 1 mom. samt 31 och 32 § och dessutom vad därom bestäms i de nämnda lagarna eller med stöd av dem.

Under den tid de bestämmelser i *aravabegränsningslagen* (1190/1993) eller i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten, ska av bestämmelserna i detta kapitel i fråga om hyrans storlek tillämpas 27 § 1 mom., 27 a och 29 §, 30 § 1 mom. samt 31 och 32 § och dessutom vad som föreskrivs om detta i de nämnda lagarna eller med stöd av dem.

27 a §

Ersättning för vatten

Om det i den byggnad där lägenheten finns har installerats lägenhetsspecifika vattenmätare för att fördela kostnaderna, ska den ersättning för vatten som tas ut av hyresgästen grunda sig på den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen.

Hyresgästen ska varje månad ges information om vattenförbrukningen i lägenheten. Dessutom ska hyresgästen i samband med att den ersättning som avses i 1 mom. tas ut ges information om andra grunder för ersättningen. Hyresvärden får inte ta ut någon separat avgift av hyresgästen för lämnande av information.

Ett villkor som begränsar hyresgästens rätt enligt denna paragraf är ogiltigt.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

Närmare bestämmelser om bestämmandet av den ersättning som avses i denna paragraf samt om den information som ska ges om vattenförbrukningen och i samband med uttag av ersättning utfärdas genom förordning av statsrådet.

*Denna lag träder i kraft den 20 .
Lagens 27 a § tillämpas inte om lägenhets-specifika vattenmätare som avses i 1 mom. i den paragrafen har installerats i byggnaden med stöd av ett bygglov som har sökts före ikraftträdandet av denna lag.*

5.

Lag

om ändring av 13 a § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut
fogas till 13 a § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001),
sådan paragrafen lyder i lag 1713/2015, ett nytt 3 mom., varvid det nuvarande 3 mom. blir 4
mom., som följer:

Gällande lydelse

13 a §

Utjämnning av hyror

Föreslagen lydelse

13 a §

Utjämnning av hyror

Närmare bestämmelser om begränsning av utjämnningen av hyror och om andra förfarings-sätt som ska följas vid utjämnning av hyror får utfärdas genom förordning av statsrådet. Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att utjämna hyror med avvikelse från vad som föreskrivs i 2 mom. 2 och 3 punkten.

Vattenkostnader får inte utjämnas mellan olika hyreshus eller hyresbostäder, om grunden för den ersättning som tas ut av hyresgästerna för dessa kostnader är den tillförlitligt uppmätta förbrukningen.

Närmare bestämmelser om begränsning av utjämnningen av hyror och om andra förfarings-sätt som ska följas vid utjämnning av hyror får utfärdas genom förordning av statsrådet. Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att utjämna hyror med avvikelse från vad som föreskrivs i 2 mom. 2 och 3 punkten.

*Denna lag träder i kraft den 20 .
Lagens 13 a § 3 mom. tillämpas inte om lägenhetsspecifika vattenmätare har installerats i byggnaden med stöd av ett bygglov som har sökts före ikraftträdandet av denna lag.*

6.

Lag

om ändring av 7 a § i aravabegränsningslagen

I enlighet med riksdagens beslut
fogas till 7 a § i aravabegränsningslagen (1190/1993), sådan paragrafen lyder i lag 1714/2015,
ett nytt 3 mom., varvid det nuvarande 3 mom. blir 4 mom., som följer:

Gällande lydelse

7 a §

Utjämning av hyror

Föreslagen lydelse

7 a §

Utjämning av hyror

Närmare bestämmelser om begränsning av utjämningen av hyror och om andra förfarings-
sätt som ska följas vid utjämning av hyror får
utfärdas genom förordning av statsrådet. Av
särskilda skäl får Finansierings- och utveck-
lingscentralen för boendet på ansökan och på de
villkor centralen ställer bevilja en låntagare
tillstånd att utjämna hyror med avvikelse från
vad som föreskrivs i 2 mom. 2 och 3 punkten.

*Vattenkostnader får inte utjämnas mellan
olika hyreshus eller hyresbostäder, om grun-
den för den ersättning som tas ut av hyresgäs-
terna för dessa kostnader är den tillförlitligt
uppmätta förbrukningen.*

Närmare bestämmelser om begränsning av
utjämningen av hyror och om andra förfarings-
sätt som ska följas vid utjämning av hyror får
utfärdas genom förordning av statsrådet. Av
särskilda skäl får Finansierings- och utveck-
lingscentralen för boendet på ansökan och på de
villkor centralen ställer bevilja en låntagare
tillstånd att utjämna hyror med avvikelse från
vad som föreskrivs i 2 mom. 2 och 3 punkten.

*Denna lag träder i kraft den 20 .
Lagens 7 a § 3 mom. tillämpas inte om lägen-
hetsspecifika vattenmätare har installerats i
byggnaden med stöd av ett bygglov som har
sökts före ikraftträdandet av denna lag.*

7.

Lag

om ändring av 16 och 16 a § i lagen om bostadsrättsbostäder

I enlighet med riksdagens beslut *ändras* i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) 16 § 3 mom., sådant det lyder i lag 1073/1994, *fogas* till 16 §, sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 1073/1994 och 1256/2010, ett nytt 5 mom. och till 16 a §, sådan den lyder i lag 472/2018, ett nytt 3 mom., varvid det nuvarande 3 mom. blir 4 mom., som följer:

Gällande lydelse

16 §

Hur bruksvederlaget bestäms

Grunderna för bestämmandet av bruksvederlaget skall dessutom vara sådana att vederlaget fördelas på ett skäligt sätt mellan lägenheterna. Vederlaget kan bestämmas så att olika utgiftsposter har olika betalningsgrunder, såsom lägenhetens areal eller den faktiska förbrukningen eller användningen av *vatten*, el eller någon annan nytthet.

Föreslagen lydelse

16 §

Hur bruksvederlaget bestäms

Grunderna för bestämmandet av bruksvederlaget ska dessutom vara sådana att vederlaget fördelas på ett skäligt sätt mellan lägenheterna. Vederlaget kan bestämmas så att olika utgiftsposter har olika betalningsgrunder, såsom lägenhetens yta eller den faktiska förbrukningen eller användningen av el eller någon annan nytthet.

Om det i den byggnad där lägenheten finns har installerats lägenhetsspecifika mätare som mäter vattenförbrukningen, ska den ersättning för vatten som tas ut av bostadsrättshavaren grunda sig på den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen. Bostadsrättshavaren ska i samband med uttaget av ersättning ges information om den faktiska vattenförbrukning som utgör grund för ersättningen och om de energikostnader som hänför sig till den samt om andra grunder för bestämmande av ersättningen. Förbruknings- och faktureringsuppgifterna om vatten ska vara korrekta och tillförlitliga. En faktura ska vara tydligt specificerad. Bostadsrättshavarens förbruknings- och faktureringsuppgifter ska lämnas till bostadsrättshavaren eller göras tillgängliga för honom eller henne avgiftsfritt och i en lättbegriplig form. Närmare bestämmelser om bestämmandet av den ersättning som avses i denna paragraf samt om den information som ska ges om vattenförbrukningen och i samband med uttag

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

av ersättning utfärdas genom förordning av statsrådet.

16 a §

16 a §

Utgifter som täcks med bruksvederlag

Utgifter som täcks med bruksvederlag

Närmare bestämmelser om vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten, om de allmänna principer som ska iakttas vid bestämmande av bruksvederlag och om förfarandena vid utjämning av bruksvederlag får utfärdas genom förordning av statsrådet. Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av detta moment föreskrivs för en avsättning.

Vattenkostnader får inte utjämnas mellan olika bostadsrättsbostäder, om grunden för den ersättning som tas ut av bostadsrättshavarna för dessa kostnader är den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen.

Närmare bestämmelser om vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten, om de allmänna principer som ska iakttas vid bestämmande av bruksvederlag och om förfarandena vid utjämning av bruksvederlag får utfärdas genom förordning av statsrådet. Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av detta moment föreskrivs för en avsättning.

*Denna lag träder i kraft den 20 .
Lagens 16 § 5 mom. tillämpas inte om lägenhetsspecifika vattenmätare har installerats i byggnaden med stöd av ett bygglov som har sökts före ikraftträdandet av denna lag.*

Miljöministeriets förordning

om ändring av 2 och 10 § i miljöministeriets förordning om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer

I enlighet med miljöministeriets beslut
ändras i miljöministeriets förordning om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer (1047/2017) 2 och 10 § som följer:

2 §

Definitioner

I denna förordning avses med

- 1) *specialvatteninstallation* en installation för ledning av annat än hushållsvatten,
- 2) *dagvatten* regn- eller smältvatten som ska avledas från markytan, byggnaders tak eller andra motsvarande ytor,
- 3) *luftgap* fritt lodrätt avstånd mellan nedre kanten av vattenarmaturens utlopp (eller motsvarande) och den underliggande behållarens (eller motsvarande) högsta möjliga vattennivå,
- 4) *fördelningsledning* en vattenledning till vilken två eller flera vattenuttag är anslutna,
- 5) *spillvatten* vatten som i allmänhet leds bort via en avloppsinstallation och som är kemiskt, mikrobiologiskt, fysikaliskt eller på annat sätt förorenat,
- 6) *upphängning* ett upphängningsstöd för en vattenledning eller ett avlopp,
- 7) *engångsreglerventil* en anordning för justering av vattenflödet,
- 8) *fästpunkt* ett sådant fäste för en vattenledning eller ett avlopp som förhindrar all rörelse i förhållande till fästpunkten,
- 9) *samlingsavlopp* ett avlopp till vilket flera avloppsenheter är anslutna,
- 10) *anslutningsledning* en vattenledning med vilken en vattenarmatur ansluts till en fördelningsledning,
- 11) *anslutningsavlopp* ett avlopp med vilket en avloppsenhet ansluts till ett samlingsavlopp,
- 12) *anslutningspunkt* en plats där en fastighets vatten- och avloppsinstallationer ansluts till vattentjänstverkets vatten- eller avloppsnät,
- 13) *varmt bruksvatten* vatten som framställs genom uppvärmning av hushållsvatten,
- 14) *dimensionerande regn* maximalt regn under tio minuter,
- 15) *dimensionerande flöde* riktvärde för flöde som används vid dimensionering av vattenledningar eller avlopp,
- 16) *normflöde* riktvärde för flödet i ett vattenuttag eller en avloppsenhet,
- 17) *uppdämningshöjd* den godkända maximala nivå till vilken vattennivån i ett avlopp får stiga vid den anslutna fastigheten,
- 18) *uppdämningsventil* en ventil som endast tillåter flöde av avloppsvatten i en riktning,
- 19) *tryckavlopp* ett avloppssystem där spillvatten, dagvatten eller dräneringsvatten pumpas,
- 20) *dräneringsvatten* vatten som har infiltrerats i marken och leds till ett avlopp eller annan utsläppsplats för att torrlägga en byggnads grund och fundament,
- 21) *vertikalt avlopp* ett avlopp vars lutning i förhållande till vertikalplanet är mindre än 45 grader,
- 22) *brandsläckningsinstallation* en anordning som är avsedd för släckning av bränder,
- 23) *avstängningsventil* en anordning för att öppna eller stänga av vattenflödet,
- 24) *hushållsvatten* allt vatten som är avsett för dryck, för matlagning eller för andra hushållsändamål samt för tillverkning, bearbetning eller förvaring av livsmedel eller utsläppande av

livsmedel på marknaden, med iakttagande av vad som föreskrivs om hushållsvatten i 16 § i hälsoskyddslagen (763/1994),

25) *tomtledning* en vattenledning som förenar en fastighets vatteninstallationer med en gemensam vattenledning för flera fastigheter,

26) *tomtavlopp* ett avlopp som förenar en fastighets avlopp med ett gemensamt avlopp för flera fastigheter,

27) *luftningsledning* en ledning för ventilation av avlopp och utjämning av tryckvariationer,

28) *vakuumentil* en anordning som, när ett visst undertryck uppstår i ett rör eller i en anordning, öppnar en koppling till den omgivande luften och sålunda förhindrar den hävteffekt som orsakar återsugning,

29) *horisontellt avlopp* ett avlopp vars lutning i förhållande till vertikalplanet är 45 grader eller större,

30) *utbyttbar vattenledning* ett rör som utan större svårigheter eller utan att söndra konstruktioner kan bytas eller repareras,

31) *placering av vattenledning eller avlopp i byggnad* en vattenledning eller ett avlopp som installeras i eller ovanför en byggnads bottenplatta,

32) *placering av vattenledning eller avlopp i mark* en vattenledning eller ett avlopp som installeras i marken under en byggnads bottenplatta eller utanför grundmuren,

33) *vattenarmatur* en anordning som är avsedd för vattentagning, såsom kran, blandare eller motsvarande,

34) *vatteninstallation* en installation för ledning av hushållsvatten och varmt bruksvatten,

35) *vattenlås* en anordning som hindrar avloppsgaser från att tränga upp från avloppet,

36) *vattenuttag* en plats där vatten tas och som är utrustad med vattenarmatur,

37) *avloppsarmatur* en anordning som är avsedd för avlopp, såsom tvättställ, golvbrunn, toaletstol eller motsvarande,

38) *avloppsinstallation* en installation för avledning av spillvatten, dagvatten eller dräneringsvatten,

39) *avloppsenhet* en plats för avlopp som är utrustad med avloppsarmatur,

40) *självfallsavlopp* ett avloppssystem där spillvatten, dagvatten och dräneringsvatten avleds med hjälp av tyngdkraften,

41) *minimilutning* den minsta tillåtna lutningen för att självfallsavlopp ska fungera självrensande,

42) *backslagsventil* en ventil som endast tillåter flöde av vattenledningsvatten i en riktning,

43) *överströmningsrör* ett rör som förhindrar överfyllning av en anordning,

44) *fjärravläsbar vattenmätare* en mätare som mäter vattenförbrukningen och som gör det möjligt att utanför en byggnad via ett kommunikationsnät avläsa de uppgifter som registrerats i mätaren.

10 §

Vattenmätare

Vattenmätaren i en fastighet ska placeras i ett utrymme där den enkelt kan installeras, avläsas och underhållas samt där den är skyddad mot frysning.

I en byggnad ska det finnas lägenhetsspecifika vattenmätare för mätning av det kall- och varmvatten som leds till en lägenhet så att det är möjligt att använda den vattenförbrukning som anges av mätarna som underlag för fakturering. De lägenhetsspecifika vattenmätarna ska vara fjärravläsbara. De lägenhetsspecifika vattenmätarna ska placeras i ett utrymme där de enkelt kan installeras, underhållas och avläsas.

Denna förordning träder i kraft den 2020.

RP 104/2020 rd

Denna förordning tillämpas på bostadshus där man utifrån bygglov som sökts efter ikraftträdandet av lagen har installerat lägenhetsspecifika vattenmätare.