Miten uudistunut lainsäädäntö vaikuttaa taloyhtiöihin – vesimittarit ja sähköautot?

LAURA LITHENIUS
Lakiasiantuntija, OTM
28.1.2021

Isännöintiliitto

VESIMITTARIT

Miten lakiuudistus tulee vaikuttamaan taloyhtiöissä?

Isännöintiliitto

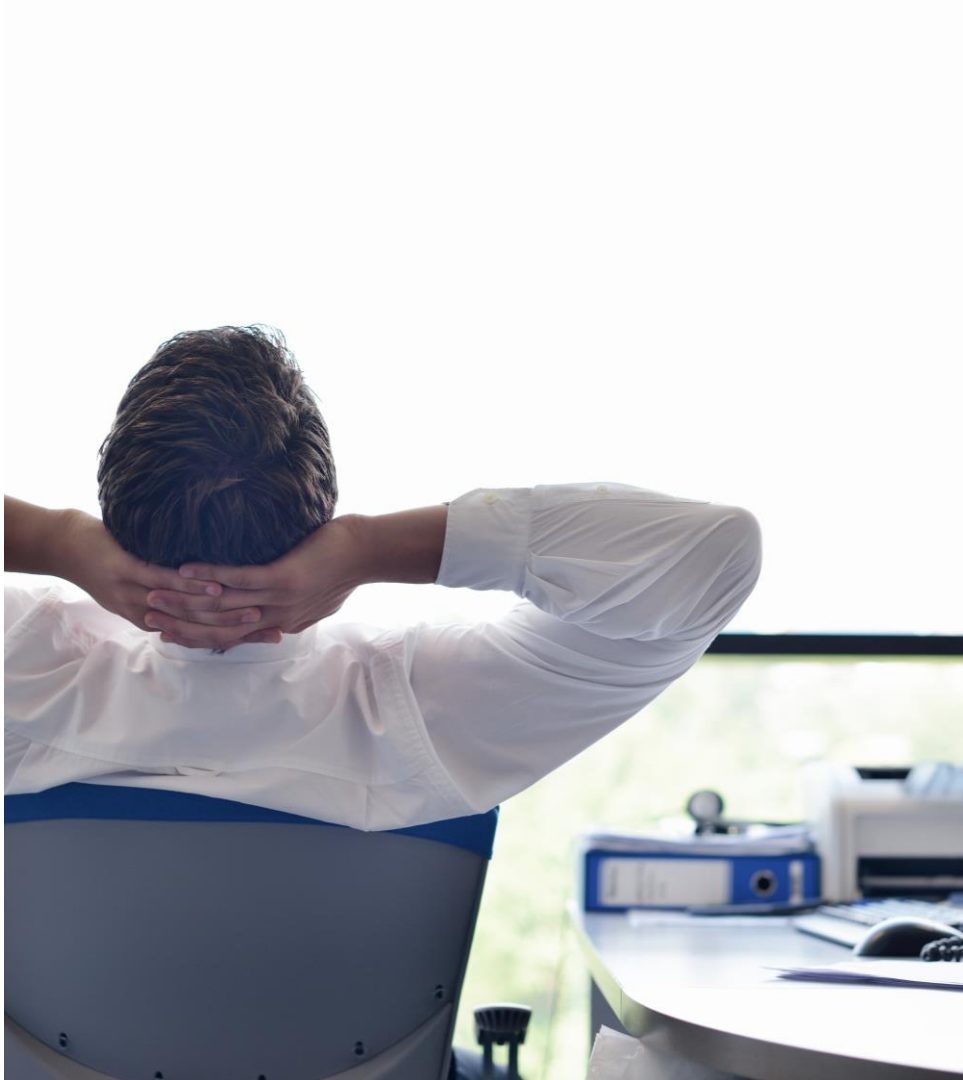
Lainsäädännön taustaa

- Arvion mukaan
  - rakennukset käyttävät lähes 40 % kokonaisenergiankulutuksesta Suomessa
  - rakentaminen, rakennusten lämmitys ja sähkönkäyttö aiheuttavat yli 30 % kasvihuonekaasupäästöistä Suomessa
- YM:n selvitys 2009
  - Huoneistokohtaisella vedenmittauksella on päästy 10-30 prosentin säästöihin kokonaisvedenkulutuksesta sekä 3-9 prosentin säästöön lämmitysenergiankulutuksessa
- Taustalla EU:n energiatehokkuusdirektiivin muutoksen täytäntöönpano
- Tavoitteena energiatehokkuuden parantaminen ja ympäristöhyödyt (mm. kotitalouksien energiakustannusten alentaminen)
- Lakimuutokset tulivat voimaan 23.11.2020

Isännöintiliitto

Asennettavien vesimittareiden oltava etäluettavia

- Suomessa on jo aiemminkin pitänyt asentaa huoneistokohtaiset vesimittarit uusissa ja linjasaneeratuissa (luvanvarainen käyttövesiputkistojen uusiminen) taloyhtiössä
- Asennettavat mittarit tulee olla uuden lainsäädännön mukaan **etäluettavia**
- Velvoitteet etäluettavasta mittarista tulevat sovellettavaksi silloin, kun taloyhtiö on lain voimaantulon jälkeen hakemassa rakennuslupaa toimenpiteelle, jonka yhteydessä asennetaan huoneistokohtaiset vesimittarit
    - Laissa siis pitkä siirtymäaika



Isännöintiliitto

Pakko käyttää mittareita laskutusperusteena

- AOYL:n uusi pakottava säännös
- Vesimaksun perusteena pitää olla mitattu kulutus, kun yhtiössä on asennettu lain voimaantulon jälkeen etäluettavat vesimittarit
  - Koskisi sekä kylmän että lämpimän veden kustannuksia
  - Yhtiöjärjestyksessä ei voisi määrätä muusta vesimaksuvastikkeen perusteesta (henkilölukum.)
  - Yhtiöjärjestystä ei tarvitse muuttaa välittömästi → seuraavan muutoksen yhteydessä
  - Issariin tieto kuitenkin kun tähän maksuperusteeseen on siirrytty

Isännöintiliitto

Kulutustiedot osakkaille

- Lain mukaan taloyhtiön tulee antaa osakkaille tiedot veden kulutuksesta osakehuoneistossa **kuukausittain**
- Laissa ei kuitenkaan tarkemmin määritellä näiden tietojen toimittamistapaa, vaan se jäisi taloyhtiön päätettäväksi
- Ehdotukseen on kirjattu, että riittävänä tietojen toimittamisena
  - tiedot jatkuvasti osakkaan saatavilla esimerkiksi vesimittarin tai etäluentaan perustuvan verkkopalvelun kautta

Isännöintiliitto

Perinnän yhteydessä annettavat tiedot

- Lain mukaan vesimaksuvastikkeen **perinnän** yhteydessä olisi annettava tiedot myös muista vastikkeen määräämisen **perusteista**
- Näitä tietoja olisivat hallituksen esityksen mukaan tieto veden lämmittämiseen käytetystä energiasta sekä veden hankinnan kustannuksista
- Näistä tiedoista on tarkoitus säätää tarkemmin valtioneuvoston **asetuksella**
- Laki ei ota kantaa siihen, miten usein vesimaksu peritään taloyhtiössä
  - Voi olla esim. tasauslasku kerran tai kaksi kertaa vuodessa

Voimaantulo – milloin pykälää sovelletaan

- Lakimuutokset tulivat voimaan **23.11.2020**
- Sovellettavaksi yhtiöihin, joissa on lain voimaantulon jälkeen haetun rakennusluvan perusteella asennettu huoneistokohtaiset (etäluettavat) vesimittarit
- Onneksi **pitkä siirtymäaika**
  - Ei tarvitse lähteä muuttamaan jo asennettuja vesimittareita etäluettavaksi
  - Vasta seuraavan hankkeen yhteydessä, jossa haetaan rakennuslupaa ja asennetaan uudet mittarit

Isännöintiliitto

SÄHKÖAUTOJEN LATAUSVALMIUS

Miten lakiuudistus tulee vaikuttamaan taloyhtiöissä?

Isännöintiliitto

AJANKOHTAISTA

- Laki sähköajoneuvojen latausvalmiuksista ja latauspisteistä
  - EU-direktiivi taustalla
  - Energiatehokkuus ja vähähiilisyystavoitteet
  - Latausmahdollisuuksien parantaminen
  - Kansalliset tavoitteet
  - Kansallinen laki tiukempi kuin direktiivi
  - Laki tuli voimaan **11.11.2020**

Isännöintiliitto

Mitä laki tarkoittaa?

- Uusi laki velvoittaa taloyhtiön asentamaan **latausvalmiuden kaikille pysäköintipaikoille**
  - laajamittaisen korjauksen yhteydessä, kun
  - korjauksessa remontoidaan kiinteistön pysäköintialuetta tai sen sähköjärjestelmää TAI
  - korjauksessa remontoidaan rakennuksen sisäpuolella olevia pysäköintipaikkoja tai rakennuksen sähköjärjestelmää
  - ja asuinrakennuksessa tai sen yhteydessä on **yli 4 pysäköintipaikkaa**

Isännöintiliitto

Mitä laki tarkoittaa?

- Laajamittainen korjaus
  - *rakennuksen vaippaan tai rakennuksen teknisiin järjestelmiin liittyvien korjausten jälleenrakentamiskustannuksiin perustuvat kokonaiskustannukset ovat yli 25 prosenttia rakennuksen arvosta, rakennusmaan arvo pois lukien*

- Huomioita
  - Määritelmä ei täysin yksiselitteinen
  - Huom. pitää olla todellakin laaja korjaus kyseessä
  - Lakia säädettäessä arvio oli esim. putkiremontti ei yksinään olisi tällainen laajamittainen korjaus
  - Lain esitöissä on käytetty laajamittaisen korjauksen esimerkkinä remonttia, jossa korjataan rakennuksen julkisivu, ikkunat ja niiden lisäksi yksi tai useampi tekninen järjestelmä

Latausvalmius

- Latausvalmius
  - ei siis edellytä latauspisteitä vaan pelkkää valmius lataamiseen
  - valmius mahdollistaa sen, että varsinainen latauspisteiden asentaminen onnistuu myöhemmin ilman merkittäviä maanrakennustöitä tai rakenteisiin puuttumista
- Taloyhtiöiden osalta velvoitteita sovelletaan hankkeisiin, joita koskevat **lupahakemukset tulevat vireille 11.3.2021** alkaen.

Osakkaiden tarpeet ja ajoitus

- Taloyhtiön tarpeesta riippuen voi olla järkevää asentaa latausvalmius siinä vaiheessa, kun yhtiössä tehdään pysäköintialueen pinnoituskorjauksia tai muita töitä, joiden yhteydessä putkituksen tai kaapeloinnin asentaminen olisi mahdollista
- Kartoitetaan osakkaiden näkymiä lataustarpeista tulevina vuosina
- Lataustarpeet tulee nousemaan ennemmin tai myöhemmin eikä taloyhtiön ole syytä olla jarruna
  - Huom. Taloyhtiön päätöksenteko ja prosessin kesto tässäkin todellisuutta
  - Ladattavan ajoneuvon hankkija tulee tämä huomioida

Isännöintiliitto

ARA:n Avustus sähköautojen latausinfran rakentamiseen

AVUSTUS

- Vuodelle 2021 varattu yhteensä 5,5 miljoonan euron määrärahat
- Yhteisölle, joka toteuttaa latausvalmiuden vähintään 5 autopaikalle
- Korvataan 35 % toteutuneista kustannuksista (sis. alv.)
- Kuitenkin enintään 90 000 €

TUETTAVAT TOIMET/INFRA

- Tarvekartoitus (jos hanke toteutuu)
- Hankesuunnittelu (jos hanke toteutuu)
- Sähköpääkeskukseen, sähköliittymään tarvittavat muutostyöt
- Putkitukset ja kaapeloinnit sekä niihin liittyvät tavanomaiset maanrakennustyöt
- Latauslaitteet, jos ne ovat tuensaajan omistuksessa

KIITOS ☺

LAURA LITHENIUS

laura.lithenius@isannointiliitto.fi
www.isannointiliitto.fi

Isännöintiliitto