|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  | LAGFÖRSLAG nr 23/2020-2021 |
|  | Datum |  |
|  | 2021-05-20 |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  | Till Ålands lagting |  |
|  |
|  |
|  |
|  |

Individuella vattenmätare i hyreshus

Huvudsakligt innehåll

Landskapsregeringen föreslår att hyreslagen ändras som en del i arbetet att nå energidirektivets uppsatta mål avseende energieffektivisering. Förslaget går ut på att spara vatten och energi genom att de hyresgäster som bor i hyreshus där fjärravläsbara individuella vattenmätare har installerats ska faktureras efter den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen. Syftet med lagändringen är att göra hyresgästerna uppmärksamma på den faktiska vattenförbrukningen och ge dem möjlighet att påverka sin bostadskostnad.

 Samtidigt uppdateras tabellen i 2 § i landskapslagen om energieffektivitet med hänvisningar till riksförfattningar som inte ska tillämpas eftersom det finns åländska motsvarigheter. Uppdateringen är en följdändring av ändringar som har gjorts i rikets energieffektivitetslag.

 Avsikten är att lagarna ska träda i kraft så snart som möjligt.

[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](#_top)

INNEHÅLL

[Huvudsakligt innehåll 1](#_Toc72328080)

[Allmän motivering 3](#_Toc72328081)

[1. Bakgrund 3](#_Toc72328082)

[2. Landskapsregeringens förslag 4](#_Toc72328083)

[3. Förslagets konsekvenser 4](#_Toc72328084)

[4. Beredningen av förslaget 5](#_Toc72328085)

[Detaljmotivering 5](#_Toc72328086)

[1. Ändring av hyreslagen för landskapet Åland 5](#_Toc72328087)

[2. Ändring av 2 § landskapslagen om energieffektivitet 5](#_Toc72328088)

[Lagtext 7](#_Toc72328089)

[L A N D S K A P S L A G om ändring av hyreslagen för landskapet Åland 7](#_Toc72328090)

[L A N D S K A P S L A G om ändring av 2 § landskapslagen om energieffektivitet 8](#_Toc72328091)

[Parallelltext 9](#_Toc72328092)

Allmän motivering

1. Bakgrund

Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/2002 av den 11 december 2018 om ändring av direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet (*ändringsdirektivet*) anger mål som EU-länderna måste nå avseende energieffektivisering. Länderna får själva bestämma på vilket sätt målen ska uppnås genom att anta nationella lagar för att genomföra direktivet och meddela kommissionen vilka lagar de har antagit.

 Direktivets bestämmelser rör byggnads- och energifrågor som enligt 18 § 7 punkten självstyrelselagen hör till Ålands lagstiftningsbehörighet.

 De delar av direktivet som berör Åland skulle ha genomförts senast den 25 oktober 2020. Finland har fått ett formellt överträdelsepåpekande att direktivet inte implementerats i tid (överträdelse Nr 2020/052). Landskapsregeringen har den 14.1.2021 notifierat delar av direktivet.

 Det ursprungliga energieffektiviseringsdirektivet (2012/27/EU) trädde i kraft den 4 december 2012. Dess syfte är att åstadkomma en gemensam ram för att främja energieffektivisering inom EU. Målet fram till år 2020 var att minska primärenergianvändningen med 20 procent jämfört med prognosen 2007. Genom direktivet infördes bestämmelser som var avsedda att avlägsna hinder på energimarknaden och bestämmelser som skulle lägga grunden för fastställandet av vägledande nationella energieffektivitetsmål för 2020.

 Genom ändringsdirektivet revideras målet för energieffektivisering fram till år 2030. Enligt direktivet ska primärenergianvändningen minskas med 32,5 procent jämfört med prognosen för 2007 genom effektivisering. Medlemsländerna ska årligen minska sin primärenergiförbrukning med 0,8%.

 För att uppnå de nya besparingsmålen ges medlemsstaterna relativt stor frihet. Det mesta genomförs på Åland genom den gällande blankettlagstiftningen landskapslag (2016:20) om energieffektivitet som gör rikets energieffektivitetslag (FFS 1429/2014) tillämplig på Åland. Vissa krav som ändringsdirektivet ställer som gäller individuell mätning och debitering av vatten måste dock genomföras i åländsk lagstiftning.

 Av direktivet framgår att EU har identifierat bland annat att vatten- och avloppssektorn har stor potential till effektivisering. EU har också som målsättning att energieffektivitetsåtgärder har central betydelse för så kallad energifattigdom och konsumenters sårbarhet. Enligt EU:s synsätt uppstår energifattigdom hos enskilda människor vid kombinationen av låg inkomst, låg energieffektivitet i framför allt byggnader och när energikostnader står för en hög andel av den disponibla inkomsten.

 De nya, konkreta reglera innebär:

 - Slutkunder ska, då det är möjligt, betala för den faktiska förbrukningen.

 - Även slutanvändare som inte har ett direkt avtalsförhållande med värme-, kyla- eller vattenleverantör ska, då det är möjligt, betala för den faktiska förbrukningen. Exempelvis i flerbostadshus är det ofta skillnad på slutkund och slutförbrukare av energi och vatten.

 - Mätare ska gå att avläsa elektroniskt (fjärravläsning).

 - Ökat konsumentskydd genom att slutkunder/slutförbrukare har rätt till regelbundna uppgifter om förbrukning och faktureringsintervall.

 En slutkund är en fysisk eller juridisk person som köper energi för egen slutanvändning medan en slutförbrukare är 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.

2. Landskapsregeringens förslag

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 hyreslagen för landskapet Åland ändras. Det föreslås att lagen ändras så att den avgift 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 individuella fjärravläsningsbara vattenmätare. Bestämmelserna gäller den avgift som tas ut för både varmt och kallt vatten. Dessutom ska hyresgästen ges information om vattenförbrukningen.

Kravet på individuella vattenmätare för alla typer av flerfamiljshus vid nybyggnad och vid renovering av fastigheters tappvattensystem finns redan i den åländska byggbestämmelsesamlingen. Krav på fjärravläsning av mätarna kommer att införas i samband med att de här föreslagna lagändringarna börjar gälla. Det betyder att befintliga byggnader där det installerats individuella vattenmätare utan fjärravläsning inte kommer att omfattas av kraven.

 Bestämmelsen om att avgift för vatten för hushållsbruk i fortsättningen tas ut enligt den lägenhetsspecifikt uppmätta förbrukningen ska också tillämpas på hyresbostäder som finansierats med stöd och lån enligt de tidigare gällande lagarna landskapslag (1982:14) om stöd för bostadsproduktion och landskapslag (1982:13) om stöd för bostadsförbättring. På dessa hyresbostäder tillämpas hyreslagen för landskapet Åland med undantag för bestämmelserna om fastställande av hyra enligt självkostnadsprincipen som föreskrivs i de upphävda lagarna. I hyreslagen tas en bestämmelse in enligt vilken bestämmelsen att faktureringen för vatten för hushållsbruk i fortsättningen ska grunda sig på den individuellt uppmätta förbrukningen även ska tillämpas när hyran bestäms för de bostäder som avses i paragrafen. Bestämmelsen innebär att fastighetsägaren får fakturera för lägenhetens vattenförbrukning oberoende av den maximala hyresnivån som landskapsregeringen fastställt. Detta ger de fastighetsägare som omfattas av hyresreglering en möjlighet till ökade intäkter samtidigt som driftkostnaderna minskar. I praktiken är det dock dyrt att bygga om vattenledningssystemet i gamla hus för att möjliggöra individuell mätning, varför det troligtvis endast är vid större renoveringar som individuella fjärravlästa vattenmätare installeras.

 Motsvarande bestämmelser som anges ovan har redan börjat tillämpas för bostadsrätter och fastigheter som ägs av bostadsaktiebolag genom lagändringar i den rikslagstiftning som gäller på Åland[[1]](#footnote-1). Kraven gäller byggnader som installerat individuella fjärravläsningsbara vattenmätare efter att lagändringarna trädde i kraft.

3. Förslagets konsekvenser

Energiförbrukningen förväntas minska i takt med att konsumtionsbeteendet förändras, när allt fler slutförbrukare betalar för det vatten de använder enligt sin uppmätta förbrukning. Förslaget 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 mindre avloppsvatten som kräver rening spolas ut i avloppen. Lagförslagets miljökonsekvenser är således positiva, dvs. de minskar de skadliga utsläppen. 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.

 Förslaget har inte några större ekonomiska eller administrativa konsekvenser. Kravet på enskilda vattenmätare i varje lägenhet kan marginellt öka hyreskostnaderna för den enskilde hyresgästen.

 Förslaget bedöms inte ha några direkta konsekvenser för jämställdheten mellan kvinnor och män eller för barn.

4. Beredningen av förslaget

Lagförslaget har beretts vid lagberedningen och på infrastrukturavdelningen. Det har av tidsmässiga skäl inte skickats på någon remiss.

Detaljmotivering

1. Ändring av hyreslagen för landskapet Åland

11a § *Fakturerings- och användningsinformation för vatten*. I 1 mom. föreskrivs det om den avgift för vatten som tas ut av hyresgästen. Avgiften som tas ut av hyresgäster ska grunda sig på den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen, om individuella vattenmätare har tagits i bruk i den byggnad där lägenheten finns. Genom bestämmelsen genomförs artikel 10a.1 första stycket i ändringsdirektivet.

 I 2 mom. föreskrivs det om lämnande av information om vattenförbrukningen och andra uppgifter om hur avgiften 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.

 Hyresgästen ska varje månad få information om vattenförbrukningen i lägenheten. Den kan ges genom att hyresgästen fortlöpande har tillgång till uppgifter om vattenförbrukningen till exempel 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 också få information om andra grunder för avgiften.

 Bestämmelserna gäller inte för byggnader som saknar individuella vattenmätare eller om vattenmätarna har installerats före lagens ikraftträdande och därför inte är fjärravlästa.

 I 3 mom. finns ett bemyndigande till landskapsregeringen att utfärda förordning om bestämmandet av den avgift som avses i paragrafen samt om den fakturerings- och användningsinformation som ska ges på fakturan för vattenförbrukningen. Bemyndigandet att utfärda förordning gäller endast omständigheter av teknisk natur som hänför sig till kostnadsfördelningen och lämnandet av information. 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.

12 § *Bestämmande av hyran för vissa hyresbostäder*. I paragrafen har en hänvisning till 11a § lagts till vilket betyder att även 11a § ska tillämpas när hyran bestäms för de bostäder som avses i paragrafen.

16 § *Förbjudna villkor*. I paragrafen har 11a § lagts till bland villkor i lagen som inte får avtalas bort. Ett sådant avtalsvillkor är ogiltigt.

2. Ändring av 2 § landskapslagen om energieffektivitet

2 § *Avvikelser från rikslagen.* På grund av ändringar i rikets energieffektivitetslag måste 1 mom. uppdateras och 2 mom. upphävas. Listan i 1 mom. över rikslagar som energieffektivitetslagen hänvisar till och som har en åländsk motsvarighet har skrivits om då hänvisningar till vissa lagar har tagits bort och andra har kommit till.

 2 mom. upphävs eftersom bestämmelsen hänvisar till en paragraf som har upphävts och bestämmelsen därför inte längre har någon betydelse.

Lagtext

Landskapsregeringen föreslår att följande lagar antas.

1.

L A N D S K A P S L A G
om ändring av hyreslagen för landskapet Åland

 I enlighet med lagtingets beslut

 **ändras** 12 och 16 §§ hyreslagen (1999:19) för landskapet Åland samt

 **fogas** till lagen en ny 11a § som följer:

11a §

Fakturerings- och användningsinformation för vatten

 I hyreshus där fjärravläsbara individuella vattenmätare har installerats för att fördela kostnaderna mellan hyresgästerna, ska faktureringen av vatten till hyresgästen grunda sig på den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen.

 Hyresgästen ska varje månad ges information om vattenförbrukningen i lägenheten. Då hyresgästen faktureras för vattenförbrukningen ska fakturan även innehålla information om andra grunder för avgiften. Hyresvärden får inte ta ut någon separat avgift av hyresgästen för lämnande av information.

 Landskapsregeringen kan i förordning utfärda närmare bestämmelser om bestämmandet av den avgift som avses i denna paragraf samt om den fakturerings- och användningsinformation som ska ges på fakturan för vattenförbrukningen.

12 §

Bestämmande av hyran för vissa hyresbostäder

 Under den tid de bestämmelser i landskapslagen om stöd för bostadsproduktion och i landskapslagen om stöd för bostadsförbättring som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten ska denna lags bestämmelser om hyrans storlek inte tillämpas, med undantag för 11 § 1 mom. och 11a §. Dessutom tillämpas vad som anges om hyrans storlek i de nämnda landskapslagarna eller vad som bestämts med stöd av dem.

16 §

*Förbjudna villkor*

 Om betalning av hyra i annat än pengar ska avtalas särskilt. Ett avtal enligt vilket hyra ska betalas i förskott för mer än tre månader åt gången är ogiltigt. Ett villkor som strider mot bestämmelserna i 11a §, 14 § 1 mom. eller 15 § är ogiltigt.

[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](#_top)

 Denna lag träder i kraft den

[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](#_top" \o "Klicka för att gå till toppen av dokumentet)

2.

L A N D S K A P S L A G
om ändring av 2 § landskapslagen om energieffektivitet

 I enlighet med lagtingets beslut

 **upphävs** 2 § 2 mom. landskapslagen (2016:20) om energieffektivitet samt

 **ändras** 2 § 1 mom., sådant det lyder i landskapslag 2017/146 som följer:

2 §

*Avvikelser från rikslagen*

 Vid tillämpningen av energieffektivitetslagen på Åland ska hänvisningen till

 1) lagen om erkännande av yrkeskvalifikationer (FFS 1384/2015) i 13 § 3 mom. avse landskapslagen (2017:22) om erkännande av yrkeskvalifikationer

 2) lagen om hyra av bostadslägenheter (FFS 481/1995) i 22 § 3 mom. avse hyreslagen (1999:19) för landskapet Åland

 3) lagen om avskiljning och lagring av koldioxid (FFS 416/2012) i 27 och 28 §§ avse landskapslagen (2012:79) om tillämpning i landskapet Åland av lagen om avskiljning och lagring av koldioxid

 4) 117 g § markanvändnings- och bygglagen i 29 d § avse 65 § plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland

 5) lagen om energicertifikat för byggnader (FFS 50/2013) i 29 d § avse landskapslagen (2014:31) om energideklaration för byggnader

 6) viteslagen (FFS 1113/1990) i 31 § avse landskapslagen (2008:10) om tillämpning i landskapet Åland av viteslagen.

- - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](file:///C%3A%5CUsers%5Cpatrikl%5CDownloads%5Clf3320162017%20%281%29.docx#_top)

 Denna lag träder i kraft den

[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](#_top)

|  |
| --- |
| Mariehamn den 20 maj 2021 |
| L a n t r å d | Veronika Thörnroos |
| Föredragande minister | Alfons Röblom |

Parallelltext

* Parallelltexter till landskapsregeringens lagförslag nr 23/2020-2021
1. Lagen om bostadsaktiebolag (FFS 1599/2009) och lagen om bostadsrättsbostäder (FFS 650/1990) [↑](#footnote-ref-1)