



Media ja lehdistö

Euroopan unionin tuomioistuin
LEHDISTÖTIEDOTE nro 151/2019
Luxemburgissa 5.12.2019

Tuomio asiassa C-708/17 EVN Bulgaria Toplofikatsia v. Nikolina Stefanova
Dimitrova ja C-725/17 Toplofikatsia Sofia v.
Mitko Simeonov Dimitrov

Unionin oikeus ei ole esteenä sellaiselle kansalliselle lainsäädännölle, jossa säädetään, että yhteisomistuksessa olevassa kiinteistössä olevien asuntojen omistajat ovat velvollisia osallistumaan kiinteistön yhteisten osien lämpöenergian kulutuksesta aiheutuneisiin kustannuksiin

Unionin tuomioistuin on 5.12.2019 antamassaan tuomiossa EVN Bulgaria Toplofikatsia (C-708/17 ja C-725/17) tarkastellut lämpöenergian toimittamista koskevan kansallisen lainsäädännön yhteensopivuutta unionin oikeuden kanssa ja katsonut, että kuluttajien oikeuksista annettu direktiivi 2011/83¹ ja sopimattomista kaupallisista menettelyistä annettu direktiivi 2005/29² eivät ole esteenä kansalliselle lainsäädännölle, jonka mukaan ristiriidassa kansallinen lainsäädäntö, jossa säädetään, että kaukolämpöverkkoon liitetystä yhteisomistuksessa olevassa kiinteistössä olevien asuntojen omistajat ovat velvollisia osallistumaan kiinteistön yhteisten osien ja sisäisen järjestelmän lämpöenergian kulutuksesta aiheutuneisiin kustannuksiin, vaikka he eivät ole erikseen pyytäneet lämmön toimittamista ja vaikka he eivät käytä sitä asunnoissaan. Unionin tuomioistuin on todennut samasta lainsäädännöstä myös, että energiatehokkuutta koskevat direktiivit 2006/32³ ja 2012/27⁴ eivät ole esteenä sille, että yhteisomistuksessa olevassa kiinteistössä tällaista kulutusta koskevat laskut laaditaan kullekin kiinteistössä olevan asunnon omistajalle suhteessa kunkin asunnon lämmitettävään tilavuuteen.

Pääasioiden oikeusriidoissa on kyse kanteista, joilla vaaditaan maksamaan yhteisomistuksessa olevien kiinteistöjen sisäisen järjestelmän päästämän lämpöenergian kulutusta koskevat laskut, jotka kiinteistössä olevien asuntojen omistajat ovat kieltäytyneet maksamasta. Nämä omistajat nimittäin katsovat, että vaikka heidän kiinteistönsä on kytketty kaukolämpöverkkoon yhteisomistajien yhtymän ja lämpöenergian toimittajan välisellä toimitussopimuksella, he eivät kuitenkaan ole erikseen suostuneet lämmön toimittamiseen ja he eivät käytä sitä asunnoissaan.

Unionin tuomioistuin on aluksi tarkastellut direktiivissä 2011/83⁵ tarkoitetun kuluttajan käsitteen tulkintaa ja todennut, että direktiivissä tarkoitettuja kuluttajia ovat yhteisomistuksessa olevan kiinteistön, joka on liitetty kaukolämpöverkkoon, jonkin osan käyttöä koskevan esineoikeuden omistajat ja haltijat siltä osin kuin he ovat luonnollisia henkilöitä, jotka eivät harjoita elinkeino- tai

¹ Kuluttajien oikeuksista, neuvoston direktiivin 93/13/ETY ja Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 1999/44/EY muuttamisesta sekä neuvoston direktiivin 85/577/ETY ja Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 97/7/EY kumoamisesta 25.2011 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2011/83/EU (EUVL 2011, L 304, s. 64) 27 artikla.

² Sopimattomista elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien välisistä kaupallisista menettelyistä sisämarkkinoilla ja neuvoston direktiivin 84/450/ETY, Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivien 97/7/EY, 98/27/EY ja 2002/65/EY sekä Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY) N:o 2006/2004 muuttamisesta 11.5.2005 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2005/29/EY (sopimattomia kaupallisia menettelyjä koskeva direktiivi) (EUVL 2005, L 149, s. 22) 5 artiklan 1 ja 5 kohta.

³ Energian loppukäytön tehokkuudesta ja energiapalveluista sekä neuvoston direktiivin 93/76/ETY kumoamisesta 5.4.2006 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2006/32/EY (EUVL 2006, L 114, s. 64) 13 artiklan 2 kohta.

⁴ Energiatehokkuudesta, direktiivien 2009/125/EY ja 2010/30/EU muuttamisesta sekä direktiivien 2004/8/EY ja 2006/32/EY kumoamisesta 25.10.2012 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2012/27/EU (EUVL 2012, L 315, s. 1) 10 artiklan 1 kohta.

⁵ Direktiivin 2011/83 2 artiklan 1 kohta.

ammattitoimintaa. Tästä unionin tuomioistuin on päätellyt, että kyseessä olevat kaukolämmön toimittamista koskevat sopimukset kuuluvat direktiivin 2011/83 3 artiklan 1 kohdassa tarkoitettuihin elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisiin kaukolämmön toimittamista koskeviin sopimuksiin.

Tämän jälkeen unionin tuomioistuin on täsmentänyt direktiivin 2011/83 27 artiklassa tarkoitettua käsitettä ”toimitus, jota ei ole tilattu”, ja todennut, että lämpöenergian toimittamista sisäiseen järjestelmään ja näin ollen yhteisomistuksessa olevan kiinteistön yhteisiin osiin sen seurauksena, että tämän kiinteistön yhteisomistajien yhtymä on tehnyt päätöksen liittää kiinteistö kaukolämpöverkkoon kansallisen oikeuden mukaisesti, ei voida katsoa kaukolämmön toimitukseksi, jota ei ole tilattu.

Lopuksi unionin tuomioistuin on lausunut lämpöenergian kulutuksen laskuttamisesta yhteisomistuksessa olevissa kiinteistöissä. Se on todennut, että direktiivin 2006/32⁶ mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että muun muassa sähkön ja kaukolämmityksen loppukäyttäjille tarjotaan käyttäjäkohtaiset mittarit, jotka kuvaavat tarkasti loppukäyttäjän todellista energiankulutusta, kun tämä on teknisesti mahdollista. Unionin tuomioistuimen mukaan on kuitenkin on vaikea ajatella, että yhteisomistuksessa olevissa kiinteistöissä lämmityslaskut voitaisiin yksilöidä kokonaan erityisesti siltä osin kuin kyse on sisäisestä järjestelmästä ja yhteisistä osista, sillä tällaisen kiinteistön eri asunnot eivät ole lämmityksen tasolla itsenäisiä, koska lämpö kiertää lämmitettyjen ja vähemmän lämmitettyjen tai lämmittämättömien tilojen välillä. Näissä olosuhteissa unionin tuomioistuin on katsonut, että kun otetaan huomioon se, että jäsenvaltioilla on yhteisomistuksessa olevan kiinteistön lämpöenergian kulutusta koskevan laskutustavan osalta laaja harkintavalta, direktiivi 2006/32 ja direktiivi 2012/27 eivät ole esteenä sille, että sisäisestä järjestelmästä peräisin olevan lämmön laskentamenetelmä toteutetaan suhteellisesti kunkin asunnon lämmitettävän tilavuuden mukaan.

HUOMAUTUS: Ennakkoratkaisupyyntö antaa jäsenvaltioiden tuomioistuimille mahdollisuuden tiedustella niiden käsiteltävänä olevan yksittäisen asian puitteissa unionin tuomioistuimelta unionin oikeuden tulkintaa tai unionin toimen pätevyyttä. Unionin tuomioistuin ei ratkaise kansallisen tuomioistuimen käsiteltävänä olevaa asiaa. Kansallisen tuomioistuimen tehtävänä on ratkaista asia unionin tuomioistuimen ratkaisun mukaisesti. Unionin tuomioistuimen ratkaisu sitoo vastaavalla tavoin muita kansallisia tuomioistuimia, jotka käsittelevät samanlaista ongelmaa.

Tämä on tiedotusvälineiden käyttöön tarkoitettu epävirallinen asiakirja, joka ei sido Euroopan unionin tuomioistuinta.

Tuomion [koko teksti](#) julkaistaan CURIA-sivustolla julistamispäivänä

Lisätietoja: Gitte Stadler ☎ +352 4303 3127

⁶ Direktiivin 2006/32 13 artiklan 2 kohta.