



# Oikeustapauskokoelma

UNIONIN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (neljäs jaosto)

5 päivänä joulukuuta 2019\*

Ennakkoratkaisupyyntö – Kuluttajansuoja – Direktiivi 2011/83/EU – Kuluttajan oikeudet – 2 artiklan 1 alakohta – Kuluttajan käsite – 3 artiklan 1 kohta – Elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välinen sopimus – Kaukolämmön toimittamista koskeva sopimus – 27 artikla – Suostumuksetta tapahtuva myynti – Direktiivi 2005/29/EY – Sopimattomat elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien väliset kaupalliset menettelyt sisämarkkinoilla – 5 artikla – Sopimattomien kaupallisten menettelyjen kieltäminen – Liite I – Toimitukset, joita ei ole tilattu – Kansallinen lainsäädäntö, jossa edellytetään, että kukin yhteisömuotoisessa olevassa kiinteistössä, joka on kytketty kaukolämpöverkkoon, olevan asunnon omistaja osallistuu kiinteistön yhteisiä osia ja sisäistä järjestelmää koskevan lämpöenergian kustannuksiin – Energiatodellisuus – Direktiivi 2006/32/EY – 13 artiklan 2 kohta – Direktiivi 2012/27/EU – 10 artiklan 1 kohta – Laskutusta koskevat tiedot – Kansallinen lainsäädäntö, jonka mukaan sisäisen järjestelmän lämpöenergian kulutusta koskevat laskut laaditaan kiinteistössä olevien asuntojen kullekin omistajalle suhteessa tämän omistaman asunnon lämmitettävään tilavuuteen

Yhdistetyissä asioissa C-708/17 ja C-725/17,

joissa on kyse kahdesta SEUT 267 artiklaan perustuvasta ennakkoratkaisupyyntöstä, joista ensimmäisen on esittänyt Rayonen sad Asenovgrad (Asenovgradin piirituomioistuin, Bulgaria) (asia C-708/17) 6.12.2017 tekemällään päätöksellä ja toisen Sofiyski rayonen sad (Sofian piirituomioistuin, Bulgaria) (C-725/17) 5.12.2017 tekemällään päätöksellä ja jotka ovat saapuneet unionin tuomioistuimeen 19.12.2017 ja 27.12.2017, saadakseen ennakkoratkaisun asioissa

**”EVN Bulgaria Toplofikatsia” EAD**

vastaa

**Nikolina Stefanova Dimitrova (C-708/17)**

ja

**”Toplofikatsia Sofia” EAD**

vastaa

**Mitko Simeonov Dimitrov (C-725/17),**

**”Termokomplekt” OODin**

osallistuessa asian käsittelyyn,

\* Oikeudenkäyntikieli: bulgaria

UNIONIN TUOMIOISTUIN (neljäs jaosto),

toimien kokoonpanossa: jaoston puheenjohtaja M. Vilaras sekä tuomarit S. Rodin, D. Šváby (esittelevä tuomari), K. Jürimäe ja N. Piçarra,

julkisasiamies: H. Saugmandsgaard Øe,

kirjaaja: hallintovirkamies C. Strömholm,

ottaen huomioon kirjallisessa käsittelyssä ja 12.12.2018 pidetyssä istunnossa esitetyn,

ottaen huomioon huomautukset, jotka sille ovat esittäneet

- ”EVN Bulgaria Toplofikatsia” EAD, asiamiehinään S. Radev ja S. Popov,
- ”Toplofikatsia Sofia” EAD, asiamiehinään S. Chakalski, I. Epitropov ja V. Ivanov,
- Nikolina Stefanova Dimitrova, edustajinaan S. Memtsov ja D. Dekov, advokati,
- Liettuan hallitus, asiamiehinään G. Taluntytė, J. Prasauskienė ja D. Kriauciūnas,
- Euroopan komissio, asiamiehinään N. Ruiz García, K. Talabér-Ritz ja N. Nikolova,

kuultuaan julkisasiamiehen 30.4.2019 pidetyssä istunnossa esittämän ratkaisuehdotuksen,

on antanut seuraavan

**tuomion**

- 1 Ennakkoratkaisupyynnöt koskevat 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), 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 kohdan, kuluttajan 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 25.10.2011 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2011/83/EU (EUVL 2011, L 304, s. 64) 5 ja 27 artiklan ja 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 kohdan tulkintaa.
- 2 Nämä pyynnöt on esitetty kahdessa asiassa, joissa vastakkain ovat ”EVN Bulgaria Toplofikatsia” EAD (jäljempänä EVN) ja Nikolina Stefanova Dimitrova (C-708/17) sekä ”Toplofikatsia Sofia” EAD ja Mitko Simeonov Dimitrov (C-725/18) ja joissa on kyse kanteista, joilla vaaditaan maksamaan yhteisomistuksessa olevien kiinteistöjen sisäisen järjestelmän päästämän lämpöenergian kulutusta koskevat laskut.

## Asiaa koskevat oikeussäännöt

### *Unionin oikeus*

#### *Direktiivi 2005/29*

- 3 Direktiivin 2005/29 3 artiklan 2 kohdassa säädetään seuraavaa:

”Tällä direktiivillä ei rajoiteta sopimusoikeutta eikä erityisesti sopimuksen pätevyyttä, tekemistä tai vaikutusta koskevia sääntöjä.”

- 4 Kyseisen direktiivin 5 artiklassa säädetään seuraavaa:

”1. Sopimattomat kaupalliset menettelyt ovat kiellettyjä.

--

5. Liitteessä I on luettelo niistä kaupallisista menettelyistä, joita pidetään kaikissa olosuhteissa sopimattomina. -- ”

- 5 Mainitun direktiivin liitteessä I, jonka otsikko on ”Kaupalliset menettelyt, joita pidetään kaikissa olosuhteissa sopimattomina”, todetaan seuraavaa:

”Aggressiiviset kaupalliset menettelyt

--

29) Maksun vaatiminen heti tai myöhemmin elinkeinonharjoittajan toimittamista tuotteista, joita kuluttaja ei ole tilannut, tai tällaisten tuotteiden palautuksen tai säilyttämisen vaatiminen, paitsi jos tuote on [kuluttajansuojasta etäsopimuksissa 20.5.1997 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston] direktiivin 97/7/EY [(EYVL 1997, L 144, s. 19)] 7 artiklan 3 kohdan mukaisesti toimitettu korvaava tuote (toimitus, jota ei ole tilattu).”

#### *Direktiivi 2011/83*

- 6 Direktiivin 2011/83 johdanto-osan 14 ja 60 perustelukappaleessa todetaan seuraavaa:

”(14) Tämän direktiivin ei pitäisi vaikuttaa sopimusoikeuden alalla annettuun kansalliseen lainsäädäntöön sellaisten sopimusoikeudellisten näkökohtien osalta, joita ei säännellä tällä direktiivillä. Tästä syystä tämän direktiivin ei pitäisi vaikuttaa kansalliseen lainsäädäntöön, jolla säännellään esimerkiksi sopimuksen tekemistä tai sen pätevyyttä (esimerkiksi suostumuksen puuttuessa). Samoin tämän direktiivin ei pitäisi vaikuttaa kansalliseen lainsäädäntöön, joka liittyy yleisiin sopimuksia koskeviin oikeuskeinoihin, yleistä taloudellista järjestystä koskeviin sääntöihin, kuten kohtuuttomia hintoja tai kiskontahintoja koskeviin sääntöihin, ja hyvän tavan vastaisia oikeustoimia koskeviin sääntöihin.

--

(60) [Direktiivissä 2005/29/EY] kielletään toimittamasta kuluttajille tavaroita tai suorittamasta heille palveluja, joita ei ole tilattu, mutta siinä ei säädetä sopimusoikeudellisista oikeuskeinoista, joten tässä direktiivissä on tarpeen ottaa käyttöön sopimusoikeudellinen oikeuskeino, jolla kuluttaja vapautetaan vastasuoritusvelvollisuudesta tällaisen toimituksen tai suorituksen osalta, jota ei ole tilattu.”

7 Kyseisen direktiivin 2 artiklassa, jonka otsikko on ”Määritelmät”, säädetään seuraavaa:

”Tässä direktiivissä tarkoitetaan:

1) ”kuluttajalla” luonnollista henkilöä, joka tämän direktiivin soveltamisalaan kuuluvia sopimuksia tehdessään toimii tarkoituksessa, joka ei kuulu hänen elinkeino- tai ammattitoimintaansa;

--”

8 Mainitun direktiivin 3 artiklassa säädetään seuraavaa:

”1. Tätä direktiiviä sovelletaan siinä vahvistetuin edellytyksin ja siinä säädetystä laajuudesta elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisiin sopimuksiin. Sitä sovelletaan myös veden, kaasun, sähkön tai kaukolämmön toimittamista koskeviin, myös julkisten palveluntarjoajien kanssa tehtäviin sopimuksiin, jos kyseisiä hyödykkeitä toimitetaan sopimuksen perusteella.

--

5. Tämä direktiivi ei vaikuta kansalliseen yleiseen sopimusoikeuteen, kuten sopimuksen pätevyyttä, tekemistä tai vaikutuksia koskeviin sääntöihin, ellei yleisen sopimusoikeuden näkökohtia säännellä tällä direktiivillä.

--”

9 Direktiivin 27 artiklassa, jonka otsikko on ”Toimitukset ja suoritukset, joita ei ole tilattu”, säädetään seuraavaa:

”Kuluttaja on vapautettu vastasuoritusvelvollisuudesta tapauksissa, joissa on kyse sellaisesta tavaroiden, veden, kaasun, sähkön, kaukolämmön tai digitaalisen sisällön toimituksesta tai sellaisesta palvelun suorituksesta, jota ei ole tilattu ja joka on direktiivin [2005/29] 5 artiklan 5 kohdan ja liitteessä I olevan 29 kohdan nojalla kielletty. Tällaisissa tapauksissa se, että kuluttaja ei reagoi toimitukseen tai suoritukseen, jota ei ole tilattu, ei merkitse tarjouksen hyväksymistä.”

10 Direktiivin 2011/83 28 artiklan 2 kohdassa säädetään, että ”tämän direktiivin säännöksiä sovelletaan sopimuksiin, jotka on tehty 13 päivänä kesäkuuta 2014 jälkeen”.

*Direktiivi 2006/32*

11 Direktiivin 2006/32 johdanto-osan 1, 12, 20 ja 29 perustelukappaleessa todetaan seuraavaa:

”(1) Yhteisössä olisi ryhdyttävä toimiin energian loppukäytön tehokkuuden parantamiseksi, energian kysynnän hallitsemiseksi ja uusiutuvan energian tuottamisen edistämiseksi, sillä energian toimitus- ja jakeluedellytyksiin ei lyhyellä ja keskipitkällä aikavälillä juurikaan voida vaikuttaa muulla tavoin, kuten rakentamalla uutta kapasiteettia tai parantamalla siirto- ja jakeluverkkoa. Tällä direktiivillä siis parannetaan toimitusvarmuutta.

--

(12) Tämä direktiivi edellyttää jäsenvaltioiden toimintaa, ja sen tavoitteiden saavuttaminen riippuu siitä, mikä vaikutus tällä toiminnalla on energian loppukuluttajiin. Jäsenvaltioiden toiminnan lopputulos riippuu siten monista ulkoisista tekijöistä, jotka vaikuttavat kuluttajien käyttäytymiseen siltä osin kuin on kyse heidän energiankäytöstään ja halukkuudestaan panna energiansäästömenetelmiä täytäntöön ja käyttää energiaa säästäviä laitteita. Tästä syystä kansallinen energiansäästöavoite on luonteeltaan ohjeellinen eikä siihen sisälly oikeudellisesti täytäntöönpanokelpoista velvoitetta, jonka nojalla jäsenvaltioiden olisi saavutettava se, vaikka jäsenvaltiot sitoutuvatkin pyrkimään tämän yhdeksän prosentin tavoitteen saavuttamiseen.

--

(20) Energian jakelijat, jakeluverkon haltijat ja energian vähittäismyyntiyritykset voivat parantaa energiatehokkuutta yhteisössä markkinoimalla energiapalveluja, joissa energian loppukäyttö on tehokasta. Energiapalveluja ovat esimerkiksi sisätilojen lämpöviihtyyvyys, kotitalouksien lämmin käyttövesi, kylmäsäilytys, tuotteiden valmistusprosessi, valaistus ja käyttövoima. Energian jakelijoiden, jakeluverkon tarjoajien ja energian vähittäismyyntiyritysten voiton maksimointi tulee täten liittymään ennemminkin siihen, että energiapalveluja myydään mahdollisimman monelle asiakkaalle, kuin siihen, että jokaiselle asiakkaalle myytäisiin mahdollisimman paljon energiaa. Jäsenvaltioiden olisi pyrittävä välttämään kaikkinaista kilpailun vääristymistä tällä alalla, jotta voidaan taata yhtäläiset mahdollisuudet kaikille energiapalvelujen tarjoajille; ne voivat kuitenkin siirtää tämän tehtävän kansalliselle sääntelyviranomaiselle.

--

(29) Jotta loppukäyttäjät voivat tehdä paremmin tosiseikkoihin perustuvia päätöksiä omasta energiankulutuksestaan, heille olisi annettava kohtuullinen määrä energiankulutusta koskevaa ja muuta asiaan liittyvää tietoa, kuten tietoa saatavilla olevista energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä, vertailukelpoisista loppukäyttäjien kulutusjakaumista tai energiaa käyttävien laitteiden objektiivisista teknisistä tiedoista. Näihin laitteisiin voi kuulua ”Factor Four” -laitteita tai vastaavia laitteita. --

--”

12 Kyseisen direktiivin 1 artiklassa säädetään seuraavaa:

”Tämän direktiivin tarkoituksena on parantaa kustannustehokasta energian loppukäytön tehokkuutta jäsenvaltioissa

- a) säätämällä tarvittavista ohjeellisista tavoitteista sekä mekanismeista, kannustimista ja institutionaalisista, taloudellisista ja oikeudellisista kehyksistä olemassa olevien markkinaesteiden ja markkinoiden puutteiden poistamiseksi energian tehokkaan loppukäytön tieltä;
- b) luomalla edellytykset energiapalvelujen markkinoiden kehittämiseksi ja edistämiseksi sekä muiden energiatehokkuutta parantavien toimenpiteiden tarjoamiseksi loppukäyttäjille.”

13 Kyseisen direktiivin 13 artiklan 1 ja 2 kohdassa säädetään seuraavaa:

”1. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että sähkön, maakaasun, kaukolämmityksen ja/tai kaukojäähdytyksen ja kotitalouksien lämpimän käyttöveden loppukäyttäjille tarjotaan, sikäli kuin se on teknisesti mahdollista, taloudellisesti järkevää ja oikeassa suhteessa mahdollisiin energiansäästöihin, kilpailukykyisin hinnoin käyttäjäkohtaiset mittarit, jotka kuvaavat tarkasti loppukäyttäjän todellista energiankulutusta ja antavat tiedot sen todellisesta ajoittumisesta.

Kun olemassa oleva mittari korvataan, on aina tarjottava kilpailukykyisin hinnoin käyttäjäkohtaista mittaria, paitsi jos se on teknisesti mahdotonta tai se ei ole kustannustehokasta, kun otetaan huomioon pitkän aikavälin arvioidut mahdolliset säästöt. Käyttäjäkohtaista mittaria on tarjottava kilpailukykyisin hinnoin aina kun on kyse uuteen rakennukseen tai sellaiseen rakennukseen, johon kohdistetaan [rakennusten energiatehokkuudesta 16.12.2002 annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston] direktiivissä 2002/91/EY [(EYVL 2003, L 1, s. 65)] tarkoitettuja merkittäviä kunnostustöitä, sijoitettavasta uudesta liittymästä.

2. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että energian jakelijoiden, jakeluverkon haltijoiden ja energian vähittäismyyntiyritysten suorittama laskutus perustuu, kun se on tarkoituksenmukaista, todelliseen energiankulutukseen, ja laskutus tapahtuu selkeällä ja ymmärrettävällä tavalla. Laskun mukana on asetettava saataville asiaankuuluvat tiedot, joiden avulla loppukäyttäjä saa kattavan selvityksen senhetkisistä energiakustannuksista. Todelliseen kulutukseen perustuva laskutus on suoritettava niin usein, että käyttäjät pystyvät säätelemään omaa energiankulutustaan.”

- 14 Direktiivin 2012/27 27 artiklan mukaan direktiivi 2006/32 on kumottu 5.6.2014 alkaen tiettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta.

#### *Direktiivi 2012/27*

- 15 Direktiivin 2012/27 johdanto-osan 8 ja 20 perustelukappaleessa todetaan seuraavaa:

”(8) Komissio hyväksyi 8 päivänä maaliskuuta 2011 tiedonantonsa energiatehokkuussuunnitelmasta 2011. Tiedonannossa vahvistetaan, että unioni on jäämässä jälkeen energiatehokkuustavoitteestaan. Näin tapahtuu huolimatta edistymisestä kansallisissa energiatehokkuuspolitiikoissa, jotka esitettiin ensimmäisissä kansallisissa energiatehokkuuden toimintasuunnitelmissa, jotka jäsenvaltiot toimittivat [direktiivin 2006/32] mukaisesti. Järjestyksessä toisista toimintasuunnitelmista tehty alustava analyysi vahvistaa, että unioni on jäämässä jälkeen energiatehokkuustavoitteistaan. Energiatehokkuussuunnitelmassa 2011 esitetään tämän tilanteen korjaamiseksi useita energiatehokkuuspolitiikkoja ja -toimenpiteitä, jotka kattavat koko energiaketjun, energian tuotanto, siirto ja jakelu mukaan luettuina. Lisäksi siinä käsitellään julkisen sektorin johtavaa asemaa energiatehokkuuden alalla, rakennusten ja laitteiden energiatehokkuutta, teollisuuden energiatehokkuutta sekä tarvetta tarjota loppukäyttäjille keinoja säädellä omaa energiankulutustaan. – –

--

(20) Arviointi, joka tehtiin mahdollisuudesta perustaa unionin tasolla ”valkoisten todistusten” järjestelmä, osoitti, että nykyisessä tilanteessa tällainen järjestelmä aiheuttaisi liiallisia hallintokustannuksia. Lisäksi on olemassa riski, että energiansäästöt keskittyisivät joihinkin jäsenvaltioihin eikä niitä saavutettaisi kaikkialla unionissa. Tällaisen unionin tason suunnitelman tavoite voitaisiin ainakin tässä vaiheessa saavuttaa paremmin energiayhtiöitä koskevilla kansallisilla energiatehokkuusvelvoitejärjestelmillä tai muilla vaihtoehtoisilla politiikkatoimilla, joilla saavutetaan samansuuruiset energiansäästöt. Tällaisten järjestelmien vaatimustaso on asianmukaista vahvistaa yhteisellä unionin tason kehyksellä jättäen kuitenkin samalla jäsenvaltioille huomattavasti joustovaraa, jotta ne voivat ottaa täysimittaisesti huomioon markkinatoimijoiden kansallisen organisaation, energiasektorin erityiset toimintaolosuhteet ja loppukäyttäjien tottumukset. Yhteisen kehyksen olisi annettava energialaitoksille mahdollisuus tarjota energiapalveluja kaikille loppukäyttäjille eikä ainoastaan niille, joille ne myyvät energiaa. Tämä lisää kilpailua energiemarkkinoilla, koska energiayhtiöt voivat eriyttää tuotteensa tarjoamalla täydentäviä energiapalveluja Yhteisen kehyksen olisi annettava jäsenvaltioille mahdollisuus sisällyttää kansalliseen järjestelmäänsä vaatimuksia, joilla tavoitellaan sosiaalisia päämääriä, etenkin sen varmistamiseksi, että myös heikossa asemassa olevat asiakkaat voivat



hyötyä paremmasta energiatehokkuudesta. Jäsenvaltioiden olisi määritettävä puolueettomin ja syrjimättömin perustein, mitkä energian jakelijat tai energian vähittäismyyntiyritykset olisi velvoitettava saavuttamaan tässä direktiivissä säädetty energian loppukäytön säästötavoite.

--”

16 Direktiivin 2012/27 1 artiklan 1 kohdassa säädetään seuraavaa:

”Tässä direktiivissä vahvistetaan yhteinen kehys energiatehokkuuden edistämistä koskeville toimenpiteille unionissa, jotta varmistettaisiin, että unionin vuodeksi 2020 asettama yleistavoite lisätä energiatehokkuutta 20 prosentilla saavutetaan, ja jotta valmisteltaisiin energiatehokkuuden lisäparannuksia tuon määräajan jälkeen.

Siinä vahvistetaan säännöt, joiden tarkoituksena on poistaa energiamarkkinoiden esteitä ja korjata markkinahäiriöitä, jotka haittaavat energian toimitusten ja käytön tehokkuutta, sekä säädetään viitteellisten kansallisten energiatehokkuustavoitteiden asettamisesta vuodeksi 2020.”

17 Kyseisen direktiivin 9 artiklassa säädetään seuraavaa:

”1. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että sähkön, maakaasun, kaukolämmityksen, kaukojäähdytyksen ja kotitalouksien lämpimän käyttöveden loppukäyttäjille tarjotaan, mikäli se on teknisesti mahdollista, taloudellisesti järkevää ja oikeassa suhteessa mahdollisiin energiansäästöihin, kilpailukykyisesti hinnoitellut käyttäjäkohtaiset mittarit, jotka kuvaavat tarkasti loppukäyttäjän todellista energiankulutusta ja antavat tiedot sen todellisesta ajoittumisesta.

--

3. Jos rakennus saa lämpöä ja jäähdytystä tai kuumaa vettä kaukolämpöverkosta tai useille rakennuksille yhteisestä keskitetystä lähteestä, rakennuksen lämmönvaihtimeen tai toimituspisteeseen on asennettava lämpöenergia- tai kuumavesimittari.

Moniasuntoisiin ja moneen eri tarkoitukseen käytettäviin rakennuksiin, joissa on keskuslämmitys tai -jäähdytys tai jotka saavat lämpöä kaukolämpöverkosta tai useille rakennuksille yhteisestä keskitetystä lähteestä, on lisäksi asennettava viimeistään 31 päivänä joulukuuta 2016 käyttäjäkohtaiset kulutusmittarit, jotka mittaavat lämmityksen tai jäähdytyksen tai kuuman veden kulutusta kunkin yksikön osalta, jos se on teknisesti mahdollista ja kustannustehokasta. Jos käyttäjäkohtaisten kulutusmittareiden käyttö ei ole teknisesti mahdollista tai jos se ei ole kustannustehokasta lämmityksen mittaamiseksi, on käytettävä käyttäjäkohtaisia lämmityskustannusten jakolaitteita mittaamaan lämmönkulutusta kussakin lämpöpatterissa, jollei kyseessä oleva jäsenvaltio osoita, että tällaisten lämmityskustannusten jakolaitteiden asentaminen ei olisi kustannustehokasta. Tällaisissa tapauksissa voidaan harkita vaihtoehtoisten kustannustehokkaiden menetelmien käyttöä lämmönkulutuksen mittaamisessa.

Jos moniasuntoisille rakennuksille toimitetaan kaukolämpöä tai -jäähdytystä tai jos omat yhteiset lämmitys- tai jäähdytysjärjestelmät ovat yleisiä tällaisissa rakennuksissa, jäsenvaltiot voivat käyttäjäkohtaisen kulutuksen laskennan avoimuuden ja täsmällisyyden varmistamiseksi laatia avoimet säännöt, jotka koskevat lämmön tai kuuman veden kulutuksen kustannusten jakamista tällaisissa rakennuksissa. Sääntöihin on tarvittaessa sisällyttävä ohjeita tavasta jakaa käytetyn lämmön ja/tai kuuman veden kustannukset seuraavasti:

- a) kuuma vesi kotitalouden tarpeisiin;
- b) rakennuksen laitteistosta peräisin oleva lämpö yhteisten tilojen lämmitystä varten (jos rappukäytävät ja käytävät on varustettu lämpöpattereilla);

c) asuntojen lämmitystä varten.”

18 Direktiivin 10 artiklan 1 kohdan ensimmäisessä alakohdassa säädetään seuraavaa:

”Jos loppukäyttäjillä ei ole [sähkön sisämarkkinoita koskevista yhteisistä säännöistä ja direktiivin 2003/54/EY kumoamisesta 13.7.2009 annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä] 2009/72/EY [(EUVL 2009, L 211, s. 55)] ja [maakaasun sisämarkkinoita koskevista yhteisistä säännöistä ja direktiivin 2003/55/EY kumoamisesta 13.7.2009 annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä] 2009/73/EY [(EUVL 2009, L 211, s. 94)] tarkoitettuja älykkäitä mittareita, jäsenvaltioiden on viimeistään 31 päivänä joulukuuta 2014 varmistettava, että laskutustiedot ovat täsmällisiä ja perustuvat tosiasialliseen kulutukseen liitteessä VII olevan 1.1 kohdan mukaisesti kaikilla tämän direktiivin soveltamisalaan kuuluvilla aloilla, mukaan lukien energian jakelijat, jakeluverkonhaltijat ja energian vähittäismyyntiyritykset, jos se on teknisesti mahdollista ja taloudellisesti perusteltua.”

19 Direktiivin 2012/27 27 artiklan 1 kohdan ensimmäisessä alakohdassa säädetään seuraavaa:

”Kumotaan direktiivi [2006/32] 5 päivästä kesäkuuta 2014, lukuun ottamatta sen 4 artiklan 1–4 kohtaa ja sen liitteitä I, III ja IV, sanotun kuitenkin vaikuttamatta jäsenvaltioiden velvollisuuteen noudattaa määräaika, jonka kuluessa niiden on saatettava mainittu direktiivi osaksi kansallista lainsäädäntöä. Direktiivin [2006/32] 4 artiklan 1–4 kohta ja liitteet I, III ja IV kumotaan 1 päivästä tammikuuta 2017.”

20 Direktiivin 2012/27 28 artiklan 1 kohdan ensimmäisen alakohdan sanamuoto on seuraava:

”Jäsenvaltioiden on saatettava tämän direktiivin noudattamisen edellyttämät lait, asetukset ja hallinnolliset määräykset voimaan viimeistään 5 päivänä kesäkuuta 2014.”

21 Kyseisen direktiivin liitteen VII, jonka otsikko on ”Tosiasialliseen kulutukseen perustuvia laskutusta ja laskutustietoja koskevat vähimmäisvaatimukset”, 1.1 kohdassa todetaan seuraavaa:

”Jotta loppukäyttäjät voisivat säännellä omaa energiankulutustaan, laskutuksen olisi tapahduttava tosiasiallisen kulutuksen perusteella vähintään kerran vuodessa, ja laskutustiedot olisi pyynnöstä tai jos asiakkaat ovat valinneet sähköisen laskutuksen asetettava saataville vähintään neljännesvuosittain pyynnöstä, tai muutoin kaksi kertaa vuodessa. Vain ruoanvalmistustarkoituksiin käytettävä kaasu voidaan jättää tämän vaatimuksen ulkopuolelle.”

## ***Bulgarian oikeus***

### *Energialaki*

22 Energialain (zakon za energetikata), joka on annettu 9.12.2003 (DV nro 107, 9.12.2003), sellaisena kuin sitä sovelletaan pääasioissa, sisältämät säännökset ovat seuraavat:

”133. (2) Yhteisomistuksessa olevissa kiinteistöissä asiakkaiden järjestelmät liitetään verkkoon sellaisten omistajien kirjallisella suostumuksella, jotka edustavat vähintään kahta kolmasosaa yhteisomistuksessa olevan kiinteistön omistusosuuksista.

--

139. (1) Lämpöenergian kulutuksen jakaminen yhteisomistuksessa olevassa kiinteistössä toteutetaan kulutuksen jakamista koskevan järjestelmän mukaisesti.



--

140. (1) Lämpöenergian kulutuksen jakaminen yhteisomistuksessa olevassa kiinteistössä asuvien asiakkaiden kesken toteutetaan käyttäen

--

2. lämpöenergian kulutuksen jakautumista mittaavia laitteita eli käyttäjäkohtaisia lämmityskustannusten jakolaitteita, jotka ovat maassa voimassa olevien säännösten mukaisia, tai käyttäjäkohtaisia lämpöenergiamittareita;

--

(3) Rakennuksen sisäiset lämmitystä ja lämmintä vettä koskevat järjestelmät ovat yhteisomistajien yhtymän yhteisiä osia.

--

142. (1) Yhteisomistuksessa olevan kiinteistön lämmitykseen tarkoitettu lämpöenergia vastaa yhteisomistuksessa olevan kiinteistön käyttöön tarkoitettun kaiken lämpöenergian ja lämmintä vettä varten tarkoitettun lämpöenergian, joka määritetään 141 §:n 1 momentin mukaisesti, välistä erotusta.

(2) Yhteisomistuksessa olevan kiinteistön lämmitykseen tarkoitettu lämpöenergia jaetaan sisäisen järjestelmän päästämään lämpöön, yhteisten osien lämmitykseen tarkoitettuun lämpöenergiaan ja yksityisomistuksessa olevien osien lämmitykseen tarkoitettuun lämpöenergiaan.

--

149a. (1) Yhteisomistuksessa olevan kiinteistön lämpöenergia-asiakkaat voivat ostaa lämpöenergiansa toimittajalta, joka valitaan sellaisten yhteisomistajien kirjallisella suostumuksella, jotka edustavat vähintään kahta kolmasosaa yhteisomistuksessa olevan kiinteistön omistusosuuksista.

--

153. (1) Kaikki sellaisen yhteisomistuksessa olevan kiinteistön, joka on liitetty alatoimituspisteeseen tai sen itsenäiseen osaan, jonkin osan käyttöä koskevan esineoikeuden omistajat ja haltijat ovat lämpöenergia-asiakkaita, joiden on asennettava edellä 140 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettut lämpöenergian kulutuksen jakolaitteet kiinteistön osassaan sijaitseviin lämmönlähteisiin ja maksettava lämpöenergian kulutukseen liittyvät kustannukset edellä 36 §:n 3 momentissa tarkoitettussa asiaa koskevassa asetuksessa säädettyjen edellytysten ja yksityiskohtaisten sääntöjen mukaisesti.

(2) Jos omistajat, jotka edustavat vähintään kahta kolmasosaa yhteisomistuksessa olevan kiinteistön omistusosuuksista ja jotka on liitetty alatoimituspisteeseen tai sen itsenäiseen osaan, eivät halua olla lämpöenergia-asiakkaita lämmityksen tai lämpimän veden osalta, heidän on ilmoitettava tästä kirjallisesti lämpöenergian siirtoyritykselle ja pyydettävä, että kyseiseen alatoimituspisteeseen tai sen itsenäiseen osaan lakataan toimittamasta lämpöenergiaa lämmitystä varten tai lämmintä vettä.

--

(5) Kun käytössä on lämpöenergian kulutuksen jakamista koskeva järjestelmä, yhteisomistuksessa olevassa kiinteistössä olevilla asiakkailla ei ole oikeutta katkaista lämpöenergian saantia lämmönlähteistä, jotka ovat heidän asunnossaan, irrottamalla ne rakennuksen sisäisestä järjestelmästä.

(6) Yhteisomistuksessa olevassa kiinteistössä asuvat asiakkaat, jotka katkaisevat kiinteistön osassaan sijaitsevien lämmönlähteiden lämpöenergian saannin, pysyvät lämpöenergia-asiakkaina sisäisen järjestelmän ja rakennuksen yhteisissä osissa sijaitsevien lämmönlähteiden päästämän lämmön osalta.”

#### *Kuluttajansuojalaki*

- 23 Kuluttajansuojalain (Zakon za zashtita na potrebitelite, DV nro 99, 9.12.2005), jolla direktiivin 2011/83/27 artikla saatettiin osaksi Bulgarian oikeusjärjestystä, 62 §:ssä säädetään seuraavaa:

”1. Tavaroiden, veden, kaasun, sähkön, kaukolämmön tai digitaalisen sisällön toimitus tai palvelun suoritus, jota ei ole tilattu, vastikkeellisesti kuluttajalle on kielletty.

2. Tapauksissa, joissa on kyse sellaisesta tavaroiden, veden, kaasun, sähkön, kaukolämmön tai digitaalisen sisällön toimituksesta tai sellaisesta palvelun suorituksesta, jota ei ole tilattu, kuluttaja ei ole velvollinen palauttamaan tavaraa eikä maksamaan tavarantoimittaneelle tai palvelun suorittaneelle henkilölle.

3. Se, että kuluttaja ei ole antanut vastausta 1 kohdassa tarkoitetuista tavaroiden luovutuksesta ja palvelujen suorituksesta, ei merkitse suostumusta.”

#### *Omistusoikeudesta annettu laki*

- 24 Omistusoikeudesta annetun lain (Zakon za sobstvenostta, DV nro 92, 16.11.1951) 38 §:n 1 momentissa säädetään seuraavaa:

”Rakennuksissa, joissa kerrokset tai kerrosten osat ovat eri omistajien omistuksessa, kaikkien omistajien yhteisomistuksessa ovat maapohja, jolle rakennus on rakennettu, piha, sokkeli, ulkoseinät, eri osien väliset erottelevat väliseinät, kantavat väliseinät, pylväät, kannattavat parrut, laatat, palkit, portaat, porrastasanteet, katot, eri omistajien omistuksessa olevien ullakko- ja kellaritilojen väliset seinät, savupiiput, rakennuksen ulko-ovet ja ovet yhteisiin ullakko- ja kellaritiloihin, järjestelmien ja niiden keskusohjauksen kaikenlaiset päälinjat, hissit, sadevesiputket, talonmiehen asunto ja kaikki muut osat, jotka luonteensa tai käyttötarkoituksensa puolesta ovat yhteiskäytössä.”

#### *Kaukolämmöstä annettu asetus*

- 25 Kaukolämmöstä 6.4.2007 annetun asetuksen nro 16-334 (Naredba za toplosnabdyavaneto n° 16-334) 70 artiklan 1 kohdassa säädetään seuraavaa:

”Yhteisomistuksessa olevassa kiinteistössä lämpöenergiamittarin mittaama lämpöenergian määrä, mukaan lukien sellaisten asiakkaiden asunnot, joilla ei ole lämpöenergian kulutuksen jakolaitteita tai joiden osalta lämmönlähteet on purettu, jaetaan liitteessä mainittujen sääntöjen mukaisesti.”

- 26 Kyseisen asetuksen liitteessä olevassa 6.1 kohdassa säädetään, että ”lämmitykseen käytettävän lämpöenergian määrä kattaa sisäisen järjestelmän, yhteisissä osissa olevien lämmönlähteiden ja yksityisomistuksessa olevien osien lämmönlähteiden päästämän lämmön”.

- 27 Lisäksi tässä liitteessä olevassa 6.1.3 kohdassa säädetään, että ”sisäisen järjestelmän päästämä siirtyvä lämpömäärä (Qi), kilowatteina ilmaistuna, jaetaan suhteellisesti asuntojen lämmitettävän tilavuuden mukaan pohjapiirroksen perusteella”.

## Pääasiat ja ennakkoratkaisukysymykset

### *Asia C-708/17*

- 28 Nikolina Stefanova Dimitrova omistaa asunnon yhteisomistuksessa olevassa kiinteistössä, joka on liitetty kaukolämpöverkkoon.
- 29 EVN toimittaa energialain 153§:n 1 momentin nojalla tehdyn sopimuksen nojalla kyseiselle kiinteistölle lämpöenergian, jota käytetään lämmitykseen, lämpimän veden jakeluun ja sisäisen järjestelmän päästämään lämpöön.
- 30 Tämän sopimuksen puitteissa yhtiö, jonka tehtävänä on suorittaa lämpöenergian kulutuksen jakaminen, totesi, että Dimitrovan asunnon kulutuksen arvo oli yhteensä 266,25 Bulgarian leviä (BGN) (noin 136 euroa) 1.11.2012 ja 30.4.2015 väliseltä ajanjaksolta.
- 31 Koska Dimitrova ei maksanut tätä määrää, Rayonen sad Asenovgrad (Asenovgradin piirituomioistuin, Bulgaria) toimitti hänelle EVN:n hakemuksesta maksamismääräyksen.
- 32 Dimitrova vastusti kyseistä määräystä ja väitti, että hänen ja EVN:n välillä ei ollut velvoiteoikeudellista suhdetta, että hänen tosiasiallista lämpöenergian kulutustaan ei ollut näytetty toteen ja että EVN:n laatimista laskuista ilmenevä kulutus ei vastannut hänen tosiasiallista energiankulutustaan, mikä oli ristiriidassa direktiivin 2006/32 13 artiklan 2 kohdan kanssa.
- 33 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin täsmentää, että pääasian oikeudenkäynti koskee sitä, että rakennuksen sisäisen järjestelmän, joka muodostuu kiinteistön sisäisestä lämpöenergian siirtoon ja jakeluun tarvittavien putkiston ja jakelulaitteiden kokonaisuudesta, johon kuuluvat myös jokaisen asunnon kautta kulkevat nousuputket, päästämän energian kulutusta koskevia laskuja ei ole maksettu.
- 34 Tähän liittyen ennakkoratkaisua pyytäneellä tuomioistuimella on epäilyjä, jotka koskevat energian, jota jaetaan yhteisomistuksessa olevan kiinteistön sisäisestä järjestelmästä jokaiseen asuntoon, kulutuksen laskutuksen lainmukaisuutta tilanteessa, jossa – kuten pääasiassa – tämä laskutus laaditaan suhteessa asuntojen pohjapiirroksen mukaiseen lämmitettävään tilavuuteen, ilman että otetaan huomioon yksittäisessä asunnossa tosiasiallisesti päästettyä lämpöenergian määrää. Se toteaa myös, että Dimitrova ei käytä lämpöenergiaa asuntonsa lämmittämiseen eikä lämmintä vettä kotitalouskäyttöön.
- 35 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin pohtii lisäksi sitä, onko kuluttajalla direktiivin 2011/83 27 artiklan perusteella oikeus olla maksamatta sellaisesta lämpöenergian toimituksesta aiheutuneita kuluja, jota kuluttaja ei ole tilannut. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin huomauttaa, että Varhoven kasatsionen sad (ylin tuomioistuin, Bulgaria) on katsonut 25.5.2017 antamassaan tulkintatuomiossa, joka on alempia oikeusasteita sitova, että energialaki ja erityisesti sen 153 §:n 6 momentti ei ole kuluttajansuojalain 62 §:n vastainen, koska ei ole kunkin yksittäisen yhteisomistajan vaan yhteisomistajien enemmistön asiana tilata lämmön toimitus yhteisomistuksessa olevassa kiinteistössä ja yleisemmin päättää siitä, onko kiinteistön yhteisiä osia käytettävä ja miten niitä käytetään, joten koko yhteisomistajien yhtymää on pidettävä tämän palvelun kuluttajana.
- 36 Tässä tilanteessa Rayonen sad Asenovgrad on päättänyt lykätä asian käsittelyä ja esittää unionin tuomioistuimelle seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:

”1) Onko [direktiivin 2006/32] 13 artiklan 2 kohta esteenä sille, että yhteisomistuksessa olevien kiinteistöjen osalta kaukolämpöyhtiö voi vaatia korvausta kiinteistön sisäisen lämmitys- ja lämminvesijärjestelmän päästämän lämmön kulutuksesta suhteessa asuntojen pohjapiirroksen mukaiseen lämmitettävään tilavuuteen ottamatta huomioon asunnossa tosiasiallisesti päästettyä lämpöenergian määrää?

- 2) Soveltuuko direktiivin [2011/83] 27 artiklan kanssa yhteen sellainen kansallinen säännöstö, jonka mukaan kuluttajien, jotka omistavat asuntoja kiinteistöissä, joihin sovelletaan yhteisomistuksessa olevia kiinteistöjä koskevia sääntöjä, on maksettava sisäisen lämmitys- ja lämminvesijärjestelmän päästävästä lämpöenergiasta, jota he eivät ole tilanneet mutta joka on toimitettu, vaikka he ovat lopettaneet lämpöenergian käytön poistamalla asuntojensa lämmityslaitteet tai kaukolämpöyhtiön työntekijät ovat heidän pyynnöstään teknisesti estäneet lämmönlähteitä lämmittämästä?
- 3) Muodostaako tällainen kansallinen säännöstö – – direktiivissä [2005/29] tarkoitetun sopimattoman kaupallisen menettelyn?”

### *Asia C-725/17*

- 37 Mitko Simeonov Dimitrov on 2.12.2003 lähtien omistanut asunnon yhteisomistuksessa olevassa kiinteistössä, johon on asennettu sisäinen lämmitys- ja lämminvesijärjestelmä, joka kulkee yhteisomistuksessa olevan kiinteistön jokaisen asunnon läpi ja joka lähtee alatoimituspisteestä, johon on asennettu yhteinen lämpöenergiamittari.
- 38 Toplofikatsia Sofia toimittaa kyseiseen järjestelmään syötettävän lämpövirran sen sopimuksen perusteella, jonka Toplofikatsia Sofia ja kiinteistön, jossa Dimitrovin asunto on, yhteisomistajien yhtymä ovat tehneet. Tämä sopimus tehtiin 4.12.2004 Termokomplekt OODin välityksellä; kyseinen yritys vastasi myös lämmönkulutuksen käyttäjäkohtaisesta laskuttamisesta.
- 39 Koska Dimitrov ei maksanut Toplofikatsia Sofian toimittamasta lämmityksestä ja lämpimästä vedestä 1.5.2014 ja 30.4.2016 väliseltä ajanjaksolta, viimeksi mainittu haastoi Dimitrovin Sofiyski rayonin sadiin (Sofian piirituomioistuimien, Bulgaria) saadakseen maksun suoritetuksi.
- 40 Tämän ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen mukaan pääasia koskee sitä, onko nyt käsiteltävässä asiassa syntynyt sopimussuhde, onko rakennuksen yhteisiä osia koskevan kulutuksen ja hukan jakamiseen liittyvät kustannukset maksettava, kun lämmityksen ja lämpimän veden jakelua koskevan monitahaisen palvelun osia käytetään tai kun niitä ei käytetä, ja voidaanko pääasiassa kyseessä olevan kaltaisessa rakennuksessa olevan asunnon omistajaa pitää kuluttajana.
- 41 Kyseinen tuomioistuin toteaa tältä osin, että Konstitutsionen sad (perustuslakituomioistuin, Bulgaria) on 22.4.2010 antamassaan tuomiossa katsonut, että energialain 153 §:n 1 momentin nojalla kaikki sellaisen yhteisomistuksessa olevan kiinteistön, joka on liitetty alatoimituspisteeseen tai sen itsenäiseen osaan, jonkin osan käyttöä koskevan esineoikeuden omistajat ja haltijat ovat lämpöenergia-asiakkaita, ja heidän on asennettava lämpöenergian kulutuksen jakolaitteet kiinteistön osassaan sijaitseviin lämmönlähteisiin ja maksettava lämpöenergian kulutukseen liittyvät kustannukset tässä säännöksessä tarkoitetussa asetuksessa säädettyjen edellytysten ja yksityiskohtaisten sääntöjen mukaisesti.
- 42 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin toteaa kuitenkin, että sopimuspuolet eivät voi sopia sopimuksen lausekkeista, koska Toplofikatsia Sofia on määritellyt nämä lausekkeet yksipuolisesti yleisissä myyntiehtoissa ja koska Komisia za energiyno i vodno regulirane (energia- ja vesisääntelyviranomaisen, Bulgaria) on vahvistanut hinnat hallinnollisesti. Näin ollen kyseinen oikeussuhde muistuttaa enemmän verovelvollisuutta kuin sopimusta, kun otetaan huomioon myös se seikka, että Toplofikatsia Sofialla on monopoliasema ja se on Sofian kunnan (Bulgaria) omistuksessa.
- 43 Se lisää vielä, että yhteisomistusjärjestelmään kuuluvissa rakennuksissa lainsäädäntö sallii lämpimän veden jakelun katkaisemisen ja pattereiden sulkemisen tietyssä asunnossa mutta ettei ole mahdollista lopettaa Toplofikatsia Sofian suorittamien palvelujen viimeistä vaihetta eli lämpöenergian kulutuksen jakamista.

44 Tässä tilanteessa Sofiyski Rayonen sad on päättänyt lykätä asian käsittelyä ja esittää unionin tuomioistuimelle seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:

- ”1) Kun direktiivin [2011/83] soveltamisalan ulkopuolelle on rajattu perinteisen sopimusoikeuden sopimusten tekemistä koskeva sääntely, onko sen ulkopuolelle rajattu myös sääntely, joka koskee nyt kyseessä olevaa sopimussuhteen syntymistä koskevaa, hyvin epätavallista, laissa säädettyä rakennetta?
- 2) Jos direktiivissä 2011/83 ei suljeta pois tätä tapausta koskevaa kansallista sääntelyä: onko kyse direktiivin 5 artiklassa tarkoitettusta sopimuksesta vai jostain muusta? Riippumatta siitä, onko kyse sopimuksesta, voidaanko direktiiviä soveltaa käsiteltävässä asiassa?
- 3) Sovelletaanko direktiiviä tällaiseen konkludenttiseen sopimustyyppiin riippumatta siitä, milloin sopimukset ovat syntyneet, vai sovelletaanko direktiiviä ainoastaan vastikään hankittuihin asuntoihin tai – vielä tiukemmin – ainoastaan uusiin valmistuviin asuntoihin (eli käyttäjäjärjestelmiin, joihin tilataan kaukolämpöverkkoliitäntä)?
- 4) Jos direktiiviä 2011/83 voidaan soveltaa: rikotaanko kansallisella säännöstöllä direktiivin 5 artiklan 1 kohdan f alakohtaa, luettuna yhdessä [kyseisen artiklan] 2 kohdan kanssa, joissa säädetään oikeudesta tai lähtökohtaisesta mahdollisuudesta päättää oikeussuhde?
- 5) Jos sopimus on tehtävä: Edellytetäänkö sopimukselta tiettyä muotoa, ja minkälainen on oltava niiden tietojen sisältö, jotka kuluttajalle (tässä: yksittäiselle asunnon omistajalle, ei asunnonomistajien yhtymälle) on annettava? Vaikuttaako oikea-aikaisten ja käytettävissä olevien tietojen puuttuminen oikeussuhteen syntymiseen?
- 6) Edellyttääkö se, että kuluttajasta tulee tällaisen oikeussuhteen osapuoli, sitä, että hän on tehnyt nimenomaisen tilauksen eli ilmaissut tahtonsa muodollisesti?
- 7) Jos sopimus on muodollisesti tai epämuodollisesti syntynyt, koskeeko se rakennuksen yhteisten osien (erityisesti rappukäytävän) lämmitystä ja katsotaanko kuluttajan tilanteen palvelun sitä koskevan osan, jos hän tai asunnonomistajien yhtymä ei ole nimenomaisesti tilannut sitä (esimerkiksi jos patterit on poistettu, mikä useimmiten lienee lähtökohta – asiantuntijat eivät nimittäin mainitse rakennuksen yhteisissä osissa olevia lämmityslaitteita)?
- 8) Kun otetaan huomioon edellä todettu, onko sen kannalta, onko asunnon omistajaa pidettävä kuluttajana, joka on tilannut rakennuksen yhteisten osien lämmityksen, vai ei, merkitystä sillä (tai vaikuttaako kuluttajan asemaan se), että hän on katkaissut lämmön toimituksen omaan asuntoonsa?”

45 Unionin tuomioistuimen presidentin 8.2.2018 antamalla määräyksellä asiat C-708/17 ja C-725/17 yhdistettiin kirjallista ja suullista käsittelyä sekä tuomion antamista varten.

#### **Alustavat huomautukset**

46 On todettava, että unionin tuomioistuimen vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan kansallisten tuomioistuinten ja unionin tuomioistuimen välille SEUT 267 artiklalla luodussa yhteistyössä unionin tuomioistuimen tehtävänä on antaa kansalliselle tuomioistuimelle hyödyllinen vastaus, jonka perusteella kansallinen tuomioistuin voi ratkaista siinä vireillä olevan asian. Unionin tuomioistuimen on tämän vuoksi tarvittaessa muotoiltava sille esitetyt kysymykset uudelleen. Se, että kansallinen tuomioistuin on muodollisesti esittänyt ennakkoratkaisukysymyksen viittaamalla tiettyihin unionin oikeuden määräyksiin tai säännöksiin, ei estä unionin tuomioistuinta esittämästä kansalliselle tuomioistuimelle kaikkia unionin oikeuden tulkintaan liittyviä seikkoja, jotka saattavat olla hyödyllisiä



kansallisen tuomioistuimen arvioidessa käsiteltävänä olevaa asiaa, riippumatta siitä, onko kansallinen tuomioistuin kysymyksiä esittäessään viitannut niihin. Unionin tuomioistuimen on tältä osin poimittava kaikista kansallisen tuomioistuimen esittämistä seikoista ja erityisesti ennakkoratkaisupyynnön esittämisestä tehdyn päätöksen perusteluista ne unionin oikeutta koskevat seikat, joita on syytä tulkita, kun otetaan huomioon riidan kohde (tuomio 12.2.2019, TC, C-492/18 PPU, EU:C:2019:108, 37 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

- 47 Ensinnäkin Sofiyski rayonin sadin asiassa C-725/17 esittämät kysymykset koskevat osittain kaukolämmön toimittajan tarjoaman lämpöenergian toimitussopimuksen tekemettelyä ja erityisesti sitä, ettei yhteisomistuksessa olevassa kiinteistössä olevan asunnon omistaja ole antanut suostumustaan energiantoimitussopimusta tehtäessä.
- 48 Direktiivin 2011/83 3 artiklan 5 kohdan mukaan kyseinen direktiivi ei vaikuta kansalliseen yleiseen sopimusoikeuteen, kuten sopimuksen pätevyyttä, tekemistä tai vaikutuksia koskeviin sääntöihin, siltä osin kuin yleisen sopimusoikeuden näkökohtia ei säännellä tällä direktiivillä. Direktiivin johdanto-osan 14 perustelukappaleessa täsmennetään tältä osin, että tästä syystä direktiivin ei pitäisi vaikuttaa kansalliseen lainsäädäntöön, jolla säännellään esimerkiksi sopimuksen tekemistä tai sen pätevyyttä muun muassa suostumuksen puuttuessa.
- 49 Ennakkoratkaisua pyytäneiden tuomioistuinten toimittamista tiedoista ilmenee lisäksi, että pääasiat koskevat erityisesti sitä, että Dimitrova ja Dimitrov riitauttavat direktiivin 2011/83 27 artiklan nojalla laskut, jotka lämpöenergian toimittaja on osoittanut heille, sillä perusteella, että he eivät ole erikseen pyytäneet tämän lämpöenergian toimittamista ja että he eivät käytä sitä.
- 50 Kun otetaan huomioon nämä seikat, ennakkoratkaisua pyytäneet tuomioistuimet kysyvät asiassa C-708/17 esitetyillä toisella ja kolmannella kysymyksellä sekä asiassa C-725/17 esitetyillä kysymyksillä, onko direktiivin 2011/83 27 artiklaa, luettuna yhdessä direktiivin 2005/29 5 artiklan 1 ja 5 kohdan kanssa, tulkittava siten, että se on esteenä kansalliselle säännöstölle, jossa säädetään, että kaukolämpöverkkoon liitetyn yhteisomistuksessa olevan kiinteistön 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.
- 51 Toiseksi Rayonen sad Asenovgrad on asiaa C-708/17 koskevan käsiteltävänä olevan oikeusriidan ratkaisemiseksi pyytänyt ensimmäisellä ennakkoratkaisukysymyksellään unionin tuomioistuinta tulkitsemaan direktiivin 2006/32 säännöksiä ja erityisesti sen 13 artiklan 2 kohtaa, jossa säädetään erityisesti, että jäsenvaltioiden on varmistettava, että energian loppukäyttäjille suunnatut laskut perustuvat todelliseen energiankulutukseen.
- 52 Direktiivin 2012/27, jolla direktiivi 2006/32 korvattiin, 27 artiklan 1 kohdan mukaan direktiivi 2006/32 kumottiin 5.6.2014. Samoin direktiivin 2012/27/EY 28 artiklan 1 kohdan mukaan jäsenvaltioiden oli saatettava tämän direktiivin noudattamisen edellyttämät lait, asetukset ja hallinnolliset määräykset voimaan viimeistään 5.6.2014. Lisäksi on todettava, että kyseisessä direktiivissä ei ole mitään erityissäännöstä, joka koskisi direktiivin 2006/32 säännösten, jotka tämä direktiivi on korvannut, ajallista soveltamista.
- 53 Näin ollen on niin, että koska pääasian tosiseikat asiassa C-708/17 ajoittuvat 1.11.2012 ja 30.4.2015 väliselle ajanjaksolle, asiassa C-708/17 esitetty ensimmäinen kysymys on, kuten julkisasiamies on todennut ratkaisuehdotuksensa 67 kohdassa, hyödyllisen vastauksen antamiseksi ennakkoratkaisua pyytäneelle tuomioistuimelle tutkittava direktiivien 2006/32 ja 2012/27 säännösten valossa.
- 54 Niinpä Rayonen sad Asenovgrad kysyy ensimmäisellä kysymyksellään, onko direktiivin 2006/32 13 artiklan 2 kohtaa ja direktiivin 2012/27 10 artiklan 1 kohtaa tulkittava siten, että ne ovat esteenä pääasiassa kyseessä olevan kaltaiselle kansalliselle lainsäädännölle, jossa säädetään, että



yhteisömuksessa olevassa kiinteistössä sisäistä järjestelmää koskevan lämpöenergian kulutusta koskevat laskut laaditaan kiinteistön kullekin omistajalle suhteessa hänen asuntonsa lämmitettävään tilavuuteen.

## Ennakkoratkaisukysymysten tarkastelu

### *Asiassa C-708/17 esitetyt toinen ja kolmas ennakkoratkaisukysymys ja asiassa C-725/17 esitetyt ennakkoratkaisukysymykset*

#### *Direktiivin 2011/83 sovellettavuus*

- 55 On huomautettava, että direktiivin 2011/83 3 artiklan 1 kohdan mukaan direktiiviä sovelletaan siinä vahvistetuin edellytyksin ja siinä säädettyssä laajuudessa elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisiin sopimuksiin. Saman säännöksen mukaan direktiiviä sovelletaan myös veden, kaasun, sähkön tai kaukolämmön toimittamista koskeviin, myös julkisten palveluntarjoajien kanssa tehtäviin sopimuksiin, jos kyseisiä hyödykkeitä toimitetaan sopimuksen perusteella.
- 56 Lisäksi on todettava, että direktiivin 2011/83 2 artiklan 1 alakohdassa määritellään kuluttajan käsite siten, että sillä tarkoitetaan luonnollista henkilöä, joka tämän direktiivin soveltamisalaan kuuluvia sopimuksia tehdessään toimii tarkoituksessa, joka ei kuulu hänen elinkeino- tai ammattitoimintaansa. Unionin tuomioistuimien on todennut tästä, että tällä käsitteellä tarkoitetaan yksityistä, joka ei harjoita elinkeino- tai ammattitoimintaa (tuomio 4.10.2018, Kamenova, C-105/17, EU:C:2018:808, 33 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 57 Kyseisen direktiivin tulkittamisessa kuluttajan käsite on näin ollen ensiarvoisen tärkeä ja kyseisen direktiivin säännökset on laadittu olennaisilta osin sopimattomien kaupallisten menettelyjen adressaattina ja uhrina olevan kuluttajan näkökulmasta katsottuna (tuomio 3.10.2013, Zentrale zur Bekämpfung unlauteren Wettbewerbs, C-59/12, EU:C:2013:634, 36 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 58 Nyt käsiteltävässä asiassa ennakkoratkaisua pyytäneiden tuomioistuimien toimittamista tiedoista käy ilmi, että sekä asiassa C-708/17 että asiassa C-725/17 on olemassa sopimus, joka koskee lämpöenergian toimittamista yhteisömuksessa olevaan kiinteistöön, ja että tämän sopimuksen nojalla tämän kiinteistön asuntojen omistajille osoitetaan laskut, jotka koskevat lämpöenergian kulutusta kyseisen rakennuksen sisäisissä järjestelmissä ja yhteisissä osissa.
- 59 Energialain 149a §:n 1 momentista ja 153 §:n 1 momentista yhdessä luettuina käy ilmi, että yhteisömuksessa olevan kiinteistön, joka on liitetty alatoimituspisteeseen tai sen itsenäiseen osaan, jonkin osan käyttöä koskevan esineoikeuden omistajat ja haltijat ovat energiantoimittajan asiakkaita tämän kanssa tehdyn sopimuksen nojalla. Siltä osin kuin nämä omistajat tai haltijat ovat luonnollisia henkilöitä, jotka eivät harjoita elinkeino- tai ammattitoimintaa, he ovat direktiivin 2011/83 2 artiklan 1 alakohdassa tarkoitettuja kuluttajia. Tästä seuraa, kuten julkisasiamies on todennut ratkaisuehdotuksensa 52 kohdassa, että pääasiassa kyseessä olevat sopimukset kuuluvat tämän direktiivin 3 artiklan 1 kohdassa tarkoitettuihin elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisiin kaukolämmön toimittamista koskeviin sopimuksiin.
- 60 Direktiivin 2011/83 ajallisesta soveltamisesta on todettava, että direktiiviin sisältyy erityissäännös, jossa määritellään nimenomaisesti sen säännösten ajallisen soveltamisen edellytykset. Kyseisen direktiivin 28 artiklan 2 kohdassa siis säädetään, että säännöksiä sovelletaan 13.6.2014 jälkeen tehtyihin sopimuksiin.

- 61 Nyt käsiteltävässä asiassa on niin, että koska unionin tuomioistuimen käytettävissä oleviin asiakirjoihin ei sisälly pääasiassa kyseessä olevien sopimusten tekemisajankohtia koskevia tietoja, kansallisten tuomioistuinten on ratkaistava, onko ne tehty kyseisen ajankohdan jälkeen, sen määrittämiseksi, voidaanko direktiiviä 2011/83 soveltaa ajallisesti.

### *Asiakysymys*

- 62 Ennakkoratkaisua pyytäneet tuomioistuimet tiedustelevat asiassa C-708/17 esitetyillä toisella ja kolmannella kysymyksellä ja asiassa C-725/17 esitetyillä kysymyksillä, onko direktiivin 2011/83 27 artiklaa, luettuna yhdessä direktiivin 2005/29 5 artiklan 1 ja 5 kohdan kanssa, tulkittava siten, että se on esteenä sellaiselle kansalliselle lainsäädännölle, 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.
- 63 On huomautettava, että direktiivin 2011/83 27 artiklan mukaan kuluttaja on vapautettu vastasuoritusvelvollisuudesta tapauksissa, joissa on kyse sellaisesta tavaroiden, veden, kaasun, sähkön, kaukolämmön tai digitaalisen sisällön toimituksesta tai sellaisesta palvelun suorituksesta, jota ei ole tilattu ja joka on direktiivin 2005/29 5 artiklan 5 kohdan ja liitteessä I olevan 29 kohdan nojalla kielletty, ja että tällaisissa tapauksissa se, että kuluttaja ei reagoi toimitukseen tai suoritukseen, jota ei ole tilattu, ei merkitse tarjouksen hyväksymistä. Kuten direktiivin 2011/83 johdanto-osan 60 perustelukappaleesta ilmenee, tämä käytäntö on näet direktiivissä 2005/29 kielletty sopimaton kaupallinen menettely.
- 64 Toimitus, jota ei ole tilattu, on määritelty tässä perustelukappaleessa siten, että "[toimitetaan] kuluttajille tavaroita tai [suoritetaan] heille palveluja, joita ei ole tilattu". Unionin tuomioistuin on todennut tästä, että direktiivin 2005/29 liitteessä I olevassa 29 kohdassa, johon direktiivin 2011/83 27 artiklassa viitataan, tarkoitettu "toimitus, jota ei ole tilattu", on muun muassa toimintaa, joka muodostuu siitä, että elinkeinonharjoittaja vaatii kuluttajalta maksun tavarasta tai palvelusta, joka on toimitettu tälle ilman, että tämä on sen tilannut (tuomio 13.9.2018, Wind Tre ja Vodafone Italia, C-54/17 ja C-55/17, EU:C:2018:710, 43 kohta).
- 65 Kuten julkisasiamies on todennut ratkaisuehdotuksensa 58 kohdassa, direktiivin 2011/83 27 artiklan tarkoituksena on siis estää elinkeinonharjoittajaa pakottamasta kuluttajaa sopimussuhteeseen, johon tämä ei ole vapaaehtoisesti suostunut.
- 66 Nyt käsiteltävässä asiassa energialain 133 §:n 2 momentissa säädetään, että yhteisomistuksessa olevissa kiinteistöissä asiakkaiden järjestelmät liitetään verkkoon sellaisten omistajien kirjallisella suostumuksella, jotka edustavat vähintään kahta kolmasosaa yhteisomistuksessa olevan kiinteistön omistusosuuksista.
- 67 Ennakkoratkaisua pyytäneiden tuomioistuinten toimittamista tiedoista ilmenee lisäksi, että kyseisen lain 153 §:n 1 momentin mukaan yhteisomistuksessa olevan kiinteistön, joka on liitetty alatoimituspisteeseen tai sen itsenäiseen osaan, jonkin osan käyttöä koskevan esineoikeuden omistajat ja haltijat ovat lämpöenergia-asiakkaita. Tämän vuoksi heidän on asennettava lämpöenergian kulutuksen jakolaitteet kiinteistön osassaan sijaitseviin lämmönlähteisiin ja maksettava lämpöenergian kulutukseen liittyvät kustannukset. Lisäksi kyseisen lain 153 §:n 6 momentissa täsmennetään, että yhteisomistuksessa olevassa kiinteistössä asuvat asiakkaat, jotka katkaisevat kiinteistön osassaan sijaitsevien lämmönlähteiden lämpöenergian saannin, pysyvät lämpöenergia-asiakkaina sisäisen järjestelmän ja rakennuksen yhteisissä osissa sijaitsevien lämmönlähteiden päästämän lämmön osalta.

- 68 Näistä säännöksistä käy ilmi, että lämmön toimitus yhteisomistuksessa olevaan kiinteistöön seuraa tilauksesta, joka on tehty kaikkien yhteisomistajien lukuun yhteisomistusta koskevien kansallisen oikeuden erityisten sääntöjen mukaisesti.
- 69 Siitä, että nyt käsiteltävässä asiassa kyseessä olevat yhteisomistajat eivät ole osallistuneet tämän päätöksen tekemiseen tai ovat vastustaneet sitä, unionin tuomioistuimien on hiljattain katsonut, että oikeusriidassa, jossa oli kyse Bulgarian laissa erityisesti perustetun yhteisomistajien yleiskokouksen päätöksestä johtuvasta maksuvelvollisuudesta, kiinteistön yhteisomistajaksi tullessaan ja yhteisomistajana pysyessään jokainen yhteisomistaja sitoutuu hyväksymään kaikki asianomaisen omistusyhtymän perustamiskirjaan sisältyvät määräykset ja kyseisen kiinteistön yhteisomistajien yleiskokouksen tekemät päätökset (ks. vastaavasti tuomio 8.5.2019, Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, 29 kohta).
- 70 Näissä olosuhteissa 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, ei voida katsoa direktiivin 2011/83 27 artiklassa tarkoitetuksi kaukolämmön toimitukseksi, jota ei ole tilattu.
- 71 Edellä esitetyn perusteella asiassa C-708/17 esitettyihin toiseen ja kolmanteen kysymykseen ja asiassa C-725/17 esitettyihin kysymyksiin on vastattava, että direktiivin 2011/83 27 artiklaa, luettuna yhdessä direktiivin 2005/29 5 artiklan 1 ja 5 kohdan kanssa, on tulkittava siten, että se ei ole esteenä kansalliselle säännöstölle, jossa säädetään, että kaukolämpöverkkoon liitettyssä 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.

### *Ensimmäinen kysymys asiassa C-708/17*

- 72 Asiassa C-708/17 esittämällään ensimmäisellä kysymyksellä Rayonen sad Asenovgrad kysyy, onko direktiivin 2006/32 13 artiklan 2 kohtaa ja direktiivin 2012/27 10 artiklan 1 kohtaa tulkittava siten, että ne ovat esteenä kansalliselle lainsäädännölle, jossa säädetään, että yhteisomistuksessa olevassa kiinteistössä sisäistä järjestelmää koskevan lämpöenergian kulutusta koskevat laskut laaditaan kiinteistön kullekin omistajalle suhteessa kunkin asunnon lämmitettävään tilavuuteen.
- 73 Sen toteamiseksi, että tällainen laskutusmenetelmä on ristiriidassa unionin oikeuden kanssa, pääasian vastaaja asiassa C-708/17 huomauttaa, että tämän menetelmän perusteella ei voida määrittää kunkin yhteisomistuksessa olevan kiinteistön asukkaan asunnon läpi kulkevan sisäisen järjestelmän päästämän lämpöenergian todellista kulutusta. Direktiiveissä 2006/32 ja 2012/27 kuitenkin veloitetaan energiantoimittajat laskuttamaan loppuasiakkaalta ainoastaan se, mitä tämä on tosiasiallisesti kuluttanut, mikä sulkee pois laskutuksen, joka on suhteutettu kyseessä olevan asunnon lämmitettävään tilavuuteen.
- 74 Direktiivin 2006/32 13 artiklan 2 kohdan ja direktiivin 2012/27 10 artiklan 1 kohdan sanamuodosta tai sen lainsäädännön yleisestä rakenteesta ja tarkoituksesta, johon nämä säännökset kuuluvat, ei kuitenkaan käy ilmi, että näillä säännöksillä asetettaisiin tällainen velvollisuus.
- 75 On nimittäin huomautettava, että direktiivien 2006/32 ja 2012/27 tavoitteena on, kuten näiden direktiivien 1 artiklassa todetaan, energiatehokkuuden edistäminen. Tässä yhteydessä on todettava, että kuten direktiivin 2006/32 johdanto-osan 1 ja 20 perustelukappaleesta ja direktiivin 2012/27 johdanto-osan 8 perustelukappaleesta ilmenee, tämän tavoitteen saavuttamiseksi käytetään koko energiaketjua energiantuottajasta aina energiaa kuluttavaan loppukäyttäjään.

- 76 Tästä direktiivin 2006/32 johdanto-osan 29 perustelukappaleessa todetaan, että jotta loppukäyttäjät voivat tehdä paremmin tosiseikkoihin perustuvia päätöksiä omasta energiankulutuksestaan, heille olisi annettava kohtuullinen määrä energiankulutusta koskevaa ja muuta asiaan liittyvää tietoa, kuten tietoa saatavilla olevista energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä, vertailukelpoisista loppukäyttäjien kulutusjakaumista tai energiaa käyttävien laitteiden objektiivisista teknisistä tiedoista, mukaan lukien ”Factor Four” -laitteet tai vastaavat laitteet.
- 77 Tämän vuoksi kyseisen direktiivin 13 artiklan 2 kohdassa säädetään, että jäsenvaltioiden on varmistettava, että energian jakelijoiden, jakeluverkon haltijoiden ja energian vähittäismyyntiyritysten suorittama laskutus perustuu, kun se on tarkoituksenmukaista, todelliseen energiankulutukseen.
- 78 Kuten julkisasiamies on todennut ratkaisuehdotuksensa 74 kohdassa, se, että kyseisessä säännöksessä käytetään ilmaisua ”kun se on tarkoituksenmukaista”, osoittaa kuitenkin, että sitä on väistämättä luettava yhdessä kyseisen direktiivin 13 artiklan 1 kohdan kanssa.
- 79 Viimeksi mainitussa säännöksessä todetaankin, että sikäli kuin se on ”teknisesti mahdollista, taloudellisesti järkevää ja oikeassa suhteessa mahdollisiin energiansäästöihin”, jäsenvaltioiden on varmistettava, että muun muassa sähkön ja kaukolämmityksen loppukäyttäjille tarjotaan käyttäjäkohtaiset mittarit, jotka kuvaavat tarkasti loppukäyttäjän todellista energiankulutusta.
- 80 Direktiivin 2006/32 esitöistä ja erityisesti ehdotuksesta Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviksi energian loppukäytön tehokkuudesta ja energiapalveluista (A6–0130/2005) 2.5.2005 annetusta parlamentin mietinnöstä ilmenee, että unionin lainsäätäjät on halunnut loppukäyttäjän todellisen ja tosiasiallisen kulutuksen mittaamisen mahdollistavien käyttäjäkohtaisten mittareiden asentamisessa ottaa huomioon tällaisten asennusten mahdollisuuden rakennuksissa, jotka voivat olla liian vanhoja, ja katsonut, että asentaminen ei aina ole realistista, kohtuullista eikä oikeasuhteista, kun otetaan huomioon siitä mahdollisesti aiheutuvat kohtuuttomat kustannukset.
- 81 Koska käyttäjäkohtaisten mittareiden asentaminen ei aina ole mahdollista, voivat laskutkin näin ollen perustua energian todelliseen kulutukseen vain silloin, kun mittaaminen on teknisesti mahdollista, minkä vahvistaa direktiivin 2006/32 13 artiklan 2 kohdassa käytetty ilmaisu ”kun se on tarkoituksenmukaista”.
- 82 Direktiivin 2012/27 esitöistä ja erityisesti ehdotuksesta Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviksi energiatehokkuudesta ja direktiivien 2004/8/EY ja 2006/32/EY kumoamisesta 30.7.2012 annetusta parlamentin mietinnöstä (A7-0265/2012) käy selvästi ilmi se, että unionin lainsäätäjät on ottanut huomioon samat huolenaiheet laatiessaan direktiivin 2006/32 uudelleen, ja ne on otettu direktiivin 2012/27 9 artiklan 1 kohtaan, 9 artiklan 3 kohdan toiseen ja kolmanteen alakohtaan sekä 10 artiklan 1 kohtaan.
- 83 Niinpä tämän direktiivin 9 artiklan 1 kohdassa säädetään, että jäsenvaltioiden on varmistettava, että energian loppukäyttäjille tarjotaan, mikäli se on teknisesti mahdollista, taloudellisesti järkevää ja oikeassa suhteessa mahdollisiin energiansäästöihin, käyttäjäkohtaiset mittarit, jotka kuvaavat tarkasti loppukäyttäjän todellista energiankulutusta. Mainitun direktiivin 10 artiklan 1 kohdassa säädetään laskutuksesta, että jos loppukäyttäjillä ei ole direktiiveissä 2009/72 ja 2009/73 tarkoitettuja älykkäitä mittareita, jäsenvaltioiden on viimeistään 31.12.2014 varmistettava, että laskutustiedot ovat täsmällisiä ja perustuvat tosiasialliseen kulutukseen liitteessä VII olevan 1.1 kohdan mukaisesti, jos se on teknisesti mahdollista ja taloudellisesti perusteltua.
- 84 Tähän on lisättävä, että unionin lainsäätäjät on ottanut direktiivissä 2012/27 huomioon yhteisomistuksessa olevia kiinteistöjä, joissa on käytössä kaukolämpöjärjestelmä, koskevan erityispiirteen. On nimittäin niin, että vaikka tämän direktiivin 9 artiklan 3 kohdan toisessa alakohtassa säädetään, että jäsenvaltioiden on varmistettava, että tällaisiin rakennuksiin asennetaan käyttäjäkohtaiset kulutusmittarit viimeistään 31.12.2016, tässä samassa säännöksessä täsmennetään,

että mikäli käyttäjäkohtaisten mittareiden käyttö ei ole teknisesti mahdollista tai kustannustehokasta, on käytettävä käyttäjäkohtaisia lämmityskustannusten jakolaitteita mittaamaan lämmönkulutusta kussakin lämpöpatterissa, jollei jäsenvaltio osoita, että tällaisten lämmityskustannusten jakolaitteiden asentaminen ei olisi kustannustehokasta. Tällaisissa tapauksissa voidaan harkita vaihtoehtoisten kustannustehokkaiden menetelmien käyttöä lämmönkulutuksen mittaamisessa.

- 85 Kun otetaan huomioon unionin tuomioistuimen tietoon saatetut seikat, on vaikea ajatella, että pääasiassa kyseessä olevan kaltaisissa yhteisomistuksessa olevissa kiinteistöissä lämmityslaskut voitaisiin yksilöidä kokonaan erityisesti siltä osin kuin kyse on sisäisestä järjestelmästä ja yhteisistä osista.
- 86 Näistä seikoista ilmenee erityisesti sisäisen järjestelmän osalta, että voi osoittautua vaikeaksi tai jopa mahdottomaksi, kuten EVN toteaa, määritellä täsmällisesti tämän järjestelmän tuottaman lämmön määrä kussakin asunnossa. Tämä määrä ei nimittäin sisällä pelkästään lämpöä, joka tuotetaan asuntoon sisäisen järjestelmän laitteistosta, kuten tämän asunnon läpi kulkevista putkista ja johdoista, vaan myös lämmönvaihdon lämmitettyjen ja lämmittämättömien tilojen välillä. Kuten julkisasiamies on todennut ratkaisuehdotuksensa 85 kohdassa, yhteisomistuksessa olevan kiinteistön eri asunnot eivät näin ollen ole lämmityksen tasolla itsenäisiä, koska lämpö kiertää lämmitettyjen ja vähemmän lämmitettyjen tai lämmittämättömien tilojen välillä.
- 87 Näin ollen on teknisesti vaikeaa määritellä erikseen kyseessä olevan yhteisomistuksessa olevan kiinteistön kunkin asukkaan tarkka kulutus siltä osin kuin kyse on sisäisestä järjestelmästä peräisin olevasta lämpöenergiasta.
- 88 On todettava, että jäsenvaltioilla on yhteisomistuksessa olevan kiinteistön lämpöenergian kulutusta koskevan laskutustavan osalta laaja harkintavalta. Sekä direktiivin 2006/32 johdanto-osan 12 perustelukappaleesta ja 1 artiklasta että direktiivin 2012/27 johdanto-osan 20 perustelukappaleesta ja 1 artiklasta ilmenee, että näillä kahdella direktiivillä pyritään tarjoamaan jäsenvaltioille yhteinen kehys energiankulutuksen vähentämistä koskeville toimenpiteille, kuitenkin siten, että yksityiskohtaisten täytäntöönpanotapojen valinta jätetään jäsenvaltioille (ks. vastaavasti tuomio 7.8.2018, *Saras Energía*, C-561/16, EU:C:2018:633, 24 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 89 Tästä direktiivin 2012/27 9 artiklan 3 kohdan kolmannessa alakohdassa säädetään, että jäsenvaltioilla on mahdollisuus laatia avoimet säännöt, jotka koskevat lämmön tai kuuman veden kulutuksen kustannusten jakamista tällaisissa rakennuksissa, jotta voidaan esimerkiksi erotella kustannukset, jotka johtuvat kotitalouskäyttöön tarkoitetun lämpimän veden käytöstä, rakennuksen laitteistosta peräisin olevan lämmön ja yhteisten osien lämmitykseen tarkoitetun lämmön käytöstä sekä asuntojen lämmityksestä.
- 90 Nyt käsiteltävässä asiassa pääasiassa kyseessä oleva kansallinen lainsäädäntö näyttää kuitenkin vastaavan tähän säännökseen sisältyviä suuntaviivoja, koska siinä säädetään, että lämmön kulutuksesta aiheutuvat kustannukset jaetaan rakennuksen laitteistosta peräisin olevan lämmön, yhteisten osien lämmittämiseen tarkoitetun lämpöenergian ja yksityisomistuksessa olevien osien lämmittämiseen tarkoitetun lämpöenergian välillä.
- 91 Kun otetaan huomioon jäsenvaltioille annettu laaja harkintavalta, on näin ollen todettava, että 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.
- 92 Kaiken edellä esitetyn perusteella asiassa C-708/17 esitettyyn ensimmäiseen kysymykseen on vastattava, että direktiivin 2006/32 13 artiklan 2 kohtaa ja direktiivin 2012/27 10 artiklan 1 kohtaa on tulkittava siten, että ne eivät ole esteenä kansalliselle lainsäädännölle, jossa säädetään, että yhteisomistuksessa



olevassa kiinteistössä sisäisestä järjestelmästä vapautuvan lämpöenergian kulutusta koskevat laskut laaditaan kullekin kiinteistössä olevan asunnon omistajalle suhteessa kunkin asunnon lämmitettävään tilavuuteen.

## Oikeudenkäyntikulut

- 93 Pääasioiden asianosaisten osalta asioiden käsittely unionin tuomioistuimessa on välivaihe kansallisissa tuomioistuimissa vireillä olevien asioiden käsittelyssä, minkä vuoksi kansallisten tuomioistuinten asiana on päättää oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta. Oikeudenkäyntikuluja, jotka ovat aiheutuneet muille kuin näille asianosaisille huomautusten esittämisestä unionin tuomioistuimelle, ei voida määrätä korvattaviksi.

Näillä perusteilla unionin tuomioistuin (neljäs jaosto) on ratkaissut asian seuraavasti:

- 1) **Kuluttajan 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 25.10.2011 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2011/83/EU 27 artiklaa, luettuna yhdessä 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) 5 artiklan 1 ja 5 kohdan kanssa, on tulkittava siten, että se ei ole esteenä kansalliselle säännöstölle, jossa säädetään, että kaukolämpöverkkoon liitettyssä 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.**
- 2) **Energian loppukäytön tehokkuudesta ja energiapalveluista sekä neuvoston direktiivin 93/76/ETY kumoamisesta 5.4.2006 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2006/32/EY 13 artiklan 2 kohtaa ja 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 10 artiklan 1 kohtaa on tulkittava siten, että ne eivät ole esteenä kansalliselle lainsäädännölle, jossa säädetään, että yhteisomistuksessa olevassa kiinteistössä sisäisestä järjestelmästä vapautuvan lämpöenergian kulutusta koskevat laskut laaditaan kullekin kiinteistössä olevan asunnon omistajalle suhteessa kunkin asunnon lämmitettävään tilavuuteen.**

Allekirjoitukset