

4.11.2005

Kauppa- ja teollisuusministeriö

pentti.puhakka@ktm.fi

KOMMENTIT VIHREÄN KIRJAAN ENERGIATEHOKKUUDESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry ja Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry antavat yhteisesti seuraavat kommentit energiatehokkuutta koskevaan vihreään kirjaan.

Yleistä

Vihreän kirjan motto ”Enemmän tuloksia vähemmällä” on onnistunut ja kannattaa pitää mielessä energiatehokkuutta koskevia toimenpiteitä suunniteltaessa.

Jos nopein ja kustannustehokkain tapa vähentää kasvihuonekaasupäästöjä on energiansäästö, niin nopein ja tehokkain tapa vähentää energiankulutusta on muuttaa kulutustottumuksia. Tässä on asenteilla ratkaiseva merkitys. Positiiviset kannusteet ja toimijoiden omaehtoisuus ovat avainasemassa. Pakkoon perustuvat toimenpiteet herättävät vain vastarintaa hyvääkin asiaa kohtaan.

Viestintä ja markkinointi ovat oikeita toimintakeinoja. Direktiivin tulisi toimia vain taustalla toimenpiteiden ohjesuuntana, ei määräyksenä. Positiivisten kannusteiden tulisi palkita niitä, jotka ovat hoitaneet asiansa hyvin. Energiatehokkuuden parantamiseen yrityksissä on saatavissa paras momentti, kun tukeudutaan yritysten ja organisaatioiden normaaleihin johtamis- ja palkitsemisjärjestelmiin.

Päästökaupan kaltaisista toimenpiteistä, jotka perustuvat jonkun ajan- kohdan mukaiseen kulutukseen ja siitä laskettaviin säästöihin, on sanottava tulevissa energiansäästötoimenpiteissä selkeästi ja pysyvästi irti. Ne rankaisevat asiansa hyvin hoitaneita ja palkitsevat niitä, jotka ovat lyöneet laimin esim. energiansäästötoimenpiteet. Ihmiset oppivat tähän menettelyyn ja toimivat päinvastoin kuin pitäisi eli hankkivat säästöpotentiaalia tuhlaamalla.

Suhtaudumme epäilevästi energiatuottajien ja -jakelijoiden kykyyn ja haluun toimia energiaa säästävien palvelujen tarjoajana.

4.11.2005

Energiatehokkuus kiinteistöalalla

Kiinteistöissä käytöllä ja ylläpidolla on saatavissa nopeimmin ja kustannustehokkaimmin säästöjä. Käyttöä ja ylläpitoa voidaan tehostaa ”mi kro” -investoinneilla erilaisiin kiinteistön raportointi-, ohjaus- ja valvontajärjestelmiin. Näissä järjestelmissä on myös parhaat mahdollisuudet soveltaa uutta teknologiaa hyvin tuottavasti. Pakolliset energiatodistukset ja muut byrokratiaa lisäävät toimenpiteet voivat jopa vähentää energiansäästöä, kun nämä toimenpiteet vievät varoja varsinaisista energiansäästötoimenpiteistä hallintoon.

Kiinteistöjen käytön tehostamisessa on saavutettu ja saavutettavissa kustannustehokkaimmin säästöjä. Kun tilankäyttö vähenee, niin energiaakin kuluu vähemmän. Pelkästään siirtymällä käytöstä perittävään korvaukseen, esim. sisäiseen vuokraan, on tilojen käyttöä voitu tehostaa huomattavasti. Tämä on vaikuttanut tilojen käyttöön erityisesti julkisella sektorilla, jossa perinteisesti tilat ovat olleet käyttäjäorganisaatioille ilmaispalveluja. Toimitilapuolella on edelläkävijäyrityksissä tehty mittavaa kehitystyötä ns. ”workplace” kehityshankkeissa, joissa on tutkittu tilojen käyttöä ja niiden työn tehokkuutta lisäävää vaikutusta. Samalla on selvitetty etätyön käyttömahdollisuuksia, mikä vähentää myös liikenteen tarvetta.

Kiinteistöjen ylläpito- ja management-palveluja tarjoaville yrityksille kannattaa kehittää kannustimia energiatehokkuutta parantaviin toimenpiteisiin.

Vihreän kirjan kysymys 9. sivulla 10 ei nykyisin ole relevantti Suomen olosuhteissa, koska meillä kiinteistön omistaja pääsääntöisesti maksaa lämpöenergiälaskun ja huolehtii kiinteistön energiatehokkuudesta. Vuokralaisen vastuulla on yleensä hänen käyttämänsä sähkölasku, joten vuokralaisella on tältä osin intressi energiansäästöön. Kiinteistön omistajan vastatessa energiataloudesta on suhteellisen helppo liittää vuokrasopimukseen vuokralaisen kanssa yhteinen intressi energian säästöön.

Erityisistä energiapoliittisista toimenpiteistä, rakennukset

Suomessa rakennuksiin ei yleensä kannata lähteä tekemään muutoksia pelkän energiansäästön vuoksi lukuun ottamatta raportointi-, ohjaus- ja valvontajärjestelmiä. Rakenteelliset lämmöneristävyyteen liittyvät energiansäästötoimenpiteet voidaan tehdä kustannustehokkaasti vain muusta

4.11.2005

syystä johtuvien muutostöiden yhteydessä. Rakennukset on lämmöneristetty ja varustettu yleensä jo kolminkertaisilla ikkunoilla. Direktiivin soveltamisalan laajentaminen energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten osalta alle 1000 neliömetrin rakennuksiin niiden korjausten yhteydessä ei myöskään ole toivottavaa rajattuja ja hyvin harkittuja toimenpiteitä lukuunottamatta, ja nämäkin mieluummin kansallisella tasolla.

Energiatehokkuuden laskentamenetelmiin liittyvien standardien määrääminen pakolliseksi ei ole toivottavaa. Energiatehokkuudesta annetun direktiivin laskentamenetelmät ja energiatodistukset eivät Suomessa johdane merkittävään energiansäästöön. Tämä johtuu siitä, että Suomessa energiakustannukset ovat merkittävin kiinteistöjen käyttöön kohdistuva kustannus, joten energiankulutukseen ja sen laskentaan on jo investointi- ja myös käyttövaiheessa kiinnitetty huomiota.. Pikemminkin pitäisi voida esim. energiatodistusten osalta nojautua jo olemassa oleviin energiamittaustuloksiin ja säästötoimenpiteisiin.

Sähköenergian käytön pienentämiseksi kaikki teknologiset ratkaisut ovat tervetulleita. Energiasäästävät sähkölamput vähentävät energiankulutusta, mutta samalla kuormittavat jätepestöjä, joten vaikutuksia ei ole suoraan laskettavissa energiankulutuksesta. Jos jätekustannukset sisältyvät kokonaisuudessaan uusien tuotteiden hintoihin, niin kuluttajat voivat aidosti verrata tuotteiden avulla saatavia säästöjä.

Säästöpotentiaalın toteutuminen julkisissa hankinnoissa

Julkisia hankintoja koskeva lainsäädäntö ja oikeuskäytäntö ovat viime aikoina kehittyneet suuntaan, jossa säädökset rajoittavat mahdollisuuksia energiatehokkaisiin hankintoihin. Valintamenettelyissä on oikeuskäytännön vuoksi tiukasti pitäydyttävä kokonaistaloudelliseen edullisuuteen, jolloin esim. energiatehokkuuteen kohdistuvia ominaisuuksia ei voida ottaa laajemmin huomioon kuin, mitä kulloinkin on laskettavissa energian hintojen perusteella. Erityisesti palveluiden kohdalla hankintadirektiivi rajoittaa valinnan mahdollisuuksia. Energiatehokkuutta ei silti pidä asettaa erityisasemaan muihin laadullisiin ominaisuuksiin verrattuna.

Lainsäädännön vaikutus energiatehokkuuteen

Lainsäädännössä on useita energiatehokkuutta heikentäviä määräyksiä. Tällaisia ovat esimerkiksi pakolliset hissien rakentamista koskevat vaatimukset, koneellisen ilmanvaihdon vaatimus, kaavarajoitukset kiinteistöjen käytössä ja erityisesti verolainsäädäntö. Kiinteistöjen kokonaispin-

4.11.2005

ta-aloihin perustuva kiinteistövero ohjaa säästämään seinien ja niiden eristeiden paksuuksissa. Peruskorjaus energiansäästötoimenpiteineen nostaa kiinteistöveroä. Vaikka näiden säädösten rahallisia vaikutuksia voidaan pitää pienehköinä, niillä on kuitenkin ohjaavaa vaikutusta väärään suuntaan. Kansallisella tasolla tulisikin tarkastaa ja muuttaa lainsäädäntöä siten, että sen ohjausvaikutus johtaisi energiankäytön tehostumiseen.

Energian tuotannosta ja siirrosta

Energiayhtiöille tulisi jakaa bonusta joko verotuksen keinoin tai päästökauppaan liittyen, jos ne saavat aikaan taloudellista lisäarvoa ilman energiankulutuksen kasvua. Yhdistetty sähkön ja lämmön tuotanto on kannatettavaa erityisesti Suomessa, jossa lämpöenergiaa tarvitaan ilmaston vuoksi runsaasti. Energian siirron ollessa valvottua monopolituotantoa, voidaan valvontaan kehittää elementtejä, joilla edistetään toimenpiteitä energian siirtohäviöiden vähentämiseksi ja energian säästötoimenpiteiksi kuluttajapäässä.

Suhtaudumme kielteisesti ns. valkoisten todistusten käyttöönottoon. Maassamme on asiantuntevia energianmyyjistä riippumattomia konsultteja tarjoamaan kustannustehokkaita ratkaisuja niin rakennusten suunnittelu- rakentamis- ja korjausrakentamis- kuin käyttövaiheisiin. Valkoisten todistusten järjestelmä vaatii mielestämme melkoisen byrokratian, jotta saataisiin selville, mikä osuus mahdollisesta energiansäästöstä johtuu energian toimittajien ja jakelijoiden toimenpiteistä. Jotta todistukset olisivat vaihdettavissa tai niillä voitaisiin käydä kauppaa, todistusten luotettavuutta tulisi voida arvioida puolueettomalla osapuolella. Osapuolten oikeusturvan kannalta kaavailtu sakon uhka johtanee siihen, että todistusten tuloksellisuudesta tultaneen käymään oikeutta. Katsomme, että päästökaupan toimivuudesta tulisi saada huomattavasti enemmän kokemusta, jotta samankaltainen menettely olisi sovellettavissa valkoisten todistusten järjestelmässä. Tähänastiset näytöt päästökaupan tuloksellisuudesta eivät ole olleet riittäviä.

Energiatehokkuus infrastruktuurissa

Liikenteen osalta energiankäytön tehokkuutta voidaan lisätä parantamalla ajoneuvojen ominaisuuksia. Enemmän voisi kuitenkin olla hyötyä liikenneväylien parantamisesta ja liikenteen ohjausjärjestelmien kehittämisestä. Näiden esteeksi nähdään yleensä budjettivarojen puute. Väylän pi-

4.11.2005

täjän mielenkiintoa ja mahdollisuutta liikenneolosuhteiden parantamiseen voitaisiin lisätä laskelmiin perustuvalla korvauksella saavutettavista energiansäästöistä. Silloin energiansäästöä tukeva investointi toisi väylänpitäjälle suoraa tuloa ja olisi taloudellisesti perusteltavissa.

Vapaaehtoisten toimenpiteiden merkitys

Vapaaehtoisten toimien merkitys on huomattava energian säästöissä ja näitä toimia tulee edelleen kannustaa, koska niiden piirissä löydetään energian säästämiseksi sellaisia uusia innovaatioita, joita ei määräyksillä voida saavuttaa. Vapaaehtoiset säästötoimet kuten kiinteistö- ja rakennusalan energiansäästösopimus ovat myös tuottaneet tulosta. Sopimuksen piiriin kuuluneiden kiinteistöjen lämpöenergian ominaiskulutus on ollut laskeva ja sähköenergian kulutuksen kasvu on pysähtynyt.

Kiinteistömarkkinoiden vaikutus

Kiinteistömarkkinoilla on tapahtumassa merkittävä muutos, kun kiinteistöt siirtyvät yhä suuremmissa määrin ammattimaisten kiinteistönomistajien omistukseen ja samalla ammattimaisesti johdettuun kiinteistöjen ylläpitoon. Kiinteistöjen tuleminen liiketoiminnan piiriin vaikuttaa merkittävästi siihen, että niitä hoidetaan kustannustehokkaasti, mikä tarkoittaa samalla myös parantuvaa energiatehokkuutta. Energiantuhlauksen syyntähän on usein välinpitämättömyys, kun kiinteistöjä ei käsitellä liiketoiminnan muodossa. Kiinteistöliiketoiminnan kehittymisen esteenä on vielä Suomessa ja monissa muissakin maissa kehittymätön lainsäädäntö erityisesti kiinteistörahastoja koskien.

Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry

Raimo Seppälä
Tekninen johtaja

Suomen Kiinteistöliitto ry

Mauri Marttila
Tutkimusjohtaja