

Asia: VN/22817/2024

## **Luonnos hallituksen esitykseksi energiatehokkuuslain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta**

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Lausunnon antajasta

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä sekä näiden ammattimaisia edustajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd. €. Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m<sup>2</sup>.

Kommentit lakiesitykseen energiatehokkuuslain muuttamisesta

Esitysluonnoksen taustalla on EU:n uudelleenlaaditun energiatehokkuusdirektiivin (EU)2023/1791 toimeenpano. Direktiivin taustalla on tarve vähentää kasvihuonepäästöjä EU:n laajuisesti, mikä on erittäin kannatettava asia. Direktiivin toimeenpanon haaste on, että energiamarkkinoiden tilanne ja erityisesti energiantuotannon aiheuttamat päästöt vaihtelevat suuresti EU:n jäsenmaiden välillä. Tämän takia myös päästöjen vähentämisen keinojen tulisi vaihdella jäsenvaltiokohtaisesti. Esityksen taustalla oleva energiatehokkuusdirektiivi ei valitettavasti ota huomioon riittävästi tätä lähtökohtaa.

Esityksen kohdassa ”3 Nykytila ja sen arviointi” todetaan: ”Suomessa energiatehokkuuden edistämisen kärkipolitiikkatoimena ovat pitkään olleet valtion ja elinkeinoelämän, kiinteistöalan ja kunta-alan toimijoiden väliset vapaaehtoiset energiatehokkuussopimukset. Tärkeässä roolissa ovat myös energiakatselmustoiminta ja energianeuvonta

Direktiivin kansallista toimeenpanoa on valmisteltu laajassa poikkihallinnollisessa työryhmässä sekä tiiviissä yhteistyössä asiantuntijaverkoston ja eri sidosryhmien kanssa. Toimeenpanon valmistelun lähtökohtana on ollut kustannustehokkuus ja tarkoituksenmukaisuus. Valmistelutyössä arvioitiin nykyisten toimeenpanoratkaisujen riittävyttä suhteessa uudelleenlaaditun direktiivin vaatimuksiin

sekä mahdollisuutta käyttää energiatehokkuussopimuksia tai muita olemassa olevia politiikkatoimia vaihtoehtona lainsäädännölle tilanteissa, joissa nykytoimet eivät ole riittäviä.”.

Rakli pitää vapaaehtoisten energiatehokkuussopimusten kokonaisuutta onnistuneena järjestelmänä ja kiittää esityksen valmistelussa tehtyjä ratkaisuja siitä, että vapaaehtoiset energiatehokkuussopimukset ovat jatkossakin aivan keskeisessä roolissa energiatehokkuusdirektiivin veloitteiden täyttämässä. Haluamme kuitenkin kiinnittää huomiota saman kohdan toteamukseen ”Tämän edellytyksenä on, että vakiintuneiden nykytoimien, esimerkiksi energiatehokkuussopimustoiminnan, toimeenpanemiseksi on osoitettu riittävät resurssit.” Rakli pitää tätä erittäin tärkeänä huomiona. Ilman riittävien resurssien varaamista energiatehokkuussopimusjärjestelmä ei toimi tarkoituksenmukaisella tavalla. Energiatehokkuussopimusten aiemmillä kausilla on kiinteistöalalla ollut energiatehokkuusjärjestelmän tukena hyvin toimineet energiatehokkuustuet kohdistettuna toimitilojen energiatehokkuussopimukseen liittyneille tahoille. Pitkäkestoisesti energiatehokkuuden edistämiseen ja energiatehokkuusinvestointeihin sitoutunut taho on voinut saada sitoutumisestaan itselleen myös hyötyä. Erityisesti korjausrakentamiseen kohdistuneet energiatehokkuustuet ovat myös tukeneet tehokkaasti korjausrakentamisen markkinaa ja siten rakennusalan työllisyyttä. Energiatehokkuustukien poistuminen on erittäin merkittävä puute vapaaehtoisten energiatehokkuussopimusten järjestelmän toimivuutta ajatellen. Rakli edellyttää, että puute korjataan ja energiatehokkuussopimusjärjestelmän tukemiseen osoitetaan riittävät resurssit. Esityksen tavoitteiden kannalta oleellista on nimenomaan kannustaa eri tahoja sitoutumaan pitkäkestoisesti energiatehokkuuden edistämiseen. Tuet pitäisi myös laajentaa koskemaan energiatehokkuussopimukseen sitoutuneita vuokra-asuntoyhteisöjä.

Energiatukiin liittyen Ympäristöministeriön valmistelussa on parhaillaan kansallinen ilmastotoimien sosiaalisen tuen suunnitelma (SCP). Rakli on esittänyt, että sosiaalisen ilmatorahaston (SCF) tukea kohdennetaan sekä vapaarahoitteisiin että valtion tukemiin vuokralokohteisiin, sillä ympäristöministeriön alkuvuodesta julkaiseman selvityksen mukaan pienituloisia asuntokuntia asuu suhteellisesti yhtä paljon sekä vapaarahoitteisissa että valtion tukemisessa vuokra-asunnoissa. Edellytyksenä tuen kohdentamiselle vuokralokohteita omistaville yhteisöille tulee olla yhteisön sitoutuminen kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmaan 2026 alkavalle energiatehokkuussopimuskaudelle. Näin voidaan varmistaa tukea saavien tahojen sitoutuminen pitkäaikaiseen energiansäästö- ja energiatehokkuustyöhön. Sopimustoimintaan liittyneet yhteisöt pystyvät tekemään asuntokannassaan tehokkaasti kohdennettuja toimenpiteitä, joilla saadaan aikaan vaikuttavia tuloksia.

Suomalainen energiantuotanto on kovaa vauhtia muuttumassa päästöttömäksi sekä sähkön että viime vaiheessa myös kaukolämmön osalta. Suomalaisen energijärjestelmän ja energiankäytön päästöttömyyden näkökulmasta suurempaa merkitystä on jatkossa energiankäytön ajoittamisella kuin loppuenergiankäytön jatkuvalla säästämisellä. Tästä syystä EU:ssa ja esityksen taustalla olevassa direktiivissä vahvasti esillä oleva energiatehokkuus ensin – periaate ei ole direktiivin tarkoittamassa muodossa enää tarkoituksenmukainen suomalaisen energijärjestelmän kontekstissa ja olennaista olisikin saada kansallisella EU säädöskehitykseen vaikuttamisella muutettua esityksen taustalla olevan direktiivin perusteita siten, että päästöjen vähentäminen ohjaisi päätöksentekoa eikä

loppuenergiankäytön vähentäminen. Energiatehokkuuden, sen useassa eri muodossa, tulee olla vain keino päästöjen vähentämisen takana. Erityisesti rakennusinvestointien osalta materiaalien käytön rooli päästöjen aiheuttajana on jo tällä hetkellä suuremmissa roolissa kuin rakennuksen elinkaaren energiankäytön aiheuttamat päästöt. Tutkimushankkeissa tehdyt hiilijalanjäljen arvioinnit osoittavat, että ns. rakennusten syväremontit voivat aiheuttaa materiaalien käytön kautta enemmän päästöjä kuin mitä elinkaaren aikana voidaan energiategokkuuden kautta päästöjä säästää.

Edellä mainittua taustaa vasten ja direktiivin asettamat reunaehdot huomioiden Rakli pitää hyvänä miten ”energiategokkuus ensin” -periaate on kirjoitettu esityksen pykälään 3a sekä erittäin hyvänä, että pykälän 3 a ”Energiategokkuus ensin” perusteluissa todetaan ”Energiategokkuus ensin -periaatteen huomioon ottamisella tarkoitettaisiin energiategokkuuden huomioimista suunnittelu ja politiikkatoimissa, kuitenkin siten, että tarvittaessa muut seikat, esimerkiksi vähäpäästöisyys, voitaisiin todeta energiategokkuutta tärkeämmäksi tekijäksi.”

Kun tarkoituksena on edistää nimenomaan päästöttömyyttä, perusteluissa pitäisi kuitenkin todeta vielä voimakkaammin ”... että tarvittaessa muut seikat, esimerkiksi vähäpäästöisyys voidaan todeta energiategokkuutta tärkeämmäksi tekijäksi.” Tämä on olennaista myös siksi että myöhemmin esityksen kohdassa 29 d julkisten hankintojen kohdalla viitataan 3 a pykälään. Julkisen hankintayksikön pitää pystyä tekemään tarkoituksenmukaisia ratkaisuja nimenomaan päästöttömyyden eteen ilman hankintavaiheessa syntyviä mahdollisia ongelmia ja riitaisuuksia velvoitteiden tulkinnasta.

Esityksen pykäläehdotuksessa ”3 a § Energiategokkuus ensin -periaatteen soveltaminen” todetaan ”Edellä 3 a §:n 2 momentissa tarkoitettua investointia tai hanketta suunnittelevan toiminnanharjoittajan on toimitettava Energiavirastolle ilmoitus energiategokkuus ensin -periaatteen soveltamisesta. Ilmoitukseen on liitettävä riittävät tiedot selvityksen sisällöstä tai tieto energiategokkaampien vaihtoehtojen puuttumisesta. Ilmoitus on toimitettava Energiavirastolle ennen rakennus- tai uudistustöihin ryhtymistä. Energiavirasto voi pyytää kuukauden kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta lisäselvitystä, jos toimitettu ilmoitus ei ole riittävä. Lisäselvitys on toimitettava Energiavirastolle kuukauden kuluessa Energiaviraston pyynnöstä.”

Rakli pitää oikeana ajatusta, että ilmoituksen perusteella Energiavirasto voi tarvittaessa pyytää lisätietoja. Hallinnollisen taakan välttämiseksi olennaista on ohjata siihen, että alkuperäinen Energiavirastolle toimitettava selvitys on mahdollisimman suppea, sisältää vain riittävät tiedot ja osoittaa lähinnä, että säädösveloitetta on noudatettu. Lähtökohta pitäisi kuitenkin aina olla, että säädösveloitteita noudatetaan ilman erillisiä ilmoitusveloitteitakin. Rakennetun ympäristön tilaajaosapuoliin kohdistuu jo tällä hetkellä runsaasti erilaisia raportointi- ja selvitysveloitteita säädöksien kautta ja useamman valmistelussa olevan säädöksen kautta selvitysvelvollisuudet uhkaavat vain lisääntyä. Jokainen ylimääräinen selvitysvelvollisuus lisää toimijoihin kohdistuvaa hallinnollista taakkaa sekä lisää kustannuksia vähän kerrallaan.

Esityksen kohdassa ”3 f § Energiapalvelusopimusten hyödyntämisen arviointi” todetaan ”Julkisten elinten on tehtävä arviointi edellä 1 momentissa tarkoitetuissa rakennuksissa

rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön yhteydessä, jos energiatehokkuutta on parannettava rakentamislain (751/2023) 37 §:n 2 momentin mukaisesti”

Rakentamislain 37 pykälässä energiatehokkuuden parantamiseen tarpeen arviointi linkittyy tällä hetkellä rakentamisluvanvaraisiin korjaushankkeisiin. Kuitenkin juuri lausunnoilla olleessa esityksessä ”Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta” (VN/819/2025) kytkentää energiatehokkuuden parantamisen ja luvanvaraisuuden välillä esitettiin muutettavaksi niin että rakentamislain mukaan olisi ”energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa” eli kytkentää rakentamislupa ei enää olisi. Mikäli esityksen mukainen muutos tapahtuisi, niin se muuttaisi myös tämän esityksen perusteita ja erityisesti nostaisi kohdasta 3 f julkisille toimijoille kohdistuvaa hallinnollista taakkaa merkittävästi.

Rakli vastusti rakentamislain muuttamista koskeneessa lausunnossaan muutosta korjaushankkeiden luvanvaraisuuden ja energiatehokkuuden parantamisen vaatimuksen kytkemisestä irti toisistaan. Edellytämme myös nyt käsiteltävän lakiesityksen kannalta ja sen julkisille elimille aiheuttaman hallinnollisen taakan ja kustannuksien kannalta, että rakentamislaki säilytetään kyseiseltä osalta ennallaan. Edellytämme myös, että eri lakiesityksiä valmistelevat ministeriöt sovittavat yhteen valmistellut säädökset ja tarkastelevat poikkihallinnollisesti lakiesityksien säädösvaatimuksista rakennetun ympäristön omistajille aiheutuvaa hallinnollista taakkaa.

Esityksen kohdassa 3 g § Pakollinen energianhallintajärjestelmä todetaan

”Jos yrityksen keskimääräinen vuotuinen energian loppukulutus on yli 23 600 megawattituntia kolmen edellisen kalenterivuoden aikana, sen on otettava käyttöön akkreditoidun elimen eurooppalaisten tai kansainvälisten standardien mukaisesti sertifioima energianhallintajärjestelmä. Velvoitteen piiriin kuulumista arvioitaessa otetaan huomioon yksittäisen yrityksen loppukulutus.”

Velvoitteesta aiheutuvan kustannustaakan hillitsemiseksi on nimenomaan olennaista, että velvoitteen piiriin kuulumista tarkastellaan yksittäisen yrityksen loppukulutuksen kannalta. Tämä on erittäin olennaista velvoitteesta johtuvien kustannuksien kasvun estämiseksi kiinteistöalalla.

Kiitämme esityksen muotoilua tältä osin. Lisäksi on hyvä, että pykälän perusteluissa on todettu ETJ+ järjestelmästä. ”ETJ+ -järjestelmä olisi perusteltua hyväksyä jatkossa velvoitteessa tarkoitetuksi järjestelmäksi. Kansallisia, katselmusvelvoitteen sisältäviä energianhallintajärjestelmiä on hyväksytty osana direktiivin toimeenpanoa myös muissa unionin jäsenvaltioissa, esimerkiksi Ruotsissa.” Kannatamme esitettyjä ajatuksia ETJ+ järjestelmän kehittämisestä.

Esityksessä käytetään 3 §:ssä ”määritelmät” ja useammassa muussa pykälässä termiä ”datakeskus” kun taas esimerkiksi vuoden alusta voimaan tullessa rakentamislaisissa käytetään termiä ”palvelinkeskus” (rakentamislaki 43 a § Sijoittamislupa puhtaasti siirtymän teollisuushankkeelle). Huomautamme että yhtenäisen terminologian käyttäminen säädöksissä olisi suotavaa.

Somersalmi Mikko  
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry