

Asia: VN/18837/2024

Luonnos valtioneuvoston asetukseksi rakennuksissa käytettävien energiamuotojen kertoimien lukuarvoista

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. m².

Yleiset huomiot esitykseen

Esitys asetusluonnokseksi sisältää rakennuksen E-luvun laskennassa käytettävien energiamuotokertoimien arvot lähes nollaenergiarakennuksille ja päästöttömille rakennuksille asetusluonnoksen pykälissä 1 ja 2.

Nykyisiä lähes nollaenergia rakentamisessa hyödynnettäviä 1 §:ssä esitettyjä energiamuotokertoimia muutettaisiin esityksessä 2 §:n mukaisiksi päästöttömien rakennuksien energiaselvitystä ja siten rakennuksen energiatehokkuuden osoittamisen E-lukulaskentaa varten. Lisäksi esitys sisältää energiamuotojen kertoimien lukuarvot uusiutuvan ja uusiutumattoman energian määrän laskemiseksi, joita hyödynnetään päästöttömille uudisrakennuksille vaadittavissa laskelmissa esityksen uuden päästöttömän rakennuksen energiatehokkuudesta samaan aikaan lausunnoilla olevan esityksen ”YmA uuden päästöttömän rakennuksen energiatehokkuudesta” mukaisesti. Esitettyjä kertoimia hyödynnettäisiin myös olemassa olevan rakennuksen korjaamisessa päästöttömäksi rakennukseksi lausunnoilla olevan asetusluonnoksen: ”Luonnos

ympäristöministeriön asetukseksi rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta päästöttömäksi rakennukseksi korjaus- ja muutostöissä” mukaisesti.

Esitys sisältää lisäksi ajatuksen siitä, että mikäli verkkokohtaisen uusiutuvan ja päästöttömän energian osuus on alkuperävarmennetusti suurempi kuin rakentamislain (751/2023) 14 §:n 1 momentin mukainen vähimmäisosuus (52 %), niin se voidaan ottaa huomioon rakennuksen energiamuotokertoimen tasoa määritettäessä.

Raklin näkemyksen mukaan energiamuotojen kertoimia säädettäessä on oleellista huomioida mm. seuraavat seikat: energiamuotokertoimien nykytasot, seikat joihin E-luku ohjauksella pyritään vaikuttamaan sekä energiantuotannon ja- käytön tilannekuva.

Yleisenä huomiona toteamme, että energiatodistuksen E-luvun lähtökohtaisesti tulisi viestiä rakennuksen loppuenergiankäytön energiatehokkuudesta.

Energiatodistuksen E-lukua pyritään tälläkin hetkellä hyödyntämään useissa eri tarkoituksissa, joka ratkaisevasti vaikuttaa sen ohjaavaan vaikutukseen kunkin tavoitteen osalta. E-luvun käyttötapauksia ovat esimerkiksi:

- Primäärienergian käytön vähentäminen ja vähentämisen todentaminen
- Energiatodistus ja -todistuksen energialuokka
- Rakennuksen energiatehokkuus
- Kansallisen rakennuskannan energiatehokkuuden kehittyminen
- Rakennuksissa käytettävän energian tuotantomuotojen ohjaus
- Energian tuotannon päästöt/uusiutuva energia
- Vihreä rahoitus, taksonomia, kansainvälisen kiinteistösijoittamisen ns. benchmarking

Uusiutuvan ja päästöttömän energian vaikutus kertoimiin

Suomalaisen energiantuotannon muodot ovat kehittyneet yhä vähähiilisempään suuntaan ja siinä mielessä on loogista ja perusteltua, että kun esityksessä fossiilisten polttoaineiden energiamuodon kerroin on jatkossa myös päästöttömille rakennuksille lähes nollaenergiarakennusten lisäksi lukuarvoltaan 1 niin päästöttömien rakennuksien osalta sähkön ja kaukolämmön kertoimia vastaavasti alennetaan voimassa olevista kertoimista 25 prosentilla.

Raklin näkemyksen mukaa alkuperätakuisiin linkittyvä kerrointen muuttaminen sisältää käytännön ongelmia, jotka on ratkottava. Esityksen perusteella jää epäselväksi, miten alkuperätakuita käytännössä hyödynnettäisiin huomioiden alkuperätakuiden voimassaolo ja energiatodistuksen voimassaoloaika. On myös esitetty perusteltuja huolia siitä, että alkuperätakuisiin perustuvalla energiakertoimien muuttamisella olisi mahdollista tehdä energiatehottomampia uudisrakennuksia kuin nykyiset lähes nollarakentamisen määräyksien perusteella tehdyt uudisrakennukset.

Käytännön haasteita ratkottavana

Rakli kiittää esitystä siitä, että esityksessä on pyritty huomioimaan kiinteistön omistajien tarpeet ajatellen kansainvälistä kiinteistösijoitusmarkkinaa ja kiinteistöjen energiatodistusten energialuokkien arvoja. Kansainvälisessä kilpailussa on oleellista, että pyrimme hyödyntämään energiantuotantomme puhtautta investointien houkuttelemiseksi Suomeen. Investoinnit suomalaisen kiinteistökantaan ovat oleellisia ja näiden investointien ohjaamisessa energiatodistuksen arvosanat ja niiden parantaminen ovat yksi keskeisistä tekijöistä. Oleellista alkuperätakuiden hyödyntämisessä osana energiamuotokertoimien arvojen määrittämistä olisi, että niiden hyödyntämiselle olisi selkeät pelisäännöt ja hyödyntäminen koskee yhtä lailla sähköä kuin kaukolämpöä. Esimerkiksi alkuperätakuiden pysyvyyteen ja sen osoittamiseen liittyvät haasteet on ratkottava. Ymmärrämme esityksestä, että alkuperätakuihin linkittyvällä mahdollisuudella alentaa energiamuodon kertoimia on pyritty ottamaan huomioon kertoimien suhteista esimerkiksi korjausrakentamisen hankkeissa syntyviä haasteita ja nostettu esille suomalaisen kiinteistökannan energiankäytöstä johtuvien päästöjen vähäisyyttä.

Tätä näkemystämme tukee perustelumuistion kohta: ”..Mahdollistettaisiin kansallista minimivaatimusta suuremman uusiutuvan ja päästöttömän energian huomioon ottaminen energiamuodonkertoimissa päästöttömien ja lähes nolla-energia rakennusten laskennassa”

On selvää, että haasteita kuitenkin tulee kokonaisuuden monimutkaistumisesta sekä kertoimien vaihtelevien arvojen ja erikseen uusiutuvalle ja uusiutumattomalle energialle esitettyjen kertoimien myötä. Todistuksista on käytävä selkeästi ilmi millä perusteella laskenta on tehty.

Alkuperätakuihin perustuen kerrointen muuttaminen edellyttää mielestämme useampaa selvennystä asetusluonnoksen perustelumuistioon.

- Painokerroinmuokkauksen osalta esitetyt esimerkit liittyvät kaukolämpöön, olisi osoitettava esimerkkien avulla, että muokkaamisen mahdollisuus koskee myös sähköä.
- Olisi selvennettävä mitä tarkoittaa ’verkkokohtainen’ energia eri tapauksessa?
- Hankkisiko rakennuksen omistaja alkuperätakuun sekä kaukolämmön, että sähkön tapauksessa vai voisiko verkonhaltija kaukolämmön tapauksessa toimia alkuperätakuiden hankkijana
- Olisi ratkaistava miten varmistetaan, ettei alkuperätakuiden hyödyntäminen ei johda loppuenergiankäytöltään voimassa olevia säädöksiä selkeästi energiatehottomampien rakennusten rakentamiseen

Uusien päästöttömien rakennusten osalta kannatamme maltillista direktiivin vaatimuksien mukaista uusien rakennusten energiankäytön vähentämistä. Esitettyjen arvioiden mukaan ns. taseauslaskentaan tehdyt kiristykset samaan aikaan lausunnolla olevassa asetusluonnoksessa ”Luonnos ympäristöministeriön asetukseksi uuden päästöttömän rakennuksen energiatehokkuudesta” eivät tarpeeksi ohjaa tapauksia, joissa uusiutuvan energian suuri alkuperätakuin osoitettu määrä pienentäisi uudisrakennuksen E-lukua.

Vaihtoehtoisia keinoja edellä mainittujen tilanteiden ehkäisemiselle on mm. se, että luvan vaatimuksien täyttämässä olisi täytettävä 2 §:n mukaisilla muokkaamattomilla päästöttömän rakennuksen kertoimilla, vaikka alkuperätakuuta käyttäen alennettua energiamuodon kerrointa hyödynnettäisiinkin energiatodistusta varten tehtävässä E-luku laskennassa. Muokkaamattomien

kerrointen hyödyntäminen luvan perustana olevassa laskennassa johtaisi käsityksemme mukaan maltilliseen säädöksiä tason kiristymiseen.

Esitettyjen kertoimien suhteet eivät ohjaa energiatehokkuuteen

Energiatehokkuuden ja päästöttömyyden edistämiseksi olemassa oleva kiinteistökanta on ratkaisevan suuressa roolissa. On tiedossa, että vuonna 2050 pystyssä olevasta rakennuskannasta 70 % on rakennettu ennen vuotta 2020. Energiamuotokertoimien tulevien arvojen tulisi tukea olemassa olevan rakennuskannan kustannustehokasta kehittämistä kohti energiatehokkuutta.

Kustannustehokkaita investointeja ovat erityisesti rakennuksen talotekniikkaan ja esimerkiksi energiankierrätykseen perustuvat lämpöpumppuinvestoinnit. Esimerkiksi ennen vuotta 2003 rakennetut asuinkerrostalot on rakennettu pääosin ilman ilmanvaihdon lämmöntalteenottoa.

Ennen 2000 – lukua rakennetut asuinkerrostalot muodostavat merkittävän osan Suomen rakennuskannasta ja sen energiankulutuksesta vielä vuosikymmeniksi tulevaisuuteen. Niissä kustannustehokkuudeltaan ylivoimaisesti järkevin ja laajimmin toteuttamiskelpoinen energiakorjaustoimenpide on poistoilmalämpöpumpun (PILP) lisäys, jolla lämpö saadaan talteen ja kokonaisenergiankulutus pienenee keskimäärin 35 %. Kaukolämmön tarve pienenee vieläkin enemmän. Näitä ja vastaavia kustannustehokkaita lämmön kierrätykseen perustuvia saneerauksia nykyinen kaukolämmön ja sähkön kerrointen suhde ja sen säilyttäminen ei tue, koska loppuenergian käytön suuresti vähenemisestä huolimatta vaikutukset energiatodistuksen arvosanaan ovat vähäisiä tai olemattomia.

Näkemyksemme mukaan energiatehokkaan korjausrakentamisen tukeminen sekä energiatuotantomuotojen päästökehitykseen ja tuotantotapojen kehittymiseen liittyvät seikat puoltavat sähkön ja kaukolämmön kertoimien suhteen muuttamista esityksen 2 §:ssä olevista tasoista 0,38 ja 0,9. Päästöttömiä rakennuksia koskevien kertoimien osalta koemme, että sähkön kertoimen tulee olla jonkin verran alempi kuin nyt esitetty 0,9 kaukolämmön kertoimen tason ollessa 0,38. Kertoimien suhteiden maltillinen pienentäminen esitetystä tasosta 2,4 (0,9/0,38) tukee kustannustehokkaita olemassa olevien kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamisen tapoja, mutta ottaa silti huomioon rakennusten energiatehokkuusdirektiivissäkin esille tuodun tehokkaan kaukolämmön roolin. Edellä esitetty on yksinkertainen korjaus energiamuotojen kertoimien suhteesta korjausrakentamisessa syntyviin kannusteongelmiin.

Nykyiset kerrointen suhteet johtavat kustannustehottomiin korjausratkaisuihin ja tämä on kansantaloudellisesti ja investointien houkuttelun kannalta iso ongelma. Kerrointen ja energianlaskennan tulee tukea kustannustehokkaita, lämmönkierrätykseen perustuvia ratkaisuja.

Maltillisia muutoksia nykyisien kertoimien suhteisiin puoltaa myös se, että energiatodistukset jo nyt linkittyvät kiinteistökannan rahoitukseen ja siten muutokset niitä ohjaavan laskennan kertoimissa linkittyvät suoraan kiinteistökannan arvomuutoksiin.

Vaikutukset rakentamisen määrään

Esityksen perustelumuistiossa todetaan: ”Energiamuotojen kertoimilla ei ole suoria vaikutuksia rakentamisen määrään.” Ottaen huomioon energiatodistuksien arvosanojen yhä selkeämmän linkityksen kiinteistöjen rahoituksen ehtoihin ja linkityksen kiinteistösijoittamiseen emme ole yhtä mieltä edellä esitetyn perustelumuistion tekstin kanssa. Mikäli energiamuotojen kertoimet tukisivat kustannustehokkaita tapoja korjata kiinteistöjä niin tällä olisi näkemyksemme mukaan positiivisia vaikutuksia sekä korjausrakentamisen markkinaan että korjausvelan lyhentämiseen kiinteistökannassa.

Raklin pykäläkohtaiset kommentit esitykseen

Asetusluonnoksen 3 §

Kappaleessa annetaan tarkkoja ehtoja asuinrakennuksille (rakennusluokat 1 ja 2), jotka täytyy täyttää, jotta voi tehdä E-muotokertoimien modifiointia alkuperätakuin. Käytännössä lausuntoversion nykymuoto estää E-muotokertoimien modifiointin olemassa oleville asuinrakennuksille E-todistuksen päivityksen yhteydessä. Kappaleessa pakollisina ehtoina mainitut, YMa 1010/2017:ssa annetut ehdot ovat käytännössä mahdottomia täyttää olemassa oleville, jo rakennetuille rakennuksille. Mikäli luonnoksen mukaisesti alkuperätakuiden hyödyntäminen on mahdollista, niin onko tavoitteiden mukaista ja tasapuolista että asuinrakennuksille uusiutuvan tarkastelun hyödyntäminen estetään nykyisten asuinrakennusten E-todistusten päivityksissä aina 29.12.2029 saakka.

Somersalmi Mikko
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry