

Asia: VN/18839/2024

Luonnos ympäristöministeriön asetukseksi rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta päästöttömäksi rakennukseksi korjaus- ja muutostöissä

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 kommentit esitykseen

Raklin jäsenistö on vuosien varrella edistänyt olemassa olevan rakennuskannan energiatehokkuutta merkittävästi esimerkiksi kiinteistöalan energiatehokkuussopimusten kautta. Jatkossakin energiatehokkuuden edistämällä on vankka sijansa kiinteistöalan vastuullisuustavoitteiden edistämisessä ja päästöjen vähentämisen tukemisessa.

Tällä asetuksella toimeenpannaan rakennusten energiatehokkuusdirektiivin vaatimuksia olemassa olevan rakennuskannan osalta. Asetuksen perustelumuiistiossa todetaan: ”Uudelleen laadittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi edellyttää päästöttömältä rakennukselta vähintään kymmenen prosenttia pienempää energiantarvetta kuin nykyisenlaisella lähes nollaenergia rakennuksella on. Uusiutuvan energian tuotanto otettaisiin huomioon rakennukseen kuuluvalla laitteella siltä osin, kuin se käytetään rakennuksessa hyödyksi. Asetus mahdollistaisi uusiutuvan energian tuotannon muuallakin kuin kiinni rakennuksessa, esimerkiksi energiayhteisön toimesta.”

Esitetty asetusluonnos lähtee näkemyksemme mukaan maltillisesti ja hallitusohjelman mukaisesti toteuttamaan energiatehokkuusdirektiivin vaatimuksia. Tämä on mielestämme oikea lähtökohta direktiivin toimeenpanolle. Suomen rakennuskannan korjausvelka on suuri ja korjausrakentamista tarvitaan. Yksi olennaista tekijä korjausrakentamisen edistämiseksi on, että korjausrakentamishankkeiden käynnistymistä ja investointikustannuksien kynnystä ei tehdä liian korkeaksi. Korjausrakentamista koskevien määräysten on tarkoituksenmukaista tukea korjausrakentamisen kustannustehokkuutta useissa korjausrakentamisen tilanteissa. Maltillinen energiatehokkuusvaatimuksien kiristäminen energiatehokkuusdirektiivin vaatimuksesta on nähdäksemme positiivinen seikka korjausrakentamisen markkinan kehittymisen kannalta.

Esityksen mukaisien vaatimukset tulevat julkiselle rakentamiselle voimaan vuoden 2028 alusta ja kaikkia muita rakennuttajia vaatimukset koskevat korjaus- ja muutostöissä vuodesta 2030 alkaen. Tämä tuo markkinoille riittävän pitkän sopeutumisajan uusiin vaatimuksiin.

Pidämme oikeana asetuksen asetelmaa siitä, että perusrakenne energiatehokkuuden parantamiseen vaatimusten osalta rakennuksen korjaus- ja muutostöissä säilyy esityksessä ennallaan.

Asetuksen keskeiset energiatehokkuusvaatimukset olisivat laskennallisen energiatehokkuuden vertailu (E-luku) ja rakennuksen ja rakenteelliset energiatehokkuuden parannukset sekä järjestelmiin kohdistuvat vaatimukset kuten voimassa olevan asetuksen tapauksessa.

Pidämme oikeana esityksen ratkaisua, että asetuksen vaatimuksia sovellettaisiin samoin kuin uudisrakentamisen vaatimuksia päästöttömille rakennuksille vuoden 2028 alusta julkisille rakennuksille ja vuoden 2030 alusta muulle rakennuskannalle. On hyvä, että molempien asetusten osalta voimaantulo on harmoninen. Esitys asetuksen perustelumuiistioksi toteaa: ”Asetus olisi voimassa samanaikaisesti ympäristöministeriön 27 päivänä helmikuuta 2013 antaman ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä (4/13) kanssa, koska siirtymäaika päästöttömien rakennusten vaatimusten noudattamisveloitteeseen on melko pitkä. Siihen saakka sovellettaisiin nykyistä asetusta, vaikka myös annettavan asetuksen mukaisesti voisi halutessaan suunnitella ja rakentaa.”

Esityksessä ajatus on, että energiatehokkuuden parantaminen korjaustöissä ei ole kytköksissä lupaprosessiin. Huomautamme että tuo esityksen mukainen energiatehokkuuden parantamisen kytkeminen irti lupaprosessista tuo oikeudellisia ongelmia ja haasteita mm. kiinteistökauppoihin, joita käsitelimme jo lausunnossamme esitykseen VN/819/2025, ”Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta”.

Käsittelyssä olevan esityksen 9 §:n mukaan rakennuksen omistaja voisi ottaa huomioon rakennukseen tehdyt korjaukset, jotka eivät edellytä huomioon seuraavan luvanvaraisen korjauksen yhteydessä ”Jos rakennuksen omistaja parantaa rakennuksen energiatehokkuutta lupaa edellyttämättömän suunnitelmallisen huollon, korjauksen tai ylläpidon yhteydessä, voidaan näiden toimenpiteiden vaikutus ottaa huomioon myöhemmin toteutettavaa hanketta koskevan luvan hakemisen yhteydessä.” Tämä on oikeanlainen kannuste energiatehokkuuden parantamiseen

muutenkin kuin luvanvaraisen korjauksen yhteydessä, mutta ei poista perusongelmaa haasteista, jotka syntyvät energiatehokkuuden parantamisen ja luvanvaraisen korjaamisen kytkemisestä irti toisistaan.

Kun korjaukset toteutetaan luvanvaraisina korjauksina niin niihin liittyy rakentamislupaviranomaisen vahvistus, että korjaustoimenpiteet ovat lainmukaisia. Näin ei jää epäselväksi onko säädöksen vaatimuksia noudatettu korjaushankkeessa. Kun korjausprosessi kytkeytyy luvanvaraisuuteen kiinteistön omistaja voi luottaa siihen, että lupaprosessin läpikäynyt rakennus on korjauksen kokonaisuuden osalta viranomaisprosessissa hyväksytty. Mikäli asia jätetään ilman lupaprosessin mukaista toteamista seuraa helposti tilanteita, jossa esimerkiksi kiinteistökaupan yhteydessä tai sen jälkeen uusi omistaja voisi vedota säädöksiin ja väittää että edellinen omistaja ei ole noudattanut viranomaismääräyksiä korjausprosessissa.

Kiinteistönomistajalle olisi joka tapauksessa ongelma, jos omistaja ei voisi tulkintakysymyksen takia olla varma onko noudattanut säädöksen vaatimuksia korjaustoiminnassaan. Ehdotettu energiatehokkuuden parantamisen kytkeminen irti lupaprosessista jättää liian monta kysymystä ja taloudellista riskiä kiinteistönomistajan kannalta auki. Liittyisikö energiatehokkuuden parantamisvaatimus vain toimenpiteen kohteena olevaan rakennusosaan vai tulisiko asiaa tarkastella laajemmin? Mitä tapahtuisi esimerkiksi, jos rakennusvalvontaviranomainen luvanvaraisen korjauksen yhteydessä ottaisi kannan, että edellisissä lupakynnyksen alle jääneissä korjauksissa säädösvaatimuksia ei hänen mielestään olisi noudatettu. Syntyisikö riski korjauksien suorittamisesta uudelleen?

Yksityiskohtaisemmat kommentit esitykseen

4 § Rakennusosakohtaiset vaatimukset

Esityksen 4 §:n rakennusosakohtaisten vaatimusten kiristyksessä on tehty suurimmalta osin direktiivin vaatimuksia mukaileva 10 prosentin tiukennus voimassa olevien vaatimusten osalta. Kuitenkin pykälässä on kahden rakennusosan kohdalta tehty tiukennus. Ikkunoiden ja ovien kohdalta tämänhetkiset vaatimukset edellyttävät ikkunoilta ja ovilta vähintään U-arvoa 1,0. Nyt esityksessä vaatimusta ollaan muuttamassa arvoon 0,7 eli vaatimusten kiristys on selkeästi suurempi kuin muiden rakennusosien kohdalla. Mielestämme näin kovalle kiristykselle ei ole perusteita ottaen huomioon myös saamamme tiedot, joiden mukaan ikkunoiden ja ovien kaikissa tuoteryhmissä ei markkinoilta ole tällä hetkellä saatavissa vaaditut U-arvot täyttäviä tuotteita. Ikkunoiden osalta kiristys tarkoittaisi käytännössä 4-lasisien ikkunoiden ja nostaisi sekä rakennusten ikkunoiden kustannuksia että niiden hiilijalanjälkeä. Siirtyminen 4-lasiin ikkunoihin voisi tarkoittaa myös rakenteellisia muutoksia rakennuksen ulkoseinärakenteisiin.

Perustelumuistiossa on maininta, että hintaero 3- ja 4-lasisen ikkunan välillä on vähäinen tai sitä ei ole. Esitetylle kustannuserotiedolle ei kuitenkaan ole esitetty lähdettä. Ottaen huomioon kaikki kustannuksiin vaikuttavat seikat on vaikea nähdä, että lisäinvestoinnit ikkunoiden ja ovien rakenteellisen energiatehokkuuden kiristämiseen olisivat taloudellisesti kannattavia. Esitämmekin

että ikkunoiden ja ovien U-arvo vaatimusta muutetaan vähäisemmässä määrin kuin esityksessä. Esimerkiksi kiristämällä vaatimusta vastaavasti 10 prosenttia kuten muiden rakennusosien osalta U-arvoon 0,8.

4 § Rakennusosakohtaiset vaatimukset, 5 § Teknisten järjestelmien vaatimukset, 7 § E-luku-vaatimus rakennusluokittain

Rakentamislain 37 §:n mukaan energiatehokkuutta on parannettava korjaus- ja muutostöiden tai käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, mikäli se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Esitämme selkeyden vuoksi, että asetuksen pykälissä 4, 5 ja 7 viitataan näihin toteutettavuuden edellytyksiin. Lisäksi suosittelemme, että nämä määritelmät sisällytetään perustelumuistioon.

9 § Energiatehokkuuden parantaminen usean korjauksen yhteisvaikutuksena

Edellytämme että asetuksesta ja sen perustelumuistiosta käy selkeästi ilmi, että perusparannuspassi on vain yksi hyväksyttävä tapa esittää usean korjauksen yhteisvaikutus. Nyt asetusluonnoksesta ja perustelumuistiosta on mahdollista saada käsitys, että perusparannuspassi on ainoa tapa. Emme kannata perusparannuspassin osalta muuta roolia kuin direktiivin minimivaatimuksia.

Somersalmi Mikko
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry