

Asia: VN/8792/2019

Valtioneuvoston asetus asuinrakennusten energia-avustuksista vuosina 2020-2022

Kommentit pykälittäin

1 § Soveltamisala

-

2 § Valtionavustusviranomainen

-

3 § Avustettavat korjaushankkeet

Valtioneuvoston asetusluonnoksen mukaan energiatehokkuutta pitää parantaa asuinkerros- ja rivitalossa 20 prosenttia parempaan tasoon kuin mitä rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä annetussa ympäristöministeriön asetuksessa säädetään. Käytännössä tämä tarkoittaa energiatehokkuuden parantamista asuinkerrostaloissa noin 35 % alkuperäisestä ennen peruskorjausta olleesta tasosta, sillä korjaus- ja muutostöissä annetussa ympäristöministeriön asetuksessa edellytetään noin 15 % energiatehokkuuden parantamista hieman valitusta todentamistavasta riippuen.

RAKLIn näkemyksen mukaan vaatimusta voidaan pitää kunnianhimoisena. Erilaisissa perusparannuskohteissa samojen taloteknisten toimenpiteiden takaisinmaksuajat vaihtelevat. Mikäli taso asetetaan kaikissa hankkeissa hyvin korkealla, avustuksen kannustavuus heikkenee ja tämän takia RAKLI esittääkin harkittavaksi, että vaatimusta lasketaan asuinkerrostalojen osalta vähintään 5 %:lla. Vaatimusta voidaan tarvittaessa tarkentaa myöhemmille avustuksen myöntövuosille 2021-2022.

4 § Avustuksen myöntämisen ja maksamisen edellytykset

-

5 § Avustuksen saaja

Asetuksen mukaan avustusta voitaisiin myöntää asunto-osakeyhtiölle ja pientalolle. Lisäksi avustusta voitaisiin myöntää valtion tuella rahoitettuja vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja omistaville yhteisöille, kun niille myönnetään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 9§:n 1 momentin 3 kohdan tai 20§:n 3 kohdan mukaista perusparannuskorkotukilainaa. Pykäläehdotuksen mukaan avustusta ei voida myöntää muille taloudellista toimintaa harjoittavalle yhteisölle.

Asetuksen perustelumuistioluonnoksessa asiasta on todettu, että avustusta ei voitaisi myöntää muille taloudellista toimintaa harjoittavalle yhteisölle kuin edellä mainituille, valtion tuella rahoitettuja asuntoja omistaville yhteisöille. Avustusta ei siis voitaisi valtion tuella rahoitettuja asuntoja lukuun ottamatta myöntää korjaushankkeille, joissa hankkeen kohteena olevaa asuinrakennusta käytetään tai aiotaan käyttöön EU-oikeuden valtioneuvoston päätöksissä tarkoitettuun taloudelliseen toimintaan (komission tiedonanto Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettuun valtioneuvoston päätökseen (2016/C 262/01)). Siten avustuksen saajina eivät voisi olla esimerkiksi vapaarahoitteisten asuntojen vuokrausta harjoittavat vuokrataloyhteisöt. Tällä rajauksella avustusjärjestelmästä pyritään saamaan mahdollisimman vaikuttava ja kustannustehokas tukimuoto, jossa tuki kohdistettaisiin vain sellaisille toimijoille ja sellaisiin hankkeisiin, jotka eivät todennäköisesti toteutuisi ilman avustusta.

Tämä on epäkohta ja avustusta tulisi myöntää myös vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja omistaville vuokrataloyhtiöille ja asuinkiinteistöjen omistajille myös silloin, kun kiinteistöt ovat suorassa omistuksessa, mikäli edellytykset energiatehokkuuden parantamisesta täyttyvät.

Asetuksen tavoitteiden ja energiatehokkuuden parantamisen näkökulmasta ei ole perusteltua, että ammattimaiset vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen omistajat on rajattu soveltamisalan ulkopuolelle. Jotta voidaan saavuttaa energiatehokkuus- ja hiilineutraaliustavoitteet, on oleellista edistää koko asuntokannan energiakorjauksia, eikä rajata asuntokantaa kuten asetusluonnoksessa ehdotetaan. Tavoitteiden saavuttaminen edellyttää kannusteiden luomista kaikille toimijoille.

Monet vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen omistajat ovat olleet pitkään mukana vapaaehtoisissa kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksissa ja tehneet systemaattista työtä energiatehokkuuden parantamiseksi. Asetuksessa esitetään energiatehokkuussopimukseen liittyneille korotettua avustusta. Tätä voidaan pitää sinänsä hyvänä. Korotettu avustus on tosin osin ristiriitainen, kun samalla merkittävä osa kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen liitetystä asunnoista jätetään kokonaan soveltamisalan ulkopuolelle. Tämä ei ole perusteltua eikä yhdenvertaista. Myöskään aiemmin 2010-luvun alkupuolella myönnettyissä energia-avustuksissa ei ollut tällaista soveltamisalan rajausta.

RAKLI kiinnittää myös huomiota myös siihen, että valtion tukeman tuotannon osalta ei edellytyksenä pitäisi olla korkotukilainan nostaminen perusparannushankkeeseen. Valtion tukeman tuotannon omistajatahot tekevät peruskorjauksia myös vapaarahoitteisesti tai tulorahoituksella, eikä energia-

avustusta pitäisi sitoa lainan nostamiseen. Myöskään vuosina 2013-2014 käytössä olleen perusparantamisen käynnistysavustuksen edellytyksenä ei ollut korkotukilainan haku.

Mikäli asetusta ei soveltamisalan osalta ole mahdollista muuttaa, edellyttää RAKLI, että selvitetään, miten kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen liittyneille vapaarahoitteisille vuokralayhtiöille ja asunto-omistajille voidaan myöntää vastaavatyypistä energiatukea kuin kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen toimitilojen toimenpideohjelmaan (TETS) liittyneet ovat voineet saada. TETS:iin liittyneet toimijat ovat saaneet koko energiatehokkuussopimustoiminnan voimassaoloajan investointihankkeisiin tukea. Tällä hetkellä tuki on 20 % hankkeen kustannuksista.

6 § Avustuksen määrä

-

7 § Avustuksen maksaminen

-

8 § Avustuksen saajan selvitys- ja ilmoitusvelvollisuus

-

9 § Voimaantulo

-

Muita kommentteja

Asetuksen taustalla on Rinteen hallitusohjelman seuraavat kirjaukset:

”Otetaan käyttöön erityisesti taloyhtiöille suunnattu energia-avustusjärjestelmä, jolla tuetaan energiatehokkuuden parantamiseen sekä älykkääseen ja joustavaan energiankulutukseen tähtääviä toimenpiteitä. Avustusjärjestelmän periaatteena on, että tukea maksetaan suhteessa saavutettuihin energiatehokkuushyötyihin. Hankkeiden tulee olla kustannustehokkaita ja asianmukaisesti suunniteltuja.”

”Edistetään ARA-asuntokannan perusparannuksia ja energiaremontteja ottamalla käyttöön korkotukilainaan sidottu perusparannuksen käynnistysavustus, jonka ehtona on energiatehokkuuden parantaminen. Avustuksen enimmäissuuruus on 4 000 euroa asuntoa kohden.”

RAKLI kiinnittää huomiota siihen, että edellä mainitut kirjaukset eivät rajaa energia-avustuksen ulkopuolelle vapaarahoitteisia vuokra-asuntoyhtiöitä ja asunto-omistajia.

Tasa Aija
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry