

Lausunto

18.06.2026

Asia: VN/16661/2026

Valtioneuvoston asetus asuinrakennusten energia-avustuksista vuosina 2026-2027

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO VALTIONEUVOSTON ASETUKSESTA ASUINRAKENNUSTEN ENERGIA-AVUSTUKSISTA VUOSINA 2026–2027

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ VN/16661/2026 29.5.2026

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle valtioneuvoston asetuksesta asuinrakennusten energia-avustuksista vuosina 2026–2027 ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVAn jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja.

KOVAlla on 140 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä lähes 350 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAn jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. KOVAn jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAn jäsenet aloittavat vuonna 2026 yhteensä noin 2 900 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAn jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Avustuksen tavoitteista

Asuinrakennusten energia-avustuksen tavoitteena on lisätä asunto-osakeyhtiötalojen ja valtion tuella rahoitettujen vuokra- ja asumisoikeustalojen energiakorjauksia ja korjausrakentamista. Lisäksi avustuksella tavoitellaan rakentamisen työllisyyttä lisäävää vaikutusta. Avustuksella saadaan lisäksi nopeutettua jo suunnittelussa olevien hankkeiden toteutumista sekä liikkeelle uusia hankkeita.

KOVA pitää tavoitteita erittäin kannatettavina ja toivottuina. KOVA on jo aiemmin hallituskaudella esittänyt korjausrakentamisen tukemista rakennusalan suhdanne- ja työllisyystilanteen parantamiseksi. KOVA pitää hyvänä, että hallitus on nyt tarttunut toimeen tämän osalta.

Avustuksen vaikutuksista

Avustuksella esitetään olevan paljon positiivisia vaikutuksia talouteen, yritystalouteen ja ympäristöön (esimerkiksi työllistävä vaikutus korjausrakentamisen saralla), mitkä KOVA myös allekirjoittaa.

KOVA lisäksi nostaa esille, että vaikutusten arvioinnissa on todettu avustushakemusten käsittelyyn tarvittavan jonkin verran lisäresursseja Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle (Varke) vuosille 2026–2027. Perustelumuistion mukaan avustuksiin varattu 110 miljoonan euron määräraha kattaa myös järjestelmämuutoksia. KOVA katsoo olevan perusteltua, että avustuksen hakijatahot saisivat mahdollisimman pian tietoonsa, millainen osuus avustukseen varatusta kokonaisbudjetista on tarkoitus osoittaa Varkelle. KOVA toivoo, että Varkelle myönnettävien lisäresurssien määrä arvioidaan tarkasti ja lisäresurssit määritellään kohtuullisiksi.

Soveltamisala (1 §)

Avustusta myönnettäisiin asuinrakennusten korjaushankkeiden yhteydessä tai erillisinä toimenpiteinä tehtäviin rakennuksen energiatehokkuutta merkittävästi parantaviin toimenpiteisiin.

KOVA kannattaa esitystä ja olettaa, että energiatehokkuutta merkittävästi parantavat toimenpiteet määritellään tarkemmin jäljempänä energiatehokkuuden parantamisen vaativuustason (eli 3 §:n) kohdalla.

Valtionapuviranomainen (2 §)

Asetuksen toimeenpanoon liittyvissä tehtävissä sekä valtionavustuslain mukaisia toimintavaltuuksia käyttävänä valtionapuviranomaisena toimisi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke).

KOVA kannattaa esitystä ja toteaa, että Varkella on aiempaa osaamista vastaavanlaisten avustusten myöntämisestä.

Energiatehokkuuden parantamisen vaativuustaso (3 §)

Esityksen mukaan avustusta voidaan myöntää sellaisten toimenpiteiden kustannuksiin, joiden yhteydessä asuinrakennuksen energiatehokkuutta parannetaan vähintään 10 prosenttia alueidenkäyttölain (132/1999) kumotun 117 g §:n 4 momentin nojalla laskennallisesta energiatehokkuuden vertailuluvusta korjaus- ja muutostöissä annettujen säännösten mukaista säädettyä vähimmäistasoa parempaan tasoon verrattuna rakennuksen rakentamisajankohdan tai, jos rakennuksen käyttötarkoitusta on muutettu, käyttötarkoituksen mukaiseen tasoon.

KOVA pitää ehdotettua määritellyn vaativuustason alarajaa kannatettavana.

Avustuksen myöntämisen edellytykset (4 §)

Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on 3:ssä säädetyn lisäksi ensinnäkin se, että avustettavat toimenpiteet ovat tarkoituksenmukaisia rakennuksen tai asunnon odotettavissa oleva asuinkäyttöaika ja asuinkäyttötarve huomioon ottaen, eikä avustettavasta toimenpiteestä aiheudu vaaraa tai haittaa. KOVA suhtautuu edellytykseen myönteisesti, ja korostaa, että perustelumuistion

mukainen täsmennys siitä, että rakennuksen jäljellä olevan käyttöajan käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön on oltava vähintään tehtävien toimenpiteiden elinkaaren mittainen, on perusteltu.

Toisena edellytyksenä on, että avustushakemuksen yhteydessä on toimitettava selvityksen laatijan allekirjoittama selvitys toimenpiteistä, joilla päästään 3 §:ssä säädetylle avustuksen edellytyksenä olevalle tasolle, sekä arvioiduista kokonaiskustannuksista. KOVA pitää tätä perusteltuna edellytyksenä.

Kolmantena edellytyksenä on, että avustuksen saajalle ei ole hakemuksen kohteena olevaan rakennukseen tai asuntoon myönnetty muuta energiatehokkuuden parantamiseksi tarkoitettua julkista avustusta. Esityksen mukaan tämä tarkoittaisi sitä, ettei ko. energia-avustusta voi saada, jos avustusta on jo myönnetty vuosina 2020–2023.

KOVA vastustaa kolmatta edellytystä. KOVA katsoo, että kyseinen edellytys on ristiriidassa avustuksen tavoitteisiin nähden, jotka ovat energiatehokkuuden parantaminen ja työllisyyden edistäminen. KOVA toteaa, että jos yksittäisessä kohteessa on tehty vuosina 2020–2023 energiatehokkuutta parantavia korjauksia, on ne voitu tuolloin mitoittaa sen mukaisesti, kuinka paljon yhtiö, on se sitten asunto-osakeyhtiö tai yleishyödyllinen vuokratalo- tai asumisoikeusyhtiö, pystynyt rahoittamaan korjauksia. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiöillä on yleisesti ottaen hankaluuksia saada rahoitusta korjauksiin. Sama koskee jossain määrin myös vuokratalo-yhtiöitä.

Ja neljäntenä edellytyksenä on, ettei korjaustoimenpiteitä ole aloitettu ennen kuin hakemus liiteasiakirjoineen on toimitettu Varkelle. KOVA pitää tätä perusteltuna edellytyksenä.

Avustuksen saaja (5 §)

Avustusta voidaan myöntää asuinrakennuksen omistavalle yhteisölle. Avustusta ei voida myöntää luonnolliselle henkilölle tai taloudellista toimintaa harjoittavalle yhteisölle. Avustusta voidaan kuitenkin myöntää valtion tuella rahoitettuja vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja omistavalle yhteisölle, jos hakemuksen kohteena olevaan rakennukseen tai asuntoon sovelletaan aravarajoituslaissa (1190/1993), asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (393/2021) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) tarkoitettuja käyttö- ja luovutusrajoituksia. Tätä on perusteltu sillä, että näin tuki kohdentuisi ko. yhteisöjen osalta omakustannusperiaatetta soveltavaan asuntokantaan.

KOVA pitää ehdotusta liian rajaavana. Avustus tulee olla käytettävissä myös niihin kohteisiin, joiden rakennuttaminen on aikanaan rahoitettu arava- tai pitkällä korkotukilainalla, mutta joista käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat joko päättyneet taikka kohteet ovat vapautettu rajoituksista ennen niiden

päättymistä. KOVA perustelee vaatimustaan sillä, että monilla vuokrataloyhtiöillä on omistuksessaan arava- tai korkotukilainoilla rahoitettuja kohteita, mutta joissa käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat päättyneet. Näitä kohteita käytetään pääsääntöisesti samalla tavalla kuin rajoitusten alaisia kohteita, eli niissä noudatetaan omakustannuseriaatteen kaltaista vuokranmääritystä. KOVA myös huomauttaa, että usein vanhemmat kohteet, joista käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat päättyneet, ovat energiatehokkuudeltaan huonompia. Tänä vuonna voimaan tulevan rakennusten energiatehokkuusdirektiivin mukaisesti energiatehokkuustoimia tulee kohdistaa erityisesti energiatehokkuudeltaan heikoimpiin kohteisiin. KOVA vielä toteaa, rajoituksista vapautuneita kohteita on noin 12 prosenttia KOVAN jäsenyhtiöiden omistamasta vuokra-asuntokannasta. Tieto perustuu KOVAN vuosittain toteuttamaan tilastokyselyyn jäsenistölleen.

KOVA pitää erittäin positiivisena asiana sitä, että toisin kuin aikaisemmissa energia-avustusasetuksissa, vaatimuksena ei nyt olisi se, että korjaushankkeelle haettaisiin myös vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) tarkoitettua perusparannuskorkotukilainaa.

Avustuksen määrä (6 §)

Avustuksen määrä on 4 000 euroa asuntoa kohden, kuitenkin enintään 50 prosenttia avustuspäätöksessä avustettaviksi hyväksytyistä ja toteutuneista kustannuksista.

KOVA kannattaa esitystä. Avustuksen määrä on riittävän suuri, jotta sillä on vaikutusta investointeihin sekä riittävän pieni, että tuella saadaan vaikuttavuutta mahdollisimman suureen asuntomäärään.

Avustettavat kustannukset (7 §)

Avustettaviin kustannuksiin voidaan hankekohtaisen harkinnan perusteella laskea kustannuksista se osa, joka liittyy: 1) energiatehokkuuden parantamiseen ja sisäilmasto-olosuhteiden parantamiseen; 2) järjestelmän säätöön, tasapainotukseen ja ohjaukseen; 3) järjestelmän oikean toiminnan varmistavaan toimenpiteeseen suunnittelu-, työ- ja rakennuskustannuksineen sekä tarvittaviin energiatehokkuuden osoittaviin laskelmiin sekä energiatodistuksen laatimiseen sekä 4) kaukolämpöön tai maalämpöön siirtymiseen silloin, kun luovutaan fossiilista polttoainetta käyttävästä rakennuskohtaisesta lämmitysjärjestelmästä.

KOVA lähtökohtaisesti kannattaa esitystä, mutta katsoo, että kohdassa 4) energialähteen rajaaminen vain kauko- ja maalämpöön ei ole perusteltua suhteessa asetuksen tavoitteisiin ja on myös

ristiriidassa perustelumuistion kustannusjakotaulukon kanssa. Näin ollen KOVA esittää teknologianeutraalimpana vaihtoehtona maalämmön sijaan uusiutuvia energialähteitä.

Edellä esitettyyn viitaten KOVA esittää, että asetuksen 7 §:n 1 momentin kohta 4 muutetaan kuulumaan seuraavasti:

”4) kaukolämpöön ja uusiutuviin energianlähteisiin siirtymiseen silloin, kun luovutaan fossiilista polttoainetta käyttävästä rakennuskohtaisesta lämmitysjärjestelmästä.”

Avustuksen maksaminen (8 §)

Avustuksen maksamisen edellytyksenä on, että avustuksen saaja on 1) noudattanut valtionavustuslakia, tätä asetusta ja avustuspäätöksen määräyksiä; 2) osoittaa energiatehokkuuden parantumisen alueidenkäyttölain (132/1999) kumotun 117 g §:n 4 momentin nojalla laskennallisesta energiatehokkuuden vertailuluvusta korjaus- ja muutostöissä annettujen säännösten mukaisilla energiatehokkuutta koskevilla laskentaperiaatteilla tehdyillä vertailulukulaskelmilla; 3) esittää allekirjoittamansa selvityksen toteutuneista kustannuksista sekä toimittaa toteutusta vastaavat allekirjoitetut suunnitelmat tarvittavine työselityksineen sekä korjausten jälkeen laaditun energiatodistuksen sähköisesti Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle sekä 4) antaa suostumuksen maksatuksen yhteydessä luovutettavan aineiston käyttöön Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle erilaisiin valtionhallinnon tekemiin ja teettämiin selvitys- ja tutkimushankkeisiin.

KOVA pitää esitystä kaikin puolin kannatettavana ja perusteltuna ja katsoo, että tällä tavoin varmistetaan se, että asetuksen tavoitteet toteutuvat parhaalla mahdollisella tavalla.

Voimaantulo (9 §)

Asetuksen on tarkoitus tulla voimaan mahdollisimman pian.

Korjaushankkeen suunnittelukustannukset, jotka ovat muodostuneet 20 päivänä huhtikuuta 2026 alkaen voidaan ottaa huomioon laskettaessa 7 §:n mukaisia avustettavia kustannuksia.

Aloitetuista korjaustoimenpiteistä aiheutuneet kustannukset voidaan ottaa huomioon laskettaessa 7 §:n mukaisia avustettavia kustannuksia, jos korjaustoimenpiteisiin liittyvät tarjouspyynnöt on hyväksytty tai urakkasopimukset allekirjoitettu ja rakennustyöt aloitettu aikaisintaan 1.6.2026, ja

hanketta koskeva hakemus liiteasiakirjoineen on toimitettu Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle 31 päivänä joulukuuta 2026 mennessä.

KOVA kannattaa esitystä ja pitää avustuksen hakijoiden kannalta positiivisena sitä, että edellä mainittuja kustannuksia on mahdollista hyväksyä myös takautuvasti.

Avustuksen saajien valintaperusteet

Perustelumuistiossa tai asetuksessa ei ollut auki kirjoitettu, millä perusteilla Varke valitsee tukien saajat, jos ja kun hakemuksia saapuu enemmän, kuin jaettavaa tukea on saatavilla. KOVA:n näkemyksen mukaan valintaperusteet tulee auki kirjoittaa ennen asetuksen voimaan tuloa. Valintaperusteissa tulee priorisoida heikoimmassa asemassa olevat kotitaloudet, mukaan lukien vuokratalo- ja asumisoikeusasuntoja omistavat yhteisöt, jotka tarjoavat kohtuuhintaisia asuntoja tälle kohderyhmälle sekä ne hakemukset, joissa saadaan suurin energiatehokkuuden parantaminen sijoitettuun tukeen nähden.

Avustuksen kohdentaminen

KOVA pitää perusteltuna, että Varken käsittelyssä avustuksia kohdennettaisiin erityisesti lähiöiden asuntokannan korjauksiin. Niissä asuu yleisesti ottaen pienituloisempia kotitalouksia. KOVA toteaa, että vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden asuntokanta yleisesti ottaen sijaitsee pääosin lähiöissä, ei kuntien keskusta-alueilla.

KOVA pelkää, että ilman avustuksen kohdentamista koskevia päätöksiä huomattava osa avustuksesta kohdentuu suurimpien kaupunkien keskustoissa tai muilla erityisen hyvillä sijainneilla sijaitseville asunto-osakeyhtiöille. Voidaan kysyä, mikä on tällaisen valtionavustuksen vaikuttavuus, jos se kohdentuu edellä kuvatuille alueille, joissa taloyhtiöt ovat usein varakkaita ja ne pystyvät käynnistämään energiatehokkuutta parantavia korjauksia myös ilman valtionavustusta.

Helsingissä 18.6.2026,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Jouni Parkkonen, toimitusjohtaja

Lisätietoja:

Juristi Noora Salokangas, puh. 050 472 9430, noora.salokangas@kovary.fi

Tekninen johtaja Jani Pakarinen, puh. 050 443 5077, jani.pakarinen@kovary.fi

Parkkonen Jouni

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry