

Asia: VN/16661/2026

Valtioneuvoston asetus asuinrakennusten energia-avustuksista vuosina 2026-2027

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa.

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. Raklin jäseninä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd. €. Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m².

Lausunto

Yleistä

Lausunnoilla oleva luonnos valtioneuvoston asetukseksi asuinrakennusten energia-avustuksista vuosina 2026–2027 perustuu hallituksen huhtikuun kehysriihessä tekemään päätökseen, jonka mukaan energiatehokkuutta parantavan korjausrakentamisen avustuksiin kohdennetaan vuosina 2026–2027 yhteensä 110 milj. euroa. Avustuksen tavoitteena on suunnitteilla olevien remonttien nopeuttaminen sekä uusien korjaushankkeiden käynnistyminen.

Raklin näkemyksen mukaan energiatehokkuusavustukset ja -tuet ovat hyvä keino tukea energiatehokkuuden parantamista, päästöjen vähentämistä ja myös rakennusalan työllisyyttä. Näin

tuetaan välttämättömiä korjaus- ja energiatoimenpiteitä sekä hillitään korjausvelan kasvua. Asuinrakennusten energia-avustuksia voidaankin pitää tervetulleina.

Asetuksen soveltamisala, avustuksen saaja

Asetusluonnoksen 5 §:ssä on avustuksen saaja määritelty seuraavasti:

”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.”

Asetuksen perustelumuistioluonnoksessa asiasta on todettu seuraavasti: ”Avustusta ei myöskään 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 tarkoitettu valtiontukien käsitteestä (2016/C 262/01)). Siten avustuksen saajina eivät voisi olla esimerkiksi vapaarahoitteisten asuntojen vuokrausta harjoittavat vuokrataloyhteisöt. Tällä rajoituksella avustusjärjestelmästä pyritään saamaan mahdollisimman vaikuttava ja kustannustehokas tukimuoto, jossa avustus kohdistettaisiin vain sellaisille toimijoille ja sellaisiin hankkeisiin, jotka eivät todennäköisesti toteutuisi ilman avustusta. Rajoituksen myötä avustusjärjestelmä myös kohdistuisi riihikirjauksen mukaisesti vain asunto-osakeyhtiöiden ja valtion tukeman asuntokannan korjaushankkeisiin.”

Soveltamisalan rajausta ei Raklin näkemyksen mukaan ole perusteltu eikä yhdenvertainen, kun avustuksen tavoitteena on edistää energiatehokkuutta, vähähiilisyyttä ja rakentamisalan työllisyyttä. Avustuksen soveltamisalaa tulee laajentaa kattamaan vapaarahoitteiset vuokra-asunnot. Lainsäädännöllä ei pidä perustetta asettaa toimijoita erilaiseen asemaan.

Raklin näkemyksen mukaan EU-tukisäännökset eivät estäisi soveltamisalan laajentamista kattamaan vapaarahoitteiset vuokra-asuntotoimijat. Tätä tukee se, että aiemmin 2010-luvun alkupuolella myönnettyissä energia-avustuksissa ei ollut nyt esitetyn kaltaista soveltamisalan rajausta. Vaikka soveltamisalan rajausta käytettiin aiemmissa valtioneuvoston asetuksissa asuinrakennusten energia-avustuksista vuosina 2020–2023, se ei näkemyksemme mukaan ole välttämätön.

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 avustuksen saajaan liittyvällä rajauksella kuten asetusluonnoksessa ehdotetaan. Tavoitteiden saavuttaminen edellyttää kannusteiden ja vihreän siirtymän tukien kohdentamista kaikille toimijoille tasapuolisesti mukaan lukien vapaarahoitteiset vuokra-asuntojen omistajat. Ammattimaiset toimijat pystyvät myös käynnistämään taloutta elvyttäviä hankkeita usein nopeammin kuin asunto-osakeyhtiöt. Tämä on olennaista, kun ottaa huomioon energia-avustuksen suhdanneluonteisuuden.

Energia-avustusten linkittäminen energiatehokkuussopimuksiin

Energiatehokkuussopimusten uusi kausi käynnistyi vuoden 2026 alusta lukien. Energiatehokkuussopimukset ovat Suomen valitsema vapaaehtoinen menettely, jonka tavoitteena on täyttää noin 40 % energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanokaudella 2021–2030 sen 8 artiklan mukaisesta sitovasta kansallisesta energiansäästövelvoitteesta. Sopimustoiminnalla on siis kriittinen rooli EED:n tavoitteiden saavuttamisessa. Tämän vuoksi olisi erittäin tärkeää, että valtio tukee sopimustoimintaan liittyvien organisaatioiden energiatehokkuusinvestointeja. Energia-avustukset ovat kustannustehokas ja vaikuttava tapa sitouttaa ja tukea yksittäisiä korjaushankkeita, sillä energiatehokkuussopimukseen liittyneet kiinteistönomistajat sitoutuvat tavoitteisiin koko kiinteistökannallaan ja edistävät näin kansallisen energiatehokkuustavoitteen toteutumista laajamittaisilla, vapaaehtoisilla toimillaan.

3 § Energiatehokkuuden parantamisen vaatimustaso

Asetuksen perustelumuihistiossa todetaan seuraavaa: ”Suunnittelu- ja toteuttamiskustannuksia olisivat kaikki avustettavaan hankkeeseen sen toteutusaikana liittyvät kustannukset mukaan lukien tarvittavat järjestelmän säätö, tasapainotus tai muut järjestelmän oikean toiminnan varmistavat toimenpiteet. Lisäksi tarvittavat energiatehokkuuden parantamisen osoittamiseen tarvittavat laskelmat sekä maksatuksen yhteydessä toimitettava uusi energiatodistus.”

Viittaamalla vain hankkeen toteutusaikaan perusteluista voi saada sellaisen käsityksen, että hankkeen eri valmistelu- ja suunnitteluvaiheiden kulut eivät kuuluisi avustuksen piiriin vaan ainoastaan toteutusaikaiset suunnittelukulut. Suurin osa hankkeen suunnittelu- ja asiantuntijakuluista syntyy ennen investoinnin varsinaista toteutusta. Lisäksi tulisi todeta, että hankkeiden toteuttaminen vaatii suunnittelun lisäksi muutakin asiantuntijatyötä kuten esimerkiksi valvontaa. Perusteluissa tulisi todeta, että avustuskelpoisia ovat kaikki kohteen energiatehokkuutta parantavan rakentamishankkeen toteuttamiseksi välttämättömät valmistelu-, suunnittelu- ja toteutusvaiheen kulut. Kulut voivat koostua suunnittelu- ja konsultointityön sekä hankkeen toteuttamisen kustannuksista.

7 § Avustettavat kustannukset

Asetuksen perustelumuistiossa on kohdassa 7 § Avustettavat kustannukset taulukko, jossa on läpikäyty erilaisia energiatehokkuuden toimenpiteitä ja niihin liittyvät prosenttiosuudet, jotka voitaisiin laskea avustettavaksi kustannukseksi ilman erillistä selvitystä. Perustelumuistiossa taulukosta todetaan muun muassa ”Taulukko ei myöskään ole täydellisen kattava, vaan muillekin kuin siinä mainituille toimenpiteille on mahdollista myöntää jonkin verran avustusta, mikäli avustuksen myöntämisen muut edellytykset täyttyvät.”

Koska taulukko ei ole kattava, sanamuoto ”jonkin verran avustusta” jättää auki, mikä avustusprosentti taulukon ulkopuolisissa toimenpiteissä käytännössä olisi. Tässä olisi mielestämme tarkoituksenmukaista viitata taulukossa oleviin prosentteihin ja todeta, että taulukon ulkopuolisille toimenpiteille voidaan myöntää muita lueteltuja toimenpiteitä vastaava määrä tukea, mikäli avustuksen myöntämisen muut edellytykset täyttyvät.

Tasa Aija
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry