

Työ- ja elinkeinoministeriö
kirjaamo@tem.fi

Lausuntopyyntönne TEM/87703.01.01/2014

Lausunto energiakatselmuksia koskevista asetusehdotuksista

Senaatti-kiinteistöt hallinnoi noin 10 000 valtion rakennusta, joiden kokonaisenergiankulutus on suuruusluokaltaan 1500 GWh vuodessa. Kun pääomavuokrakohteet otetaan huomioon, niin asetusluonnosten perusteella tulisi valtiolla katselmoitavaksi kerrallaan arviolta 200...300 keskimääräistä rakennusta tai 100 GWh kulutusta. Määrä on kohtuullisen suuri ottaen huomioon käytettävissä oleva aika ensimmäisen katselmuksen osalta.

Senaatti-kiinteistöillä on käytössään jatkuvassa toiminnassaan menetelmät, joiden kattavuus suurelta osin ylittää asetusluonnosten vaatimustason katselmusten laajuuden ja laadun osalta. Esimerkiksi energianseuranta on jatkuvaa ja sen raportointi on huomattavasti monipuolisempaa kuin asetusluonnoksissa vaadittu. Samoin kiinteistöhoito-ohjaus ja rakennusautomaation käytön laadunvalvonta on eri tasolla.

Mikäli katselmoitavaksi tulisi kymmeniä tai joitakin satoja rakennuksia, on niissä tuhansia asetusluonnoksen tarkoittamia järjestelmiä ja kymmeniätuhansia mittauksia ja asetusarvoja. Perustelumuistioista ilmenee, että asetukset on yritetty saattaa yrityksen toimialasta riippumattomiksi. Tosin katselmoitaville rakennuksille ja toimipaikoille on asetuksen 3§:ssä omat määrittelynsä, mutta muuten raportoinnin osalta kiinteistötoimialan erityispiirteitä ei ole otettu huomioon. Raportoitavien parametrien suhteellinen määrä ei rakennuksissa juurikaan vähene rakennuksen koon kasvaessa.

Asetusluonnoksista välittyy metodinen perusajatus, jossa selvittämällä ensin energiankulutuksen jakauma, pystytään tekemään johtopäätöksiä otollisista energiatehokkuuden parannuskohteista. Koska menetelmä perustuu käytännössä pääosin laskennalliseen tarkasteluun, ovat tulokset näin ollen epätarkkoja ja johtopäätösten teko siten epämääräistä. Myöskään kulutusjakaumassa ilmenevät suhteelliset erot eivät indikoineet energiatehokkuuden puutteita kuin räikeimmissä tapauksissa.

Todettakoon, että laissa ja asetuksissa esitetty energiatehokkuuskäsite poikkeaa ympäristöministeriön asetuksen 2/11 kohdan 2 rakennusten energiatehokkuuden määrittelystä. Samaa määrittelyä käytetään sekä olemassa olevien rakennusten energiatehokkuuden arviointiin, että rakentamista koskevissa säädöksissä. Lisäksi asetusluonnoksessa on esitetty rakennus- ja kiinteistöalalle aivan uusi käsite "kokonaisenergiatehokkuus".

Koska energiatehokkuuden osatekijät on rakennusten osalta määritelty ympäristöministeriön asetuksessa, on energiatehokkuuden parantamisen potentiaalin tunnistaminen huomattavasti helpompaa tehdä käymällä nämä osatekijät läpi ja arvioimalla tekijöiden parantamismahdollisuudet yksi kerrallaan. Myös kannattavuustarkastelut ovat tällöin huomattavan yksinkertaisia. Kannattavuus käytännössä riippuu tarkasteltavan osatekijän muusta korjaustarpeesta sekä rakennusten suunniteltujen korjausten ajoitumisesta sen elinkaarelle. Muut tekijät ovat tässä toisarvoisia. Rakennusten korjaamista koskevissa energiasäädöksissä tämä näkökulma on otettu hyvin huomioon.

Senaatti-kiinteistöt pitää valitettavana, että muutosten tekeminen luonnoksiin on esitetyn aikataulun puitteissa lähes mahdotonta ja että energiatehokkuuden käsite on esitetyssä muodossaan rakennus- ja kiinteistöalan säädöksistä poikkeava.

Keskeiset asetusluonnosten kehitystarpeet

Senaatti-kiinteistöjen näkemyksen mukaan kohderaportoinnin kulutustietojen ja nykytilan kuvauksen osalta raportoitavien tietojen sisältö tulee muuttaa kokonaan. Esitetyssä muodossaan raportointi aiheuttaa Senaatti-kiinteistöille merkittäviä lisäkustannuksia ilman yhteyttä mahdollisesti saatavaan hyötyyn energiansäästönä.

Juha Mutttilainen
Johtava asiantuntija