

Asia: VN/18838/2024

Luonnos ympäristöministeriön asetukseksi uuden päästöttömän rakennuksen energiatehokkuudesta

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO LUONNOKSESTA YMPÄRISTÖMINISTERIÖN ASETUKSEKSI UUDEN PÄÄSTÖTTÖMÄN RAKENNUKSEN ENERGIAATEHOKKUUDESTA

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ 29.4.2025 DNRO VN/18838/2024

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle luonnoksesta ympäristöministeriön asetukseksi uuden päästöttömän rakennuksen energiatehokkuudesta, ja lausuu pyydettyinä 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. KOVA:n jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVAlla on 135 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä yli 335 000 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 2025 yhteensä noin 4 800 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.

Lausunto

Asetuksella muutettaisiin uusien rakennusten energiatehokkuutta koskevat nykyiset lähes nollaenergiatason vaatimukset päästöttömän rakennuksen vaatimuksiksi. Asetus koskisi myös rakennuksen laajennusta ja kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä kuten nytkin.

Energiatehokkuutta koskevien vaatimusten perusrakenne säilyisi ennallaan. Asetuksen keskeiset energiatehokkuusvaatimukset olisivat laskennallisen energiatehokkuuden vertailu (E-luku) ja rakennuksen lämpöhäviö sekä rakennuksen energiantarve ja käytön aikainen rakennuksen energiankäytön päästö. Vaihtoehtoisena mahdollisuutena kelpoisuuden osoittamisessa asuinrakennuksissa olisi edelleen rakenteellisen energiatehokkuuden vaihtoehto ilman E-luvun laskentaa. Uudelleen laadittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi edellyttää päästöttömältä rakennukselta vähintään kymmenen prosenttia pienempää energiantarvetta kuin nykyisellä uudella 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 säädösten mahdollistaman energiayhteisön toimesta.

KOVA katsoo, että asetusluonnoksen mukaiset vaatimukset tulevat vaikuttamaan rakentamisen kustannuksiin. Esimerkiksi kesäajan huonelämpötilan jäähdytysraja-arvon alentaminen 27 celsiusasteesta 26 asteeseen samaan aikaan, kun mitoittavat ulkolämpötilat nousevat, johtaa lisäinvestointeihin. Myös vaatimus parantaa energiatehokkuutta lämpöhäviöitä vähentämällä johtaa kustannusten nousuun rakennuksen vaipan sekä lämmöntalteenoton osalta. KOVAn jäsenyhteisöissä vuokrat ja vastikkeet määritellään omakustannusperiaatteella: asukkaalta saa periä vuokraa tai vastiketta ainoastaan määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen lisäksi kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien asumista palvelevien tilojen rahoitusmenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot. Näin ollen rakentamisen kustannusten nousu vaikuttaa myös valtion tukemissa asunnoissa asuvien asumiskustannuksiin.

KOVA katsoo, että asetusluonnoksen mukaisilla muutoksilla, jotka parantavat energiatehokkuutta on mahdollista laskea rakennuksen käytönaikaisia kustannuksia. KOVA huomauttaa, että valtion tukemassa asuntotuotannossa on ollut vaikea toteuttaa energiatehokkuuteen liittyviä ratkaisuja, joilla vaikutetaan rakennusten elinkaarikustannuksiin. Tämä on johtunut korkotukilainoja myöntävän viranomaisen kustannusohjauksesta, jossa ei ole huomioitu valittavien ratkaisujen käytönaikaisia kustannuksia laskevia vaikutuksia. KOVA katsoo, että myös valtion tukemassa asuntotuotannossa tulisi olla mahdollista valita ratkaisuja, joilla pienennetään käytönaikaisia kustannuksia. Näin voidaan vaikuttaa asukkaiden asumiskustannuksiin.

Helsingissä 15.6.2025,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Jouni Parkkonen

Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Lakiasiainpäällikkö Vilma Pihlaja, puh. 050 472 9430, vilma.pihlaja@kovary.fi

Parkkonen Jouni

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry