

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhyt vuokrausta koskeviin säännöksiin

Senaatti-konserni kiittää mahdollisuudesta lausua otsikkoasiassa. Tämä lausunto on Senaatti-konsernin yhteinen ja sen antamiseen on osallistunut tarvittavilta osin molempien liikelaitosten, Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen asiantuntijoita.

Senaatilla ei ole lausuttavaa lyhyt vuokrausta koskevista säännöksistä.

Tulisiko lyhyt vuokrauksessa vapaa-ajanasuntoihin (mökkeihin) soveltua eri säännökset kuin vakituksessa asuinkäytössä oleviin asuinrakennuksiin ja asuntoihin?

Ei lausuttavaa.

Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanolla tulee olemaan monia vaikutuksia, joiden kustannusoptimaalisuus on varmistettava jatkossa laadittavien asetusten tarkemmissa säädöksissä. Päästöttömän rakennuksen ja energiatehokkuuskriteerien määrittelyssä tulee ottaa huomioon kansalliseen rakentamistapaan sovitettuna direktiivissä oleva ehto siitä, että energiatehokkuus on teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa.

Rakennustasolle määriteltävän energiatehokkuuden tulee samalla tukea ja edistää myös olemassa olevan energiainfran toimintaedellytyksiä ja energiatehokkuutta. Säädosohjauksen on edistettävä myös rakennustason energiakäytön reagointi- ja mukautumiskykyä, rakennustason energian tuotantoa ja varastointia sekä älyvalmiutta. Energian rakennustason varastointikyky ja määrä on tarpeen ottaa huomioon myös E-luvun laskennassa. Energian tuotannon muuttuessa päästöttömäksi voidaan materiaali-intensiivisillä korjauksilla aiheuttaa enemmän päästöjä kuin mitä energian käytön vähenemisen kautta on mahdollista saavuttaa.

Lain 37 §:ään esitetyn muutoksen mukaan uuden rakennuksen tulisi olla päästötön tammikuun 2030 alusta lukien ja julkisten elinten omistuksessa olevan rakennuksen tammikuun 2028 alusta lukien. Perusteluissa todetaan, että ”Tämä koskee niitä uusia rakennuksia, joiden rakentamislupahakemus tulee vireille 1.1.2028 (julkisten omistamat) ja 1.1.2030 (muut uudet rakennukset).”

Senaatti toteaa, että säännöksen perusteluihin kirjattu aikataulu, jonka mukaan päästöttömyyden vaatimusta sovelletaan niihin julkisiin rakennuksiin, joiden rakentamislupahakemus tulee vireille 1.1.2028, on mahdollista saavuttaa sillä edellytyksellä, että päästöttömän rakennuksen määritelmä on kustannusoptimaalisesti toteutuskelpoinen ja että asiaa koskevat määritelmät, asetukset ja ohjeet saadaan riittävän ajoissa (ts. vuoden 2026 aikana) kohteiden suunnittelussa huomioon otavaksi.

Rakentamislain 37 §:n mukaan energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Onko säännöksen soveltaminen syytä sitoa rakennushankkeen luvanvaraisuuteen?

Rakennusten energiatehokkuuden parantaminen sinänsä on Senaatin näkemyksen mukaan tärkeä tavoite. Senaatin näkemyksen mukaan säännöksessä tarkoitettu energiatehokkuuden parantaminen tulee kuitenkin edelleen sitoa rakennushankkeen luvanvaraisuuteen.

Esitetty muutos siitä, että säännöksen soveltamisen kytkös luvanvaraisuuteen katkaistaisi, toisi todennäköisesti vain marginaalisia hyötyjä. Sen sijaan muutos aiheuttaisi merkittävää tulkinnanvaraisuutta siihen, milloin parantamistoimenpiteitä on tehtävä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän olisi muutoksen johdosta vähäisissäkin korjaustoimenpiteissä arvioitava sitä, onko energiatehokkuuden parantaminen ko. työn yhteydessä teknisesti, toiminnallisesti tai taloudellisesti toteutettavissa, ja tästä mahdollisesti aiheutuvan ylimääräisen työn vuoksi jokin vähäinen korjaustoimenpide voi pahimmillaan jäädä jopa toteuttamatta. Tämä ei ole toivottavaa, sillä monilla vähäisilläkin korjauksilla on energiasäästövaikutuksia.

Toimenpiteiden sitominen luvanvaraisuuteen antaa toimijoille selkeän rajan sille, milloin toimenpiteiden toteuttamista on arvioitava ja toimenpiteitä tehtävä. Lisäksi sitominen luvanvaraisuuteen varmistaa myös vaatimusten asianmukaista noudattamista sekä sen, että toimenpiteiden toteuttajalla on riittävä osaamisen taso toimenpiteiden toteuttamiseen.

Senaatti toteaa myös, että 37 §:ään ehdotettu maininta, jonka mukaan uusi rakennus tulee suunnitella niin, että ”siihen on mahdollista jälkiasentaa kustannustehokkaasti enimmäismäärä aurinkoenergialaitteistoja ilman merkittäviä rakenteellisia lisätoimia” jättää auki sen, mitä tarkoitetaan merkittävillä rakenteellisilla lisätoimilla, ja näin ollen myös esityksen kustannusvaikutukset jäävät epäselviksi. Se, millaisia rakenteellisia lisätoimia säännöksessä tarkoitetaan, tulisi olla laissa tai esitöissä selkeästi ilmaistu.

Esityksessä on vielä ehdotettu, että 37 §:n 2 momenttiin lisätään kohta 8, jonka mukaan energiatehokkuuden parantamista koskevien vaatimusten ulkopuolelle jäävät ”asevoimien tai keskushallinnon omistamat kansalliseen puolustukseen käytettävät rakennukset, lukuun ottamatta asevoimien ja muun kansallisten puolustusviranomaisten henkilöstön käytössä olevia yksittäisiä asuintiloja tai toimistorakennuksia.”

Säännöksen perusteluissa todetaan, että kyse on selvyiden vuoksi lisättävästä maininnasta, sillä puolustusvoimien käytössä olevat kohteet ovat jo 1 §:n 3 momentin mukaisesti suljettu lain soveltamisalan ulkopuolelle. Ehdotetussa lisäyksessä käytetään kuitenkin lain 1 §:n 3 momentista poikkeavaa terminologiaa, mikä on omiaan lisäämään tulkinnanvaraisuutta säännöksen soveltamisessa. Senaatti-kiinteistöjen näkemyksen mukaan kohdassa 8 tulisikin yksinkertaisesti viitata 1 §:ään, jotta tulkinnanvaraisuuksilta vältytään.

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

Rakennustuoteasetuksen rikkomisesta on esitetty lakiin seuraavaa seuraamussäännöstä:

”Joka tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta:

---13) laiminlyö noudattaa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetusta (EU) 2024/3110 rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta”

Seuraamussäännös on muotoiltu varsin yleisesti. Rakennustuoteasetus pitää sisällään muun ohella myös julkisille hankintayksiköille asetetun veloitteen huomioida tiettyjä vaatimuksia hankintojen kilpailuttamisen yhteydessä. Seuraamussäännöksen yleisen muotoilun vuoksi säännöstä lienee mahdollista tulkita niin, että sen perusteella voidaan asettaa seuraamuksia myös hankintayksiköille, mikäli se laiminlyö asetuksen mukaisten vaatimusten asettamisen hankintoja kilpailuttaessaan. Hankintayksiköille asetettavat seuraamukset tulevat tavanomaisesti hankintalaista, ja päällekkäiset sanktiot tuskin ovat tarkoituksenmukaisia. Säännöstä tulee siten tältä osin selkeyttää.

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

Ei lausuttavaa.

Muu lausuntopalaute

Ei lausuttavaa.

Martikainen Susanna
Senaatti-kiinteistöt - Tapio Jalo, Rosanna Laurikainen-Klami, Johanna Virsu
ja Susanna Martikainen