

Asia: VN/18839/2024

Luonnos ympäristöministeriön asetukseksi rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta päästöttömäksi rakennukseksi korjaus- ja muutostöissä

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Yleistä

Kesko Oyj ("Kesko") kiittää mahdollisuudesta antaa asiassa lausunto. Kesko on tehnyt pitkäjänteistä työtä energiatehokkuuden parantamiseksi ja myös energiankäytöstä aiheutuvien päästövaikutusten minimoimiseksi jo vuosia, ja siten Kesko (ja laajemmin K-ryhmä) tavoittelee toiminnassaan samaa kehitystä kuin asetuksen taustalla oleva rakennusten energiatehokkuusdirektiivi.

Kesko on asettanut kunnianhimoiset päästövähennystavoitteet, joilla tavoitellaan oman toiminnan päästövaikutusten puolittamista vuoteen 2034 mennessä. Keskeinen keino tavoitteeseen pyrittäessä on pienentää rakennusten energiankäytöstä, erityisesti kaukolämmöstä, aiheutuvia päästöjä. Varsinkin olemassa olevien rakennusten korjaushankkeiden osalta on saavutettu viime vuosina merkittäviä parannuksia energiatehokkuudessa ja pääsääntöisesti remontoitujen rakennusten kokonaisenergiankulutus on aiempaa tasoa huomattavasti alhaisempi.

Korjausrakentamiseen liittyvät investointikustannukset ovat aina merkittäviä ja hankkeisiin ryhtymisen taloudellisia vaikutuksia pohditaan tarkasti. On hyvä varmistaa, että korjausrakentamishankkeiden käynnistymistä ei hidasteta ja investointikustannuksien kynnystä nosteta liian korkeaksi kiristämällä määräystasoa ylitsepääsemättömän korkealle. Korjausrakentamista koskevien määräysten on tarkoituksenmukaista tukea korjausrakentamisen kustannustehokkuutta.

Kiinteistönomistajan näkökulmasta on ongelmallista, jos mahdollisten myöhemmin esiin tulevien tulkintakysymysten vuoksi ei voitaisi olla varmoja, onko korjaustoiminnassa noudatettu säädöksen

vaatimuksia. Ehdotettu energiatehokkuuden parantamisen kytkeminen irti lupaprosessista jättää liian monta kysymystä ja taloudellista riskiä kiinteistönomistajan kannalta auki. Asetelma on omiaan synnyttämään mahdollisia yksityis- ja julkisoikeudellisia ongelmia esimerkiksi kiinteistökauppojen yhteydessä.

Pidämme kuitenkin hyvänä, että nyt lausunnoilla olevassa luonnoksessa ehdotettu energiatehokkuusvaatimusten kiristäminen on – muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta – kokonaisuutena arvioiden maltillinen. Tämän voi arvioida olevan positiivinen seikka korjausrakentamisen kehittymisen kannalta.

Pidämme oikeana, että asetuksen perusrakenne energiatehokkuuden parantamiseen vaatimusten osalta säilyy esityksessä ennallaan. Asetuksen keskeiset energiatehokkuusvaatimukset olisivat laskennallisen energiatehokkuuden vertailu (E-luku) ja rakenteelliset energiatehokkuuden parannukset sekä järjestelmiin kohdistuvat vaatimukset kuten voimassa olevan asetuksen tapauksessa. Uusi asetus on siis helposti omaksuttavissa ja sen perusrakenteet ovat alan toimijoille tutut.

1 §

Ehdotus siitä, että asetuksella tarkoin ja yksityiskohtaisesti säädetty energiatehokkuuden parantaminen korjaustoissa ei olisi kytköksissä rakennuslupaprosessiin saattaa tulevaisuudessa muodostaa ennalta-arvaamattomia ongelmia tulkittaessa asetusta myöhemmin eri tilanteissa. Ehdotuksen mukainen energiatehokkuuden parantamisen kytkeminen irti lupaprosessista voi tuoda yksityisoikeudellisia ongelmia ja haasteita mm. kiinteistökauppojen yhteydessä. Kun korjaukset toteutetaan luvanvaraisina korjauksina, niihin liittyy silloin myös rakentamislupaviranomaisen vahvistus, että korjaustoimenpiteet on toteutettu lakia noudattaen. Näin ei jää epäselväksi onko säädöksen vaatimuksia noudatettu korjaushankkeessa. Kun korjausprosessi kytkeytyy luvanvaraisuuteen, kiinteistön omistaja voi luottaa siihen, että lupaprosessin läpikäynyt rakennus on korjauksen kokonaisuuden osalta viranomaisprosessissa hyväksytty ja siten lain mukainen. Mikäli asia jätetään ilman lupaprosessin mukaista toteamista, voi seurata tilanteita, jossa esimerkiksi kiinteistökaupan yhteydessä tahi sen jälkeen uusi omistaja voisi vedota säädöksiin ja väittää, ettei edellinen omistaja ole noudattanut viranomais määräyksiä korjausprosessissa.

Kiinteistönomistajan näkökulmasta on ongelmallista, jos mahdollisten tulkintakysymysten vuoksi ei voitaisi olla varmoja, onko bona fide suoritetuissa korjaustoimissa noudatettu säädöksen vaatimuksia. Liittyisikö energiatehokkuuden parantamisvaatimus vain toimenpiteen kohteena olevaan rakennusosaan vai tulisiko asiaa tarkastella laajemmin? Joudutaanko sama korjaustoimenpide tekemään uudelleen? Ehdotettu energiatehokkuuden parantamisen kytkeminen irti lupaprosessista jättää liian monta kysymystä ja taloudellista riskiä kiinteistönomistajan kannalta auki.

Katsomme, että asetuksen soveltamisalana tulisi olla vain sellaisten korjaus- ja muutostöiden, jotka ovat luvanvaraisia. Tämä lausuntopyyntö ei toki koske luonnosta hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta (VN/819/2025), mutta koska kuvatun ongelman juurisyy piilee jo lakiehdotuksessa, näitä tulisi mahdollisuuksien mukaan arvioida yhdessä.

4 §

Rakennusosakohtaisten vaatimusten kiristäminen on tehty suurimmalta osin direktiivin vaatimustason mukaisesti eli tiukentamalla vaatimustasoa nykyisestä 10 prosenttia, kuten perustelumuistiossakin on todettu.

Kuitenkin ikkunoiden ja ovien kohdalla vaatimusta on esitetty kiristettäväksi 30 prosenttia aiemmasta tasosta. Perustelumuistiossa on viitattu tässä yhteydessä nelilasisiin ikkunoihin, ja kerrottu että niiden hintaeron vaihtoehtoratkaisuun olevan pieni tai olematon. On syytä huomioida, että sovitettaessa nelilasisia ikkunoita ikkuna-aukkoon, jossa on aiemmin ollut kolmi- tai ehkäpä vain kaksilasiset ikkunat, seurausvaikutuksia saattaa syntyä myös ulkoseinän rakenteisiin. Perustelumuistiossa esitetty vaikutusarvio on tältä osin köykäinen, eikä siitä käy ilmi, onko nämä seurannaisvaikutukset otettu huomioon. Asialla on todennäköisesti merkittävä vaikutus myös rakenneosien hiilijalanjälkeen.

Ammattimaisten kiinteistönomistajien suunnitellessa korjaushankkeiden sisältöä, edellä mainitun kaltaiset elinkaarikustannusvertailut tehdään joka tapauksessa ja mikäli niissä kävisi ilmi, että energiatehokkuudeltaan määräystasoa parempi ratkaisu olisi perusteltu, hankkeessa valitaan tämä parempi ratkaisu.

Pahimmillaan liian tiukka vaatimus saattaisi johtaa epätoivottuun lopputulokseen, jossa ikkunoita ei uskalleta uusia ollenkaan vaan yritetään selvittää vanhoilla ikkunoilla mahdollisimman pitkään, jolloin asetuksen mukaan riittäisi, että lämmönpitävyyttä parannetaan mahdollisuuksien mukaan.

Katsomme, että määräystasoa myös ikkunoiden ja ovien U-arvovaatimukselle tulisi kiristää vain sen verran kuin direktiivi minimissään edellyttää. Vaihtoehtoisesti asiasta tulisi esittää tarkempi kustannusanalyysi ja vaikutustenarvio, josta käy ilmi myös mahdolliset vaikutukset ulkoseinärakenteisiin.

5 §

Tältä osin ehdotetut muutokset ovat hyvin perusteltuja eivätkä näkemyksemme mukaan aiheuta suurimmassa osassa tapauksia ylitsepääsemättömiä haasteita tai kustannuksia.

7 §

Tältä osin nähdäksemme pykälä toimii tarkoituksenmukaisella tavalla. Liikerakennusten osalta E-luvun parannusvaade on 30 %, jota on pidettävä erittäin merkittävänä – tuplasti asuinrakennuksille esitettyä vaatimusta tiukempana – energiatehokkuuden parantumisenä.

8 §

Ehdotettu muutos vaihtoehtoihin tapoihin energiatehokkuuden paranemisen osoittamiseksi tarjoaa edelleen riittävästi vaihtoehtoja. Käsityksemme mukaan tähänkin asti valinta on käytännössä tehty joko E-luvun parantamisen tai rakennusosakohtaisten määräysten välillä.

9 §

Ehdotuksen mukaan rakennuksen omistaja voisi ottaa huomioon rakennukseen aiemmin tehdyt korjaukset, jotka eivät ole edellyttäneet rakentamislupaa, seuraavan luvanvaraisen korjauksen yhteydessä. Tämä on periaatteessa oikeanlainen kannustin energiatehokkuuden parantamiseen muutenkin kuin luvanvaraisen korjauksen yhteydessä.

Huomautamme kuitenkin myös tässä yhteydessä asetuksen soveltamisalaan (1 §) lausumastamme mahdollisesta oikeudellisesta problematiikasta, jonka juurisyy on energiatehokkuuden parantamisen ja luvanvaraisen korjaamisen irti kytkeminen toisistaan. Epäselviä tilanteita voi syntyä yksityisoikeudellisten sopimusten ohella myös julkisoikeudellisissa yhteyksissä. Mitä tapahtuisi esimerkiksi tilanteessa, jossa rakennusvalvontaviranomainen luvanvaraisen korjauksen yhteydessä ottaisi kannan, että aiemmin toteutetuissa lupakynnyksen alle jääneissä korjauksissa säädösvaatimuksia ei hänen mielestään olisi noudatettu. Syntyisikö riski korjauksien suorittamisesta uudelleen?

Kesko Oyj