

Lausunto

15.06.2025

Asia: VN/18839/2024

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

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO LUONNOKSESTA YMPÄRISTÖMINISTERIÖN ASETUKSEKSI RAKENNUKSEN ENERGIATEHOKKUUDEN PARANTAMISESTA PÄÄSTÖTTÖMÄKSI RAKENNUKSEKSI KORJAUS- JA MUUTOSTÖISSÄ

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ 29.4.2025 DNRO VN/18839/2024

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle luonnoksesta ympäristöministeriön asetukseksi rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta päästöttömäksi rakennukseksi korjaus- ja muutostöissä, ja lausuu pyydettyä 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 on tarkoitus asettaa vaatimuksia rakennuksen energiatehokkuuden parantamiselle korjaustöiden yhteydessä siten, että asetusta noudattamalla rakennuksesta tulisi elinkaaren aikaisten korjausten yhteydessä tehtävien energiatehokkuutta parantavien toimenpiteiden mukainen päästötön rakennus vuoteen 2050 mennessä.

Vaatimukset koskisivat tilannetta, jossa rakennusta korjataan muiden syiden takia tai rakennuksen käyttötarkoitusta muutetaan. Asetuksella saatettaisiin rakennuksen korjaus- ja muutostyötä koskevat energiatehokkuussäännökset vastaamaan uudelleen laaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) vaatimuksia päästöttömästä korjatusta rakennuksesta.

Energiatehokkuutta koskevien vaatimusten perusrakenne säilyisi asetusluonnoksen mukaan ennallaan. Asetuksen keskeiset energiatehokkuusvaatimukset olisivat laskennallisen energiatehokkuuden vertailu (E-luku) ja rakennuksen ja rakenteiden energiatehokkuuden parannukset sekä järjestelmiin kohdistuvat vaatimukset. Muistioloennoksen mukaan määräykset velvoittavat tekemään vain ne parannukset, jotka ovat mahdollisia teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti arvioituina. Lisämääräisenä olisi kustannustehokkuus, jota arvioidaan taloudellisen kannattavuuden näkökulmasta.

KOVA pitää esitettyjä muutoksia kiinteistön omistajan kannalta kohtuullisina tavoitteet ja EPBD:n vaatimukset huomioiden. KOVA pitää erittäin tärkeänä, että vaatimuksissa huomioidaan muistioloennoksessa esitetyllä tavalla kustannustehokkuus. Tämä on huomioitava ennen kaikkea ikkunoiden ja ulko-ovien U-arvon eli lämmönläpäisykertoimen määrittämisessä, joka oli asetuksessa esitetty pienennettäväksi merkittävästi arvosta 1,0 arvoon 0,7.

KOVA katsoo, että vaatimukset lisäävät rakentamisen kustannuksia, mikä voi nostaa kynnystä korjausten tekemiseen. Tämä taas voi kasvattaa korjausvelkaa, kun korjauksia lykätään. KOVA huomauttaa myös, että esimerkiksi väestöltään vähenevillä alueilla on rakennuksia, jotka on tarkoitus vain ajaa loppuun ja sen jälkeen purkaa. Kaikissa rakennuksissa ei siis ole tarkoituksenmukaista tehdä asetusluonnoksen vaatimia energiatehokkuutta parantavia korjauksia, ja jatkossa pienempiä korjauksia ei välttämättä enää näissä kohteissa tehdä. KOVA katsoo, että energiatehokkuuden parantamiselle ehdotetut vaatimukset voivat kuitenkin vähentää käytönaikaisia kustannuksia.

Helsingissä 13.6.2025,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Jouni Parkkonen

Toimitusjohtaja

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

Parkkonen Jouni

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry