

Asia: VN/1878/2025

Lausuntopyyntö HE rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain ja rakentamislain muuttamiseksi sekä energiatodistusta että rakennuksen ilmastoselvityksestä koskevien asetusten muuttamiseksi

Lausunto

Kommentit hallituksen esitykseen eduskunnalle laeiksi rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain ja rakentamislain muuttamisesta

Lausunnon antajasta

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä sekä näiden ammattimaisia edustajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd. €. Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m².

Yleistä

Toteamme että hallitusohjelman mukaisesti rakennusten energiatehokkuusdirektiivi tulee laittaa toimeen kansalliset intressit huomioiden ja siten, ettei kiinteistön omistajille aiheuteta kohtuuttomia kustannuksia. Hallitusohjelmassa asiasta kirjataan seuraavasti: ”Vaikutetaan siihen, että EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivin kirjaukset mahdollistavat mahdollisimman laajan kansallisen liikkumavaran. EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanossa asukkaille ja kiinteistön omistajille ei tule asettaa kohtuuttomia velvoitteita. ”

Hallitusohjelman kirjaus tulee huomioida sekä säädöksen valmistelussa että säädöksen tulkinnoissa. Säädöksen perusteluilla vaikutetaan niiden tulkintaan valvovien viranomaisten toimesta, joten olisi olennaista, että perusteluissa todettaisiin suoraan, että kustannustehokkuuden tavoite on ohjannut toimeenpanoa ja on olennaista, että kustannustehokkuus ohjaisi myös säädöksen viranomaistulkintoja. Kustannustehokkuusvaatimus säädöksen toimeenpanossa tulisikin kirjata selkeästi esityksen perusteluihin.

Lausunnoilla oleva esitys sisältää useamman säädöskokonaisuuden. Kaikki näistä liittyvät meneillään olevaan rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EU) 2024/1275 täytäntöönpanoon.

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi rakennuksen energiatodistuksesta annettua lakia ja rakennuksen energiatodistuksesta annettua ympäristöministeriön asetusta. Lisäksi liitelakina esitykseen sisältyy rakentamislain muutos liittyen direktiivin 7 artiklan mukaiseen uuden rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen ja -kädenjäljen laskemis- ja ilmoittamisvelvollisuuksiin sekä hiilijalanjäljen raja-arvoihin. Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi lisäksi ympäristöministeriön asetusta ilmastaselvitystä ja rakennustuoteluetteloä koskien.

Alla lausuntomme kuhunkin yksittäiseen esitykseen jaoteltuna pykälien perusteluita ja pykäläiä koskeviin kommentteihin.

HE rakennuksen energiatodistuslaki ja rakentamislakiluonnos

Kommenttimme esityksen perusteluihin ja esitettyihin pykäliin (HE rakennuksen energiatodistuslaki ja rakentamislakiluonnos)

Esityksen perusteluissa todetaan perusparannuspassiin liittyen:

”Kansallista harkintaa liittyy myös siihen, otetaanko perusparannuspassi pakolliseksi vai ei. Tässä esityksessä perusparannuspassia esitetään vapaaehtoiseksi. Esityksen mukaan energiatodistuksen laatija voisi laatia perusparannuspassin ilman erillistä lisäpätevyyttä.”

Kiitämme valintaa siitä, että perusparannuspassia esitetään vapaaehtoiseksi. Se tukee hallitusohjelman mukaista rakennusten energiatehokkuusdirektiivin kustannustehokasta toimeenpanoa. Mielestämme perusparannuspassi ei tuo juuri uutta suomalaiseen rakennusten PTS- ja energiatehokkuussuunnittelun kontekstiin, ja siksi vapaaehtoisuus on tarkoituksenmukaista velvoitteesta aiheutuvien kustannusten minimoimiseksi.

”Perusparannuspassi edistäisi kustannustehokasta ja vaikuttavaa energiakorjaamista. Sen avulla korjaustoimenpiteet voitaisiin vaiheistaa niin, että niillä saadaan aikaan merkittävä energiansäästö ja päästövähennys. Samalla se ohjaisi tekemään teknisesti oikea-aikaisia ja kustannustehokkaita remontteja, joilla on suurempi ympäristöhyöty”

Rakli toteaa, että mm. energiatehokkuussopimusjärjestelmän kautta ammattimaisille kiinteistönomistajille on muodostunut hyvä kuva, mikä on kustannustehokasta korjaamista. Nämä kokemukset eivät tue ajatusta, että perusparannuspassi edistäisi kustannustehokasta korjaamista. Kustannustehokkaan korjaamisen keinot painottuvat vahvasti talotekniikkaan tilanteissa, joissa rakennuksen korjaushanke käynnistetään pelkästään energiatehokkuuden takia eikä oteta huomioon elinkaaritarkoituksiin linkittyvää rakennusosien päivittämistä. Rakennusosien elinkaareen perustuvaa korjaamista taas tukee rakennuskannan osalta jo PTS-kulttuuri. Perusparannuspassi ei

ota huomioon rakennuksen jäljellä olevan elinkaarta eikä tulevaa käyttöä. Varsinkin ei-asuinrakennusten kohdalla rakennusten käytön muutokset ovat tavallisia, mikä aina vaikuttaa kustannustehokkaisiin tapoihin korjata rakennusta. Mielestämme perusparannuspassin perustelu kustannustehokkailla korjauksilla ei siis vastaa todellisuutta. Näistä syistä esitämme kustannustehokkuuden ja perusparannuspassin linkityksen poistamista esityksen perusteluista. Tässä yhteydessä tulisi mielestämme todeta, että ”perusparannuspassin tarkoitus on edistää rakennusten vaiheittaista korjaamista.”

Huomautamme perusparannuspassiin liittyen, että perusparannuspassin teettäminen pitää olla mahdollista myös ilman energiatodistuksen uusimista. Tämä tulee selkeästi käydä ilmi lain perusteluista.

Esityksen perusteluissa todetaan energiatodistuksella esitettäviin tietoihin liittyen:

”Pykälän 1 momentin 3 kohdan mukaan energiatodistuksen etusivun olisi sisältävä tieto paikan päällä tuotetun uusiutuvan energian osuudesta (%). Tiedon tarkoituksena olisi tuoda esiin rakennuksen omavaraisuusaste ja sen vaikutus ostoenergiatarpeeseen sekä kasvihuonekaasupäästöihin. Tiedosta olisi hyötyä etenkin rakennusten hiilineutraalisuustavoitteiden seurannassa.”

Hiilineutraalisuuden osalta tilastojen mukaan Suomessa kulutettu sähkö on jo 96-prosenttisesti uusiutuvaa ja päästötöntä. Kaukolämmön osalta vastaavasti uusiutuvan ja päästöttömän tuotannon osuus on jo lähes 90 prosenttia. SYKEN energiantuotannon elinkaaripäästöjä esittävien laskentamallien mukaan pakallinen aurinkovoiman tuotto aiheuttaa enemmän elinkaaripäästöjä kuin verkosta ostettu sähkö. Täten perustelutekstissä todettua tiedontarvetta ei voi mielestämme perustella hiilineutraalisuustavoitteiden seurannalla, ja se tulisi perusteluista jättää pois. Kiinteistöjen energiantuotannon omavaraisuusasteella voidaan toki tiedon ilmoittamista perustella.

Esityksen perusteluissa todetaan E-lukulaskentaan liittyen:

”Pykälän 2 momentin mukaan rakennuksen E luku määritettäisiin painottamalla vakioituun käyttöön perustuvaa laskennallista vuotuista loppuenergiankulutusta rakentamislain nojalla säädettävillä energiamuotojen kertoimilla. Energiamuotojen kertoimilla tasoitetaan eri energiamuotojen välisten tuotanto, siirto ja päästövaikutusten eroja. Kertoimet mahdollistavat sen, että E luku kuvaa rakennuksen kokonaisenergiavaikutusta primäärienergian näkökulmasta ja kohtelee eri lämmitys ja energiaratkaisuja teknologianeutraalisti. Valtioneuvoston asetuksella voidaan tarkemmin säätää energiamuotokertoimista”

Energiamuotojen kertoimilla on ehkä alun perin tarkoitettu kohdeltavan eri lämmitys- ja energiaratkaisuja teknologianeutraalisti, mutta energiantuotantomuodot ovat muuttuneet paljon sen jälkeen, kun kertoimet ensimmäisen kerran asetettiin. Tästä huolimatta energiamuotokertoimien suhteet toisiinsa eivät ole muuttuneet. Emme siksi pidä oikeana kutsua energiamuotokertoimia teknologianeutraaleiksi.

E-lukulaskentaan liittyvä valtioneuvoston asetus rakennuksissa käytettävien energiamuotokertoimien lukuarvoista oli lausunnoilla vuonna 2025. Rakli on energiamuotokertoimia koskevissa lausunnossaan ja aiemmissa rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia koskevissa lausunnoissaan toistuvasti korostanut, että energiamuotokertoimien arvojen tulee tukea kustannustehokkaita, mm. energian kiertoon perustuvia ratkaisuja, joilla E-luvun ja energiatehokkuustodistuksen arvosanaa voidaan parantaa rakennuksissa. Tämän merkitys korostuu nyt, kun ei-asuinrakennuksille ollaan asettamassa energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksia, joiden saavuttamista voidaan tarvittaessa tehostaa hallinnollisin keinoin, kuten uhkasakolla. Rakennusten E-luvun parantaminen kustannustehokkain keinoin on erittäin tärkeää myös suomalaisen kiinteistökannan kilpailukyvyn kannalta liittyen mm. EU-taksonomian ja rahoittajien vaatimuksiin. Kysymys on yhteiskunnallisesti erittäin merkittävästä asiasta.

Esityksen kohdan 11 b §. ”Energiatodistuksen päivittäminen yksinkertaistetussa menettelyssä” perusteluissa todetaan:

”Olisi hyvä, vaikka sitä ei ehdotuksesta mukaan suoraan edellytettäisi, että päivittämisen suorittaisi aina kuin mahdollista sama energiatodistuksen laatija, joka on laatinut päivitettävän energiatodistuksen. Tällä varmistettaisiin, että laatijalla olisi käytössään alkuperäiset laskenta- ja lähtötiedot sekä kokonaiskuva rakennuksesta. Tämä ehkäisisi riskiä siitä, että energiatodistuksen päivitys tehtäisiin puutteellisten lähtötietojen varassa tai ilman riittävää asiayhteyden tuntemusta.”

Tämänkaltainen markkinaa ohjaava ja rajoittava kirjaus esityksen perusteluihin ei ole tarkoituksenmukainen. Lakiluonnoksen perusteluissa ei pidä ohjata sitä, kuka päivityksen tekee. Varmasti käytäntö ohjaa tarkoituksenmukaiseen veloitteen täyttämiseen kussakin tapauksessa.

”Virtuaalisen kohdekäynnin rajausta ainoastaan tiettyihin tilanteisiin on tarpeellista, sillä rakennuksen tietojen selvittäminen virtuaalisesti on lähtökohtaisesti haastavampaa kuin paikan päällä tapahtuvassa kohdekäynnissä. Virtuaalisesti ei ole mahdollista esimerkiksi havainnoida kaikkia olennaisia aistinvaraisia asioita, kuten sisäilman raikkautta tai poikkeavia lämpötilaolosuhteita, jotka voivat olla tärkeitä suosituksia annettaessa. Virtuaalista kohdekäyntiä ei voisi toteuttaa kaikissa tapauksissa, vaan pykälän 2 momentin mukaan ainoastaan sellaisissa, joissa: 1) energiatodistus päivitettäisiin yksinkertaistetussa menettelyssä 11 b §:n mukaisesti; 2) uudisrakennuksen energiatodistus päivitettäisiin; tai 3) päivittämiseen virtuaalisesti olisi muu erityinen syy.”

Toteamme että virtuaalinen kohdekäynti on hyvä lisätyökalu energiatodistuksen teettämisen keinovalikoimaan. On tärkeää, että virtuaalinen kohdekäynti huomioidaan esityksessä, jotta sitä voidaan kehittää yhä tarkoituksenmukaisemmaksi keinoksi energiatodistusten laadintaan. Virtuaalinen kohdekäynti myös edistää energiatodistuksen teettämisen kustannustehokkuutta.

3 § Energiatodistuksen hankkimis- ja käyttövelvollisuuden kohteena olevat rakennukset

Pidämme hyväksyttävänä suojeltuja rakennuksia koskevaa soveltamisen selkeytystä, vaikka voimassa oleva lainsäädäntö on käsityksemme mukaan käytännössä edellyttänyt energiatodistuksen hankkimista. Tämä siksi, että todistuksen laatiminen ei muuta suojellun rakennuksen luonnetta tai ulkonäköä.

5 § Energiatodistus rakentamislupaa haettaessa

Rakli kiittää linjauksia siitä, että energiatodistuksen laatimista ei kytketä rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksiin. Käyttötarkoituksen muutokset ovat olennainen osa tyhjiä tilojen ongelmien ratkaisua erityisesti kasvavissa kaupungeissa. Ne ovat myös ilmastoystävällinen keino rakennuskannan kehittämiseen. Käyttötarkoituksen muutoksissa kustannusyhtälö on jo lähtökohtaisesti haasteellinen, koska hankkeisiin liittyy paljon riskejä ja vaikeasti ennakoitavia kustannuksia. Täten näitä hankkeita ei tule rasittaa ylimääräisillä ja kustannuksia aiheuttavilla vaatimuksilla.

Toteamme, että rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 20 artiklasta ei löydy suoraa veloitetta vaatia energiatodistusta rakennuksen laajentamisen yhteydessä. Ehdotammekin, että kyseinen direktiivin soveltamisalan laajennus poistetaan 5 §:n 1 momentista.

6 § Energiatodistus myynti- ja vuokrautilanteissa

Pykälän osalta emme pidä perusteltuna velvoittaa rakennuksen omistajaa huolehtimaan siitä, että myynnin, vuokrauksen tai vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä voimassa oleva energiatodistus on ostajan tai vuokralaisen nähtävillä. Rakennuksen omistajan velvollisuutena tulee olla energiatodistuksen hankkiminen, mutta häneltä ei voida edellyttää sen esilläpidosta huolehtimista myynti- tai vuokrautilanteissa. Ehdotamme pykälän alun muotoilun palauttamista voimassa olevan lain mukaiseksi.

7 § Energiatodistuksen nähtävillä olo

Huomautamme, että pykälässä säädetty vaatimus energiatodistuksen nähtävillä olosta kohdistuu direktiivin 21 artiklassa ainoastaan muihin kuin asuinrakennuksiin. Sen kohdistaminen kaikkiin rakennuksiin olisi veloitteen laajennus kansallisessa toimeenpanossa.

11 § Rakennuksen ominaisuuksien selvittäminen

Esityksen pykälässä säädettäisiin, että virtuaalisen katselmuksen tulee antaa samat tiedot kuin paikan päällä tehtävän katselmuksen. Mielestämme virtuaalisen katselmuksen käyttöä ei ole tarpeen rajata näin tiukasti, jotta siitä saadaan toimiva työkalu. Arviointi ja vastuu tulisi jättää energiatodistuksen laatijalle. Ehdotamme, että virtuaalinen kohdekäynti sallitaan laatijan määrittelemissä tilanteissa

Kommentit ympäristöministeriön asetukseen rakennuksen energiatodistuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

Yma rakennuksen energiatodistuksesta ja perusparannuspassista

Yleistä

Esityksessä ympäristöministeriön asetusta ehdotetaan muutettavaksi vastaamaan uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuutta koskevan direktiivin (EU) 2024/1275 vaatimuksia. Muutoksia esitetään muun muassa energiatodistuksen terminologiaan, laskentasääntöihin, rakennusten ryhmittelyyn energialuokituksissa, energiatodistuksen kaavaan sekä energiatodistuksessa esitettäviin tietoihin. Lisäksi säädettäisiin tarkemmin perusparannuspassissa esitettävistä tiedoista ja perusparannuspassin mallista

Rakli toteaa, että ongelmaksi muutoksien arvioinnissa tulee, etteivät arvioitavat säädöskokonaisuudet, joihin käsiteltävä esitys liittyy, ole kokonaisuudessaan tiedossa. Viime kesänä lausunnoilla olleiden uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen energiatehokkuusvaatimuksia koskevien asetusten sekä energiamuotokertoimia koskevan valtioneuvoston asetuksen lausuntokierroksen jälkeisiä versioita ei ole ollut käytössä kokonaisuuden arviointiin. Erityisesti energiamuotokertoimia koskevan asetuksen käsittely esityksen yhteydessä olisi olennaista.

Kommenttimme esityksen perusteluihin ja esitettyihin pykäliin (Yma rakennuksen energiatodistuksesta ja perusparannuspassista)

Esityksessä todetaan:

”Asetus tarkoittaisi, että energiatodistuksen sisältö laajenee. Se konkretisoituisi siten, että laskenta, selvitykset ja dokumentointi lisääntyisivät. Kustannukset kasvaisivat kuitenkin pääosin ainoastaan suunnittelussa ja dokumentaatioissa, ei niinkään itse rakentamisessa.”

Rakli toteaa, että vaikka yksittäinen energiatodistukseen liittyvä tietomäärän kasvattaminen ei lisää juurikaan rakentamisen kustannuksia, niin kaikki rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanoon liittyvät lisäselvitys-, dokumentointi- ja laskentavaatimukset ovat yhdessä olennainen kustannuksia lisäävä kokonaisuus. Perusteluissa tulisi tuoda ilmi, että rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpano tuottaa useita rakentamisen suunnittelu- ja konsultointikustannuksia kasvattavia yksittäisiä vaatimuksia. Kun koko direktiivin toimeenpanon johtava ajatus hallitusohjelman mukaisesti on, ettei kiinteistönomistajille ja yrityksille saa muodostua toimeenpanosta kohtuutonta kustannusrasitusta, niin ymmärrys kokonaisuuden muodostamista kustannuksista tulisi tulla selvästi esiin perusteluissa ja ohjata pykälien valmistelua. Nyt tiipoittain muodostuvia kasvavia kustannuksia ei käsitellä missään kohdassa esitystä.

”Uudella A+ luokalla voitaisiin tuoda esiin rakennukset, jotka ovat energiatehokkuudeltaan muita uusia rakennuksia parempia. A+-luokittelu mahdollistaisi edelläkävijärakennuttajien käyttöön entistä paremman energialuokan.”

Esitetyn uuden A+-energialuokan heikkous on vaatimus ”tuottaa paikan päällä vuosittain enemmän uusiutuvaa energiaa kuin sen vuotuinen primäärienergian kokonaistarve on”. Ensinnäkin tämä on epärealistinen tavoite Suomen ilmasto-olosuhteissa ja toiseksi sähkö- ja kaukolämpöverkkojen

kautta jaettu energia on jo pitkälti päästötöntä. Yksittäisen kiinteistön paikallisen energiatuotannon maksimointi ole myöskään päästöjen vähentämisen kannalta tarkoituksenmukaista. Pikemminkin paikan päällä tuotetun uusiutuvan energian elinkaaripäästöt voivat olla suuremmat kuin verkon kautta ostetun energian elinkaaripäästöt. Mielestämme perusteluissa ei tulisi korostaa tai nostaa A+ energialuokkaa ”parempana energialuokkana” vaan yksinkertaisesti todeta kyseessä olevan direktiivin mukainen A+-energialuokka, jolla on tietyt edellytykset.

Esityksen perusteluissa todetaan:

”Asetuksen liitteessä 1 säädettäisiin jatkossakin laskennallisen energiatehokkuuden vertailuluvun eli E-luvun laskennasta. Liitteessä 1 määriteltäisiin muun muassa, miten rakennuksen E-luku, eli laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku, lasketaan vakioidun käytön ja energiamuotojen kertoimilla painotetun ostoenergiankulutuksen perusteella.”

Esityksen säädösluonnoksen ”Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatodistuksesta ja perusparannuspassista” ja sen liitteessä 1 esitettyjen energiamuotokertoimien oletettujen lukuarvojen kautta esitys linkittyy muihin EPBD:n toimeenpanon kokonaisuuksiin kuten valtioneuvoston asetukseen rakennuksissa käytettävien energiamuotokertoimien lukuarvoista. Energiamuotokertoimia koskeva luonnos hallituksen esitykseksi oli lausunnoilla vuonna 2025. Lausuntokierroksen jälkeen lopullista muotoa asetuksesta ei ole saatu nähtäville. Esityksestä ei käy ilmi, ovatko liitteessä 1 todetut kertoimet nyt kertoimien asetukseen tulevat arvot vai eivät. Toteamme että asetuksen energialuokkien arviointi

Rakli on energiamuotokertoimia koskevissa lausunnoissaan ja aiemmissa rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia koskevissa lausunnoissaan toistuvasti korostanut, että energiamuotokertoimien arvojen tulee tukea kustannustehokkaita mm. energian kiertoon perustuvia ratkaisuja, joilla E-luvun ja energiatehokkuustodistuksen arvosanaa voidaan parantaa rakennuksissa. Tämän merkitys korostuu nyt, kun ei-asuinrakennuksille ollaan asettamassa energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksia, joiden saavuttamista voidaan tarvittaessa tehostaa hallinnollisin keinoin, kuten uhkasakolla. Rakennusten E-luvun parantaminen kustannustehokkain keinoin on erittäin tärkeää myös suomalaisen kiinteistökannan kilpailukyvyyn kannalta liittyen mm. EU-taksonomian ja rahoittajien vaatimuksiin. Kysymys on yhteiskunnallisesti erittäin merkittävästä asiasta.

3 § Luokitteluasteikot ja energiatehokkuusluokkien tunnuksat

Emme kannata erillisen luokitteluasteikon tai energiatehokkuusluokkamerkinnän käyttöönottoa massiivipuorakennuksille. Säädöksen tulisi lähtökohtaisesti perustua teknologia- ja materiaalineutraaliuteen. Jo nyt energiatodistuksien kokonaisuus tulee olemaan vaikeasti ymmärrettävä markkinoilla. Asiaa ei tule monimutkaistaa yhtään enempää.

Pidämme esitettyä energiatehokkuusluokitusta varsin monimutkaisena ja energiatodistuksen hyödyntäjille vaikeaselkoisena, mikä tulee huomioida viestinnässä. Perustelumuiustiossa olisi syytä täsmentää muun muassa, mikä energiatehokkuusluokan merkintä esitetään myynti- tai vuokrausilmoituksessa tilanteessa, jossa rakennus on korjattu A0- korjattu tasolle.

Kommenttimme pykälisiin (Yma rakennuksen energiatodistuksesta ja perusparannuspassista)

3 a § Elinkaaren hiilijalanjälki- ja hiilikädenjälkitietojen ilmoittaminen energiatodistuksessa

Pyydämme lisäämään 3 a §:ään viittaukset siihen, missä tilanteissa pykälässä tarkoitetut tiedot on ilmoitettava energiatodistuksessa, eli uudisrakentamisen yhteydessä sekä mahdollisesti korjattaessa rakennus A+ tasolle.

Kommentit ympäristöministeriön asetukseen rakennuksen ilmastaselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

YM asetusmuutos: ilmastaselvitys ja rakennustuoteluettelo

Yleistä

Esityksessä muutetaan ympäristöministeriön asetusta ilmastaselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta ja hiilijalanjäljen arviointimenetelmää vastaamaan uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuutta koskevan direktiivin (EU) 2024/1275 (jäljempänä rakennusten energiatehokkuusdirektiivi tai uudelleenlaadittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi) vaatimuksia rakennuksen ilmakehän lämmitysvaikutuspotentiaalin (GWP) laskennasta. Direktiivin liitteessä III ja sitä täydentävässä Euroopan komission delegoidussa säädöksessä (C/2025/8723) on säädetty tarkemmin uusien rakennusten elinkaarenaikaisen ilmakehän lämmitysvaikutuspotentiaalin laskemisesta.

Esityksessä täydennetään nykyistä hiilijalanjäljen arviointimenetelmää tuomalla hiilijalanjäljen arviointiin uusia elinkaaren vaiheita ja talotekniikkatuotteita. Lisättäviä elinkaarenvaiheita olisivat rakennustuotteiden käyttö (B1), rakennuksen kunnossapito (B2) ja rakennuksen korjaus (B3). Koska arviointimenetelmään tuodaan uusia kokonaisuuksia, vähintään asetuksen tai lakimuutoksen perusteluissa tulisi käsitellä myös lisäysten vaikutuksia hiilijalanjäljen raja-arvoja käsittelevään asetukseen. Lisäyksillä voi olla vain vähäisiä vaikutuksia rakennuksien hiilijalanjäljen laskentaan, mutta silti oleellista olisi käydä esityksen perusteluissa läpi mahdolliset vaikutukset hiilijalanjäljen raja-arvojen saavuttamiseen. Nyt aihetta ei käsitellä ollenkaan esityksessä.

Rakli ymmärtää rakennusten energiatehokkuusdirektiivistä tulevan tarpeen tehdä muutoksia vähähiilisuuden arvioinnin säädöspohjaan ja arviointitapaan. Haasteeksi muodostuu kuitenkin, että hiilijalanjäljen arviointiin liittyvä sääntely tuli voimaan vasta 2026 alusta ja nyt sääntelyn yksityiskohtiin ollaan jo tekemässä muutoksia. Haasteeksi muodostuu myös, että muutokset tulevat vaiheittain voimaan. Korostamme, että sääntelyn tulisi olla mahdollisimman ennakoitavaa ja siksi myöskään vähähiilisyyteen liittyvää sääntelyä ei tule tulevana vuosina herkästi muuttaa. Energiatodistuksien osalta voidaan nähdä, kuinka kauan eri markkinatoimijoilta kestää omaksua uutta sääntelyä.

Kommenttimme esityksen perusteluihin ja pykälisiin (YM asetusmuutos: ilmastaselvitys ja rakennustuoteluettelo)

Esityksessä todetaan liittyen hiilijalanjäljen tulosten esittämiseen asetuksen mukaisesti: ”Koska rakennuksen hiilijalanjälki olisi mitä todennäköisimmin kolminumeroinen, tulosta ei olisi enää järkevä pyöristää yhden desimaalin tarkkuuteen. Asetuksessa ehdotetaan, että tulos pyöristettäisiin kokonaisluvuksi.”

Pidämme erittäin hyvänä, että rakennuksen hiilijalanjälki pyöristettäisiin jatkossa kokonaisluvun tarkkuuteen. Hiilijalanjäljen laskentaan liittyy epävarmuuksia ja laskennan lähtöarvot sisältävät eri tarkkuustason tietoja. Lopputuloksen esittäminen desimaalitasolla antaisi väärän kuvan arvioinnin tarkkuudesta tuloksien käyttäjälle. Raklin rakennuttajilta keräämien kokemusten mukaan laskentojen tuloksien vaihtelut ja erilaisuus ovat tyypillinen haaste, joka askarruttaa rakennuttajia hiilijalanjälkilaskelmien hyödyntämisessä.

Esityksessä todetaan erillistilanteista, joissa käyttötarkoitukseluokakohtainen hiilijalanjälki ylitettäisiin perustellusta syystä:

Tämän asetusmuutoksen 21 a §:n 1 momentin mukaan, mikäli rakennuksen käyttötarkoitukseluokalle säädetty hiilijalanjäljen raja-arvo ylitetään erityistilanteessa enintään viisi prosenttia, olisi raportoitava osana ilmastaselvitystä ylityksen suuruus niin numeerisena yksikkönä (kgCO₂e/m²) kuin prosenttiosuutena (%).

Pykälän 2 momentin mukaan, mikäli raja-arvo ylitettäisiin enemmän kuin viisi prosenttia raja-arvoasetuksen 5 §:n 2 momentin syistä, on ilmastaselvitykseen lisättävä, sen lisäksi mitä 1 momentissa säädetään, liite, jossa esitetään erillinen laskelma raja-arvon ylityksen suuruudesta.

Esityksessä käsitellään erityistilanteita, joissa hiilijalanjäljen raja-arvon ylittäminen olisi mahdollista. Käsiteltäessä raja-arvoasetuksen 5§:n 2 mom. syitä esityksessä todetaan:

”Tarkoitus olisi, että rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä laskelma raja-arvon ylitykseen johtavista syistä olisi esitettävä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, kuitenkin viimeistään loppukatselmuksessa osana ilmastaselvitystä. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä olisi tarkistaa, että laskenta on tehty, ylitys on perusteltu asianmukaisesti, ja että raja-arvon ylitys perustuu lisääntyneeseen materiaalarpeeseen. Raja-arvoa ei saisi ylittää enempää kuin mitä erityistilanteet laskelmien mukaan nostavat rakennuksen hiilijalanjälkeä. Laskelma esitettäisiin ilmastaselvityksen liitteenä.”

Perusteluissa esitetty, ylempänä tummennettu lause ”raja-arvoa ei saisi ylittää enempää kuin mitä erityistilanteet laskelmien mukaan nostavat rakennuksen hiilijalanjälkeä” on ongelmallinen ja johtaa epämääräiseen tulkintatilanteeseen siitä, mikä on laskelmien ja erityistilanteen kannalta riittävä ylitys ja kuka asian lopulta määrittelee. Tämän kaltaista epämääräisyyttä perusteluihin ei tule jättää. Raja-arvoasetus sallii rakentamislain mukaisesti raja-arvon ylittämisen tietyissä asetuksessa mainituissa tilanteissa myös yli 5 prosentin rajan. Tämän pitäisi olla riittävä ohjaus kohdetta koskevien laskelmien lisäksi. Laskentasäännöillä ja ympäristöministeriön asetuksella ei tule tosiasiallisesti kiristää lakivaatimusta niiden tilanteiden osalta, joissa hiilijalanjäljen ylittämiseen on perusteltu syy. Mainittu lause tulee poistaa perusteluista, koska riskinä on erittäin vaikeat tulkintatilanteet. Hiilijalanjäljen raja-arvolaskelmien tulkinta tulee joka tapauksessa olemaan haasteellista rakennusvalvonnoissa. Vaikeasti ja ristiriitaisesti tulkittavilla säädöksillä ei tule vaikeuttaa tilannetta.

Somersalmi Mikko
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry