

Asia: VN/1872/2025

## **Luonnos ympäristöministeriön asetukseksi eräiden rakennusten teknisten järjestelmien energiatehokkuuden vaatimuksista**

### Lausunnonantajan lausunto

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Vuokralaiset ry:n lausunto

Luonnoksesta ympäristöministeriön asetukseksi eräiden rakennusten teknisten järjestelmien energiatehokkuuden vaatimuksista (VN/1872/2025)

Yleistä

Vuokralaiset ry pitää rakennusten energiatehokkuuden parantamista ja uusiutuvan energian edistämistä kannatettavina tavoitteina. Energiatehokkuustoimien on kuitenkin toteuduttava tavalla, joka on sosiaalisesti oikeudenmukainen, kustannusvaikutuksiltaan hallittu ja ottaa huomioon vuokralaisten aseman rakennusten käyttäjinä, ei investointipäätösten tekijöinä.

Asetusluonnoksen toimeenpanossa on erityisen tärkeää arvioida sen vaikutuksia asumiskustannuksiin sekä tunnistaa rakennuskannan ja hallintamallien merkittävät erot. Vuokralaiset ry korostaa, että vuokralaisilla ei tyypillisesti ole mahdollisuutta vaikuttaa rakennusten teknisiin ratkaisuihin, mutta kustannukset siirtyvät usein vuokriin.

Rakennustyyppien ja kohteiden erilaisuus

Asetusluonnoksessa korostuvat vaatimukset, jotka soveltuvat luontevimmin suuriin, ammattimaisesti hallinnoituihin vuokrataloyksiköihin. Vuokralaiset ry pitää kuitenkin välttämättömänä, että sääntelyssä tunnistetaan selkeästi rakennusten ja vuokrakohteiden erilaisuus.

Pienet vuokrakohteet – kuten omakotitalot vuokrakäytössä, pienet rivitaloyhtiöt tai muut rajallisen mittakaavan kohteet – eroavat olennaisesti suurista vuokrataloista. Näissä kohteissa teknisten järjestelmien investointikustannukset ovat suhteellisesti suurempia, eikä kustannuksia voida jakaa laajalle asukas pohjalle. Yhdenmukaiset automaatio-, ohjaus- ja dokumentointivaatimukset voivat tällöin johtaa kohtuuttomiin kustannuksiin suhteessa saavutettuihin energiansäästöihin.

Vuokralaiset ry katsoo, että asetuksen soveltamisessa on käytettävä kansallista liikkumavaraa siten, että vaatimuksia kevennetään pienissä ja yksinkertaisissa vuokraohteissa sekä tilanteissa, joissa rakennuksen koko, käyttö tai tekniset lähtökohdat eivät mahdollista kustannustehokkaita ratkaisuja.

#### Automaatio- ja ohjausjärjestelmät vuokralaisten näkökulmasta

Asetusluonnos painottaa rakennusten automaatio- ja ohjausjärjestelmiä, energian käytön seurantaan sekä näihin liittyvää dokumentointia. Vuokralaiset ry korostaa, että näiden vaatimusten osalta on arvioitava huolellisesti, kenelle hyödyt ja kustannukset tosiasiallisesti kohdentuvat.

Vaikka automaatio ja energian seuranta voivat pitkällä aikavälillä parantaa energiatehokkuutta, investoinnit, suunnittelu- ja hallinnolliset kustannukset syntyvät välittömästi. Vuokralaisen näkökulmasta on olennaista, että tällaiset kustannukset eivät johda vuokrien nousuun tilanteissa, joissa vuokralaisella ei ole mahdollisuutta vaikuttaa järjestelmien valintaan, mitoitukseen tai käyttötapaan.

Vuokralaiset ry pitää tärkeänä, että automaatio- ja ohjausjärjestelmien vaatimukset mitoitetaan rakennuksen koon, käyttötarkoituksen ja elinkaaren mukaan, ja että vaatimusten soveltaminen olemassa olevaan rakennuskantaan tapahtuu aidosti teknisen, taloudellisen ja toiminnallisen toteutettavuuden perusteella.

#### Vaikutukset asumiskustannuksiin

Vuokralaiset ry on huolissaan asetuksen mahdollisista vaikutuksista asumiskustannuksiin, erityisesti olemassa olevassa rakennuskannassa. Vaikka esityksen mukaan merkittävimmät muutokset ovat vähäisiä, käytännössä teknisten järjestelmien päivittäminen, automaatio- ja seurantajärjestelmien käyttöönotto sekä lisääntyvä dokumentointi voivat lisätä rakennusten ylläpitokustannuksia.

Vuokramarkkinoilla nämä kustannukset siirtyvät usein vuokriin joko suoraan tai viiveellä. Riski korostuu erityisesti edullisissa vuokraohteissa ja pienissä vuokrataloyhtiöissä, joissa kustannuspaineet kohdistuvat jo valmiiksi pienituloisiin vuokralaisiin. Energiatehokkuustoimien ei tule heikentää kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edellytyksiä.

Vuokralaiset ry katsoo, että asetuksen toimeenpanossa on tehtävä selkeä ja avoin arvio asumiskustannusvaikutuksista sekä varmistettava, ettei sääntely johda vuokralaisten aseman heikentymiseen tai vuokrien perusteettomaan nousuun.

#### Uusiutuva energia ja energian varastointi

Vuokralaiset ry kannattaa uusiutuvan energian ja energian varastoinnin edistämistä myös vuokratalokannassa. Samalla on huolehdittava siitä, että sääntely on luonteeltaan kannustavaa eikä johda epäsuoriin investointivelvoitteisiin, jotka nostavat asumiskustannuksia ilman vastaavaa hyötyä vuokralaisille.

Uusiutuvan energian ratkaisujen käyttöönoton tulee perustua kohdekohtaiseen harkintaan ja kustannustehokkuuteen. Vuokralaisille on tärkeää, että mahdolliset säästöt energiakustannuksissa näkyvät myös asumiskustannuksissa, eivätkä jää yksinomaan investointien perusteluiksi.

#### Yhteenveto

Vuokralaiset ry korostaa, että asetuksen toimeenpanossa on:

tunnistettava vuokrakohteiden ja rakennuskannan monimuotoisuus

arvioitava vaikutukset asumiskustannuksiin erityisesti vuokralaisten näkökulmasta

vältettävä velvoitteita, joiden kustannukset kohdistuvat vuokralaisiin ilman vaikutusmahdollisuuksia

hyödynnettävä kansallista liikkumavaraa vaatimusten oikeasuhtaisessa soveltamisessa

Energiätehokkuuden parantaminen ei saa tapahtua kohtuuhintaisen vuokra-asumisen kustannuksella.

Viita Anne  
Vuokralaiset VKL ry