

Asia: VN/1872/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi automaatio- ja latauspistelain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntonne

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Yleistä

Liikenteen sähköistyessä on olennaista varmistaa latausinfrastruktuurin riittävyys ja oikea kohdentuminen. Katsomme, että tämä toteutuu nopeimmin ja kustannustehokkaimmin markkinaehtoisesti. Asunto-osakeyhtiöissä latauspisteitä on viime vuosina lisätty nopeasti: Kiinteistöliiton energia- ja ilmastokyselyjen mukaan vähintään yksi latauspiste oli vuonna 2022 noin 18 prosentissa vastanneista taloyhtiöistä ja vuonna 2025 jo 36 prosentissa.

Näkemyksemme mukaan taloyhtiöt eivät tällä hetkellä muodosta pullonkaulaa sähköautokannan kasvulle. Tämän vuoksi on perusteltua toimeenpanna rakennusten energiatehokkuusdirektiivin latauspistevaatimukset minimivaatimuksin ja jättää jatkossakin muutos ennen kaikkea markkinaehtoisen toiminnan hoidettavaksi.

Laajamittaisen korjauksen määritelmä ja vaikutusten arviointi

Esityksen perusteluissa (esim. s. 34) todetaan, että laajamittaisen korjauksen määritelmä vastaa rakentamislakia eikä muutu sisällöllisesti nykyisestä. Pyydämme täsmentämään tätä perusteluissa vastaavalla tavalla kuin aiemmissa lainsäädännön esitöissä. Ehdotamme, että perusteluihin lisätään selventäviä viittauksia ja toteamuksia esimerkiksi seuraavasti:

- VTT:n selvityksen mukaan 25 prosentin kynnyksen ylittyminen edellyttää kaikissa tarkastelluissa rakennustyypeissä ulkovaipan korjausta (vähintään julkisivun ja ikkunoiden uusiminen) sekä yhden tai useamman teknisen järjestelmän korjausta (HE 23/2020 vp).

- Laajamittaisia korjauksia tehdään käytännössä erittäin vähän (U 26/2022 vp). Laajamittaisia, uudisrakentamiseen vertautuvia korjauksia toteutuu vuosittain arviolta 60–125 omakotitalossa, 5–15 rivitalossa ja 5–20 asuinkerrostalossa (HE 121/2021 vp).

- Perusteluissa tuodaan esille VTT:n selvitys (Rakennusten laajamittainen korjaus, VTT) laajamittaisen korjaamisen käsitteestä sekä ympäristöministeriön sivuilta löytyvä käytännön laskentatyökalu laajamittaisen korjaamisen arviointiin.

Haluamme muistuttaa, että laajamittaisen korjauksen käsite on määritelty rakennusten energiatehokkuusdirektiivissä jo vuodesta 2010, eikä määritelmään ole sittemmin tehty muutoksia. Näin ollen VTT:n selvitys sekä sen pohjalta laadittu helppokäyttöinen laskuri ovat edelleen perusteltuja ja käyttökelpoisia välineitä laajamittaisen korjauksen arvioinnissa. Määrittelyn tulee jatkossakin perustua näihin.

Koska käsitteen sisältö ei ole muuttunut, pitäisimme suomalaisen tulkinnan muuttamista pääministeri Orpon hallitusohjelman vastaisena. Hallitusohjelman mukaan rakennusten energiatehokkuusdirektiivi pannaan toimeen kansalliset intressit huomioiden siten, ettei kiinteistön omistajille aiheudu kohtuuttomia kustannuksia.

Näiden tietojen valossa emme pidä HE-luonnoksen taulukossa 4 esitettyä arviota laajamittaisten korjaushankkeiden määrästä (1 550 kpl/v asuinrakennuksissa) realistisena, eikä se vastaa aiempia lainsäädäntöpaketteja tai VTT:n selvityksiä.

Ehdotamme, että laajamittaista korjaamista käsiteltäisiin omana kokonaisuutenaan jo ennen vaikutusten arviointia, esimerkiksi luvussa 3 osana nykytilan kuvausta omana alalukunaan. Koska laajamittainen korjaaminen on lain soveltamisen keskiössä, eikä sen määritelmää muuteta, on perusteltua, että lukijalle muodostuu selkeä käsitys käsitteestä ennen vaikutusarvioita ja pykäläkohtaisia perusteluja.

Latauspisteiden asentaminen asunto-osakeyhtiössä

Esityksen perusteluissa kohdassa 3.1.4 on kuvattu nykytilaa asunto-osakeyhtiöiden osalta latauspisteistä päätettäessä sekä niistä aiheutuvien kustannusten jakamisen osalta. Nähdäksemme perustelut eivät huomio kaikilta osin asunto-osakeyhtiölakiin jo aiemmin 8.3.2023 voimaan tulleita muutoksia (HE 250/2022), joiden mukaan yhtiökokous voi enemmistöpäätöksellä päättää myös käytön kestävyyttä muuten merkittävästi parantavasta, uusrakentamista vastaavasta uudistuksesta. Tällaisena uudistuksena perusteluiden mukaan voidaan pitää käytön ekologista kestävyyttä parantavan latausjärjestelmän toteuttamista yhtiön autopaikoille.

Lisäksi kyseisen hallituksen esityksen perusteluissa on käsitelty latausjärjestelmien toteuttamista koskevaa päätöksentekoa ja kustannustenjakoa osakkeilla hallittavien autopaikkojen osalta. Perusteluissa on tuotu esiin mahdollisuus päättää tästä AOYL 6 luvun 32 §:n 5 momentin mukaisesti yhtiökokouksessa annettujen äänten sekä siellä edustettuina olevien autopaikkaosakkeiden äänten enemmistöllä niin, että toteutuksesta aiheutuvat kustannukset jyvitetään uudistuksesta hyötyvien, eli ko. autopaikkojen osakkaille. Mahdollista on myös päättää osakaspaiikkojen osalta 6 luvun 33 §:n mukaisesti, jos autopaikkaosakkaiden enemmistön tukea ei ole saatavissa.

Lisäksi käsillä olevan asunto-osakeyhtiölain uudistamisen yhteydessä on esitetty uudistettavaksi kunnossapitoa koskevaa sääntelyä niin, että edellä kuvatuissa tilanteissa uudistusten myöhemmästä kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset kohdentuisivat suuremmassa määrin uudistuksesta etua saaville osakkaille.

5 § Muu rakennus kuin asuinrakennus, jolla on enemmän kuin 20 pysäköintipaikkaa

Pykälän 5 § perustelut ja pykäläteksti jättävät epäselväksi, viitataan vaatuksilla kaikkiin pysäköintipaikkoihin vai ainoastaan rakennuksen sisällä sijaitseviin pysäköintipaikkoihin. HE-luonnoksen luku 5.1.2 käsittelee rakennuksen sisäpuolisia paikkoja, mutta tämä ei muuten käy ilmi yksiselitteisesti luonnoksesta.

EPBD:n toimeenpanon seurantaryhmässä käydyin keskustelun perusteella katsomme, että vaatimus on tarkoitettu koskemaan vain rakennuksen sisällä sijaitsevia pysäköintipaikkoja. Pyydämme selkeyttämään tätä sekä pykälätekstissä että perusteluissa.

Ehdotamme 5 §:n 1 momentin muotoilua seuraavasti:

“Sellaiseen muuhun rakennukseen kuin asuinrakennukseen, jossa on enemmän kuin 20 pysäköintipaikkaa, on viimeistään 31 päivänä joulukuuta 2026 mennessä:”

Lisäksi ehdotamme pykälän otsikon muuttamista muotoon:

“Muu rakennus kuin asuinrakennus, jossa on enemmän kuin 20 pysäköintipaikkaa.”

6 a § Laajamittaisesti korjattava asuinrakennus, jolla on enemmän kuin 3 pysäköintipaikkaa

Pyydämme tarkentamaan perusteluissa, mitä tarkoitetaan perustellulla syyllä poiketa polkupyörien pysäköintipaikkoja koskevista vaatimuksista laajamittaisen korjauksen yhteydessä olemassa olevissa asuinrakennuksissa.

9 § Sähköajoneuvojen latauspisteitä ja latauspistevalmiutta koskevat tekniset vaatimukset

Ehdotamme lisättäväksi lakiin säännöksen, jonka mukaan uuteen asuinrakennukseen asennettavien latauspisteiden sähkönkulutus on mitattava siten, että mittaus täyttää mittauslaitelainsäädännön vaatimukset ja niitä voidaan käyttää kustannusten jaon perusteena. Tämä selkeyttäisi oikeustilaa ja ehkäisisi taloyhtiöissä syntyviä riitoja vastaavalla tavalla kuin asuntokohtaisen vedenmittauksen osalta.

Ehdotamme uuden momentin lisäämistä 9 §:n loppuun seuraavasti:

“Edellä 6 §:ssä tarkoitettujen latauspisteiden sähkönkulutus on mitattava siten, että mittalaitteen osoittamaa sähkönkulutusta on mahdollista käyttää laskutuksen perusteena.”

Lisäksi haluamme tuoda esiin seuraavan huomion, kun eduskunnassa käsittelyssä olevassa asunto-osakeyhtiölain muutoksessa (HE 34/2026 vp.) esitetään lain 3:4a§:n väliaikaista vesivastikeperustetta mittarivikojen varalta. Kiinteistöliitto on ehdottanut säännöksen laajentamista kattamaan myös muun infran kuin veden kulutukseen liittyvät mittarointivirhetilanteet. Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä varautua sääntelyllisesti mittareiden vikaantumiseen ja sen vaikutuksiin hyödykkeen kulutusperusteiseen laskutukseen yhtiön osakkailta.

10 § Poikkeus koskien rakennuksen laajamittaisen korjauksen kustannuksista

Kannatamme sitä, että direktiivin mahdollistamat joustot otetaan käyttöön lainsäädännössämme. Pidämme perusteluissa esitettyä 10 prosentin osuuden arviointitapaa tarpeettoman monimutkaisena. Ehdotamme, että poikkeamismahdollisuus lasketaan hankkeen todellisista, suunnitelluista kustannuksista sekä kokonaiskustannusten että vaatimusten aiheuttamien lisäkustannusten osalta. Tämä olisi selkeämpi sekä hankkeeseen ryhtyvälle että rakennusvalvonnalle.

Ehdotamme 10 §:n pykälätekstin muuttamista seuraavasti:

“Tämän lain 5, 5 a, 5 c, 5 e ja 6 a §:ää ei sovelleta, jos vaadittavien toimenpiteiden kustannukset ylittävät vähintään 10 prosenttia rakennuksen laajamittaisen korjauksen kokonaiskustannuksista.”

12 § Uusien ja laajamittaisesti korjattavien asuinrakennusten varustaminen seuranta- ja ohjaustoiminnolla

Pidämme hyvänä, että 12 §:n vaatimukset kohdennetaan myös omakotitaloihin. Perusteluihin kaivataan kuitenkin konkreettisempia esimerkkejä siitä, millaiset käytännön ratkaisut täyttävät pykälässä asetetut vaatimukset. Perustelumuistion terminologia tulisi vielä tarkistaa siten, että asuinrakennusten osalta puhutaan johdonmukaisesti vain seuranta- ja ohjaustoiminnoista, ei automaatio- ja ohjausjärjestelmistä.

Muita huomioita

Pidämme hyvänä ratkaisua, jossa soveltamisalasta luovutaan kansallisesta lisävaatimuksesta erillisten pysäköintitalojen osalta, joissa ei käytetä energiaa sisäilmaston ylläpitämiseen.

Perusteluissa (s. 33) viitataan direktiiviin 2014/94/EU liite II, joka on jo voimassa olevassa latauspiste- ja automaatiolaissa päivitetty vastaamaan voimassa olevaa jakeluinfra-asetusta. Pyydämme päivittämään viittauksen vastaamaan HE 52/2024:ssa (latauspistelain 9 §:n muutos 5.7.2024) esitettyä sääntelyä.

Lisäksi toteamme, että 19 §:n viimeisestä virkkeestä näyttäisi puuttuvan sana "ei".

Pyly Petri
Suomen Kiinteistöliitto ry