

Keva

Lausunto

28.04.2026

Asia: VN/18993/2024

Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi rakennusten energiatehokkuudesta

Laki rakennusten energiatehokkuudesta

Kommenttinne 1 §:ään – *Lain soveltamisala*

-

Kommenttinne 2 §:ään – *Määritelmät*

-

Kommenttinne 3 §:ään – *Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimukset muissa kuin asuinrakennuksissa*

-

Kommenttinne 4 §:ään – *Aurinkoenergia rakennuksissa*

-

Kommenttinne 5 §:ään – *Pakkokeinot ja seuraamukset*

-

Kommenttinne 6 ja 7 §:ään – *Voimaantulo ja siirtymäsäännökset*

-

Kommenttinne vaikutusarvioinnista. Millaisia vaikutuksia, joita esitysluonnoksessa ei ole mainittu, tunnistatte liittyvän esitykseen?

-

Muut kommentit

Muut kommentit

-

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Kiitämme mahdollisuudesta lausua. Valmistelutyö on ollut huolellista ja luonnoksilta on tulkittavissa hyvien periaatteiden toteutus valmistelussa. Pyrkimyksenä on, että hallitusohjelman mukaisesti rakennusten energiatehokkuusdirektiivi laitetaan toimeen kansalliset intressit huomioiden ja siten, ettei kiinteistön omistajille aiheuteta kohtuuttomia kustannuksia. Tässä on yleisesti onnistuttu hyvin, mutta on myös tarve nostaa esiin muutamia sen osalta avoimia asioita. Niitä seuraavassa.

Energiatehokkuuden kynnyksarvot (HE s. 8, 10) energiatehokkuuden vertailulukuina (E-luvut)

Ei-asuinrakennuksiin kohdistuvien energiatehokkuuden enimmäiskynnyksarvojen alittuminen todennetaan energiatodistuslaskentaan liittyvällä E-luvulla (viite HE s. 8, 10). Tämän kautta esitys linkittyy muihinkin EPBD:n toimeenpanon kokonaisuuksiin kuten energiatodistuslaskentaan ja valtioneuvoston asetukseen rakennuksissa käytettävien energiamuotokertoimien lukuarvoista.

Energiamuotokertoimien arvojen tulee tukea kustannustehokkaita ja energiatehokkaita energian kierrätykseen ja ympäristön energioiden hyödyntämiseen perustuvia keinoja, joilla E-luvun ja energiatehokkuustodistuksen arvosanaa, ja aitoa energiatehokkuutta voidaan parantaa rakennuksissa. Tämä on erityisen tärkeää nyt, kun ei-asuinrakennuksille ollaan asettamassa energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksia, joiden saavuttamista voidaan tarvittaessa tehostaa hallinnollisin keinoin.

Vaikutukset julkiseen talouteen (HE s 12; 4.2.4)

Osiassa on pohdittu kovin suppeasti kansantaloudellisia vaikutuksia ja hyötyjä, joita saavutetaan energiatehokkuusinvestoinneilla ja niiden kohdistamisella rakennuskannan huonoimmin suoriutuvaan osaan.

Perustelujen kohta 4.2.1 ”Vaikutukset rakennuksen omistajille” pitää vain osittain paikkansa. Vaatimusten saavuttaminen todennetaan E-luvulla, jolloin E-luvun laskentaan liittyvät säännöt ja E-luvun kertoimet loppukädessä sääntelevät sitä, mitä keinoja rakennuksen omistajan on järkevää hyödyntää energiatehokkuuden parantamiseen.

Väärin asetellut energianmuotojen painokertoimet laskentasäännöissä voivat johtaa mittavaan korjausrakentamisen kustannuskasvuun, energiaremonttien rahoituksen saannin vaikeutumiseen,

kansantaloudellista optimiuraa korkeampiin lämmitysenergiakustannuksiin ja näiden seurauksena kiinteistöjen arvonalennuksiin.

Ongelmallista on, että regulaatio ohjaisi energiatehokkuustoimenpiteiden toteuttamisvalikoimaa (E-muotokertoimien painolla) kohti kalliimpien investointikustannusten säästötoimia, mikäli energianmuotokerrointen modifiointia toteutettaisiin vain joillekin energialajeille.

Kustannusoptimi ei toteudu, jos kertoimet ohjaavat kohti eristyspaksuuksien paksuntamista ohi ostoennergiantarpeen minimoinnin teknistaloudellisesti kannattavilla taloteknisillä ratkaisulla.

Rakennusten E-luvun parantaminen kustannustehokkain keinoin on erittäin tärkeää suomalaisen kiinteistökannan kilpailukyvyyn kannalta liittyen mm. EU-taksonomian ja rahoittajien vaatimuksiin. Kysymys on yhteiskunnallisesti erittäin merkittävästä asiasta.

Laki energiatehokkuudesta 2 § listan kohta 6 taloudellisesta toteutettavuudesta:

Laissa määriteltävä energiatehokkuustoimen taloudellisen toteutettavuuden (=takaisinmaksuajan) raja asuinrakennuksissa 30 vuoden ja muissa kuin asuinrakennuksissa 20 vuoden ajanjaksolla on taloudellisen toimijan näkökulmasta ylipitkä. Todellisen taloudellisen toteutettavuuden raja on näkemyksemme mukaan lähempänä 10-15 vuotta.

Poikkeamismahdollisuudet rakennuskohtaisesti energiatehokkuuden kynnsarvoista ja aurinkoenergiälaitteistojen käyttöönottovaatimuksista

Luonnos toteuttaa direktiivin antaman liikkumatilan, eli mahdollisuuden poiketa energiatehokkuuden kynnsarvoista ja aurinkoenergiälaitteistojen käyttöönottovaatimuksista rakennuksissa, joissa käyttöönoton edellytykset eivät täyty. Eli toteuttaa teknisten, taloudellisten ja toiminnallisten edellytysten puuttumisen arvioinnin. Tämä on erittäin kannatettavaa. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen rooli poikkeamaselvitysten käsittelijänä (HE s. 10, 11) on keskeinen. Yhdenmukaisen toteutuksen ja eri toimijoiden yhdenvertaisen kohtelun edistämiseksi on hyvä tarkentaa perusteluja jo tässä kohtaa.

Tulkitsemme, että esityksen velvoitteita valvovien viranomaisten tulkinnoille on jätetty väljyyttä ottaa tapauskohtaisesti olosuhteet huomioon, jotta kustannustehokkuus säädösohjauksessa toteutuu kautta linjan. Ajatuksen olisi suotavaa välittyä seikkaperäisemmin esityksen perusteluista,

jotta se ohjaisi tarkemmin lain tulkintaa. Nyt esitys viittaa hallitusohjelmakirjaukseen, mutta ei linkitä sitä direktiivin toimeenpanon toteutustapaan.

Esityksen pykälän 4 perusteluissa todetaan: ”Taloudellisen kannattavuuden osalta olisi arvioitava sitä, ovatko aurinkoenergialaitteiston asentamisesta odotettavissa olevat hyödyt oikeasuhtaisia laitteiston asentamisen kustannukset ja sen odotettu käyttöikä huomioon ottaen.” Tässä yhteydessä olisi tarpeen tuoda esille tilanteita, joissa laitteistojen asentamisen kustannukset ovat suhteettomia suhteessa saavutettaviin hyötyihin. Esimerkiksi rakennukseen, johon on lähitulevaisuudessa tulossa vesikattosaneeraus, ei ole tällä hetkellä kannattavaa asentaa katolle aurinkoenergiajärjestelmiä vaan vasta saneerauksen jälkeen tai saneerauksen yhteydessä.

§3 Energiatohokkuuden vähimmäisvaatimukset muissa kuin asuinrakennuksissa.

Velvoitteesta vapautumiseen liittyviä käytännön näkökulmia olisi syytä selventää vähintään perustelujen puolella.

Nyt perusteluissa todetaan ”Vapautuksen pyytäminen ja sen myöntäminen liittyisivät luonnollisesti tilanteisiin, joissa edellytetään vuorovaikutusta kunnan rakennusvalvontaviranomaisen kanssa, eli rakentamislupamenettelyyn.”

Energiatodistuksen esittämisen vaatimus liittyy myös tilanteisiin, joissa vuorovaikutusta kunnan rakennusvalvontaviranomaisen kanssa ei ole, kuten tilojen vuokraukseen liittyviin tilanteisiin.

Valvojan viranomaisen mahdollisuus tarkastaa kynnsarvon alittuminen: Esityksen perusteluihin tulisi selventää, miten vapautuminen 1. ja 2. momentissa mainituista kynnsarvojen velvoitteista tapahtuu erilaisissa tapauksissa. Tarkoituksenmukaista olisi, että vapautumiseen oikeuttavat perusteet olisi esitettävä tarvittaessa: Rakennuksen omistaja ei hakisi erikseen lupaa velvoitteesta poikkeamiseen, vaan perusteet tulisi olla esitettävissä viranomaisen niitä vaatiessa. Tämä karsisi byrokratian määrää.

Olisi säädöksen valvonnan toteuttamisenkin kannalta yhdenmukaista ja järkevää, että 3 §:n ja 4 §:n mukaisista velvoitteista vapautuminen poikkeustapauksissa tapahtuisi samankaltaisesti. Siten, että riittävät perustelut ja selvitykset säädöksen vaatimuksesta poikkeamiseen tai vapautumiseen ovat olemassa rakennuksen omistajalla. Tilanteissa, joissa valvoja viranomaisen vaatii niitä esitettäväksi.

Rantanen Jussi-Pekka
Keva