

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

Suomen Yrittäjät kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto asiaan luonnos hallituksen esitykseksi laiksi rakennusten energiatehokkuudesta. Esityksellä pannaan täytäntöön EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivin velvoitteet olemassa olevien toimitilarakennusten energiatehokkuuden vähimmäistasosta (saavutettava 2030/2033) sekä aurinkoenergialaitteistojen käyttönotosta. Laissa säädetään myös edellytyksistä, joilla yksittäinen rakennus voidaan vapauttaa vaatimuksista.

Keskeiset huomiot

Esityksessä säädetään rakennusvalvontaviranomaisen harkintavallasta myöntää yksittäiselle rakennukselle vapautus energiatehokkuusvaatimusten täysimääräisestä noudattamisesta. Vapautusperusteet on määritelty laissa, mutta vapautuksen hakemiseen tarvittavan selvityksen sisältöä tai hakumenettelyä ei ole välttämättä kuvattu riittävällä tarkkuudella pienten yritysten näkökulmasta. Lain valmistelulla tulee ehkäistä tilanteet, joissa vapauttamismahdollisuus jää tiedon puutteen vuoksi kokonaan käyttämättä pienelle tai keskisuurelle yritykselle, jolla ei ole kiinteistöoikeudellista asiantuntemusta.

Eriytynen huoli kohdistuu syrjäseutujen liikerakennuksiin. Velvoitteet voivat muodostua taloudellisesti kestävämmiksi rakennuksissa, joiden liiketoiminnallinen elinkaari on lähestymässä loppuaan tai joissa investoinnin takaisinmaksuaika ylittää jäljellä olevan käyttöiän. Tällaisessa tilanteessa velvoite ei kannusta energiatehokkuusinvestointiin vaan voi käytännössä johtaa siihen, että liiketoiminta ajetaan ennenaikaisesti alas ja rakennus puretaan.

Lain vapautusperusteet kattavat epäsuotuisan kustannus-hyötyanalyysin ja rakennuksen odotettavissa olevan tulevan käytön, mutta niiden soveltaminen edellyttää hakijalta teknistä selvitystä, jota pienellä yrityksellä ei välttämättä ole resursseja tuottaa. Vapautusmenettelyä koskevan ohjeistuksen tulisi tunnistaa tällaiset tilanteet ja tarjota kevyt, selkokielineen arviointikehikko rakennuksen jäljellä olevan käyttöiän ja investoinnin takaisinmaksuajan vertailua varten.

Vapautuksen hakemisesta tulee varmistaa selkeä ja hallinnollisesti kevyt menettely, ja omistajille tulee tarjota selkokielineen ohjeistus vapauttamisedellytyksistä ja hakuprosessista ennen vaatimusten voimaantuloa.

Aurinkoenergiavelvoitteet

Laki velvoittaa ottamaan aurinkoenergialaitteistot käyttöön uusissa yli 250 neliömetrin toimitilarakennuksissa vuoden 2026 loppuun mennessä. Olemassa olevissa julkisissa rakennuksissa

velvoite tulee voimaan porrastetusti vuosien 2027–2030 aikana rakennuksen koon mukaan. Muissa olemassa olevissa yli 500 neliömetrin ei-asuinrakennuksissa velvoite laukeaa laajamittaisen korjauksen tai muun rakentamislupaa edellyttävän toimenpiteen yhteydessä.

Direktiivin tavoite on kannatettava, ja monissa tapauksissa investointi aurinkoenergialaitteistoon on pidemmällä aikavälillä myös taloudellisesti perusteltu. Aurinkoenergian käyttöönottovelvoitteet on esityksessä jäsennelly selkeästi ja porrastettu loogisesti rakennusluokittain. Esitetyt aikataulut vuosille 2026–2030 antavat markkinalle riittävästi sopeutumis- ja suunnittelu-aikaa. Teknologianeutraali määritelmä "soveltuvat aurinkoenergialaitteistot" kattaa sekä aurinkosähkön että aurinkokeräimet, mikä jättää rakennuksen omistajalle asianmukaisen harkintavallan valita rakennuksen olosuhteisiin parhaiten soveltuva teknologia.

On kuitenkin tärkeää huomata, että velvoite voi aiheuttaa merkittäviä kertakustannuksia erityisesti pienille yrityksille, jotka omistavat toimitilansa. Aurinkoenergialaitteiston hankinta- ja asennuskustannukset voivat olla pienelle yritykselle huomattava investointi, varsinkin tilanteessa, jossa velvoite laukeaa yllättäen muista syistä toteutetun korjaushankkeen yhteydessä. Odottamaton lisävelvoite voi johtaa hankkeen lykkääntymiseen tai kustannusarvion merkittävään ylittymiseen.

Aurinkoenergialaitteistojen käyttöönottovelvoitteen laukeamiskynnys on sidottu rakennuksen pohjakerroksen hyötypinta-alaan, mikä on hallinnollisesti selkeä ratkaisu. Pinta-alapohjainen kynnyks ei kuitenkaan erota toisistaan rakennustyyppisiä, joiden ominaiskuorma vaihtelee merkittävästi. Esimerkiksi rautakauppa kuluttaa kesäaikana arviolta neljä kertaa vähemmän energiaa kuin vastaavan kokoinen päivittäistavarakauppa, jossa kylmälaitekapasiteetti on huomattava.

Jos asennettavan laitteiston laajuus määräytyy tosiasiallisesti pinta-alan perusteella, kohdistuu pienen ominaiskuorman rakennuksiin suhteessa ylimitoitettu investointivaatimus, jonka taloudellinen hyöty jää vaatimattomaksi. Toimeenpano-ohjeistuksessa tulisi varmistaa, että laitteiston mitoituksessa käytetään rakennuksen energiantarvetta eikä pinta-alaa ratkaisevana kriteerinä.

Suomen Yrittäjät korostaa, että lain täytäntöönpanossa on tärkeää varmistaa, että pienille yrityksille ei kohdistu kohtuuttomia kustannuksia. Lisäksi velvoitteesta tulee tiedottaa aktiivisesti ja ennakoivasti rakennusten omistajille, ja rakennusvalvontaviranomaisen tulee informoida asiasta rakentamislupahakemuksen käsittelyn yhteydessä hyvissä ajoin ennen kuin velvoite realisoituu.

Yritysvaikutusten arviointi

Luonnoksen yritysvaikutusten arvioinnissa todetaan, että velvoitteet aiheuttavat investointitarpeita rakennusten omistajina oleville yrityksille, ja että rakennus- ja energia-alan toimijat hyötyvät

kysynnän kasvusta. Yritysvaikutusten arvioinnin olisi tärkeää olla tätä kattavampi, jotta sääntelyn oikeasuhtaisuutta olisi mahdollista arvioida asianmukaisesti.

Arvioinnin olisi hyvä sisältää ainakin arviot siitä, missä määrin velvoitteet kohdistuvat pieniin yrityksiin sekä velvoitteiden kokonaiskustannusvaikutuksista toimitilansa itse omistaville pienyrityksille eri toimialoilla. Erityistä huomiota olisi syytä kiinnittää toimialoihin, joilla yli 500 neliömetrin pohjakerroksen hyötypinta-alan tilat ovat yleisiä mutta investointikyky rajallinen. Lisäksi olisi perusteltua arvioida, miten velvoitteet välittyvät vuokramarkkinan kautta yli tällaisia tiloja vuokraaviin yrityksiin.

Suomen Yrittäjät esittää, että yritysvaikutusten arviointia täydennetään ennen lain lopullista käsittelyä siten, että se erittelee vaikutukset yrityksen koon ja toimialan mukaan.

Muita huomioita

Esityksessä energiatehokkuusvaatimukset osoitetaan E-luvulla, joka lasketaan energiamuotojen kertoimilla painotettuna. Voimassa olevan asetustason sääntelyn mukaan kaukolämmölle käytetty kerroin 0,7 on kuitenkin huomattavasti alhaisempi kuin sen laskennallinen primäärienergiakerroin 0,9, mikä suosii kaukolämpöä kilpaileviin teknologioihin nähden ilman selkeää perustetta.

Valmisteilla oleva siirtymä verkkokohtaisiin päästökertoimiin voi syventää tätä epäsymmetriaa entisestään niissä verkoissa, joissa kaukolämmön primäärienergiakerroin on matala. Vastaava jousto tulisi ulottaa sähkölämmitykseen ja lämpöpumppuihin alkuperätakuiden kautta, jotta eri lämmitysmuotoja kohdellaan tasapuolisesti energiatehokkuusvaatimusten täyttymistä arvioitaessa.

Kunnioitavasti

Suomen Yrittäjät

Roope Ohlsbom

ekonomisti

Ohlsbom Roope
Suomen Yrittäjät