

Asia: VN/18993/2024

Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi rakennusten energiatehokkuudesta

Laki rakennusten energiatehokkuudesta

Kommenttinne 1 §:ään – *Lain soveltamisala*

Ei kommentoitavaa.

Kommenttinne 2 §:ään – *Määritelmät*

Muutosehdotukset:

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) rakennuksella erillistä, kiinteää, paikallaan pysyttäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa, jonka sisäympäristön ylläpitämiseen käytetään energiaa

Perustelu: Rakennus on määritelty rakentamislain 2 §:ssä ja määritelmästä keskusteltiin vilkkaasti rakentamislain laatimisen yhteydessä. Olisi luontevaa, että ainoa eroavaisuus rakentamislain ja rakennusten energiatehokkuuslain olisi energian käyttäminen sisäympäristön ylläpitämiseen. Muuten rakennusvalvonnoissa saattaa tulla tulkintahaasteita. Rakentamislain mukainen tarkempi määritelmä sisältää myös EPBD:n 2 artiklan mukaisen määritelmän.

Ehdotame poistettavaksi kohdat 5), 6) ja 7)

Perustelu: Tekninen, taloudellinen ja toiminnallinen toteutettavuus on jo määritelty alun perin ympäristöministeriön asetuksessa 2/17. Sama määritelmä on sisällytetty jo rakentamislain 37 §:ää säädettäessä hallituksen esityksen HE 139/2022 vp sivulle 156, sillä termit mainittiin pykälässä ja määritelmä oli jo lainsäädännössä. Määritelmä on jo vakiintunut eikä sitä tarvitse määritellä enää uudelleen. Nyt määritelmää ollaan tiukentamassa aikaisemmasta, mikä aiheuttaa hämmennystä tulkinnan kannalta, jos määritelmää ei säädetä rakentamislaisissa. Rakentamista koskevissa säännöksissä ei pitäisi määritellä samaa asiaa monella eri tavalla. Jos tarkoitus on kumota asetus ja siirtää määritelmä lakiin, olisi oikea paikka rakentamislaisissa, sillä silloin se koskisi suoraan kaikkia rakentamislain nojalla annettuja asetuksia ja koska rakentamislaki voidaan katsoa rakentamisen yleislakiin suhteessa rakennusten energiatehokkuuslakiin.

Se, että esimerkiksi teknistä soveltuvuutta aurinkoenergialaitteiston ja katon yhteensopivuuden osalta selostetaan 4 §:ssä, on toki paikallaan ja helpottaa tulkintaa.

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

Koska VnA energiamuotokertoimien lukuarvoista sisältää helpotusmahdollisuuden koskien vähäpäästöistä kaukolämpöä, ovat nyt annetut kynnsarvot todennäköisesti liian korkeita, jotta riittävän suuri määrä raken-nuksia kuuluisi direktiivin mukaisesti kynnsarvojen ulkopuolelle. Vai onko niin, että kaukolämpökohteiden E-lukua laskettaessa helpotusta ei otettaisi huomioon?

Perusparannuspassi tulisi edellyttää muissa kuin asuinrakennuksissa, kun haetaan vapautusta vaatimuksista pykälän 3§ momentin 4 mukaan. Perusparannuspassin vaatimus sisältäisi energiatodistuksen ja korjausehdotusten laatimisen yhteismitallisella tavalla ja mahdollistaa rahoituksen / tuen saannin.

..., mikäli rakennuksen omistaja perusparannuspassin avulla osoittaa, ettei rakennuksen energiatehokkuuden parantaminen ole (TTT)...

Lisäksi ”muun vaikean ongelmatilanteen perusteella” tulisi ottaa pois, sen määrittäminen on hyvin tapauskohtaista.

Kommenttine 4 §:ään – *Aurinkoenergia rakennuksissa*

Millä keinoilla rakennusvalvonnat voivat varmistaa, että kuntansa alueella olevat kohtien 3) (vuoden 2028 loppuun mennessä) ja 5) (vuoden 2030 loppuun mennessä) mukaisilla rakennuksilla on joko otettu aurinkoenergialaitteistot käyttöön tai tehty selvitys, jonka mukaan käyttöönotto ei ole taloudellisesti kannattavaa tai toiminnallisesti toteutettavissa? Nähdäksemme ainoa keino on rakennuskohteiden luettelo, jossa rakennukset ovat mukana.

YM:n ohjeena julkaiseman laajamittaisen korjaamisen laskin vertaa korjausten arvoa koko rakennuksen vakuutusmatemaattiseen arvoon. Laskin ei ota huomioon, että korjattavan rakennuksen arvo pienenee ikääntymisen seurauksena.

Rakentamislain 14 §:n 2 momentissa Laajamittaisella korjauksella tarkoitetaan korjausta, jossa rakennuksen vaippaan tai rakennuksen teknisiin järjestelmiin liittyvien korjausten jälleenrakennuskustannuksiin perustuvat kokonaiskustannukset ovat yli 25 prosenttia rakennuksen arvosta, rakennusmaan arvo pois lukien.

Rakennuksen vakuutusmatemaattisena arvona voisi lakitekstin pohjalta ja laskimessa tehdystä valinnasta poiketen mahdollisesti pitää päivänarvoa. Päivänarvo on rahamäärä, joka saadaan, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään, mitä omaisuus on arvossa menettänyt iän, käytön, tekniikan vanhentumisen, käyttökelpoisuuden alenemisen tai muun sellaisen syyn johdosta.

Mikäli vaikutusten arviointi perustuu rakentamislain laajamittaisen korjaamisen perusteella tehtäviin asennuksiin, on arvio huomattavan liioitteleva, kun sitä vertaa ympäristöministeriön ohjeena annetun laskimen perusteella odotettavissa olevien laajamittaisten korjausten määrään. Laskimen perusteella laajamittaisia korjauksia ei juuri tarvitse tehdä.

Kommenttinne 5 §:ään – Pakkokeinot ja seuraamukset

Toivomme, että tähän pykälään annettaisiin mahdollisuus muodostaa kuntakohtaisesti julkinen luettelo energiatehokkuuden vähimmäisvaatimukset ylittävistä rakennuksista. Tällä varmasti nopeutettaisiin niin energiatehokkuuden parantamista kuin aurinkoenergialaitteistojen asentamista. Nyt ei käytännössä pakkokeinoja kiinteistöjen omistajille ole.

Kommenttinne 6 ja 7 §:ään – Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

Ei kommentteja.

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

Vaikutusten arviointi tulee toteuttaa kokonaisuutena nyt lausuttavana olevien sekä aiemmin keväällä 2025 lausuttavana olleiden asetusten muodostaman kokonaisuuden osalta. Aiemmin lausuttujen asetusten lausuntoyhteenvetojen puuttuminen sekä ristiriitaiset ja puutteelliset tiedot asetusten lopullisista kirjauksista aiheuttaa merkittäviä haasteita kokonaisuuden vaikutusten arviointiin.

Yritysvaikutukset on arvioitu hyvin kevyesti. Olisi hyvä saada arviota korjausvelvoitteisten rakennusten määrästä ja korjaustarpeista, jotta saataisiin paremmin nähtäville korjausvelvoitteen suuri vaikutus korjausrakentamissektorilla toimiville yrityksille. Koska nämä investoinnit ovat kannattavia kiinteistöjen omistajille, tulisi niiden toteuttamista edistää nyt ehdotettua voimakkaammin.

Vaikutusten arvioinnista puuttuu sukupuolivaikutusten arviointi. Ainakin olisi hyvä mainita, että hallituksen esityksellä ei ole tunnistettu olevan sukupuolivaikutuksia. Sukupuolivaikutusten arviointeja on seurattu ministeriöittäin eikä asiaa sovi unohtaa.

Muut kommentit

Muut kommentit

Miksi lakiehdotus on laitettu lausuntokierroksen kanssa samanaikaisesti TRIS-järjestelmän kautta EU:n tekniseen notifikaatioon (2026/0136/FI)? Koska kyseessä on EU-direktiivin implementointi, komissio tulee käymään lakiehdotuksen läpi joka tapauksessa sen antamisen jälkeen ja tämä tulee tapahtumaan kaikissa EU-jäsenvaltioissa. Ymmärtääksemme näissä tapauksissa etukäteen tehtävä notifikaatio ei ole tarpeellinen, perustelut laille kun tulevat EU:lta ja komissiolta. Samanaikainen tekninen notifikaatio jäykistää menettelytapoja ja hankaloittaa isompien muutosten tekemistä lausuntojen johdosta.

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Yllä olevan lisäksi alla lakitekniisiä muutosehdotuksia

1 §

Muutosehdotus:

Tämän lain energiatehokkuutta koskevia säännöksiä sovelletaan muuhun kuin rakentamislain (751/2023) 37 §:n 2 momentin 1–7 kohdassa tarkoitettuun rakennukseen tai sellaiseen puolustushallinnon käytössä olevaan rakennukseen, johon tai jonka käyttöön liittyy salassa pidettävää tietoa, ja joka on tämän lain voimaan tullessa ollut hyväksytty rakentamislain 122 §:n, maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 153 §:n tai rakennusasetuksen (266/1959) 65 §:n mukaisesti loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi tai tätä vanhempaan käytössä olevaan rakennukseen.

Perustelu: Jos on tarkoitus, että koskee vain niitä rakennuksia, jotka ovat valmiina ja käytössä lain voimaan tullessa, olisi hyvä määritellä asia tarkemmin kuin olemassaolona. Jos säädetään vain olemassaolosta, onko rakennus olemassa, jos loppukatselmus on pitämättä, mutta rakennus muuten valmis? Taikka katkaisee määritelmän, mitä tai ei tee. Rakennuksen olemassaolon määritelmä liittyyneen sekä rakentamislain 37.2 §:n että puolustusvoimien rakennuksiin. Toinen vaihtoehto on lisätä määritelmiin olemassa olevan rakennuksen määritelmä:

x) olemassa olevalla rakennuksella rakennusta, joka on tämän lain voimaan tullessa ollut hyväksytty rakentamislain 122 §:n, maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 153 §:n tai rakennusasetuksen (266/1959) 65 §:n mukaisesti loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi tai tätä vanhempaa käytössä olevaa rakennusta.

2 §

4) energiatehokkuutta koskevilla vähimmäisvaatimuksilla sääntöjä, joissa edellytetään, että ennen tämän lain voimaan tuloa käyttöön otettu rakennus täyttää yksittäisen energiatehokkuusvaatimuksen osana rakennuskannan laajaa perusparannussuunnitelmaa tiettyyn päivämäärään mennessä, mikä käynnistää perusparannuksen;

Perustelu: Joko lisätään määritelmä olemassa olevalle rakennukselle tai määritellään tässä tarkemmin, milloin rakennus on olemassa. Säännöksen soveltamisessa lienee kyse jo yhdestä rakennuksesta.

Muutosehdotus:

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämän lain voimaan tullessa vireillä olleeseen rakentamislupahakemukseen sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

6 § ja 7 §

7 §

Poistetaan 7 §

Perustelu: Säännös siitä, että rakentamislupahakemus käsitellään loppuun luvan hakemishetkellä voimassa olleiden säännösten mukaisesti, kuuluu voimaantulosäännökseen. Olennaista on myös säätää, että sovelletaan nimenomaan niitä säännöksiä, jotka ovat voimassa juuri sillä hetkellä, kun laki tulee voimaan eikä kaikkia mahdollisia voimaantuloa edeltäneitä säännöksiä. Loogisuuden vuoksi olisi hyvä käyttää samaa sanamuotoa kuin rakentamismääräyskokoelmassa on tavallisesti käytetty. Ks. Lainkirjoittajan opas kohta 21.1.1.

Kemppainen Jani
Rakennusteollisuus RT ry