

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Lausunto

28.04.2026

Asia: VN/18993/2024

Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi rakennusten energiatehokkuudesta

Laki rakennusten energiatehokkuudesta

Kommenttinne 1 §:ään – *Lain soveltamisala*

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI LAIKSI RAKENNUSTEN
ENERGIATEHOKKUUDESTA

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ VN/18993/2024 13.3.2026

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi rakennusten energiatehokkuudesta.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVAN jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVAlla on 140 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä lähes 350 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2026 yhteensä noin 2 900 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Lausunto

Lain soveltamisala (1 §)

KOVA kannattaa ehdotusta, eikä esitä siihen erityisiä huomioita.

Kommenttinne 2 §:ään – Määritelmät

KOVA pääosin kannattaa ehdotusta, sillä lain soveltamisen kannalta keskeisten käsitteiden määrittäminen on tärkeää.

KOVA kuitenkin huomioi, että pykälän 6 kohdassa määritellyn taloudellisen toteutettavuuden ehdotettu tarkastelujakso (30 vuotta asuinrakennusten kohdalla ja 20 vuotta muiden kuin asuinrakennusten kohdalla) on kohtuuttoman pitkä tarkastelujakso. KOVAN näkemyksen mukaan investoinnin kannattavuuden tulee olla uskottava sekä omistajan että rahoituslaitoksien näkökulmasta. KOVA ehdottaa tarkastelujaksojen lyhentämistä siten, että se olisi asuinrakennusten kohdalla 15 vuotta ja muiden kuin asuinrakennusten kohdalla 10 vuotta.

Edellä esitetyn perusteella KOVA ehdottaa seuraavaa muutosta lain 2 §:n 6 kohtaan:

Pykälän 6 kohdan mukaan taloudellisella toteutettavuudella tarkoitettaisiin sitä, että ratkaisu tai toimenpide voidaan toteuttaa kustannustehokkaasti. Arvioinnissa olisi tarkasteltava ratkaisun tai toimenpiteen kustannusoptimaalisuutta eli sitä, tuottaako investointi asuinrakennuksissa 15 vuoden tarkastelujaksolla ja muissa kuin asuinrakennuksissa 10 vuoden tarkastelujaksolla investointikustannusta enemmän hyötyä. Jos tarkasteltavan rakennusosan tai järjestelmän tai sen osan normaali elinkaari on lyhyempi kuin mainittu 15 tai 10 vuoden tarkastelujakso, olisi tarkastelussa käytettävä ajanjakso rajattava kyseiseen lyhyempään elinkaareen. Taloudellisen toteutettavuuden ja kustannustehokkuuden arvioinnissa olennaista olisi se, että toimenpiteet ovat taloudellisesti perusteltuja ja kohtuullisia rakennuksen omistajalle. Lisäksi arvioinnin tarkoituksena olisi kannustaa erilaisten ratkaisuvaihtoehtojen vertailuun ja valintaan.

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

-

Kommenttinne 4 §:ään – *Aurinkoenergia rakennuksissa*

KOVA kannattaa ehdotusta eikä esitä siihen erityisiä huomioita.

Kommenttinne 5 §:ään – *Pakkokeinot ja seuraamukset*

KOVA kannattaa ehdotusta eikä esitä siihen erityisiä huomioita.

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

KOVA kannattaa ehdotusta ja toteaa ehdotettujen voimaantulo- ja siirtymäsäännösten olevan perusteltuja.

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

KOVAn näkemyksen mukaan vaikutusarviointi on tehty pääosin monipuolisesti. Kiinteistönomistajan näkökulmasta on tunnistettu sekä myönteisiä että kielteisiä vaikutuksia, mitä KOVA pitää tärkeänä huomiona. Yrityksiin kohdistuvien kielteisten vaikutusten arviointia voisi kuitenkin vielä syventää, esimerkiksi mainittujen investointitarpeiden todennäköiset kustannukset.

Muut kommentit

Muut kommentit

KOVA katsoo, että muiden toteuttamisvaihtoehtojen kohdalla on tehty onnistunutta pohdintaa. Direktiivin mahdollistama kansallisen lainsäädännön liikkumavara on tunnistettu, ja sitä on pyritty hallitusohjelman mukaisesti hyödyntämään mahdollisimman paljon, mitä KOVA pitää positiivisena asiana.

Helsingissä 28.4.2026,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Jouni Parkkonen

Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Juristi Noora Salokangas, puh. 050 472 9430, noora.salokangas@kovary.fi

Tekninen johtaja Jani Pakarinen, puh. 050 443 5077, jani.pakarinen@kovary.fi

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

-

Parkkonen Jouni

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry