

8.3.2021

Ympäristöministeriö  
Työ- ja elinkeinoministeriö  
lausuntopalvelu.fi

Viite: VN/13551/2019

## LAUSUNTO VALTIONEUVOSTON PERIAATEPÄÄTÖKSESTÄ KIERTOTALOUDEN EDISTÄMISEKSI

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

### Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 30 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 20 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

### Kiinteistöliiton lausunto

Keskitymme enimmäkseen taloyhtiöitä ja asumista koskeviin asioihin.

### Yleisiä huomioita

Lähtökohdat kiertotaloustavoitteille ovat erittäin selkeät, sillä maapallon kantokyvyn rajat siintävät jo lähivuosikymmeninä, mikäli jatkamme luonnonvarojen hyödyntämistä vanhaan malliin, ja lisäksi väestö ja talous kasvavat merkittäväällä tavalla nykyisestäään. Merkittävä osa lähivuosikymmenten luonnonvarojen kysynnän kasvusta on kohdistumassa nykyisin köyhimpiin, mutta jo nyt väkirikiksiin maihin Afrikassa, Aasiassa ja Eteläisessä Amerikassa.

Kiertotalous onkin nähty merkittäväksi taloudellisen ohjauksen ja nykyistä kestävämmän yhteiskunnan tukipilariksi. Teemaa on työstyetty kansainvälisissä yhteyksissä, EU:ssa sekä myös Suomen nykyisen hallituksen ohjelmassa. Jätehuollon keskustelussa ja ohjauksessa teema on ollut yhä enemmän pinnalla viimeisen vuosikymmenen aikana.

Innostus kiertotalouteen on paikoitellen suurta, ja monin osin liiketoimintamarkkinoilla kierrätys, uudelleenkäyttö ja jakamisratkaisut tulevat saamaan paljon uutta liiketoimintaa ihan lähivuosina.

Kiertotaloustuotteiden markkinoiden kasvulla on kuitenkin valtavan paljon esteitä. Ja rakentamisessa esim. rakennusosien uudelleenkäyttö ja kierrätys on

8.3.2021

monin paikoin huomattavan haasteellista. Puuttuu tietoa vanhasta käyttökelpoisesta tavarasta, tuotteiden sertifiointissa ollaan alkutaipaleella, eikä myöskään osaamista ole liikaa tarjolla. Pienrakentamisessa ja entisöinnissä kierrätys on jo jonkinlainen ilmiö, mutta laajamittainen korjausrakentaminen taloyhtiötyyppisissä asuinrakennuksissa vanhoilla materiaaleilla on erittäin harvinaista.

Strategisen ohjelman yleiset tavoitteet ja visio vuoteen 2035 ovat Kiinteistöliiton mielestä kannatettavia. Ohjelmassa on paljon hyviä ja tärkeitä toimenpide-ehdotuksia, joilla muiden muassa parannetaan markkinoiden toimintaedellytyksiä, tietoperustaa ja osaamista.

Suomen tulee kuitenkin kohdistaa kiertotaloustoimenpiteitä siitä lähtökohdasta, että liiketoiminnan ja kestävyuden kannalta tärkeitä avauksia kohdistetaan Suomen markkinoiden lisäksi niihin maihin ja markkinoihin, joissa ratkaistaan globaali onnistuminen. Pienen maan ja sen yritysten kannalta maailmanmarkkinat ovat täysin mittaamattomat. Keskittyminen pelkästään kotimarkkinoihin, ja yrittämällä puristaa kaikki kiertotalouden mehut tästä rajallisesta potentiaalista ei johda kovin suureen onnistumiseen. Kun kokeiluhankkeilla ja uusilla innovaatioilla päästään hyvään vauhtiin, huomiota on järkevää keskittää liiketoiminnan skaalaamiseen yli Suomen rajojen. Toisaalta muiden maiden markkinoilta voidaan oppia sellaista, mitä Suomessa ei ole keksitty.

### **Kiertotalouden kannusteet**

Ohjelman toimenpiteissä taloudelliset kannusteet ovat selvästi korostetusti esillä. Esille otetun jäteveron korottamisen ja laajentamisen merkitys ohjaavana ajurina on kuitenkin osin näennäinen. Jos puhutaan sekalaisesta yhdyskuntajätteestä, potentiaalia on varsin rajallisesti, mikäli biojätteen kierrätysaste sekä pakkauskartonki ja -muovi kiertävät entistä paremmin jätelakipaketin, ja menossa jo olevien jätehuoltomääräysten tiukennusten myötävaikutuksella. Tällöin jäteveron korotukset luultavasti tarkoittaisivat lähinnä verotuksen yleistä kiristymistä, mikä ei liity kiertotalouden tavoitteisiin juurikaan.

Mitä tulee puuaineksen energiakäyttöön, kiertotalouspotentiaali on suurempi, mutta puun uudelleenkäytölle ja kierrätykselle esim. uudis- ja korjausrakentamisessa on tiukkoja reunaehtoja, jotka eivät kokonaan poistu, vaikka jätevero olisi kuinka korkea hyvänsä. Puun uudelleenkäytön ja kierrätyksen kasvu voikin olla enemmän riippuvaista tuotekehityksestä ja pilottihankkeiden onnistumisesta, ja kokemusten kopioimisesta kuin jäteveron käytöstä kannustavana vipuna.

Kaiken kaikkiaan kierrätysasteen (liikaakin) keskittynyt tavoiteohjaus EU:ssa ja Suomessa tulisi läpivalaista rajahyödyn ja rajakustannuksen kokonaisvaltaisen vertailuarvioinnin kautta. Eli esimerkiksi yhdyskuntajätteen kierrätysosuuden noston 50 prosentista 60 prosenttiin tapauksessa, mikä olisi kustannusten ja hyötyjen lisäys muutoksen seurauksena. Optimaalinen kierrätysosuus on siinä

8.3.2021

kohdassa, jossa rajahyöty kohtaa rajakustannuksen. Kustannusten arvioinnissa voitaneen käyttää tuolloin myös aiheutuneen jätteen oheiskustannuksia, joita markkinamekanismi ei vielä nykyisin huomioi tuotteiden hinnoissa. On muistettava se, että mitä lähempänä täydellistä kierrätysosuutta ollaan, sitä jyrkemmin rajakustannus nousee, ja ”viimeisen jäte-erän” kierrätyksen kustannus nousee tietysti äärettömän suureksi.

Vaikka nykytilanteessa kustannus- ja hyötytietoa ei riittävän tarkasti ole saatavissa, lainsäädännön uudistuksissa yllä mainittu periaate pitäisi olla aina käytössä vaikutusarviointeja ja perusteluita tehtäessä. Tämä pätee sekä EU-tason säädöstyöhön kuin Suomen lainsäädäntöön kiertotalouden aloilla.

Asunto-osakeyhtiöiden kohdalla asunto-osakeyhtiölaki (AOYL) rajoittaa energiatehokkaiden korjausrakentamiskokeilujen käyttöönottoa enemmistöpäätöksin ja vastikevaroin. Näissä asioissa on syytä konsultoida oikeusministeriötä ja tähdätä yhteistyössä asunto-osakeyhtiölain muutokseen, mikäli isoja uudistuksia pohditaan. AOYL on parasta aikaa arvioinnin kohteena ja energiatehokkuutta parantavien hankkeiden toteutus päätöksenteko on tarkastelun kohteena.

Kun tarkastellaan uusien rakennusten käyttöiän pidentämistavoitteita, asiassa on välttämätöntä keskustella oikeusministeriön kanssa perustuslain turvaaman omaisuuden suojan ulottuvuuden selvittämiseksi. Vanhan rakennuskannan suhteen on erittäin tärkeää, että omistajalla säilyy lähtökohtainen päätösvalta sen suhteen, korjataanko vanhaa rakennusta vai puretaanko. Purkaminen mahdollistaa kaupunkirakenteen tiivistämisen lisä- ja täydennysrakentamisen avulla. Hiilijalanjälki-periaatteiden muotoilussa laskennassa on vaara luiskahtaa osaoptimointiin. Pahimmillaan voidaan ajautua sellaiseen lainsäädäntöön ja sen tulkintaan, jossa korjausrakentamisen kannustavuus vähenee, ja sen myötä menetettäisiin myös mahdollisuus käyttäjien kannalta parempiin rakennuksiin.

Eri vaihtoehtoja punnittaessa on arvioitava, tyydyttävätkö korjausvaihtoehdot samat tarpeet kuin uudisrakentaminen. Mahdollistaako korjausvaihtoehdot yhtä lailla monikäyttöisyyden kuin uudisrakentaminen? Vastaako esim. 1970-luvun lähiökerrostalojen rakenne- ja tilaratkaisut edelleen nykypäivän asumisen vaatimuksiin? Kaikessa laskemisessa on arvioitava kriittisesti laskelmiin liittyviä lähtöarvoja ja epävarmuustekijöitä sekä hiilijalanjälki-laskentamenetelmän soveltuvuutta tarkasteluihin.

Joka tapauksessa on selvää, että purkamisen, korjausrakentamisen sekä uudisrakentamisen taloudelliset reunaehdot poikkeavat suuresti alueelta toiselle mentäessä. Tämä on huomioitava säädöksiä valmisteltaessa.

### **Kiertotalouden markkinat**

On tärkeää, että kiertotalouden tuotekehitystä, tietoperustaa ja markkinoiden toimivuutta pyritään tukemaan monipuolisilla toimenpiteillä. Tuote- ja palvelusuunnittelun ja -muotoilun merkitys on keskeinen pitkän aikavälin kannalta. Kyse ei ole kuitenkaan pelkästään siitä, että miten tuotetta voidaan

8.3.2021

kierrättää (toisessa käytössä tai energiahyödyntämisessä), vaan myös siitä, miten tuotetta voitaisiin käyttää uudelleen edellisen käyttäjän jäljiltä, tai miten vältetään uuden neitseellisen materiaalin käyttöä.

Kyse on huomattavan laaja taloudellinen ja yhteiskunnallinen asia, johon jakamistalouden ratkaisut tuovat joiltain osin vastauksia. Halpojen kuluttajatuotteiden markkinoilla muutos kohti kestävämpää vaatii kuitenkin laajaa kuluttajien preferenssien muutosta, ja myös kulutustavaran ja palveluiden kokonaiskustannusten läpivalaisua. Rakennuksissa ja asumisessa rakennuttajien ja kuluttajien preferensseillä on myös merkitystä valinnoissa. Tulotasolla ja -kehityksellä on myös ohjaavaa merkitystä kysynnän suuntautumisessa.

Korona-pandemia on osoittanut, että epidemia- ja pandemiauhkilla voi olla jakamistalouden kasvua jarruttavia vaikutuksia. Tämä koskee erityisesti lyhytaikaista asunnonvuokrausta ja monien liikennevälineiden lyhytaikaista vuokraustoimintaa. Toimialan yritykset joutuvat hiomaan liiketoimintaansa siten, että riskit voidaan huomioida ja ratkaista kaikissa olosuhteissa, ja markkina voi kasvaa nykyisestä.

#### **Kiertotalous keskeisillä sektoreilla**

Osaamisen kehittäminen on välttämätöntä myös kiinteistöalalla, jotta uudet toimintamallit voivat juurtua. Havaittavissa on jo paljon kiinnostusta ja muutoksia jätehuollon ja kierrätyksen toimialoilla ja osaamisessa. Yhdyskuntajätehuollon markkinat ovat kehittyneet voimakkaasti jo 2010-luvulla, mutta rakennusmateriaalien ja rakentamisen puolella tilanne on vaikeampi, koska erityisesti puun uudelleenkäyttö ja kierrätys materiaalina on teknisesti ja tuotekehityksen kannalta haastavaa. Muutoksen tekeminen, esimerkiksi käytetyn puun laajamittainen käyttö korjausrakentamisessa on huomattavasti vaikeampaa kuin esimerkiksi pakkausmuovin kiinteistökohtaisen lajittelun aloittaminen, ja sekajätteen määrän samanaikainen väheneminen.

Hyvin harvan rakennusmateriaalin purkaminen ja uudelleen käyttäminen nykynäkymin taloudellisesti järkevää, varovasti tehdyn purkutyön kustannukset ovat korkeammat, kuin uuden vastaavan materiaalin hankintakustannukset. Vanhojen rakennusmateriaalien uudelleenkäyttöä vaikeuttaa nykyinen rakennustarvikkeiden tyyppihyväksyntävaatimus. Kaikkien purettavien rakennusosien ja -materiaalien teknisestä kunnosta ei ole varmuutta ja useat rakenneosat on rakenteellisesti mitoitettu ja valmistettu tiettyyn rakennukseen ja tietyille kuormille.

Useissa vanhoissa rakennusmateriaaleissa on käytetty haitta-aineita, joka estää niiden uudelleenkäytön. Hyvin kierrätykseen ja uudelleen käytettäväksi sopivia materiaaleja ovat mm. betoni ja muut kiviaineiset rakennusmateriaalit (murskattuna tai maantäytöissä), lasi, metallit, lämmöneristeitäkin pystytään jo kierrättämään ja uudelleenkäyttämäänkin. Kokonaiskannattavuuden ja ympäristökuormituksen kannalta myös kierrätyksen ja jatkoprosessoinnin kustannukset ja päästöt ovat merkityksellisiä.

8.3.2021

Kiertotalouden hengessä olisi selvitettävä, olisiko kaavoitusta kehittämällä mahdollista helpottaa käyttötarkoituksen muutoksia, esim. toimistoista asunnoiksi.

**Kiertotalouden innovaatiot, digitalisaatio ja osaaminen**

Digitaalinen tieto ja siihen liittyvät sovellukset ovat kiinteistö- ja rakennusalan kiertotalouden kasvun keskeisiä ajureita. Alalla on ollut vilkasta kehitys- ja innovaatiotoimintaa viime vuosina, joten edellytyksiä kasvulle myös kiertotalouden kasvun mielessä on. Kiinteistökannan digitalisaatiossa ollaan kuitenkin monilla tavoilla vasta alkutekijöissään, ja menee vuosia, ennen kuin digitaalinen tieto luo suuresti parempia palveluita kiinteistönomistajille ja -käyttäjille. Mutta kun kiertotalouden suhteen kuluttajilla ja yrityksillä on kiertotalouteen varsin positiivinen suhtautuminen, ja asioihin panostetaan laajoilla rintamilla, kasvuharppaukset voivat olla suuria jo lähivuosina.

Kiinteistöliitto kuitenkin muistuttaa, että kaiken digitaalisen tietojen käsittelyä ja luovuttamista rajoittavat oikeudet, kuten tietosuoja- ja immateriaalioikeudet, mikä on huomioitava säädöstyössäkin.

Kokeiluhankkeita on järkevää tukea yhteisistä varoista, ja tuettavien hankkeiden tulokset tulee jakaa muidenkin käyttöön, jolloin hyvät käytänteet voidaan monistaa, ja huonot valinnat välttää.

**Kiertotalousulkopolitiikka kestävän kehityksen tavoitteiden tukena**

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä kytkeä Suomen kiertotalousohjelmat kansainvälisille markkinoille. Kuten todettua, maailman maista ja markkinoista Suomen osaamiselle markkinoita on rajattomasti. Joissain kohdin Suomen markkinoilta voidaan ponnistaa Euroopan tai kauemmaksikin niillä kehitysopeilla, joita Suomen markkinoilta on saatu. Mutta realismia on se, että isoon kasvuun, ja samalla globaaliin, kiertotaloushyötyyn pitää pyrkiä liiketoimintavetoisessa kiertotaloudessa panostamalla jo alkuvaiheissa kansainvälisille markkinoille.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jukka Kero  
pääekonomisti

Jenni Hupli  
päälakimies, VT

Anssi Väättäinen  
rakennustekninen  
asiantuntija