

22.8.2025

Työ- ja elinkeinoministeriö
lausuntopalvelu.fi

Asia: VN/1046/2025

KANSALLISEN ENERGIA- JA ILMASTOSTRATEGIAN LUONNOS

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-osaakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 35 000 asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 25 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta yli 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Lausunto on jätetty lausuntopalvelut.fi -palvelun kautta. Alla Kiinteistöliiton vastaukset lausuntopalvelussa esitettyihin kysymyksiin.

Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen ja nielujen kasvattaminen

Kiinteistöliitto korostaa päästökaupan roolia keskeisimpänä keinona kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisessä. Päästökaupan vaikuttavuudesta ja kattavuudesta on huolehdittava, sillä se tarjoaa markkinaehtoisin, kustannustehokkaan ja teknologianeutraalin ratkaisun. On tärkeää välttää päällekkäisiä ohjauskeinoja, jotka heikentävät päästövähennysten syntymistä.

Uusiutuvan energian edistämistä koskien Kiinteistöliitto pitää kriittisenä, että energajärjestelmän puhdistamista jatketaan tavoitellen sen pikaista päästöttömyyttä. Sähköntuotannon ollessa jo lähes päästötöntä Suomessa on erityisen tärkeää edistää päästötöntä lämmöntuotantoa ja purkaa esteitä erilaisten päästöttömien lämmitystaparatkaisujen käyttöönotolta ja skaalautumiselta. Samalla Kiinteistöliitto tunnistaa sähkönkulutuksen lisääntymisen kaikkialla yhteiskunnassa ja täten päästöttömän sähköntuotannon kasvavan tarpeen, joten esteitä hyvin edenneen puhtaan sähköntuotannon kapasiteetin kasvattamisen tieltä tulee ennemmin purkaa kuin luoda.

22.8.2025

Rakennuksissa ja rakennetussa ympäristössä tulee aina kulumaan energiaa, vaikka energiatehokkuutta parannetaan. Siksi päästötöntä rakennuskantaa ja päästötöntä asumista ei ole ilman päästötöntä energiajärjestelmää. Samalla on huolehdittava erityisesti talviaikojen lämmöntuotannon huoltovarmuudesta.

Vety ja sähköpolttoaineet

Vedyn ja sähköpolttoaineiden kehittämisessä on tärkeää edistää kokonaisvaltaista ja holistista lähestymistapaa. Suomen asemaa korkean jalostusasteen ratkaisujen tuottajana tulee vahvistaa. Poliitiikkatoimien tulee tukea sektori-integraatiota, jossa esimerkiksi vedyn tuotannosta syntyvä lämpö voidaan hyödyntää tehokkaasti.

Energiatehokkuuden edistäminen

Kiinteistöliitto pitää esitettyjä kansallisia toimenpiteitä tärkeinä, mutta ehdottaa energiatehokkuussopimusjärjestelmän laajentamista ja kehittämistä myös asunto-osakeyhtiöille. Energiatukijärjestelmää tulisi arvioida uudelleen, jotta asunto-osakeyhtiöt voisivat osallistua tukijärjestelmiin ja kaikkia kiinteistönomistajia kohdeltaisiin yhdenvertaisesti. Energianeuvonta on tärkeä informaatio-ohjauksen keino, mutta sen vaikuttavuutta tulee arvioida ja kehittää. Neuvonnan kehittämisessä ja rahoituksessa tulisi arvioida mahdollisuuksia hyödyntää kiinteistönomistajia edustavien järjestöjen poikkitieellistä asiantuntemusta ja verkostoja, jotta vältetään päällekkäiset ja projektimuotoiset ratkaisut.

Energiaturvallisuus

Sähköjärjestelmän toimintavarmuus on yhteiskunnan toimivuuden kannalta keskeistä, mutta samalla on varmistettava järjestelmän kustannustehokkuus asiakkaiden näkökulmasta. Asiakkaiden tarpeet ja kyvykkyudet tulee huomioida nykyistä vahvemmin. Kulutusjouston edistämiseksi markkinaehtoiset ratkaisut ovat ensisijaisia, ja ratkaisuista syntyvät alkuinvestointikustannukset tulee kohdistaa suoraan niille loppukäyttäjille, jotka ratkaisuja ottavat käyttöön. Teknologianeutraalin ja yhdenvertaisen kulutusjoustomarkkinan kehittäminen edellyttää, että jokainen käyttäjä vastaa omista kustannuksistaan. Lisäksi CHP-tuotannon muutokset ja lämmityksen sähköistyminen on tärkeää arvioida huoltovarmuuden näkökulmasta.

Ydinenergian käyttö

Ydinenergian käyttöä, mukaan lukien pienydinlaitokset, tulee edistää markkinaehtoisesti. Toimintaympäristön kehittämisessä on tärkeää poistaa merkittävät esteet, jotka haittaavat ydinenergian lisäämistä osaksi energiajärjestelmää.

22.8.2025

Energiamarkkinoiden kehittäminen

Energiamarkkinoiden kehittämisessä asiakkaat tulee asettaa keskiöön. Lämmitysmarkkinoilla on tärkeää säilyttää aito kilpailu ja varmistaa, että rakennusten omistajilla on valinnan mahdollisuuksia. Poliittikkatoimien ja lupaprosessien tulee olla selkeitä ja ennakoitavia, jotta investointiympäristö pysyy vakaana. Sektori-integraatiota tulee edistää, esimerkiksi hyödyntämällä datakeskusten hukkalämpöä. Kysyntäjoustopuutuksen kehittämisessä itsenäisen aggregaattorin markkinamalli on tärkeä, mutta sen tulee palvella asiakkaiden etua eikä suojella olemassa olevia liiketoimintamalleja.

Tutkimus, innovointi ja kilpailukyky

Strategiassa tulee huomioida TKI-tarpeet myös talotekniikka-alalla, erityisesti LVI-, jäähdytys- ja lämpöpumpputekniikassa. Talotekniikan osaaminen ja uudet kustannustehokkaat innovaatiot ovat keskeisiä rakennetun ympäristön energiatehokkuuden kehittämisessä.

Ilmastonmuutokseen sopeutumisen vahvistaminen

Kiinteistöt ja niiden käyttäjät ovat erityisen haavoittuvassa asemassa vaikeutuvien sääolosuhteiden yleistyessä ja sään ääri-ilmiöiden voimistuessa, sillä rakennusten sijaintiin ja vallitsevaan mikroilmastoon ei voi vaikuttaa. [Euroopan keskuspankin mukaan](#) yksin kuivuudesta ja maan vajoamisesta johtuvien vahinkojen kustannus voi nousta Euroopassa yli 2,5 biljoonan euron. Kun huomioidaan lisäksi kaikki muut ilmastohaitat, potentiaalinen kokonaiskustannus on luonnollisesti tätä huomattavasti suurempi. Euroopassa toteutetuissa selvityksissä (kts. linkki yllä) on havaittu, että ilmastohaittojen korjaaminen voi ylittää jopa rakennuksen arvon, minkä lisäksi potentiaaliset riskit näkyvät edelleen kiinteistöjen arvostuksessa. Tämä vaikeuttaa entisestään lainansaantia peruskorjauksiin ja –parannuksiin (kuten varautumistoimiin), mikä on vaikeaa jo tällä hetkellä osassa kiinteistöjä etenkin väestöään menettävillä alueilla. Samaan aikaan esimerkiksi Britanniassa lisääntyneet ilmastoriskit ovat nostaneet vakuutusten hintoja. Suomessa [Finanssiala ry on varoittanut](#), että hillitsemätön ilmastonmuutos voi johtaa jopa vakuutuskelvottomaan maailmaan. Kiinteistönomistajat tarvitsevatkin tukea ja tietoa siitä, millaiset riskit kohdistuvat heidän kiinteistöihinsä ja alueille ylipäätään ja miten heidän tulisi niihin varautua.

Varautumisessa on huomioitava, että kiinteistön omistaja vastaa osasta varautumistoimista kuten rakennuksen viilennyksestä ja hulevesien ohjaamisesta tontilta viemäriin, mutta kunta vastaa itse viemäriverkostosta ja sen kapasiteetista. Kiinteistönomistaja ei voikaan vaikuttaa hulevesiviemärien sijaintiin tai niiden kapasiteettiin, mutta joutuu kuitenkin kantamaan vastuun mahdollisista kustannuksista, mikäli viemäriverkoston kapasiteetti on esimerkiksi rankkasateiden aikana riittämätön ja siitä seuraa, että vesi aiheuttaa vahinkoja rakennuksessa tai tontilla. Samaten kunta vastaa rakennusta kesähelteillä varjostavista puista, jotka eivät ole kiinteistönomistajan tontilla. Näin ollen on

22.8.2025

olennaista, että kiinteistönomistajien lisäksi kunnat panostavat ilmastohaittojen torjumiseen ja niihin sopeutumiseen yhteistyössä kiinteistönomistajien kanssa.

Sopeutumistoimissa tulee huomioida rakennusten kasvava jäähdytystarve. Selvityksissä on tärkeää tarkastella poikkitieteellisesti asuinrakennusten olosuhteita ja jäähdytyksen vaikutuksia energia- ja ilmastostrategian toimiin.

EU-vaikuttaminen

EU-vaikuttamisessa tulee korostaa markkinaehtoisuutta, kustannustehokkuutta ja teknologianeutraaliutta. Strategiassa on tärkeää tunnistaa jäsenvaltioiden erilaiset lähtökohdat ja mahdollistaa kansallisesti järkevät ratkaisut. EU-sääntelyssä tulisi keskittyä tavoitteiden asettamiseen ja jättää keinojen valinta jäsenvaltioille. Esimerkiksi nykyisen rakennusten energiatehokkuusdirektiivin yksityiskohtainen sääntely voi estää parhaiden ratkaisujen löytämisen kansallisesti.

Muuta kommentoitavaa energia- ja ilmastostrategiaan liittyen

Asunto-osakeyhtiöt, päästökaupan laajennus ja sosiaalinen ilmastorahasto

Suomen Kiinteistöliitto kannattaa markkinalähtöistä lähestymistapaa ilmastomuutoksen torjunnassa ja pitää päästökaupan laajentamista (ETS II) rakennusten erillislämmitykseen perusteltuna ja tarpeellisenä uudistuksena. Ennen ETS II -laajennusta noin kaksi kolmasosaa asuinrakennusten lämmityksen päästöistä on kuulunut päästökaupan piiriin kaukolämmön ja sähkölämmityksen myötä. Oman päästökauppajärjestelmän luominen erillislämmitykselle (ja liikenteelle) on ilmastotavoitteiden saavuttamisen kannalta kannatettava uudistus.

Valtaosa asunto-osakeyhtiöistä kuuluu kaukolämmön piiriin, mutta osa asunto-osakeyhtiöistä lämmitetään erillislämmityksellä. Esimerkiksi osa rivitaloista lämpeää kevytöljylämmityksellä, ja erityisesti Itä-Suomessa sijaitsee taloyhtiöitä, jotka edelleen lämpenevät maakaasulla. Sosiaaliseen ilmastorahastoon kerätään varoja ETS II -järjestelmän tuotoista, jonka piirissä myös nämä erillislämmitteiset asunto-osakeyhtiöt jatkossa ovat.

On huomionarvoista, että asunto-osakeyhtiöille ei ole tällä hetkellä tarjolla avustuksia energiatehokkuuden parantamiseen tai lämmitystavan vaihtamiseen. Keskipitkän aikavälin ilmastosuunnitelman luonnoksessa mainitaan rakennusten erillislämmitystä käsittelevässä kappaleessa, että "sosiaalisen ilmastorahaston toimenpiteillä voidaan tukea rakennusten energiatehokkuuden parantamista ja vähentää rakennusten lämmityksen päästöjä." Tällä hetkellä on kuitenkin epäselvää, voivatko mitkään asunto-osakeyhtiöt saada tukea

22.8.2025

lämmitystaparemontteihin tai energiatehokkuustoimenpiteisiin sosiaalisesta ilmastorahastosta.

Sosiaalisen ilmastorahaston tarkoitus on turvata, että puhdas siirtymä toteutuu oikeudenmukaisella ja sosiaalisesti kestäväällä tavalla. Asunto-osakeyhtiöissä asuu asukkaina ja osakkaina haavoittuvassa asemassa olevia henkilöitä siinä missä muissakin asumismuodoissa. Yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta on välttämätöntä, että myös erillislämmitteiset asunto-osakeyhtiöt kuuluvat tuen piiriin. Sosiaalisesti ja taloudellisesti tarkasteltuna olisi kestävämpiä, mikäli haavoittuvassa asemassa olevat omistusasujat erillislämmitteisissä taloyhtiöissä joutuisivat rahoittamaan muiden kiinteistönomistajien lämmitystaparemontteja ETS II:n kautta ilman oikeutta vastaavaan tukeen.

Kiinteistöliitto katsoo, että asuinkiinteistöjen omistajien yhdenvertaisuuden ja asuinrakennuskannan puhtaan siirtymän näkökulmasta on olennaista, että myös erillislämmitteiset asunto-osakeyhtiöt voivat hakea tukea yhtiön toteuttamiin remontteihin sosiaalisesta ilmastorahastosta. Lisäksi ETS I -piirissä oleville taloyhtiöille tulisi ottaa käyttöön vastaava tukimuoto.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Petri Pylsy
johtava asiantuntija
(energia ja ilmasto)

Janne Salakka
yhteiskuntasuhdepäällikkö