

27.10.2017

Ympäristöministeriö

Lausuntopyyntö YM7/600/2017

**EHDOTUS YMPÄRISTÖMINISTERIÖN ASETUKSEKSI RAKENNUKSEN
ENERGIATODISTUKSESTA**

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto/Suomen Kiinteistöliitto) kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi hallituksen esityksestä laeiksi rakennusten energiatodistuksesta ja rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta.

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokrataloyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä noin 26 500 asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä yli 11 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme omistamissa asuinnoissa asuu arviolta noin 2 miljoonaa ihmistä.

Esityksen tausta ja tavoitteet

Uuden energiatodistusasetuksen tavoitteena on terminologiaa ja laskentasääntöjä muuttamalla varmistaa yhdenmukainen kokonaisuus lähes nollaenergiarakentamisen säädösten kanssa. Uudistuksella kannustetaan määrätasoa energiatehokkaampaan rakentamiseen ja selkeytetään energiatodistuksen ja uudisrakentamisen energiamääräysten eri rooleja. Uudistuksella pyritään todistuksen luotettavuuden lisäämiseen ja energiatodistusten vertailtavuuden helpottumiseen.

Ehdotetussa energiatodistusasetuksessa on lisäksi huomioitu Euroopan komission Suomelle antama virallinen huomautus rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanosta. Huomautus edellyttää, että energiatodistusasetukseen tulee lisätä viittaus laajamittaisiin korjauksiin energiansäästösuositusten osalta. Asetusmuutoksella on lisäksi tavoitteena osaltaan huomioida energiatodistukseen liittynyt eduskunnan antama ponsi.





27.10.2017

Yleistä

Kannatamme ehdotusta osittain. Muutoksen jälkeen on olemassa kolmen eri aikakauden voimassaolevia energiatodistuksia, joiden energialuokat eivät ole keskenään vertailukelpoisia. Tältä osin emme näe, että uudistukselle asetettu tavoite todistusten vertailtavuuden helpottumisesta tulisi käytännössä toteutumaan. Useat erilaiset energiatodistukset ja luokitteluasteikot saattavat lisätä riskiä myös siitä, ettei uudistus edistä luotettavuuden lisääntymistä.

On tärkeää miettiä, millä tavoin eri säädösten puitteissa laaditut todistukset olisivat erotettavissa toisistaan mahdollisimman helposti. Lisäksi on pohdittava, miten viestinnän ja koulutuksen keinoin uudistus jalkautetaan kentälle. Luonnollisesti paras mahdollinen tilanne olisi ollut, jos vuoden 2013 ja 2018 säädösten puitteissa laaditut energiatehokkuusluokat olisivat olleet suoraan vertailukelpoisia.

Toivoisimme, että taustamuistiossa tuotaisiin esiin, millä tavoin arvioidaan toimenpide-ehdotuksen kustannustehokkuutta mietittäessä sen lisäämistä todistukseen vai ei.

Asetusehdotuksen pykälien 1, 2, 4 ja 9 muutokset

Kiinteistöliitolla ei ole huomautettavaa pykälien 1, 2 ja 4 osalta.

Eri aikakausien energiatehokkuusluokkia kuvaavat tunnuksot on pystyttävä erottamaan toisistaan mahdollisimman hyvin, koska niiden vertailu keskenään ei ole suoraan mahdollista. On hyvä, että asetusehdotus esittää aiempien lakien mukaisten energiatehokkuusluokkaa kuvaavien tunnuksot täydentämistä alaindeksillä 2007 tai 2013.

Viestinnän helpottamiseksi ehdotamme, että pykälää 9 muutettaisiin siten, että tulevan päivitetyn lainsäädännön mukaiset tunnuksot varustettaisiin alaindeksillä 2018. Näin myynti- ja vuokrausilmoituksissa ei tulisi olla lainkaan tunnuksot, joissa ei olisi alaindeksijä ja näin pienennettäisiin mahdollisuutta sekaannuksiin.

Liite 1

Kiinteistöliitolla ei ole huomautettavaa esitetyistä muutoksista. Nostamme kuitenkin esiin ympäristöstä olevasta energiasta hyödynnettävän energian ja erityisesti aurinkosähköjärjestelmät taloyhtiöissä. On tärkeää, että esimerkiksi kerrostalon aurinkosähköjärjestelmän tuottoa voidaan hyödyntää koko rakennuksen vakioidun käytön mukaisen sähkönkulutuksen, mukaan lukien myös valaistus ja kuluttajalaitteet, kattamiseen energiatodistuksen laskennassa kuukausitasolla.





27.10.2017

Liite 2

Kiinteistöliitolla ei ole huomautettavaa esitetyistä muutoksista.

Liite 3

Esitetty energiatodistuslomake on hyvin samanlainen kuin nykyisten säädösten mukaan laadittu todistus. On todennäköistä, ettei vuoden 2013 ja 2018 säädöksillä laadittuja todistuksia käytännössä eroteta toisistaan. Ehdotamme todistuslomaketta kehitettäväksi siten, että on helppo havaita, onko kyseessä vuoden 2013 vai 2018 säädösten mukainen todistus. Esimerkiksi muuttamalla värimaailmaa olisi mahdollista luoda eroja näiden kahden eri säädöksillä laaditun todistuslomakkeen välille.

Esitämme myös, että energiatodistuksen sivulla 6 toimenpide-ehdotusten säästöjen arvioinnissa sarakkeen otsikointi '...ostoenergian säästö' muutettaisiin muotoon '...ostoenergian **muutos**'. Tällöin ostoenergian muutos voitaisiin esittää yhtenevästi E-luvun muutoksen kanssa: pienentynyt määrä negatiivisena ja lisääntynyt määrä positiivisena. Vastaava muutos tulisi tehdä liitteen 4 toimenpide-ehdotuksia ja arvioituja säästöjä käsittelevään kohtaan.

Pyydämme vielä pohtimaan, olisiko jollain tapaa mahdollista itse energiatodistuslomakkeessa tuoda esille sitä, mikä ostoenergian säästöjen vertailutaso on. Energiatodistuksen lukijan tulisi olla tietoinen, jos ja kun säästöarvio perustuu vakioidun käytön mukaiseen laskennalliseen ostoenergiaan. Todellisuudessa lähtötilanne saattaa poiketa vakioidusta käytöstä ja tätä kautta myös toimenpiteen tuomat säästöt. Tähän asiaan tulisi kiinnittää huomiota energiatodistuslomakkeessa, laskenta- ja laatimisohejeissa ja todistusten käyttäjille suunnatussa viestinnässä, jotta ei synny vääriä tulkintoja ja mielikuvia.

Liite 4

Kiinteistöliitolla ei ole huomautettavaa esitetyistä muutoksista pois lukien liitteen 3 kohdalla esiin tuotu muutosehdotus.

Annamme mielellemme lisätietoja lausunnostamme.

Kunnioittavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Petri Pylsy

Petri Pylsy

johtava asiantuntija (energia ja ilmasto)

Jukka Kero

Jukka Kero

pääekonomisti

