

18.5.2022

Työ- ja elinkeinoministeriö  
lausuntopalvelu.fi

Viite: VN/11385/2020

## HIILINEUTRAALI SUOMI 2035 – KANSALLISEN ILMASTO- JA ENERGIASTRATEGIAN 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-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokratiloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 31 000 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** Lausunto on jätetty lausuntopalvelu.fi -palveluun. Alla Kiinteistöliiton vastaukset lausuntopalvelussa esitettyihin kysymyksiin.

### Kysymykset Ilmasto- ja energiastrategiassa esitettävistä linjauksista

#### 1) Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen ja nielujen kasvattaminen (strategian luku 2.1)

Yhdyn tämän osa-alueen linjauksiin

#### **Avoin vastaus kasvihuonekaasupäästöjen vähentämistä ja nielujen kasvattamista koskien:**

Kiinteistöliitto yhtyy luvussa esitettyihin tavoitteisiin. Tunnistamme tarpeen tehokkaille ilmastotoimille ja kiireen, jotta ilmastonmuutoksen eteneminen saadaan pysäytettyä ja sen pahimmilta vaikutuksilta vältyttyä. Siksi on tärkeää, että ilmastonmuutoksen torjunnassa otetaan käyttöön kustannustehokkaita ja vaikuttavia toimia. Kiinteistöliitto osoittaa vahvan tukensa päästökaupalle ja päästökaupan laajentamiselle koskemaan myös laajemmin nykyistä taakanjakosektoria ja erityisesti rakennuskohtaista öljy- ja kaasulämmitystä.

Kiinteistöliiton kannalta ilmasto- ja energiastrategian teemoista keskeisin on asumisen päästöt. Tehokkain ja yhdenvertaisin tapa puuttua asumisen päästöihin on panostaa energiajärjestelmän vähäpäästöisyyteen ja lopulta

18.5.2022

päästöttömyyteen. Päästökaupan kehittäminen ja laajentaminen koskemaan myös rakennuskohtaisen fossiilisen polttoaineen käyttöä on kustannustehokas tapa vähentää asumisen päästöjä. Asumisen päästöjä tulee tarkastella kokoisuutena osana laajempaa energiajärjestelmää. Siilomainen ja osaoptimoiva lähestyminen ei tuota ilmaston kannalta parasta lopputulosta tilanteessa, jossa jaettavat resurssit ovat rajalliset.

Asuntojen, asuinkiinteistöjen ja niiden osien korjausten osalta Kiinteistöliitto haluaa kiinnittää huomiota asukkaiden taloudelliseen tilanteeseen ja maksukykyyn. Kiinteistöliiton korjausbarometrin (5/2022) vastauksista selviää, että lukuisat taloyhtiöt kamppailevat rahoituksen kanssa. Samalla kun rakennusten korjaustarve on kasvanut ja 1970-luvun rakentamisaallon rakennukset tulevat laajaan peruskorjausikään, rahoitusnäkyvät ovat huonontuneet. Barometriin vastanneista seitsemän prosenttia ei ole saanut yhtäkään rahoitustarjousta korjaushanketta varten. Erityisen hankala tilanne on kasvukeskusten ulkopuolella ja pienissä taloyhtiöissä. Pienimmille taloyhtiöille rahoituksen saaminen on vaikeaa jopa pääkaupunkiseudulla. Huomionarvoista onkin, että alueelliset ja jopa kuntien sisäiset erot ovat suuria hintakehitystä tarkasteltaessa. Mikäli rahoituslaitos arvioi asuinkiinteistön arvon laskevan, lainan saaminen etenkin suuriin hankkeisiin, kuten putkisto- ja julkisivuremontteihin on hyvinkin vaikeaa. Samalla on huomioitava, että asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden joukossa on huomattava määrä pienituloisia kuten eläkeläisiä, työkyvyttömiä ja työttömiä. Siksi asuntojen korjaus on mitä merkittävimässä määrin sosiaalipoliittinen kysymys.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että asuinkiinteistöjen korjaukset ml. energiaremontit toteutetaan kustannustehokkaasti ja oikeudenmukaisesti. Siksi korjaushankkeille tulee varata aikaa ja riittävä taloudellinen tuki. Resurssiviisainta niin taloudellisesti kuin käytettyjen materiaalien kannalta on toteuttaa energiaremontit osana kiinteistön luontaista korjaus- ja kunnostus sykliä. Valtion on tuettava energiaremontteja ja varata tähän tarkoitukseen riittävä rahoitus.

Esitämme vakavan huolemme ilmasto- ja energiastrategiassa esitellyn rahoituksen riittävydestä ja oikeudenmukaisesta kohdentumisesta. Strategiassa todetaan, että valtio tukee rakennuskannan ilmasto- ja ympäristövaikutusten pienentämistä 110 miljoonalla eurolla, josta 70 miljoonaa euroa allokoidaan asuntojen lämmitystaparemontteihin ja 40 miljoonaa euroa kiinteistö- ja rakentamisalan ilmastohaasteiden investointiohjelmaan. Kokonaissumma on pieni suhteessa tarvittaviin investointeihin: Mikäli EU:n komission esitys uudistetuksi rakennusten energiatehokkuusdirektiiviksi hyväksytään toukokuussa 2022 esitetystä muodostaan, Suomessa se tarkoittaa VTT:n arvion mukaan 13,7 miljardin euron kokonaiskustannusta vuoteen 2030 mennessä. Vuositasolla se tarkoittaa 1-1,5 miljardin euron kustannuksia. Valtioneuvoston U-kirjelmässä esitettyjen tietojen perusteella olemme arvioineet direktiivillä olevan suora vaikutus lähes 1,1 miljoonaan asuntoon ja noin 1,9 miljoonaan suomalaiseen 1.1.2030 mennessä.

18.5.2022

Jaettaessa niukkoja taloudellisia resursseja on tärkeää, että avustukset kohdistuvat niille, jotka niitä oikeasti tarvitsevat ja tuottavat lisäisyyttä päästövähennyksiin. On kuitenkin viitteitä siitä, että nykyiset energia-avustukset eivät kohdistu tehokkaasti ja tuota uusia päästövähennyksiä jo aiottuihin toimiin nähden. Suoria taloudellisia avustuksia ei pidä lähtökohtaisesti kohdentaa toimiin, jotka ovat jo ilmankin taloudellisesti kannattavia toteuttaa. Nykyisessä markkinatilanteessa näkyy viitteitä myös siitä, että avustukset lisäksi kuumentavat esimerkiksi lämmitysmarkkinoita nostaen kustannustasoa, joka ei paranna heikoimmassa asemassa olevien kotitalouksien mahdollisuuksia investointeihin.

Decarbon-Home-tutkimushankkeessa toteutettu kysely energia-avustuksista (Ilmastoviisaan asumisen kevätpäivä 12.5.2022, ”ARA-tuen hakijoiden näkemyksiä energia-avustuksesta”) kertoo, että vain 21 prosenttia vastaajista oli jokseenkin samaa mieltä tai täysin samaa mieltä väitteestä, että ilman energia-avustusta energiaremonttia ei tehtäisi/ei olisi tehty ollenkaan. Vastaavasti noin 47 prosenttia vastaajista oli jokseenkin samaa mieltä tai täysin samaa mieltä, että ilman energia-avustusta energiaremontti tehtäisiin/olisi tehty myöhemmin. On perusteltua kysyä, onko nykyinen avustuspolitiikka toimiva ilmasto- ja energia-asioiden edistämiseksi.

Näin ollen ilmasto- ja energiastategiassa olisi tärkeää linjata, että avustuskäytännöt ja niiden toimivuus arvioidaan laaja-alaisesti, jonka perusteella luodaan pitkän tähtäimen suunnitelma mahdolliselle avustuspolitiikalle.

Kiinteistöliitto katsoo, että valtion tukemat kiinteistöjen korjauslainat ovat oikein toimiessaan avainasemassa siinä, että pienet ja kasvukeskusten ulkopuolella sijaitsevat asunto-osakeyhtiöt voivat toteuttaa korjaushankkeita. Kuitenkaan nykyinen remonttilainojen valtioneuvostonjärjestelmä ei toimi ja se vaatii täysremonttia itsekin. Kuten Yle uutisoi 1.5.2022, 700 miljoonan euron tukipotti on jäänyt käytännössä käyttämättä, sillä vain yksi asunto-osakeyhtiö on saanut lainan vuoden 2015 jälkeen, jolloin takaus otettiin käyttöön. Lainan takausehdot ovatkin liian vaativat: Takauslaintojen yhteismäärän saa tällä hetkellä olla enintään puolet asunto-osakeyhtiön arvosta. Tätä vaatimusta tulisi höllätä. Samalla on huomioitava, että kahden prosentin palkkio tekee takauksesta kalliin. Kiinteistöliitto esittääkin, että takauspalkkio lasketaan nykyistä 2 prosentista 0,5 prosenttiin, takausosuus remonttikuluista nostetaan 70 prosentista 80 prosenttiin ja lainojen yhteismäärä kohteen käyvästä arvosta nostetaan 50 prosentista 70 prosenttiin. Muutokset madaltaisivat asunto-osakeyhtiöiden kynnystä toteuttaa tarvittavia korjaushankkeita, joiden yhteydessä myös esimerkiksi energiatehokkuutta on luontevaa parantaa.

Kiinteistöliitto peräänkuuluttaa tietoon perustuvaa päätöksentekoa ja antaa täyden tukensa ilmasto- ja energiastategian toimenpiteiden vaikutusten arvioinnille. Osana ilmasto- ja energiastategiaa tulee toteuttaa vaikutusarvointi ilmastovaikutusten tehokkuuden lisäksi siitä, millainen taloudellinen rasite eri toimenpiteistä syntyy eri ihmisryhmille. Tarkastelussa on tärkeää tunnistaa

18.5.2022

kodinomistajien monimuotoisuus esimerkiksi taloudellisten ja sosiaalisten taustamuuttujien valossa.

Pidämme tärkeänä, että asunto-osakeyhtiöissä tehtävien ilmastonmuutoksen hillitsemistoimien lisäksi on tärkeää tukea taloudellisesti myös asianmukaisia varautumistoimia kuten sään ääri-ilmiöihin (mm. rankkasateet, tulvat ja kovat tuulet). Varautuminen vahvistaa kansalaisten ja rakennuskannan resilienssiä ilmastonmuutosta vastaan, joten se on myös huoltovarmuuskysymys. Se on myös tapa huolehtia kansallisesta varallisuudesta, josta merkittävä osuus on sidottu juuri asuinkiinteistöihin.

Kiinteistöliitto katsoo, että sään ääri-ilmiöiden ja niistä johtuvien vahinkojen lisääntyessä tulee yksilökohtaisen taloudellisen varautumisen lisäksi löytää malleja, joissa vakuutuksilla turvataan säävahinkojen korvaaminen nykyistä paremmin. Tätä keskustelua valtion on syytä käydä yhdessä asumisen ja finanssialan asiantuntijoiden kanssa.

Kannustamme arvioimaan nykyistä enemmän rakentamisen ohjauksen pitkän aikavälin kokonaisvaikutusta järjestelmätason päästöihin, jotta varmistuttaisiin siitä, että ohjauskeinot tuottavat todellisia päästövähennyksiä pelkän laskennallisten hyötyjen sijaan. Rakentamisen ohjauksen näkökulmasta katsoen Kiinteistöliitto toivoo, että energiatehokkuuden rinnalle nostetaan avoimesti esille myös niin sanottu tehotehokkuus.

Kiinteistöliitto pitää hyvänä asiana jo laadittuja eri toimialojen vähähiilitiekarttoja. Kiinteistöliitto kannustaa nostamaan uudeksi linjaukseksi vielä tiekarttatyön kehittämisen ja laajentamisen nykyisestäään uusille toimialoille, kuten kokonaisuudessaan asumiseen.

## **2) Uusiutuvan energian edistäminen (strategian luku 2.2)**

### Yhdyn tämän osa-alueen linjauksiin

#### **Avoin vastaus uusiutuvan energian edistämistä koskien:**

Kiinteistöliitto kannattaa uusiutuvien energioiden edistämistä ja taloudellisen tuen osoittamista uusiutuvan energian hankkeille. Liitto kuitenkin kannustaa tarkastelemaan asioita päästöttömän energian näkökulmasta ei vain pelkän uusiutuvan energian. Ilmastopäästöjen vähentämisen kannalta erityisesti päästöttömällä lämmöntuotannolla on merkittävä rooli. Kiinteistöliitto tukee tavoitetta asettaa polttoon perustumattomat lämmitysenergian muodot etusijalle silloin, kun se on teknisesti mahdollista. Olennaista on kiinnittää huomiota siihen, millaisia hankkeita on järkevää tukea.

Katsomme, että tukipolitiikkaa tulee kehittää teknologianeutraaliuden lisäksi myös niin sanotusti omistajaneutraalisti. Jos kysymyksessä toimenpiteet, jotka liittyvät rakennuksiin, ei tukea tule kohdistaa vain tietyn käyttötarkoituksen rakennuksille, vaan rakennuksen omistajia on kohdeltava yhdenvertaisesti.

18.5.2022

Pidämme tärkeänä, että myös asunto-osakeyhtiöiden demonstraatiohankkeita tuettaisiin. Näin olisi mahdollista kokeilla uusia ratkaisuja ja löytää hyviä käytäntöjä asunto-osakeyhtiöiden toimintaympäristössä sovellettavaksi.

Pidämme tärkeänä myös sitä, että kuntien ja maakuntien vihreän siirtymän investointien lupaprosessien jouhevuuteen kiinnitetään huomiota.

Kiinteistöliitto pitää hyvänä, että pohditaan kustannustehokkaita keinoja hukkalämpöjen pääsyn edistämiseksi kaukolämpöverkkoon. Liiton mielestä on olennaista, että kustannustehokkuutta tarkastellaan myös asiakkaan näkökulmasta. Emme kannata lämpömarkkinoille uusien luonnollisten monopolitoimijoiden synnyttämistä, joiden valvonta ja sääntely olisi todennäköisesti vaikeaa. Lähtökohtaisesti kaukolämpöverkkojen avaaminen tulisi tapahtua sopimus pohjaisesti ja markkinaehtoisesti. Nykytilaa on mahdollista parantaa muun muassa kehittämällä sopimiseen liittyviä käytäntöjä ja luomalla tuotannon liittämiseen selkeät ja avoimet ohjeet ja ehdot. Kiinteistöliitto esittää, että strategian linjauksessa nostettaisiin esiin juuri nämä sopimiseen ja avoimiin pelisääntöihin liittyvät käytännöt ja kustannustehokkuus myös asiakkaan kannalta.

Kiinteistöliitto esittää, että strategiaan lisättäisiin linjaus, jonka perusteella tarkasteltaisiin kiinteistökohtaisen uusiutuvan energian hyödyntämisen osalta tutkittuun tietoon pohjautuen mahdollisia lupakäytäntöihin liittyviä pullonkauloja ja mahdollisuuksia poistaa niitä. Tarkasteltavia asioita olisivat muun muassa maalämmön energiakaivoihin liittyvät asiat erityisesti pohjavesialueilla ja rakennusjärjestysten esteet aurinkoenergian hyödyntämiselle.

Kannatamme energiayhteisöjen informaatio-ohjausta jatkamista. Kiinteistöliitto työskentelee tahollaan sen eteen, että sen jäsenistö on hyvin informoitu energiakysymyksissä. Energiayhteisöjen osalta on pyrittävä asioita mahdollistavaan lainsäädäntöön, jossa ei etukäteen kielletä vain varmuuden vuoksi uusi toimintamalleja.

### **3) Vety ja sähköpolttoaineet (strategian luku 2.3)**

En ota kantaa tähän osa-alueeseen

**Avoin vastaus vetyä ja sähköpolttoaineita koskien**

### **4) Energiatehokkuuden edistäminen (strategian luku 2.4)**

Yhdyn tämän osa-alueen linjauksiin

Kiinteistöliitto painottaa, että strategian luvun linjausten mukaisesti valtion on varmistettava riittävät resurssit, jotta 55-valmiuspaketin uusien velvoitteiden ja vaatimusten toimeenpano ja tavoitteet pystytään tehokkaasti toteuttamaan.

18.5.2022

Kiinteistöliitto on huolissaan siitä, että kansalaisiin kohdistuu kohtuuton taloudellinen rasite, mikäli energiaremonttien rahoitusta ei turvata.

Kuten luvussa 1) on tarkemmin esitelty, asuinkiinteistöjen korjauspaine on kasvanut samalla, kun rahoituksen näkymät ovat heikentyneet. Kiinteistöliitto pitää kohtuuttomana tilannetta, jossa yksityisiä kodinomistajia pakotetaan toteuttamaan omakustanteisesti sellaisia korjaushankkeita, jotka eivät ole kiinteistön tai sen osan elinkaaren kannalta vielä ajankohtaisia. Mikäli asunnon käytöstä ollaan luopumassa lähitulevaisuudessa kokonaan, sen laajamittainen remontointi ei ole perusteltua. Näissä tilanteissa korjauspakon sijasta on perusteltua tarjota tukea kiinteistön purkamiseen siitä luovuttaessa.

Pidämme perusteltuna, että uudisrakentamisessa huomioidaan ilmasto- ja ympäristökysymykset kuten energiatehokkuus ja rakentamisen päästöt. Rakentamisen ohjauksessa tulisi strategiatasolla nostaa selkeästi esiin energiatehokkuuden rinnalla myös tehotehokkuus. Energiatehokkuussopimustoiminnalla on saatu aikaan merkittävää hyötyä energiatehokkuuden parantamisessa. Kiinteistöliitto kannustaa lisäämään strategiaan linjauksen, jossa vähintäänkin selvitetään mahdollisuudet laajentaa vapaaehtoista sopimustoimintaa uusille aloille. Yksi selvitettävä kohderyhmä tulisi olla asunto-osakeyhtiöt.

Kiinteistöliitto pitää hyvänä, että informaatio-ohjaukselle ja energianeuvonnalle varataan riittävät resurssit. Liitto katsoo kuitenkin, että strategiatasolla tulisi linjata myös siitä, että neuvonnalle luodaan avoimet ja läpinäkyvät arviointikriteerit myös laadullisesta näkökulmasta ja edellytetään julkista, säännöllistä ja riippumatonta arviointia. Neuvonnan osalta olisi hyvä linjata myös siitä, että toiminnassa on tehtävä vielä nykyistä aktiivisemmin yhteistyötä esimerkiksi valtakunnallisten ja paikallisten kiinteistönomistajia edustavien tahojen kanssa. Neuvonnan ja informaatio-ohjauksen kehittämisessä on tärkeää muistaa, että ratkaistavat ongelmat ovat useimmiten poikkitieteellisiä, jolloin neuvovan tahon on ymmärrettävä esimerkiksi asunto-osakeyhtiöiden tapauksessa niin tekniikkaa, taloutta, taloyhtiöhallintoa kuin asunto-osakeyhtiöjuridiikkaa.

Haluamme lisäksi kiinnittää huomiota siihen, että tällä hetkellä EU:n komission rakennusten energiatehokkuusdirektiivin esityksessä määritelty vaatimus osoittaa energiatehokkuuden vaatimustason toteutuminen EU:n komissiolle viiden vuoden välein on tarkoitukseen nähden liian tiheä ja tulisi korvata 10 vuoden tarkasteluvälillä. Liitto katsoo, että tiuhempi tarkasteluväli ei tuottaisi merkittävää hyötyä ilmastolle, mutta lisää byrokratiaa ja kodinomistajille suunnattuja kuluja.

18.5.2022

**5) Energian toimitus- ja huoltovarmuus (strategian luku 2.5)**Yhdyn tämän osa-alueen linjauksiin

Kiinteistöliitto kannattaa luvussa 2.5 esitettyjä toimia energiahuoltovarmuuden vahvistamiseksi. Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että lämmitysenergian, sähkön ja verkkopalveluiden saatavuus turvataan niin taajamissa kuin haja-asutusalueilla. Liitto haluaa kuitenkin korostaa, että huoltovarmuuteen liittyvien ratkaisujenkin valinnassa pitää arvioida ja ottaa huomioon kustannustehokkuus.

**6) Ydinenergian käyttö (strategian luku 2.6)**Yhdyn tämän osa-alueen linjauksiin

Kiinteistöliitto kannattaa ydinenergian käyttöä energiantuotannossa. Kiinteistöliitto pitää kannatettavana teknologianeutraalia lähestymistä ilmasto- ja energiapolitiikassa korostaen samalla sitä, että energiantuotannon tulee tähdätä vähäpäästöisyyteen ja mahdollisuuksien mukaan päästöttömyyteen.

**7) Energiamarkkinoiden kehittäminen (strategian luku 2.7)**Yhdyn tämän osa-alueen linjauksiin

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että energiamarkkinoiden kehittämisessä pyritään mahdollistamaan erilaisia asioista ja päästövähennysten ohjaus tapahtuu päästökaupan avulla. Esimerkiksi kilpailtu lämmitysmarkkina on tärkeä asia kiinteistönomistajan lämmityskustannusten kurissa pitämiseksi.

Luvussa 2.2 on tuotu Kiinteistöliiton näkemyksiä muun muassa kaukolämpömarkkinan kehittämiseen liittyen ja kiinteistökohtaisen uusiutuvan energian lupakäytäntöihin. Nämä asiat ovat oleellisia myös energiamarkkinoiden kehittämisen kannalta. Väistämättä energiamarkkinoihin vaikuttavat myös erilaiset rakennusten energiatehokkuustoimille annettavat tuet. Tukipolitiikkaan liittyviä Kiinteistöliiton huomioita on esitetty luvuissa 2.1 ja 2.4.

Sähköverkkojen osalta pidämme tärkeänä, että kehitystyötä jatketaan asiakaskeskeisesti pitäen huolta asiakkaan kannalta kustannustehokkaiden toimien toteuttamisesta.

**8) Tutkimus, innovointi ja kilpailukyky (strategian luku 2.8)**Yhdyn tämän osa-alueen linjauksiin

18.5.2022

**Avoin vastaus tutkimusta, innovointia ja kilpailukykyä koskien**

Vaikuttava tutkimus- ja innovaatiotyö on koko Suomen menestyksen uusiutumisen keskeisiä tekijöitä. Laadukas ja laaja innovaatiotoiminta energia- ja ilmastoalueella luo uutta kasvua, yritystoimintaa, työtä ja verotuloja. Siinä samassa energiatehokkuutemme ja päästömme vähenevät. Näille on maailmanmarkkinoilla Suomen kokoon nähden rajattomat markkinat.

Kiinteistö- ja rakennusalan, ja erityisesti taloyhtiöiden investointien ja ilmastotyön kannalta on keskeisen tärkeää, että hyviä käytäntöjä viestitään ja neuvotaan tehokkaasti. Toisaalta virheistä pitää myös oppia. Valtion tarjotessa avustuksia, avustusten vaikuttavuudesta pitää laatia yhteenvedot ja opit. Yhtenä käytännön esimerkkinä voidaan todeta, ettei kokeiluhankkeiden riskejä pidä kohdistaa yksittäisille taloyhtiöille.

Kiinteistöliitto pitää hyvänä ja tärkeänä linjauksena etsiä uusia ratkaisuja kasvavaan osaajatarpeeseen. Tätä asiaa on tärkeä lähestyä poikkitieteellisesti ja ottaen huomioon osaajatarpeet eri koulutustasoilla aina ammatillisesta peruskoulutuksesta tutkijakoulutukseen saakka.

T&K -panostusten suuntaamisen ja muun muassa strategian vaikuttavuuden mittaamisen osalta Kiinteistöliitto kannustaa nostamaan yhdeksi kehityskohteeksi rakennuskannan tilastointiin liittyvät asiat.

**9) Verotus (strategian luku 2.9)**Yhdyn tämän osa-alueen linjauksiin

Energiaverotuksen uudistamista selvittänyt työryhmä ja työ- ja elinkeinoministeriön älyverkkotyöryhmä eivät ole kannattaneet dynaamisen sähköveron käyttöönotto. Kiinteistöliitto ehdottaa, että linjauksia päivitetään siten, että strategiasta poistetaan esimerkinomainen maininta dynaamisesta sähköverosta kulutusjouston kannustimena.

Pidämme erityisen tärkeänä, että eri ihmisryhmien taloudellinen tilanne ei muodostu kohtuuttoman vaikeaksi. Kiinteistöliitto pitääkin oikeudenmukaisena, että etenkin kun kiinteistöihin kohdistetaan uusia taloudellisia rasitteita, kodinomistajien taloudellista tilannetta ei vaikeuteta kiinteistöveron korotuksin.

**10) Ilmastonmuutokseen sopeutumisen vahvistaminen (strategian luku 2.10)**Yhdyn tämän osa-alueen linjauksiin

Kiinteistöliitto kannattaa ilmastonmuutokseen ja sen haittoihin sopeutumisen vahvistamista. Ilmastonmuutoksen edetessä sään ääri-ilmiöt kuten myrskyt,



18.5.2022

kovat tuulet ja tulvat tulevat lisääntymään, millä on merkittäviä vaikutuksia myös asumiseen. Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että taloyhtiöt voivat toteuttaa sopeutumistoimia osana kiinteistöjen luontaista korjauskiertoa, mikä on resurssiviisasta niin taloudellisesti kuin materiaalien osalta. Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että kansallisessa sopeutumis suunnitelmassa huomioidaan myös rakennuksiin ja asumiseen liittyvät asiat.

Pidämme myös säävarman infrastruktuurin rakentamista kannatettavana. Samalla on tärkeää huolehtia siitä, että siitä syntyvien kustannusten ei heijastu kuluttajahintoihin liiallisissa määrin.

Katsomme, että asunto-osakeyhtiöille nykyisin tarjottavia tukia tulee olla mahdollista suunnata myös sopeutumistoimiin kuten vesikatkon tai seinien säänkestävyyden parantamiseen tai ojitukseen.

### **11) EU-vaikuttaminen (strategian luku 2.11)**

#### Yhdyn tämän osa-alueen linjauksiin

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä, että Suomi on aktiivinen keskustelija ja vaikuttaja EU-päätöksenteossa. EU-lainsäädännön tulee noudattaa läheisyys- ja suhteellisuusperiaatteita ja antaa tilaa paikallisille ratkaisuille, jotka huomioivat kunkin jäsenvaltion erityispiirteet. Täten voidaan huolehtia päätösten kustannustehokkuudesta ja aidosta vaikuttavuudesta. Niukkuuden vallitessa ilmastotyöhön käytettävät eurot on kohdistettava sinne, missä ne ovat tuottavimmassa käytössä. Kuten kansallisessa päätöksenteossa, myös EU-päätöksenteossa tulee toimia johdonmukaisesti ja luoda ennakoitavaa toimintaympäristöä, kuten luvussa 2.11 todetaan.

## **Kysymykset Ilmasto- ja energiastrategian linjausten vaikutuksista**

### **1) Ilmastotavoitteiden saavuttaminen (strategian luku 3.1)**

#### Yhdyn tämän osa-alueen arvioihin

Kiinteistöliitto yhtyy näkemykseen, että päästökauppa on tehokas tapa toteuttaa energiantuotannon päästövähennyksiä. Sen tuleekin olla ensisijainen keino, jolla yrityksiä ja kuluttajia ohjataan päästöttömän energian pariin. Samalla on tärkeää luoda riittävät tuki- ja rahoitusmekanismit, jolla edesautetaan oikeudenmukaista siirtymää. Olennaista on kohdentaa avustukset tilanteisiin, joissa saadaan aikaan todellisia, uusia päästövähennyksiä, joita ei syntyisi ilman avustuksia.

18.5.2022

Painotamme Kiinteistöliitossa sitä, että rakennusten lämmitystä tulee tarkastella osana koko energijärjestelmää. Tehokkain ja mahdollisimman teknologianeutraali ohjauskeino mielestämme olisi päästökaupan laajentaminen rakennusten erillislämmityksiin. Suomen tulisi edistää tämän tapahtumista EU-tasoisena ratkaisuna. Päällekkäisiä ohjauskeinoja CO<sub>2</sub>-päästöjen vähentämisen osalta on vältettävä. Esimerkiksi energiaverotusta kehitettäessä on otettava huomioon mahdollinen tuleva päästökauppamekanismi kiinteistökohtaiselle lämmitykselle. Tuotaessa rakennusten erillislämmitykset päästökaupan piiriin, on ne jätettävä pois EU:n taakanjakosektorin vaatimuksista.

Valtion asunto-osakeyhtiöiden perusparannukseen tarkoitettua takausjärjestelmää tulee pikaisesti kokonaisuudessaan uudistaa korottamalla takauslainan osuutta hankkeen kokonaisrahoituksesta, alentamalla takausmaksua sekä keventämällä täytetakauksen hyväksymiselle asetettuja vakuusvaatimuksia. Tällöin myös öljylämmityksestä luovuttaessa olisi mahdollista hyödyntää takausta. Koska takaukset hyväksyy valtion budjetin ulkopuolinen valtion asuntorahasto, eivät ne kasvata valtion menoja.

Kiinteistöliitto osoittaa tukensa alaluvussa 3.1.1 mainitulle öljylämmityksestä luopumisen tuille. Poliittikkakeinojen tulisi kuitenkin olla sellaisia, jotka mahdollistaisivat lämmityksen hybridiratkaisujen toteuttamisen, jolloin tehohiippuja voitaisiin tarvittaessa tulevaisuudessa hoitaa esim. bioöljyn avulla.

## **2) Valtiontalousvaikutukset (strategian luku 3.2)**

### Yhdyn tämän osa-alueen arvioihin

Kiinteistöliitto pitää viisaana, että valtio tukee vihreää siirtymää myös taloudellisesti. Valtion myöntämä tuki öljylämmityksestä luopumiselle, energiatuki ja tuki sähköautojen latausinfraan rakentamiselle ovat perusteltuja jatkossakin.

Samalla liitto peräänkuuluttaa, että myönnettyjen tukien tulee vastata mitaltaan sääntelyn vaatimustasoon ja kansalaisten todelliseen tuen tarpeeseen. Mittaluokkaa havainnollistaa se, että Kiinteistöliiton arvion perusteella EU:n komission energiatehokkuusdirektiivin uudistusesityksessä olevilla pakottavilla energiatehokkuuskorjausvaatimuksilla (Artikla 9) on merkittävä taloudellinen vaikutus noin 1 075 000 asuntoon, joissa asuu lähes 1,9 miljoonaa suomalaista. Jos direktiivi tulisi kansallisesti implementoitua 1.1.2024, ja asuinrakennukset tulisi korjata energiatehokkuusluokkaan E 1.1.2033 mennessä, tulisi vuosittain korjata n. 55 000 asuinrakennusta, n. 120 000 asuntoa. Korjaukset ja niiden rahoitus vaikuttaisi noin 210 000 asukkaaseen vuodessa.

Kiinteistöliitto korostaa, että kotitalouksien verorasitteen ei tule kasvaa kohtuuttomaksi. Verotusta suunniteltaessa on samalla otettava huomioon yleinen elinkustannusten nousu. Toisin sanoen tulee huolehtia siitä, että

18.5.2022

kotitalouksien maksukyky säilyy. Olennaista on huomioida, että esimerkiksi eläkeläisten ja työkyvyttömiä mahdollisuus vaikuttaa omiin tuloihin on hyvin rajallinen. Väestörakenteen muutos johtaakin tilanteeseen, jossa yhä harvemmalla on mahdollisuus hankkia merkittäviä lisätuloja. Kiinteistöliitto pitää ehdottoman tärkeänä, että kiinteistönomistajien tulee voida arvioida tulevia muutoksia omissa menoissaan ja varautua niihin. Siksi valtion päätöksenteon tulee olla suunnitelmallista ja sen tulee perustua vaikutusarvioituun tietoon. Siksi arvion tekeminen tilanteessa, jossa kiinteistönomistajiin kohdistuvia muutoksia tapahtuu runsaissa määrin, on välttämätöntä. Osana tätä työtä valtion tulee etsiä keinot, joilla se oikeasuhtaisesti tukee kiinteistönomistajia tilanteessa, jossa taloudellinen stagnaatio, hidastuva palkkakehitys, väestön ikääntyminen, elinkustannusten nousu ja lisääntyvät asumiseen kohdistuvat lakisäättämiset vaatimukset jäytävät kiinteistönomistajien taloutta ja hyvinvointia.

Kotitalousvähennyksen osalta liitto huomauttaa, että vuonna 2021 tukihakemuksia lähetettiin jo yli 21 000. Näin ollen ilmasto- ja energiastrategiassa arvioitu 7000 muutostyötä vaikuttaa alimitoitettulta.

### **3) Kansantalousvaikutukset (strategian luku 3.3)**

#### Yhdyn tämän osa-alueen arvioihin

Kiinteistöliitto katsoo, että kotitalouksen eriävillä mahdollisuuksia toteuttaa investointitoimia ilmastonmuutoksen torjumiseksi ja siihen sopeutumiseksi tulee olemaan myös vaikutuksia kansantalouteen. Jotkut kotitaloudet pystyvät toteuttamaan lyhyelläkin aikavälillä siirtymän sähköiseen liikennevälineeseen ja toteuttamaan myös energiatehokkuutta parantavan tai uusiutuvaan energiaan kohdistuvan investoinnin, mutta monet kotitaloudet eivät omin voimin kykene toteuttamaan kuin pienen osan tarvittavista sopeutumistoimista. Sosiaaliturva ja avustukset voivat tasoittaa pienempituloisten ilmastosiirtymää, mutta merkittävin vaikutus tulee olemaan järjestelmätasolla, kun esimerkiksi kuntien energiayhtiöt siirtyvät uusiin lämmöntuotantotapoihin. Mikäli tämä toteutuu pelkästään kalliimpien tuotantokustannusten kautta, sosiaaliturvamenot ovat varmuudella kasvamassa ja asumiskustannukset myös.

Ilmasto- ja energiastrategian kansantalousvaikutuksia olemme sivunneet laajemmin luvussa 3.2.

### **4) Perus- ja ihmisoikeusvaikutukset (strategian luku 3.4) sekä sukupuolivaikutukset (strategian luku 3.5)**

#### Yhdyn näiden osa-alueiden arvioihin

18.5.2022

Kiinteistöliitto on tuonut aiemmissä vastauksisissaan esille ilmasto- ja energiastrategian kannalta olennaisia perus- ja ihmisoikeusvaikutuksia, joista tärkeimpänä taloudellisesti ja sosiaalisesti haavoittuvassa asemassa olevien kodinomistajien oikeuksista huolehtiminen.

Pidämme hyvänä asiana, että strategiassa on tarkasteltu sukupuolten tasa-arvoa osana laajaa perus- ja ihmisoikeustarkastelua.

### **5) Vaikutus energiajärjestelmään (strategian luku 4)**

#### Yhdyn tämän osa-alueen arvioihin

Ilmastonmuutoksen torjunnan kannalta on ensiluokaisen tärkeää, että Suomen energiajärjestelmä on itsessään päästötön. Jatkettaessa vähähiilisen rakentamisen säädöstiekartan toimeenpanoa on varmistettava, ettei rakentamisen ohjauksella luoda esteitä tai hidasteita sektori-integraatiolle, rakentamisen uusille innovaatioille ja energiajärjestelmän täysimääräiselle hyödyntämiselle rakennuskannan päästöjen vähentämisessä. Mielestänne tulisi löytää nykyistä paremmin näkemystä siihen, millaiset kustannustehokkaat toimet rakennuskannassa tukevat osaltaan kustannustehokasta ja nopeaa järjestelmätason muutosta hiilineutraaliksi. Rakennusten lämmitystä tulee tarkastella osana koko energiajärjestelmää. Tehokkain ja mahdollisimman teknologianeutraali ohjauskeino mielestämme olisi päästökaupan laajentaminen rakennusten erillislämmityksiin. Suomessa rakennuskannan käytön aikainen energiankäyttö ei voi olla hiilineutraalia ennen kuin energiajärjestelmämme on hiilineutraali.

### **Suomen vetyst strategia (strategian luvut 7.2 ja 2.3 )**

#### **Suomen vetyst strategia**

#### En ota kantaa tähän osa-alueeseen

#### **Avoin vastaus Suomen vetyst strategiaa koskien**

### **Muut Ilmasto- ja energiastrategian osat**

Kiinteistöliitto katsoo, että on tärkeää varmistua siitä, että ilmasto- ja energiastrategian toimeenpanossa tehdään avointa yhteistyötä eri ministeriöiden ja sidosryhmien välillä. Samoin erilaisten strategioiden ja toimenpideohjelmien yhteensovittamisesta on pidettävä huolta, jotta vältytään osaoptimoinnilta. Ilmastonmuutoksen torjunta on sektorirajat ylittävä yhteinen tavoite ja

18.5.2022

parhaaseen lopputulokseen päästään kohdistamalla niukat resurssit tehokkaasti ja oikeudenmukaisesti.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Petri Pylsy  
johtava asiantuntija  
(energia- ja ilmasto)

Janne Salakka  
yhteiskuntasuhdepäällikkö