

15.6.2025

Ympäristöministeriö
lausuntopalvelu.fi

Asia: VN/18838/2024

UUDEN PÄÄSTÖTTÖMÄN RAKENNUKSEN ENERGIA TEHOKKUUS

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 vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 33 700 asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiötä.

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

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Yleistä esityksestä

Asetuksella muutettaisiin uuden rakennuksen energiatehokkuusvaatimukset päästöttömän rakennuksen vaatimuksiksi osana rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EU) 2024/1275 (EPBD) toimeenpanoa. Rakentamislain muutosehdotus, joka sisältää päästöttömän rakennuksen määritelmän ja vaatimuksen rakentaa uudet rakennukset päästöttöminä, on ollut lausuntokierroksella keväällä 2025. Asetus olisi voimassa rinnakkain nykyisen asetuksen (1010/2017) kanssa siirtymäajan vuoksi. Uuden asetuksen pyrkimyksenä on osaltaan edistää uusiutuvan energian käyttöä, energiantarpeen vähentämistä sekä ilmastomuutokseen sopeutumista.

Kiinteistöliiton lausunto

Kiinteistöliitto pitää myönteisenä, että asetuksen rakenne on pyritty säilyttämään mahdollisimman lähellä nykyistä sääntelyä. Tämä on perusteltua ja linjassa pääministeri Orpon hallitusohjelman kanssa.

Pidämme tärkeänä, että uudisrakennusten kesäajan sisälämpötiloihin ja niiden hallintaan kiinnitetään aiempaa enemmän huomiota. Suunnitteluvaiheessa on olennaista ohjata ratkaisujen valintaa siten, että kesäajan yllämpeneminen erityisesti asuinrakennuksissa voidaan tehokkaasti ehkäistä.

Uudistetun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin mukaan päästöttömän rakennuksen energiantarpeen enimmäiskynnysarvon tulee olla vähintään 10

15.6.2025

prosenttia alhaisempi kuin lähes nollaenergiarakennusten primäärienergian (Suomessa E-luvun) kynnysarvo. Asetusluonnoksessa tämä on tarkoitus toteuttaa pienentämällä rakennuksen lämpöhäviötä siten, että se saa olla enintään 90 prosenttia vertailuarvosta (23 §). Tämä lisää lämpöhäviöiden tasauslaskennan painoarvoa suhteessa E-lukuohjaukseen, mikä merkitsee selkeää muutosta nykykäytäntöön.

Direktiivin muotoilu energiantarpeen 10 prosentin parannuksesta jättää tulkinnanvaraa, eikä se yksiselitteisesti määrittele, mihin "energiantarpeella" viitataan. Katsomme, että tasauslaskennan kautta toteutettu parannus täyttää direktiivin vaatimukset, mutta haluamme tuoda esiin huolestumme sääntelyn teknologianeutraaliudesta. Mikäli parannus kohdistettaisiin E-lukuun, olisi käytettävissä laajempi keinovalikoima. Ehdotamme, että vaatimuksen kohdentamista E-luvun raja-arvoon tarkastellaan uudelleen ja arvioidaan sen vaikutukset suhteessa nyt esitettyyn ratkaisuun.

Lisäksi esitämme, että asetuksessa säilytetyt helpotukset massiivipuurakenteille ja painovoimaiselle ilmanvaihdolle arvioidaan uudelleen. Energiamääräysten tulisi perustua teknologianeutraaliuteen, jossa kaikilta ratkaisuilta edellytetään yhtä hyvää lopputulosta. Nykyinen malli voi johtaa tilanteisiin, joissa yksittäiset tekniset ratkaisut heikentävät energia- ja tehotehokkuutta, nostavat energiakustannuksia tai jopa heikentävät sisäilmastoa erityisesti uusien asunto-osakeyhtiöiden osalta, joissa perustajaurakoitsija ei vastaa pitkäaikaisista vaikutuksista.

Asetusluonnoksessa viitataan useissa kohdissa lämpöpumppujen SPF-lukuun, esimerkiksi 19 b §:ssä. Esitämme, että SPF-luvulle laaditaan oma pykälä, jossa määritellään yksiselitteisesti sen sisältö ja laskentatapa. Lisäksi ehdotamme, että SPF-luku ja sen laskenta sisällytetään osaksi 34 §:n mukaista energiaselvitystä.

Pidämme asetuksen ja sen perustelumistion säätietoja koskevia kohtia vaikeaselkoisina. Tulkintamme mukaan laskennassa käytettäisiin Ilmatieteen laitoksen raportissa *"Nykyisen ja tulevan ilmaston säätietoja rakennusfysikaalisia laskelmia ja energialaskennan testivuotta 2020 varten"* esitettyä tulevaisuuden skenaariota RCP4.5 vuodelle 2050 sekä E-luvun että kesäajan sisälämpötilan laskennassa.

Kannatamme tulevaisuuden skenaarion käyttöä kesäajan sisälämpötilojen arvioinnissa. Sen sijaan emme pidä perusteltuna käyttää samaa skenaariota E-luvun laskennassa. Esitämme, että E-lukulaskenta perustuu Ilmatieteen laitoksen raportissa esitettyyn energialaskennan testivuoteen TRY2020. Tämän mukaisesti asetuksen liitettä 1 tulisi muokata vastaamaan ehdotettua laskentatapaa.

Esitämme myös, että asetukseen ja sen perustelumistioon sisällytetään selkeämmin vaatimukset teknisten järjestelmien toimivuuden varmistamisesta sekä säätötöiden toteuttamisesta ja dokumentoinnista. Käytännön kokemukset, esimerkiksi Kiinteistöliiton neuvontapalveluista, osoittavat, että erityisesti

15.6.2025

asuinrakennuksissa järjestelmien käyttöönotto ja säätö eivät aina toteudu asianmukaisesti.

Seuraavassa esitetään vielä tarkemmin Kiinteistöliiton pykäläkohtaisia huomioita ja muutosehdotuksia.

4 § Energiatehokkuus

Ehdotamme harkittavaksi, onko enää tarpeen tai perusteltua myöntää helpotuksia massiivipuorakennuksille tai rakennuksille, joissa lämpö johdetaan ulkopuolisilla lämpöputkilla yhteisestä lämmönsiirtimestä tai lämmöntuottolaitteesta useampaan rakennukseen.

4 a § Käytönaikaisen kasvihuonepäästön laskeminen

Pidämme myönteisenä, että pykälä mahdollistaa verkkokohtaisten ominaispäästökertoimien käytön tietyin ehdoin. Toivomme kuitenkin, että perustelumuistiossa täsmennetään, mitä tarkoitetaan vahvistetuilla tai sertifioituilla kertoimilla.

4 b § Käytönaikaisen kasvihuonepäästön raja-arvo

Ehdotamme, että pykälään lisätään samat poikkeukset kuin 4 §:ssä on annettu E-lukuvaatimuksen soveltamisen osalta.

5 § Eri käyttötarkoituksiluokkiin kuuluvien rakennuksen osat

Ehdotamme harkittavaksi, voitaisiinko rakennuksen E-luvun raja-arvo määrittää koko rakennukselle käyttämällä vertailupinta-aloihin perustuvaa painotettua keskiarvoa. Rakennuksen jakaminen eri käyttötarkoituksiluokkiin voi johtaa keinotekoisiiin rajanvetoiiin teknisten järjestelmien välillä.

Lisäksi ehdotamme, että pykälässä viitataan myös 4 b §:n raja-arvojen soveltamiseen E-lukua vastaavalla tavalla.

6 § Rakennuksen laskennallinen ostoenergiankulutus

Pykälän viimeisessä momentissa todetaan, että ympäristöstä hyödynnettävä energia on laskettava kuukausittain tai sitä lyhempinä ajanjaksoina. Pyydämme selvennystä erityisesti lämpöpumppujen osalta. Katsomme, että myös lämpöpumppujen osalta pykälä edellyttäisi laskennan tekemistä kuukausittain tai sitä lyhyemmillä ajanjaksoilla, jolloin tulisi huomioida laskentajakson mukaiset hyötysuhteet, lisälämmön lähteiden käyttö, lämmitysverkoston lämpötilatasot ja muut ajallisesti vaihtelevat tekijät.

6 b § Rakennusten aurinkoenergian ja uusiutuvan energian järjestelmät sekä niiden laskenta

Pykälä on uusi, ja toivomme sen sisällön avaamista ja konkretisoimista perustelumuistiossa. Aurinkoenergiapotentiaalin arviointiin ja käyttöprofiilien hyödyntämiseen tarvitaan lisäksi lisäohjeistusta.

15.6.2025

Pykälän muotoilu ei ole täysin yksiselitteinen. Aurinkosähkön osalta viitataan rakennuksen suunniteltuun käyttöön, mikä tulkintamme mukaan edellyttäisi muiden tarkastelujen lisäksi ainakin osittain tavoite-energiakulutuksen mukaista laskentaa myös silloin, kun käytetään liitteen 2 käyttöprofiileja. Tämä korostuu erityisesti käytettäessä sähköä lämmitykseen ja jäähdytykseen. Mikäli tämä ei ole tarkoitus, pyydämme täsmennystä.

Lisäksi pyydämme tarkennusta siihen, mitä tarkoitetaan sähkön ostoenergiaa vähentävällä osuudella ja miten se otetaan huomioon E-lukulaskennassa. Tarkoitetaanko tällä kilowattituntimäärää vai prosenttiosuutta?

Aurinkolämmön osalta viitataan vakioituihin arvioihin. Asetusluonnoksesta ei käy ilmi, miksi aurinkosähkön ja -lämmön laskentaperusteet eroavat. Katsomme, että peruseräpäätösten tulisi olla yhtenevät ja valinnat perusteltava selkeämmin.

Pykälän viimeisessä momentissa todetaan, että muiden uusiutuvien energialähteiden osalta noudatetaan samoja laskentasääntöjä kuin aurinkoenergian kohdalla. Tämä jää epäselväksi, koska aurinkoenergian osalta on esitetty kaksi eri laskentatapaa.

7 § E-luvun, uusiutuvan ja uusiutumattoman primäärienergian laskeminen

Ehdotamme, että pykälän alkuun lisätään viittaus tulevaan valtioneuvoston asetukseen energiamuotojen kertoimista.

Uusiutuvan primäärienergian laskentakaavassa esitetään, että myös uusiutuva omavaraissähkö ja -lämpöenergia lasketaan mukaan kertoimella 1 perustelematta asiaa. Laskentatapa poikkeaa E-luvun laskennasta. Katsomme, että laskenta tulisi muuttaa vastaamaan E-luvun käytäntöä, jolloin uusiutuvan omavarausenergian kerroin olisi 0.

10 § Ulkoilmavirrat ja huonelämpötilat

Ehdotamme, että käyttötarkoituksiluokkien 1 ja 2 jäähdytysrajaksi asetetaan sama lämpötila kuin kesäajan huoneilman lämpötilatarkasteluissa, eli 26 °C.

Pykälän viimeisessä momentissa viitataan tarpeenmukaiseen ilmanvaihtoon. Ehdotamme, että perustelumuiotiossa täsmennetään tarpeenmukaisuuden tarkoittavan lähtökohtaisesti tilakohtaista säätömahdollisuutta olosuhdemittausten perusteella myös käyttötarkoitukseluokan 1 ja 2 rakennuksissa.

14 § Erikoistilat ja eräät tekniset järjestelmät

Ehdotamme poistettavaksi viittauksen käyttötarkoitukseluokan 2 rakennuksiin ilmanvaihtojärjestelmän eristämisen osalta. Katsomme, että vaatimus tulisi ulottaa kaikkiin rakennuksiin.

17 § Vuotoilmavirran huomioon ottaminen E-luvun laskennassa

Pidämme hyvänä ehdotusta käyttää ilmanvuotolukuna suunnitteluarvoa, joka todennetaan mittaamalla tai laadunvarmistusmenettelyllä.

15.6.2025

18 § Lämmitysjärjestelmien energiankäyttö

Ehdotamme, että märkätilojen sähköistä lattialämmitystä koskeva kohta laajennetaan koskemaan myös käyttötarkoitukseluokan 1 rakennuksia. Emme pidä perusteltuna rajata niitä tämän kohdan ulkopuolelle. Tarvittaessa voidaan arvioida, onko tarpeen määrittää omat prosenttiosuudet kyseiselle käyttötarkoitukseluokalle arvioitaessa märkätilojen sähkölämmityksen osuutta tilojen lämmitysenergian nettotarpeesta.

19 b § Uusiutuvan ja päästöttömän energian määrä

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) artikla 11 edellyttää, että päästöttömän rakennuksen E-luvun vuosittainen kokonaiskulutus katetaan tietyistä lähteistä. Yksi vaihtoehto on kattaa E-luku tehokkaalla kaukolämmöllä ja/tai -jäähdytyksellä. Esitämme, että pykälässä viitataan tarkemmin tehokkaan kaukolämmön määritelmään, joka perustuu energiatehokkuusdirektiivin (EU) 2023/1791 pohjalta annettuun kansalliseen sääntelyyn.

Pykälän teksti, laskentakaava ja perustelumuiiston laskentaesimerkki eivät ole täysin linjassa. Direktiivin mukaan tarkastelussa voidaan hyödyntää koko ostettu kaukolämpöenergia, mikäli paikallinen verkko täyttää tehokkaan kaukolämmön kriteerit. Tällöin ei ole tarpeen arvioida erikseen uusiutuvan ja päästöttömän energian osuutta. Esitämme, että perustelumuiistiossa avataan tarkemmin tehokkaan kaukolämmön hyödyntämistä suhteessa direktiivin vaatimuksiin ja että laskentakaavaa tarkennetaan siten, että viitataan vain tehokkaaseen kaukolämpöön ja -jäähdytykseen.

Pykälän 1 momentin teksti ja laskentakaava eivät ole yhteneväisiä myöskään energiayhteisöjen osalta. Laskentakaavassa viitataan vain uusiutuvaan sähköön, vaikka energiayhteisöissä voidaan tuottaa myös uusiutuvaa lämpöä, joka tulisi ottaa huomioon. Myös paikan päällä tuotettu aurinkolämpö jää ilman selkeää sijoituspaikkaa kaavassa.

Verkkosähkön osalta katsomme, että perusteluissa tulisi viitata Energiateollisuuden sähkötilastoon, jonka mukaan hiilidioksidineutraalin sähkön osuus oli Suomessa 95 % vuonna 2024. Tämän mukaisesti verkkosähkön tarkastelussa tulisi huomioida kyseinen osuus.

Lisäksi ehdotamme, että pykälää täydennetään EPBD:n artiklan 11 mukaisella mahdollisuudella hyödyntää muuta verkosta saatavaa energiaa, jolle on vahvistettu kansalliset kriteerit, tilanteissa, joissa vaatimuksen täyttäminen ei ole muuten teknisesti tai taloudellisesti toteutettavissa.

29 § Laskennallinen kesäajan huonelämpötila

Kannatamme esitettyjä muutoksia huonelämpötilatarkasteluihin. Pidämme tärkeänä, että määräyksillä pyritään ehkäisemään kesäajan ylikuumenemisia, joiden todennäköisyys kasvaa hellejaksojen yleistyessä.

15.6.2025

Pidämme perusteltuna, että käyttötarkoitukseluokassa 1 tarkastelu voidaan jättää tekemättä, jos tekniset ratkaisut täyttävät pykälän vaatimukset.

Perustelumuistiossa (33 §) on todettu, että pientalossa ilmalämpöpumppu täyttää vaatimuksen mukaisen jäähdytysjärjestelmän määritelmän. Jos 29 §:n vaatimus täytetään ilmalämpöpumpulla, katsomme, että 8 §:n viimeinen momentti edellyttää tällöin dynaamista simulointia rakennuksen ostoenergian kulutuksen laskennassa. Tämä tulisi todeta perustelumuistiossa, jotta asian tulkinta on yksiselitteinen. Lisäksi katsomme, että perustelumuistiossa tulisi täsmentää, että kaikki käyttötarkoitukseluokan 1 mukaisen rakennuksen asunnot on varustettava jäähdytyksellä, jos kesäajan lämpötilatarkastelua ei tehdä.

31 § Energiankäytön mittausta rakennuksessa

Ehdotamme, että mahdollisuus toteuttaa pelkkä mittausvalmius poistetaan. Katsomme, että mittausratkaisujen suunnittelu ja toteutus on kustannustehokkainta tehdä uudisrakentamisen yhteydessä.

Pykälää tulisi täydentää siten, että mittausratkaisujen tulee kattaa sekä järjestelmän tuottama energia eri käyttökohteisiin että järjestelmän kuluttama ostoenergia. Järjestelmien toimivuuden varmistamiseksi on tärkeää, että uudisrakennukset varustetaan riittäväillä mittausjärjestelmillä. Ehdotamme myös harkittavaksi, että pykälään sisällytetään etäluentaa koskevat vaatimukset.

33 § Rakenteellinen energiatehokkuus

Ehdotamme, että rakennuksen lämmitysjärjestelmää koskevaa kohtaa täydennetään poistoilmalämpöpumpulla. Lisäksi ehdotamme harkittavaksi, tulisiko ilmalämpöpumppua koskevaa kohtaa tarkentaa. Nykyinen muotoilu voi johtaa tulkintaan, että esimerkiksi rivitalossa riittäisi yhden asunnon varustaminen ilmalämpöpumpulla vaatimuksen täyttämiseksi.

34 § Energiaselvitys

Ehdotamme, että energiaselvitykseen lisätään vaatimus lämpöpumppujen SPF-luvun esittämisestä.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Petri Pylsy
johtava asiantuntija (energia ja ilmasto)