

29.11.2016

Ympäristöministeriö
kirjaamo@ym.fi

Lausuntopyyntö YM7/600/2016

**LAUSUNTO LUONNOKSESTA YMPÄRISTÖMINISTERIÖN ASETUKSEKSI
RAKENNUKSEN ENERGIATEHOKKUUDEN PARANTAMISESTA KORJAUS- JA
MUUTOSTÖISSÄ ANNETUN YMPÄRISTÖMINISTERIÖN ASETUKSEN
MUUTTAMISESTA**

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto/Suomen Kiinteistöliitto) kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliitto jäsenyhdistyksineen on valtakunnallinen toimija, joka on vuodesta 1907 toiminut kiinteistöalan keskusjärjestönä. Järjestömme jäsenenä on noin 26 500 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä, noin 10 700 yksityistä vuokranantajaa sekä noin 200 yleishyödyllistä vuokrataloyhteisöä laajasti eri puolilta Suomea.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Yleistä esityksestä

Pidämme tärkeänä asiana rakennusten energiatehokkuuden parantamista – myös rakennuksen korjaus- ja muutostöiden yhteydessä. Rakennusten omistajia ja käyttäjiä tulee kannustaa toteuttamaan energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä, jotka ovat kustannustehokkaita, ja käyttämään rakennusta energiaviisaasti. On tärkeää, että korjausrakentamisen sääntely on joustavaa ja antaa mahdollisuuden tapauskohtaisiin joustoihin.

Jotta lainsäädännön tulkinta olisi mahdollisimman yhtenäistä eri puolella Suomea, Kiinteistöliitto ehdottaa käytännönläheisen ympäristöministeriön ohjeen laatimista korjausrakentamisen energiatehokkuusmääräysten soveltamista.

Seuraavassa on esitetty huomioitamme lausuntoluonnokseen liittyen.





29.11.2016

1 § Soveltamisala

Pidämme perusteltuna Euroopan komission huomautus huomioon ottaen poistaa 1§:n toinen momentti, jossa on ollut luettelo rakennusluokista, joihin ei tarvitse soveltaa energiatehokkuutta koskevia vähimmäisvaatimuksia. Poikkeustapausten määrittely lisätään maankäyttö ja rakennuslain 117g §:ään.

1 b § Tekninen, taloudellinen ja toiminnallinen toteutettavuus

Tällä hetkellä tekninen, taloudellinen ja toiminnallinen toteutettavuus on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain sekä ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä perusteluissa. Euroopan komission huomautuksen seurauksena näiden määritelmät esitetään sisällytettäväksi ympäristöministeriön asetukseen.

Mielestämme on hyvä, että määritelmät nostetaan perustelumuihistoista asetustasolle. Tämä selkeyttää lainsäädännön tulkintaa ja soveltamista. Esitämme kuitenkin – erityisesti taloudellisen toteutettavuuden – osalta nykyistä laaja-alaisemman näkökulman huomioimista.

Taloudellisen toteutettavuuden osalta kustannustehokkuus on oleellinen näkökulma, mutta se ei ota huomioon saatavilla olevaa rahoitusta. Ei ole mahdotonta, että jo nyt tietyillä alueilla ja tietyissä tilanteissa rahoituslaitokset eivät tule antamaan lainaa niin paljon, että korjaushanke olisi mahdollista toteuttaa kaikessa laajuudessaan.

Korjausrakentamisen energiatehokkuusvaatimusten osalta ongelmallisiksi tilanteiksi saattavat muodostua esimerkiksi käyttövesiputkistojen uusiminen yhdistettynä asuntokohtaiseen vedenmittaukseen. Pahimmassa tapauksessa käyttövesiputkistot jäävät uusimatta, jos asuntokohtaisen vedenmittauksen kustannus on se, joka aiheuttaa rahoituslaitoksen lainalupauksen ylittämisen. Näin ollen tietyissä tapauksissa rahoituksen saatavuus tulisi ottaa huomioon arvioitaessa taloudellista toteutettavuutta.

Toivomme, että 1 b §:n toista momenttia selkeytetään siten, että siitä kävisi yhtä selkeästi esille kuin asetusmuutosehdotuksen perustelumuihistosta, ettei teknisen, taloudellisen ja toiminnallisen toteutettavuuden arviointiin luvanhaun yhteydessä ole tarvetta, jos rakennushankkeeseen ryhtyvä ei halua poikkeusta asetuksen vaatimuksista. Muutosehdotuksemme kyseiseen kohtaan on:

*”Hankkeeseen ryhtyvän on sovellettava teknisen, toiminnallisen ja taloudellisen toteutettavuuden edellytyksiä arvioidessaan teknisten vaatimusten täyttymistä. **Lupaan tarvittavan suunnittelun yhteydessä on arvioitava erikseen toteutettavuuden edellytyksiä vain, jos rakennushankkeeseen ryhtyvä haluaa sillä perusteella poikkeuksen asetuksen vaatimuksista.** Taloudellisessa tarkastelussa on käytettävä samaa korkokantaa sekä tarkastelijaksoa kuin Euroopan komission delegoidun asetuksen (EU) N:o 244/2012 mukaisessa*





29.11.2016

kustannusoptimaalisuuslaskennassa. Tarkastelujaksona on käytettävä asuinrakennuksissa 30 vuotta ja muissa rakennuksissa 20 vuotta, jos tarkasteltavan rakennusosan tai järjestelmän tai sen osan normaali elinkaari ei ole tätä lyhyempi.”

2 § Energiatohokkuuden parantamisen suunnittelu

Muutosehdotuksessa esitetään lisättäväksi laajamittaisen korjauksen määritelmä. Euroopan komission huomautus ja rakennusten energiatehokkuusdirektiivin määritelmä laajamittaiselle korjaamiselle huomioon ottaen pidämme lisäystä perusteltuna. Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että laajamittainen korjaaminen määritellään jälleenrakentamiskustannusten kautta – myös rakennuksen arvoa määriteltäessä. Esitämme, että laajamittaisen korjaamisen määritelmää tarkennetaan seuraavasti:

*”Korjaus on laajamittainen, kun rakennuksen vaippaan tai rakennuksen teknisiin järjestelmiin liittyvien korjausten jälleenrakentamiskustannuksiin perustuvat **arvonlisäverottomat kokonaiskustannukset** ovat yli 25 prosenttia rakennuksen **jälleenrakentamiskustannuksien määritetystä** arvosta, rakennusmaan arvo pois lukien.”*

Mahdollista asetuksen soveltamista varten on oleellista laatia ohjeistus niin korjausten jälleenrakentamiskustannusten kuin rakennuksen jälleenrakentamiskustannuksien määritetyn arvon laskentaa varten.

Toivoisimme, että 2 §:n lisäyksen ”*Laajamittaisen korjauksen yhteydessä hankkeeseen ryhtyvän on osoitettava valittujen toimenpiteiden olevan kustannusoptimaalisella tasolla.*” muotoilua vielä pohdittaisiin. Nyt lukemalla pelkkää asetusluonnoksen tekstiä saa sen kuvan, että laajamittaisessa korjauksessa on aina osoitettava luvan haun yhteydessä laskennallisella tarkastelulla toimenpiteiden täyttävän kustannusoptimaalisuuden kriteerit. Perustelumuistiossa kuitenkin todetaan hyvin ja selkeästi, ettei laskentatarkastelulle ole tarvetta, kun luvanvaraisen korjaushankkeen suunniteltu ratkaisu täyttää ympäristöministeriön asetuksen 4/13 kustannusoptimaaliset vaatimustasot. Mielestämme asetuksen tekstin tulee olla niin selkeää ja tarkkarajaista, ettei tässä kohtaa ole tarvetta palata perustelumuistion perusteluihin. Näin ollen ehdotamme kohdan muotoilua seuraavalla tavalla:

*”Laajamittaisen korjauksen yhteydessä hankkeeseen ryhtyvän on osoitettava valittujen toimenpiteiden olevan kustannusoptimaalisella tasolla. **Laajamittaisen korjauksen kustannusoptimaalisuutta ei arvioida erikseen tilanteessa, jossa suunniteltu ratkaisu täyttää ympäristöministeriön asetuksen 4/13 vaatimustasot.**”*





29.11.2016

5 § Teknisten järjestelmien vaatimukset

Pidämme perusteluna Euroopan komission huomautus huomioon ottaen, että lämmitysjärjestelmän tehokkuudelle asetetaan minimivaatimustaso. On hyvä, että tarkasteluissa on otettu huomioon valitseva nykykäytäntö ja kustannustehokkuus. Kiinteistöliitolla ei ole huomautettavaa esitettyihin vaatimustasoihin. Katsomme kuitenkin, että tarvitaan selkeää, esimerkinomaista ohjeistusta asetuksessa käytettävän suhdeluvun laskemiseen.

Annamme mielellämme lisätietoja lausunnostamme.

Kunnioittavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Petri Pylsy
energia-asiantuntija

Minna Anttila
lakimies

