

11.6.2025

Ympäristöministeriö
lausuntopalvelu.fi

Asia: VN/18839/2024

RAKENNUKSEN ENERGIAATEHOKKUUDEN PARANTAMINEN PÄÄSTÖTTÖMÄKSI RAKENNUKSEKSI KORJAUS- JA MUUTOSTÖISSÄ

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 vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 33 700 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

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

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Yleistä asetusluonnosehdotuksesta

Asetuksella säädettäisiin vaatimukset rakennusten korjaus- ja muutostöille, joilla parannetaan energiatehokkuutta kohti korjatun päästöttömän rakennuksen tasoa. Vaatimukset koskisivat tilanteita, joissa rakennusta korjataan muun syyn vuoksi tai sen käyttötarkoitusta muutetaan. Asetus täydentäisi rakentamislain muutosta ja olisi voimassa siirtymäkauden ajan rinnakkain nykyisen asetuksen (4/13) kanssa. Tavoitteena on saattaa kansallinen sääntely vastaamaan EU:n uudistettua rakennusten energiatehokkuusdirektiiviä (EU) 2024/1275 (EPBD). Energiatehokkuusvaatimukset perustuisivat jatkossakin rakennusosakohtaisiin vaatimuksiin tai E-lukuun sekä teknisille järjestelmille annettuihin vaatimuksiin.

Kiinteistöliiton lausunto

Kiinteistöliitto pitää myönteisenä, että asetusluonnoksen rakenne vastaa nykyisen voimassa olevan korjausrakentamisen energiatehokkuutta ohjaavan asetuksen rakennetta. Tämä selkeyttää viestintää ja helpottaa uusien vaatimusten kouluttamista sekä kiinteistöjen omistajille että korjausrakentamisen ammattilaisille.

Pidämme erityisen tärkeänä asetuksen periaatetta, jonka mukaan vaatimuksia asetetaan vain tilanteisiin, joissa rakennusta joka tapauksessa korjataan tai sen käyttötarkoitusta muutetaan.

Asetusluonnoksen soveltamisaikataulu, joka vastaa uudisrakentamisen päästöttömän rakennusten aikataulua, on perusteltu. Ehdotuksen mukaan

11.6.2025

asetusta sovellettaisiin 1.1.2028 alkaen julkisten elinten omistamiin rakennuksiin ja 1.1.2030 alkaen kaikkiin rakennuksiin. Siirtymäaikana noudatettaisiin ympäristöministeriön asetusta 4/13. Pidämme tätä aikataulua kannatettavana.

Perustelumuistion täydentäminen lausuntokierroksen jälkeen on tarpeellista. Ehdotamme samalla vaikutusten arvioinnin tarkentamista erityisesti ikkunoiden U-arvovaatimusten kiristämisen osalta.

Rakentamislain 37 §:n mukaan energiatehokkuutta on parannettava korjaus- ja muutostöiden tai käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, mikäli se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Vaikka tätä ei ole tarpeen toistaa asetustasolla, ehdotamme selkeyden vuoksi, että asetuksen pykälissä 4, 5 ja 7 viitataan näihin toteutettavuuden edellytyksiin. Lisäksi suosittelemme, että nämä määritelmät sisällytetään perustelumuistioon.

Seuraavassa esitetään Kiinteistöliiton pykäläkohtaiset huomiot ja muutosehdotukset.

1 § Soveltamisala

Kiinteistöliitto ei ole kannattanut 25.4.2025 antamassaan lausunnossa¹ rakentamislakiluonnoksen ehdotusta poistaa viittausta rakentamisluvanvaraiseen korjaus- ja muutostyöhön rakentamislain 37 §:n soveltamisessa. Katsomme edelleen, että rakentamislain 37 §:n ja sitä kautta myös asetuksen soveltaminen tulee sitoa rakennushankkeen luvanvaraisuuteen aiemmassa lausunnossamme esitetyin perustein.

3 § Laskentaperiaatteet

Asetusluonnoksessa ehdotetaan kolmannen momentin muotoilua, jossa ei enää viitattaisi lämpimään käyttöveeteen. Esitämme lisäksi, että viittaus pääasialliseen lämmitystapaan poistetaan ja että lämmitysteho mitoitetaan mitoitusulkolämpötilojen mukaan. Ehdotamme momentin korvaamista seuraavalla tekstillä:

"Rakennuksen lämmitysjärjestelmän lämmitysteho on mitoitettava siten, että rakennuksen tilojen suunnitellut lämpöolot ja ilmanvaihto voidaan ylläpitää rakennuksen sijaintipaikkakunnan mukaisen säävyöhykkeen mitoittavilla ulkolämpötiloilla, jotka esitetään ympäristöministeriön asetuksen uuden päästöttömän rakennuksen energiatehokkuudesta (xx/yy) liitteessä 1."

Tämä muotoilu on yhdenmukainen uudisrakentamista koskevan sääntelyn kanssa ja selkeyttää mitoitusvaatimuksia. Viittaus "pääasialliseen" lämmitystapaan voi aiheuttaa tulkintaepäselvyyksiä erityisesti yhdistelmäratkaisuihin.

4 § Rakennusosakohtaiset vaatimukset

¹ Suomen Kiinteistöliitto ry:n lausunto rakentamislain muutosesitykseen 25.4.2025: https://kiinteistoliitto.fi/media/y0cjrbg/rakentamislakiinehdotettavistaustausistasaannoksis_takoskienrakennustenenergiatehokkuuttajalyhytvuokrausta.pdf

11.6.2025

Ehdotamme 1 momentin muotoilua seuraavasti:

*"Kun rakennuksen energiatehokkuuden parantamisen suunnittelu ja toteutus tapahtuu rakennusosakohtaisesti, on noudatettava seuraavia vaatimuksia, **jos se on teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa:...**"*

Pidämme U-arvovaatimusten muutoksia pääosin perusteltuina ja EPBD:n ja pääministeri Orpon hallitusohjelman mukaisina, lukuun ottamatta uusien ikkunoiden ja ovien vaatimuksia.

U-arvo 0,7 W/m²K edellyttää käytännössä nelilasisia ikkunoita, jotka ovat esitettyjen arvioiden mukaan noin 30 % kalliimpia kuin kolmilasiset. Nelilasin ikkuna on väistämättä kolmilasisesta kalliimpi ratkaisu, sillä se sisältää todennäköisesti muun muassa kaksi selektiivikalvoa sekä huurtumattomat lasitukset. Lisäksi lasin kysynnän odotetaan kasvavan koko EU:n alueella, mikä saattaa edelleen nostaa lasin hintatasoa. Lisäksi niiden valmistuksen hiilijalanjälki on mahdollisesti jopa 30 % suurempi. Ulko-ovien osalta esitetty vaatimus on arvioitu teknisesti jopa mahdottomaksi.

Ehdotamme, että ikkunavaatimukset asetetaan siten, että ne ovat linjassa muiden rakennusosien ja EPBD:n vaatimusten kanssa, eli uusien ikkunoiden tulisi olla U-arvoltaan 0,8-0,9 W/m²K. Tämä taso olisi saavutettavissa hyvin lämpöä eristävällä kolmilasisella ikkunalla. Ulko-ovien osalta ehdotamme nykyisen vaatimustason säilyttämistä, koska niiden vaikutus rakennuksen kokonaislämpöhäviöön on vähäinen.

5 § Teknisten järjestelmien vaatimukset

Ehdotamme 1 momentin muotoilua seuraavasti:

*"Kun rakennuksen teknisiä järjestelmiä peruskorjataan, uudistetaan tai uusitaan, on noudatettava seuraavia vaatimuksia, **jos se on teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa:...**"*

Samalla ehdotamme, että yllä olevan muutoksen lisäksi momentissa 6 olevat viittaukset tekniseen, taloudelliseen ja toiminnalliseen toteutettavuuteen poistetaan, jotta sääntely pysyy johdonmukaisena.

6 § Tuuletus, routiminen ja eristykset ja 10 § Ulkovaippa ja tekniset järjestelmät

Pidämme tärkeänä, että asetuksessa huomioidaan yläpohjan, alapohjan ja teknisten järjestelmien lämmöneristys. Esitämme, että 6 § ja 10 § yhdistetään yhdeksi pykäläksi luettavuuden ja selkeyden parantamiseksi. Ilmanvaihdon tasapainotukseen liittyvät asiat tulisi käsitellä pykälässä 12.

Ehdotamme myös, että teknisten järjestelmien eristämistä koskevat vaatimukset rajataan selkeästi koskemaan vain uusittavia järjestelmiä. Ilmanvaihtokanaviston osalta esitämme, että se eristetään aina käyttötarkoitukseluokasta riippumatta, huomioiden jäähdytetty tuloilma, mikä mahdollistaa osaltaan varautumisen ilmastomuutokseen ja kesäajan hellejaksoihin.

11.6.2025

Ehdotettu yhdistetty pykälämuotoilu:

”Rakennuksen ulkovaipan energiatehokkuutta parantavien toimenpiteiden yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että ulkovaippa sekä ikkunoiden ja ulko-ovien liitokset ympäröiviin rakenteisiin tiivistetään siten, että lämmöneristyskerrokset suojataan ilmavirtausten eristyskykyä heikentäviltä vaikutuksilta.

Rakennuksen ulkovaipan ja teknisten järjestelmien korjausta tai uusimista suunniteltaessa ja toteutettaessa toimenpiteet on valittava siten, että rakenteiden oikea lämpö-, ääni-, kosteus- ja palotekninen toimivuus varmistetaan.

Yläpohjan lisäeristämisen yhteydessä on varmistettava yläpohjaontelon riittävä tuulettuminen.

Alapohjan lisäeristyksen yhteydessä on varmistuttava myös routaeristyksen riittävydestä sekä ryömintätilaisen alapohjan tuuletuksen riittävydestä.

Uusittavat vesikiertoiset järjestelmät on eristettävä vähintään kustannustehokkaalle tasolle.

Rakennuksen uusittavat ilmanvaihto- ja ilmastointijärjestelmät on eristettävä vähintään kustannustehokkaalle tasolle ottaen aina huomioon myös mahdollisuus tuloilman jäähdyttämiseen.

Uusittava lämpimän käyttöveden verkosto ja varaajat on eristettävä vähintään kustannustehokkaalle tasolle.”

7 § E-luku-vaatimus rakennusluokittain

Ehdotamme 1 momentin muotoilua seuraavasti:

”Kun rakennuksen energiatehokkuuden parantamisen suunnittelu ja toteutus tapahtuu rakennuksen vakioituun käyttöön perustuvaa kokonaisenergiankulutusta ((E-luku) kWhE/(m² a)) pienentämällä, on laskettava rakennukselle ominainen rakennusluokan mukainen kulutus seuraavien kaavojen mukaisesti, jos se on teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa:...”

9 § Energiatehokkuuden parantaminen usean korjauksen yhteisvaikutuksena

Kiinteistöliitto katsoo, että pykälän nykyinen muotoilu on vaikeaselkoisempi kuin voimassa oleva sääntely. Käsityksemme mukaan pykälän ei ole tarkoitus muuttaa nykytilaa. Nykyinen sanamuoto voi kuitenkin antaa virheellisen kuvan siitä, että perusparannuspassi olisi ainoa hyväksyttävä tapa esittää usean korjauksen yhteisvaikutus. Perusparannuspassi voi olla yksi vaihtoehto, mutta sen ei tule olla ainoa eikä pakollinen menettelytapa.

11.6.2025

Jos perusparannuspassi asetetaan ainoaksi keinoksi, ei rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpano olisi linjassa pääministeri Orpon hallitusohjelman kanssa.

Tämän vuoksi ehdotamme, että pykälää 9 selkeytetään ja täydennetään vastaamaan nykyistä ympäristöministeriön asetuksen 4/13 muotoilua seuraavasti:

”Jos rakennushankkeeseen ryhtyvä on valinnut 8 §:n 1 momentin 2 kohdassa mainitun vaihtoehdon, rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta rakennuksen korjausten yhteisvaikutuksena on laadittava suunnitelma. Suunnitelma toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle luvan hakemisen yhteydessä. Suunnitelman mukaiset toimenpiteet voidaan toteuttaa vaiheittain useana erillisenä korjaushankkeena. Suunnitelmaan voidaan tehdä tarvittavat muutokset seuraavissa vaiheissa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on rakennuksen energiatehokkuutta yhteisvaikutuksena parantavien korjausten suunnittelun yhteydessä esitettävä energiatehokkuutta parantavien toimenpiteiden kokonaisvaikutus.

Kokonaisvaikutusta ei tarvitse arvioida erikseen, jos rakennushankkeessa noudatetaan rakennusosakohtaisesti 4 §:ssä säädettyjä vaatimuksia ja teknisten järjestelmien osalta 5 §:ssä säädettyjä vaatimuksia sellaisenaan tai mikäli rakennukselle on laadittu perusparannuspassi, niin sitä voidaan noudattaa myös vaiheittaisten korjausten yhteydessä.

Jos rakennuksen omistaja parantaa rakennuksen energiatehokkuutta lupaa edellyttämättömän suunnitelmallisen huollon, korjauksen tai ylläpidon yhteydessä, voidaan näiden toimenpiteiden vaikutus ottaa huomioon myöhemmin toteutettavaa hanketta koskevan luvan hakemisen yhteydessä.”

12 § Teknisten järjestelmien toiminnan varmistaminen

Kiinteistöliitto esittää, että lämmitystä (mukaan lukien lämmitystapamuutokset) koskevat toimenpiteet sisällytetään osaksi teknisten järjestelmien toiminnan varmistamista. Esimerkiksi VTT:n selvityksessä ”Uusiutuvat energialähteet asuntoyhtiöissä²” havaittiin, että lämmitystapamuutoksissa toimivuuden varmistaminen ei ollut riittävän suunnitelmallista, mikä lisää hankkeiden epäonnistumisen riskiä. Esitämme myös, että uusittaessa tai asennettaessa kokonaan uutta lämmöntuotto- tai uusiutuvan energian järjestelmää pitää järjestelmä varustaa energiankäytön ja -tuoton mittauksen mahdollistavilla mittalaitteilla.

Tämän vuoksi ehdotamme pykälän 12 muotoilua seuraavasti ja toivomme, että perustelumuistioon lisätään maininta lämmitystapamuutosten sisällyttämisestä pykälän soveltamiseen:

² <https://kiinteistoliitto.fi/uutiset/nayta/?id=15344&title=VTTlammitysremontit>

11.6.2025

*”Rakennushankkeeseen ryhtyvän on rakennuksen vaipan tai sen merkittävän osan lisälämmöneristämisen tai ilmanpitävyyden parantamisen taikka ikkunoiden uusimisen tai niiden energiatehokkuuden parantamisen yhteydessä tai ilmanvaihtoa **tai lämmitystä** parantavien toimenpiteiden jälkeen todennettavasti varmistettava lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmän oikea ja energiatehokas toiminta sekä tehtävä tarpeellisin osin taloteknisten järjestelmien tasapainotus ja säätö.*

Uusittaessa tai asennettaessa uutta lämmöntuotto- tai uusiutuvan energian järjestelmää on järjestelmä varustettava riittävillä energiankäytön ja -tuoton mittauksen mahdollistavilla mittalaitteilla.

Rakennusvaiheen vastuuhenkilön on tehtävä merkintä rakennustyön tarkastusasiakirjaan. Todennus tehdyistä toimenpiteistä esitetään rakennusvalvontaviranomaiselle luvanvaraisen työn loppukatselmuksen yhteydessä.”

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Petri Pylsy
johtava asiantuntija (energia ja ilmasto)