

11.6.2025

Ympäristöministeriö
lausuntopalvelu.fi

Asia: VN/18837/2024

RAKENNUKSISSA KÄYTETTÄVIEN ENERGIAMUOTOJEN KERTOIMIEN LUKUARVOT

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 jäseninä noin 25 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Yleistä esityksestä

Valtioneuvoston asetusluonnokselle ehdotetaan säädettäväksi rakentamislain 37 §:n 3 momentin nojalla energiamuotokertoimien lukuarvoista.

Energiamuotokertoimia käytetään laskettaessa rakennuksen energiatehokkuuden vertailulukua, eli E-lukua. E-lukua hyödynnetään rakennusten energiamääräyksissä ja energiatodistuksen energialuokan määrittelyssä.

Kiinteistöliiton lausunto

Pidämme tärkeänä, että asetuksen ja sen perustelumuiiston selkeyttä parannetaan erityisesti energiamuotokertoimien käytön osalta. On olennaista, että asetuksessa ja perustelumuiistiossa esitetään yksiselitteisesti, mitä kertoimia sovelletaan eri tilanteissa: uudisrakentamisessa, korjausrakentamisessa ja energiatodistusten laadinnassa. Tämä on erityisen tärkeää ottaen huomioon vuosien 2028 ja 2030 määräajat, jotka liittyvät muun muassa uudisrakennusten päästöttömiin rakennuksiin.

Pidämme perusteltuna tarkastella uudelleen energiamuotokertoimia erityisesti sähkön ja kaukolämmön osalta. On erittäin tärkeää, että Suomi hyödyntää edelleen EPBD:n liitteessä I mahdollistettuja energiamuotojen painokertoimia, jotka mahdollistavat kansallisen energiajärjestelmän erityispiirteiden huomioimisen paremmin kuin pelkät kokonaisprimäärienergiakertoimet.

11.6.2025

Arvostamme pyrkimystä kehittää alueellisia energiamuotokertoimia. Samaa rohkeutta olisi ollut toivottavaa osoittaa myös hiilijalanjäljen laskentaa koskevissa asetuksissa, joissa alueellinen tarkastelu olisi ollut vielä perustellumpaa.

Asetuksessa ja sen perustelumuistiossa tulisi tarkemmin kuvata, miten verkkokohtainen uusiutuvan ja päästöttömän energian osuus todennetaan. Mikäli alkuperävarmennus viittaa alkuperätakuisiin, emme kannata tätä lähestymistapaa määräysten mukaisuuden osoittamisessa. Alkuperätakuut liittyvät energian hankintaan ja sopimukseen, eivät rakennuksen teknisiin ominaisuuksiin. Niiden käyttö energiatehokkuusvaatimusten osoittamisessa olisi poikkeuksellista ja voisi johtaa kohtuuttomiin velvoitteisiin esimerkiksi asunto-osakeyhtiöille, mikäli perustajaurakoitsija sitoutuisi pitkäaikaisiin ja mahdollisesti kalliisiin sopimuksiin.

Verkkokohtaisen kertoimen määrittäminen suhteessa rakentamislain 14 §:n 1 momentin 52 prosentin uusiutuvan energian vaatimukseen ei ole yhteismitallista, jos verkkokohtaisessa tarkastelussa huomioidaan myös päästötön energia, joka ei kuulu rakentamislain mukaiseen prosenttiosuuteen. Sähkön osalta on huomioitava, että Suomessa on käytännössä yksi sähköverkko, jossa kaikki käyttöpaikat ovat osallisena. Näin ollen sähkölle ei voida käytännössä muodostaa erillisiä verkkokohtaisia energiamuotokertoimia, joten tämäkään ei puolla verkkokohtaisten kertoimien käyttämistä määräysten mukaisuuden osoittamisessa.

Lainsäädännön ei pidä mahdollistaa tilannetta, jossa keinotekoisesti alhaista energiamuotokerrointa hyödynnetään mahdollistamaan investointikustannuksiltaan edullisia, mutta käyttökustannuksiltaan kalliita ratkaisuja. Esimerkiksi uusi asuinkerrostalo voisi täyttää määräykset suoralla sähkölämmityksellä ja alkuperätakuin varmennetulla vihreällä sähkösopimuksella, vaikka rakennuksen todellinen ostoenergiankulutus ja käyttökustannukset olisivat korkeat. Tällaisen kehityksen estäminen on tärkeää myös uudiskohteesta asunnon ostavan ihmisen kuluttajansuojan näkökulmasta.

Näin ollen ehdotamme, että:

- Verkkokohtaisia energiamuotokertoimia ei tule käyttää uudis- tai korjausrakentamisen energiamääräysten vaatimusten osoittamiseen. Niiden käyttö tulisi sallia ainoastaan vaihtoehtoisena menettelynä energiatodistusten laadinnassa, mikäli rakennuksen omistaja näin haluaa.
- Alkuperätakuupohjaisen lähestymistavan soveltuvuus tulisi arvioida uudelleen myös energiatodistuslaskennan osalta. Paras vaihtoehto olisi, jos verkkokohtainen energiamuotokerroin määritettäisiin teknisesti yhdenmukaisella laskentatavalla kaikille saman verkon käyttäjille, ilman alkuperätakuisiin perustuvaa menettelyä. Jos laskentatavan kehittäminen muodostuisi hyvin vaikeaksi, voitaisiin tällöin hyväksyä myös alkuperätakuisiin liittyvä ratkaisu.

11.6.2025

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Petri Pylsy
johtava asiantuntija (energia ja ilmasto)