

19.4.2022

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

ASIA: LAUSUNTO U 26/2022 VP VALTIONEUVOSTON KIRJELMÄSTÄ EDUSKUNNALLE KOMISSION EHDOTUKSESTA EUROOPAN PARLAMENTIN JA NEUVOSTON DIREKTIIVIKSI RAKENNUSTEN ENERGIAITEHOKKUUDESTA

VIITE: EDUSKUNNAN YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN ASiantuntijapyyntö 6.4.2022

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua eduskunnan ympäristövaliokunnalle valtioneuvoston kirjelmästä eduskunnalle komission ehdotuksesta Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviksi rakennusten energiatehokkuudesta, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. KOVAN jäsenet omistavat pääasiassa joko normaaleja vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja. Osa KOVAN jäsenistä omistaa myös erityisryhmien vuokra-asuntoja, kuten palvelu-, opiskelija- ja nuorisoasuntoja.

KOVALLA on 113 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä noin 305 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu noin 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat yli 100 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat yli 80 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista, yli 65 prosenttia kaikista rajoituksenalaista ARA-vuokra-asunnoista Suomessa ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2022 yhteensä yli 6 000 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenyhteisöt ylläpitävät asuntomarkkinoilla kilpailua, erityisesti hintakilpailua. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Yleiset kommentit direktiiviehdotuksesta

KOVA lähtökohtaisesti kannattaa energiatehokkuuden parantamista uusissa ja olemassa olevissa rakennuksissa. Rakentamisen ja asumisen hiilijalanjäljen pienentämiseen tähtäävissä toiminna tulee kuitenkin aina ottaa huomioon myös niiden kustannustehokkuus. KOVA myös katsoo, että EU-tasolla tulisi keskittyä asettamaan jäsenmaille tavoitteita ja jättää jäsenmaille päätösvalta keinoista, joilla tavoitteet voidaan maan rakennuskannassa saavuttaa mahdollisimman kustannustehokkaasti.

Korjausrakentamisen volyymin kasvaessa tulee myös ottaa huomioon, onko vaadittujen korjausten tekemiseen saatavilla tarvittavat resurssit. Suomessa rakennuslalla on jo nyt pulaa osaavasta

19.4.2022

työvoimasta. Lisäksi korjausrakentamiseen vaikuttavat materiaalien saatavuus ja mahdollinen hintataso. Myös rahoitukseen liittyy saatavuusongelmia. Näillä kaikilla tekijöillä on vaikutusta siihen, miten energiatehokkuutta parantavia korjauksia voidaan tosiasiallisesti toteuttaa kansallisesti rakennuskantaan.

Lisäksi KOVA pitää tärkeänä, että sosiaalisen oikeudenmukaisuuden periaate huomioidaan kaikissa ilmastopäästöjen vähentämiseen liittyvissä toiminnoissa.

Uusien rakennusten energiatehokkuus

Komissio ehdottaa voimassa olevaan direktiiviin muutoksia uusien rakennusten energiatehokkuuden vaatimuksiin siten, että viranomaisten käytössä olevien tai omistamien uusien rakennusten on oltava päästöttömiä vuoden 2027 alusta alkaen ja kaikkien uusien rakennuksien vuoden 2030 alusta.

Ehdotuksessa päästöttömällä rakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus ja jonka tarvitsema alhainen energiamäärä katetaan kokonaan energialla, joka tuotetaan paikan päällä uusiutuvista lähteistä tai joka on peräisin uusiutuvan energian energiayhteisöltä tai kaukolämpö- ja kaukojäähdytysjärjestelmästä saatavalla energialla. Rakennus olisi päästötön, kun se alittaisi ehdotuksessa määritetyt primäärienergiankulutuksen raja-arvot.

Lisäksi ehdotuksessa unionin alue on jaettu neljään eri ilmastovyöhykkeeseen, joilla on omat raja-arvot. Raja-arvot on annettu kolmelle eri rakennustyyppille: asuinrakennukset, toimistot sekä muut ei-asuinrakennukset. Suomi kuuluisi ehdotuksessa pohjoismaiseen ilmastovyöhykkeeseen yhdessä Ruotsin, Viron, Latvian ja Liettuan kanssa. KOVA huomauttaa, että vyöhyke sijoittuu maantieteellisesti laajalle alueelle, jolla on hyvin erilaisia ilmasto-olosuhteita. Ilmasto Liettuassa on erilainen kuin se on Pohjois-Suomessa tai -Ruotsissa napapiirin pohjoispuolella. Maantieteellisesti Suomi on pitkä maa, ja ilmasto-olosuhteet vaihtelevat myös Suomen sisällä. Näistä syistä KOVA vaatii, että Pohjoismaille luodaan vielä oma vyöhyke, jotta vaihtelevat ilmasto-olosuhteet voidaan ottaa riittävällä ja tarkoituksenmukaisella tavalla huomioon.

KOVA kannattaa valtioneuvoston näkemystä siitä, että päästöttömän rakennuksen primäärienergiankulutuksen sitovat enimmäisarvot tulee asettaa kansallisesti. Näin voidaan ottaa parhaiten huomioon kansalliset olosuhteet, jäsenvaltion ilmasto-olosuhteet ja soveltuminen kansalliseen energiajärjestelmään. KOVA katsoo, että nyt direktiivissä ehdotetut raja-arvot ovat niin tiukat, että niiden alittaminen tulisi olemaan haastavaa. Raja-arvoista tulisikin päättää kansallisesti, jotta ne voidaan asettaa tarkoituksenmukaiselle tasolle.

KOVA kannattaa myös valtioneuvoston kantaa siitä, että jäsenvaltioiden on voitava päättää primäärienergiankulutuksen laskennassa käytettävät painokertoimet kansallisesti ja suhtautuu kriittisesti painokertoimien määrittelyn sitomista ehdotuksessa esitetyn standardin mukaisiin tapoihin. Erityisesti hukkalämmön ja päästöttömän energiantuotannon ilmastomyönteisten vaikutusten huomioon ottaminen painokertoimia määritettäessä on tärkeää, vaikka ne eivät olekaan uusiutuvaa energiaa. Lisäksi KOVA pitää tärkeänä, että rakennuksen energiahuoltojärjestelmä voi tukeutua myös yleiseen verkkosähköön ja kaukolämpöjärjestelmään. Kansallisesti tulisi voida päättää niistä tilanteista, jolloin rakennus voi käyttää myös verkkosähköä ja kaukolämpöä. Päätöksenteossa tulisi huomioida valitun energialähteen kustannustehokkuus. KOVA katsoo, että kansallisesti olisi myös syytä huomioida yleisen sähköntuotannon sekä kaukolämmön tuotannon mahdollisuudet muuttua jatkossa kokonaan päästöttömiksi, jolloin vaatimus päästöttömyydestä toteutuisi esityksen mukaisesti.

Muistiossa esitetyn arvion mukaan kustannusoptimaalinen taso uudisrakentamisessa olisi keskimäärin 12 prosenttia energiatehokkaampi kuin nykyinen vaatimustaso. On siis todennäköistä, että vaatimustasoa uudisrakentamisessa olisi parannettava ja sitä kautta myös rakennuskustannukset tulisivat nousemaan.

19.4.2022

Olemassa olevat rakennukset

Perusparannussuunnitelma

Ehdotuksen mukaan jäsenvaltioiden on laadittava kansallinen rakennusten perusparannussuunnitelma sen varmistamiseksi, että rakennuskanta korjataan erittäin energiatehokkaaksi ja hiilivapaaksi vuoteen 2050 mennessä pyrkien muuttamaan olemassa olevat rakennukset päästöttömiksi rakennuksiksi. Suunnitelma korvaisi voimassa olevan direktiivin mukaiset vuonna 2020 valmistuneet kansalliset vuoteen 2050 saakka tehdyt pitkän aikavälin peruskorjausstrategiat.

Komission ehdotuksen mukaan jäsenvaltioiden olisi veloitettava rakennuksen omistajia korjaamaan olemassa olevia rakennuksia tiettyyn energialuokkaan tiettyyn määräaikaan mennessä ilman rakennuksen omistajan hyväksyntää tai rakennuksen muuta korjaustarvetta. Ehdotus tarkoittaisi suuren osan rakennuskannan korjaamista pelkästään energiatehokkuuden parantamisen vuoksi ilman rakennuksen muuta korjaustarvetta. Ehdotuksen veloitteet koskevat sääntelyn kohteena olevia rakennuksia riippumatta omistajatahosta. Muistiossa todetaan, että korjausvelvoite koskisi VTT:n alustavan arvion mukaan 35 prosenttia Suomen rakennuskannasta eli noin 515 600 rakennusta. Tästä määrästä 24 100 on rivitaloja ja 24 300 kerrostaloja.

KOVA on arvioinut, että komission ehdotuksen mukaisesti jäsenyhteisöjemme rakennuskannan korjaaminen tarkoittaisi jo suunniteltujen korjausten lisäksi noin 2–2,7 miljardin euron lisäystä olemassa oleviin korjaustarpeisiin. KOVAN jäsenyhteisöjen rakennuskanta kattaa arviomme mukaan noin 10 prosenttia Suomen rivi- ja kerrostalojen kokonaismäärästä. KOVAN jäsenyhteisöjen asuntokannan keski-ikä on noin 32 vuotta ja yhteisöjen asuntomäärät huomioiden noin 27 vuotta. Vuotuinen korjausten määrän kasvu ehdotetun direktiivin lisävaatimusten vuoksi olisi esityksen aikataulu huomioiden noin 220–280 miljoonaa euroa, joka tarkoittaisi jopa 60 prosenttia kasvua korjausten volyymiin.

KOVAn jäsenten ARA-kohteiden keskivuokra on 10,76 €/m²/kk vuonna 2022. Pelkästään direktiiviehdotuksen perusteella esitetyt lisäkorjaustarpeet tarkoittaisivat noin 1,2–1,6 €/m²/kk korotusta (11–15 %) nykyiseen vuokratasoon huomioimatta muita vuokraa mahdollisesti korottavia muutostekijöitä.

Tästä huolimatta KOVA kannattaa energiatehokkuuden parantamista olemassa olevissa rakennuksissa. Toimenpiteiden tulee kuitenkin aina olla kustannustehokkaita. KOVA katsoo, ettei rakennusten korjaaminen pelkästään energiatehokkuuden parantamisen vuoksi ole kustannustehokasta eikä suomalaisen kiinteistöjen ylläpidon periaatteiden mukaista. Ennenaikaisiin korjauksiin ryhtyminen käytännössä mitätöisi kiinteistöille laaditut pitkän aikavälin korjaussuunnitelmat ja ennen suunniteltua määräaikaa uusittavien rakennusosien jäännösarvo kasvattaisi korjauskustannuksia. Uusien rakennusmateriaalien valmistuksesta aiheutuvat päästöt kasvattaisivat ennenaikaisesti rakennuksien hiilijalanjälkeä ja myös purettavista materiaaleista aiheutuisi päästöjä. KOVA toteaa näiden vaikutuksien olevan toimivan kiertotalouden periaatteiden vastaisia.

KOVA kannattaakin valtioneuvoston näkemystä, että EU:n tasolla asetettavaan tavoitteeseen päästään paremmin kansallisella rakennusten perusparannussuunnitelmalla. Muistiossa todetulla tavalla EU-tasolla tulisi säätää vain yleisistä ja kansallisten rakennusten perusparannussuunnitelmien yleisistä puitteista, mutta ei jäsenvaltioiden rakennuskannan pakollisesta korjaamisesta. Valtioneuvosto katsoo muistiossa, että kansallisella tasolla päätetyillä toimilla voidaan edistää rakennusten energiatehokkuutta tehokkaammin, koska jäsenvaltioilla on paras tieto rakennuskantansa korjausmahdollisuuksista ja korjauksista seuraavista energiatehokkuus- ja ilmastohyödyistä. KOVA kannattaa tätä valtioneuvoston näkemystä; Suomella on paras tieto mahdollisuuksista rakennuskannan korjaamiseen ja erityisesti korjauksista saatavista energiatehokkuushyödyistä.

19.4.2022

Lisäksi KOVA haluaa korostaa, että muistiossa esitetty näkökulma rahoitusvaikeuksista taantuvien alueiden rakennusten korjauksiin koskee myös ARA-toimijoita. ARA-toimijoiden näkökulmasta peruskorjausten rahoitukseen liittyy merkittäviä ongelmia etenkin alueilla, joilla väestönkehitys ja asuntomarkkinatilanne on haastava sekä asuntoja on tyhjiillään. KOVA huomauttaa, että tällä hetkellä ARA-toimijat voivat saada avustusta rakennuksen energiatehokkuutta parantaviin korjauksiin vain samaan aikaan myönnettävän perusparannuksen korkotukilainan kanssa. Korkotukilainoja näillä alueilla toimivien vuokratilayhteisöjen on hankala saada, koska Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) edellyttää lainalle kunnan omavelkaista takausta. Takauksen saaminen kunnalta voi muodostua lainan esteeksi ja siten korjausten esteeksi. Lisäksi jos kunta täyttää kuntalain mukaisen kriisikunnan määritelmän, kriisikunta ei käytännössä voi taata vuokratilayhteisön omavelkaista lainaa ilman valtiovarainministeriön kulloistakin takausasiaa koskevaa erillistarkastelua. Myös yksityisen rahoituksen saaminen ARA-kohteiden korjaamiseen on hankalaa näillä alueilla, koska rakennusten vakuus- ja reaaliarvot ovat alhaiset.

Energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten vahvistaminen ja kustannusoptimaalisuuslaskenta

Muistiossa valtioneuvosto suhtautuu myönteisesti ehdotukseen rakennusten ja rakennuksen osien energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksien asettamiseen vähintään kustannusoptimaaliselle tasolle. Valtioneuvosto kannattaa kustannusoptimaalisten tasojen laskemisen laajentamista olemassa oleville laajasti kunnostettaville rakennuksille sekä yksittäisille rakennusosille. Muistiossa esitetyn arvion mukaan nykyinen vaatimustaso kiristyisi keskimäärin 4 prosenttia. KOVA huomauttaa, että Suomessa ollaan siis jo lähellä kustannusoptimaalista tasoa. Vaatimustasoa ollaan ehdotetussa direktiivissä nostamassa edelleen, mitä KOVA ei pidä tarkoituksenmukaisena.

KOVA huomauttaa, että liian tiukat vaatimukset rakennusten energiatehokkuudelle, kuten vähimmäisvaatimuksen asettaminen kustannusoptimaaliselle tasolle, voi käytännössä ohjata rakennuttajia tekemään valintoja, jotka eivät ole kiertotalouden ja resurssiviisauden kannalta hyviä. Jos olemassa olevien rakennusten korjaamiselle energiatehokkaiksi asetetaan vaatimukset, joiden saavuttaminen käy rakennuksen omistajalle taloudellisesti kannattamattomaksi, on vaarana, että rakennukset päädytään korjaamisen sijasta purkamaan tai poistamaan käytöstä. Nykyisten kansallisten ja esityksessä olevien mahdollisesti tulevien EU:n asettamien vaatimusten merkitys rakennuslupaa haettaessa on jatkossa niin suuri, että kasvavien alueiden ulkopuolella yhä suurempi osuus kiinteistökannasta on taloudellisesti järkevämpää purkaa korjaamisen sijaan. KOVA katsoo tämän olevan tasapuolisen aluekehityksen vastaista ja heikentävän kasvukeskusalueiden ulkopuolisten alueiden veto- ja pitovoimaa sekä aiheuttavan epätasapainoa kohtuuhintaisen asumisen kysynnän ja tarjonnan välillä näillä alueilla.

KOVA katsookin, että vaatimusten ja korjauskustannusten nousu käytännössä johtaa erityisesti energiatehokkuudeltaan heikoimpien rakennusten osalta siihen, ettei rakennuksia korjata. Kuten edellä lausunnossa on todettu, ARA-toimijoilla on jo nyt vaikeuksia rahoittaa peruskorjauksia alueilla, joilla asuntomarkkinatilanne on haastava. Lisäksi KOVA muistuttaa, että korjauskustannukset nostavat ARA-kohteissa omakustannusperiaatteella perittäviä vuokria ja vastikkeita. Tämäkin vaikuttaa osaltaan siihen, miten korjausten toteuttamista vaaditulla energiatehokkuuden tasolla arvioidaan, sillä asumiskustannusten olisi pysyttävä korjauksista huolimatta kohtuullisina. KOVA katsoo, että voi olla mahdotonta toteuttaa nyt ehdotetut vaatimukset niin, etteivät asumiskustannukset nouse kohtuuttomasti.

Energiatehokkuuden vähimmäistasot

Komissio ehdottaa uutena aihepiirinä EU-tason velvoittavia energiatehokkuuden vähimmäistasoja. Asuinrakennusten olisi oltava vähintään ehdotuksen mukaisesti luokiteltua energiatehokkuusluokkaa F viimeistään vuoden 2030 alussa ja vähintään energiatehokkuusluokkaa E vuoden 2033 alussa. Energiatehokkuusluokitus olisi uudistettava vuoden 2025 loppuun mennessä, joten velvoittavat vähimmäistasot olisivat uuden energiatehokkuusluokituksen mukaisia. Kaikissa jäsenvaltioissa olisi otettava käyttöön A:sta G:hen luokitus, jossa korkeimman uuden energiatehokkuusluokan A on vastattava

19.4.2022

päästötöntä rakennusta ja matalimman energiatehokkuusluokan G on vastattava jäsenvaltion energiatehokkuudeltaan heikointa 15 prosenttia rakennuskannasta asteikon käyttöönottohetkellä.

Muistiossa valtioneuvosto suhtautuu kriittisesti ehdotettuun energiatehokkuuden vähimmäistasojen asettamiseen julkisen ja yksityisen rakennuskannan perusparantamiseksi sidottuna komission antamaan energiatehokkuustasoon ja aikatauluun. KOVA on samaa mieltä valtioneuvoston kanssa, ja pitää erittäin tärkeänä, että rakennusten omistajien tulee voida kohdistaa taloudelliset resurssinsa mahdollisimman vaikuttavaan päästöjen ja energiankulutuksen vähentämiseen ja hiilineutraaliustavoitteen saavuttamiseen kaikin käytettävissä olevin keinoin. KOVA kannattaa valtioneuvoston näkemystä siitä, että rakennuksia tulee voida korjata oikea-aikaisesti ja kustannustehokkaasti niiden elinkaaren mukaisesti.

KOVA katsoo, ettei komission ehdotuksessa ole määritelty täsmällisesti, miten jäsenvaltion energiatehokkuudeltaan heikoin 15 prosenttia rakennuskannasta valitaan G-energiatehokkuusluokkaan. Suomen pitkän aikavälin korjausrakentamisen strategian 2020–2050 mukaan energiatodistusrekisterissä olevista rivitaloista vain 1 prosentti on kuulunut nykyiseen G-luokkaan ja 3 prosenttia nykyiseen F-luokkaan. Kerrostaloissa vastaavat määrät ovat 2 prosenttia ja 8 prosenttia.

Vaikka energiatodistusrekisteri kattaakin vain osan koko Suomen rakennuskannasta, sen tietojen perusteella voidaan todeta, että Suomessa on määrällisesti vähän nykyisen kansallisen määritelmän mukaiseen heikoimpaan energiatehokkuusluokkaan kuuluvia rivi- ja kerrostaloja. KOVA pitääkin ehdotusta energiatehokkuudeltaan heikoimpaan 15 prosenttiin kuuluvan rakennuskannan keinotekoisesta siirtämisestä heikoimpaan G-energiatehokkuusluokkaan kohtuuttomana seurauksena rakennusten omistajille. Ehdotus jättää käytännössä huomioimatta rakennuksiin aikaisemmin tehdyt energiatehokkuuskorjaukset. KOVA katsoo, että vaatimustason nousu voi heikoimpaan energiatehokkuusluokkaan kuuluvissa rakennuksissa käytännössä tarkoittaa rakennusten purkamista tai käytöstä poistamista.

Lisäksi KOVA huomauttaa, että erot eri maiden energiatehokkuudeltaan heikoimpien rakennusten välillä ovat EU-jäsenmaiden välillä suuria. KOVA katsoo, että Suomen rakennuskannan energiatehokkuus on jo nyt parempaa kuin EU-maissa keskimäärin. Heikoimpaan energiatehokkuusluokkaan kuuluvat rakennukset eivät ole energiatehokkuudeltaan samanlaisia eri maissa. Tämän seurauksena ne jäsenmaat, joissa rakennuskannan energiatehokkuus on jo nyt keskimääräistä EU-tasoa parempaa, joutuvat korjaamaan rakennuskantaansa enemmän siitäkin huolimatta, että niihin on jo aikaisemmin tehty energiatehokkuutta parantavia korjauksia. Tämä lisää näiden jäsenmaiden rakennuskannan korjauskustannuksia.

Näistä syistä KOVA vastustaa komission ehdotusta energiatehokkuusluokituksen uudistamisesta ja rakennuskannasta 15 prosentin keinotekoisesta siirtämisestä heikoimpaan G-luokkaan. KOVA vaatii, että kiinteistöjen jakautuminen energiatehokkuusluokkiin tulisi perustua kansallisesti tehtävään luokitteluun.

Perusparannuspassi

Komissio ehdottaa uutta rakennuksen perusparannuspassia, joka sisältäisi kunnostussuunnitelman, jossa esitetään peräkkäiset kunnostusvaiheet, joiden tavoitteena on muuttaa rakennus päästöttömäksi rakennukseksi viimeistään vuoteen 2050 mennessä. Lisäksi siinä ilmoitettaisiin odotetut hyödyt energiansäästöinä, energialaskujen säästöinä ja käytöstä syntyvien kasvihuonekaasupäästöjen vähennyksinä sekä laajemmat hyödyt, jotka liittyvät terveyteen ja mukavuuteen sekä rakennuksen parempiin valmiuksiin sopeutua ilmastomuutokseen, sekä tiedot mahdollisesta taloudellisesta ja teknisestä tuesta. Perusparannuspassi olisi vapaaehtoinen.

KOVA suhtautuu ehdotukseen perusparannuspassista myönteisesti. KOVA kannattaa valtioneuvoston näkemystä siitä, että jäsenvaltiolla on paremmat edellytykset itse päättää perusparannuspassin tarkemmasta sisällöstä. Suomessa on jo tällä hetkellä käytössä vapaaehtoisia pitkän aikavälin työkaluja,

19.4.2022

joita voidaan täydentää perusparannuspassilla. KOVA katsoo, että vapaaehtoinen perusparannuspassi tulisi säätää tarkemmin kansallisella tasolla, jotta se sopii kansallisiin olosuhteisiin ja järjestelmiin ja voidaan sovittaa yhteen jo olemassa olevien työkalujen kanssa.

Energiatehokkuustodistukset

Energiatehokkuustodistuksen sisältöön esitetään laajennuksia. Lisäksi huonoimpien energiatehokkuusluokkien todistukset tulisi uusida viiden vuoden välein. Ehdotuksen perusteluissa esitetään sen kannustavan korjaamaan rakennuksia energiatehokkaammiksi. KOVA huomauttaa, ettei vaikutus välttämättä ole kannustava, vaan vaatimustason nousu voi johtaa siihen, että rakennukset poistetaan kokonaan käytöstä. Lisäksi todistuksen sisällön laajentuminen voi johtaa todistuksen laatimisen kustannusten nousuun. Kustannuksia lisää myös energiatodistusten uusiminen viiden vuoden välein, kun nykyiset todistukset ovat olleet voimassa kymmenen vuotta. KOVA vastustaa energiatehokkuustodistusten voimassaolon lyhentämistä viiteen vuoteen.

Pysäköintipaikat

Ehdotuksessa asuinrakennusten uudisrakentamisessa ja laajamittaisissa korjauksissa olisi kaikkiin pysäköintipaikkoihin asennettava esikaapelointi, joka mahdollistaa latauspisteiden asentamisen myöhemmin. Velvoite koskisi rakennuksia, joilla on yli kolme pysäköintipaikkaa. Voimassa olevassa direktiivissä kynnysarvo on yli 10 pysäköintipaikkaa. KOVA huomauttaa, että Suomessa sähköautojen latauspisteitä koskeva laki edellyttää jo nyt latauspistevalmiuksia asuinrakennuksissa, joissa on enemmän kuin neljä pysäköintipaikkaa. Ehdotettu muutos koskee siis enää lähinnä joitakin pientaloja.

KOVA pitää vaatimusta esikaapeloinnista ehdotetussa laajuudessa epätarkoituksenmukaisena. Voimassa olevassa direktiivissä vaatimus koski putkitusta, eli johtoteitä, joihin voidaan myöhemmin asentaa tarvittava kaapelointi sähköajoneuvojen latauspisteitä varten. Nyt komissio ehdottaa direktiiviin vaatimusta esikaapeloinnista, joka tarkoittaa kaapeleiden asentamista latauspisteitä varten. KOVA huomauttaa, että nyt ehdotetulla vaatimuksella rakennettaisiin esikaapelointeja, jotka eivät välttämättä tule koskaan käyttöön. Lisäksi nyt ehdotettu lainsäädäntö keskittyy vain yhteen teknologiaan, vaikka sähköautojen rinnalla voi jatkossa yleistyä myös muita ympäristöystävällisiä vaihtoehtoja. Varautuminen sähköautojen latauspisteisiin voi siten tosiasiallisesti estää muiden energiatehokkuutta lisäävien ja ilmastonmuutoksen vastustamista tukevien innovaatioiden käyttöönottoa. Näistä syistä KOVA vastustaa komission ehdotusta vaatimuksesta esikaapelointiin.

Nyt ehdotettu esikaapelointivaatimus lisää asumiskustannuksia myös ARA-kohteissa. Valtion tukemiin ARA-vuokra-asuntoihin valitaan asukkaat sosiaalisin perustein, ja asukkaat ovat asukasvalinnan periaatteiden vuoksi keskimääräistä pienituloisempia. Tulotasosta ja sähköautojen korkeista hinnoista johtuen ARA-asukkaiden taloudelliset mahdollisuudet hankkia lähitulevaisuudessa sähköautoja tai ladattavia hybridejä ovat huonommat kuin suomalaisilla keskimäärin. Näistä syistä KOVA katsoo, ettei ARA-kohteissa voi perustellusti odottaa olevan lyhyellä tai keskipitkällä aikavälillä samanlaista kysyntää sähköautojen latauspisteille kuin muissa asuinrakennuksissa. Omakustannusperiaatteen mukaisesti ARA-kohteissa rakentamiskustannukset vaikuttavat suoraan asukkaan maksamaan vuokraan. KOVA huomauttaa, että nämä kustannusvaikutukset voivat lisäksi heikentää mahdollisuuksia reagoida jatkossa muiden vaihtoehtoisten polttoaineiden yleistymiseen.

Lisäksi komission ehdotuksen mukaan jäsenvaltioiden olisi poistettava esteet latauspisteiden asentamiselta asuinrakennuksiin, joissa on pysäköintipaikkoja, ja erityisesti tarve saada vuokranantajalta tai yhteisomistajilta suostumus yksityisen latauspisteiden asentamisesta omaan käyttöön. Ehdotettu säännös vaatisi, että Suomi joutuisi poikkeamaan kansalliseen omistusoikeus- ja vuokralainsäädäntöön perustuvista omistajan tai vuokranantajan suostumusvaatimuksista latauspisteiden asentamisen edistämiseksi. KOVA vastustaa ehdotusta ja katsoo valtioneuvoston kannan mukaisesti, ettei lainsäädännöllä tulisi joutua

19.4.2022

poikkeamaan kansalliseen omistusoikeus- ja vuokralainsäädäntöön perustuvista omistajan tai vuokranantajan suostumusvaatimuksista.

KOVA huomauttaa, että ehdotuksessa ollaan poistamassa direktiivistä poikkeamismahdollisuus tilanteissa, joissa latauspisteiden ja putkituksen asentamisen kustannukset ylittivät seitsemän prosenttia rakennuksen laajamittaisen korjauksen kokonaiskustannuksista. KOVA vaatii, että nykyisen direktiivin poikkeamismahdollisuus säilytetään, ja että se hyödynnetään jatkossa myös Suomessa kansallisessa lainsäädännössä.

Polkupyörien pysäköintipaikat

Uutena esitetään pakollisia polkupyörän pysäköintipaikkoja uudisrakentamisessa ja laajamittaisissa korjauksissa. Asuinrakennuksissa polkupyörän pysäköintipaikkoja tulisi olla kaksi jokaista asuntoa kohden. Jos korjauksissa tämä ei ole toteuttavissa, tulisi varmistaa niin monta polkupyörän pysäköintipaikkaa kuin on tarpeen.

KOVA huomauttaa, etteivät polkupyörien pysäköintipaikat edistä rakennusten energiatehokkuutta. Tästä syystä KOVA vastustaa ehdotettua vaatimusta polkupyörien pysäköintipaikoista. Lisäksi KOVA huomauttaa, ettei polkupyörien pysäköintipaikkojen kustannusvaikutusta voi tässä kohtaa arvioida, koska pysäköintipaikan ominaisuuksia ei ole komission ehdotuksessa määritetty. KOVA vaatiikin, ettei polkupyörien pysäköintipaikan ominaisuuksia tule määrittää EU-tasolla, vaan niistä tulee voida päättää kansallisesti. KOVA vaatii, ettei polkupyörien pysäköintipaikkoja tule edellyttää sisätiloihin.

Taloudelliset kannustimet

Ehdotuksen mukaan jäsenvaltioiden on tuettava energiatehokkuuden vähimmäistasojen noudattamista muun muassa tarjoamalla erityisesti heikossa asemassa oleville kotitalouksille, energiaköyhyydestä kärsiville tai sosiaalisissa vuokra-asunnoissa asuville suunnattuja asianmukaisia taloudellisia toimenpiteitä ja seuraamalla erityisesti heikoimmassa asemassa oleviin kohdistuvia sosiaalisia vaikutuksia. Taloudelliset kannustimet olisi kohdistettava ensisijaisesti heikossa asemassa oleville kotitalouksille, energiaköyhyydestä kärsiville ja sosiaalisissa vuokra-asunnoissa asuville. Lisäksi taloudellista tukea tarjotessaan jäsenvaltioiden olisi varmistettava, että taloudelliset kannustimet hyödyttävät sekä omistajia että vuokralaisia.

KOVA pitää tärkeänä rakentamisen ja asumisen ilmastopäästöjen vähentämistä, mutta katsoo, ettei kenenkään asuminen saa ilmastotoiminen vuoksi kallistua kohtuuttomasti. KOVA katsoo, että energiatehokkuuden parantamiseen rakennuksissa on luotava tukijärjestelmä. Tuen energiatehokkuuskorjauksiin on oltava riittävää, jotta myönnettävillä avustuksilla voidaan tosiasiallisesti alentaa korjauksista maksettavaksi jääviä kustannuksia.

KOVA on pitänyt nykyisessä tukijärjestelmässä epäkohtana sitä, ettei ARA-toimijoille ole tarjolla sellaista avustusta energiatehokkuuskorjauksiin, joka olisi saatavilla myös ilman korkotukilainaa. KOVA esittää, että ARA-toimijoille olisi myönnettävä avustusta rakennusten korjaamiseen energiatehokkaammiksi. ARA-toimijoille suunnattu avustus toteuttaisi myös komission ehdotuksessa esitettyjä vaatimuksia tuen kohdentamisesta heikossa asemassa oleville kotitalouksille ja sosiaalisissa vuokra-asunnoissa asuville. Lisäksi ARA-asuntojen korjaamisessa energiatehokkaammiksi taloudelliset kannustimet hyödyttäisivät suoraan vuokralaisia.

19.4.2022

Helsingissä 19.4.2022,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry



Jouni Parkkonen
Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Tekninen johtaja Sami Ylenius, puh. 044 359 5816, sami.ylenius@kovary.fi
Lakimies Vilma Pihlaja, puh. 050 472 9430, vilma.pihlaja@kovary.fi