

24.02.2016

Eduskunta
Ympäristövaliokunta
ymv@eduskunta.fi

Asiantuntijakuuleminen HE 150/2015 vp

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAIKSI ENERGIATODISTUKSESTA ANNETUN LAIN 3 §:N MUUTTAMISESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto/Suomen Kiinteistöliitto) kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä laiksi energiatodistuksesta annetun lain 3 §:n muuttamisesta.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliitto jäsenyhdistykseen on valtakunnallinen toimija, joka on vuodesta 1907 toiminut kiinteistöalan keskusjärjestönä. Järjestömmme jäsenenä on noin 26 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä, yli 9 000 yksityistä vuokranantajaa sekä noin 200 yleishyödyllistä vuokratyöyhteisöä laajasti eri puolilta Suomea.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Yleistä esityksestä

Pidämme tärkeänä asiana rakennusten energiatehokkuuden parantamista. Rakennusten omistajia ja käyttäjiä tulee kannustaa toteuttamaan energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä, jotka ovat kustannustehokkaita.

Energiatodistuslainsäädännön uudistamisella ei tule kuitenkaan lisätä kiinteistönomistajien kustannuksia ja tätä kautta asumiskustannuksia.

3 § Velvollisuuksien kohteena olevat ja niistä vapautetut rakennukset

Hallituksen esityksestä käy ilmi, että energiatodistusmenettelyn piiriin kuuluvien rakennustyyppien määrää on lisättävä, jotta energiatodistuslainsäädäntö vastaisi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin vaatimuksia. Jos muutoksilta ei voida enää välttyä, on tärkeää varmistua niiden noudattavan pääministeri Juha Sipilän hallituksen ohjelmassa todettuja periaatteita: kansalaisten arkea helpotetaan turhaa sääntelyä purkamalla ja EU-säännösten toimeenpanossa pidättäydytään lisäsääntelystä. Näin ollen uudet rakennukset ja tilat on otettava soveltamisen piiriin mahdollisimman kevyin menettelyin.





24.2.2016

Lisättäessä energiatodistusmenettelyn piiriin kuuluvia rakennustyyppejä **pidämme erittäin tärkeänä** asiana hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen kohtaa, jossa todetaan, **ettei yksittäisen autopaikan tai varaston myyminen tai vuokraaminen edellytä energiatodistuksen laatimista ja käyttämistä**. Perusteluiden mukaan velvoite koskee vain tilanteita, jossa **myydään tai vuokrataan koko varistorakennus tai autohallirakennus**. Kannatamme tätä ratkaisua, joka noudattaa hallitusohjelman henkeä ja ei lisää merkittävästi taloyhtiöiden kustannuksia ja byrokratiaa.

Suojeltujen rakennusten osalta lakimuutosehdotuksessa ehdotetaan lisättäväksi 3 §:n kohtaan 6 maininta ”...*edellyttäen, että rakennuksen luonne tai ulkonäkö muuttuisi vaatimusten vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä*”. Koemme tämän kohdan hankalaksi ja käytännössä vaikeasti tulkittavaksi. Jos tämä lisäys on direktiivin vaatimusten näkökulmasta välttämätön, tarvitaan tämän lainkohdan tulkintaa varten konkreettista lisäohjeistusta.

Katsomme, että yo. lisäyksen tulkinta ja lisäohjeistus tulisi perustua energiatodistuksen taloyhtiölle tuomaan lisäarvoon. Suojellussa rakennuksessa energiatehokkuustoimenpiteiden toteuttaminen on useimmiten hyvin hankalaa tai mahdotonta, jolloin todistukseen sisältyvät suositukset eivät tuo taloyhtiölle lisäarvoa. Käytännön kokemukset myös osoittavat, että myynti- ja vuokraustilanteessa energiatodistusluokan vaikuttavuus on pieni tai sitä ei ole. Näin ollen suojeltujen rakennusten osalta todistuksen tuoma lisäarvo jää hyvin marginaaliseksi. **Mielestämme tulkinnan tulisi** lähtökohtaisesti olla sellainen, etteivät **suojellut rakennukset kuulu** energiatodistusveloitteen piiriin, koska rakennuksen **luonne muuttuisi** vaatimusten vuoksi tavalla, jota **ei voida hyväksyä**.

Energiatodistuslainsäädännön jatkokehittäminen

Pidämme hyvänä, ettei nyt esitetä tehtäväksi muita uudistuksia energiatodistuslainsäädäntöön kuin mahdollisesti direktiivin vaatimusten täyttymisen kannalta välttämättömät muutokset. Energiatodistuksen jatkokehittämisessä on otettava huomioon lähitulevaisuuden lähes nollaenergiarakentamisen lainsäädäntö ja rakennusten energiatehokkuusdirektiivin mahdolliset muutokset ja uudistukset. Tavallisen ihmisen näkökulmasta lyhyellä aikavälillä tehtävät useat muutokset eivät selkeyttäisi tilannetta ja parantaisi energiatodistusten vaikuttavuutta.

Energiatodistusten kehittämis- ja uudistamistyön tueksi tarvitaan tutkittua tietoa nykyisen järjestelmän vaikutuksista. Esimerkiksi annettujen toimenpidesuosituksen laadukkuutta ja vaikuttavuutta tulisi arvioida. Kehitystyön tueksi tarvittaisiin myös kuluttajaselvitys, jossa tutkittaisiin millainen energiatodistus olisi asunnon ostajan tai vuokraajan näkökulmasta





24.2.2016

selkeä ja helppolukuinen. Uudistamistyössä on myös kohdeltava kaikkia rakennustyyppiejä ja rakennusten omistajia tasavertaisesti.

Mielestämme on tärkeää kansallisen kehitystyön lisäksi yrittää vaikuttaa yhtenäisenä rintamana mahdolliseen rakennusten energiatehokkuusdirektiivin uudistamiseen. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivissä ei tule säätää liian tarkasti ja yksityiskohtaisesti energiatodistuksista, vaan jäsenvaltioilla pitää olla mahdollisuus rakentaa energiatodistusmenettelynsä joustavasti oman maan erityispiirteet huomioon ottaen.

Kiinteistöliitto haluaa olla aktiivisesti mukana myös tulevaisuudessa kehittämässä energiatodistusjärjestelmää. Tällä hetkellä asunto-osakeyhtiöiden kannalta ongelmallisia asioita ovat muun muassa energiatodistuksen rajaaminen yksittäiseen rakennukseen koko asunto-osakeyhtiön sijaan, hankaluus vertailla eri asuinrakennustyyppiejä keskenään ja epävarmuus energiatodistuksessa annettujen toimenpidesuosituksen hyvästä laadusta ja todellisesta vaikuttavuudesta.

Kunnioitavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Petri Pylsy
energia-asiantuntija

