



22.11.2019

Ympäristöministeriö
Lausuntopalvelu.fi

Lausuntopyyntö 25.10.2019
Luonnos 23.10.2019

**LAUSUNTO LUONNOKSESTA VALTIONEUVOSTON ASETUKSEKSI
ASUINRAKENNUSTEN ENERGIA-AVUSTUKSISTA VUOSINA 2020-2022**

Kuvaus asetusluonnoksen sisällöstä ja tarkoituksesta

Pääministeri Antti Rinteen hallituksen hallitusohjelmassa on kirjaus ”Otetaan käyttöön erityisesti taloyhtiöille suunnattu energia-avustusjärjestelmä, jolla tuetaan energiatehokkuuden parantamiseen sekä älykkääseen ja joustavaan energiankulutukseen tähtääviä toimenpiteitä. Avustusjärjestelmän periaatteena on, että tukea maksetaan suhteessa saavutettuihin energiatehokkuushyötyihin. Hankkeiden tulee olla kustannustehokkaita ja asianmukaisesti suunniteltuja.” Hallitusohjelmassa on muitakin kirjauksia, joiden tavoitteita pyritään ratkaisemaan tällä asetuksella.

Ympäristöministeriö viestitti lokakuun alussa, että ”Energiatehokasta asumista edistetään tukemalla energiaremontteja 20 miljoonalla eurolla vuonna 2020 ja kokonaisuudessaan 100 miljoonalla vuosina 2020-2022. Energia-avustuksia voivat saada sekä vapaarahoitteiset että valtion rahoittamat talot. Avustukset tulevat haettavaksi heti vuoden alusta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen Aran kautta.”

Asetusluonnoksen tavoitteena on parantaa rakennusten energiatehokkuutta säädösohjausta paremmalle tasolle sekä lisätä uusiutuvan omavaraisen energian tuottamista ja käyttöä. Tavoitellaan myös korjausrakentamisessa lähes-nollaenergia tason rakennuksien määrän lisäämistä. Samalla rakennuksien käyttämästä energiasta aiheutuvat päästöt vähenevät rakennuksissa kahdesta eri syystä johtuen.

Tavoitteena on myös tietopankki suunnitteluratkaisuista, joilla energiatehokkuutta on parannettu. Tietoja voidaan käyttää tutkimus- ja selvityshankkeissa sekä mahdollisesti löytää niistä tehokkaita kombinaatioita joita voitaisiin käyttää uusien oppaiden, ohjeiden sekä tarvittaessa säädösvalmistelun perusteena. Maksatuksen yhteydessä toimitettavia toteutusta vastaavia suunnitelmia voidaan käyttää tarvittaessa myös pistokokeenomaisiin tarkastuksiin.



22.11.2019

Asetuksella säädettäisiin tuen suuruudesta sekä sen ehdoista. Tuen piirissä olisivat pientalot, asuntoyhtiömuotoiset kerrostalot ja rivitalot sekä valtion tuella rahoitetut vuokra-asuntoja omistavat yhteisöt, kun niille myönnetään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 9§:n 1 momentin 3 kohdan mukaista perusparannus-korkotukilainaa. Avustusta myönnettäisiin em. rakennuksien korjaushankkeisiin, mikäli tuen saamisen ehtona oleva energiatehokkuuden parantuminen voidaan osoittaa. Myös jatkohankkeet olisivat mahdollisia siten, että aiemmin tehdyt energiatehokkuuden parannukset voidaan ottaa huomioon laskettaessa kokonaisparannusta alkuperäiseen verrattuna. Näihin aiemmin muodostuneisiin kustannuksiin ei kuitenkaan saisi avustusta eli niitä ei voisi laskea mukaan toteutuneisiin kustannuksiin.

Avustus osoitettaisiin vain niille hankkeille, joissa asuinrakennuksen energiatehokkuutta parannetaan prosenttimäärisesti verrattuna ympäristöministeriön asetuksella energiatehokkuuden parantamisesta korjaus ja muutostöissä (4/13) asetettujen vaatimusten mukaiseen tasoon. Eri rakennusluokille olisi erilaiset vaatimukset. Avustus olisi korkeampi lähes nollaenergiarahankkeille kaikissa rakennusluokissa.

Avustusta voidaan myöntää myös sellaisiin korjaushankkeisiin, joiden energiatehokkuutta on jo aiemmin parannettu korjausten tai muutosten yhteydessä alkuperäistä tasoa parempaan tasoon. Parannukset voitaisiin ottaa huomioon laskettaessa energiatehokkuuden parantumista verrattuna rakentamisajankohdan tai, jos käyttötarkoitusta on muutettu, niin sen ajankohdan mukaiseen tasoon. Aiemmin aiheutuneita kustannuksia ei voisi laskea tuen piirissä oleviin toteutuneisiin kokonaiskustannuksiin.

Kaikkia keinoja ja tekniikoita voisi käyttää, kunhan parannus pystyttäisiin osoittamaan energiatodistuksella. Myös sellaisten ratkaisujen, joiden tehoa ei voi osoittaa energiatodistuksella, suunnittelu- ja toteuttamiskustannukset voisi ottaa huomioon kokonais-kustannuksia laskettaessa.

Avustuksen saamisen vaatimustasoon pääseminen edellyttäisi useimmissa tapauksissa toimenpideyhdistelmiä. Toimenpideyhdistelmiä ja ylipäänsä toimenpiteitä valitessa tulisi varmistaa, ettei valitusta ratkaisusta aiheudu vaaraa tai haittaa. Tämän voi tehdä noudattamalla maankäyttö- ja rakennuslailla sekä ympäristöministeriön asetuksilla annettuja rakentamista koskevia säädöksiä.

Kiinteistöalan vapaaehtoiseen energiatehokkuussopimukseen liittyneet tahot saisivat hieman korkeampaa avustusta. Parannus osoitettaisiin vertaamalla korjausten jälkeen laaditun energiatodistuksen E-lukua rakennuksen rakentamisajankohdan tai viimeisen käyttötarkoituksenmuutoksen mukaiseen laskettuun E-lukuun.

Mikäli tuki jaetaan talotyypeille aktiivisimmin korjattavien, 1970-1980-luvun rakennusten suhteessa päättyy siitä 30 % omakotitaloille (30 M€), 20 % rivitaloille (20 M€) ja 50 % kerrostaloille (50 M€). Näin ollen tuki kohdistuisi erityisesti



22.11.2019

asuntoyhtiöille ja niistä erityisesti kerrostaloille. Asetusta on valmisteltu ennakoiden hallituksen budjettiesityksessä olevien määrärahojen vahvistumista. Tarkoituksena on jakaa vuonna 2020 20 miljoonaa euroa, ja hallituskaudella yhteensä 100 miljoonaa euroa.

Kiinteistöliiton lausunto

1. Soveltamisala

Kiinteistöliiton mielestä avustuksen soveltamisala on luonnoksessa esitetyllä tavalla perusteltua. Voidaan kuitenkin kysyä, kuinka laajalle hakijajoukolle luonnoksessa oleva avustus riittää, kun kohdejoukkona on hajautetusti omistetut asunto-osakeyhtiöt, Ara-yhtiöt sekä omakotitalojen omistajat.

2. Valtionavustusviranomaisen

Aran toimiminen avustusviranomaisena on perusteltua. Asiakkaat tuntevat kohtalaisen hyvin Aran avustukset ja toimintatavan. Avustus tuo hakijoiksi kuitenkin uusia tahoja, minkä takia lieneekin syytä entisestään tehostaa avustuksen hakemisen viestintää. Näin tehokkaasti löydetään oikea kohdejoukko, ja vältetään turhat hakemiset ja epäselvyydet avustuksen tavoitteista ja edellytyksistä.

3. Avustettavat korjaushankkeet

On hyvä, että mahdollisimman monia toimenpiteitä on avustusten piirissä. Koska avustusten potentiaaliset hakijat ovat taustoiltaan toisistaan huomattavastikin poikkeavia, on tärkeää, että asetus ja sitä myöhemmässä vaiheessa selittävät Aran hakuohjeet ovat ymmärrettävässä muodossa kirjoitettuja. Olisi hyvä, että potentiaaliset hakijat, heidän edustajansa, ja koko kiinteistö- ja rakennusala ymmärtäisivät avainkohdat samalla tavalla. Tällöin turha epävarmuus yksityiskohdista pienenee, ja myös avustusviranomaisten työ helpottuu.

On positiivista, että avustus on sidottu olemassa oleviin määräyksiin ja laskenta perustuu olemassa olevaan laskentamalliin, tässä tapauksessa energiatodistukseen. On positiivista, että avustusperusteissa huomioidaan jo tehdyt energiatehokkuuden parantamistoimenpiteet.

3 §:n muotoilu mahdollistaa hyvin laajan tulkinnan avustettavista korjaushankkeista. Onko esimerkiksi linjasaneeraus, jossa ei laskennallisesti paranneta energiatehokkuutta laisinkaan, avustettava korjaushanke, jos E-lukua on parannettu aiemmissa korjaushankkeissa, esimerkiksi lämmitysjärjestelmää vaihtamalla?



22.11.2019

Kiinteistön rakennusvuoteen verrattaessa monet vanhat kiinteistöt ovat käytännössä jo täyttäneet avustukseen vaadittavan tason siirtymällä esimerkiksi öljylämmityksestä kaukolämpöön. Näiden kiinteistöjen osalta käytännössä kaikki korjaushankkeet voitaisiin tulkita avustuksen piiriin kuuluviksi. Pykälän muotoilusta ei selviä, onko tämä ollut tarkoituksena asetustekstiä kirjoitettaessa.

Yksityiskohtaisissa perusteluissa edellä kuvattua tulkintaa edesauttaa maininta: ”Avustusta voidaan myöntää myös sellaisin korjaushankkeisiin, joiden energiatehokkuutta on jo aiemmin parannettu korjausten tai muutosten yhteydessä alkuperäistä tasoa parempaan tasoon”. Kiinteistöliitto katsoo, että avustuksen tehokkaan hyödyntämisen ja mahdollisimman hyvän vaikuttavuuden aikaansaamiseksi kannalta olisi tärkeää, että tätä kohtaa asetuksesta selkiytettäisiin.

Yksityiskohtaisissa perusteluissa 3 §:n Kuva 1:n esimerkkejä tulee selventää/selittää oletusten pohjalta nyt luonnosteltua enemmän. Laskelmien lähtötietoja pitäisi avata, jotta esimerkit olisivat paremmin ymmärrettäviä. Esimerkiksi lämmitysmuodolla on huomattava merkitys takaisinmaksuaikaa laskettaessa. Kysymymerkiksi lisäksi jää, lasketaanko energiatodistuksen uudistamiskustannukset mukaan takaisinmaksuajan arvioon.

Tarkasteltaessa 70-luvun kerrostaloa, voidaan avustukseen tarvittava E-luvun parannus saavuttaa juuri ja juuri esimerkiksi julkisivusaneerauksessa, kun ulkoseinän ja ikkunoiden lämmöneristävyyttä parannetaan nykypäivän tasolle. Muista ratkaisuista esimerkiksi poistoilmalämpöpumpun avulla E-lukua voidaan parantaa noin puolet vaaditusta tasosta. Tapauskohtainen vaihtelu on suurta eri kohteiden välillä.

Rivitaloissa tehokkaimpia toimenpiteitä E-luvun pienentämiseksi ovat lämmitysjärjestelmän vaihto, koneellisen poistoilmanvaihdon muuttaminen tulopoistoilmanvaihdoksi lämmöntalteenotolla sekä yläpohjan lisäeristäminen ja ikkunoiden vaihto. Avustukseen tarvittava 36 % taso on kohtalaisen helposti saavutettavissa öljy- ja sähkölämmitteisissä rivitaloissa. Kaukolämmitetyssä rivitaloyhtiössä avustuksen saamiseen vaadittava E-luvun parannus on hyvin lähellä, joissain tapauksissa jopa enemmän, kuin korotettuun tukeen oikeuttava matalaenergiataso. Tällöin avustuksen saamiseen tarvittavien toimenpiteiden määrä kasvaa jo niin suureksi, että avustettavia kohteita on todennäköisesti hyvin vähän.

4. Avustuksen myöntämisen ja maksamisen edellytykset

On erittäin hyvä, että pyrkimyksenä on kerätä avustettavien kohteiden sisältötiedot Aralle. Pelkkä tiedon kerääminen pdf-dokumenttien muodossa ei kuitenkaan riitä kellekään taholle. Tavoitteena pitää olla saada hankkeista hyödyllistä tietoa tulevaisuutta varten. Näin pystyttäisiin hahmottamaan erilaisten toimenpiteiden vaikutuksia kiinteistötasolla. Jos mahdollista, pitäisi hankkeen perustiedot saada kerättyä rakenteisina niin, että kerättyä dataa voitaisiin jälkikäteen analysoida tehokkaasti. Näin mahdollistetaan hankkeista oppiminen. Aran olisi analysoitava



22.11.2019

aineistoa jälkikäteen kehityshankkeiden muodossa, vähintään otostutkimuksien avulla. Näillä voitaisiin löytää vertailutietoa myös energian käytön toteutuman ja suunnitelmien välille.

5. Avustuksen saaja

On tärkeää ilmastotavoitteiden saavuttamisen kannalta, että asuinrakennusten energiatehokkuuden parantamiseen yli tavanomaisten määräysten tuetaan avustuksilla. Kiinteistönomistajat suhtautuvat energiatehokkuuden ja energian säästön edistämiseen positiivisesti. Koska kyseessä on kuitenkin aina jossain määrin epävarmat tulokset, avustus pienentää tätä epävarmuutta.

Aran on kuitenkin viestittävä laajasti ja selkeästi potentiaalisille hakijoille avustuksen edellytyksistä ja käyttöalasta, jotta korjaushankkeisiin lähdetään suunnitelmallisesti ja huolellisen harkinnan jälkeen. Ei ole järkevää edesauttaa turhia, epätarkoituksenmukaisia ja kustannustehottomia korjaushankkeita taloyhtiöihin.

Tulevaisuuden kannalta on kuitenkin tärkeää huomata, että rakennuksen energiatalouteen ja ilmastoasioihin vaikutetaan korjausten ja investointien lisäksi käytön ja ylläpidon aikaisilla toimilla. Käyttö- ja kulutustottumukset ja ylläpidon aikaiset säätö- ja huoltotoimenpiteet ovat kokonaisuuden kannalta merkityksellisiä.

Pykälässä 5§ avustuksen saajan ehto peruseränuskorkotukilainavaateesta tulisi poistaa kokonaan. Nyt ehdotuksessa oleva vaatimus, että ”Avustusta voidaan myöntää valtion tuella rahoitettuja vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja omistaville yhteisöille, kun niille myönnetään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 9§:n 1 momentin 3 kohdan tai 20§:n 3 kohdan mukaista peruseränuskorkotukilainaa”. Energiatehokkuuden edistäminen ilman peruseränuskorkotukilainaa olisi hyvä asia ja nyt tämän kytkeminen peruseränuskorkotukilainaan rajaa avustuksen saajat vain sellaisiin kohteisiin, joissa tehdään tai kannattaa tehdä peruseränuskorkotukilainaa.

Peruseränuskorkotukilainan kustannustaso on noussut viime vuosina myös voimakkaasti ja hyvin monessa tapauksessa sen hinta on jo hyvin lähellä uudisrakentamisen kustannusta. Tämä on tarkoittanut, että peruseränuskorkotukilainan yhteydessä on monesti ollut pakko jättää ylimääräiset energiatehokkuusinvestoinnit toteuttamatta, jotta kokonaiskustannukset on saatu puristettua sille tasolle, että peruseränuskorkotukilainaa kannattaa toteuttaa. Nyt tällainen jo peruseränuskorkotukilainan kohde on sitten edelleen pois energia-avustusten piiristä, vaikka siellä muuten on käyttöikä jäljellä tehdyn peruseränuskorkotukilainan myötä kymmeniä vuosia.

Lisäksi 15.11.2019 tullut uusi ARAn ohje kunnille liittyen lainojen takaamiseen ”Ohje kunnille, 15.11.2019 Dnro ARA-00.02.00-2019-19” käytännössä saattaa tarkoittaa, ettei peruseränuskorkotukilainaa tulla myöntämään kasvukeskusten ulkopuolelle. Jos



22.11.2019

avustuksen saajan ehto perusparannuskorkotukilainasta jää esitykseen, pois sulkee tämä muun Suomen vuokrataloyhtiöt myös tämän energia-avustuksen piiristä.

Kiinteistöliitto ehdottaa muutettavaksi pykälää 5§ niin, että energia-avustusta tulisi olla haettavissa energiatehokkuutta lisäävään hankkeeseen valtion tuella rahoitettuja vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja omistaville yhteisöille, riippumatta hankkeessa käytettävää rahoitusmuotoa.

6. Avustuksen määrä

Avustus tulee laskemaan monien toimenpiteiden takaisinmaksuaikaa monilla vuosilla. Tällä on merkitystä kiinteistönomistajien päätöksenteon kannalta. Esimerkkinä tyypillinen noin 10kWp aurinkosähköjärjestelmä maksaa tällä hetkellä noin 18 000€, ja ilman energia-avustusta takaisinmaksuaika parhaimmillaankin on noin 18-20 vuotta. Avustuksen jälkeen takaisinmaksuaika laskee alle 15 vuoteen.

Avustuksen mitoitus suhteessa kohdejoukon laajuuteen herättää kysymyksen riittävydestä.

Valtaosa luonnoksessa määritellyistä avustuksen saajista eivät ole arvonlisäverovelvollisia. Kiinteistöliitto esittää, että arvonlisävero kuuluu hyväksyttäviin kustannuksiin.

7. Avustuksen maksaminen

OK.

8. Avustuksen saajan selvitys- ja ilmoitusvelvollisuus

OK.

9. Voimaantulo

OK.

Muita kommentteja

Kiinteistöliitto pitää sinänsä perusteltuna, että energia-avustuksia tuodaan 2020-alkuvuosina omistajien tarjolle. Koska energiatehokkuuden parantamisessa on myös riskejä, on kohtuullista että säädös- ja informaatio-ohjauksen lisäksi käytetään myös pieniä avustusvarojen tavoitteita edistämään. Avustuksia arvostetaan kiinteistönomistajien keskuudessa. Avustusten ohjaavuuden ja kustannustehokkuuden kannalta on tärkeää, että avustusmallit kirjoitetaan selkeään muotoon, eikä avustuksen hakijoita kannusteta toteuttamaan huonosti suunniteltuja ja kilpailutettuja hankkeita.



22.11.2019

On parempi, että järkeviin tarkoituksiin on saatavissa varsin rajallinenkin vuosittainen avustussumma kuin että avustuskäytännöt elävät suuresti vuodesta toiseen. Tempoileva politiikka lisää pahimmillaan alan suhdannevaihteluita, eikä ole lopulta kenenkään osapuolen etu. Syvässä suhdannekuopassa kiinteistö- ja rakennusalalla on mahdollisuuksia saada vauhtia talouteen, kuten esim. finanssikriisin jälkeen ja vuosina 2013-2014 avustuksien yhteydessä havaittiin.

Tästä uudesta avustusinstrumentista ja sen tarkoituksesta on viestittävä laajasti hyödyntäen viranomaisten viestintäkanavien lisäksi alan järjestöjen ja muiden relevanttien organisaatioiden välityksellä. Viestiä saadaan menemään kohteille asiaviestinnän lisäksi myös alan laajan koulutus- ja neuvontatarjonnan kautta.

Jukka Kero
Pääekonomisti

Juho Järvinen
Talous- ja veroasiantuntija

Matts Almgrén
Neuvontainsinööri