

27.8.2021

Ympäristöministeriö

Viite: VN/14758/2021

**RAKENNUKSEN ILMASTOSELVITYS**

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. 30 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 20 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

**Esityksen pääsisältö**

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi ympäristöministeriön asetus rakennuksen ilmastaselvityksestä. Asetuksessa säädettäisiin tarkemmin uutta rakennusta tai rakentamislupaa edellyttävää laajamittaisesti korjattavaa rakennusta koskevan ilmastaselvityksen laatimisesta ja sisällöstä sekä rakennuksen vähähiilisyiden arviointimenetelmästä, jota käytettäisiin ilmastaselvityksessä. Asetus annettaisiin tulevaisuudessa annettavan uuden niin sanotun kaavoitus- ja rakentamislain, jonka sisältö ei tällä hetkellä ole vielä tiedossa, nojalla.

**Kiinteistöliiton lausunto**

Rakennuskannan energia- ja tehotehokkuuden parantaminen on tärkeässä roolissa Suomen hiilineutraaliustavoitteen saavuttamisessa vuoteen 2035 mennessä. Käytettävien politiikkatoimien on oltava sellaisia, jotka tuovat todellisia päästövähennyksiä ja mahdollistavat kustannustehokkaiden ja teknologianeutraalien ratkaisujen hyödyntämisen. On hyvä, että asioista on käyty ja käydään aktiivista ja avointa vuoropuhelua eri sidosryhmien kesken. Tämän keskustelun ylläpitämisessä ympäristöministeriöllä on ollut keskeinen rooli ja tämän työn toivomme jatkuvan.

Nyt lausunnolla olevan asetusehdotuksen ja vähähiilisen rakentamisen kokonaisuuden arviointi on kuitenkin hankalaa, koska muun muassa varsinaisia kaavoitus- ja rakentamislain pykälä ei ole tiedossa. Näin ollen esitämme, että rakennuksen ilmastaselvityksestä järjestetään vielä uusi lausuntokierros kokonaisuuden ollessa selvillä. Seuraavassa on Kiinteistöliiton päähuomiot lausuntomateriaalin perusteella.

Perustelumuiustiossa todetaan, että konkreettinen ohjaus tapahtuisi käyttötarkoitukseluokittain määritetyjä raja-arvoja hyödyntäen ja

27.8.2021

ilmastoselvityksen avulla osoitettaisiin vaatimuksen täyttyminen. Mielestämme ohjausta ei tule sitoa rakennustyyppikohtaisiin raja-arvoihin, johon elinkaariarviointia menetelmänä ei ole kehitetty. Uudisrakentamisessa lähtökohtana tulisi olla hankkeen sisällä tapahtuva eri ratkaisuvaihtoehtojen vertailu elinkaariarviointia hyödyntäen. Tällöin olisi mahdollista välttää raja-arvo-ohjaukseen liittyvät yksinkertaistukset, jotka voivat ohjata vähähiilisyiden näkökulmasta väärään suuntaan.

Kiinteistöliitto ei kannata ilmastaselvityksen vaatimista laajamittaisten korjausten yhteydessä. Olemassa olevassa rakennuskannassa käytön ajan energiankulutus on merkittävä ympäristövaikutusten aiheuttaja. Näin ollen on oleellista keskittyä olemassa olevien rakennusten energia- ja tehotehokkuuteen, jota varten on jo olemassa korjausrakentamisen energiamääräykset.

Haluamme esittää huolestamme myös siitä, että asetusluonnos ja arviointimenetelmäluonnos voivat ohjata käytön aikaisen energiankulutuksen tarkastelun osalta jopa väärään suuntaan. Tällöin voi vaarantua sektori-integraatiokehitys, hidastua uusien energiaratkaisujen kehittäminen ja jäädä päästövähennykset vain laskennalliseksi. Suomessa rakennuskannan energiankäyttö voi olla hiilineutraalia silloin, kun energijärjestelmä on hiilineutraali.

Järjestelmätason muutosta tuetaan konkreettisesti rakennuskannan energia- ja tehotehokkuudella, ei yksinkertaistetuilla hiilijalanjäkilaskelmilla. Onkin perusteltua kysyä, onko käytön ajan energiankulutuksen sisällyttäminen rakennuksen hiilijalanjäljen määräsohjaukseen hiilineutraaliustavoitteiden mukaista vai onko se enemmänkin hidaste tavoitteiden saavuttamiselle. Ei sovi myöskään unohtaa jo nyt olemassa olevia ohjauskeinoja, kuten esimerkiksi tehonsa näyttäneitä EU:n päästökauppaa, jonka piirissä suurin osa suomalaisen rakennuskannan energiankäytöstä jo on.

Ongelmallista on ilmastaselvityksessä käytettävät energiamuotojen keskimääräiset ominaispäästökertoimet, jotka eivät ota kaukolämmön- ja jäähdytyksen osalta huomioon merkittäviä paikallisia eroavaisuuksia. Lisäksi on huomioitava, että vuositasen kertoimet ovat hyvin karkeita kuvaamaan toimenpiteiden vaikutuksia. Tätä ongelmaa on pohdittu muun muassa tieteellisessä lehtiartikkelissa *"Buildings' energy efficiency measures effect on CO<sub>2</sub> emissions in combined heating, cooling and electricity production"*, jossa todettiin, ettei vuositasen keskimääräisiä kertoimia tulisi käyttää rakennusten ja rakennuskannan päästövähennysten arvioinnissa (<https://doi.org/10.1016/j.rser.2020.110299>).

Monet muutkin tahot ovat tuoneet esille erilaisia ongelmia laskentamenetelmään ja sen epävarmuustekijöihin liittyen. Näin ollen katsomme, ettei asetusluonnos ja arviointimenetelmä tällaisenaan ole soveltuva ilmastaselvityksen ja tätä kautta raja-arvo-ohjauksen pohjaksi.

Ottaen huomioon asian merkityksellisyys kiinteistö- ja rakennusalalle on perustelumuioston vaikutusten arviointi kevyt ja joiltakin osin puutteellinen.

27.8.2021

Esimerkiksi ympäristövaikutusten osalta viitataan VTT:n selvitykseen *”Rakennusten khk-päästöjen ohjauksen vaikutusten arviointi”* vuodelta 2018. Kyseisessä raportissa kuitenkin todetaan selkeästi luvussa 9 sivulla 54: *”Kaikki arviot on tehty karkeasti ja yksinkertaisten mallien avulla, joten kasvihuonekaasujen kvantitatiiviset arviot ovat suuruusluokka-arvioita. Lähtöarvot perustuvat osin kohtuullisen pieneen aineistoon ja lähtöarvojen suhteen on tehty osin merkittäviä oletuksia eri lähteissä olevien tuloksien yhteismitallistamiseksi.”* Raportissa kuvataan myös, että energian käytön päästöarviot perustuvat Suomen energiateollisuuden keskimääräiseen sähkön ja kaukolämmön tuotantoon huomioiden nettotuonti, jakelu ja siirtohäviöt vuoden 2016 tilastotietojen perusteella. Näin ollen herää kysymys, kuvaavatko raportin arviot nykypäivän todellista raja-arvo-ohjauksen päästövähennyspotentialiaalia.

Vaikutusten arviointi tulisi kaikilta osin tehdä nykyistä tarkemmin ja ottaen huomioon muun muassa rakennuskannan ja energiajärjestelmän kytkeytyminen toisiinsa, jotta olisi mahdollista tarkastella paremmin todellisia vaikutuksia ehdotetulle ohjauskeinolle. Tätä varten tulisi hyödyntää nykypäivän työkaluja rakennusten, rakennuskannan ja energiajärjestelmien mallintamisesta.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Petri Pylsy  
johtava asiantuntija (energia ja ilmasto)