07.11.2016

Eduskunta
Ympäristövaliokunta
ymv@eduskunta.fi

Asiantuntijakuuleminen HE 220/2016 vp

# LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAIKSI MAANKÄYTTÖ JA -RAKENNUSLAIN MUUTTAMISESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto/Suomen Kiinteistöliitto) kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta sekä uudistukseen keskeisistä liittyvistä alustavista asetusluonnoksista.

## Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliitto jäsenyhdistykseen on valtakunnallinen toimija, joka on vuodesta 1907 toiminut kiinteistöalan keskusjärjestönä. Järjestömme jäsenenä on noin 26 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä, yli 10 000 yksityistä vuokranantajaa sekä noin 200 yleishyödyllistä vuokrataloyhteisöä laajasti eri puolilta Suomea.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

## Yleistä esityksestä

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

Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksessa on otettava huomioon hallitusohjelman linjaukset: esimerkiksi edistetään lisä- ja täydennysrakentamista. Olisimme myös kaivanneet hieman tarkempia vaikutusten arviointeja – erityisesti asumiskustannusten näkökulmasta.

## MRL 115 a § Lähes nollaenergiarakennus

Lähes nollaenergiamäärittely, joka on likipitäen sama kuin rakennusten energiatehokkuusdirektiivissä, on Kiinteistöliiton mukaan perusteltu.

Mielestämme on tärkeää, ettei lähes nollaenergiarakennuksen määrittelyyn ole sisällytetty vähimmäistasoa uusiutuvalle energialle – ei suoraan eikä välillisesti.

**Suomen Kiinteistöliitto ry**
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6761
Faksi (09) 1667 6400
Y-tunnus 0307769-5
Nordea 127030-60512
IBAN FI3612703000060512
BIC NDEAFIHH
www.kiinteistoliitto.fi
www.taloyhtio.net

On vältettävä osaoptimointia ja mahdollistettava uusiutuvan energian tuotannon lisääminen siellä missä se on kustannustehokkainta matkalla kohti asetettuja tavoitteita. On myös hyvä muistaa, että Suomessa uusiutuvan ja hiilidioksidineutraalin tuotannon osuus energiantuotannossa on jo nyt maailman kärkeä.

Investointipäätös rakennuskohtaiseen uusiutuvan energian tuotantoon on perustuttava aina tapauskohtaiseen tarkasteluun – ei normiohjaukseen. Esimerkiksi aurinkoenergian tai maalämmön hyödyntäminen ei ole joka paikassa mahdollista ja on riippuvainen niin tontin sijainnista kuin muistakin tapauskohtaisista reunaehdoista.

Näin ollen pidämme hyvänä, että uudisrakennuksen rakennusluvan ehtona olevien energiatehokkuusvaatimusten täyttäminen on lähtökohtaisesti mahdollista myös ilman kiinteistön omaa uusiutuvan energian tuotantoa.

Huomioon tulee lisäksi ottaa voimassaolevan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) mahdollisesti asettamat rajoitteet ja reunaehdot. Esimerkkinä vaikkapa toimialaa koskeva 1:5 §, joka säätää asunto-osakeyhtiön toimialaksi hallinnassaan olevien kiinteistöjen ja rakennusten pidon siten kuin laissa ja yhtiöjärjestyksessä säädetään.

Tässä tapauksessa on perustelua pitää lähes rakennuksen energialaskennan taseraja nykykäytännön mukaisena ja ettei rakennuksessa tuotettua ja verkkoon syötettyä uusiutuvaa energiaa voida lukea hyödyksi rakennuksen energiatehokkuutta määritettäessä. Näin varmistetaan, ettei pääse syntymään välillistä pakkoa kiinteistökohtaisen uusiutuvan energian tuotannolle mahdollisesti kireämpien energiatehokkuuden vertailulukuvaatimusten muodossa.

**MRL 117 g § Energiatehokkuus**

Lausunnolla olevan MRL:n muutosehdotuksen keskeisin vaatimus on *uuden rakennuksen* suunnitteleminen ja rakentaminen lähes nollaenergiarakennukseksi. Muutosehdotuksessa tuodaan esille määritelmä *'uusi rakennus*'.

On tärkeää, että *'uusi rakennus'* määritellään mahdollisimman tarkkarajaisesti, jotta paikallisten rakennusvalvontaviranomaisten on mahdollisimman helppoa tulkita asiaa erityisesti lisärakentamiseen liittyen samalla tavoin eri puolella Suomea. Lähes nollaenergiarakentamiseen liittyvät säädökset ovat kuitenkin merkittävä muutos, jonka soveltamisalan tulkintaa ei tule jättää paikallisen rakennusvalvontaviranomaisen ratkaistavaksi.

Pidämme hyvänä, että hallituksen esityksessä on otettu käyttöön rakennusten energiatehokkuusdirektiivin mukainen määritelmä rakennuksesta. Kiinteistöliitto on samaa mieltä hallituksen esityksen kanssa, ettei rakennusten energiatehokkuusdirektiivi (EPBD) vaadi esimerkiksi lisäkerroksen,

**Suomen Kiinteistöliitto ry**
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6761
Faksi (09) 1667 6400
Y-tunnus 0307769-5
Nordea 127030-60512
IBAN FI3612703000060512
BIC NDEAFIHH
www.kiinteistoliitto.fi
www.taloyhtio.net

omakotitalon lisäsiiven tai ullakkorakentamiskohteen rakentamista lähes nollaenergiarakennukseksi.

Rakennuksen laajennuksen, esimerkiksi lisäkerroksen rakentamisen, osalta hallituksen esityksen *yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan, ettei laajennusta tarvitse rakentaa lähes nollaenergiarakennukseksi* ja olemassa olevaan rakennuksen ei tarvitse tehdä energiatehokkuutta koskevia muutoksia, ellei siihen kohdistu luvanvaraisia toimenpiteitä. Mielestämme *on tärkeää, että annettavassa ympäristöministeriön asetuksessa uuden rakennuksen energiatehokkuusvaatimuksista rajataan rakennuksen laajennus selkeästi ulos varsinaisista lähes nollaenergiavaatimuksista*.

*Yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan* myös selkeästi, että kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen, *kuten ullakon rakentaminen asuinkäyttöön, ei ole uuden rakennuksen rakentamista, vaan muutostyö*. Näin ollen Kiinteistöliitto katsoo, että myös tämän kaltaisen *muutostyön osalta on noudatettava ympäristöministeriön asetusta rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä (4/13)*, eikä tulevaa ympäristöministeriön asetusta uuden rakennuksen energiatehokkuudesta. Vaatimukset on lisäksi kohdistettava vain ja ainoastaan kyseessä olevaan muutostyöhön, jos samassa yhteydessä ei korjata jo olemassa olevaa rakennuksen osaa.

Ehdotammekin hallituksen esityksen yksityiskohtaisiin perusteluihin lisättävän sivulle 32 neljänteen kappaleeseen seuraava tarkentava lause:

*”Kysymyksessä on siis olevan rakennuksen kerrosalaa lisäävä muutostyö, johon sovelletaan uuden rakennuksen rakentamista lievempiä vaatimuksia. Kyseisen laisissa muutostöissä sovelletaan ympäristöministeriön asetusta rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä (4/13).”*

Edellä mainituin huomioin ja muutoksin varmistetaan se, ettei luoda lisäesteitä lisärakentamiselle. Esimerkiksi lisäkerroksen rakentaminen saattaa olla asunto-osakeyhtiölle merkittävä rahoituskeino olemassa olevan rakennuksen mittavalle perusparannukselle, jossa samalla parannetaan merkittävästi energiatehokkuutta. Jos lisärakentaminen vaikeutuisi uusien säädösten myötä, saattaisi se estää myös lisärakentamiseen liittyvien olemassa olevien rakennusten energiatehokkaan korjaamisen.

Pidämme hyväksyttävänä energiatehokkuusvaatimusten soveltamisalan ja siihen liittyvien poikkeusten sisällyttämistä lakiin ottaen huomioon Euroopan komission huomautus asiaan liittyen. Pyydämme kuitenkin vielä varmistamaan, että lakitekstissä on eroteltu selkeästi uusia ja olemassa olevia rakennuksia koskevat vaatimukset.

**Suomen Kiinteistöliitto ry**
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6761
Faksi (09) 1667 6400

Y-tunnus 0307769-5
Nordea 127030-60512
IBAN FI3612703000060512
BIC NDEAFIHH

www.kiinteistoliitto.fi
www.taloyhtio.net

07.11.2016

**Huomioita ympäristöministeriön asetusluonnoksista ja valtioneuvoston asetusluonnoksesta**

Kiinteistöliitto toivoo, että Eduskunnan ympäristövaliokunta kiinnittää huomiota myös lähes nollaenergiarakentamiseen liittyviin asetustason luonnoksiin. Ne käytännössä määrittävät tulevan lähes nollaenergiarakentamisen tason Suomessa. Seuraavassa on Kiinteistöliiton lyhyet, alustavat huomiot asetusluonnoksiin liittyen.

**Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta**

Kiinteistöliitto esittää tarkennusta asetusluonnoksen soveltamisalaan (1 §). Soveltamisala tulisi muokata vastaamaan myös MRL:n muutosesityksen yksityiskohtaisia perusteluita. Perusteluissa todetaan muun muassa, ettei kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen ole uuden rakennuksen rakentamista, vaan muutostyö. Muutostyötä ja sen energiatehokkuutta tulisi säännellä ympäristöministeriön asetuksella rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä (4/13).

3 § osalta toivoisimme tulevan asetuksen pysyvän mahdollisimman teknologianeutraalina. Tämän vuoksi ehdottaisimme luopumaan rakenteellisen energiatehokkuuden -vaihtoehdosta. Katsomme myös, ettei ympäristöministeriön asetuksen tehtävänä ole ottaa kantaa näin suorasti lämmitystapavalintoihin tai määritellä varsinaisia ratkaisukonsepteja, vaan sen tulee tapahtua markkinalähtöisesti.

4 §:n osalta pidämme hyvinä tiettyjä rajauksia ja joustoja energiatehokkuuden vertailuluvun laskentaan liittyen. Koemme kuitenkin, etteivät esitetyt rajaukset E-luvulle asetun raja-arvon osalta ja joustot rakennusryhmille, joissa on käytössä yhteinen lämmönsiirrin tai lämmöntuottolaitteisto, kohtele tasavertaisesti kaikkia asuinrakennusten omistajia. Ehdotammekin laajentamaan yllä olevia kohtia koskemaan vähintään kaikkia käyttötarkoitusluokan 1 ja 2 rakennuksia.

**Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta**

Ympäristöministeriön asetuksella korvataan nykyinen Suomen rakentamismääräyksen osa D2 (2012). Erityinen muutos on ohjetekstien jääminen pois asetuksesta lainsäädäntöteknistä syistä. Tämän vuoksi on hyvin tärkeää, että ympäristöministeriö laatii käytännönläheisen ohjeistuksen asetuksen soveltamisesta.

Tekniseltä näkökulmalta on hyvä kiinnittää huomiota siihen, mitä asioita on sisällytettävä asetustason vaatimuksiin ja mitä voitaisiin jättää ohjeistuksella hoidettavaksi. Yksi esimerkki on muun muassa asetuksen kohta ilmavirtojen ohjauksesta. Ilmavirtojen ohjaukseen liittyvillä vaatimuksilla ei tulisi aiheuttaa tilannetta, jossa asuinkerrostaloissa keskitetyn tulo-poisto-

**Suomen Kiinteistöliitto ry**
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6761
Faksi (09) 1667 6400
Y-tunnus 0307769-5
Nordea 127030-60512
IBAN FI3612703000060512
BIC NDEAFIHH
www.kiinteistoliitto.fi
www.taloyhtio.net

ilmanvaihtojärjestelmän toteuttaminen edellyttää aina tapauksesta riippumatta monimutkaista ja vikaantumisherkkää automaattisesti säätyvää tarpeenmukaista ilmanvaihtoa, joka voi lisätä rakennuksen omistajan käyttö- ja huoltokustannuksia.

**Valtioneuvoston asetus rakennuksissa käytettävien energiamuotojen kertoimien lukuarvoista**

Valtioneuvoston asetuksen muutos edellyttää käytännössä, että energiatodistuslainsäädäntö on uudistettava ja uudistuksen soveltamisen on alettava 1.1.2018. Esitämme, että energiamuotokertoimien lukuarvojen muutosta harkitaan vielä uudelleen. Jos energiamuotokertoimet pidetään tässä vaiheessa entisellään, antaa se ajallisesti enemmän aikaa huolelliseen energiatodistuslainsäädännön uudistamiseen ja siihen liittyvien kipupisteiden poistamiseen sekä antaa parhaassa tapauksessa jopa mahdollisuuden tulevien direktiivitasoisten muutosten huomioon ottamiseen yhdellä kertaa.

Osana Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometria toteutettu kysely osoittaa, etteivät taloyhtiöiden edustajat koe energiatodistusta hyödylliseksi. Valtaosa kyselyn vastaajista kokee todistuksen vaikeaselkoiseksi tai ei osaa ottaa asiaan mitään kantaa ja toimenpidesuositusten koetaan tuoneen lisäarvoa rakennuksen omistajalle vain 20 prosentissa tapauksista.

Esitetyt muutokset energiamuotokertoimiin heikentäisivät myös hieman kiinteistökohtaisen uusiutuvan energian hyödyntämisen suhteellista etua nykytilanteeseen verrattuna.

Kunnioittavasti,

**Suomen Kiinteistöliitto ry**

Petri Pylsy
energia-asiantuntija

**Suomen Kiinteistöliitto ry**
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6761
Faksi (09) 1667 6400

Y-tunnus 0307769-5
Nordea 127030-60512
IBAN FI3612703000060512
BIC NDEAFIHH

www.kiinteistoliitto.fi
www.taloyhtio.net