27.09.2017

Eduskunta
Ympäristövaliokunta
YmV@eduskunta.fi

Asiantuntijakuuleminen 28.09.2017 HE 86/2017 vp

HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE LAEIKSI RAKENNUKSEN ENERGIATODISTUKSESTA ANNETUN LAIN JA RAKENNUSTEN ENERGIATODISTUSTIETOJÄRJESTELMÄSTÄ ANNETUN LAIN 3 JA 5 §:N MUUTTAMISESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto/Suomen Kiinteistöliitto) kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi hallituksen esityksestä laeiksi rakennusten energiatodistuksesta ja rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta.

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokrataloyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä yli 27 000 asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä yli 12 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme omistamissa asuinnoissa asuu arviolta noin 2 miljoonaa ihmistä.

Laki rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta

Euroopan komissio on todennut virallisessa huomautuksessaan voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin osin rakennusten energiatehokkuusdirektiiviä vastaamattomaksi. Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kohtaa, jolla määritellään energiatodistusvelvollisuuksien kohteena olevat rakennukset ja niistä vapautetut kohteet. Kasvihuoneet, väestönsuojat sekä eräät muut rakennukset ehdotetaan tulevan energiatodistusmenettelyn piiriin.

Kiinteistöliitto katsoo, että 3 §:n muutokset on väistämättä tehtävä, koska komissio on näin edellyttänyt virallisessa huomautuksessaan. Muutoksen vaikutukset näyttäisivät jäävän pieniksi. Toivomme siltä, että myöhemmin muutettavassa energiatodistuksia käsittelevässä ympäristöministeriön asetuksessa otetaan huomioon käytännöllisillä ratkaisuilla esimerkiksi

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

väestönsuojien erityispiirteet ja tarvittaessa todistusten helppo ja kustannustehokas laatiminen kyseisille kohteille.

Pykälän 5 momenttia 2 ehdotetaan muutettavaksi siten, ettei käytännössä energiatodistusta tarvitsisi hankkia rakennuksen korjaus- tai muutostyölle tai rakennuksen laajentamiselle taikka rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamistilanteissa. Pidämme tätä hyvänä muutoksena, jos maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 113 §:n 1 momentissa olevaa rakennuksen määritelmää muutetaan. Olennaisempaa kuitenkin olisi, ettei MRL:n muutoksella uudeksi rakennukseksi määriteltäisi rakennukseen tehtävää laajennusta ja kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä. Näin ei luotaisi lisää esteistä lisä- ja täydennysrakentamiselle.

Esityksessä ehdotetaan muutoksia energiatodistuksen terminologiaan (9-11 §). Tämä on seurausta lähes nollaenergiarakennusten lainsäädännöstä ja eduskunnan kirjelmään 18/2014 vp liittyvästä ponnesta, joka liittyy kansalaisaloitteen (KAA 1/2014) yhteydessä olevaan lakialoitteeseen (LA 63/2013vp). Terminologiset muutokset edellyttäisivät myös vastaavien muutosten sisällyttämistä rakennusten energiatodistustietojärjestelmää käsittelevään lakiin.

Mielestämme terminologiaan liittyvät muutokset ovat perusteltuja, mutta ne eivät kuitenkaan poistane esimerkiksi energiatodistusten hyväksyttävyyteen ja ymmärrettävyyteen liittyviä ongelmia. Keväällä 2016 Kiinteistöliiton tekemän kyselyn[1] perusteella taloyhtiöissä energiatodistus koetaan vaikeaselkoiseksi, hyödyttömäksi ja hinta-laatu -suhteeltaan huonoksi:

- Noin 60 prosenttia piti nykyistä energiatodistusta hyödyttämänä, 30 prosenttia ei osannut ottaa asiaan kantaa ja ainoastaan 10 prosenttia vastaajista koki energiatodistuksen edes jotenkin hyödylliseksi.
- Noin 40 prosenttia koki energiatodistuksen vaikeaselkoiseksi, 50 prosenttia ei omannut asiasta mielipidettä ja 10 prosentin mielestä todistus on helppolukuinen.
- Vain noin 30 prosenttia kertoi nykylain mukaisen energiatodistuksen sisältävän toimenpidesuosituksia, noin 55 prosentissa vastauksista ei toimenpidesuosituksia olisi annettu ja noin 15 prosenttia ei osannut sanoa, oliko toimenpidesuosituksia sisällytetty todistukseen.
- 80 prosentissa vastauksia suosituksia ei ollut annettu, niistä ei ollut tietoa tai vastaaja ei kokenut niistä olleen mitään hyötyä. Toisin sanoen 80 prosenttia vastaajista totesi, ettei suosituksista ja tätä kautta todistuksesta syntynyt lisäarvoa rakennuksen omistajalle.
- Keskimäärin energiatodistuksen hinta oli ollut kerrostaloyhtiölle 600 euroa ja rivitaloyhtiölle 500 euroa. Suhteellinen maksurasitus kasvaa taloyhtiön asuntojen

[1] Kiinteistöliiton energiatodistuskysely taloyhtiöille, kevät 2016. Kyselyn kokonaisvastaajamäärä 2 021, joista asunto-osakeyhtiöiden hallituksen puheenjohtajia 54 prosenttia ja hallituksen jäseniä 20 prosenttia.

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

määrän vähentyessä. Jos taloyhtiössä oli enintään yhdeksän asuntoa, oli energiatodistuksen hinta asuntoa kohden noin 80 euroa. Jos asuntojen määrä oli vähintään 40, muodostui hinnaksi noin 10 €/asunto.

- Vastaajista energiatodistuksen hinta-laatu -suhteen koki huonoksi 30-35 prosenttia, hyväksi 15-20 prosenttia ja asiaan ei osannut ottaa kantaa 45-50 prosenttia.
- Kyselyn perusteella ei voida sanoa ennen olleen paremmin, koska kumotun lain mukaisen energiatodistuksen omaavat vastaajat kokivat tehdyn todistuksen hyödyt, lisäarvon ja hinta-laatu -suhteen yhtä huonoksi kuin nykyisen energiatodistuksen omaavatkin.

Viestinnällisesti tilannetta ei helpottane se, että käytössä on ja tulee olemaan eri aikakausien energiatodistuksia, joita ei voi verrata suoraan keskenään. Esityksessä on kirjoitettu, että myynti- ja vuokrausilmoituksessa olevasta energiatehokkuutta kuvaavasta tunnuksesta on käytävä ilmi, minkä lain mukaisesta energiatodistuksesta ja -luokasta on kysymys. On kuitenkin muistettava, ettei asunnon ostaja tai vuokraaja todennäköisesti näe eroa eri aikakauden energialuokilla, vaikka ne olisikin eroteltu toisistaan esimerkiksi alaindeksiin kirjatulla vuosiluvulla. On olemassa riski, että ihmisten ajatukset muun muassa energiatodistusten vaikeselkoisuudesta ja hyödyttömyydestä vahvistuvat entisestään.

Laki rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annetun lain 3 ja 5 §:n muuttamisesta

Luonnoksessa ehdotetut muutokset ovat sellaisia, joilla mahdollistetaan energiatodistuslaissa tehtävien terminologisien muutosten vieminen osaksi tietojärjestelmää.

Kiinteistöliitolla ei ole huomautettavaa energiatodistustietojärjestelmään liittyvän lain 3 ja 5 §:n muuttamisesta.

Annamme mielellemme lisätietoja lausunnostamme.

Kunnioittavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Petri Pylsy
Petri Pylsy
johtava asiantuntija (energia ja ilmasto)

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