Eduskunta
Ympäristövaliokunta
Asiantuntijalausunto 18.9.2020

Asia: Hallituksen esitys HE 104/2020 vp: Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi energiatehokkuuslain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta

RAKLI kiittää mahdollisuudesta lausua käsiteltävään asiaan.

RAKLI kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset julkisen ja yksityisen sektorin ammattimaiset toimijat, jotka kattavat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajat, rakennuttajat ja käyttäjät sekä näiden ammattimaiset edustajat. RAKLI jäsenineen varmistaa, että Suomessa on tilaa hyvälle elämälle. RAKLIn jäsenet investoivat suomalaiseen rakennettuun ympäristöön 5-10 miljardia euroa vuosittain.

Yleisiä kommentteja esitykseen

Hallituksen esityksen keskeinen sisältö on muutettavilla laeilla panna osaksi täytäntöön Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2018/2002 energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2012/27/EU muuttamisesta sähkön, kaasun, kaukolämmön ja –jäähdytyksen sekä lämpimän käyttöveden mittaamista ja laskutusta sekä niihin liittyvien tietojen antamista ja kustannusten laskuttamista koskevat artiklat.

Lähtökohtaisesti energiatehokkuusdirektiivi jättää harmittavan vähän tilaa parhaille käytännöille kansallisessa toimeenpanossa. Kiinnitämme huomiota samoihin seikkoihin kuin aiemmin esitysluonnokseen antamassamme lausunnossa. Hallituksen esityksessä on säädetty käyttöveden mittaamisesta ja veden käytön tiedonantovelvollisuudesta direktiivin vähimmäistasoa tiukemmin, mikä ei ole mielestämme tarpeellista.

RAKLI näkee, että energiatehokkuuden edistäminen asuinkiinteistöissä on merkityksellistä toimintaa ja edistää RAKLIn vähähiilisyyden tiekartankin mukaista hiilineutraali Suomi 2035 tavoitetta. Energiatehokkuuden toteuttamisen keinojen osalta tulisi kuitenkin pitää huoli, ettei asumisen kustannuksia nosteta entisestään. Siksi investointien tulisi kohdistua niihin toimiin, joiden kustannus-hyöty suhde on parhaimmalla tasolla.

RAKLIn jäsenet ovat asumisen energiatehokkuuden edistämisessä edelläkävijöitä Suomessa. Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksiin (VAETS – toimenpideohjelma) liittyen RAKLIn jäsenet ovat toteuttaneet merkittäviä energiatehokkuusinvestointeja lukuisissa kiinteistöissä. Näiden investointien myötä RAKLIn jäsenille on muodostunut kattava käsitys siitä, mitkä ovat kustannustehokkaita tapoja edistää energiatehokkuutta asuinkiinteistöissä. Erityisesti käyttövesijärjestelmiin liittyen investoinnit verkoston teknisiin laitteisiin kuten virtaamarajoittimiin

ja paineenalennusventtiileihin ovat tuoneet säästöjä, eivät niinkään veden käyttötappoihin tai kulutustottumuksiin liittyvät muutokset. Siten energiatehokkuuden edistämiseen Suomessa on huomattavasti kustannustehokkaampia keinoja kuin esityksessä käsiteltävät kaukolämmön ja lämpimän sekä kylmän käyttöveden huoneistokohtaiset mittaukset ja mittauksiin perustuva laskutus.

Energiatehokkuuden edistämisessä on erittäin tärkeää, että taloudelliset intressit kohtaavat muiden vastuullisuusintressien kanssa. Toimivassa markkinassa kiinteistön omistajan toteuttamien investointien kustannussäästöt hyödyttävät myös vuokralaista. Mikäli hyödyt jakautuvat usealle osapuolelle on vaarana, että energiatehokkuuden parantamiseksi tehtävät investoinnit vähenevät. Veden huoneistokohtaiseen mittarointiin ja laskutukseen liittyvillä säädöksillä hajautetaan mahdollisten käyttövesijärjestelmiin tai siihen liittyviin varusteisiin kohdistuvien energiatehokkuusinvestointien hyötyjä useammalle osapuolelle. Tämä johtaa todennäköisesti tilanteisiin, joissa investoinnit energiatehokkuuden parantamiseen teknisten järjestelmien kautta eivät etene heikon kannattavuuden takia.

RAKLI näkeekin, että kaikki direktiivin sallimat mahdollisuudet direktiivistä poikkeamiseen kustannustehokkuuteen perustuen tulisi ottaa käyttöön direktiiviä toimeenpantaessa. Hallinnollisten kulujen osuus pääkaupunkiseudun asuinkerrostalojen ylläpitokuluista on keskimäärin 6 prosenttia (KTI:n RAKLIlle tekemien ylläpitokustannusselvitysten mukaan). Muutoksilla lisätään asuinrakennusten ylläpidon hallinnollisia tehtäviä ja taakkaa ja siten myös asumisen kustannuksia. RAKLIn jäsenten kokemuksien mukaan veden mittarointiin liittyviin järjestelmiin on todettu kohdistuvan merkittävää hallinnollista työtä suhteessa saavutettaviin hyötyihin, mikä johtuu osaltaan mm. mittarijärjestelmien ja niitä tukevien tietojärjestelmien epäluotettavuudesta ja virheistä.

Huoneistokohtainen lämmön ja jäähdytyksen kulutuksen mittaus

RAKLI pitää hyvänä, ettei hallituksen esityksessä ehdoteta energiatehokkuusdirektiivissä olevaa huoneistokohtaista lämmön ja jäähdytyksen mittausta otettavaksi käyttöön, vaan tämän osalta hyödynnetään kustannustehokkuuteen perustuvaa poikkeusta. RAKLI näkemyksen mukaan mittaamisella saavutettavat hyödyt eivät ole missään suhteessa järjestelmien aiheuttamiin kustannuksiin. Huoneistokohtainen mittaaminen ja siihen liittyvä laskutus synnyttäisi myös intressien jakautumista, joka vähentäisi mahdollisia energiatehokkuusinvestointejakiinteistöjen lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmiin.

Kiinteistönomistajia ei tule jatkossakaan velvoittaa näiden kustannustehottomien ja energiatehokkuusinvestointien toteuttamiseen intressiristiriitoja luovien mittausjärjestelmien asentamiseen.

Kylmän ja lämpimän veden huoneistokohtainen mittaus ja laskutus

Taustalla oleva energiatehokkuusdirektiivi vaatii toteuttamaan asuinrakennuksissa huoneistokohtaisen veden mittauksen ja laskutuksen lämpimän käyttöveden osalta. Hallituksen esityksessä ehdotetaan kuitenkin mitattavan sekä laskutettavan huoneistokohtaisesta veden käytöstä sekä kylmän että lämpimän veden osalta. RAKLIn näkemyksen mukaan tässä tulee

pitäytyä direktiivin minimitason vaatimuksessa ja antaa käytännön ratkaista, mikä on jatkossa paras tapa toteuttaa kylmän veden kulutuksen laskutus. Tätä tukee myös se, että kylmän veden kulutuksen vähentämisen positiiviset ympäristövaikutuksen ovat Suomessa hyvin vähäiset.

RAKLI näkee ehdottoman tärkeäksi, että esityksen mukaisten lakimuutoksien kautta tulevat veden laskutukseen liittyvät muutokset tulevat voimaan asteittain 25.10.2020 alkaen haettavien uusien rakennuslupien ja siten uudiskohteiden ja peruskorjauksien valmistumisen kautta. Muutokset lisäävät kiinteistöjen ylläpito-organisaatioiden hallinnollista taakkaa sekä aiheuttavat mm. tietojärjestelmäuudistuksia, joten muutoksen valmisteluun tarvitaan aikaa.

Energiatehokkuusdirektiivissä edellytetään, että jo asennetut mittarit ja lämmityskustannusten jakolaitteet muutetaan etäluettaviksi tai korvataan etäluettavilla laitteilla 1.1.2027 mennessä. Tästä on kuitenkin mahdollista poiketa, jos osoitetaan, ettei mittareiden vaihtaminen ole kustannustehokasta. RAKLI on tyytyväinen siihen, että hallituksen esityksessä mahdollistetaan jo asennettujen huoneistokohtaisten vesimittareiden vaihtaminen etäluettaviin vasta, kun ne ovat käyttöikänsä päässä eli hyödynnetään direktiivin poikkeusta. Toimivia laitteita ei ole järkevää päivittää ennen niiden käyttöiän päättymistä kestävän kehityksenkään näkökulmasta.

Tiedonantovelvollisuus mitatusta kulutuksesta

Energiatehokkuusdirektiivissä on lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän käyttöveden laskutus- ja kulutustietoja koskevat vähimmäisvaatimukset. Vähimmäisvaatimukset koskevat laskutus- ja kulutustietojen antamista loppukäyttäjälle pyynnöstä, sähköiseen laskutukseen perustuen tai muussa tapauksissa 25.10.2020 alkaen neljännesvuosittain ja kerran kuussa 1.1.2022 alkaen.

Hallituksen esityksessä huonevuokralain 27 a § muuttamisesta tiedot on kuitenkin toimitetta loppukäyttäjälle kerran kuukaudessa jo 25.10.2020 alkaen. Emme näe tarkoituksenmukaisena kyseistä tiukennusta direktiivin edellyttämästä tasosta. Tämän kohdan osalta tulisi pysyä direktiivin mukaisessa aikataulussa velvoitteiden osalta.

Hallituksen esityksen mukaan direktiivin säännöksistä laskutus- ja kulutustiedoista säädettäisiin tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. RAKLI pitää tärkeänä, ettei valtioneuvoston asetuksessa säädetä laskutus- ja kulutustiedoista direktiivin tasoa tiukemmin. Perustamme kantamme hallinnollisen taakan ja kustannusten lisääntymiselle ja siten asumisen kulujen kasvamisella, joka mittarointijärjestelmistä, mittarointiin liittyvästä laskutuksesta sekä kulutustietojen toimittamisesta seuraa. Hallinnoinnin kulut ovat jo muutenkin merkittävä osa esimerkiksi asuinkerrostalojen ylläpitokuluista.

Mikko Somersalmi
Tekninen johtaja
RAKLI ry