Omakotiliitto

28.4.2022

Eduskunta
Suuri valiokunta

Taustaa
Suomen Omakotiliitto kiittää mahdollisuudesta antaa kirjallinen asiantuntijalausunto eduskunnan suurelle valiokunnalle valtioneuvoston antamasta kirjelmästä U26/2022 koskien EU:n komission esitystä uudeksi rakennusten energiatehokkuusdirektiiviksi (EPBD).

Omakotiliitto on perustettu vuonna 1947 ja on Suomessa alansa ainoa valtakunnallinen pientaloasukkaiden ja vapaa-ajan asukkaiden edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Suomessa on noin 1,2 miljoonaa pientaloa ja noin 0,5 miljoonaa vapaa-ajan asuntoa. Edistämme pientalovaltaista elämänmuotoa ja olemme yleishyödyllinen puoluepoliittisesti sitoutumaton kansalaisjärjestö. Liitolla on noin 230 jäsenyhdistystä, joissa yhteensä lähes 70 000 henkilöjäsentä (kotitaloutta).

Direktiiviesitys tulisi koskettamaan VTT:n arvion mukaan lähes 450 000 omakotitaloa Suomessa, joten **remonttien määrä** tulee olemaan **mittava**. Direktiivissä esitetty **aikataulu on liian kireänä**. Jo nyt on nähtävissä alalla osaavan työvoiman ja materiaalien pulaa. On ilmeistä, että direktiivi toteutuessaan aiheuttaisi huomattavia kustannuksia monille yksityisille kotitalouksille. Lisäkustannuksia aiheutuisi myös energiatodistusten hankkimisesta korjausvelvoitteen alaisille rakennuksille.

Tuomme lausunnossamme suomalaisten pientalo- ja vapaa-ajan asujien näkökulmia Euroopan komission esitykseen rakennusten energiatehokkuusdirektiivistä (EPBD). Esitämme muutamia tarkentavia näkökulmia jatkovalmisteluun, jossa on otettava vahvasti huomioon esitykseen liittyvät **perustuslailliset ja yksityiseen omistukseen liittyvät oikeudet**.
EU:n sääntelyn tulee olla kohtuullista, kannustavaa ja mahdollistavaa. Asumiskustannukset eivät saa nousta tehottoman EU:n sääntelyn takia.

Omakotiliitto kannattaa
Suomen Omakotiliitto **kannattaa lähtökohtaisesti valtioneuvoston kantoja.**
EU:n komission direktiiviesityksen päätavoitteet energiatehokkuuden lisäämiseksi ja päästöjen vähentämiseksi ovat kannatettavia. EU:n komission on kuitenkin noudatettava subsidiariteettiperiaatetta. Kansalliset, alueelliset ja paikalliset olosuhteet poikkeavat paljon toisistaan. EU:n sääntelyn tulee huomioida tosiallinen jäsenvaltioiden erilaisuus toisistaan, kuten alueelliset ilmasto- ja sääolosuhteet, asuntokannan omistusrakenne, rakennuskanta, -ikä ja kunto. Siksi rakennusten energiatehokkuuden ja päästöttömyyden edistämistä EU: tasolla tulee säädellä vain yleisin tavoittein eikä tehdä liian yksityiskohtaisia ja velvoittavia päätöksiä. Emme kannata toimivallan siirtoa jäsenmailta komissiolle tässä asiassa. Kansallinen päätöksenteko ja keinojen valinta kansallisesti eri tasolla toimivien tahojen yhteistyöllä varmistaa rakennusten energiatehokkuutta koskevien toimenpiteiden tehokkaan toteutuksen.

Omakotiliitto kiittää eduskunnan suuren valiokunnan 11.3.2022 artikloita 7 ja 9 koskevasta **mietinnöstä,** joka hyväksyttiin eduskunnan täysistunnossa 17.3.2022, että direktiiviehdotus sellaisenaan on toissijaisuusperiaatteen vastainen. Nämä artiklat herättävät suurta huolta pientaloasujien parissa. Näemme liian yksityiskohtaisena sääntelynä esimerkiksi uudet

vähimmäisenergiankulutuksen rajat (**MEPS), uusi energiatodistus** ja sen uudet raja-arvot, sekä kaavamaisesti esitetyt prosentuaaliset **pakkokorjaukset** jokaiselle maalle. Emme näe, että näillä esityksillä saavutetaan kustannustehokkainta ja rajalliset resurssit tässä hetkessä riittävästi huomioivaa ratkaisua energiakäytön vähentämiseksi ja energialähteiden nollapäästöisyyden edistämiseksi.

Kannatamme valtioneuvoston kannan mukaista toimintaa. Suomi on kulkenut energiauudistusten polkua kohti EU:n 2050 ilmastotavoitteita peruskorjausstrategian avulla. **Suomen ilmasto-olosuhteissa on olemassa luonnollinen kannustin** kohoavien energiakustannusten johdosta ryhtyä energiatehokkuutta edistäviin toimiin, kun pientalon omistaja-asukas hyötyy tästä suoraan itse. Korjaukset tulee toteuttaa **kustannustehokkaasti ja taloudellisesti järkevällä tavalla rakennuksen elinkaari huomioiden.** Katsomme, että pakolliset koko rakennuskantaa koskevat minimienergiatehokkuusvaatimukset eivät ole tehokkain keino edetä asiassa.

Muita näkökulmia

Suomi on **harvaan asuttu, maantieteellisesti pitkä** maa, jossa on erityisesti otettava huomioon **alueelliset erot**. Asuntojen hinta ja vakuusarvo, rahoituksen saatavuus ja tulojen mahdollistamat korjaustoimet vaihtelevat paljon. Suomessa pientalojen **omistajat ovat lähes kokonaan yksityishenkilöiltä**, jotka vastaavat itse myös rakennusten kunnostamisesta. Suomessa pientalon omistajat ovat myös **pienituloisia**, kuten yksinasuvia eläkeläisiä. Sosiaalinen näkökulma on yksi kestävän kehityksen periaatteista. On pidettävä huoli sosiaalisen oikeudenmukaisuuden toteutumisesta rakennusten energiatehokkuusdirektiivinkin osalta.

Päälinjauksena olemassa olevien rakennusten energiatehokkuutta parannettaessa on oltava, että korjauksia tehdään silloin kun se on **teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa.** Kustannusoptimaalisen periaatteen noudattaminen tukee mukaan myös sääntelyn yleistä hyväksyttävyyttä kannustaen kohti ilmastotavoitteita.

Toteamme myös, että yksittäisellä omakotitalo- tai pientaloasukkaalla ei ole täysin vapaita mahdollisuuksia vaikuttaa energianlähteeseen, vaan rakennukset ovat riippuvaisia esimerkiksi asuinalueella tarjolla olevista energiamahdollisuuksista, myös tontilla paikan päällä tuotettavan energian suhteen. Keskeinen asia energiantuotannossa on, miten Euroopassa tullaan tulevaisuudessa siirtymään kohti puhtaita energialähteitä.

Omakotiliiton näkemyksen mukaan nykyinen **energiatodistus** voi jatkossakin toimia energiatehokkuustoimien tukena. Mikäli EU etenisi energiatodistuskäytäntöjen ja -muodon yhtenäistämisessä, esitämme, että uudistustyö tehdään ripeästi, jotta kuluttajilla on mahdollisimman pian käytettävissä tiedot uusista raja-arvoista. Tämä on tärkeää, jotta voidaan kohdentaa niukat resurssit korjausremontointiin. Näin voidaan saavuttaa suurin hyöty ilmastotavoitteiden edistämiseksi.

Latauspisteiden osalta Omakotiliitto kannattaa pysymistä nykyisen direktiivin mukaisella tasolla. Latauspisteiden edistäminen toimii jo nyt markkinaehtoisesti, jota kautta asiaa voidaan tehokkaimmin edistää.

Omakotiliitto

28.4.2022

Ehdotuksen yksityiskohtaisiin perusteluihin kappaleessa 7 on kirjattu merkittävän tärkeitä **havaintoja liittyen perustuslakiin sekä perus- ja ihmisoikeuksiin**, jotka tulee olla keskeisessä roolissa jatkotyöstämisessä. Esimerkkeinä näistä kohdista nostamme tässä seuraavat: 1)valtioneuvosto katsoo, että direktiiviehdotuksen sääntely liittyen olemassa olevien rakennusten korjausvelvoitteeseen tarkoittaa perustuslaissa turvatun omaisuudensuojan rajoittamista (kohta 1 s.29), 2) valtioneuvosto kiinnittää huomiota siihen, että mahdollisten kotirauhan piiriin kuuluvien tarkastusten tulee olla välttämättömiä perustaoikeuksien turvaamiseksi, 3) valtioneuvosto katsoo, että kotirauhan suojan rajoitusten tulee olla suhteellisuusperiaatteen mukaisesti sopivia ja välttämättömiä niillä tavoiteltuihin päämääriin nähden ja 4) jatkovalmistelussa on huolehdittava yksityisyyden suojan toteutumisesta ja siitä, että EU:n ja kansallista tietosuojasääntelyä noudatetaan (kohdat 2-4 s. 31).

Jotta voidaan saavuttaa yksittäisen ihmisen näkökulmasta inhimillisesti toteutettavat ilmastotavoitteet, direktiivin edellyttämät toimet tulee olla yleisesti hyväksyttäviä. Jos perusoikeuksien yleiset rajoitusedellytykset eivät täyty, esimerkiksi että sääntelyn tulee olla täsmällistä ja tarkkarajaista, oikeasuhtaista ja tavoitteiltaan hyväksyttävää, tavoitteiden optimaalinen saavuttaminen voi jäädä toteutumatta.

Jatkokehitysnäkökulmia

Neuvonnan tarve ja merkitys tulevat näkemyksemme lisääntymään. Keskeistä on varmistaa puolueettoman neuvonnan riittävät resurssit. Suomessa on melko pirstaloitunut neuvontaverkosto. Neuvontaa tulisikin kehittää edelleen siten, että se olisi pitkäjänteistä, jotta neuvontatyötä tekevien ammattitaito kehittyy ja on käytettävissä.

Euroopan tilanne on muuttunut vahvasti sen jälkeen, kun direktiiviesitys on joulukuussa 2021 annettu. Näemme, että direktiivin vaikutusten tarkentaminen olisi tarpeen, sillä taloudelliset vaikutukset ja energian saatavuuskysymykset ovat muuttuneet. Jo koronapandemian aikaan rakentamisessa on syntynyt materiaalipulaa ja kustannukset ovat nousseet rajustikin. Samoin kuljetusketjut ovat katkenneet ja rakennustarvikkeiden saatavuus myös tästä syystä on merkittävästi heikentynyt

Ratkaisut ja keinot tulee jättää maakohtaisesti päätettäväksi, jotta voidaan varmistaa alueellisen ja paikallisen tason yksityiset ja julkiset toimijat yhteistyöhön ja varmistaa suuren yleisön hyväksyntä toimille. Rakennusten energiatehokkuutta lisäävät ja päästöttömyyteen suuntaavat korjausremontit tulisi suunnata sinne, mistä niissä tässä kohtaa hyöty on suurin ja nopein.

Omakotiliitto jatkaa mielellään sidosryhmäyhteistyötä tässä asiassa.

Suomen Omakotiliitto ry

Marju Silander
toiminnanjohtaja

Ari Rehnfors
puheenjohtaja

Omakotiliitto

28.4.2022

LIITE 1

Tilastokeskus Asunnon omistaminen Suomessa (kiinteistöt ja asunto-osakkeet)

		1.1 Oma pääasiallinen asunto, kotitalouksien määrä	%
Yhteensä	**2019**	**1818574**	**100**
I (pienituloisin 10 %)	2019	108024	6
II	2019	105227	6
III	2019	135455	7
IV	2019	163609	9
V	2019	180214	10
VI	2019	200679	11
VII	2019	210739	12
VIII	2019	221270	12
IX	2019	238921	13
X (suurituloisin 10 %)	2019	254435	14

LIITE 2 MUISTIO KOHDASTA 7 / ASIANAJOTOIMISTO KONTTURI & Co OY

Direktiivin sääntelyn oikeasuhtaisuus ja kohtuullisuus yksityisten rakennustenomistajien kannalta

Ehdotettu direktiivi sisältää laajoja rakennusten energiatehokkuutta parantavia korjausvelvoitteita, joista aiheutuu taloudellista lisärasitusta heikomman energiatehokkuuden rakennusten omistajille. Valtioneuvoston kirjelmään sisältyvän VTT:n arvion mukaan pelkästään energiatehokkuusvaatimuksien vuoksi Suomen rakennuskannasta korjattavaksi tulisi 35 % rakennuksista eli 515 600 rakennusta. Suurin osa em. rakennuksista olisi asuinrakennuksia. VTT arvioi kaikkien rakennusten korjauskustannusten tulevan olemaan 13,7 miljardia eli noin 1–1,5 miljardia euroa vuodessa. **Siten on ilmeistä, että direktiivi toteutuessaan aiheuttaisi huomattavia kustannuksia monille yksityisille kotitalouksille**. Lisäkustannuksia aiheutuisi myös **energiatodistusten hankkimisesta korjausvelvoitteen alaisille rakennuksille.**

Edellä mainittujen tulevat kustannuksena energiatehokkuussyistä korjattavien rakennuksien ehjien rakenneosien ja järjestelmien menetetty käyttöikä, joka voi olla jopa kymmeniä vuosia. Direktiivissä ehdotettu rakennusten **ennenaikainen korjaaminen energiatehokkuuden vuoksi aiheuttaisi siten rakennusmateriaalin tuhlaantumisen kautta haittaa paitsi yksityisten rakennustenomistajien taloudelle, myös ympäristölle.** Lisäksi Valtioneuvoston kirjelmässä arvioidaan, että energiatehokkuudeltaan **heikompien asuntojen arvo tulee direktiivin energiatehokkuusluokitusten myötä alenemaan.** On myös arvioitu, että arvoltaan alhaisten

rakennusten omistajien voi olla vaikeata saada rahoitusta direktiivin vaatimien energiatehokkuuskorjauksien tekemiseen.

Edellä mainittujen seikkojen johdosta on todettava, että esitetty direktiivi ei ole oikeasuhtainen tai paras mahdollinen tapa edistää ympäristötavoitteita. Direktiivistä aiheutuu ensinnäkin saavutettavaan hyötyyn nähden kohtuuttomissa määrin kustannuksia yksityisille rakennustenomistajille. Samalla **direktiivi toimii omaa tavoitettaan vastaan, kun se johtaa rakennusten ehjien rakennusosien ennenaikaiseen korjaamiseen ja näin käyttökelpoisen rakennusmateriaalin tuhlaukseen**.

Oikeasuhtaisempi ja kokonaisuudessaan järkevämpi tapa edistää rakennusten energiatehokuutta olisi nykyisen direktiivin sijasta esimerkiksi Valtioneuvoston ehdottama kansallinen rakennusten perusparannussuunnitelma, joka olisi oletettavasti aikataulultaan ja aiheuttamiltaan kustannuksilta realistisempi ja huomioisi kansalliset olosuhteemme nykyistä direktiiviä paremmin.

Viranomaisen oikeus suorittaa tarkastuksia kotirauhan piirissä olevissa kohteissa (artikla 20)

Direktiivin artiklassa 20 asetetaan jäsenvaltioiden viranomaisille velvollisuus suorittaa tarvittaessa tarkastuksia energiatehokkuuskorjauksia vaativiin rakennuksiin. Koska mahdolliset tarkastukset kohdistuisivat suurimmilta osin yksityisten kansalaisten asuinrakennuksiin, tarkastuksilla kajottaisiin merkittävästi kansalaisten yksityisyyden ja kotirauhan suojaan, joita turvataan perustuslain 10 §:ssä, EU-perusoikeuskirjan artiklassa 7 sekä EIS:n artiklassa 8.

Perustuslakivaliokunnan vakiintuneen tulkintakäytännön mukaan kotirauhan suojaan voidaan puuttua vain, jos puuttuminen on välttämätöntä (ks. esim. PeVL 54/2014 vp). Sama periaate ilmenee myös EIS:n 8 artiklasta, ja myös Valtioneuvosto on kirjelmässään kannattanut tarkastusten rajoittamista vain välttämättömiin tilanteisiin. Välttämättömyyden vaatimus ei kuitenkaan nykyisellään ilmene ollenkaan direktiivin viranomaistarkastuksia koskevan 20 artiklan tekstistä. Tämän vuoksi artiklaan 20 tulisi lisätä nimenomainen vaatimus siitä, että jäsenvaltion viranomainen voi suorittaa tarkastuksen kotirauhan piirissä olevassa kohteessa vain, jos asiaa ei voida muilla keinoilla selvittää.

Direktiivin tarkastussäännös ei muutoinkaan nykyisellään täytä perustuslakivaliokunnan tulkintakäytännössä omaksuttuja perusoikeuksien rajoitusedellytyksiä (PeVM 24/1994 vp), kun artiklassa ei lainkaan määritellä, missä eri tilanteissa jäsenvaltion viranomainen on oikeutettu suorittamaan tarkastuksen kotirauhan piirissä olevassa kohteessa. **Täysin rajoitukseton tarkastusoikeus on kansalaisten yksityisyydensuojan kannalta kestämätön ratkaisu,** joten artiklaa on tältä osin tarkennettava.

Mikäli edellä mainittuja muutoksia ei tehdä itse direktiiviin, tulee muutosehdotukset silti ehdottomasti huomioida valmisteltaessa mahdollista kansallista lainsäädäntöä direktiivin pohjalta. Tähän suomalaista lainsäätäjää velvoittaa jo pelkästään edellä mainittu perustuslakivaliokunnan lausuntokäytäntökin.