21.11.2023

Eduskunta
Sosiaali- ja terveysvaliokunta

Asia: E 47/2023 vp

KOMISSION SÄÄDÖSEHDOTUKSET IHMISTEN KÄYTTÖÖN TARKOITETUN VEDEN KANSSA KOSKETUKSISSA OLEVIEN MATERIAALIEN TERVEYDELLISISTÄ VAATIMUKSISTA

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 vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 32 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 22 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Kiinteistöliitto kannattaa Sosiaali- ja terveysministeriön lausunnolla olevassa E-kirjeessä (EU/811/2022-STM-10) esitettyjä keskeisiä linjauksia ja tavoitteita. Kiinteistöliitto on antanut kannanottonsa asiaan myös EU:n Komissiolle Have Your Say -sivuston kuulemiseen 14.11.2023.

Suomessa korjataan asuinrakennuksia vuodessa arviolta 8–9 miljardin euron arvolla vuodessa lähivuosina ja vuosikymmeninä. Korjausten tarve on jonkin verran kasvava, arvioidaan Pellervon taloustutkimuksen (PTT) ja Tampereen yliopiston vuonna 2022 julkaisemassa tutkimuksessa (Pellervon taloustutkimus, ja Tampereen yliopisto (2022): Asuinrakennusten korjaustarve 2020–2050, PTT:n raportteja 276). Merkittävä osa tästä vuosittaisesta korjaustarpeesta kohdistuu vesi- ja viemäriputkistoihin, ja niihin läheisesti liittyviin muihin rakennusosiin. Erityisen paljon lähivuosina korjataan 1970- ja 1980-luvuilla rakennettuja asuinrakennuksia.

Koska koronapandemian ja Venäjän hyökkäyssodan aloittamisen myötä rakennuskustannukset ovat nousseet miltei 20 prosenttia, ja korjaushankkeiden edellyttäminen lainojen korot ovat nousseet miltei neljä prosenttiyksikköä, korjaushankkeiden toteuttaminen kiinteistöjen kunnossapidon edellyttämällä tavalla on entisestään vaikeutunut. Mikäli korjaukset kallistuvat, ja taloudellinen

kehitys on ennakoitua heikompaa, asuinrakennuksia ei voida korjata perusarvion mukaisesti.

Kun korjausrakentamisen kustannukset ovat merkittävästi nousseet, ja monien Suomen alueiden taloudellisten olosuhteiden heikentyminen on laskenut kiinteistöjen vakuusarvoja, on erittäin tärkeää varmistaa se, että rakentamista ja kiinteistön ylläpitoa säätelevät säädökset tukevat kiinteistöjen omistajien ja käyttäjien mahdollisuuksia pitää asuinrakennuksista huolta. Suomen asuinrakennusten arvon arvioidaan olevan tällä hetkellä noin 450 mrd. euroa. Sen arvon ylläpitäminen on keskeisen tärkeää kansantaloudellisesti, kotitalouksien kannalta, mutta myös ilmastosyiden takia. Mikäli asuinrakennuksien ylläpito ja korjaaminen kallistuvat merkittävästi ilman niiden omistajien tulojen kasvua, kiinteistöjen arvo laskee entisestään, mikä taas heikentää korjaamisen mahdollisuuksia.

Asetusluonnoksen metallisten materiaalien positiivilistalla ei ole mukana Suomessa mahdollisia messinkiseoksia. Suomen veden laadun vuoksi kansalliset säädökset edellyttävät sinkinkadon kestävien metalliseosten käyttämistä. Tässä kaikkia jäsenvaltioita koskevassa säädöksessä on varmistettava se, että jokaisessa jäsenmaassa voidaan noudattaa säädöstä ilman ristiriitaa jäsenvaltion omien säädösten kanssa. Lisäksi vapaan kilpailun periaatteiden mukaisesti tarjolla olisi oltava vaihtoehtoisia ratkaisuja sinkinkadon kestävien tuotteiden valmistamiseen.

Suomen taloyhtiöiden ja kiinteistönomistajien sekä kiinteistöjen käyttäjien kannalta on tärkeää, että jäsenmaiden ilmoittamat kansallisiin hyväksyntöihin perustuvat messinkiseokset lisätään positiivilistalle. Lähtökohtana on oltava, että kaikki jäsenvaltioiden tällä hetkellä kansallisesti hyväksytyt ja komissiolle juomavesidirektiivin mukaisesti notifioidut veden kanssa kosketuksissa olevat materiaalit otetaan positiivilistoille. Pohjoismaissa käytössä olevat sinkinkadon kestävät materiaalit on lisättävä positiivilistoille.

Kiinteistöliiton arvion mukaan tuotteita valmistava teollisuus tarvitsee riittävän pitkän siirtymäajan, jotta se ehtii kehittää ja standardisoida uusia korvaavia materiaaleja, mukauttaa tuotantoaan uusiin materiaaleihin ja saattaa ne markkinoille. Komission ehdottama siirtymäaika vuoteen 2030 ei ole riittävä. Teollisuuden näkemys on, että artiklassa 3 esitetyn siirtymäajan nyt käytössä oleville tuotteille tulisi olla vähintään vuoteen 2036, ja mikäli uusia korvaavia materiaaleja ei ole tullut markkinoille, olisi siirtymäaikaa jatkettava tilanteen mukaan.

Mikäli markkinoilla ei ole Suomen ja Ruotsin olosuhteita tutkitusti kestäviä putkistomateriaaleja, miljardien eurojen vuosittaiset asuinrakennusten putkistoinvestoinnit ovat erittäin riskialttiita. Tämä lisää vahinkokustannuksia, joista huonoimmillaan vain osa korvattaisiin kiinteistövakuutuksista, mikäli uudet, mutta Suomen olosuhteita kestämättömät putkistotarvikkeet aiheuttaisivat putkistovuotoja. Jo pelkkä markkinoille tuleva epävarmuuden lisääntyminen nostaa kustannuksia ja aiheuttaa epätoivottavia markkinavaikutuksia

asuinkiinteistöissä ja kaikkien muidenkin kiinteistöjen kohdalla. Mikäli käytettävissä olevat materiaalit eivät laadullisesti riitä Suomen olosuhteisiin, putkistoja joudutaan korjaamaan ja uusimaan nykyistä olennaisesti lyhyemmillä aikaväleille, mikä lisää entisestään kustannuksia, ja aiheuttaa jatkuvaa epävarmuutta kiinteistöjen kunnosta. Tämä on kestämätön näkymä.

Riittävän pitkä siirtymäaika tarvitaan myös EU:n sisämarkkinoiden toimivuuden varmistamiseksi siten, että eri jäsenmaita kohdellaan tasapuolisesti eikä sisämarkkinoilla toimimista rajoittaen. Tällä hetkellä ei ole tiedossa, että positiivilistalla tai markkinoilla olisi sellaisia sinkinkadonkestäviä ja lyijyttömiä tai vähälyijyisiä materiaaleja, joita voisi vesilaitteistoissa käyttää Suomessa.

Kansallisten materiaaleja koskevien hyväksyntöjen tulee olla voimassa siirtymäajan ilman artiklassa 3 esitettyjä uusia rajoituksia lyijyn liukenemisesta, mikä tulee olla kirjattu selkeästi säädöksiin.

Suomessa on noin sata sinkinkadon kestäviä messinkilaatuja toimittavaa pk-yritystä ja lisäksi alalla toimii myös vientiyrityksiä. Komission nyt ehdottamien säädösten voidaan katsoa heikentävän pohjoismaisen teollisuuden toimintaa sisämarkkinoilla, koska teollisuus ei pysty sopeuttamaan tuotantoprosessejaan uusien säädösten mukaisiksi komission ehdotusten mukaisessa aikataulussa.

Tässä tilanteessa suomalaiset yritykset joutuvat epäreiluun kilpailuasemaan, ja kilpailuetu markkinoilla siirtyy suurten jäsenmaiden suurille yrityksille, jotka ovat olleet jo pitkään tietoisia näiden maiden suunnittelemista kansallisesta, juomavesidirektiiviä tiukemmista materiaalien lyijyä koskevasta sääntelystä. Suurimmat lyijyttömien materiaalien tuottajat ovat Saksassa.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jukka Kero
pääekonomisti