

YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN MIETINTÖ 8/2012 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi rakennuksen energiatodistuksesta, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta annetun lain muuttamisesta sekä rakennuksen ilmastointijärjestelmän kylmlaitteiden energiatehokkuuden tarkastamisesta annetun lain kumoamisesta

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 13 päivänä marraskuuta 2012 lähettänyt ympäristövaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen eduskunnalle laeiksi rakennuksen energiatodistuksesta, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta annetun lain muuttamisesta sekä rakennuksen ilmastointijärjestelmän kylmlaitteiden energiatehokkuuden tarkastamisesta annetun lain kumoamisesta (HE 161/2012 vp).

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- asunto- ja viestintäministeri Krista Kiuru
- lainsäädäntöneuvos Riitta Kimari, rakennusneuvos Teppo Lehtinen, yli-insinööri Maarit Haakana ja yli-insinööri Pekka Kalliomäki, ympäristöministeriö
- ylitarkastaja Ritvaliisa Rinnemaa, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
- yksikönpäällikkö Päivi Laitila, Motiva Oy
- kehitysjohtaja Erkki Aalto, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
- asiantuntija Mirja Tiitinen, Energiateollisuus ry

- johtaja Antti Koponen, Rakennusteollisuus RT ry
- lakiasiantuntija Marina Furuhjelm, Suomen Isännöintiliitto ry
- varatuomari Mauri Siren, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry
- johtava asiantuntija Jarek Kurnitski, Suomen itsenäisyyden juhlarahasto Sitra
- energia-asiantuntija Petri Pyly, Suomen Kiinteistöliitto ry
- johtava lakimies Ulla Hurmeranta, Suomen Kuntaliitto
- energiatehokkuusasiantuntija Risto Saarikivi, Suomen luonnonsuojeluliitto ry
- toiminnanjohtaja Hannu Sipilä, Suomen LVI-liitto SuLVi ry
- vt. toiminnanjohtaja, järjestöpäällikkö Juha Saarimäki, Suomen Omakotiliitto r.y.
- varapuheenjohtaja Topi Tissari, Suomen rakennusinsinöörien liitto RIL.

Lisäksi kirjallisen lausunnon ovat antaneet:

- LVI-talotekniikkateollisuus ry
- Rakennustarkastusyhdistys RTY ry
- Sähkölämmitysfoorumi ry.

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi laki rakennuksen energiatodistuksesta, kumottavaksi voimassa oleva samanniminen laki ja muutettavaksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta annettua lakia. Lisäksi ehdotetaan kumottavaksi rakennuksen ilmastointijärjestelmän kylmälaitteiden energiatehokkuuden tarkastamisesta annettu laki. Ehdotetuilla uusilla laeilla ja ehdotetuilla vaihtoehtoisilla neuvontamenettelyillä täytäntöönpantaisiin osittain uudelleenlaadittu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi rakennusten energiatehokkuudesta.

Uudelleenlaadittu direktiivi rakennusten energiatehokkuudesta edellyttää säätämään uusia velvoitteita rakennusten energiatodistusmenettelyyn. Uuden lainsäädännön tarve liittyy sekä energiatodistukseen ja siinä esitettäviin tietoihin että energiatodistusten käyttöön. Lisäksi tulee säätää energiatodistusten laatimista, laatijoita ja todistusten käyttöä koskevasta valvonnasta ja sen järjestämisestä sekä seuraamuksista säännösten rikkomustilanteita varten.

Rakennusten energiatodistusten avulla on tarkoitus parantaa eri rakennusten energiatehokkuuden vertailtavuutta uudisrakentamisen, myynnin ja vuokrauksen yhteydessä sekä muulloinkin tietyissä rakennuksissa, joissa käy yleisöä. Tämän vuoksi säädettäisiin todistusten esiläolosta ja todistusten antamisesta tietyissä tilanteissa.

Rakennuksen energiatodistuksen luokitus perustuu laskennalliseen kokonaisenergiankulutukseen energiamuodon ympäristövaikutukset huomioiden. Todistuksissa ilmoitettaisiin laskennallinen ostoenergiankulutus ja myös toteu-

tunut ostoenergiankulutus silloin, kun tieto on saatavilla. Todistus tehtäisiin rakennukselle, joissain tapauksissa rakennuksen osalle. Todistuksiin sisällytettäisiin säästösuosituksia.

Energiatodistuksen saisi laatia vain pätevä, rekisteröity energiatodistuksen laatija.

Valvontaviranomaisina toimisivat ympäristöministeriö ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Valvonta kohdistuisi todistusten laatimisen ja käytön valvontaan, todistusten laadun valvontaan ja todistusten laatijoiden valvontaan.

Rakennusten ilmastointijärjestelmien sekä lämmitysjärjestelmien energiatehokkuuden suhteen uudelleenlaadittu direktiivi mahdollistaa joko lakisääteisen tarkastusmenettelyn tai neuvontaan perustuvan vaihtoehtoisen menettelyn, jos sen vaikutukset vastaavat lakisääteisiä tarkastuksia. Esityksessä ehdotetaan, että käyttöön otetaan vaihtoehtoiset neuvontamenettelyt sekä ilmastointijärjestelmien että lämmitysjärjestelmien osalta.

Uudelleenlaadittu direktiivi edellyttää, että täytäntöönpanosäännökset annetaan ja julkaistaan viimeistään 9 päivänä heinäkuuta 2012 ja soveltamisen tulee alkaa rakennusten energiatodistusten osalta viimeistään 9 päivänä tammikuuta 2013, eräiltä osin viimeistään vuoden 2015 lopussa. Rakennusten ilmastointijärjestelmien ja lämmitysjärjestelmien energiatehokkuuden suhteen soveltamisen tulee alkaa viranomaisten rakennusten osalta viimeistään 9 päivänä tammikuuta 2013 ja muiden rakennusten osalta viimeistään 9 päivänä heinäkuuta 2013.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan alkuvuodesta 2013.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Yleisperustelut

Yleistä

Hallituksen esityksen perusteluista ilmenevistä syistä ja saamansa selvityksen perusteella valio-

kunta pitää esitystä tarpeellisenä ja tarkoituksenmukaisena. Valiokunta puoltaa lakiehdotusten hyväksymistä seuraavin huomautuksin ja muutosehdotuksin.

Rakennuksen energiatodistuksen tavoitteena on välittää ymmärrettävästi tietoa rakennuksen

energiatehokkuuden tasosta rakennusten keskinäisen vertailun helpottamiseksi sekä esittää suosituksia energiatehokkuuden parantamiseksi kustannustehokkaasti.

Rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen on perusteltua kiinnittää huomiota eri keinoin, sillä rakennukset käyttävät noin 40 % Suomessa käytettävästä energiasta. Eniten energiaa kuluttavat lämmitys, ilmanvaihto, lämmin vesi ja valaistus. Rakennusten lämmitys aiheuttaa Suomen kasvihuonekaasupäästöistä noin 40 %. Energiatodistuksen tarkoituksena on ensinnäkin parantaa asunnonostajan mahdollisuuksia arvioida talon energiatehokkuutta ennakkolisesti ja toisaalta nostaa energiatehokkuuden merkitystä ostopäätöksen tekemisessä. Tulevaisuudessa energian hinnan noustessa energiatehokkuudesta tulee yhä merkittävämpi asuntomarkkinoihin vaikuttava tekijä.

Valiokunta toteaa, että hallituksen esitykseen sisältyvät uudet energiatodistusta koskevat velvoitteet perustuvat uudelleenlaadittuun direktiiviin rakennusten energiatehokkuudesta (2010/31/EU). Voimassa oleva laki energiatodistuksista on ollut voimassa vuodesta 2008 alkaen, joten energiatodistuksen laatimisvelvollisuudesta on jo kokemusta, joskin soveltamisala on ollut suppeampi. Kokemukset nykyisen lain soveltamisesta ovat olleet pääasiassa myönteisiä. Energiatodistuksia on laajasti pidetty tehokaina, motivoivina ja helposti ymmärrettävinä energiatehokkuuden jatkuvan parantamisen, ylläpidon ja arvioinnin välineinä. Toisaalta ongelmana on pidetty energiatodistusten kirjavuutta, kun todistus voi olla laskennallinen tai perustua toteutuneeseen kulutukseen, antotapoja ja lomakkeita on monenlaisia ja energiankulutuksen määrittely vaihtelee rakennustyyppistä riippuen.

Voimassaolevaa lakia energiatodistuksista on muutettava uudelleenlaaditun direktiivin velvoitteiden täytäntöönpanemiseksi. Lain soveltamisalaa on laajennettava koskemaan uudisrakentamisen ohella myös olemassa olevien pientalojen myynti- ja vuokraustilanteita. Energiatodistus on esityksen mukaan oltava esillä myös vanhaa omakotitaloa julkisesti myydessä tai vuokrattaessa. Energialuokka on mainittava

myös julkisesti esille laitettussa ilmoituksessa, jolla talo ilmoitetaan myyntiin tai vuokrattavaksi. Direktiivi velvoittaa säätämään myös esimerkiksi todistusten käyttöä koskevasta valvonnasta ja seuraamuksista rikkomustilanteissa.

Valiokunta korostaa, että kysymyksessä ei siis ole kokonaan uusi velvoite. Vanhojen pientalojen myynti- ja vuokraustilanteissa velvoite on kuitenkin uusi. Pientalojen kiinteistökauppoja, joihin uusia säännöksiä tullaan soveltamaan siirtymäajan jälkeen, on noin 20 000 vuosittain. Jos kysymyksessä on ennen vuotta 1980 valmistunut pientalo, säännöksiä sovelletaan vasta 1.7.2017 alkaen.

Uusien velvoitteiden täytäntöönpanemiseksi on osin vaihtoehtoisia tapoja. Hallituksen esityksessä ehdotetaan lisäksi, että käyttöön otetaan direktiivin sallimat vaihtoehtoiset neuvontamenettelyt sekä ilmastointijärjestelmien että lämmitysjärjestelmien osalta. Valiokunta puoltaa ehdotettua ratkaisua, sillä vaihtoehtoinen menettely perustuu jo solmittuihin energiatehokkuussopimuksiin, joiden kattavuus on hyvä.

Laskennallinen kulutus energiatodistuksen pohjana

Rakennuksen energiatodistuksessa energiatehokkuus määritetään 1. lakiehdotuksen 10 §:n mukaan rakennuksen laskennallisen kulutuksen perusteella. Tällä pyritään nykyistä yksinkertaisempaan energiatodistusjärjestelmään, kun sekä uusia että vanhoja rakennuksia arvioidaan samalla tavoin.

Energialuokitus perustuu rakennuksen E-lukuun, joka määritetään rakennuksen laskennallisesta vuotuisesta ostoenergiankulutuksesta painotettuna eri energiamuotojen kertoimilla. Käytössä ovat siten samat kertoimet ja määritelmä energiatehokkuudesta, jotka eduskunta on hyväksynyt maankäyttö- ja rakennuslain muutoksella 27.11.2012¹. Energiatodistuksessa on tarkoitus käyttää samaa laskennalliseen kokonaisenergiankulutukseen perustuvaa energiatehokkuusmääritelmää ja rakennuskohtaisia laskenta-

¹ HE 81/2012 vp — YmVM 5/2012 vp

sääntöjä kuin uudisrakentamisen energiamääräyksissä. Tämä mahdollistaa sen, että olemassa olevat rakennukset ja uudisrakennukset ovat vertailukelpoisia. Samoja kertoimia on tarkoitus käyttää myös valmisteilla olevissa korjausrakentamisen energiamääräyksissä, joten ne ja rakennusten energiatodistuslaki muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.

Energiatodistuksen tarkoituksena on tehdä potentiaaliselle ostajalle ja vuokraajalle mahdolliseksi verrata luotettavasti ja yksinkertaisesti eri rakennusten energiatehokkuutta. Laskennallinen energiatodistus tarjoaa rakennuksen tekniisiin ominaisuuksiin perustuvaa tietoa, joka ei ole riippuvainen käyttäjien käyttötottumuksista. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan toteutunut kulutus ei sovellu sellaisenaan luokituksen perusteeksi, mutta antaa hyvää lisätietoa rakennuksen käytöstä, jolloin energiansäästötoimenpiteitä voidaan kohdistaa oikein, mikäli rakennuksen käyttötarkoitus ja käyttäjien käyttötottumukset eivät muutu.

Valiokunta toteaa, että intressitahojen kannat laskennalliseen kulutukseen perustuvaan järjestelmään ovat sekä hallituksen esityksen valmisteluvaiheessa että eduskuntakäsittelyn aikana jakautuneet voimakkaasti. Tästä syystä valiokunta on erityisesti selvittänyt perusteita hallituksen esityksessä valitulle järjestelmälle. Valiokunta on edellyttänyt lisäselvitystä myös siitä, miksei Suomessa ole pidetty tarkoituksenmukaisena omaksua Ruotsin mallin mukaista mallia toteutuneeseen energiankulutukseen perustuvaan järjestelmästä olemassa olevien rakennusten osalta, vaikka direktiivi sallii myös sen vaihtoehdon. Saamansa selvityksen perusteella valiokunta toteaa, että laskennalliseen kulutukseen perustuvalla mallilla on Suomessa hyvät perusteet rakennusten energiatehokkuusmääräysten muodostaman kokonaisuuden toiminnan sekä rakennusten vertailtavuuden toimivuuden kannalta. Valiokunta myös katsoo, ettei toteutuneeseen energiankulutukseen perustuvaa mallia-kaan olisi mahdollista toteuttaa aivan yksinkertaisella tavalla, mistä johtuen malli ei olisi hinnoiteltaen olennaisesti edullisempi taikka muutoin kustannustehokkaampi.

Valiokunta kuitenkin korostaa, että toteutunut energiankulutus koskevat tiedot ovat olennaisia, sillä tutkimuksissa on todettu, että asumisen käyttötottumusten vaikutus asuinhuoneistojen ja talojen energiankäyttöön on helposti 25 prosentin luokkaa. Esimerkiksi uudet mahdollisuudet reaaliaikaiseen kulutuksenmittaukseen edistävät myös järjestelmien säätöjen optimointia, mikä on tärkeää erityisesti kiinteistönpidon kannalta.

Energiatodistuksessa ilmoitetaan 1. lakiehdotuksen 9 §:n 2 momentin mukaan myös toteutunut ostoenergiankulutus, jos tiedot ovat saatavilla. Valiokunta pitää tärkeänä, että toteutunut energiankulutus ilmoitetaan aina silloin, kun tieto on olemassa. Yleensä tiedot ovat olemassa, joten toteutuneen kulutuksen ilmoittamisen energiatodistuksessa tulisi valiokunnan mielestä olla pääsääntö ja siitä poikkeamisen harvinaista. Toteutuneen ostoenergiankulutuksen ilmoittaminen on tärkeä lisätieto ostajalle. Ostoenergiankulutuksen seuraaminen mahdollistaa kiinteistönpidossa energiatehokkuuden parantamista koskevien tavoitteiden asettamisen ja niiden seurannan, mikä kannustaa energiatehokkuuden jatkuvaan ylläpitoon ja parantamiseen.

Korostaakseen toteutunutta energiankulutusta koskevien tietojen merkitystä laskennallisiin tietoihin perustuvan luokituksen ohella valiokunta ehdottaa 9 §:n 2 momentin sanamuodon muuttamista siten kuin yksityiskohtaisissa perusteluissa esitetään. Isot erot laskennallista ja toteutunutta energiankulutusta koskevissa luvuissa voivat kannustaa eroavaisuuden syiden selvittämiseen, mistä voi olla hyötyä rakennuksen teknisen kunnon kehittämisessä. Valiokunta pitää tärkeänä, että ympäristöministeriö ohjaa asetuksella vastaavasti energiatodistusten laatimista myös toteutuneen energiankulutuksen tietojen ilmoittamisen osalta.

Keskeinen peruste direktiivin edellyttämälle energiatodistukselle on edistää kuluttajien tietoisuutta energiatehokkuusasioista. Pelkkä todistus ei luonnollisesti paranna energiatehokkuutta, ellei energiatehokkuutta parantavia toimia ja säätöjä tehdä. Valiokunta pitää tärkeänä, että kun energiatodistus on myyntitilanteessa

joka tapauksessa hankittava, velvoite tulee toteuttaa niin, että se tosiasiallisesti edistää kustannustehokkaasti tehtävissä olevien energiatehokkuustoimenpiteiden tekemistä eikä jää pelkäksi byrokratiaksi. Mahdollisimman kattava informaatio toteutuneesta energiankulutuksesta laskennallisen energialuokituksen ohella ohjaa tähän suuntaan. Tärkeä merkitys on myös todistuksen sisältämällä suosituksilla. Lakiehdotuksen 9 §:n 3 momentin mukaan todistuksessa annetaan suosituksia toimista, joilla voidaan parantaa kustannustehokkaasti rakennuksen energiatehokkuutta. Säästösuositusten sisällyttäminen energiatodistukseen on lähtökohta energiatehokkuuden parantamisessa ja tekee todistuksen antamisen mielekkääksi. Energiatodistuksen laatijoiden pätevyys puolestaan on edellytyksenä laadukkaille säästösuosituksille, joten riittävät siirtymäajat ovat tarpeen myös sen varmistamiseksi, että pätevyitä laatijoita on riittävästi.

Valiokunta toteaa vielä, että laskennalliseen energialuokkaan voi vaikuttaa parantavasti esimerkiksi rakennuksessa toteutettu tapeenmukaisen ilmanvaihtojärjestelmän käyttöönotto. Siten ratkaisevaa ei ole yksinomaan päälämmitysjärjestelmän muoto tai tietyn tyyppinen rakennustekninen ratkaisu, vaan näiden peruslaskentäsääntöjen lisäksi tehdyt energiatehokkuusparannukset voidaan ottaa myös laskennallista järjestelmää käytettäessä huomioon. Tämä on tärkeää järjestelmän oikeasuhtaisuuden ja uskottavuuden kannalta. Tämä ei silti vähennä myös toteutunutta kulutusta koskevien tietojen antamisen tärkeyttä.

Energiatodistuksien laatimistapa ja hinta

Lakiehdotuksen 11 §:n mukaan todistuksen ja siihen sisältyvien suositusten antaminen edellyttää rakennuksen rakennusosien sekä teknisten järjestelmien eli lämmitys-, ilmanvaihto-, käyttövesi-, jäähdytys- ja sähköjärjestelmien energiateknisen kunnon selvittämistä tai arviointia. Tämä selvitys tehdään perehtymällä rakennusta koskeviin asiakirjoihin, havainnoimalla rakennusta paikan päällä sekä tarvittaessa haastattele-

malla käyttäjiä. Rakennuksen ominaisuuksien selvittämiseksi paikan päällä käynti on tärkeää. Pelkästään asiakirjojen pohjalta, näkemättä ja havainnoimatta rakennusta, ei ole mahdollista varmistua rakennuksen todellisista ominaisuuksista.

Valiokunta katsoo, että velvoite paikan päällä käyntiin on tärkeä myös energiatodistuksen luotettavuuden ja suositusten korkeatasoisuuden vuoksi. Kun tavoitteena on saada pakollisesta todistuksesta aitoa hyötyä kiinteistön ostajalle, on perusteltua edellyttää käytännön perehtymistä kiinteistöön. Esimerkiksi suositusten sisältöä tullaan myös valvomaan lakiehdotuksen 18 §:n mukaisesti.

Lainvalmistelun lähtökohtana on samanaikaisesti ollut tavoite energiatodistusten kustannusten pitämisestä kohtuullisena, vaikka hinnasta ei olekaan mahdollista säätää, vaan hinta määräytyy lopulta markkinoilla. Voimassaolevan energiatodistuslain kokemusten perusteella hallituksen esityksessä on arvioitu, että pientalon energiatodistuksen laatimiskustannukset tulevat olemaan noin 500—700 euroa ja asuinkerrostalo-kohteen noin 1 000—1 500 euroa. Hinnat ovat kuitenkin aina tapauskohtaisia, joten tarkkaa keskihinta-arviota ei ole mahdollista antaa. Myös todistuksen laatijan matkakustannukset voivat vaikuttaa hintaan jonkin verran rakennuksen sijainnista riippuen.

Valiokunta pitää hallituksen esityksessä esitettyä arviota hintatasosta korkeana; erityisesti pientalon energiatodistuksen arvioitu keskihinta on kerrostaloa koskevaan arvioon verrattuna suhteellisen korkea. Valiokunta edellyttää, että valtakunnallisesti edistetään yhdenmukaisten, helppokäyttöisten työkalujen ja palvelujen kehittämistä erityisesti pientaloille kustannusten hillitsemiseksi. Hallituksen esitykseen sisältyvät siirtymäajat vaiheittaisesta soveltamisesta erilaisiin rakennuksiin ovat tarpeen myös markkinoiden toimivuuden kannalta ja kustannusten pitämiseksi kohtuullisina. Sääntelyn hyväksyttävyyden kannalta on myös olennaista, että lakiin sisältyy kevennetty energiatodistusmenettely arvoltaan hyvin vähäisille kiinteistöille.

Valiokunta korostaa lisäksi, että energiatodistuksen hankkiminen on tarkoituksenmukaista yhdistää rakennuksen kuntotarkastukseen, jolloin energiatodistuksen hinta synergiahyötyjen vuoksi olennaisesti alenee. Rakennusten kuntotarkastuksia tehdään nykyään jopa 80 %:ssa pientalojen kaupantekotilanteista, joten energiatodistuksen laatimisen yhdistämisellä kuntotarkastukseen voi olla käytännössä todistuksen hintaan huomattava merkitys. Tulevaisuudessa energiatodistusta voidaan pitää ostajan kannalta yhtä merkityksellisenä asiakirjana kuin kuntotarkastusasiakirja jo on. Valiokunta korostaa, että korkeatasoinen energiatodistus säästösuosituksineen on lähtökohtaisesti tarkoitettu ostajan turvaksi, sillä sen sisältämät tiedot ovat luonnollisesti ostajan intressissä tämän tehdessä yleensä elämänsä suurinta yksittäistä hankintaa.

Vapautetut rakennukset ja kevennetty menettely

Energiatodistuksen direktiivin mukaan rakennuksen omistaja tai haltija vastaa siitä, että energiatodistus hankitaan ja sitä käytetään myynti- ja vuokraustilanteissa. Velvollisuudet koskevat kaikkia muita rakennuksia paitsi direktiivin 4 artiklassa ja vastaavasti 1. lakiehdotuksen 3 §:ssä lueteltuja rakennuksia. Soveltamisalan ulkopuolelle jäävät samat rakennustyyppit², joita ei koske myöskään energiatodistuksen parantamismisvelvoite maankäyttö- ja rakennuslaissa.

Hallituksen esityksen 1. lakiehdotuksen 17 § sisältää lisäksi kevennetyn energiatodistusmenettelyn tilanteisiin, joissa normaali menettely muodostuisi kokonaisuutena arvioiden kohtuuttomaksi ja olisi haitallista lain tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Kevennetyn energiatodistusmenettelyn mukainen todistus on lakiehdotuksen mukaan mahdollinen, jos myytävä rakennus tai kiinteistö taikka huoneisto tai sen hallinto-oikeus enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittä-

vässä asuinrakennuksessa on arvoltaan vähäinen taikka jos on olemassa muu erityisen perusteltu syy kevennetyn menettelyn käyttämiseen. Valtioneuvoston asetuksella on tarkoitus tämentää mainittuja erityisiä syitä.

Valiokunta pitää kevennetyn todistusmenettelyn käyttämahdollisuutta perusteltuna pykäläehdotuksessa kuvattuihin tarkoituksiin. Koska kysymyksessä kuitenkin on tavallaan lain soveltamisalan raja, on tärkeää, että velvollisuuden määräytymisen perusteista säädetään riittävän täsmällisesti ja tarkkarajaisesti lain tasolla ja että asetuksenantovaltuus on myös riittävän täsmällinen ja tarkkarajainen. Poikkeusmenettelyn tulee olla myös riittävän suppea, jotta direktiivi voidaan katsoa riittävällä tavalla toimeenpannuksi.

Valiokunta ehdottaa pykälän tarkentamista edellä esitettyyn viitaten täsmällisemmäksi ja arvon määrittämistä hyvin vähäiseksi vähäisen sijaan siten kuin yksityiskohtaisissa perusteluissa esitetään. Valiokunta katsoo, että muutokset ovat teknisiä eivätkä muuta säännöksen tavoiteltua sisältöä. Lähtökohtana tulee pitää esityksen mukaisesti arvon määrittämistä asetuksella tarkemmin noin 50 000 euron luokkaan. Arvon vähäisyyttä arvioitaessa tulee ottaa huomioon nimenomaan rakennuksen arvon vähäisyys suhteessa energiatodistusten laatimisesta aiheutuviin kustannuksiin. Pykälän toinen poikkeus liittyy erityisesti kiinteistön luovutuksiin, joissa kauppa tehdään suoraan myyjän ja ostajan välillä ilman, että rakennus on vapaasti myynnissä markkinoilla, esimerkiksi lähisukulaisten välisessä kaupassa, kuolinpesän järjestelyihin liittyvissä kaupoissa tai muutoin tilanteessa, jossa kiinteistöä ei ole annettu julkisesti myyntiin. Lakiehdotuksen sisältämät velvoitteet koskevat ylipäänsä julkisesti esille laitettuja myynti- ja vuokrausilmoituksia, joilla tarkoitetaan kaupallisissa tiedotusvälineissä olevia ilmoituksia. Valiokunta toteaa lisäksi, että velvoitetta hankkia energiatodistus ei sovelleta purettavaksi myytävään rakennukseen eikä määräaikaisiin, lyhytaikaisiin vuokrauksiin, mikä todetaan hallituksen esityksen 6 §:n perusteluissa.

² 1. lakiehdotuksen 3 §:n luettelo; esimerkiksi alle 50 m²:n suuruiset rakennukset, loma-asunnot, suojellut rakennukset, väliaikaiset rakennukset, tuotantorakennukset, muut kuin asuinkäyttöön tarkoitettut maatilarakennukset, kasvihuoneet ja väestönsuojat.

Täytäntöönpanon seuranta

Valiokunta tähdentää, että energiatodistusmenettelyn laajentuessa koskemaan vanhoja pientaloja korostuu informaatiotarve eri ratkaisusta, toimintatavoista ja hyvistä käytännöistä. Yhteinen energiatodistusjärjestelmä on tarkoituksenmukainen, mutta erityisesti pientaloja koskevien todistusten hintaan kohdistuu voimakkaita paineita. Hintatason pitämiseksi kohtuullisena on edistettävä valtakunnallisesti yhdenmukaisen, helppokäyttöisten työkalujen ja palvelujen kehittämistä erityisesti pientaloille. Valtakunnallisen informaation ja helppokäyttöisten työkalujen ja palvelujen edistämiseen sekä lain valvontaan on osoitettava riittävät resurssit.

Valiokunta korostaa, että lain täytäntöönpanon seurannalla on varmistuttava myös todistusten laatijoiden pätevydestä ja riippumattomuudesta, todistusten korkealaatuisuudesta ja hintatason kohtuullisuudesta. Edellä esitettyyn viitaten valiokunta edellyttää, että ympäristöministeriö seuraa lain täytäntöönpanoa ja energiatodistuksen hintatason määräytymistä markkinoilla sekä hintatason kohtuullisuutta suhteessa siitä saatavaan hyötyyn ja antaa valiokunnalle selvityksen tilanteesta sekä laatijoiden pätevydestä ja todistusten laadusta sopivan ajan kuluessa lain voimaantulosta ottaen erityisesti huomioon mahdollisuuden tarkastella pientaloja koskevia käytäntöjä (*Valiokunnan lausumaehdotus*).

Yksityiskohtaiset perustelut

4 §. Energiatodistuksen kohde. Valiokunta ehdottaa pykälän selkeyden parantamista muuttamalla sanajärjestystä pykälän 1 momentissa siten, että merkittävyys-määre liittyy kiinteämin tarkoitettuun yhteyteensä eli rakennuksen osan merkittävyyteen.

9 §. Energiatodistuksen sisältämät tiedot. Valiokunta ehdottaa pykälän 2 momentin muuttamista siten, että toteutunut ostoenergiankulutus "on ilmoitettava", jos tieto on saatavilla. Hallituksen esityksen muotoon "ilmoitetaan" verrattuna tämä ohjaa valiokunnan käsityksen mukaan toimijoita siihen, että pääsääntöisesti toteutu-

neen kulutuksen tiedot on myös sisällytettävä todistukseen. Tämä on olennaista todistuksen käyttökelpoisuuden ja informaatioarvon kannalta.

17 §. Kevennetty energiatodistusmenettely. Valiokunta ehdottaa pykälän 1 momentin muuttamista siten, että kevennetyn energiatodistusmenettelyn käyttämisen perusteita täsmennetään lain tasolla lisäämällä tekstiin esimerkinomainen tilanne erityisestä syystä eli lähisukulaisten välinen myynti tai vuokraus. Olennaista erityiselle syyille on se, että rakennus, kiinteistö tai huoneisto ei ole varsinaisesti markkinoilla myynnissä, vaan kohde halutaan luovuttaa ainoastaan tietylle ostajalle. Lisäksi valiokunta ehdottaa menettelyn rajaamista arvoltaan "hyvin" vähäisiin tilanteisiin, joita valiokunta katsoo menettelyllä hallituksen esityksen perustelujen mukaisesti tarkoitettavan. Muutos ei siten tarkoita muutosta vähäisen määrittelyyn siitä, mitä perusteluissa on esitetty. Vastaava muutos tulee tehdä myös 3 momenttiin.

Päätösehdotus

Edellä esitetyn perusteella ympäristövaliokunta ehdottaa,

*että lakiehdotukset hyväksytään muutoin hallituksen esityksen mukaisena paitsi 1. lakiehdotuksen 4, 9 ja 17 § muutettuina (**Valiokunnan muutos-ehdotukset**) ja*

*että hyväksytään yksi lausuma (**Valiokunnan lausumaehdotus**).*

Valiokunnan muutosehdotukset**4 §***Energiatodistuksen kohde*

Energiatodistus laaditaan koko rakennukselle. Tästä poiketen energiatodistus tulee laatia rakennuksen osalle silloin, kun rakennuksen mer-

kittävien osien käyttötarkoitukset eroavat olennaisesti toisistaan.

(2 mom. kuten HE)

9 §

Energiatodistuksen sisältämät tiedot

(1 mom. kuten HE)

Todistuksessa ilmoitetaan lisäksi laskennallinen ostoenergiankulutus. Toteutunut ostoenergiankulutus on ilmoitettava, jos tieto on saatavilla.

(3—5 mom. kuten HE)

17 §

Kevennetty energiatodistusmenettely

Energiatodistuksen hankkimisesta vastuussa oleva voi halutessaan hankkia toimenpidettä varten julkisesti saatavilla olevan kevennetyn energiatodistusmenettelyn mukaisen todistuksen, jos myytävä rakennus tai kiinteistö taikka huoneisto tai sen hallintaoikeus enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävässä asuinrakennuksessa on arvoltaan *hyvin* vähäinen taikka jos on olemassa muu erityisen perusteltu syy, kuten lähisukulaisten välinen myynti tai vuokraus, kevennetyn menettelyn käyttämiseen. Kevennettyyn

menettelyyn ei sovelleta, mitä 8 §:ssä on säädetty energiatodistuksen voimassaolosta, 9 §:ssä energiatodistuksen sisältämistä tiedoista, 10 §:ssä energiamäärien määrittämisestä, 11 §:ssä rakennuksen ominaisuuksien selvittämisestä ja 12 §:ssä energiatodistuksen laatijasta.

(2 mom. kuten HE)

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä siitä, milloin myytävän rakennuksen, kiinteistön, huoneiston tai sen hallintaoikeuden arvo katsotaan *hyvin* vähäiseksi tai on olemassa muu erityisen perusteltu syy kevennetyn menettelyn käyttämiseksi.

Valiokunnan lausumaehdotus

Eduskunta edellyttää, että ympäristöministeriö seuraa lain täytäntöönpanoa ja energiatodistuksen hintatason määräytymistä markkinoilla sekä hintatason kohtuullisuutta suhteessa siitä saatavaan hyötyyn ja antaa valiokunnalle selvityksen tilanteesta sekä laatijoiden pätevyydestä ja todistusten laadusta sopivan ajan kuluessa lain voimaantulosta ottaen erityisesti huomioon mahdollisuuden tarkastella pientaloja koskevia käytäntöjä.

Helsingissä 11 päivänä joulukuuta 2012

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj.	Martti Korhonen /vas	Jukka Kärnä /sd
vpj.	Rakel Hiltunen /sd	Jari Lindström /ps
jäs.	Jouni Backman /sd	Eeva-Maria Maijala /kesk
	Tarja Filatov /sd	Tapani Mäkinen /kok
	Christina Gestrin /r	Martti Mölsä /ps
	Timo Heinonen /kok	Sari Palm /kd
	Antti Kaikkonen /kesk	Oras Tynkkynen /vihr
	Pauli Kiuru /kok	Juha Väättäin /ps (osittain).

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos.

VASTALAUSE 1

Perustelut

Pakollinen laskennallinen energiatodistus tuo varsinkin omakotiasujille kohtuuttoman lisäkustannuksen, joka itsessään ei vielä johda energian säästöön. On arvioitu, että hallituksen esityksen tarkoittama energiatodistus maksaisi noin 500—700 euroa. Tämä tulee siis asukkaiden maksettavaksi.

On oletettavaa, että todistuksia laatimaan syntyy melkoinen konsulttien armeija, joiden jälkituskin on tasalaatuista. Teoreettinen laskelma sisältää liikaa epävarmuustekijöitä ja asettaa kansalaiset eriarvoiseen asemaan. On ratkaisematta, miten tässä mallissa voidaan turvata kansalaisten tasaveroinen kohtelu.

Mielestämme laki olisi nykymuodossaan pitänyt hylätä ja aloittaa uusi valmistelu, jossa energiatodistus pohjautuu todelliseen kulutukseen. Tällainen todistus olisi huomattavasti halvempi ja tarkempi. Asiantuntijakuulemisissa on arvioitu kulutukseen perustuvan todistuksen hinnaksi noin 50 euroa.

Todelliseen energiankulutukseen perustuva malli on käytössä esimerkiksi naapurimaassamme Ruotsissa. Malli on EU-direktiivin mukainen. Nyt Suomi on hallituksen esityksellä siirtymässä laskennalliseen malliin, joka on byrokraattinen, epätarkka ja kallis. Tällaisesta ratkaisusta koko vastuu kuuluu hallitukselle.

Pidämme myös hallituksen esittämän kalliin todistuksen pakollisuutta huonona asiana.

On tärkeää, että rakennusten energiatehokkuutta parannetaan. Siihen olisi käytössä kustannustehokkaampia ja paremmin maalaisjärkeen sopivia malleja, kuin hallituspuolueiden nyt läpi jyräämä energiatodistus.

Kulutusperusteisten todistusten hyvä toimivuus korostuu rakennusten ylläpidon ja energiatehokkuutta parantavien korjausten yhteydessä. Kaavamaiseen laskentaan pohjautuva todistus ei huomioi ylläpitoa, vaikka sen vaikutus energiatehokkuuteen on kokemusten mukaan suuri — yleisesti luokkaa 20 %. Mikäli energiatehokkuutta parannetaan raskaammin toimenpitein, kuten uusimalla ikkunoita tai parantamalla muutoin lämmöneristystä, näkyy todellinen vaikutus silloinkin parhaiten kulutuksen muutoksena. Laskennallisia todistuksia käytettäessä tämäkään ei nouse kunnolla esiin.

Kuten ympäristöministeriön lausuntoyhteenvedossakin todetaan, on kulutusperusteisille energiatodistuksille merkittävä kannatus, pitkälle toistakymmentä lausunnonantajaa viittasi tähän.

Hallituksen esityksessä on merkittäviä ongelmia, joista tavallinen kansalainen joutuu kärsimään ja maksamaan.

Ehdotus

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

että lakiehdotukset hylätään.

Helsingissä 11 päivänä joulukuuta 2012

Antti Kaikkonen /kesk
Eeva-Maria Maijala /kesk

VASTALAUSE 2

Perustelut

Esityksessä ehdotetaan erityisesti säädettäväksi uusi laki rakennuksen energiatodistuksesta (= Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi rakennusten energiatehokkuudesta). Tämän uudelleenlaaditun direktiivin tarkoituksena sekä edellytyksenä on säätää uusia pakollisia velvoitteita alalle rakennusten energiatodistusten käytönoton muodossa. Näiden todistusten tarkoituksena on parantaa erityyppisten rakennusten vertailtavuutta energiatehokkuuden suhteen — niin uudisrakentamisen, asunnon myynnin ja vuokrauksenkin yhteydessä sekä muulloinkin tietyissä rakennuksissa, joissa käy yleisöä.

Perussuomalaiset pitävät periaatteessa hyvänä lähtökohtana sitä, että pyritään parempaan, turvallisempaan sekä kestävämpään rakentamiseen. Perussuomalaisten valiokuntaryhmä ei kuitenkaan voi hyväksyä nyt tehtyä esitystä, sillä mielestämme se rankaisee ja asettaa kansalaiset energiamuotokertoimen kautta eriarvoiseen asemaan riippuen siitä, mikä on heidän lämmitysmuotonsa. Näin siksi, että energiamuotokertoimet ovat poliittista ohjausta, jolla vaikutetaan energian käytön ohjailuun politiikan ja istuvan hallituksen toimesta. Tämä poliittinen ohjaus

asettaa nykyisillä esitetyillä muotokertoimilla kotimaisen energiatuotannon jopa huonompaan asemaan esimerkiksi tuontiöljyyn verrattaessa. Perussuomalaiset eivät voi hyväksyä tätä direktiiviä myöskään siksi, että todellisuudessa tällä pakotetaan vanhoissa omakotitaloissa asuvat ihmiset maksamaan energiatodistuksista, joihin vain äärimmäisen harvoin tullaan myöntämään kevennetty menettely. Kevennettyä menettelyä voidaan käyttää, kun rakennuksen arvo on alhainen. Tämä arvo määriteltäisiin asetuksella ja on siten edelleen määrittelemättä. Kysymyksessä on jätevesiasetuksen kaltainen pakkokeino, jollaista holhousyhteiskunnan kaltaista menettelyä emme voi olla tukemassa.

Perussuomalaiset paheksuvat hallituksen esityksessä olevaa liiallista poliittista ohjausta sekä pakkoa. Tällaista kehitystä, mitä EU-tason lainsäädäntö aiheuttaa maassamme, ei voida pitää kenenkään edun mukaisena.

Ehdotus

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

että lakiehdotukset ylimitoitettuna toimenpiteenä hylätään.

Helsingissä 11 päivänä joulukuuta 2012

Juha Väättäinen /ps (osittain)

Jari Lindström /ps

Martti Mölsä /ps