

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausuntopalaute lyhyt vuokrausta koskeviin säännöksiin

Finnisolilla ei ole lausuttavaa.

Tulisiko lyhyt vuokrauksessa vapaa-ajanasuntoihin (mökkeihin) soveltua eri säännökset kuin vakituksessa asuinkäytössä oleviin asuinrakennuksiin ja asuntoihin?

Finnisolilla ei ole lausuttavaa.

Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin

Suomen Lämmöneristevalmistajien Yhdistys Finnisol ry kiittää mineraalivillavalmistajien edunvalvontaorganisaationa mahdollisuudesta lausua rakennusten energiatehokkuutta koskevaan sääntelyyn.

Energiatehokkuuskorjausten edistäminen kaikin kansantaloudellisesti kestävin tavoin on Finnisol ry:n mielestä kannatettavaa ja tarkoituksenmukaista huomioiden Suomen ilmastositoumukset ja kansalaisten etu pitkällä tähtäimellä.

Pidämme 2§ Määritelmät 8 kohdan ”hyötypinta-alan” määritelmän lisäämistä perusteltuna muutoksena.

Ehdotamme 11a§ pykälän ”päästöttömän rakennuksen” määritelmän täydentämistä viittauksella artiklaan 11 Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin määritelmän mukaisesti:

”Päästöttömällä rakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus, sellaisena kuin se on määritetty rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 liitteen I mukaisesti, jonka energiantarve on olematon tai erittäin alhainen, joka ei aiheuta fossiilisten polttoaineiden hiilidioksidipäästöjä paikan päällä ja joka aiheuttaa olemattoman tai hyvin alhaisen määrän käytöstä syntyviä kasvihuonekaasupäästöjä

rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 artiklan 11 mukaisesti."

Pidämme 37§ pykälän 2 momentin kirjauksia aurinkoenergialaitteistojen jälkiasentamisesta ja aurinkoenergian huomioimisesta suunnittelussa perusteltuna lisäyksenä. Direktiivin artiklan 10 edellyttämä aurinkoenergian optimaalinen hyödyntäminen edellyttää asian huomioimista kuitenkin jo ennen suunnitteluvaihetta myös kaavoituksen ja maankäytön säädöksissä, sillä aurinkoenergian hyödyntämisen kannalta olennaiset tekijät, kuten rakennusten asemoituminen ja harjasuunnat sekä -kaltevuudet, määritellään nykyisellään perin tarkoin jo kaavoituksella.

Nostetaan lopuksi esiin Finnisolin huoli siitä, että Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin voimaansaattamisen edellyttämän merkittävän säädöskokonaisuuden tuominen lausuttavaksi osissa hankaloittaa merkittävästi direktiivin toimeenpanon kokonaisvaikutusten arviointia ja tarkoituksenmukaista lausumista.

Rakentamislain 37 §:n mukaan energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Onko säännöksen soveltaminen syytä sitoa rakennushankkeen luvanvaraisuuteen?

Energiatehokkuuskorjausten edistäminen kaikin kansantaloudellisesti kestävin tavoin on Finnisol ry:n mielestä kannatettavaa ja tarkoituksenmukaista huomioiden Suomen ilmastositoumukset ja kansalaisten etu pitkällä tähtäimellä. Tästä näkökulmasta on perusteltua pyrkiä laajentamaan energiatehokkuusvaatimukset koskemaan kaikkia kiinteistöjen korjaus- ja muutostöiden piteitä. Tavoite parantaa rakennusten energiatehokkuutta vaihteittain pienin energiatehokkuutta parantavien korjauksin ja muutoksin on myös osoittanut viime vuosina olevan kiinteistön omistajien ja Suomen valtion etujen mukaista.

Finnisol haluaa kuitenkin nostaa esiin, että, jos Rakentamislain lausunnolla olevan ehdotuksen mukaisesti laajennetaan rakennusten energiatehokkuusvaatimusten soveltamisalaa koskemaan myös rakentamisluvanvaraisuuden ulkopuoliset korjaukset, päädytään tilanteeseen, jossa vaatimustason selkeytymisen sijaan vaatimuksenmukaisuus muuttuu aiempaa vaikeammin hahmotettavaksi ja valvottavaksi. Vaatimusten laajentamisessa rakentamisluvan ulkopuoliseen korjaamiseen on viranomais tarkastuksen ja valvonnan puuttuessa vaarana, että nykyinen Rakentamislain kirjaus menettää vaatimuksenluontoisen merkityksensä.

Rakentamisen säädösohjaus on nykyisellään sidottu Rakentamislain korvatus Maankäyttö- ja Rakennuslain mukaisessa käytännössä vahvasti rakennusluvan myöntämisen ajankohtaan. Siten olemassa olevan rakennuksen nykytilannetta, ennen uutta muutosta tai korjausta, koskevat rakennuksen ja kulloinkin tarkasteltavan rakennusosan alkuperäisen rakennuslupa-ajankohdan vaatimuksenmukaisuus. Samoin kiinteistön rakennusluvanvaraisten korjausten/muutosten luvituksen yhteydessä on korjaus-/muutosalueelle sovellettu korjaus-/muutosluvan ajankohdan

mukaisia määräyksiä ja vaatimuksenmukaisuutta. Tällöin on kiinteistön omistajalle ja rakennushankkeen eri osapuolille dokumentoidusti yksiselitteistä, minkä ajankohdan määräysten vaatimustasoa rakennuksen eri rakennusosille noudatetaan.

Erityisen tärkeä etu energiatehokkuuden parantamisen rakentamisluvanvaraisuudessa on rakentamisluvan mukanaan tuomat vaatimukset Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin kannalta tärkeän energiatehokkuuden parantumisen osoittavan tiedon dokumentoidusta tuottamisesta (uudet tai päivitettyt energiatodistukset, perusparannuspassit yms.). Nämä tiedot ovat ensiarvoisen tärkeässä roolissa siinä, miten Suomi kansallisella tasolla osoittaa komissiolle kansallisten tavoitteiden saavuttamisen.

Hyvin dokumentoiduilla korjaus- ja muutostöillä sekä energiatehokkuuden parannustoimenpiteillä voidaan myös todeta olevan kiinteistön omistajille merkittävää hyötyä kiinteistön arvon säilyttämisen ja laajamittaisten korjausten yhteydessä tehtävän energiatehokkuuden parantamisen rahoitettavuuden kannalta.

Edellä kuvatun perusteella Finnisol ry ehdottaa, että korjausrakentamisen energiatehokkuuden parantamisen säädösohjaus säilytetään jatkossakin sidottuna rakentamisen luvanvaraisuuteen, jotta rakennusten energiatehokkuuskorjaukset ja -muutokset toteutetaan luotettavasti suunnitellusti ja asianmukaisesti dokumentoidusti. Tällöin vältetään myös vaatimuksenmukaisuuden tulkinnanvaraisuus ja tarpeettomat jälkitarkastukset ja -toimenpiteet.

Mikäli halutaan säädöksissä kohdistaa rakentamisluvan ulkopuoliseen energiatehokkuuden parantamiseen tähtääviä vaatimuksia, tulisi ne Finnisolin mielestä kirjata tarkempina erillisinä vaatimuksina Rakentamislakiin tai sen valtuuttamiin lakeihin ja asetuksiin. Tällöin tulisi harkita erityisesti energiatodistusten tai perusparannuspassin laatimisvelvoitteen sisällyttämistä näihin rakentamisluvan ulkopuolisia toimenpiteitä koskeviin erillisvaatimuksiin.

On erittäin tärkeää mahdollistaa kiinteistön omistajalle vaiheittainen energiatehokkuuden parantaminen teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti arvioituna optimaalisimmalla valitsemallaan tavalla myös ilman rakennusluvan hallinnollista taakkaa, mutta kuitenkin siten, että rakennusten energiatehokkuuden parantamisen säädösohjaus saadaan tukemaan sekä kiinteistön omistajien että valtion etua lisääntyvän energiansäästön ja rahoitettavuuden näkökulmasta. Tässä energiatodistuksilla ja korjausten suunnitelmallisella vaiheistuksella perusparannuspassissa on merkittävä rooli.

Samalla kiinnitetään huomiota energiatehokkuuden parantamisen lupakynnyksen selkeyttämiseen ja yhtenäistämiseen korjaus- ja muutostyön yhteydessä yleensä. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi edellyttää artiklan 8 kohdassa 1 seuraavasti:

”Jäsenvaltioiden on toteutettava tarvittavat toimenpiteet sen varmistamiseksi, että kun rakennuksiin tehdään laajamittaisia korjauksia, rakennuksen tai sen korjatun osan energiatehokkuutta parannetaan siten, että ne täyttävät 5 artiklan mukaisesti vahvistetut energiatehokkuutta koskevat vähimmäisvaatimukset siinä määrin kuin on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa.”

Toteamme, että 14§ pykälän 2 momenttiin sisällytetty ”laajamittaisen korjaamisen” määritelmä ei rakennuksen arvonmäärittelyyn sidottuna ole valtakunnallisesti kestäväällä tasolla Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin tavoitteiden toteuttamisen näkökulmasta. Alueellisen arvonmuodostuksen vaikutuksesta rakentamislupakynnys nousee kasvukeskuksissa arvonnousun vuoksi merkittävästi korkeammalle kuin jopa niiden naapurikunnissa.

Mikäli pykälän 14§ pykälän 2 momenttiin uusiutuvan energian vähimmäisosuuden näkökulmasta sisällytettyä laajamittaisen korjaamisen määritelmää käytetään sellaisenaan edellä mainittujen EPBD:n vaatimusten voimaansaattamiseen, seurauksena päädytään eriskummalliseen tilanteeseen, jossa jopa saman työssäkäyntialueen kiinteistöjen lupakynnykset ovat toisistaan merkittävästi poikkeavat. Ongelmallisen asiasta tekee, että vaikeasti rahoitettavien kiinteistöjen osalta euromääräinen lupakynnys on matala ja hyvin rahoitettavien kiinteistöjen vastaavasti korkea.

Tällöin voidaan olettaa, että säädöksillä luotaisiin jopa merkittävä haitta energiatehokkuuden parantamisen dokumentoidulle toteutukselle laajamittaisen korjaamisen yhteydessä. Hyvän rahoitettavuuden ja arvonkehityksen kiinteistöissä lupakynnyksen alittavia korjauksia voitaisiin vaiheistaa ilman rakentamisluvan dokumentointivaatimuksia ja toisaalta huonon arvokehityksen ja rahoitettavuuden kiinteistöissä matalampi lupakynnys nostaa entisestään toteuttamiskynnystä energiatehokkuuden parantamiseen tähtääville toimenpiteille.

Toteamme lupakynnykseen liittyen myös, että nykyinen Rakentamislain 42§ pykälän 3 momentin kirjaus

”Rakentamislupa tarvitaan aina, jos:

2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;”

on nykyisellään hyvin laaja ja tulkinnanvarainen määritelmä korjaus- ja muutostyön luvanvaraisuudesta. Määritelmä on rakennushankkeeseen ryhtyvän näkökulmasta vaikeasti hahmotettava ja tulkinta voi vaihdella rakennusvalvonta- tai rakennustarkastajakohtaisesti, joka lisännee rakennusvalvonnoilta edellytettyä neuvontaa ja pahimmillaan jopa jälkitarkastuksia ja -toimenpiteitä.

Ehdotamme, että korjaus- ja muutostyön luvanvaraisuuden määrittelyä selkeytettäisiin ja yhtenäistettäisiin valtakunnallisesti Rakentamislain muutoksen yhteydessä sitomalla 42§ pykälän 3 momentissa korjaus- ja muutostyön luvanvaraisuus yksiselitteisesti Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin artiklan 2 kohdan 22 laajamittaisen korjauksen määritelmän vaihtoehtoon

”b) korjaus koskee yli 25:tä prosenttia rakennuksen vaipan pinta-alasta;”

mukaiseen korjaamiseen.

Ehdotetulla selkeyttävällä ja yhtenäistävällä muutoksella korjaus- ja muutostyön lupakynnykseen varmistetaan rakentamisluvan edellyttäminen peruskorjausten yhteydessä rakennuksen vaippaan tehtäviltä perusparannustoimilta, joilla on merkittävä vaikutus rakennusten energiatehokkuusdirektiivin vaatimusten, kuten artiklan 8 kohdan 2 rakennuksen vaipan energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten, täyttämiseen.

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

Suomen Lämmöneristevalmistajien Yhdistys Finnisol ry kiittää ympäristöministeriötä selkeästä seuraamussäännöksestä rakennustuoteasetuksen mukaisen vaatimuksenmukaisuuden osoittamisen ja markkinavalvonnan tehostamiseksi.

Rakennustuotteiden harmonisointi eurooppalaiselle yhteismarkkinalle uuden rakennustuoteasetuksen mukaisesti on rakennustuotevalmistajille merkittävä lisäponnistus, jonka yhteisenä tavoitteena on selkeyttää ja parantaa rakennustuotteiden vaatimuksenmukaisuuden osoittamista. Rakennustuotteiden CE-merkintä ja suoritustaso- ja vaatimuksenmukaisuusilmoitusten oikeellisuus nojaa kuitenkin voimakkaasti ns. vertaistarkastukseen ja -valvontaan, jonka vuoksi ehdotetut rangaistussäännökset ovat merkittävä osa toimivaa markkinavalvontaa.

Finnisol haluaa kuitenkin kiinnittää huomiota 174§ pykälän 2 momentin tuotteen hankinnasta, testauksesta ja tutkimisesta aiheutuneiden kustannusten suoraan ulosottokelpoisen korvaamisen kynnyksen tarkempaan määrittelemiseen. Korvauksen kynnyks on määriteltä laissa ”jos rakennustuote on vaatimustenvastainen ja vaatimustenvastaisuus on merkittävä”. Pidämme tärkeänä osana toimivaa vertaisvalvontaa merkittävän vaatimustenvastaisuuden tarkkaa määrittelemistä, jotta suoraan ulosottokelpoisen korvauksen yhtenäinen soveltaminen voidaan varmistaa.

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

Finnisolilla ei ole lausuttavaa.

Muu lausuntopalaute

Finnisolilla ei ole lausuttavaa.

Backström Petri
Suomen Lämmöneristevalmistajien Yhdistys Finnisol ry