

Eduskunta
Talousvaliokunta

HE 83/2026 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausunnon antajasta

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä sekä näiden ammattimaisia edustajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd. €. Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m².

Yleistä

Esityksellä laitetaan toimeen rakennustuoteasetuksen, rakennusten energiatehokkuusdirektiivin ja uusiutuvaa energiaa koskevan RED III – direktiivin vaatimuksia. Lisäksi esitys sisältää asuntojen lyhytvuokrausta koskevien pykälien täydentämisen osaksi rakentamislakia.

Erityisesti rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpano on laaja kokonaisuus. Esityksessä käsiteltävät muutokset ja lisäykset rakentamislakiin ovat osa direktiivin toimeenpanon kokonaisuutta, johon kuuluu laaja joukko muitakin säädösuudistuksia. Kokonaisuuteen liittyviä muita lakiuudistuksia on tulossa eduskuntakäsittelyyn todennäköisesti vuoden 2026 jälkimmäisellä puoliskolla. Rakli on korostanut direktiivin toimeenpanossa kustannustehokkuuden huomioimista. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi sisältää lukuisia yksityiskohtaisia vaateita, joiden osalta ei huomioida sitä, mitkä ovat tehokkaimpia keinoja päästövähennysten aikaansaamiseen Suomessa. Kustannustehokkuuden huomioon ottaminen direktiivin toimeenpanossa ja säädösten käytännön soveltamisessa onkin siksi aivan olennaista.

Lähtökohdat päästöttömän rakennuskannan edistämiseen ovat EU:n eri jäsenmaissa hyvin erilaiset. Käytön aikaiseen energiankulutukseen liittyvä päästöttömyys toteutuu suomalaisessa rakennuskannassa jo pitkälti

energiantuotannon päästöttömyyden kautta. Sähkö ja myös kaukolämpö ovat jo lähes päästöttömiä erityisesti, kun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanoon liittyvät säädökset tulevat voimaan. Suomalaisessa rakennuskannassa on tällöin päästöjen vähentämisen kannalta suurempi merkitys energian kulutuksen ajoittamisella kuin absoluuttisella rakennuksen loppuenergiankäytön vähentämisellä. Uusiutuvan energian tuottaminen rakennusten yhteydessä esimerkiksi aurinkopaneelein aiheuttaa tilastojen mukaan suuremmat elinkaaripäästöt kuin mitä esimerkiksi sähköverkosta ostetun tuulien energian elinkaaripäästöt Suomessa ovat. Samoin rakennuksien laajamittaiset energiatehokkuuskorjaukset voivat aiheuttaa enemmän elinkaaripäästöjä rakennusmateriaalien käytön kautta kuin mitä energiankulutuksen vähennyksillä päästöjä säästetään. Onkin olennaista, että Suomi ennako voimakkaasti EU:n energiatehokkuutta ja uusiutuvan energian tuottamista koskevien direktiivien tulevilla revisiokierroksilla, jotta direktiivit jatkossa tukisivat päästöjen vähentämistä suomalaisessa rakennetussa ympäristössä.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanossa tulisi huomioida rakennushankkeisiin kohdistuvan hallinnollisen taakan kasvu. Lausuntokierroksien kautta on nyt tiedossa yleisellä tasolla kokonaisuus, miten direktiivi tullaan laittamaan Suomessa toimeen. Tiedossa olevien seikkojen perusteella useiden velvoitteiden toteutumisen todentaminen tulee vaatimaan rakennushankkeissa runsaasti lisää asiantuntijatyötä teetetävien laskelmien ja selvitysten tilaamista, mikä sekä kasvattaa hankkeiden hallinnollista taakkaa että lisää hankkeiden suunnittelu- ja konsultointikustannuksia sekä kasvattaa hallinnollista työmäärää. Varsinkin päästöttömän energian käyttöä rakennuksissa koskevien velvoitteiden toteutuminen on kuitenkin useasti jo lähtökohtaisesti selvää Suomessa käytettävän energian päästöttömyyden ansiosta. Olisi olennaista tarkastella direktiivin velvoitteiden toteutumista siten, että ainoastaan tapauksissa, joissa vaatimuksen täytyminen ei olisi selvää, valvova viranomainen vaatisi laskelmaa veloitteen toteutumisen varmistamiseksi. Tämä vähentäisi hallinnollisen taakan kasvua. Tämä olisi myös keino hyödyntää työtä, jota Suomessa on tehty energiantuotannon päästöjen vähentämisen eteen.

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli kiittää esitykseen vuoden 2025 lausuntokierroksen jälkeen tehtyjä muutoksia ja lisäyksiä erityisesti koskien pykälää 28 § (Rakennusjärjestyksen uusiminen), 37 § (Energiatehokkuus) ja 195 § (Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös) ja kyseisten pykälien perusteluja. Muutoksissa on otettu huomioon Raklin lausuntokierroksella esittämiä korjauksia. Muutoksilla on parannettu rakentamislain sääntelyn tarkkarajaisuutta ja edistetty rakennusten energiatehokkuusdirektiivin tarkoituksenmukaista toimeenpanoa Suomessa.

Useampi esityksen velvoite kytkeytyy ajatukseen veloitteen soveltamisesta, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Taloudellisen ja toiminnallisen toteutettavuuden osalta esityksen perusteluissa todetaan:

”Taloudellisesta toteutettavuudesta on säädetty ympäristöministeriön asetuksessa 2/17 Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta. Sen 1 a §:ssä säädetään: ”Korjaus- tai muutostyön teknisesti toteutettava energiatehokkuutta parantava ratkaisu on sellainen ratkaisu, joka suunnitellaan ja toteutetaan siten, että maankäyttö- ja rakennuslain 117 a–117 g §:n mukaiset tai niiden nojalla säädettyjen vaatimusten mukaiset ominaisuudet eivät heikkene verrattuina olevaan suunnitteluratkaisuun. Toiminnallisesti toteutettava ratkaisu on sellainen, jonka seurauksena rakennuksen käyttäminen käyttötarkoitukseensa ei esty. Taloudellisesti toteutettava ratkaisu on tarkastelun perusteella kustannustehokkaasti toteutettavissa oleva ratkaisu. Taloudellisessa tarkastelussa tarkastelujaksona on käytettävä asuinrakennuksissa 30 vuotta ja muissa rakennuksissa 20 vuotta, jos tarkasteltavan rakennusosan tai järjestelmän tai sen osan normaali elinkaari ei ole tätä lyhyempi.”

Taloudellisen toteutettavuuden osalta esitämme perusteluihin täydennettäväksi, että kustannustehokkuutta arvioitaessa otetaan huomioon kaikki kustannukset, mitkä investoinnin toteuttaminen aiheuttaa, eli

esimerkiksi pelkän investointikustannuksen lisäksi huomioitaisiin myös mm. investointiin liitännäiset suunnittelukustannukset ja muut hankinnan valmistelukustannukset sekä investoinnista elinkaaren ajalle seuraavat mahdolliset lisäkustannukset.

Yksityiskohtaisemmat pykälä koskevat kommentit

11 §. Lähes nollaenergiarakennus ja 11 a § Päästötön rakennus

Esityksen kohdassa 4.2.1 (Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi ja RED III -direktiivi) todetaan koskien esityksen pääasiallisia vaikutuksia: *”Yleisellä tasolla voidaan todeta, että päästöttömän rakennuksen ja lähes nollaenergiarakennuksen erot eivät ole suuria eivätkä ne aiheuta merkittäviä kustannuksia rakennushankkeeseen ryhtyvälle.”*

Esityksen vaikutuksen arvioinnissa viitattuun kustannustehokkuuteen sisältyy oletus, että lähes nollaenergiarakennuksen ja päästöttömän rakennuksen energiatehokkuusvaatimusten saavuttamiseksi rakennushankkeeseen ryhtyvä voi hyödyntää kustannustehokkaimpia keinoja energiatehokkuutta todentavan E-luvun alentamiseksi. Tähän olennaisesti vaikuttavat energiatehokkuutta ja energiatehokkuuslaskentaa ohjaavat valtioneuvoston ja ympäristöministeriön asetukset, joista monia uusitaan osana rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) kansallista toimeenpanoa. Asetuksella säädettävät energiamuotokertoimet ovat olennainen osa energiatehokkuuden osoittamista E-lukulaskennan kautta. Sähkön ja kaukolämmön energiamuotokertoimet eivät nykyisillä suhteilla toisiinsa tue kustannustehokkaimpia keinoja E-luvun pienentämiseksi erityisesti lämpöpumppuihin ja energian kierrätykseen perustuvissa kiinteistöjen saneerausratkaisuissa. Edellytämme, että kustannustehokkuus huomioidaan nimenomaan rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanoon liittyvissä asetuksissa, energiamuotokertoimien tasoissa ja kaikkien rakennusten energiatehokkuusdirektiiviin liittyvien säädösten käytännön tulkinnoissa.

14 § Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus

Esityksessä todetaan uusiutuvan energian käytöstä rakennuksissa osana muutosta rakentamislain 14 §:ään:

” RED III -direktiivistä johtuva muutos rakentamislain 14 §:ään nostaa vaatimuksen uusiutuvan energian käytöstä rakennuksista 38 prosentista 52 prosenttiin. Tällä ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia uusiutuvan energian osuuden käyttöön rakennuksissa, sillä suurin osa uusista ja laajamittaisesti korjattavista rakennuksista täyttää tälläkin hetkellä kyseisen vaatimuksen. Ehdotettu 52 prosenttia perustuu kansalliseen tilastoon ja tasoon, johon sähkö, kaukolämpö ja kaukojäähdytys pääsevät tilastollisen tarkastelun perusteella. Vuoden 2023 tilastojen mukaan sähkön uusiutuvien osuus oli 52 prosenttia ja kaukolämmön uusiutuvien osuus oli vuonna 2023 RED III-direktiivin mukaisesti laskettuna 58 prosenttia. Kaukojäähdytyksen uusiutuvan osuus oli 96 prosenttia. Lisäksi kyseistä edellytystä sovelletaan lain mukaan vain, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Näin ollen muutoksen vaikutusten rakennushankkeisiin ryhtyviin ja uusiutuvan energian käytön määrään rakennuksissa katsotaan olevan vähäisiä.”

Suomessa RED III -direktiivistä tuleva vaatimus toteutuu käytännössä automaattisesti. Tämä on seurausta pitkäaikaisista panostuksista energian tuotannon päästöttömyyteen. Tämä tuloksellinen työ on huomioitava säädösten toimeenpanossa, ja siksi on pidättäydyttävä ylimääräisen hallinnollisen taakan luomisesta. Rakli pitää tärkeänä, että RED:stä tulevan vaatimuksen osoittaminen täytetyksi tulee tehdä mahdollisimman

tarkoituksenmukaiseksi ja joustavaksi rakennushankkeissa. Ylimääräinen hallinnollinen taakka itsestään täyttyvän vaatimuksen johdosta on alan toimijoiden toimintaa ja kilpailukykyä haittaavaa.

Nyt pykälässä todetaan ”...*Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vaatimuksen täyttyminen on osoitettava laskelmalla*”.

Rakli esittää pykälää muokattavan siten, että velvoitteen toteutuminen osoitettaisiin laskelmin ainoastaan viranomaisen pyynnöstä, ei automaattisesti. Eli tapauksissa, joissa viranomainen syystä tai toisesta epäilisi vaatimuksen täyttymistä, laskelma tulisi esittää. Muutoksella vähennettäisiin rakennushankkeisiin kohdistuvaa hallinnollista taakkaa, jonka lisääntyminen direktiivin lukuisten uusien asiantuntijatyötä vaativien velvoitteiden seurauksena joka tapauksessa kasvamassa. Rakentamislain ja rakentamislain korjaamisen yhtenä alkuperäisenä tarkoituksena oli hankkeiden sujuvoittaminen. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin tuottamilla lukuisilla uusilla selvityselvoitteilla mennään väärään suuntaan mainitun tavoitteen osalta.

37 § Energiatehokkuus

Kiitämme esitykseen pykälän osalta lausuntokierroksen jälkeen tehtyjä muutoksia. On olennaista, että rakentamislain energiatehokkuuden parantamisvaatimus korjaus- ja muutostöissä kytketään jatkossakin hankkeen luvanvaraisuuteen. Tällä varmistetaan, että velvoitteen täyttyminen tulee hyväksytyksi osana luvan myöntämisen viranomaisprosessia. Kiitämme myös esityksen pykälään ja perusteluihin tehtyjä muutoksia aurinkoenergian tuotantopotentiaalin optimointia koskevien velvoitteiden osalta.

Lyhyt vuokrausta koskevat pykälät (Luku 5 a: Lyhyt vuokraus:)

Lyhyt vuokrausta koskevan esityksen taustalla on hallitusohjelman kirjaus, jonka mukaan asuntojen vuokrausta sekä majoitusliiketoimintaa koskevaa lainsäädäntöä selkeytetään vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Lisäksi hallitusohjelmassa on todettu, että lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset varmistetaan, mutta mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin.

Rakli pitää tärkeänä, että asumisen, majoittumisen ja lyhyt vuokrauksen määritelmät tehdään lain tasolla. Pidämme esityksessä ehdotettua sääntelyä lyhyt vuokrauksen osalta lähtökohtaisesti toimivana. Ehdotettu sääntely selkeyttää nykytilannetta ja varmistaa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytyksiä, mikä on hyvä asia jakamistalouden näkökulmasta. On myös tärkeää, että sääntelyssä otetaan huomioon kuntien erilaiset tilanteet majoitustarpeiden osalta.

Rakli kiinnittää kuitenkin huomioita esityksen osalta vielä seuraaviin seikkoihin. Lyhyt vuokrauksen osalta on tärkeää ottaa huomioon kilpailu- ja veroneutraaliteetti majoitus- ja hotellitoimintaa harjoittaviin yrityksiin nähden. Lyhyt vuokraustoiminta ei saa myöskään olla este kaavoittaa majoitus- ja hotellikiinteistöjä.

Lisäksi Rakli pitää tärkeänä, että asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia ja asunto-osaakeyhtiölakia uudistettaessa parannetaan keinoja, joilla vuokranantajat ja asunto-osaakeyhtiöt voivat puuttua asumisesta ja lyhyt vuokrauksesta aiheutuviin häiriötilanteisiin.

On välttämätöntä, että nyt esitetyn sääntelyn vaikutuksia sen voimaantulon jälkeen seurataan ja arvioidaan. Sääntelyä on muutettava, mikäli havaitaan, että se ei ole toimivaa aiheuttaen esimerkiksi haittaa

markkinoihin sekä majoitus- ja hotellitoimintaa harjoittaviin yrityksiin ja/tai lisäten asumisen häiriötilanteita.

195 § Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös

Koskien siirtymäsäännöstä ja rakentamislakiin tuotuja muutoksia suunnittelu- ja työnjohtotehtävissä toimivien henkilöiden pätevyyden osoittamisesta Rakli on ollut huolissaan, onko lähitulevaisuudessa rakentamisen markkinatilanteen parantuessa saatavilla riittävästi päteviksi todettuja henkilöresursseja rakentamisen suunnittelu- ja työnjohtotehtäviin. Pidämme tästä syystä hyvänä nyt esitettyjä muutoksia siirtymäsäädökseen. Suunnittelijoita ja työnjohtajia koskevan siirtymäsäännöksen voimassa olon pidentäminen 1 päivään tammikuuta 2030 auttaa varmistamaan sujuvan siirtymän kelpoisuuden todentamisessa. Rakentamisalan merkittävyyden takia asialla on myös kansantaloudellista merkitystä.

Siirtymäajan pidentäminen tuo mahdollisuuden ratkoa haasteita, jotka ovat käyneet ilmi laista rakentamisen suunnittelu- tai työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta ja valtioneuvoston asetukseen rakentamisen suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä sekä tehtävissä edellytettävistä koulutuksista. Pätevyysien myöntämisen osalta säädöksen ongelmia ovat mm. tilanteet, joissa suomalainen henkilö on suorittanut tutkintonsa ulkomailla EU:n ulkopuolella ja muut kuin suomalaiset, jotka ovat opiskelleet tutkinnon ulkomailla EU:n ulkopuolella. Lisäksi edellä mainittu valtioneuvoston asetus ei mm. tunnista ulkomailla suoritettuja opintoja. Näihin haasteisiin tulee etsiä meneillään olevana siirtymäaikana ratkaisut mahdollisimman pikaisesti.

Somersalmi Mikko

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry