

**Valtioneuvoston kirjelmä Eduskunnalle ehdotuksesta Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviksi rakennusten energiatehokkuudesta (*rakennusten energiatehokkuus*).**

Perustuslain 96 §:n 2 momentin perusteella lähetetään eduskunnalle Euroopan yhteisöjen komission 11 päivänä toukokuuta 2001 tekemä ehdotus Euroo-

pan parlamentin ja neuvostojen direktiiviksi rakennusten energiatehokkuudesta sekä ehdotuksesta laadittu muistio.

Helsingissä 28 päivänä kesäkuuta 2001

Ministeri Osmo Soininvaara

Rakennusneuvos Erkki Laitinen

## EUROOPAN YHTEISÖJEN KOMISSION EHDOTUS PARLAMENTIN JA NEUVOSTON DIREKTIIVIKSI RAKENNUSTEN ENERGIATEHOKKUUDESTA (KOM(2001) 226 LOPULLINEN)

### 1. Yleistä

Komissio antoi 11.5.2001 Euroopan parlamentille ja neuvostolle ehdotuksen direktiiviksi rakennusten energiatehokkuudesta. Komissio esitteli direktiiviehdotuksen 14.5.2001 energia- ja teollisuusneuvostolle. Belgian edustaja on alustavasti ilmoittanut, että direktiiviehdotusta aletaan käsitellä neuvoston työryhmässä sen puheenjohtajakaudella jo tulevan heinäkuun aikana.

Komissio antoi 29.4.1998 tiedonannon energiankäytön tehostamisesta ja toimitti sen kannanottoja varten neuvostolle ja parlamentille. Komissio hyväksyi tiedonannossa hahmottelemansa toimintasuunnitelman energiatehokkuuden parantamiseksi Euroopan yhteisössä 26.4.2000 saatuaan sitä ennen neuvoston päätöslauselman ja parlamentin lausunnon tiedonannon linjauksista.

### 2. Direktiiviehdotuksen tavoite

Direktiivin tavoitteena on parantaa rakennusten energiatehokkuutta EU:n alueella ja edistää kustannustehokkaiden menetelmien käyttöä. Rakennuskanta kuluttaa EU:ssa energiasta yli 40 prosenttia, josta suurimman osan vie lämmitys, lämmin vesi, jäähdytys ja valaistus. Komission arvioiden mukaan tästä kulutuksesta on mahdollista säästää kustannustehokkaasti EU-tasolla noin 22 prosenttia vuoteen 2010 mennessä. Jotta ponnisteluja tämän mahdollisuuden käyttämiseksi tehostettaisiin, direktiivissä ehdotetaan laadittavaksi yhteinen laskenta- ja seuranta-kehys rakennuskannan energiankäytön vähentämiseksi.

### 3. Direktiiviehdotuksen pääasiallinen sisältö (KOM(2001) 226 lopullinen)

Direktiivissä säädettäisiin vaatimuksista, jotka koskevat

- rakennusten kokonaisenergiatehokkuuden yhteisen laskentamenetelmän yleistä kehystä,
- vähimmäisvaatimusten soveltamista uusiin rakennuksiin sekä energiahuoltojärjestelmien arviointia rakennusluvan edellytyksenä ja
- vähimmäisvaatimusten soveltamista sellaisiin olemassa oleviin rakennuksiin, joihin tehdään laajamittaisia korjauksia, niinikään rakennusluvan edellytyksenä,
- rakennusten energiasertifiointia ja energiatehokkuustodistuksen esittämisvelvollisuutta asunnon tai rakennuksen myynnin tai vuokrauksen yhteydessä sekä sertifiointitodistusten ja muiden asiaan liitty-

vien tietojen esille asettamista julkisissa rakennuksissa ja

e) rakennusten lämmityskattiloiden ja keskusilmastointijärjestelmien säännöllisiä tarkastuksia sekä lämmitysjärjestelmän arviointia rakennuksissa, joissa lämmityskattilat ovat yli 15 vuotta vanhoja.

Direktiivin mukaan rakennusten energiatehokkuus olisi yhtenä tai useampana lukuna ilmaistu rakennuksen kokonaisenergiatehokkuus, jonka laskennassa on otettu huomioon eristys, järjestelmien ominaisuudet, suunnittelu ja sijainti, oma energiantuotanto sekä muut tekijät, jotka vaikuttavat energian nettokysyntään.

Jäsenvaltioiden olisi vahvistettava rakennusten energiatehokkuuden laskentamenetelmä, jonka yleinen kehys on määritelty direktiivin liitteessä. Energiatehokkuus on ilmaistava avoimella ja yksinkertaisella tavalla ja siihen voisi sisältyä CO<sub>2</sub> päästöjen indikaattori. Liitteen mukaista kehystä voidaan komission päätöksellä myöhemmin muuttaa, kehittää tai täydentää kun asia on hyväksytty direktiivin mukaisessa hallintokomiteassa.

Liitteessä esitetyn yleisen kehyksen mukaan laskentamenetelmässä on yhdistettävä rakennuksen eristys, lämmitys ja lämpimän veden jakelu, ilmastointilaitteet, ilmanvaihto, valaistus sekä talojen ja asuntojen sijainti ja suunta. Laskennassa on otettava myönteisinä tekijöinä huomioon aurinkoenergiajärjestelmät ja muut uusiutuvien energialähteiden käyttöön perustuvat lämmitys- ja sähköjärjestelmät sekä yhdistetyllä lämmön ja sähkön tuotannolla ja/tai kaukolämpöjärjestelmillä tuotettu sähkö. Laskentatarkoituksessa rakennukset tulisi jakaa vähintään kahdeksaan direktiiviehdotuksessa mainittuun luokkaan, jotka olisivat yhden asunnon asuinrakennukset, kahden tai useamman asunnon asuinrakennukset, toimistot, koulutusrakennukset, sairaalat, hotellit ja ravintolat, tukku- ja vähittäiskaupan rakennukset sekä muun tyyppiset energiaa kuluttavat rakennukset.

Direktiiviehdotuksen mukaan uudisrakennusten tulisi täyttää jäsenvaltion asettamat kansalliset vähimmäisvaatimukset energiatehokkuudelle, jonka laskentamenetelmä on laadittu liitteen menetelmäkehyksen mukaisesti. Vähimmäisvaatimusten tulisi sisältää sisäilman laadulle asetetut yleiset vaatimukset. Energiatehokkuusvaatimukset tulisi päivittää vähintään viiden vuoden välein. Vaatimusten ulkopuolelle jäisivät historialliset rakennukset, väliaikaiset rakennukset, teollisuuslaitokset, korjaamot ja asuinrakennukset, joita ei käytetä tavallisina asuin-

Pinta-alaltaan yli 1000 m<sup>2</sup>:n uudisrakennuksissa

tulisi ennen rakennusluvan myöntämistä arvioida tekninen, ympäristöön liittyvä ja taloudellinen toteuttavuus sellaisten hajautettujen energianhuoltojärjestelmien asentamiselle, jotka perustuvat uusiutuvien energialähteiden käyttöön, yhdistettyyn lämmön ja sähkön tuotantoon, kaukolämpöön tai tietyissä olosuhteissa lämpöpumppujen käyttöön.

Olemassa olevat rakennukset tulisi korjausten yhteydessä saattaa energiatehokkuusvaatimusten tasolle silloin, kun korjauksen arvo on yli 25 % rakennuksen vakuutusarvosta ja rakennuksen pinta-ala on yli 1000 m<sup>2</sup>, kun se on teknisesti toteutettavissa ja investoinnit ovat kustannustehokkaita. Ehdotuksen mukaan kustannustehokkuus toteutuisi, jos lisäkustannukset olisivat nykyisellä lainan keskikorolla kuoletettavissa kahdeksan vuoden kuluessa kertyneenä energian säästönä.

Rakennuksen käyttöönoton, myynnin tai vuokrauksen yhteydessä tulisi olla mahdollisen ostajan tai vuokraajan saatavilla rakennuksen energiatodistus. Todistus saa olla enintään viisi vuotta vanha ja sen tulee sisältää vertailuarvoja rakennuksen energiatehokkuuden arvioimiseksi ja ohjeita energiatehokkuuden parantamiseksi. Julkisissa ja muissa rakennuksissa, joissa yleisö usein käy, tulisi enintään viisi vuotta vanhat energiatodistukset sekä rakennuksen suositeltua ja todellista sisälämpötilaa koskevat tiedot asettaa näkyville. Vaatimuksen ulkopuolelle jäisivät historialliset rakennukset, väliaikaiset rakennukset, teollisuuslaitokset, korjaamot ja asuinrakennukset, joita ei käytetä tavallisina asuintoina.

Direktiiviehdotuksen mukaan tulisi jäsenvaltioiden säätää tarvittavista toimenpiteistä, joilla toteutetaan säännölliset tarkastukset yli 10 kW:n nimellishyötytehon lämmityskattiloille sekä sellaisille keskusilmastointijärjestelmille, joiden hyötyteho on yli 12 kW. Direktiivin artikloissa viitataan liitteeseen, jossa määritellään tarkemmin tarkastusvaatimuksista. Liitteen mukaan lämmityskattilat, joiden hyötyteho on yli 100 kW, olisi tarkastettava vähintään joka toinen vuosi. Koko lämmitysjärjestelmä olisi tarkastettava, jos lämmityskattila on yli 15 vuotta vanha. Tämän tarkastuksen perusteella viranomaisten tulisi antaa käyttäjille neuvoja lämmityskattiloiden vaihtamisesta ja vaihtoehtoisista ratkaisuista tarkastuksen perusteella. Viranomaiset antaisivat neuvoja myös ilmastointijärjestelmän tehon parantamisesta tai järjestelmän vaihtamisesta ja vaihtoehtoisista ratkaisuista. Pätevän ja riippumattoman henkilöstön tulisi vastata laitteiden tarkastuksista sekä rakennusten sertifiointista.

Jäsenvaltioiden tulisi saattaa direktiivin noudattamisen edellyttämät lait, asetukset ja hallinnolliset määräykset voimaan viimeistään 31.12.2003.

#### **4. Ehdotetun direktiivin vaikutukset Suomen lainsäädäntöön**

##### *Yleiset näkökohdat*

Direktiiviehdotus sisältää sellaisia kansalaisiin ja yksityisiin muutoin kohdistuvia velvoitteita ja toimintavapauden rajoituksia, jotka vaativat lain tasois-

ta direktiivin toimeenpanoa. Ehdotus myös merkinnee kuntien tehtävien sellaista lisäämistä, joka voidaan toteuttaa vain lailla. Ehdotetun direktiivin suhde maankäyttö- ja rakennuslakiin vaatii ympäristöministeriön norminantovaltuuksien tarkentamista, mikäli direktiivistä johtuva teknisten vaatimusten täytäntöönpano toteutetaan ministeriön asetuksella.

Vielä on huomattava sekin, että ympäristöministeriön toimialaan kuuluva rakentamisen ohjaus on voinut ulottua lainsäädännöstä ja hallinnon järjestämisestä johtuen vain viranomaislupaa edellyttäviin rakennus-, korjaus- ja muutostöihin. Rakennuksen käytön aikainen viranomaisvalvonta rajautuu lähinnä rakennuksen käyttäjien turvallisuutta ja terveydellisiä oloja sekä rakennuksen ympäristöllisiä vaikutuksia koskevaan rakennuksen omistajalle kuuluvan kunnossapitovelvollisuuden valvomiseen.

Kaikissa edellä olevissa suhteissa direktiivin täytäntöönpano vaatisi toisaalta viranomaisohjauksen ulottuvuuden tuntuvaa laajentamista ja sen selvittämistä, miten täytäntöönpano jakautuisi eri lainsäädäntöalojen ja viranomaistahojen kesken. Tässäkin suhteessa epäilyksiä herättää se, onko ehdotettu direktiivi yleensäkin tehokkaasti täytäntöön pantavissa tukeutumalla vain nykyiseen rakennusvalvontaan.

##### *Artiklat 3, 4 ja 5*

Direktiiviehdotus ilmeisesti vaatisi maankäyttö- ja rakennuslain 13 §:n mukaista norminantovaltuuden täsmentämistä energiatehokkuuden osalta ja sen tiukentamista korjausrakentamisessa.

Myös rakennusluvan hakemisessa tarvittavat selvitykset energiatehokkuusvertailusta vaatisivat lain tai asetuksen tasoista säätämistä.

Jotta direktiiviehdotuksen tarkoitus toteutuisi, jouduttaisiin kaikei myös säätämään viranomaisluvan myöntämisedellytysten perustana olevien energiatehokkuuteen vaikuttavien rakennuksen muutos- ja korjaustöiden luvanvaraisuudesta.

Direktiivin saattaminen voimaan Suomessa tapahtuisi näiltä osin lain muutosten ohella lähinnä ympäristöministeriön asetuksina annettavilla Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistavilla määräyksillä ja ohjeilla.

##### *Artikla 6*

Maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:ssä ja asetuksen 66 §:ssä on säädetty rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeesta. Sen laatimisvastuu kuuluu rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja rakennuksen käytön aikaisten toimenpiteistä huolehtii rakennuksen omistaja ilman tähän liittyvää viranomaisvalvontaa. Direktiiviehdotus maankäyttö- ja rakennuslain osalta vaatisi käyttö ja huolto-ohjeen sisällöllistä uudistamista ministeriön asetuksella.

Sen sijaan rakennuksen tai sen osan ostajan tai vuokraajan oikeus saada rakennuksen tai huoneiston energiasertifiointia koskeva asiakirja vaatisi uutta lainsäädäntöä. Tällaisen järjestelyn tehokas toteuttaminen tukeutumalla hallintoon tai tähän verratta-

vaan ulkopuoliseen toimijaan merkitsisi liian raskasta ja kohtuuttomasti resursseja sitovaa järjestelyä. Asia voitaisiin, ottaen huomioon maamme sopimusoikeutta koskevat säännökset ja niihin liittyvä sanktiointi, ainakin osittain järjestää nojautumalla näissä tilanteissa isännöitsijän todistukseen sisältyvällä maininnalla suoritetusta energiataloudellisesta sertifiointista.

#### *Artiklat 7 ja 8*

Lämmityskattiloiden ja ilmastointilaitteiden säännönmukainen tarkastus tuskin voisi kuulua ympäristöministeriön toimialan mukaiseen rakentamisen ohjaukseen. Tältä osin asia on järjestettävä muulla tavoin. Yhtenä mahdollisuutena olisi säätää tästä niin, että lähinnä kauppa- ja teollisuusministeriön toimialalla toimivana tarkastajana voisi olla ministeriön hyväksymä tarkastuslaitos.

### **5. Taloudelliset ja muut vaikutukset**

#### *Yksityistaloudelliset vaikutukset*

Komission ehdotuksen mukaan rakennuksille tulisi olla käyttöönoton, myynnin tai vuokrauksen yhteydessä energiatehokkuustodistus, joka on korkeintaan viisi vuotta vanha. Julkisissa rakennuksissa todistus tulisi uusaa viiden vuoden välein. Pientaloja on noin 900 000, rivi- ja ketjotaloja on Suomessa noin 66 000 kpl ja asuinkeuhkosta noin 52 000 kpl. Muista rakennuksista suurta osaa tulisi koskemaan vaatimus viiden vuoden välisestä energia tehokkuustodistuksen uusimisesta. Mikäli energia tehokkuustodistukset perustuvat viiden vuoden välein toteutettavaan energiakatselmukseen, aiheutuisi tästä vuositasolla noin 300 – 450 milj. mk kustannukset rakennusten omistajille.

Suomessa on tehty energiakorjauksia parhaiten kannattavien toimenpiteiden osalta viime vuosikymmenien aikana. Energiakorjaukset kohdistuvat jatkossa vähemmän edullisiin keinoihin. Ilmastostrategian yhteydessä tehtyjä laskelmia soveltaen on energiatehokkuustodistusten avulla saavutettavissa suuruusluokaltaan enintään 8 TWh:n säästö kymmenen vuoden energiatodistus- ja katselmusjakson lopulla ja lämmityskustannussäästöinä vuositasolla kauden lopulla 2,2 miljardia markkaa. Investoinnit energiakorjauksiin olisivat suuruusluokaltaan kymmenen vuoden aikana yli 20 miljardia. Investointien takaisinmaksuajat olisivat yli kymmenen vuotta ilman, että laskelmassa on huomioitu vuosittaisia katselmuskuluja. Energiatehokkuustodistusten laatimiseen onkin kehitettävä nykyistä taloudellisimpia ja yksinkertaisempia tapoja käyttäen esimerkiksi kulutustietoihin perustuvia automaattisesti päivitettäviä metodeja, jotta toiminnan kannattavuutta saadaan parannettua.

Lämmityskattiloiden säännönmukaiset katselmuksset aiheuttaisivat kertatoimenpiteenä noin 170 milj. mk kustannukset rakennusten omistajille, kun Suomen noin 300 000 öljy- ja kaasukattilaa tarkistettaisiin. Direktiiviehdotus ei mainitse tarkastusten aika-

välän pituutta. Jos tarkastusväli olisi 5 vuotta pientalokattiloille ja 2 vuotta muille kattiloille, aiheutuisi tästä vuositasolla noin 40 milj. mk. kustannukset. Tehtyjen selvitysten mukaan voisi pelkästään vanhojen kattiloiden säännöllisellä huollolla ja kunnossapidolla saada aikaan noin 1 %:n öljymäärän säästön koko öljylämmitettyssä rakennuskannassa. Näin arvoituna olisivat pelkästään kattilatarkastuksilla saavutetut vuotuiset kustannussäästöt kuluttajille noin 19 milj. mk.

Tässä yhteydessä ei ole arvioitu kustannuksia tai säästöjä, jotka aiheutuvat vanhojen rakennusten korjaamisesta uudisrakentamisen energiatehokkuusvaatimusten tasolle.

#### *Valtiontaloudelliset vaikutukset*

Energiakatselmoijien ja mahdollisten muiden tarkastajien koulutuksen järjestäminen, muu informointi- ja seurantajärjestelmien kehittäminen voitaisiin hoitaa esimerkiksi siten, että ympäristöministeriö osoittaisi ko. toimintaan energiansäästön palvelukeskus Motiva Oy:lle varoja vuosittain noin 3 milj. mk käynnistysvaiheen kolmen ensimmäisen vuoden aikana ja sen jälkeen seurantaan ja toiminnan kehittämiseen 1 milj. mk vuodessa. Ympäristöministeriön tutkimus- ja kehittämisrahoja tulee korottaa vastaavilla summilla.

Ympäristöministeriön osalta direktiivistä aiheutuu noin puolen - yhden henkilötyövuoden resurssien lisätarve käynnistysvaiheen kolmen ensimmäisen vuoden aikana. Alueellisiin ympäristökeskuksiin tarvitaan resursseja rakentamisen ohjaukseen yhteensä lisää kaksi henkilötyövuotta.

#### *Kunnallistaloudelliset vaikutukset*

Kuntien rakennusvalvonnan voimavaroja arvioitiin maankäyttö- ja rakennuslain säätämisen yhteydessä. Sen lisäksi, että resursseja voidaan pitää jo lähtökohdiltaan niukkoina, uusi lainsäädäntö merkitsi rakennusvalvonnan tehtävien lisääntymistä ja muutamista vaativammiksi. Suomen Kuntaliiton suorittaman kyselyn pohjalta vuoden 2001 alusta voidaan havaita, ettei näihin resursseihin ole tullut lisäystä.

Mahdollinen tukeutuminen kuntien rakennusvalvontaan saattaisi edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:ssä säädettyjen taksaperusteiden uudistamista. On myös huomattava, että 1970-luvulla rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen liittyivät paitsi tuntuvat mahdollisuudet saada avustusta, myös noin 200 henkilön palkkaaminen valtionavun turvin kuntien energianeuvontaan.

Erityisesti suurissa kaupungeissa direktiivi aiheuttaisi rakennuslupamenettelyyn liittyen lisävoimavarojen tarvetta. Niistä aiheutuvat kustannukset katetaan rakennuslupamaksuja lievästi korottamalla. Näiltä osin aiheutuu yksityistaloudellisia kustannuksia.

#### *Muut työllisyysvaikutukset*

Motivan kouluttamia ja energiakatselmuksen vas-

tuuhenkilöpätevyyden saaneita energiakatselmoijia on tällä hetkellä Suomessa noin 800 kpl, joista osa tekee aktiivisesti energiakatselmuksia. Lisäksi alalla toimivat konsulttitoimistot ja rakennuttajat ovat lehitäneet omia energiakatselmuksien menetelmiä, joita toteuttavat yritysten työntekijät. Mikäli energiatodistukset tuotetaan säädöksen määrääminä olemassa olevalle rakennuskannalle energiakatselmuksen yhteydessä, aiheuttaa se pätevän henkilöstön koulutustarvetta ja katselmoijien lukumäärän huomattavaa kasvua. Katselmoitavia kohteita arvioidaan olevan vuositasolla vähintään 33 000 – 37 000 kpl, kun nykyisin tehdään vuosittain noin 250 kpl kauppa- ja teollisuusministeriön tukea saavia Motiva-energia-katselmuksia. Mahdollinen lisäys katselmoijien määrässä voisi olla noin 300-500 henkilöä.

Lämmitysjärjestelmien ja ilmastointijärjestelmien tarkastukset vaativat myös pätevän henkilöstön lisätarvetta.

## 6. Suomen kannan valmistelu

Suomen kanta on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä kauppa- ja teollisuusministeriön kanssa.

Ympäristöministeriö lähetti direktiiviehdotuksen lausunnonlehdelle 30.5.2001. Lausuntoja pyydettiin rakennusten omistajatahojen edustajilta, rakennusteollisuuden edustajilta, lvi- ja energia-alan järjestöiltä, korkeakouluilta, tutkimuslaitoksilta ja kuntien edustajilta. Lausuntopyyntö annettiin kaksivaiheisena siten, että yleiskommentit pyydettiin toimittamaan 11.6.2001 mennessä ja yksityiskohtaiset kommentit 1.8.2001 mennessä.

Ympäristöministeriö on saanut 14.6. mennessä lausunnot 21 lausunnonantajalta. Lähes kaikki lausunnonantajat pitivät direktiiviehdotusta yleisesti rakennusten energiatehokkuuteen myönteisesti vaikuttavana. Neljä lausunnonantajaa (TEKES, tutkimuksen ja korkeakoulujen edustajia) suositteli direktiiviehdotuksen sisällön toimeenpanoa välittömästi. Energia-alan etujärjestöt ja lvi-alan teollisuus korostivat vapaaehtoisten keinojen käyttämistä normiohjauksen rinnalla ja asteittaista etenemistä direktiiviehdotusten keinojen käyttöönotossa. Finergy ehdotti direktiivin sijasta pelkästään vapaaehtoisten menettelyjen käyttöä.

Lausunnonantajat pitivät yhteistä laskentamenetelmää rakennuksen kokonaisenergiatehokkuudelle yleisesti kannatettavana, mutta totesivat esitetyn menetelmäkehityksen vaativan kehittämistä. Motivan lausunnon mukaan yhteinen menettely palvelee rakennustuoteteollisuutta ja projektivientä, mutta ei välttämättä paranna rakennusten energiatehokkuutta verrattuna tilanteeseen, jossa joka maala/ilmastovyöhykkeellä on omiin tarpeisiin mukautettu laskentamenetelmä. Laskentamenetelmää tärkeämpää on kehittää mekanismit, joilla laskenta ja optimointi saadaan osaksi rakentamisprosessia.

Rakennuttajia ja rakennusten omistajia edustavat lausunnonantajat pitivät energiatehokkuuden maa-kohtaisten vähimmäisvaatimusten asettamista uudisrakentamiselle järkevänä. He ehdottivat vanhojen

rakennusten jättämistä vaatimusten ulkopuolelle tai vaihtoehtoisesti niitä koskevien omien vaatimusten laatimista. Muut asiasta lausuneet pitivät vähimmäisvaatimusten asettamista uudisrakentamiselle kannatettavana toimenpiteenä. Energia-alan järjestöt korostivat eri lämmitysmuotojen ja energialähteiden vapaata kilpailua ja tasapuolista kohtelua. Hajautettujen energianhuoltojärjestelmien käyttöä tulisi edistää vain siinä tapauksessa, ettei keskitetyn järjestelmän rakentaminen ole taloudellisesti tai teknisesti mahdollista.

Energiatehokkuustodistuksia koskeneissa lausunnoissa todettiin energiatodistusten käyttöönoton olevan kansallisen ilmastostrategian mukaista eikä toteuttamista pidetty ongelmallisena, kunhan asuinrakennukset tulevat katselmustoiminnan piiriin. Julkisen rakennusten erikoiskohtelua ei pidetty tarpeellisenä. Olemassaolevan rakennuskannan kohdalla korostettiin, että energiatehokkuustodistuksen tulisi liittyä mitattuun kulutukseen eikä laskennalliseen arvioon. Todettiin myös, että energiatehokkuutta koskeva todistus tulee määritellä tavalla, joka pois sulkee sen mahdollisuuden, että rakennuksen rakennuttaja, ostaja tai vuokralainen nostaa kanteen rakennuksen rakentajaa, myyjää tai vuokranantajaa vastaan rakennuksen väärän käytön tai energiaa kuluttavan käyttötottumuksen perusteella.

Kattiloiden säännönmukaista tarkastamista koskeneissa lausunnoissa todettiin, että tarkastusjärjestelmä voi olla liian raskas toteuttaa. Tarkastusten käyttöönottoa suositeltiin käynnistettävän vaiheittain: ensiksi suosituksena, myöhemmin pakollisena. Öljy-alan mukaan direktiivin sanamuodot ohjaavat vaihtamaan lämmitysjärjestelmää, mikä ei ole kuluttajalle taloudellisesti kannattavaa.

## 7. Valtioneuvoston kanta

Suomen kanta perustuu direktiiviehdotuksen alustavaan tarkasteluun. Kanta täsmentyy myöhemmin käsittelyn aikana kun direktiivin sisällöstä saadaan lisätietoja.

Suomi tukee yhteisön tavoitteita rakennusten energiatehokkuuden parantamiseksi. Tätä voisi tukea yhtenäinen kehys energiatehokkuuden arviointimenetelmälle ja energiatehokkuuden luotettava varmennusmenettely. Suomi pitää tarkoituksenmukaisena myös huomion kiinnittämistä rakennusten teknisten laitteiden käytönaikaiseen kuntoon tässä tarkoituksessa. Suomi on jo sisällyttänyt kansalliseen ilmastostrategia-ehdotukseensa useita direktiiviehdotuksen tavoitteita edistäviä toimenpiteitä.

Direktiiviehdotus on kuitenkin monin kohdin tarpeettoman pakottavaa ja sen vuoksi hankala saattaa Suomessa voimaan sellaisenaan. Direktiivin pakottavuutta tulisi mahdollisuuksien mukaan vähentää. Muun muassa rakennusten energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten sertifiointi säännöllisin, lyhyehköin aikavälein myynti- ja vuokraustilanteita varten ei ole tarpeen direktiivin tavoitteiden saavuttamiseksi. Energiatehokkuudesta annettavan todistuksen esillepano julkisissa rakennuksissa tuskin myöskään olisi sellainen lakisääteinen velvollisuus, joka suorana-

sesti edistäisi tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuksia koskevan energiatehokkuusvaatimusten ulottaminen olemassa olevaan rakennuskantaan peruskorjausluvan edellytyksenä on harkittava huolellisesti. Jos energiatehokkuusvaatimukset olisivat direktiiviehdotuksen mukaisesti samat uudistuotannossa ja olemassa olevassa rakennuskannassa, tämä saattaisi monessa tapauksessa muodostua järkevän peruskorjaustoiminnan esteeksi.

Suomessa on varsin tuoreeltaan kehitetty rakennusten energiatehokkuuden arviointi- ja varmennusjärjestelmiä. Tähänastiset kokemukset niiden toimivuudesta ovat hyviä. Suomessa edellytetään uusilta rakennuksilta käyttö- ja huolto-ohjetta. Käyttö- ja huolto-ohjeisiin sisältyy tietoja rakennuksen ominaisuuksista sekä rakennuksen teknisistä laitteista. Tietoja tarkistetaan ja täydennetään tarpeen mukaan myös käytön aikana. Suomessa omaksuttu käyttö- ja huolto-ohje voisi sisältää tarvittavan energiatehokkuustodistuksen ja se voisi olla apuna rakennusten teknisten laitteiden käytönaikaisessa seurannassa. Direktiivin kansallisessa täytäntöönpanossa tulisi olla mahdollisuus jatkossakin käyttää onnistuneiksi osoittautuneita kansallisia järjestelmiä.

Direktiiviehdotuksen mukaista rakennuksen tekniisiin laitteisiin kohdistuvaa olosuhdevalvontaa tulisi voida järjestää muuna kuin viranomaisvalvontana. Vaikka teknisten laitteiden käytönaikaisesta katsastuksesta tulisikin säätää lailla ja laitteiden kuntovaatimusten täyttämiseksi voitaisiinkin tarvittaessa käyttää uhkasakkoa, määräaikaista tarkastusvelvollisuutta ei tulisi säätää rakennuksen omistajalle ankaraksi velvollisuudeksi, jonka toteuttamisessa ja valvonnassa ei olisi tarpeeksi joustavuutta.