

VALTIONEUVOSTON ASETUS ASUINRAKENNUSTEN ENERGIA-AVUSTUKSISTA VUONNA 2023

1 Tausta

Pääministeri Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelmassa on kirjaus ”Otetaan käyttöön erityisesti taloyhtiöille suunnattu energia-avustusjärjestelmä, jolla tuetaan energiatehokkuuden parantamiseen sekä älykkääseen ja joustavaan energiankulutukseen tähtääviä toimenpiteitä. Avustusjärjestelmän periaatteena on, että tukea maksetaan suhteessa saavutettuihin energiatehokkuushyötyihin. Hankkeiden tulee olla kustannustehokkaita ja asianmukaisesti suunniteltuja.”

Hallitusohjelmassa on myös muita energiaan liittyviä tavoitteita kuten ”Älykkäiden sähköverkkojen ja kysyntäjoustopotentiaali on hyödynnettävä täysimääräisesti. Sääntelyä ja verotusta kehitetään siten, että helpotetaan energian pientuotannon hyödyntämistä kaikille osapuolille, mukaan lukien taloyhtiöt, pientalot ja maatilat.”

Sekä ”Toteutetaan toimenpidekokonaisuus, jolla tuetaan hiilijalanjäljen pienentämistä asumisessa, parannetaan olemassa olevan rakennuskannan energiatehokkuutta ja tuetaan siirtymistä päästöttömään lämmöntuotantoon.”

Sekä ”Edistetään ARA-asuntokannan perusparannuksia ja energiaremontteja ottamalla käyttöön korkotukilainaan sidottu perusparannuksen käynnistysavustus, jonka ehtona on energiatehokkuuden parantaminen. Avustuksen enimmäissuuruus on 4 000 euroa asuntoa kohden.”

Asetuksen valmistelussa on otettu huomioon myös 30 päivänä toukokuuta 2018 annettu EUROOPAN PARLAMENTIN JA NEUVOSTON DIREKTIIVI (EU) 2018/844, rakennusten energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2010/31/EU ja energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2012/27/EU muuttamisesta.

Asetuksen valmisteluun vaikuttavan artiklan 10 kohta 6:

6) Korvataan 10 artiklan 6 kohta seuraavasti:

”6. Jäsenvaltioiden on yhdistettävä rakennusten peruskorjauksen yhteydessä energiatehokkuuden parannuksiin liittyvät taloudelliset toimenpiteensä tavoiteltuun tai saavutettuun energiansäästöön, sellaisina kuin ne on määriteltävä yhden tai useamman seuraavan kriteerin mukaisesti:

a) peruskorjaukseen käytettyjen laitteiden tai materiaalien energiatehokkuus; tässä tapauksessa peruskorjaukseen käytettyjen laitteiden tai materiaalien on oltava sellaisen asentajan asentamia, jolla on tähän asiaankuuluva todistus tai pätevyys;

b) rakennusten energiansäästöjen laskennassa käytettävät vakioarvot;

c) tällaisen peruskorjauksen johdosta aikaansaatu parannus, joka todetaan vertaamalla ennen peruskorjausta ja sen jälkeen myönnettyjä energiatehokkuustodistuksia toisiinsa;

d) energiakatselmuksen tulos;

e) sellaisen muun asiaankuuluvan, avoimen ja oikeasuhteisen menetelmän tulokset, joka osoittaa energiatehokkuuden parannuksen.”

2 Nykytila

Energia-avustusten myöntämiseen sovelletaan yleislakina valtionavustuslakia (688/2001), jonka 8 §:n nojalla tarkempia säännöksiä lain soveltamisalaan kuuluvan valtionavustuksen talousarvion mukaisesta myöntämisestä, maksamisesta ja käytöstä annetaan valtioneuvoston asetuksella.

Valtioneuvoston asetus (1341/2019) asuinrakennusten energia-avustuksista vuosina 2020–2022 on voimassa vuoden 2022 loppuun saakka.

3 Tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

Asetuksella säädettäisiin tuen suuruudesta sekä sen ehdoista vuodelle 2023 saman sisältöisinä kuin on ollut vuosina 2020–2022. Tuen suuruutta tai sen saamisen ehtoja ei ole tarkoitus muuttaa voimassa olevasta. Tuen piirissä olisivat pientalot, asunto-osuuskunnat, asuntoyhtiömuotoiset kerrostalot ja rivitalot sekä valtion tuella rahoitetut vuokra- ja asumisoikeusasuntoja omistavat yhteisöt, kun niille myönnetään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 9 §:n 1 momentin 3 kohdan tai 20 §:n 3 kohdan mukaista perusparannuskorkotukilainaa. Avustusta myönnettäisiin em. rakennuksien korjaushankkeisiin, mikäli tuen saamisen ehtona oleva energiatehokkuuden parantuminen voidaan osoittaa. Myös jatkohankkeet olisivat mahdollisia siten, että aiemmin tehdyt energiatehokkuuden parannukset voidaan ottaa huomioon laskettaessa kokonaisparannusta alkuperäiseen verrattuna. Näihin aiemmin muodostuneisiin kustannuksiin ei kuitenkaan saisi avustusta eli niitä ei voisi laskea mukaan toteutuneisiin kustannuksiin.

Avustus osoitettaisiin vain niille hankkeille, joissa asuinrakennuksen energiatehokkuutta parannetaan prosenttimääräisesti paremmaksi kuin ympäristöministeriön asetuksella energiatehokkuuden parantamisesta korjaus ja muutostöissä (4/13) pykälässä 7 asetetut vaatimukset laskennallisesta energiatehokkuuden vertailuluvusta (E-luku) ovat. Eri rakennusluokille olisi erilaiset vaatimukset. Avustus olisi korkeampi uudisrakentamisen lähes nollaenergiatason hankkeille kaikissa rakennusluokissa.

Avustusta voitaisiin myöntää myös sellaisiin korjaushankkeisiin, joiden energiatehokkuutta on jo aiemmin parannettu korjausten tai muutosten yhteydessä alkuperäistä tasoa parempaan tasoon. Parannukset voitaisiin ottaa huomioon laskettaessa energiatehokkuuden parantumista verrattuna rakentamisajankohdan tai, jos käyttötarkoitusta on muutettu, niin sen ajankohdan mukaiseen tasoon. Aiemmin aiheutuneita kustannuksia ei voisi laskea tuen piirissä oleviin toteutuneisiin kokonaiskustannuksiin.

Kaikkia keinoja ja tekniikoita voisi käyttää, kunhan parannus pystyttäisiin osoittamaan energiatodistuksella. Myös sellaisten ratkaisujen, joiden tehoa ei voi osoittaa energiatodistuksella, suunnittelu- ja toteuttamiskustannukset voisi ottaa huomioon avustettavia kustannuksia laskettaessa.

Hallitusohjelma edellyttää, että hankkeiden tulee olla kustannustehokkaita ja asianmukaisesti suunniteltuja. Tästä syystä kaikki suunnittelukustannukset voitaisiin ottaa huomioon avustettavina kustannuksina. Suunnittelukustannusten tarkka erittely voisi lisätä kustannuksia siitä saavutettavaa hyötyä enemmän.

Hankkeen avustettaviin toteutusaikaisiin suunnittelukustannuksiin lasketaan myös ne kustannukset, jotka liittyvät siihen, että selvitetään ja lasketaan, onko avustusta mahdollista saada kyseiseen hankkeeseen eli tehdään selvitys siitä, paraneeko energiatehokkuus riittävästi. Avustettaviin toteuttamiskustannuksiin lasketaan myös uuden energiatodistuksen laadinta, jolla osoitetaan energiatehokkuuden parantuminen avustuksen edellyttämälle tasolle.

Esimerkkejä tämän hetken tiedossa olevista ratkaisuista:

- Ulkoseinän ja yläpohjan sekä joissakin tapauksissa alapohjan eristykset
- Ikkunoiden ja ulko-ovien vaihto
- Poistoilmalämpöpumput
- Jäteveden lämmöntalteenotto
- Huoneistokohtainen tulo/poistoilmanvaihto lämmöntalteenotolla
- Ilmanvaihdon tai puhaltimien tai niiden sähkömoottorien uusiminen nykyaikaisiin tai LTO:n lisääminen tai uusiminen keskitettyyn järjestelmään.
- Ilma/ilma lämpöpumput
- Ilma/vesi lämpöpumput
- Maalämpöjärjestelmät
- Jäähdytysjärjestelmät
- Öljy- tai kaasulämmityksestä luopuminen, kun kokonaisratkaisulla saavutetaan tuen saamisen edellyttämä taso.
- Öljy- ja kaasulämmityksen muutos uusiutuvalle polttoaineelle tai muutettavaksi hybridiksi siten, että biokaasu tai uusiutuva öljy olisi lisäpolttoaineena, kun kokonaisratkaisulla saavutetaan tuen saamisen edellyttämä taso.
- Aurinkosuojaus lipoilla, kaihtimilla, markiiseilla, ikkunan g-arvolla etc.
- Aurinkosähköjärjestelmät ja aurinkokeräimet järjestelmineen (sähkö ja käyttöveden lämmitys)
- Aurinkoenergialasit, jotka ovat aurinkopaneeleiden tavoin toimivia aurinkosähköntuottajia.
- Parvekelasitus
- Automaatio- ja ohjaus- sekä seuranta- ja säätöjärjestelmien lisääminen sekä järjestelmien tasapainotus sekä lämpötilan säätölaitteiston uusiminen ja säätö lasketaan toteutuneisiin kustannuksiin.
- Tulisijan vaihtaminen varaavaksi tulisijaksi
- Tulisija- ilmalämpöpumppu hybridiyhdistelmät.
- Kiinteistönhallintajärjestelmät sekä erilaisiin laitteistoihin liittyvät tietoverkot ja ohjelmistot. Nämä edellyttävät tehokkaita ja varmoja tietoverkkoja.
- Muut, tässä mainitsemattomat ja myös innovatiiviset ratkaisut, joilla on merkitystä kokonaisuuteen tai rakennuksen toimintaan kokonaisuutena.

Avustuksen saamisen vaatimustasoon pääseminen edellyttäisi useimmissa tapauksissa toimenpideyhdistelmiä.

Lausuntopalautteen perusteella listaan lisättiin öljy- ja kaasulämmityksen muuttaminen uusiutuvalle polttoaineelle tai biokaasulle tai muuttaminen hybridijärjestelmäksi sekä parvekelasitukset. Muutoksiin on ollut mahdollista saada avustusta aiemminkin, vaikka sitä ei ole ollut erikseen mainittuna.

Ympäristöministeriön sivuilla on runsaasti oppaita energiatehokkuuden parantamiseen liittyvästä suunnittelusta sekä huomioon otettavista seikoista, esimerkiksi:

Ikkunoiden ja ovien korjaus- ja muutoshankkeiden ohjeistus,

Poistoilmalämpöpumput kaukolämpöjärjestelmässä,

Kosteusteknisesti toimivia korjausrakentamisen periaateratkaisuja, VTT,

Rakennusten lisälämmöneristäminen,

Rakenteellinen energiatehokkuus korjausrakentamisessa,

Rakenteellinen energiatehokkuus korjausrakentamisessa (E-kirja),

Energiatehokkuuden parantaminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen korjaushankkeessa.

Muualta verkosta löytyy ympäristöministeriön osarahoituksella toteutettu juuri valmistunut Rakenteellinen energiatehokkuus avuksi ilmastopäästöjen vähentämiseen – Vähähiilisyysopas.

Toimenpideyhdistelmiä ja ylipäänsä toimenpiteitä valitessa tulisi varmistaa, ettei valitusta ratkaisusta aiheudu vaaraa tai haittaa. Tämän voi tehdä noudattamalla suunnittelussa sekä toteutuksessa maankäyttö- ja rakennuslailla sekä ympäristöministeriön asetuksilla annettuja rakentamista koskevia säädöksiä sekä valmistajien suunnitteluohjeita.

Parannus osoitettaisiin vertaamalla korjausten jälkeen laaditun energiatodistuksen E-lukua rakennuksen rakentamisajankohdan tai viimeisen käyttötarkoituksenmuutoksen mukaisilla ratkaisuilla laskettuun E-lukuun.

Mikäli avustus jaetaan talotyypeille aktiivisimmin korjattavien, 1970–1980-luvun rakennusten suhteessa päätyy siitä 30 prosenttia omakotitaloille, 20 prosenttia rivitaloille ja 50 prosenttia kerrostaloille. Näin ollen avustus kohdistuisi erityisesti asuntoyhtiöille ja niistä erityisesti kerrostaloille. Esimerkiksi pientalokanta Suomessa on 1,15 miljoonaa asuntoa ja kerrostalokanta on noin 60 000 kerrostaloa, joissa arvioidaan olevan 1 350 000 asuntoa.

Antovaluus

Valtionavustuslain (688/2001) 8 §:n antovaluus.

Tavoite

Tavoitteena on parantaa rakennusten energiatehokkuutta säädösohjausta paremmalle tasolle sekä lisätä uusiutuvan omavaraisen energian tuottamista ja käyttöä. Tavoitellaan myös korjausrakentamisessa lähes nollaenergia tason rakennuksien määrän lisäämistä. Samalla rakennuksien käyttämästä energiasta aiheutuvat päästöt vähenevät rakennuksissa kahdesta eri syystä johtuen.

Toisena tavoitteena on korostaa, myös suunnitteluun kohdistetulla avustuksella asuinrakennusten rakenteiden korjausrakentamisessa huomioon otettavia asioita sekä kertyvän aineiston avulla selkeyttää korjausten yhteydessä tehtävän rakenteellisen energiatehokkuuden parantamisen hyötyjä. Rakennuksen passiivista energiatehokkuutta (rakenteet, ikkunat, ovet) voidaan useissa tapauksissa parantaa huomattavasti enemmän, kuin mitä määräykset edellyttävät, jolloin hyvän lämmöneristystason korjausten hyödyt, jotka näkyvät mm. asumisviihtyisyytenä, pitkäaikaisena energiansäästönä ja voivat vaikuttaa kiinteistön arvon pysyvyyteen, korostuvat.

Korjaushankkeen eteneminen ja eri vaiheiden edellyttämät toimet täytyisi oppia tunnistamaan tyypillisen hankkeen kannalta, jossa ulkopuolinen asiantuntija-apu on erityisesti tarpeen. Korjaushankkeessa on erityisesti huomioon otettavia asioita, kuten riittävä suunnittelu-aika, tarvittavat taustatiedot, viranomaismääräykset, lisäselvitysten teettäminen ja valvojan kiinnittäminen hankkeeseen.

Rakennuksen toimivuus on arvioitava kokonaisuutena, johon eri osatekijät vaikuttavat. Hyvän korjausrakentamisen periaatteena on, että tehtävien korjausten tulee mahdollistaa ja edesauttaa tulevia, muiden rakennusosien tai järjestelmien korjauksia. Lähtökohtana suunnittelussa tulisi olla rakennuksen hyvään sisäympäristöön ja energiatehokkuuteen tähtäävä lopputulos, vaikka osakorjaukset tyypillisesti tehdään tarpeen mukaan vaiheittain. Korjausrakentamisen ratkaisut ovat aina tapauskohtaisia.

Tavoitteena on myös tietopankki suunnitteluratkaisuista, joilla energiatehokkuutta on parannettu. Tietoja voidaan käyttää tutkimus- ja selvityshankkeissa sekä mahdollisesti löytää niistä tehokkaita kombinaatioita joita voitaisiin käyttää uusien oppaiden, ohjeiden sekä tarvittaessa säädösvalmistelun perusteena. Maksatuksen yhteydessä toimitettavia toteutusta vastaavia suunnitelmia voidaan käyttää tarvittaessa myös pistokokeenomaisiin tarkastuksiin.

Energia-avustusten myöntämisen toimenpideluokittelua voisi täsmentää. Siinä pitäisi ottaa paremmin huomioon se, että rakennusten ulkovaipan rakenteisiin kohdistuvat toimenpiteet erottuvat talotekniikkaan kohdistuvista toimenpiteistä ja että, energiatehokkuuden kannalta olennaiset teknologiat erottuvat toisistaan (esim. ILP, MLP, IVLP, LTO, PV) ja innovatiiviset ratkaisut erottuvat ihan tavallisista lisälämmöneristyksistä. Myös jaottelu rakennusluokittain olisi hyvä jatkotutkimusten kannalta.

4 Asetusehdotuksen vaikutukset

Taloudelliset vaikutukset

Asuinrakennusten korjaustarve 2005–2035 -tutkimuksen mukaan korjauksiin tulisi sijoittaa vuosittain 9 400 miljoonaa euroa vuoteen 2025 saakka. Sen jälkeisellä 10-vuotiskaudella korjaustarve kasvaa 11 100 miljoonaan euroon. Korjausten kohteena on erityisesti 1970–80 -luvulla valmistuneet rakennukset, joiden osuus asuntokannasta 36 prosenttia, mutta korjaustarpeesta 45 prosenttia.

Asuinrakennusten korjausrakentamiseen käytetään vuosittain 6,7 miljardia euroa, joka on selvästi tarvetta vähemmän. Korjausrakentamisen arvosta puolet muodostuu ulko-vaipan ja teknisten järjestelmien korjauksista. Nämä ovat energiatehokkuuden parantamisen kannalta potentiaalisimmat korjauskohteet. Yksityisessä omistuksessa olevien omakotitalojen korjauksiin sijoitetaan 3,4 miljardia, rivitalojen 0,7 euroa miljardia euroa ja kerrostalojen 2,2 miljardia euroa. ARA rahoitusta saaneiden vuokratilojen korjauksiin sijoitetaan 0,4 miljardia euroa.

Heinäkuuhun 2021 mennessä jaetun 37 miljoonan euron energia-avustuksen vaikuttavuutta on arvioitu. Sillä on aikaansaatu 175 miljoonan euron energiaremontit.

Avustuksen jakautuminen rakennusluokittain saattaa vaihdella meneillään olevasta kriisistä johtuen. Pientalojen omistajat saattavat aktivoitua aiempaa enemmän.

Avustus on maksanut itsensä tuottamalla korjaushankkeista valtiolle takaisin itsensä verran välittömiä tuloveroja ja välillisiä arvonlisäveroja.

Yritystaloudelliset vaikutukset

Avustusten vipuvaikutus on ollut 4,8 eli yhden miljoonan euron avustuksella on saatu aikaan 4,8 miljoonan euron energiaremontit ja työtä 56 henkilötyövuotta. Koska avustus asetus on sisällöllisesti sama kuin vuosina 2020–2022 arvioidaan vuoden 2023 vaikuttavuuden olevan samanlainen kuin aiemmin.

Rakennusteollisuus RT ry:n suhdannekatsauksen mukaan uudisrakentaminen vähenee vuonna 2023. Uusien hankkeiden lukumäärän vähentyessä korjausrakentamisen energiatehokkuusinvestoinneilla voidaan tukea myös rakennusteollisuuden työllisyyttä ja tuotantoa. Avustus mahdollistaa lisääntyvän energiatehokkaan korjaamisen osaamisen ja tuotteiden kehittämisen lisäämällä energiatehokkaiden rakennustuotteiden kysyntää. Tämä voi edistää yritysten kilpailukykyä myös Euroopan markkinoilla.

Vaikutukset julkiseen talouteen ja viranomaisten toimintaan

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus toimii valtionavustuslaissa tarkoitettuna valtionapuviranomaisena, joka päättää avustuksen myöntämisestä ja hoitaa siihen liittyvät tehtävät. Vuoden 2023 täydentävän talousarvioesityksen mukaan energia-avustuksen määrärahavaltuus Valtion asuntorahastosta olisi yhteensä 98,67 miljoonaa euroa. Samasta valtuudesta rahoitetaan myös matalalämpöiseen kaukolämpöön siirtymistä tukevat avustukset (valtioneuvoston asetus 773/2022).

Vuoden 2023 täydentävään talousarvioesitykseen sisältyy yhteensä 1,33 miljoonan euron resurssi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen käsittelytehtäviä varten. Valtion kannalta energia-avustus on kustannusneutraali, koska avustusten osuus korjauskustannuksista on valtiolle palautuvien välittömien tuloverojen ja välillisten verojen

(alv) kanssa saman suuruinen 7/2021 mennessä tehtyjen päätösten perusteella tehdyn vaikuttavuusarvioinnin mukaan.

Muiden viranomaisten toimintaan avustuksella ei arvioida olevan vaikutusta.

Ympäristövaikutukset

Heinäkuuhun 2021 mennessä jaetun 37 miljoonan euron energia-avustuksen vaikuttavuuden arvion mukaan miljoonan euron avustuksella vähennetään 25 vuoden aikana 235 GWh (vuodessa 9,5 GWh) lämmitysenergiankulutusta ja 80 kilotonnia (vuodessa 3,2 kilotonnia) ilmastopäästöjä. Käytännössä 25 vuotta on teknisten järjestelmien yleinen käyttöikä. Julkisivujen lisälämmöneristysten ja ikkunoiden sekä ulko-ovien käyttöikä voi olla jopa 50 vuotta tai enemmän.

Arviossa ei ole ennakoitu energian tuotannossa tapahtuvia muutoksia.

Yhteiskunnalliset vaikutukset

Asetusehdotuksella ei arvioida olevan huomattavia vaikutuksia terveyteen, koska siihen liittyvät vaatimukset eivät tiukkene. Terveyteen saattaa olla jonkin verran positiivisia vaikutuksia koska korjausten yhteydessä sisäolosuhteet usein paranevat esimerkiksi ilmanvaihdon paranemisen, vedon vähentymisen ja lämpötilan tasaantumisen vuoksi. Myös puun polton väheneminen, energiatehokkuuden paranemisen myötä, taaajaan asutuilla alueilla vähentää pienhiukkasten määrää. Kuitenkin on huomioitava käynnissä olevasta kriisistä johtuvat korkeat energian hinnat ja siitä seuraava tarve lämmittää tulisijalla varustettuja asuntoja puulla tavanomaista enemmän, vaikka asunto olisi energiatehokas.

Asetusehdotuksella ei arvioida olevan vaikutuksia kansalaisten tai yritysten tietosuojaan tai tietoturvaan.

Asetusehdotuksella ei arvioida olevan sukupuolivaikutuksia.

5 Asetusehdotuksen valmistelu ja lausunnot

Asetusehdotus on valmisteltu ympäristöministeriössä virkatyönä. Asetusehdotus on ollut lausunnoilla 6.–21.10.2022 välisen ajan. Lausuntoaika oli kaksi viikkoa.

Lausuntoa pyydettiin seuraavilta tahoilta:

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, Elinkeinoelämän keskusliitto, Elintarviketeollisuus ry, Energiateollisuus ry, Energiavirasto, Eurofins Expert Services Oy, Finanssiala ry, FISE Oy, Green building Council Finland, Helsingin kaupunki, Kaupan liitto, Keskuskauppakamari, Kiinteistöväylitysalan Keskusliitto ry, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry, Kuluttajaliitto - Konsumentförbundet ry, Liikenne- ja viestintäministeriö, Liikenne- ja viestintävirasto TRAFICOM, LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry, Lämmitysenergiayhdistys ry, Maa- ja metsätalousministeriö, Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry, Motiva Oy, Oikeusministeriö, Päivittäistavarakauppa ry, Rakennustarkastusyhdistys RTY ry, Rakennusteollisuus RT ry, Rakennustietosäätiö, RAKLI ry, Rovaniemen kaupunki, Senaatti-kiinteistöt, Sisäministeriö,

Sosiaali- ja terveystieteiden ministeriö, Suomen Asumisoikeusasukkaat ry, Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto, Suomen Kuntaliitto, Suomen Luonnonsuojeluliitto, Suomen LVI-liitto SULVI ry, Suomen Lämmitystieto/Lämmitysenergia Yhdistys, Suomen Omakotiliitto ry, Suomen ympäristökeskus SYKE, Suomen Yrittäjät, Suunnittelu- ja konsulttitoimistojen Liitto, SKOL ry, Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto STUL, Sähköteknisen Kaupan Liitto ry, Sähköturvallisuuden edistämiskeskus STEK ry, Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy, Teknologiateollisuus, Työ- ja elinkeinoministeriö, Valtiovarainministeriö sekä Vuokralaiset VKL ry.

Lausuntopyyntö oli julkinen ja joitakin lausuntoja tuli muiltakin kuin niiltä, joille pyyntö oli lähetetty.

Lausunnon antoivat:

Rakennusteollisuus RT ry, Työ- ja elinkeinoministeriö, Lumon Oy, Vuokralaiset VKL ry, Energiateollisuus ry, Helsingin kaupunki -kaupunkiympäristön toimiala -rakennusvalvontapalvelut, Isännöintiliitto ry, Finanssiala ry, Lämmitysenergia Yhdistys ry, Janne Pesu, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry, Suomen Kuntaliitto ry, Rakli ry, Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Raija Korhonen, LVI-Tekniset Ura-koitsijat LVI-TU ry, Suomen Yrittäjät, Elinkeinoelämän keskusliitto EK.

Lausuntojen sisällöstä

Osa lausunnonantajista ilmoitti, ettei anna lausuntoa tai ettei ole lausuttavaa asiasta.

Energia-avustusten suuntaamista yksittäisten toimenpiteiden sijasta laajempiin korjaushankkeisiin ja erityisesti sellaisiin, jotka tehdään suunnitelmallisesti asiantuntevan tahon tekemiin laskelmiin perustuen, pidettiin kannatettavana ja vihreää siirtymää tukevana. Iso osa avustuksista kohdentuu taloyhtiöille, ja kun huomioon otetaan jo tehdyt energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet rakennuksen alkuperäiseen tasoon nähden, kannustaa tämä tekemään energiatehokkuutta parantavia remontteja edelleen. Lisäksi avustuksen kohdentumista myös pientalojen omistajille pidettiin kannatettavana sekä ehdotetussa muodossa myös teknologianeutraalina, koska asetuksessa ei mitään vaikuttavia keinoja tai tekniikoita ole suljettu pois keinovalikoimasta.

Pidettiin erittäin hyvänä tapana määrittää edellytykset avustuksen saamiselle, että energiatehokkuuden parantamisen vaatimus on määritelty prosenteissa suhteessa vertailutasoon, sillä merkittävin ”hukka” energiatehokkuudessa on nimenomaan alemman energiatehokkuuden kohteissa. Positiivisena pidettiin myös avustuksen laajuutta sekä suoraan energiatehokkuuteen että järjestelmiin, joilla energiankulutusta voidaan tasata huipputasosta, koska tämä mahdollistaa erittäin laajat vaihtoehdot avustettaville hankkeille.

Pidettiin tärkeänä, että asuinrakennusten energiahankkeisiin olisi saatavissa monipuolisesti valtion varoista avustuksia. Joissakin lausunnoissa ehdotettiin, että avustusta voisi saada myös vapaarahoitteiset sekä taloudellisten toimijoiden vuokra-asuntokiinteistöt sekä kaikki ARA-asuinkiinteistöt ilman korkotukilainaa ehtoa sekä Hoitokoti- ja palvelutaloyritykset. Toisaalta korkotukilainaan sitomista avustuksen saamisen ehtona

pidettiin erityisen kannatettavana sekä suoraan asukkaisiin kohdistuvana hyvänä asiana.

Joissakin lausunnoissa tuotiin esiin, ettei avustusta voi saada pelkästään sillä perusteella, että luovutaan öljy- tai kaasulämmityksestä vaan avustuskelpoisuus täytyy perustella E-luvun parantamisella. Pääosin lausunnoissa ei kuitenkaan ehdotettu osalle avustuksia oikopolkuja tai pidetty E-luvulla osoittamista hankalana. Öljystä luopumisen osalta ehdotettiin korostettavan hybridiratkaisun mahdollisuutta siten, että öljylämmitys voisi jäädä rinnalle osittain käyttöön uuden järjestelmän rinnalle. Esimerkkinä nostettiin uusiutuvaa nestemäistä lämmityspolttoainetta käyttävä lämmityskattila ja siihen hybridinä kytkettävän ilmavesi-lämpöpumppu yhdistelmä, jossa lämpöpumppulla tuotettavan energian osuus on esimerkiksi yli 50 prosenttia. Tämä olisi lausunnon mukaan täysin uusiutuvaa energiaa käyttävä järjestelmä, ja siten rinnastettavissa öljylämmityksestä luopumiseen. Ratkaisua esitettiin lisättäväksi esimerkkiluetteloon vastaavan biokaasulla toteutetun yhdistelmälämmityksen kanssa.

Osassa lausuntoja ehdotettiin parvekelasitusten lisäämistä avustettavien toimenpiteiden luetteloon, koska se saattaa lisätä energian säästöä 3–10 prosenttia lasituksen laajuudesta johtuen sekä suojaa parvekkeen rakenteita rapautumiselta. Mainittiin myös sähköä tuottavat parvekkeiden kaiteet sekä ehdotettiin molemmille avustusprosentteja. Jossain lausunnossa ehdotettiin myös avustettavien toimenpiteiden listan järjestyksen muuttamista sekä aurinkosähkön varastoimisen akustojen lisäämistä avustuksen piiriin erikseen mainittuna. Toisaalta pidettiin avustusta nykyisenlaisena teknologianeutraalina, koska mitään keinoa ei ole suljettu pois.

Jossain lausunnossa pidettiin E-luvulla osoittamista ongelmallisen eri ikäisten ja varsinkin vanhimpien, esimerkiksi 1920 luvulla rakennettujen, alkujaan koksilla lämmitettyjen, rakennusten osalta ja joissa lämmitystapa on muuttunut monta kertaa. Nostettiin esiin myös avustuksen ohjaava vaikutus ostoenergian tarpeen pienenemiseen sekä uusiutuvan energian määrän kasvuun.

Mainittiin, että tuen lyhytaikaisuus ja kertaluonteisuus aiheuttaa myös riskiä siitä, että taloyhtiöiden energiahankkeita ei tehdä optimaalisessa järjestyksessä ja ehdotettiin kohdennettavaksi enemmän esimerkiksi energian käytön ja kokonaiskustannusten kuin huoneistojen lukumäärän mukaan. Toisaalta energia-avustusta instrumenttina pidettiin monella tapaa toimivana ja kannustavana taloyhtiöitä tekemään tarvittavia muutoksia energiatehokkuuteen.

Epävarmuutta energiaremonttiavustuksiin varattujen rahojen riittävydestä pidettiin remonttien toteuttamista hidastavana tekijänä ja ehdotettiin asuinrakennusten energiaavustusten vakiinnuttamista ja määrärahan vuositason nostamista ja määrän asettamista koko vaalikaudeksi. Lisäksi taloyhtiöiden vihreän siirtymän kannalta avustuksen tulisi huomioida nykyistä paremmin myös kiinteistön lämmitysmuoto sekä energiatehokkuuden parantumisen lisäksi muut energiaremonttitoimet, joilla parannetaan kiinteistön mahdollisuuksia tuottaa energiaa itse. Esimerkkeinä mainittiin aurinkokeräimet ja maalämpö. Myös energiatodistussäädöksiä toivottiin kehitettäväksi vastaamaan paremmin taloyhtiöiden mahdollisuuksiin toteuttaa kiinteistökohtaisia energiajärjestelmiä. Pidettiin hyvänä, että rakennusteollisuuden aktiviteetin laskiessa ja uusien hankkeiden lukumäärän vähentyessä korjausrakentamisen energiatehokkuusinvestoinneilla voidaan tukea rakennusteollisuuden työllisyyttä ja tuotantoa.

Ehdotettiin hakemuksia koskevan tietojenkeruun kehittämistä selkeämmäksi, jotta voidaan mahdollistaa kustannustehokkaampi tutkimus ja laajan toimenpidekirjon op-pien hyödyntäminen entistä tehokkaampien suunnitteluratkaisujen ja niiden kombi-naatioiden löytämiseksi.

Ehdotettiin selvittäväksi, miten kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen liitty-neille vapaarahoitteisille vuokra-taloyhtiöille ja asunto-omistajille voidaan myöntää vastaavatyypistä energiatukea kuin kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen toimitilojen toimenpideohjelmaan (TETS) liittyneet ovat voineet saada. TETS:iin liit-tyneet toimijat ovat saaneet koko energiatehokkuussopimustoiminnan voimassa-oloajan investointihankkeisiin tukea. Tällä hetkellä tuki on sopimukseen liittyneille 20 prosenttia hankkeen kustannuksista.

Ehdotettiin pykälän 4 kohtaa 3 poistettavaksi, koska se lausunnon antajan mielestä es-tää avustuksen saamisen samaan kohteeseen useaan kertaan. Toisaalta pidettiin olevaa asetusluonnosta erittäin merkittävänä, ja katsottiin sen olevan hyvin laadittu sekä eh-dotettiin, että asetus saatetaan voimaan lausuttavana olevan luonnoksen mukaisena. Mainittiin myös lausunnolla olleen mukaisen pykälän 3 tarvitsevan täsmentämistä, koska muotoilu ei ole täsmällinen.

6 Yksityiskohtaiset perustelut

Valtioneuvoston asetus asuinrakennusten energia-avustuksista vuonna 2023

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti säädetään valtioneuvostolain (688/2001) 8 §:n nojalla:

1 § Soveltamisala

Soveltamisala pitää sisällään pääministeri Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelma kirjaukset erityisesti taloyhtiöille suunnatusta energia-avustusjärjestelmästä ja ARA-asuntokannan perusparannuksia ja energiaremontteja edistävästä kirjauksesta.

2 § Valtionapuviranomainen

Valtioneuvostolain (688/2001) säädetään valtionapuviranomaisen tehtävistä, mutta ei ole määritelty valtionapuviranomaista. Tämän asetuksen toimeenpanoon liittyvissä tehtävissä sekä valtioneuvostolain (688/2001) mukaisia toimintavaltuuksia käyttävänä valtionapuviranomaisena toimisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

3 § Energiatehokkuuden parantamisen vaatimustasot

Pykälään on tehty joitakin säädösteknisiä muutoksia joilla ei ole ollut tarkoitus muut-taa asiiasisältöä vaatimustason tai muunkaan suhteen.

Ympäristöministeriön asetuksella (4/13) rakennuksen energiatehokkuuden parantami-sesta korjaus- ja muutostöissä on annettu minimivaatimukset energiatehokkuuden pa-

rantamiselle luvanvaraisissa korjaus- ja muutostöissä. Muutostöitä ovat myös käyttötarkoituksen muutokset, mutta ei esimerkiksi ullakkorakentaminen, joka on laajennus ja siksi uudisrakentamista.

Tämän asetuksen toimeenpanossa sovellettaisiin asetuksen 4/13 7 §:n mukaista laskennallisen energiatehokkuuden vertailuluvun (E-luku) vaihtoehtoa arvioitaessa energiatehokkuuden parantamiseen tarvittavia toimenpiteitä sekä osoitettaessa energiatehokkuuden parantuminen korjausten jälkeisellä energiatodistuksella.

Suunnittelu ja toteuttamiskustannuksia olisivat kaikki avustettavaan hankkeeseen sen toteutusaikana liittyvät kustannukset mukaan lukien tarvittavat järjestelmän säätö, tasapainotus tai muut järjestelmän oikean toiminnan varmistavat toimenpiteet.

Avustuksen saamisen edellytyksenä oleva energiatehokkuuden parantumisen määrä laskettaisiin, lähes nollaenergia rakennuksia lukuun ottamatta, kuten ympäristöministeriön asetuksella (4/13) rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä 7 § edellyttää. Kertoimina käytettäisiin kertoimia, joissa on otettu huomioon avustuksen saamisen edellytyksenä oleva energiatehokkuuden parantamisvaatimus.

Energia-avustusasetuksessa viitataan asetukseen 4/13 ja siinä puolestaan asetukseen 2/11, joka on korvattu vuonna 2017 asetuksella 1010/2017. Koska asetuksen 2/11 korvautuminen asetuksella 1010/2017 on todettu viimeksi mainitussa, niin laskennassa käytetään 1.1.2018 voimaan tulleen asetuksen 1010/2017 mukaisia vaatimuksia. Asetuksen 4/13 perustelumuioston laskentaliitteessä on taulukko U-arvoista, joita voidaan käyttää laskettaessa alkuperäisten ratkaisujen mukaista E-lukua, mikäli rakentamisajankohdan tai käyttötarkoituksenmuutoksen ajankohdan mukaiset ratkaisut eivät ole muuten kohtuudella saatavilla.

Ote asetuksen 4/13 perustelumuihostiosta

”Laskentaperiaatteet ovat kuitenkin pääsääntöisesti samoja kuin uudisrakentamisessa on käytetty. Valmistelun yhteydessä tarkastelu on tehty niin, että E-luku lasketaan rakennuksen rakentamisajankohdan mukaisilla ratkaisuilla niissä rakennuksissa, joiden käyttötarkoitus on pysynyt muuttumattomana ja rakennuksissa, joiden käyttötarkoitus on muuttunut, laskenta suoritetaan viimeisimmän rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen mukaisilla ratkaisuilla.”

Tämän asetuksen mukaisesta E-luvun laskennasta on valmisteltu ohje.

Kertoimet rakennusluokittain olisivat:

Asuinkerrostaloissa kerroin olisi $0.8 \cdot 0.85 = 0,68$

- Kertoja 0,80 tässä asetuksessa oleva vaatimus 20 prosenttia asetuksen 4/13 edellyttämää parempaan tasoon.
- Kerrottava 0.85 asetuksen 4/13 pykälän 7 kohta 2.
- Tulo 0.68 on kerrostaloissa käytettävä kerroin, jota käytetään määritettäessä E-lukua joka korjausten jälkeen voi enintään olla. E-luku, joka kerrotaan kertomella 0.68 lasketaan rakennuksen rakentamisajankohdan mukaisilla ratkaisuilla

niissä rakennuksissa, joiden käyttötarkoitus on pysynyt muuttumattomana ja rakennuksissa, joiden käyttötarkoitus on muuttunut, laskenta suoritetaan viimeisimmän rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen mukaisilla ratkaisulla.

Rivitaloissa kerroin olisi $0.80 \cdot 0.80 = 0,64$

- Kertoja 0,80 tässä asetuksessa oleva vaatimus 20 prosenttia asetuksen 4/13 edellyttämää parempaan tasoon.
- Kerrottava 0.8 asetuksen 4/13 pykälän 7 kohta 1.
- Tulo 0.64 on rivitaloissa käytettävä kerroin, jota käytetään määritettäessä E-lukua joka korjausten jälkeen voi enintään olla. E-luku, joka kerrotaan kertoimella 0.64 lasketaan rakennuksen rakentamisajankohdan mukaisilla ratkaisulla niissä rakennuksissa, joiden käyttötarkoitus on pysynyt muuttumattomana ja rakennuksissa, joiden käyttötarkoitus on muuttunut, laskenta suoritetaan viimeisimmän rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen mukaisilla ratkaisulla.

Pientaloissa (omakotitalot, paritalot ja ketjutilat) kerroin olisi $0.80 \cdot 0.70 = 0,56$

- Kertoja 0,70 tässä asetuksessa oleva vaatimus 30 prosenttia asetuksen 4/13 edellyttämää parempaan tasoon.
- Kerrottava 0.7 asetuksen 4/13 pykälän 7 kohta 1.
- Tulo 0.56 on pientaloissa (omakotitalot, paritalot ja ketjutilat) kerroin, jota käytetään määritettäessä E-lukua joka korjausten jälkeen voi enintään olla. E-luku, joka kerrotaan kertoimella 0.56 lasketaan rakennuksen rakentamisajankohdan mukaisilla ratkaisulla niissä rakennuksissa, joiden käyttötarkoitus on pysynyt muuttumattomana ja rakennuksissa, joiden käyttötarkoitus on muuttunut, laskenta suoritetaan viimeisimmän rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen mukaisilla ratkaisulla.

Kaikkien rakennusluokkien osalta lähes nollaenergia vaatimus olisi ympäristöministeriön asetuksen (1010/2017) uuden rakennuksen energiatehokkuudesta mukainen. Asetuksessa on omat vaatimukset kaikille rakennusluokille.

Asuinkerrostaloissa, joissa on liikehuoneistoja vain esimerkiksi alimmassa kerroksessa ei tarvitsisi eritellä kustannuksia liikehuoneistoihin kohdistuvista avustettavista kustannuksista. Liikehuoneistoja ei kuitenkaan lasketa asuinhuoneistoiksi laskettaessa avustuksen kohteena olevien asuinhuoneistojen lukumäärää.

Kaikissa tapauksissa energiatehokkuuden parantuminen avustuksen edellyttämälle tasolle osoitettaisiin korjausten jälkeen laaditulla energiatodistuksella. Energiatodistuksen E-lukua verrataan joko rakennuksen rakentamisajankohdan mukaisilla ratkaisulla tai viimeisimmän rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen mukaisilla ratkaisulla laskettuun E-lukuun, joka on kerrottu rakennusluokan mukaisella kertoimella 0,68 tai 0,64 tai 0,56. Energiatodistuksen E-luvun täytyy olla pienempi tai enintään yhtä suuri kuin $E\text{-alkuperäinen} \cdot \text{rakennusluokan mukainen kerroin}$.

Energiatodistus mahdollistaa rakennusten energiatehokkuuden vertailun yhteismitallisesti. Lisäksi energiatodistuksessa täytyy olla tieto ostoenergian määrästä, mikäli se on olemassa ja aina myös mahdolliset energiatehokkuuden parantamisen toimenpide ehdotukset, mikäli sellaisia on.

Vaatimustaso asuinkerros- ja rivitaloissa on sama. Rivitalon pientaloa pienempi kerros johtuu siitä, että asetuksessa 4/13 rivitalolle on erilainen vaatimus kuin kerrostalolle.

Pientaloissa (omakotitalot, paritalot ja ketjutilat) edellytettäisiin suurempaa 30 prosentin parannusta verrattuna asetuksella säädettyyn tasoon, koska niissä on enemmän kustannustehokkaita mahdollisuuksia tehdä E-lukuun vaikuttavia toimenpiteitä kuin kerros- ja rivitaloissa.

Tiedossa olevien takaisinmaksuaikalaskelmien perusteella voidaan sanoa, että pientalojen 30 prosentin parannusvaatimus on kohtuullinen ja linjassa muille rakennusluokille asetettujen tuen edellytysten kanssa.

Tyypillisesti pientalossa on paljon kattopintaa per asunto, jolloin esimerkiksi aurinkoenergiajärjestelmien käyttöönotto on helpompaa. Myös lämpöpumppujärjestelmiä on helpompi hyödyntää.

Ketjutilat ovat käytännössä toisiinsa, esimerkiksi katoksella, kytkettyjä pientaloja ja siitä syystä sama vaatimus kuin pientaloissa olisi perusteltu.

Asuinrakennusten energia-avustuksista on tehty 7/2021 mennessä yhteensä 1 681 rahoituspäätöstä, jotka kohdistuivat 14 650 asuntoon, joka on noin 0,5 prosenttia olemassa olevasta asuntokannasta. Kohteista 70 prosenttia on valmistunut ennen 1980-lukua ja on kuulunut heikoimpiin energia-luokkiin E, F ja G. Energiaremonteilla vähennettiin näiden asuntojen ilmastopäästöt 2035 hiilineutraaliustavoitteen edellyttämälle tasolle.

Korjauksista 60 prosentissa vähennettiin primäärienergiankulutusta 30–60 prosenttia ja 40 prosentissa yli 60 prosenttia. Koska suureen osaan hankkeista sisältyi rakenteellisten parannusten lisäksi luopuminen kiinteistökohtaisesta öljylämmityksestä, vähensivät päästöt merkittävästi energiankulutusta enemmän - pientaloissa 90 prosenttia ja kerrostaloissa 85 prosenttia.

Rakennusten rakenteelliset parannukset, kuten lisälämmöneristys tai uudet ikkunat, tuottavat pysyvän vähennyksen energiankulutukseen ja päästöihin jopa 50 vuodeksi. Teknistenkin järjestelmien energiaremonttien vaikutus ulottuu vähintään 25 vuotta eteenpäin.

Avustusta saaneista kohteista lähes nollaenergiatasolle eli 6 000 euron avustukseen on yltänyt 35 prosenttia omakotitaloista ja 30 prosenttia paritaloista. Lähes nollaenergia korjaukset nostavat keskimääräisen avustuksen omakoti- ja paritaloissa yli 4 000 euron asuntoa kohti. Vain osa kerros-, rivi- ja ketjutilat on hyödyntänyt asuntokohtaisen avustusoption täysimääräisesti, koska osuus otoksessa jää alle 4000 euron. Omakotitalojen energiaremontit maksavat lähes 20 000 euroa per asunto. Kerrostaloasunnoissa selvittää lähes puolet pienemmällä rahamäärällä, 11 000 eurolla per asunto. Muiden rakennustyypien remonttikustannukset sijoittuvat näiden ääripäiden väliin.

	€/toimenpide		€/asunto		€/huoneisto-m ²	
	Mediaani	Keskiarvo	Mediaani	Keskiarvo	Mediaani	Keskiarvo
suunnittelukustannukset	500	771	500	730	5	7
öjlämmityksestä luopuminen	15 000	15 944	14 725	15 106	140	143
lämpöpumppu, talteenotto, aurinkoenergia	14 355	15 682	14 195	15 076	121	133
ikkunat ja ovet, normaalitaso	6 749	7 555	6 420	7 195	71	73
IV tai jätevesi, lämmöntalteenotto	4 948	6 046	4 500	5 534	44	50
innovatiiviset ratkaisut	3 300	5 667	3 400	5 348	38	51
kiinteistöautomaation lisäys ja säätö	1 500	5 688	1 500	5 521	12	49
veden säästötoimet	500	2 076	500	2 029	6	20
lisäeristys katolle, aurinkoenergiajärjestelmä	2 046	6 760	2 046	6 561	25	62
energianhallintajärjestelmä, asennus, säätö	1 550	4 175	1 475	3 896	15	33
julkisivun lisälämmöneristys	5 085	6 492	5 005	6 492	56	70
ikkunat ja ovet, korkea taso	5 967	6 828	6 210	7 397	61	73
lisäeristys, alapohja	3 707	5 970	3 707	5 864	41	62
varaava tulisija	4 500	5 316	4 450	5 316	47	55
pinnat ja kalusteet	4 746	10 645	4 746	10 978	44	106
aurinkosuojaus	900	2 163	900	2 049	9	20
sokkeli tai kanaalityöt	1 442	2 901	1 429	2 901	14	29
tiivistäminen	2 900	4 438	3 000	5 707	33	48
jäähdytysjärjestelmä	1 500	1 882	1 448	1 771	14	16
poistoilmahuuhtimet	3 408	6 283	4 315	7 180	39	59
lisäeristys, puolilämmin väliseinä	2 000	3 535	2 000	3 283	25	34
aurinkoenergialasit	6 900	6 900	6 900	6 900	68	68

Kuva 1. Omakoti ja paritalojen korjaustoimenpiteiden yksikkökustannukset 7/2021 mennessä myönnettyjen avustusten aineistosta.

	€/toimenpide		€/asunto		€/huoneisto-m ²	
	Mediaani	Keskiarvo	Mediaani	Keskiarvo	Mediaani	Keskiarvo
suunnittelukustannukset	9 112	17 813	332	478	5	9
öjlämmityksestä luopuminen	49 600	73 918	7 067	6 583	110	111
lämpöpumppu, talteenotto, aurinkoenergia	173 608	212 003	5 685	4 920	91	102
ikkunat ja ovet, normaalitaso	116 458	141 781	4 014	3 669	69	65
IV tai jätevesi, lämmöntalteenotto	119 383	126 539	2 778	2 714	48	50
innovatiiviset ratkaisut	10 445	48 514	726	1 402	12	23
kiinteistöautomaation lisäys ja säätö	22 100	26 209	550	632	9	12
veden säästötoimet	90 000	511 696	2 823	11 795	48	207
lisäeristys katolle, aurinkoenergiajärjestelmä	12 750	173 644	656	3 847	11	66
energianhallintajärjestelmä, asennus, säätö	24 365	36 391	571	724	9	14
julkisivun lisälämmöneristys	485 875	527 061	12 889	13 470	221	242
ikkunat ja ovet, korkea taso	124 000	139 103	4 677	3 958	74	70
lisäeristys, alapohja	77 750	77 750	1 702	1 747	26	22
varaava tulisija	-	-	-	-	-	-
pinnat ja kalusteet	160 000	334 450	4 848	5 781	83	95
aurinkosuojaus	5 825	24 155	226	730	4	15
sokkeli tai kanaalityöt	37 150	42 903	808	1 002	10	15
tiivistäminen	12 000	56 247	476	1 334	8	25
jäähdytysjärjestelmä	107 100	174 462	5 000	4 938	70	78
poistoilmahuuhtimet	10 396	8 953	314	218	5	5
lisäeristys, puolilämmin väliseinä	-	-	-	-	-	-
aurinkoenergialasit	-	-	-	-	-	-

Kuva 2. Kerrostalojen korjaustoimenpiteiden yksikkökustannukset 7/2021 mennessä myönnettyjen avustusten aineistosta.

	€/toimenpide		€/asunto		€/huoneisto-m ²	
	Mediaani	Keskiarvo	Mediaani	Keskiarvo	Mediaani	Keskiarvo
suunnittelukustannukset	1661	3652	292	597	3	6
öljylämmityksestä luopuminen	60000	69053	8333	11206	94	114
lämpöpumppu, talteenotto, aurinkoenergia	46410	66476	11603	13362	111	108
ikkunat ja ovet, normaalitaso	29658	42126	5070	5712	43	51
IV tai jätevesi, lämmöntalteenotto	25500	24214	5066	6054	43	52
innovatiiviset ratkaisut	19803	28295	2093	5068	20	47
kiinteistöautomaation lisäys ja säätö	7598	13325	843	2144	6	20
veden säästötoimet	31000	19842	5292	9399	103	123
lisäeristys katolle, aurinkoenergiajärjestelmä	53353	57271	8735	12450	59	102
energianhallintajärjestelmä, asennus, säätö	5000	25329	336	3039	3	27
julkisivun lisälämmöneristys	223000	230548	36240	19761	337	183
ikkunat ja ovet, korkea taso	19247	21648	3587	4706	41	53
lisäeristys, alapohja	2353	2353	677	784	4	25
varaava tulisija	-	-	-	-	-	-
pinnat ja kalusteet	73532	51682	6128	7752	52	73
aurinkosuojaus	2285	2931	280	336	2	3
sokkeli tai kanaalityöt	58800	75703	14700	10815	116	80
tiivistäminen	-	-	-	-	-	-
jäähdytysjärjestelmä	-	-	-	-	-	-
poistoilmapuhaltimet	-	-	-	-	-	-
lisäeristys, puolilammin väliseinä	-	-	-	-	-	-
aurinkoenergelasit	-	-	-	-	-	-

Kuva 3. Rivi- ja ketjutalojen korjaustoimenpiteiden yksikkökustannukset 7/2021 mennessä myönnettyjen avustusten aineistosta.

Tämän hetkissä tilanteessa, kun energian hinta on kriisistä johtuen korkealla, takaisinmaksuajat lyhenevät. Toisaalta korjausten kustannukset ovat myös nousseet eikä ole tietoa kuinka pitkään energian hintataso on nykyisenlainen (2022 syyskuu ja alkutalvi). Mikäli julkisuudessa olevat arviot energianhinnan kehityksestä pitävät paikkansa, niin takaisinmaksuajat saattavat lyhentyä myös pidemmällä aikavälillä, mikäli ostoenergian tarve pienenee korjausten seurauksena ja energian hinta ei palaudu kriisiä edeltävä.

4 § Avustuksen myöntämisen edellytykset

Avustus on tarkoitettu rakennuksille, joiden jäljellä oleva käyttöaika käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön on vähintään tehtävien toimenpiteiden elinkaaren mittainen.

Korjausrakentamista koskevat keskeisimmät säädökset ovat maankäyttö- ja rakennuslaki sekä asetuksina annetut rakentamismääräykset. Myös muita rakennuksiin liittyviä säädöksiä tulee noudattaa.

Mikäli rakennus olisi vapautettu energiatehokkuusmääräysten noudattamisesta maankäyttö- ja rakennuslain 117g §:n perusteella, niin sellainen rakennus voisi silti saada avustusta, jos avustuksen myöntämisehto energiatehokkuuden parantamisesta verrattuna alkuperäiseen tasoon täyttyisi. Toisin sanoen avustuksen saamisen edellytys olisi sama riippumatta avustuksen kohteena olevan rakennuksen suojelullisesta statuksesta.

Aiottujen toimenpiteiden osalta olisi arvioitava myös aiheutuuko niistä vaaraa tai haittaa. Esimerkiksi melu ja heijastukset tai välke ovat tyypillisiä, joita saattaa aiheutua ja erityisesti tiiviisti rakennetuilla alueilla myös tähän olisi kiinnitettävä huomiota.

Laatijan tulisi aina allekirjoittaa selvitys aiotuista toimenpiteistä ja arvioiduista kustannuksista. Laatija voi olla esimerkiksi hakija tai pääsuunnittelija tai erityisalan suunnittelija.

nittelija. Selvityksessä voi olla myös useita allekirjoittajia, jos esimerkiksi suunnittelualoja on paljon. E-luku laskelman ja ehdotukset toimenpiteistä joilla päästäisiin avustuksen saamisen edellyttämälle tasolle allekirjoittaa sen laatija, jonka olisi oltava ammattilainen.

Hakijan allekirjoittaman kustannusarvion tulisi olla rakennusalan ammattilaisen laatima tai perustua urakkatarjouksiin.

Joissakin hankkeissa pääsuunnittelija ja erityisalan vastuullinen suunnittelija voi olla sama henkilö.

Toimenpide ehdotusten pitäisi sisältää myös listaus tehtävistä suunnitelmista, joilla varmistetaan rakennuksen toiminta kokonaisuutena korjausten jälkeen sekä otetaan huomioon ääni, palo sekä kosteustekninen toimivuus ja ilmanvaihdon toiminnan varmistaminen sekä järjestelmien tasapainotus ja säätö sekä niiden oikean toiminnan varmistaminen.

Avustuksen saamisen edellytys olisi myös se, ettei samaan tarkoitukseen ole myönnetty muuta julkista avustusta tai saatu tämän asetuksen mukaista avustusta aiemmin. Tätä avustusta olisi siis mahdollista saada vain yhden kerran kuhunkin rakennukseen.

Siltä osin kuin avustus myönnettäisiin korjaushankkeeseen, joka kohdistuu valtion tuella rahoitettuihin vuokra- tai asumisoikeusasuntoihin ja jolle myönnetään myös vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalo-lainojen korkotuesta annetun lain mukaista perusparannuskorkotukilainaa, korjaus-toimenpiteiden aloittamisajankohta määräytyisi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 3 §:n mukaan. Näiden hankkeiden osalta lähtökohdana olisi siis se, että korjaustoimenpiteet voisi aloittaa vasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksytyä kohteen perusparannussuunnitelmat ja -kustannukset.

5 § Avustuksen saaja

Avustuksia voitaisiin myöntää ensinnäkin asuinrakennuksen omistavalle yhteisölle kuten asunto-osakeyhtiöille ja asunto-osuuskunnille sekä pientalon omistajana oleville luonnollisille henkilöille. Asunto-osakeyhtiöiden osalta avustusten kohteena olisivat kerros- ja rivitalot. Jossakin määrin myös pientalot ovat hallintamuodoltaan asunto-osakeyhtiöitä. Tästä huolimatta pientaloille kohdistuvien avustusten myöntämisessä edellytetty energiatehokkuuden parantamistaso määrittäisi rakennusluokan mukaan, eli niihin sovellettaisiin 3 §:n 2 momentin 2 kohtaa siinäkin tapauksessa, että pientalon omistaa asunto-osakeyhtiö.

Myös usean pientalon muodostama asunto-osakeyhtiö käsiteltäisiin pientalojen vaatimusten mukaisesti. Mikäli asunto-osakeyhtiössä olisi kerros- tai rivitaloja sekä pientaloja, niin kerros- ja rivitalot käsiteltäisiin niitä koskevien vaatimusten mukaisesti ja pientalot niihin kohdistuvien vaatimusten mukaisesti.

Lisäksi avustusta voitaisiin myöntää valtion tuella rahoitettuja vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja omistaville yhteisöille. Edellytyksenä olisi tältä osin se, että kor-

jaushanke täyttäisi myös vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) korkotukilainan saamiselle asetetut edellytykset ja hankkeelle myönnettäisiin kyseisen lain 9 §:n 1 momentin 3 kohdan tai 20§:n 3 kohdan mukaista perusparannuskorkotukilainaa. Toisin sanoen avustus muodostaisi lisätuen sellaisille valtion tuella rahoitettujen asuntojen perusparannushankkeille, joiden yhteydessä parannettaisiin rakennuksen energiatehokkuutta säädettyä vähimmäistasoa paremmaksi. Korkotukilainan piiriin ei luonnollisestikaan voitaisi hyväksyä niitä korjaushankkeen kustannuksia, jotka katettaisiin avustuksella.

Avustusta ei voitaisi myöntää muille taloudellista toimintaa harjoittavalle yhteisölle kuin edellä mainituille, valtion tuella rahoitettuja asuntoja omistaville yhteisöille. Avustusta ei siis voitaisi valtion tuella rahoitettuja asuntoja lukuun ottamatta myöntää korjaushankkeille, joissa hankkeen kohteena olevaa asuinrakennusta käytetään tai aiotaan käyttää EU-oikeuden valtioneuvoston päätöksissä tarkoitettuun taloudelliseen toimintaan (komission tiedonanto Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtioneuvoston käsitteestä (2016/C 262/01)). Siten avustuksen saajina eivät voisi olla esimerkiksi vapaarahoitteisten asuntojen vuokrausta harjoittavat vuokrataloyhteisöt. Tällä rajauksella avustusjärjestelmästä pyritään saamaan mahdollisimman vaikuttava ja kustannustehokas tukimuoto, jossa avustus kohdistettaisiin vain sellaisille toimijoille ja sellaisiin hankkeisiin, jotka eivät todennäköisesti toteutuisi ilman avustusta. Rajauksen myötä avustusjärjestelmä myös kohdistuisi hallitusohjelmakirjausten mukaisesti vain taloyhtiöiden, pientalojen ja ARA-asuntokannan korjaushankkeisiin.

6 § Avustuksen määrä

Päätöksessä hyväksyttävät kustannukset olisivat avustettavia kustannuksia ja näin ollen valtionapuviranomaisella olisi mahdollisuus saamiensa asiakirjojen perusteella suorittaa harkintaa avustettavaksi hyväksyttävistä kustannuksista päätöksiä tehdessään.

Avustusta olisi mahdollista saada 4 000 euroa, per asunto, tai omakotitalo kun energiatehokkuutta parannetaan rakennusluokan mukaiseen avustuksen edellyttämään tasoon.

Avustusta olisi mahdollista saada 6 000 euroa per asunto, tai omakotitalo kun energiatehokkuutta parannetaan lähes nollaenergia tasoon.

Avustuksen suuruus voi kuitenkin olla enintään 50 prosenttia avustettavista ja suunnittelukustannuksineen toteutuneista kustannuksista. Avustus olisi siis aina 4 000 tai 6 000 euroa per asunto sen mukaan mihin tasoon energiatehokkuutta parannetaan kuitenkin enintään 50 prosenttia avustettavista ja suunnittelukustannuksineen toteutuneista kustannuksista.

Avustettavien kustannusten rahoitusmuodolla ei olisi merkitystä, kunhan tehtyjen toimenpiteiden pysyvyys voidaan varmistaa tilaajan ja toimittajan välisin sopimuksin.

7 § Avustettavat kustannukset

Lausuntopalautteen perusteella listaan lisättiin öljy- ja kaasulämmityksen muuttaminen uusiutuvalla polttoaineelle tai biokaasulle tai muuttaminen hybridijärjestelmäksi sekä parvekelasitukset. Muutoksiin on ollut mahdollista saada avustusta aiemminkin, vaikka sitä ei ole ollut erikseen mainittuna.

Rakennusten rakenteiden korjausrakentamisessa huomioon otettavia asioita erityisesti energiatehokkuuden parantamisen kannalta. Hankkeita suunniteltaessa on hyvä tuntee korjausrakentamisen prosessi, rakenteellisen energiatehokkuuden parantamisen hyödyt ja korjauksessa huomioon otettavat seikat.

Lähtökohtana on olemassa olevan rakennuksen korjaustarve. Korjauksen yhteydessä on usein mahdollisuus olennaisesti parantaa rakenteiden lämmöneristystä, ilmanvaihtoa ja muuta talotekniikkaa mikä lisää asumismukavuutta, säästää energiaa rakennuksen koko tulevan elinkaaren ajan ja voi lisäksi vaikuttaa kiinteistön arvon pysyvyyteen. Korjauksessa rakenteen lämmöneristävyyttä voidaan useissa tapauksissa parantaa huomattavasti määräysten minimivaatimuksia enemmän, esimerkiksi lähes nollaenergiasolle. Tämä vaikuttaa lämmöntarpeeseen ja tulevien taloteknisten järjestelmien mitoitukseen.

Kaikissa korjauksissa on otettava huomioon rakennuksen kokonaistoimivuus, eikä se saa korjausten takia miltään osin heikentyä. Olennaisia asioita ovat esimerkiksi rakenteiden turvallinen ja oikea lämpö-, ääni- ja kosteustekninen toimivuus, palotekninen eristävyys sekä tilojen ilmanvaihdon riittävyys. Korjausrakentamisessa tarvitaan asiantuntijoiden apua alkutilanteen selvityksissä, suunnittelussa, valvonnassa ja toteutuksessa. Korjauskohteet ovat aina yksilöitä, joissa suunnittelu ja korjaus tulee tehdä kohteen edellytysten perusteella.

Korjaus- ja muutostyömenpiteiden vaikutus rakennuksen toimintaan kokonaisuutena on aina arvioitava, vaikka toimenpide koskisi vain osaa rakennuksesta tai sen teknisestä järjestelmästä.

Ulkoseinät

Seinien lisälämmöneristäminen korjausten ja uusimisten yhteydessä on yleensä mahdollista. Suunnittelussa sekä toteutuksessa täytyy ottaa huomioon rakenteiden rakennusfysikaaliseen toimintaan sekä ääni- ja paloteknisiin ominaisuuksiin vaikuttavat muutokset.

Ulkovaipan uusimiseen tai raskaaseen korjaukseen yhdistetyn lisälämmöneristämisen työvaihe on kosteusteknisen toimivuuden kannalta vaativa myös työnaikaisen sää- ja olosuhdesuojauksen osalta.

Sää- ja olosuhdesuojaus on yhtä tärkeä myös ulkovaippaan kohdistuvissa kevyemmissä toimenpiteissä kuten vesikatteen, ikkunoiden, verhouksen tai pinnoitteen uusimisen yhteydessä, jos julkisivun vedenpidätyskyky esimerkiksi rappauksen tai laudoituksen poiston jälkeen on heikentynyt ennen uuden tekemistä.

Eristeiden valinnassa täytyy muistaa myös äänitekniisten ominaisuuksien säilyminen sekä paloturvallisuus kokonaisuutena ajatellen. Eristeiden ääneneristyskyky, kosteustekniset- ja palo-ominaisuudet poikkeavat toisistaan ja tämän asian ottaminen huomioon jo suunnittelun alkuvaiheessa on ensiarvoisen tärkeää.

Ilmanvaihtojärjestelmät

Ilmanvaihtojärjestelmien osalta hyötysuhde paranee, kun koneet uusittaessa korvataan uudisrakentamista vastaavan tason laitteilla. Uudet ilmanvaihtojärjestelmät täytyy suunnitella ja toteuttaa ilmanvaihdon uudisrakentamista koskevien vaatimusten mukaisiksi. Mikäli rakentamismääräyksistä on tarve poiketa, esimerkiksi tilan ahtauden vuoksi kuuluu päätös siitä kunnalliselle rakennusvalvontaviranomaiselle. Vanhoissa rakennuksissa ei aina ole riittävästi tilaa asennuksille esimerkiksi uudisrakentamisen mukaisille kanaville, jolloin järjestelmäkohtainen hyötysuhde on huonompi kuin uudisrakentamiselta edellytetään. Koneiden uusimisen osalta tätä ongelmaa ei pääsääntöisesti ole.

Tärkeä osa energiatehokkuuden parantamisen suunnittelua on varmistaa ilmanvaihdon oikea toiminta sekä tuloilman riittävä saanti, mikäli toimenpide on sellainen että, sen yhteydessä ilmanvaihdon toiminta tai tuloilman saanti voi heiketä tai ei ole varmuutta ilmanvaihdon toiminnasta vähintään sillä tasolla kuin se on suunniteltu alun perin. Myös jälkiasennettavien huoneistokohtaisten lämmöntalteenotolla varustettujen ilmanvaihtolaitteiden suunnittelussa ja asennuksessa on otettava huomioon muutoksen vaikutus rakennuksen toimintaan kokonaisuutena.

Huoneistokohtaisten lämmöntalteenotolla (LTO) varustettujen ilmanvaihtolaitteiden käyttöön ottaminen edellyttää yleensä ratkaisujen löytämistä seinästä tapahtuvalle ulospuhallukselle. Tälle ei ole lähtökohtaista estettä voimassa olevissa rakentamista koskevissa säädöksissä.

Linjasaneeraukset

Energiansäästöön vaikuttavat mm. vesijohtoverkoston oikea mitoitus ja toteutus, vesilaitteiston paineen ja vesikalusteiden virtaamien säätö, kiinteistökohtaisen vakiopaineventtiilin käyttö, lämpimän käyttöveden lämpötilan asetus ja kiertojohdon virtaaman mitoitus, lämpimän käyttövesijärjestelmän lämmöneristys, huoneistokohtainen vedenkulutuksen mittaaminen ja laskutus, vesilaitteiston vesitiiviys ja vuotojen havaittavuus, WC-laitteiden ja muiden vesikalusteiden huolto, vedenkulutuksen seuranta ja analysointi sekä toistuva asukastiedotus.

Jäteveden mukana rakennuksesta poistuu veteen sitoutunutta lämpöä, joka puolestaan on yleensä tuotettu jollain laitteella rakennuksessa. Jäteveden lämmön hyödyntävä teknologia kehittyy. Tämänkin teknologian hyödyntäminen on olemassa olevassa rakennuskannassa oltava mahdollista myös siinä mielessä, että talteen otettu lämpö voidaan hyödyntää rakennuksen taseen laskemisessa.

Rakennuksen tiiveys

Rakennuksen tiiveyden parantaminen on yksi keino parantaa rakennuksen energiatehokkuutta. Samalla veto vähenee ja asumismukavuus kasvaa. Ilmanvuotoluku on tarkoituksenmukaista mitata ennen pintamateriaalin asennusta, mikäli se on mahdollista, esimerkiksi ilmansulun asennuksen jälkeen, mutta ennen seinäpinnoitteen kiinnitystä. Ilmatiiveyttä parantamalla voidaan rakennuksen energiankulutusta pienentää useilla prosenteilla verrattuna aiempaan samanlaiseen käyttöön. Säästö muodostuu ilmanvaihdon toiminnan parantumisesta ja toisaalta lämmöntarpeen pienenemisestä. Tiiveyden paraneminen voidaan osoittaa korjausten jälkeen tehdyn mittauksen avulla. Saavutettu parannus on osa energiatehokkuuden parantamista. Tässä yhteydessä täytyy varmistua korvausilman riittävydestä ja ilmanvaihdon toiminnasta myös kokonaisuutena.

Erittäin energiatehokkaat ikkunat

Hyvin eristävien ikkunoiden ulkopinnan huurtuminen tietyissä sääolosuhteissa ja toisaalta tietynä vuorokauden ja vuodenaikoina on yksi selkeästi esiin noussut seikka keskusteltaessa erittäin energiatehokkaista ikkunoista. Ilmiötä voidaan estää tai ainakin vähentää merkittävästi useilla keinoilla ja asiana se on hyvä mainita myös suunniteluasiakirjoissa, jos valittu ikkuna tyypillisesti huurtuu joissakin olosuhteissa. Ikkunoiden hankkimiseen liittyvän harkinnan yhteydessä on valittavissa erilaisia ratkaisuja ilmiön vähentämiseen. Samoilla keinoilla, joilla huurtumisilmiötä voidaan vähentää, voidaan hillitä kesäaikaista yllämpenemistä. Esimerkiksi passiivisina keinoina toimivat varjostavat istutukset, lipat ja pinnoitteet toimivat molempiin tarkoituksiin. Ikkunoiden uusimisen yhteydessä passiivisena keinona auringon lämpösäteilyn haittavaikeutusten vähentämisessä toimii myös ikkunan alhainen g-arvo.

Teknisten järjestelmien osat

Energiatehokkuutta voidaan parantaa tekemällä teknisten järjestelmien perussäätö sekä varmistamalla lämmitysjärjestelmän oikea toiminta lisäeristämisen, ilmatiiveyden parantamisen, ikkunoiden tai ovien vaihtamisen tai parantamisen sekä ilmanvaihtoa parantavien toimenpiteiden yhteydessä. Mikäli järjestelmiä ei samassa yhteydessä huolleta ja säädetä, riski saavutetun lämmönsäästön tuulettamisesta ulkoilmaan on ilmeinen. Tällä menettelyllä voidaan varmistaa myös sisäilmasto-olosuhteiden säilyminen vähintään alkuperäisellä tasolla.

Järjestelmien huolto, säätö ja tasapainotus erillisenä toimenpiteenä on hyödyllinen myös energiatehokkuusmielessä.

Järjestelmien perussäätöjen sekä huoltojen yhteydessä on syytä ottaa huomioon dokumentoinnin tärkeys säännöllisen huollon varmistamiseksi. Dokumentointi voidaan tehdä esimerkiksi merkitsemällä tehdyt toimenpiteet rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeeseen tai vaikkapa erillisenä asiakirjana, joka voidaan liittää rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeeseen. Oleellista on, että tiedot säilyisivät rakennuksen huoltohistoriassa, vaikka isännöitsijä ja/tai huoltoyhtiö tai pientalossa omistaja vaihtuisivat.

Luvanvaraisen työn yhteydessä todennus tehdyistä toimenpiteistä on esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomaisella on mahdollisuus arkistoida todennus loppukatselmuspöytäkirjan liitteenä.

Energiatohokkuuden parantamisen kustannusten osuus kokonaiskustannuksista

HUOM! Avustus olisi 4 000 tai 6 000 euroa per asunto kuitenkin enintään 50 prosenttia avustettavaksi kustannukseksi hyväksytystä kustannuksesta.

Avustettavavaksi kustannukseksi laskettu euromäärä *0.5= maksimi avustettava kustannus

Toimenpide, usein tarvitaan useampi toimenpide.	Avustettavaksi kustannukseksi voisi laskea % ilman erillistä selvitystä
Suunnittelukustannukset, myös E-luku laskennasta ja energiatoistuksen laatimisesta aiheutuneet	100 %
Merkittävä (vähintään asetuksen 4/13 taso) lisälämmöneristys julkisivun uusimisen yhteydessä	20 %
Ikkunoiden ja ulko-ovien uusiminen vähintään asetuksen 4/13 velvoittamaan tasoon	20 %
Ikkunoiden ja ulko-ovien uusiminen vähintään 30% asetuksen 4/13 vaatimuksia parempaan tasoon.	50%
Aurinkoenergialasit, jotka ovat aurinkopaneelien tavoin toimivia aurinkosähköntuottajia.	50 %
Aurinkosuojaus, kaihtimilla, markiiseilla, ikkunan g-arvolla etc.	50 %
Jäähdytysjärjestelmä	20 %
Tulisijan vaihtaminen varaavaan tulisijaan	50 %
Rakennuksen tiivistäminen siten, että se osoitetaan ennen ja jälkeen tehdyllä tiiveysmittaukselle	100 %
Lämpöpumppu- ja lämmöntalteenottojärjestelmien sekä aurinkoenergian hyödyntämiseen käytettävät laitteistot, tarvittavine kaapeli ja putkivetoineen	50 %
Poistoilmapuhaltimien tai suurissa yksiköissä niiden moottorien vaihto nykyaikaisiin	50 %
Ilmanvaihtojärjestelmän uusiminen lämmöntalteenotolla, ilmanvaihdon lämmöntalteenoton lisääminen (ml. poistoilma- lämpöpumppu), muun lämmöntalteenoton lisääminen (ml. jäteveden lämmöntalteenotto)	50 %
Öljy- tai kaasulämmityksestä luopuminen ml muutokset ja hybridiratkaisut, kun kokonaisratkaisulla saavutetaan tuen saamisen edellyttämä taso	100 %
Paineenalennus ja vettä säästävät kalusteet sekä putkien eristys alkuperäistä parempaan tasoon linjasaneerauksen yhteydessä.	20 %
Merkittävä (vähintään asetuksen 4/13 taso) lisälämmöneristys tai aurinkoenergiajärjestelmän lisäys vesikatolle vesikaton uusimisen yhteydessä	20 %
Pintojen ja kalusteiden uusiminen kun ne uusitaan energiatohokkuutta merkittävästi (esimerkiksi lisälämmöneristys, vähintään asetuksen 4/13 taso) parantaneiden korjausten yhteydessä	20 %
Lisälämmöneristys alapohjan uusimisen yhteydessä	20 %
Sisäseinän merkittävä (vähintään asetuksen 4/13 taso) lisälämmöneristys lämpimän ja puolilämpimän tilan välillä	50 %

Kiinteistönhallintajärjestelmät energian käytön tehostamiseen, sisäilmasto-olosuhteiden parantamiseen sekä järjestelmän säätöön, tasapainotukseen ja ohjaukseen sekä järjestelmän oikean toiminnan varmistamiseen liittyvä toimenpide sekä niiden tarvitsevat rakennukseen tulevat kaapeli-asennukset ja tietoverkot	50 %
Automaatio- ja ohjaus- sekä seuranta- ja säätöjärjestelmien liittäminen sekä järjestelmien tasapainotus sekä lämpötilan säätölaitteiston uusiminen ja säätö koko rakennuksessa	50 %
Sokkeleiden lisäeristys, routaeristeiden lisäys, kaapeli tai putkikanaalien lisääminen energiatehokkuutta parantavien laitteistojen ja järjestelmien vuoksi	20 %
Innovatiiviset ja muut ratkaisut joilla on energian käytön tehostamiseen tai energiatehokkuuteen tai kulutusjoustoihin luettavaa merkitystä kokonaisuuteen tai rakennuksen toimintaan kokonaisuutena tai ovat muuten hyödyllisiä rakennuksen omistajalle energiamielessä	50 %
Parvekelasitus	5 %

Yllä oleva taulukko sisältää erilaisia ratkaisuja. Yhdellekään yksittäiselle ratkaisulle ei voisi saada tukea erikseen, mikäli avustuksen ehtona oleva koko rakennuksen energiatehokkuuden parantuminen ei toteudu.

Taulukko ei myöskään ole täydellisen kattava vaan muillekin kuin siinä mainituille toimenpiteille on mahdollista myöntää jonkin avustusta, kuten tähänkin saakka, mikäli avustuksen myöntämisen muut edellytykset täyttyvät.

Mikäli hakija ei esitä perusteltua selvitystä taulukossa olevia prosenttimääriä suuremmalle osuudelle hyväksyttäväksi avustettaviin kustannuksiin, niin taulukon prosentteja voisi käyttää avustuspäätöksissä avustettavien kustannusten määrittelyssä. Valtionapuviranomainen voi harkintansa mukaan käyttää myös pienempää kustannusosuutta avustettavan kustannuksen osan määrittelyssä. Avustuksen osuus olisi 4 000 tai 6 000 euroa per asunto kuitenkin enintään 50 prosenttia avustettavaksi kustannukseksi hyväksytystä kustannuksesta.

Selvityksen täytyisi olla suunnittelualan erityissuunnittelijan laatima ja siitä täytyisi käydä ilmi perusteet energiatehokkuuden parantamisesta aiheutuvan kustannuksen taulukossa olevaa prosenttia suuremmasta osuudesta.

Hallitusohjelman mukaan avustusjärjestelmä kohdistuu energiatehokkuutta parantaviin toimenpiteisiin, joten avustettaviin voidaan laskea sellaiset toimenpiteet, joiden yhteydessä energiatehokkuutta parannetaan esimerkiksi lisäeristyksellä tai toimenpide tehdään energiatehokkuuden vuoksi tai toimenpide tehdään siksi, että voidaan esimerkiksi asentaa laitteistoja, joilla energiatehokkuutta parannetaan. Toisin sanoen pelkkiä korjaustoimenpiteitä ilman selkeää kytköstä energiatehokkuuden parantamiseen ei voisi ottaa huomioon avustettavissa kustannuksissa. Avustettavien kustannusten määrää arvioitaessa otettaisiin huomioon myös se tosiasia, että yleensä korjaustarve on jo olemassa ja energiatehokkuuden parannus tehdään siinä yhteydessä.

Hallitusohjelma edellyttää, että hankkeiden tulee olla kustannustehokkaita ja asianmukaisesti suunniteltuja. Tästä syystä kaikki suunnittelukustannukset voitaisiin ottaa huomioon energiatehokkuutta parantavina kustannuksina.

Avustuksen hakijan täytyisi pystyä tarvittaessa perustelemaan, miten kustannukset liittyvät energiatehokkuuden parantamiseen siten, että ne pitäisi ottaa huomioon avustettavissa kustannuksissa.

Maapohjan vahvistaminen, perustukset, sokkelit, rakennuksen vierustäytöt sekä pihalueet.

Mikäli rakennuksen alla olevaa maapohjaa vahvistetaan ja samassa yhteydessä parannetaan esimerkiksi alapohjan lämmönpitävyyttä, niin lämmönpitävyyden parantamiseen liittyvät kustannukset ovat energiatehokkuuden parantamiseen liittyviä kustannuksia.

Esimerkiksi sokkeleiden lisäeristys, routaeristeiden lisäys, kaapeli tai putkikanaalien lisääminen energiatehokkuutta parantavien laitteistojen vuoksi ovat energiatehokkuuden parantamiseen kustannuksia.

Mikäli maapohjaan tai piharakenteisiin liittyviä töitä tehdään samassa yhteydessä, kun energiatehokkuutta muilla tavoin parannetaan, mutta ne eivät liity energiatehokkuuden parantamiseen, niitä ei voisi laskea kokonaiskustannuksiin tai energiatehokkuutta parantaviin liittyvinä kustannuksina osin.

Julkisivurakenteet, ikkunat ja ovet

Julkisivun uusimiseen liittyvissä korjauksissa voidaan yleensä parantaa julkisivurakenteen lämmönpitävyyttä. Mikäli lämmönpitävyyttä parannetaan merkittävästi, esimerkiksi asetuksella 4/13 säädettyyn tasoon tai paremmaksi tai uudisrakentamisen tasoon, niin julkisivun korjauskustannuksista osan voitaisiin katsoa olevan energiatehokkuuden parantamisesta aiheutuvia kustannuksia. Osa kustannuksista saattaa liittyä esimerkiksi sokkelin levantämiseen sekä ikkunoiden ja ovien sekä räystäiden pellitystöihin.

Ikkunoiden ja ulko-ovien uusiminen sekä aurinkosuojaukset olisivat avustettavia kustannuksia.

Vesikatto

Mikäli vesikatteen uusimisen yhteydessä parannetaan yläpohjan lämmönpitävyyttä merkittävästi, tai mikäli vesikate uusitaan ja uusitulle vesikatolle asennetaan esimerkiksi aurinkopaneelijärjestelmä osana rakennuksen energiatehokkuuden parantamista, niin vesikaton uusiminen voitaisiin ottaa huomioon avustettavia kustannuksia määriteltäessä.

Tekniset järjestelmät

Ilmanvaihdon uudistamisen marginaalikustannus on perusratkaisun ja mahdollisimman tehokkaalla LTO:lla varustetun järjestelmän kustannusero.

Mikäli uusitaan vain ilmanvaihtokone ja siihen yhteyteen tehokas lämmöntalteenotto tai vaihdettaisiin vain poistoilmapuhaltimet tai niiden moottorit nykyaikaisiin vähän energiaa kuluttaviin, niin uusimiskustannusta voitaisiin pitää energiatehokkuuden parantamisen kustannuksena.

Erialaisten lämpöpumppu- ja lämmöntalteenottojärjestelmien sekä aurinkoenergian hyödyntämiseen käytettävien laitteistojen, tarvittavine kaapeli ja putkivetoineen, rakentamisen kustannukset olisivat energiatehokkuuden parantamisen kustannuksia.

Linjasaneerauksen yhteydessä voidaan energiatehokkuuden parannukset, esimerkiksi lisäämällä paineenalennus ja vettä säästävät kalusteet sekä eristämällä putket alkupeleistä parempaan tasoon ottaa huomioon. Esimerkiksi lämmöntalteenotto jätevedestä on kustannukseltaan merkittävä ja silloin siitä johtuvat kustannukset olisivat energiatehokkuuden parantamisen kustannuksia.

Vettä säästävien kalusteiden osuuden voisi laskea energiatehokkuuden parantamisen kustannuksiin myös erillisenä toimenpiteenä.

Mikäli korjauksen yhteydessä asennetaan järjestelmiä, jotka tehostavat energian käyttöä ilman varsinaista vaikutusta energiankulutukseen niistä aiheutuvat kustannukset voisi laskea avustettaviin kustannuksiin.

Myös uusien innovaatioiden käyttöön ottamisesta johtuvia kustannuksia voisi laskea avustettaviin kustannuksiin.

Asunnon väliseinät ja huoneistojen väliset seinät sekä huoneistoa rajaavat sisäseinät ja lattiat sekä katot.

Mikäli huoneiston sisäisiin seiniin, lattiaan tai kattoon lisätään eristettä lämmönpitävyyden parantamiseksi esimerkiksi lämpimän ja puolilämpimän tilan välille, voitaisiin siitä aiheutuvat kustannukset laskea energiatehokkuuden parantamisen kustannuksiin.

Mikäli korjausten yhteydessä uusitaan pintoja tai kalusteita ilman energiatehokkuuden merkittävää paranemista ei kustannuksia voisi laskea kokonaiskustannuksiin tai energiatehokkuuden parantamisen kustannuksiin.

8 § Avustuksen maksaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi valtionavustuslain mukaisesti asettaa avustuspäätöksessä ehtoja joilla varmistetaan avustuksen edellytysten täyttyminen maksatuksen yhteydessä.

Avustuksen maksamisen edellytyksenä oleva energiatehokkuuden parantuminen osoitettaisiin avustuksen maksamisen yhteydessä korjausten jälkeen laaditulla energiatoistuksella verrattuna rakennuksen rakentamisajankohdan tai, jos rakennuksen käyttötarkoitusta on muutettu, niin käyttötarkoituksen muutoksen mukaiseen tasoon. Rakennuksen energiatoistuksesta on säädetty lailla (50/2013).

Maksatuksen yhteydessä toimitettavia toteutusta vastaavia suunnitelmia voitaisiin käyttää eri tahojen tutkimus ja selvityshankkeisiin sekä säädösten valmistelussa taustamateriaalina ja ohje- sekä opasmateriaalin tuottamiseen. Tarkoitus olisi käyttää materiaalia anonyymisti siten, etteivät yksilöt ole tunnistettavissa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi käyttää suunnitelmia myös pistokokeen-omaisiin tarkastuksiin sillä tavalla kuin valtionavustuslaissa on säädetty valtionavustusviranomaisen toimivallasta.

Aineisto olisi luovutettava sähköisesti PDF-formaatissa, joka on yleisesti käytössä oleva helppo formaatti. Selvitys toteutuneista kustannuksista täytyisi olla hakijan ja pääsuunnittelijan, mikäli sellainen hankkeessa on ja kokonaisuudesta vastaavan erityisalan suunnittelijan allekirjoittama. Suunnitelmat ja selostukset allekirjoittaa kunkin suunnitelmalajin vastuullinen suunnittelija.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi kohtuullisella työmäärällä arkistoida toimitetut suunnitelmat siten, että niistä voidaan tehdä poimintoja esimerkiksi rakennusluokan ja vuosikymmenen tai muun hakuehdon perusteella.

Joissakin hankkeissa pääsuunnittelija ja erityisalan vastuullinen suunnittelija voi olla sama henkilö.

9 § Voimaantulo

Asetus on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2023.

Energiatohokkuutta parantavien ratkaisuiden suunnittelu ja käsittely esimerkiksi taloyhtiöissä vie aikaa ja olisi perusteltua mahdollistaa suunnittelun aloittaminen tuen piirissä jo lokakuun 2019 alusta lähtien muodostuvien suunnittelukustannusten osalta, kuten on ollut myös vuosien 2020-2022 myönnettyjen avustusten osalta.

7 Laintarkastus

Asetus on ollut tarkastettavana oikeusministeriön laintarkastuksessa.