



Ympäristöministeriö  
Rakennusneuvos Jyrki Kauppinen

Viite: VN/8792/2019

### **Lausunto luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi asuinrakennusten energia-avustuksista vuosille 2020-2022**

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry kiittää mahdollisuudesta lausua asuinrakennusten energia-avustuksista.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäseninä on 22 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ja Suomen opiskelijakuntien liitto - SAMOK. Jäseninä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä noin 45 000 vuokra-asuntoa, joista valtaosa on rakennettu valtion tuella. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä yhteisöjä, joko säätiöitä, kaupunkien omistamia yhtiöitä, ylioppilaskuntia tai yhdistyksiä. Ne eivät jaa osinkoa tai muuta etuutta perustajilleen tai omistajilleen. SOA:n jäsenyhteisöjen tavoitteena on tarjota opiskelijoiden toiveita ja tarpeita vastaavia asuntoja kohtuulliseen hintaan.

#### *Energiatehokkuus ja ympäristönäkökulmat huomioitava myös erityisryhmien tuissa korottavana tekijänä*

Rakennetun ympäristön energiatehokkuutta ja hiilijalanjälkeä on parannettava kaikessa rakennuskannassa. Pääministeri Antti Rinteen hallitusohjelmassa on päätetty edistää tätä usealla keinoilla: energiatehokkuutta parantavien peruseräparannusten käynnistysavustus, puurakentamisen korotetut käynnistysavustukset MAL-sopimusalueilla ja taloyhtiöille suunnattu energia-avustusjärjestelmä. Keinot ovat kannatettavia, mutteivat kattavia; erityisryhmille suunnattu asuntotuotanto uhkaa jäädä näiden katveeseen.

Erityisryhmien investointiavustuksen alin tukiluokka korotettiin hallitusohjelman mukaisesti 15 prosenttiin. Muutos oli tervetullut ja voikin joissain tapauksissa



mahdollistaa panostamisen sellaisiin energiatehokkaisiin ja vähähiilisiin ratkaisuihin, joka tulisivat liian kalliiksi ilman tuen korotusta. Erityisryhmille ei kuitenkaan ole rakennettu tukijärjestelmään erityisiä kannusteita ympäristöystävällisiin ratkaisuihin, toisin kuin normaalille ARA-tuotannolle on nyt luvassa.

Investointiavustuksen korotus oli johdonmukainen osa hallituksen asuntopoliittista linjaa. Erityisryhmien investointiavustuksen tarkoituksena on mahdollistaa erityisryhmille kohtuulliset asumiskustannukset erityisryhmien asumiseen liittyvistä lisäkustannuksista – kuten erityisistä tila- ja varusteratkaisuista, pienistä asunnoista ja nopeasta vaihtuvuudesta – huolimatta. Jollei investointiavustuksen alinta tukiluokkaa olisi korotettu, tavallinen ARA-tuotanto MAL-sopimusten käynnistysavustuksineen olisi voinut muodostua erityisen pienituloisille erityisryhmille suunnattuja (alin tukiluokka) edullisemmaksi.

Nyt esitettävä energia-avustus voisi mahdollisesti joissain tapauksissa, etenkin pienten asuntojen kohdalla, olla erityisryhmien investointiavustuksen alinta tukiluokkaan anteliaampi. Tästäkin syystä on perusteltua ulottaa energia-avustukset, kuten muutkin vähähiilisyyttä ja energiatehokkuutta edistävät avustusinstrumentit, myös erityisryhmien asuntokohteille.

### 3 § Avustettavat korjaushankkeet

Asetusluonnoksen perustelumuiotiossa todetaan: ”Avustusta voidaan 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.” Tämä ei kuitenkaan heijastu asetuseruonnoksen pykälissä. SOA näkee perustelluksi, että avustuksella tuetaan myös sellaisia hankkeita, jotka eivät itsessään yksinään nosta kohteen energiatehokkuutta vaaditulle tasolle, mutta vaadittu taso saavutetaan yhdessä aiemmin toteutetun korjaushankkeen kanssa. Tämä tulisi tuoda selkeästi esiin pykälässä ja sen yksityiskohtaisessa perustelussa.

Energia-avustusten tavoitteena ”on parantaa rakennusten energiatehokkuutta säädosohjausta paremmalle tasolle sekä lisätä uusiutuvan ja omavaraisen energian tuottamista ja käyttöä.” SOAn näkemyksen mukaan tämän tavoitteen toteuttamiseksi avustusta ei kannata rajata vain täysmittaisiin peruseruonnuksiin ja kohteisiin, joita ei ole remontoitu aikoihin. Pikemminkin tuki tulisi ulottaa myös pienempiin energiaremontteihin, jotta energiatehokkuustalkoisiin saadaan mukaan myös ne kohteet, joita on korjattu, muttei vielä avustuksen ehtojen asettamalle tasolle. Tämä edellyttää korkotukilainoitettujen kohteiden osalta tarkennuksia myöskin asetuseruonnoksen pykälisiin neljä ja viisi.

### 4 § Avustuksen myöntämisen ja maksamisen edellytykset

Asetuseruonnos asettaa avustuksen edellytykseksi, ettei ”avustuksen saajalle ole myönnetty samaan tarkoitukseen muuta julkista avustusta”. Tämä ilmeisesti tarkoittaa, ettei avustusta voi saada remonttiin, johon on haettu ja saatu erityisryhmien investointiavustusta. Mikäli tämä on tarkoituksena, se olisi hyvä selkeyttää asetuseruonnoksen yksityiskohtaisissa perusteluissa. Mikäli energiatehokkuuden



parantamisen kustannuksen on riittävällä tarkkuudella eriytettävissä muista remonttikustannuksista, SOA näkisi perustelluksi, että energia-avustuksen voisi saada erityisryhmien investointiavustuksen lisäksi kannustamaan energiatehokkaisiin ratkaisuihin. Tämä edellyttäisi täsmennystä asetusluonnokseen.

SOA pitää joka tapauksessa perusteltuna, ettei erityisryhmille suunnattuja asuntokohteita ole kategorisesti rajattu energia-avustuksen ulkopuolelle. Joissain tapauksissa energia-avustus voisi ylittää investointiavustuksen tason etenkin, jos keskimääräinen asuntokoko on pieni ja kyse on erityisryhmien investointiavustuksen alimman tukiluokan hankkeesta. Näissä tapauksissa hankkeeseen ryhtyvän tulisi voida itse päättää, kumpaa avustusta hakee, ellei molempia avustuksia voi saada samaan hankkeeseen.

Koska on ehdottoman perusteltua mahdollistaa avustuksen hyödyntäminen myös erityisryhmäkohteisiin, tulisi samalla ottaa kantaa näiden kohteiden asukasvalintaan. Esimerkiksi opiskelija-asunnot on tarkoitettu henkilöille, jotka osallistuvat koulutukseen, johon voi saada opintotukilain mukaista opintotukea. Jos peruskorjaukseen päätettäisiin hyödyntää energia-avustusta erityisryhmien investointiavustuksen sijaan, kohdetta ei välttämättä enää katsottaisi asukasvalinnan näkökulmasta erityisryhmäkohteena. Tämä tarkoittaisi, että asukasvalinnassa olisi priorisoitava eniten tarvitsevaa silloinkin, kun tämä ei olisi opiskelija. SOAn näkemyksen mukaan energia-avustusta tulee voida hyödyntää erityisryhmien investointiavustuksen sijaan, mutta ARAn asukasvalintaopasta on päivitettävä niin, että tällöinkin kohde voidaan katsoa asukasvalinnan osalta erityisryhmäkohteeksi alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

#### *5 § Avustuksen saaja*

Asetusluonnoksessa energia-avustus on sidottu peruskorjauskorkotukilainan nostamiseen. Tätä perustellaan muun muassa EU:n valtioneuvoston päätöksellä sekä avustusjärjestelmän vaikuttavuudella ja kustannustehokkuudella. Tähän sisältyy useampia ongelmia.

Jos ehtona on peruskorjauskorkotuen nostaminen, avustus rajautuu lainarahoituksella toteutettaviin isoihin perusparannuksiin.

Peruskorjauskorkotukilainaa voi saada korkotukilain 9 § mukaan vain, jos kohteen valmistumisesta tai laajasta perusparannuksesta on kulunut 20 vuotta tai poikkeustapauksissa 15 vuotta. Jos tavoitteena on tukea myös pienempiä energiaremontteja, kuten asetusluonnoksen perusteluista voi päätellä, tulisi kytkös hankkeeseen nostettuun korkotukilainaan poistaa.

Avustuksen rajaamista perustellaan sillä, että esitetty rajaus ohjaisi tukea sellaisille toimijoille ja sellaisiin hankkeisiin, jotka eivät todennäköisesti toteutuisi ilman avustusta. Mikäli ehtona on laajamittainen perusparannus ja vähintään 20 vuotta edellisestä perusparannuksesta, moni korjaushanke toteutuisi tuesta riippumatta käyttöönsä sanelemana. Tässä tapauksessa avustus ohjaisi yksinomaan sitä, paljonko energiatehokkuuden parantamiseen panostetaan joka tapauksessa toteutuvassa remontissa. Avustusvaltuuden tehokkaan käytön kannalta olisi perusteltua olla rajaamatta tuen ulkopuolelle sellaisia energiatehokkuutta parantavia hankkeita, jotka jäisivät ilman kannustetta tyystin toteutumatta.



Perusparannusten toteutustapa ei rajaudu vain kerralla ja lainarahoituksella toteutettaviin – myöskään korkotukilainoitetuissa kohteissa. Moni pienempi remontti on toteutettavissa korjauksiin kerätyillä varoilla. Perusparannuksiin varautuminen on kielletty vasta 1.7.2018 tai sen jälkeen nostetuissa korkotukilainoissa. Siksi energia-avustusten voimassaoloaikana 2020-2022 enemmistö olemassa olevista korkotukilainoitetuista kohteista on sellaisia, joissa korjauksiin on saanut varautua.

Mikäli valtioneuvoston näkökulmasta on välttämätöntä, että tuettavat kohteet ovat käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia, avustus tulisi sitoa tehtävän investoinnin vaikutusaikana voimassa oleviin korkotukilain mukaisiin käyttö- ja luovutusrajoituksiin, ei remonttia varten nostettavaan korkotukilainaan.

ARA:n yleishyödyllisiksi nimeämät kohteet omistavat myös vapaarahoitteisia kohteita. Esimerkiksi SOAn jäsenyhteisöillä on kohteita, joiden rakentamiseen ei ole voinut hyödyntää korkotukilainaa, koska rakennusmaata ei ole ollut saatavissa ARAn hyväksymään hintaan. Näissä kohteissa noudatetaan silti tarveharkintaa asukasvalinnassa ja omakustannusperiaatetta vuokrissa. Asetusluonnoksen perustelumistiössä on todettu, että: ”Energia-avustuksia voivat saada sekä vapaarahoitteiset että valtion rahoittamat talot.” Kuitenkin pykälätasolla vapaarahoitteiset on rajattu tuen ulkopuolelle. SOAn näkemyksen mukaan avustus tulisi ulottaa ainakin niihin vapaarahoitteisiin kiinteistöihin, jotka ovat ARAn yleishyödyllisiksi nimeämien yhteisöjen omistuksessa.

Asetusluonnoksen nykyinen rajaus korkotukilainalla rahoitettaviin remonteihin ja asunto-osakeyhtiöihin ei kohteita tasapuolisesti erilaisia asuinkiinteistöjen omistajia. Koska avustus on kytketty korkotukilainan nostamiseen, yleishyödyllisten vuokrataloyhteisöjen mahdollisuus tukeen olisi rajatumpi, kuin asunto-osakeyhtiöillä. Samaan aikaan asunto-osakeyhtiöiden asuntokannasta enenevä määrä on yksityisten piensijoittajien omistamaa ja asuntoja vuokrataan sijoitusasuntoina. Ammattimaiset omistajat – niin yleishyödylliset kuin voittoa tavoittelevat – saattavat omistaa osan asuntokannastaan asunto-osakeyhtiömuodossa. Näin ollen asetusluonnoksen nykyinen rajaus ei ole selkeä, tarkoituksenmukainen eikä perusteltu. Jatkovalmistelussa rajausta tulisi harkita laajennettavaksi asetusluonnoksen perustelumistiön mukaisesti laajasti vapaarahoitteisiin ja valtion rahoittamiin taloihin näiden haastavien rajankäyntien välttämiseksi.

#### 9 § Voimaantulo

SOA pitää perusteltuna, että myös ennen asetuksen voimaantuloa syntyneet suunnittelukustannukset voidaan ottaa huomioon toteutuneissa kustannuksissa. Näin vältetään, ettei hankkeiden suunnittelu lykätä tulevan tuki-instrumentin takia.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n puolesta,

Lauri Lehtoruusu  
Toiminnanjohtaja