

**Euroopan talous- ja sosiaalikomitean lausunto aiheesta ”Ehdotus Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviksi rakennusten energiatehokkuudesta”**

**KOM(2008) 780 lopullinen – 2008/0223 COD**

(2009/C 277/15)

Esittelijä: Algirdas ŠIUPŠINSKAS

Neuvosto päätti 27. tammikuuta 2009 Euroopan yhteisön perustamissopimuksen 95 artiklan nojalla pyytää Euroopan talous- ja sosiaalikomitean lausunnon aiheesta

*Ehdotus: Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi rakennusten energiatehokkuudesta (uudelleenlaadittu)*

KOM(2008) 780 lopullinen – 2008/0223 COD.

Asian valmistelusta vastannut ”liikenne, energia, perusrakenteet, tietoliikenne” -erityisjaosto antoi lausuntonsa 15. huhtikuuta 2009. Esittelijä oli Algirdas Šiupšinskas.

Euroopan talous- ja sosiaalikomitea hyväksyi 13.–14. toukokuuta 2009 pitämässään 453. täysistunnossa (toukokuun 14. päivän kokouksessa) seuraavan lausunnon. Äänestyksessä annettiin 147 ääntä puolesta ja 1 vastaan 2:n pidättyessä äänestämästä.

## 1. Suositukset

1.1 ETSK kannattaa komission ehdottamaa parannusta rakennusten energiatehokkuudesta (*Energy Performance of Buildings, EPBD*) annettuun direktiiviin, kuitenkin eräin varauksin: Saneeraukset on ehdotetussa direktiivissä nivottava velvoitteeseen parantaa rakennusten energiatehokkuutta, jotta vähennetään energiantarvetta ja alennetaan energiakustannuksia.

1.2 Jäsenvaltioiden on EU:n poliittisten tavoitteiden mukaisesti varmistettava, että kun rakennuksia saneerataan niiden energiatehokkuuden parantamiseksi, alennetaan sekä energiankulutusta että energiakustannuksia.

1.3 Kyseisen direktiivin perusteella annettavissa kansallisissa säännöksissä on otettava huomioon arkkitehtoniset ja rakennustekniset erityispiirteet eli lämmityksen, jäähdytyksen, ilmastoinnin, valaistuksen, mekaanisten laitteiden (esimerkiksi hissien), veden lämmityksen sekä vesi- ja jätevesihuollon edellyttävä energiantarve.

1.4 ETSK kannattaa suositusta tutkia ennen rakennustöiden aloittamista seuraavien teknisten mahdollisuuksien toteutettavuus:

- lämmön- ja sähköntuotanto uudistuvista energialähteistä
- lämmön ja sähkön yhteistuotanto ja mahdollisesti lämmön, sähkön ja jäähdytyksen yhteistuotanto
- kaukolämpö ja kaukojäähdytys
- lämpöpumput
- maalämpöpänturit ja lämmönkeruupiiri.

1.5 ETSK pitää tärkeänä, että jäsenvaltiot pyrkivät yhä enemmän parantamaan aktiivisesti rakennusalan ammattikoulutusta kestävyysajattelua noudattavaa rakentamista ja uusiutuvien energialähteiden käyttöä silmällä pitäen.

1.6 Komitea on tyytyväinen etenkin siihen, että ehdotetussa direktiivissä tuodaan esiin julkissektorin johtoasema koko rakennusalan kehittämisessä.

1.7 Jäsenvaltioita ja paikallisviranomaisia kehoitetaan hyödyntämään nykyistä aktiivisemmin ja tehokkaammin Euroopan investointipankin varoja ”kolmansien osapuolten rahoitustavan”<sup>(1)</sup> edistämiseksi energiapalveluyritysten avulla.

1.8 Lämmitys-, tuuletus- ja ilmastointilaitteita tulisi tarkastaa toistuvasti säännöllisin väliajoin jäsenvaltioiden säännösten mukaisesti ja ottaa huomioon tarkastuskustannukset. Tarkastusraporttien tulisi sisältää mahdollisia parannuksia käsittelevien suositusten ohella myös vaatimuksia laitteiden käyttövarmuudesta.

1.9 Ehdotetussa uudelleenlaaditussa direktiivissä jäsenvaltioita kehoitetaan myös asettamaan ja soveltamaan seuraamuksia ja rangaistuksia. ETSK katsoo, että ne tulisi eriyttää sen mukaan, onko kyseessä yksityinen vai julkinen toimija, ja että seuraamusten tai rangaistuksen laajuuden määrittämisen tulisi kuulua toissijaisuusperiaatteen piiriin. ETSK on myös sitä mieltä, että jos yhteisön säännösten noudattamatta jättäminen on virhe, se tulisi myös määrittää virheeksi yhteisön tasolla direktiivissä.

<sup>(1)</sup> Ks. direktiivi 93/76/ETY, EYVL L 237, 22.9.1993, s. 28-30.

1.10 ETSK katsoo, että jäsenvaltioiden tulisi antaa kansalaisilleen teknistä tukea asuntojen saneerauksen yhteydessä.

1.11 Kaikille EU:n uusille jäsenvaltioille ominaisilla, samanlaisista elementtitaloista muodostuvilla suurilla asuinalueilla taloyhtiöiden on vaikea antaa energiatehokkuustodistuksia kaikille tyyppielementtitaloille. Jos energiatehokkuustodistus voidaan antaa vastaavan kerrostalon arvioinnin perusteella <sup>(2)</sup>, säästetään saneerauskustannuksia ja vähennetään byrokratiaa.

1.12 Lisäksi kaupunginhallinto voisi tarjota yksittäisten kerrostalojen asukkaille keskitetysti yhdessä palvelupisteessä ratkaisuja muun muassa saneerausrahoitukseen, rakennussopimuksiin, kunnossapitoon ja energiatehokkuustodistusten myöntämiseen liittyvissä asioissa.

1.13 ETSK katsoo, että uudelleen laaditulla direktiivillä vähennetään suhteellisen nopeasti hiilidioksidipäästöjä ja että sillä on myös myönteisiä sosiaalisia vaikutuksia, koska sen avulla voidaan muun muassa

- alentaa energiantarvetta
- kohentaa heikossa asemassa olevien kotitalouksien elintasoa
- luoda työpaikkoja pitkäaikaistyöttömille.

1.14 ETSK suosittelee, että ikkunanpuitteiden ja rakennustuotteiden uusi merkintä ja rakennusten energiatehokkuudesta annettava direktiivi sovitetaan täysin yhteen.

1.15 ETSK on sitä mieltä, että kun kerrostaloja puretaan siitä syystä, että energiasaneeraus on mahdoton toteuttaa, viranomaisen tulisi ottaa yhteyttä asukkaisiin ja tarjota näille uusia asumismahdollisuuksia. Yleisesti ottaen kansalaisyhteiskuntaa edustavien organisaatioiden kuulemisen tulisi sisältyä direktiivin täytäntöönpanemiseksi toteutettavien toimenpiteiden vaatimuksiin. Ainakin tulisi kuulla järjestelmällisesti kansallisia talous- ja sosiaalineuvostoja niissä jäsenvaltioissa, joissa tällainen taho on olemassa <sup>(3)</sup>.

<sup>(2)</sup> Ehdotetun direktiivin 10 artiklan 5 kohdan b alakohdan säännösten laajentaminen.

<sup>(3)</sup> Näin noudatettaisiin perusoikeuskirjan 1 artiklan (ihmisarvo) ja 34 artiklan 3 kohdan (oikeus asumisen tukeen) määräyksiä.

## 2. Johdanto

2.1 ETSK on jo antanut useita tärkeitä lausuntoja hiilidioksidipäästöjen alentamisesta, energiansäästötoimista yhteisten EU-politiikkojen yhteydessä sekä rakennusten ja niiden laitteiden energiatehokkuudesta. Uudisrakennuksissa päästään EU-säännösten vaatimusten ansiosta tuntuviin tuloksiin, jotka hyödyttävät ensi sijassa kuluttajia ja samalla koko maata. Mainittakoon muun muassa asiakokonaisuudet TEN/227, 263, 283, 274, 286, 309, 269, 299, 311, 332 ja 341 <sup>(4)</sup>.

2.2 Unionin 12 uutta jäsenvaltiota ovat unioniin liittyttyään aloittaneet kuitenkin varsin myöhään direktiivin säännösten täytäntöönpanon. Kyseiset valtiot ovatkin rakennusten energiatehokkuudessa vanhoista jäsenvaltioista jäljessä, eivätkä asuin- ja hallintorakennukset vastaa likimainkaan direktiivin vähimmäisvaatimuksia.

2.3 ETSK on esittänyt 17. lokakuuta 2001 antamassaan lausunnossa <sup>(5)</sup> kantansa direktiivistä, joten käsillä olevassa lausunnossa tarkastellaan vain ehdotusta direktiivin 2002/91/EY uudelleen laatimiseksi (KOM(2008) 780 lopullinen). Tarkoituksena on tuoda esiin uusien jäsenvaltioiden ominaispiirteitä kyseisessä direktiivissä tarkasteltujen näkökohtien yhteydessä.

2.4 On ilahduttavaa, että EU:n poliittisiin tavoitteisiin kuuluu myös kansalaisten mahdollisuus parantaa asuinmukavuuttaan sekä alentaa energiamenojaan.

2.5 Voimassa olevassa direktiivissä tarkastellaan jo

- uudisrakennusten ja saneerattavien rakennusten osalta energiatehokkuuden laskentamenetelmää
- kokonaisenergiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksia
- energiasertifiointia
- lämmityskattiloiden ja lämmityslaitteiden tarkastusta
- ilmastointilaitteiden tarkastusta.

2.6 Uudelleen laaditussa direktiivissä esitetään nyt asianomaisen toimijoiden kuulemisen jälkeen, mitä voidaan parantaa tavoitteellisella toiminnalla ja miten.

<sup>(4)</sup> TEN-erityisjaoston esite *What Energy Policy for Europe?* Äskettäin annettujen ETSK:n lausuntojen (ja muiden ETSK:n lähteiden) pääkohtia.

<sup>(5)</sup> "Rakennusten energiatehokkuus", EYVL C 36, 8.2.2002, s. 20.

### 3. Yleistä

3.1 Energian loppukulutuksesta ja hiilidioksidipäästöistä EU:ssa noin 40 prosenttia tapahtuu rakennuksissa (asuin- ja liikerakennukset). Alan osuus bkt:stä on noin yhdeksän prosenttia (noin 1 300 miljardia euroa) ja noin 7–8 prosenttia (vaikutustenarvioinnin tiivistelmä) työllisyydestä EU:ssa (noin 15–18 miljoonaa Eurostatin ilmoittamista kaikkiaan 225,3 miljoonasta työntekijästä). Rakennuksista on julkisomistuksessa 40 prosenttia, ja pinta-alaltaan alle 1 000 neliömetrin rakennuksia on 74 prosenttia.

3.2 Nyky-yhteiskunnassa kiinnitetään yhä enemmän huomiota seuraaviin seikkoihin:

- ympäristönsuojelu
- kuluttajien turvallisuus (esimerkiksi huoneilman laatu, esteettömyys iäkkäitä ajatellen)
- asumismukavuus
- sähkö- ja lämmityslaitteiden tehokkuus; alaa säädellään lukuisin säädöksin, jotka ovat usein keskenään ristiriitaisia <sup>(6)</sup>.

3.3 Kansalaisyhteiskunnan tulisi arvioida pitkäkestoisesta näkökulmasta ehdotetun direktiivin taloudellista vaikutusta sekä ehdotuksen soveltuvuutta ja tulevia vaikutuksia tietyllä alueella asuvien asianosaisten sekä eri yhteiskuntaryhmien silmin.

3.4 Rakennusten energiatehokkuustodistusten myöntäminen ei ole vain väline luokitella rakennus tiettyyn energiatehokkuusluokkaan vaan myös kannustin etsiä uusia suunnitteluratkaisuja.

3.5 Välttämättömien ilmasto- ja ympäristönsuojelutoimien vuoksi rakennusalalla on huomattava työllistämispotentiaali.

3.5.1 Direktiivin 2002/91/EY ja sen ehdotetun uudelleenlaadinnan johdosta voidaan 15 vanhaan jäsenvaltioon luoda vuosittain keskimäärin 60 000 uutta työpaikkaa ja 12 uuteen jäsenvaltioon noin 90 000 työpaikkaa.

3.5.2 Toteuttamalla korkean energiatehokkuuden varmistamistoimet (rakennusten vuosikulutus korkeintaan 50 kWh neliometriä kohti) EU voisi luoda vuosittain 1 000 000 uutta työpaikkaa <sup>(7)</sup> (mikä vastaisi kymmentä prosenttia alan työpaikoista).

<sup>(6)</sup> Aloite edelläkävijämarkkinoiden luomiseksi Eurooppaan, KOM(2007) 860 lopullinen.

<sup>(7)</sup> Ympäristöasioiden pääosaston tutkimus (sosiaalisen kehityksen virasto).

3.5.3 Liian harvat rakennusalan työntekijät ovat nykyään päteviä käyttämään teknologioita, joita tarvitaan korkeatasoisen energiatehokkuuden saavuttamiseksi. Ehdotetun direktiivin mukaan tulisi varmistaa koulutustoimin niiden työntekijöiden ammattitaito, jotka voidaan työllistää kestävä kehityksen periaatteita noudattavalla rakennusallalla.

3.6 Juuri tulevaisuuteen suuntautuminen on tärkeää, sillä asiakokonaisuuteen INT/415 kuuluvan lausunnon 3.4 kohdassa <sup>(8)</sup> ETSK esittää kaikkia säädöksiä koskevan kantansa. Sen mukaan säädösten on oltava ymmärrettäviä, helppokäyttöisiä, hyväksyttäviä ja valvottavissa. Direktiivin teknisten näkökohtien osalta voidaan täydentävästi lisätä oikea-aikaisuus, toteutettavuus ja tarkoituksenmukaisuus.

3.7 Asiakokonaisuuteen TEN/299 kuuluvan lausunnon 2.1.3 kohdassa <sup>(9)</sup> todetaan, että tavanomaiset asunnot kuluttavat jo lämmitykseen vuosittain energiaa keskimäärin 180 kWh/m<sup>2</sup>. Esittelijän ja asiantuntijan käytettävissä olevien tietojen mukaan Baltian maiden tyyppitaloissa sekä naapurimaiden suunnitteleman samanlaisissa asunnoissa keskimääräinen lämmitykseen käytetty energiankulutus on noin 150 kWh/m<sup>2</sup>. Kokemuksen perusteella voidaan todeta, että rakennusten energiantarve vähennee saneerauksen ja lämpöeristyksen jälkeen samoissa ilmasto-oloissa puolella.

3.8 Asianomaisiin yhteisön säännöksiin, jotka koskevat nykytilannetta EU:ssa, viitataan asiankokonaisuuteen TEN/299 kuuluvan lausunnon 3.1 kohdassa <sup>(9)</sup>.

3.9 Ympäristöasioiden pääosasto sekä yritys- ja teollisuustoiminnan pääosasto laativat parhaillaan tärkeitä säännöksiä sellaisen rakennuselementtien merkinnästä, jotka – vaikka eivät itse tuota energiaa – vaikuttavat energiankulutuksen alenemiseen (ikkunat, seinät, rakenteisiin integroidut rakennustekniset järjestelmät).

3.10 Nykyisten säännösten uudelleenlaadinta tai tarkistus saattaa alentaa rakennusten energiankulutusta huomattavasti.

### 4. Erityistä

4.1 Uudelleen laaditussa direktiivissä on tehty seuraavat merkittävät muutokset:

— Direktiivin soveltamisalaa on laajennettu. Kaikilla rakennuksilla on oltava energiatehokkuustodistus. On todettava, että pinta-alaltaan alle 1 000 neliömetrin rakennuksia on EU:n nykyisistä rakennuksista 74 prosenttia.

— Energiatehokkuustodistusten myöntämistä on laajennettu ja edistetty julkisella sektorilla.

<sup>(8)</sup> "Ennakoiva oikeus", EUVL C 175, 28.7.2009, s. 26.

<sup>(9)</sup> "Rakennusten energiatehokkuus – loppukäyttäjien panos", EUVL C 162, 25.6.2008, s. 62.

- Energiatohokkuustodistuksia myöntävien asiantuntijoiden roolia on vahvistettu.
- Jäsenvaltioiden on määriteltävä uusia konkreettisia toimia, jotta energiatohokkuuden parantamiseen tähtäviä investointeja varten luodaan nykyistä edullisemmat rahoitusedellytykset.
- Ilmastointilaitteisiin liittyviin ongelmiin kiinnitetään nykyistä enemmän huomiota.
- CENin energiatohokkuusstandardeja ajantasaistetaan säännöllisesti.

4.2 Ehdotetun direktiivin johdanto-osan 6. perustelukappaleessa mainittujen rakennusten osuus energiankulutuksesta on kylmän ilmastoinnissa huomattavasti korkeampi. Tämän vuoksi ehdotetaan, että uudelleen laaditun direktiivin johdanto-osan 8. perustelukappaleessa otetaan etenkin investointeja kohdennettaessa asianmukaisesti huomioon ilmasto- ja paikallisolot.

4.3 ETSK on tyytyväinen ehdotetun direktiivin 10 artiklan säännöksiin, joiden mukaan samaan rakennukseen kuuluvien, erilliseen käyttöön tarkoitettujen huoneistojen tai yksikköjen sertifiointi voi perustua koko rakennuksen yhteissertifiointiin, jos erillisistä huoneistoista koostuva rakennus on varustettu yhteisellä lämmitysjärjestelmällä tai jonkin toisen samaan rakennukseen kuuluvan ja sen kannalta edustavan huoneiston arviointiin. EU:n jäsenvaltiot voivat kuitenkin edelleen yksinkertaistaa tyyppitalojen energiatohokkuustodistusten myöntämismenettelyä.

4.4 Asunnot ovat tulevan omistajan tai vuokraajan kannalta houkuttavampia, jos ehdotuksen 10 artiklan mukaisten – joko pakollisten tai vapaaehtoisten – energiatohokkuustodistusten tiedot ovat luotettavia. Vaihtoehdossa B1 esitetty ehdotus tarkastaa todistuksia pistokokein niiden luotettavuuden varmistamiseksi on ETSK:n mielestä hyväksyttävä ja suositeltava. Tämän ei kuitenkaan tulisi johtaa 22 artiklan mukaisiin seuraamuksiin. On toivottavaa, että asuinrakennusten uudesta energiatohokkuustodistuksesta tulee asiakirja, jolla varmistetaan pitkäjänteinen energiatohokkuus. Riippumattoman asiantuntijan (16 artikla) tulisi yhdessä asentajan kanssa myöntää todistus uuden lämmityslaitteen asennuksesta.

4.5 ETSK on tyytyväinen ehdotetussa direktiivissä asetettuun lämmitysjärjestelmien 20 kW:n nimellistehon raja-arvoon (13 artikla) sekä ilmastointijärjestelmien 12 kW:n nimellistehon raja-arvoon (14 artikla). Sen mukaan, käytetäänkö fossiilisia vai uusiutuvia energialähteitä, EU:n jäsenvaltiot voisivat soveltaa alueillaan erilaisia lämmitysjärjestelmien raja-arvoja ja tarkastusvälejä. Tarkastusraporttien laatua tulisi aina valvoa pistokokein 17 artiklan mukaisesti. Jää epäselväksi, tuleeko asiantuntijan suosituksista järjestelmän parantamiseksi sitovia vai kaikuvatko ne kuuroille korville, tai pidetäänkö 19 artiklan mukaisia ”taloudellisia seurauksia” sanktioina. Jäsenvaltioiden lainsäädännössä tulisi säätää, että lämmityslaitteiden tarkastajilla on tarkastuksen yhteydessä lupa käydä yksityisomistuksessa olevissa rakennuksissa.

4.6 Erityislaboratorio sertifioi valmistajan markkinoille tuoman lämmityskattilan energiatohokkuuden standardivaatimusten mukaisesti ja merkitsee sen lämmityskattilaan. Näin vältetään harhaanjohtava mainonta ja taataan laatu. Suositukset myöhemmin tehtävästä säännöllisestä tai vapaaehtoisesta lämmityskattilan tarkastuksesta käytön aikana motivoisivat omistajan käyttämään lämmityskattilaa tehokkaasti ja hyödyntämään lämmityskattilan maksimaalista teknistä suorituskykyä.

4.7 Vertailtaessa kaikkia uudelleenlaaditun direktiivin säännöksiä voidaan todeta, että ne ovat kaikki huomionarvoisia ja järkeviä ja että ehdotetut keinot rakennusten energiatohokkuuden parantamiseksi eivät ole keskenään ristiriidassa ja voidaan toteuttaa rinnakkain.

4.8 Vaihtoehdon D1 (vaikutustenarvioinnin tiivistelmä) sekä ehdotetun direktiivin 5 artiklan mukaisia EU:n laajuisia energiatohokkuuden ohjearvoja sekä menetelmää tarvitaan, sillä tällä hetkellä eri maissa mitattua vuosittaista kulutusta (kWh/m<sup>2</sup>) on ilmastoinnista erityispiirteiden vuoksi hankala verrata keskenään. Alueellisten ohjearvojen avulla lämmityksen ja jäähdytyksen edellyttämä energiantarve tulisi voida selvittää eriytetysti. Ohjearvot olisi hyödyllistä määritellä ulkolämpötilan sijaan sellaisten jäsenvaltioiden tyypillisten lämmitys- ja jäähdytyskauden (*heating degree-days*, *cooling degree-days*) pituuden mukaan, joka kuvastavat pikemminkin ilmastoinnin kuin keskimääräisen ulkolämpötilan vaikutusta energiankäyttöön.

4.9 Energiatohokkuuden laskemisessa käytettyjen perusluonteisten parametrien (ei niiden lukuarvojen) on luonnollisesti oltava yhtenäiset kaikissa EU:n jäsenvaltioissa, ja lisäksi on käytettävä yhdenmukaista laskutapaa. Tällaisista laskelmista tuskin kuitenkaan ilmenee maan tosiasiallinen taso: epäselväksi jää, saavutetaanko kustannusten kannalta optimaalinen taso vai ei, sillä se riippuu monista muista (ilmastosta riippumattomista) vapaan markkinatalouden parametreista.

4.10 Kun kunnostetaan ehdotuksen 4 artiklan (ja vaihtoehdon D3) mukaisesti rakennuksia, joiden energiaindikaattorit ovat vanhentuneita, väliaikaisia tai erittäin huonoja, tulokset ovat näkyvimpiä ja tuntuvimpia. Rakennukset, joissa on suurimpia puutteita, ovat kuitenkin useimmiten myös vanhoja ja huonokuntoisia. Tällaisten rakennusten saneerausta ei kannata edistää valtiontuilla, jos investoitujen varojen kuolettamisaika on selvästi pidempi kuin rakennuksen ennakoitu käyttöikä. Tällaisella menettelyllä olisi saneerausten yhteydessä kielteinen vaikutus. On noudatettava suurta huolellisuutta valittaessa saneerattaviksi rakennuksia, joissa on suurimmat puutteet.

4.11 Koska ei ole olemassa täysin päästöttömiä taloja (9 artikla), josta ei tulisi kiristää liikaa, ja ETSK:n mielestä on menettelyissä noudatettava väljyyttä ja jätettävä jäsenvaltioille toimintavaraa valittaessa optimaalisia ratkaisuja. Päästöttömyyteen tulisi pyrkiä vain tulevaisuuden ihanteena.

4.12 Tässä yhteydessä on viitattava niin sanottuihin passiivitaloihin, joiden vuosittainen lämmöntarve on korkeintaan 15 kWh:a neliometriä kohti, sekä A-energialuokan taloihin, joiden vuosittainen lämmöntarve on korkeintaan 30 kWh:a neliometriä kohti.

## 5. Päätelmät

5.1 Vaikutustenarvioinnin päätelmien mukaan tarkistettu direktiivi tarjoaa hyvät näkymät energiansäästöille, ja ETSK toivoo, että direktiivin soveltamisalan laajentaminen edistää rakennusten energiansäästöpotentiaalin hyödyntämistä.

5.2 ETSK on sitä mieltä, että uudelleen laaditussa direktiivissä asetettu tavoite ja rahoitusvaikutus ovat vaikeasti saavutettavissa arvioituilla vuosittaisilla kahdeksan miljardin euron investoinneilla, sillä pelkästään uusien jäsenvaltioiden esimerkin perusteella voidaan päätellä, että saneerausten mittasuhteet ovat huomattavasti suuremmat. Saneerausten kustannuksiin ja laajuuteen vaikuttavat tietyt tekijät, jotka eivät riipu direktiivin säännöksistä.

5.3 Liettuassa tarvittavien saneerausten laajuus ja tarve ilmenee seuraavista luvuista: vanhoja ja energiatehokkuuden kannalta epätaloudellisia asuinrakennuksia on noin 40 000. Noin 600 rakennusta on saneerattu energiakustannusten alentamiseksi (useimmiten vaihtamalla ikkunat), ja noin 60 rakennusta on kunnostettu perusteellisesti. Vaikka eri lähteistä peräisin olevat tiedot vaihtelevat, kaikista kuitenkin ilmenee, että suunnitelmista ollaan huomattavasti jäljessä. Jos vauhti jatkuu tällaisena, saneeraustyöt kestävät yli 100 vuotta. Nykyisen direktiivin mukaisia saneerauksia ei ole vielä edes aloitettu.

5.4 Rahoitusta koskevat perusteet. Tyypillinen esimerkki: Liettuan pääkaupungin Vilnan lämpöhuollosta vastaavan *Vilniaus energija* -yrityksen mukaan 60 neliometrin asunto tarvitsee vuosittain lämmitykseen ja veden lämmitykseen noin 200 kWh/m<sup>2</sup>, josta lämmitykseen noin 140 kWh/m<sup>2</sup> (10). Rakennusten lämpöeristyksellä ja säästämällä lämmitysenergiaa 50 prosenttia asukkaat säästävät vuosittain 5,07 euroa neliometriä kohti eli 304,20 euroa, kun energian hinta on 0,072 euroa kilowattituntia kohti. Vilnan kaupunginhallinnon mukaan maksaa useammasta asunnosta muodostuvan asuinrakennuksen perusteellinen kunnostus keskimäärin 165 euroa neliometriä kohti (11). Jos saneerausta varten otetut lainat on maksettava 20 vuoden kuluessa, olisi kyseisen rakennuksen asukkaiden maksettava kuukausittain vähintään 41,30 euroa. Kyselyjen perusteella tähän olisi valmis vain viisi prosenttia asukkaista.

(10) K. Nėnius, Vilnan kaupunginhallituksen ohjelma *Let's Renovate Habitation – Renovate Town* (liettuaksi) (Uudistetaan asuinrakennukset – uudistetaan kaupunki), [http://www.krea.lt/uploads/Busto\\_prog\\_bendrijos\\_EAIP.ppt#22](http://www.krea.lt/uploads/Busto_prog_bendrijos_EAIP.ppt#22).

(11) E. Levandraitytė, *Hard Fist Politics Imminent* (Kovan nyrkkin politiikka on lähellä), *Statyba ir architektūra* (liettualainen rakennus- ja arkkitehtuurialan lehti), 2008/12, S. 26–29.

Julkissektori ei kykene osarahoittamaan rakennusten lämpösaneerausta: useamman asunnon asuinrakennusten ajanmukaistamisohjelman hyväksymisen jälkeen vuonna 2004 on marraskuuhun 2008 mennessä asetettu tätä tarkoitusta varten käyttöön 37,3 miljoonaa euroa, mikä vastaa 0,5 prosenttia vuosittaisesta talousarviosta (12). Kun ehdotettu uudelleenlaadittu direktiivi on hyväksytty Euroopan parlamentissa, saneerausprosessille onkin annettava uutta pontta kohdentamalla rakennerahastovarajat nykyistä paremmin, kuten EP:n jäsenen Silvia-Adriana Țicău (RO) on ehdottanut.

5.5 Psykologiset ja oikeudelliset perusteet. Energiakustannuksia alennetaan oleellisesti vain lämpöerityksillä, mutta toimenpiteen kustannusten kuoletusaika on useita vuosikymmeniä. Tämä on ihmisten elinajanodotteen kannalta pitkä aika suunnitelmien tekemiseksi. Nuoret ihmiset eivät tiedä, missä he asuvat 20 vuoden päästä, ja 60. ikävuotta lähestyvät ihmiset miettivät, ovatko he yli-päättään elossa 20 vuoden kuluttua, joten kyseiset väestöryhmät (yhteensä noin 20 prosenttia väestöstä (13)) eivät ole kiinnostuneita rakennusten kunnostuksesta. Lisäksi on varattomia ihmisiä, jotka saavat avustusta lämmityskustannuksia varten. Perustelulta, että saneeraus nostaa asunnon arvoa, putoaa näin pohja. Jos rakennus on vanha ja se puretaan, asunnon omistaja jää ilman asuntoa, eikä hänellä useinkaan ole omistusoikeutta tonttiin, jolla rakennus sijaitti, ellei hän ole ostanut sitä jo aiemmin. Tilannetta parannetaan uudelleen laaditun direktiivin 19 artiklassa, jossa jopa säädetään asunnon omistajiin ja vuokraajiin kohdennetuista tiedotuskampanjoista yhteisöohjelmien yhteydessä.

5.6 Lämpösaneerauksen kannalta epäedullinen on käyttäjien keskuudessa yleinen mielipide, että kunnostus rasittaa asuntojen omistajia monivuotisin lainoin, joita he eivät taloudellisen tilanteen huonontuessa mahdollisesti kykene maksamaan takaisin. Energiatoimittajien kunnostetuista rakennuksista saamat tulot eivät kuitenkaan muutu tai ne jopa nousevat hintasääntelyn mukaisesti, sillä hintoihin vaikuttavat lobbaus ja korruptio. Tällainen mielipide saattaa perustua osittain siihen, että EU:n uusissa jäsenvaltioissa lämmitykseen pääasiassa käytettävän kaukolämmön toimittajat nostavat lämmönkulutuksen vähentyessä ylenpalttista voittoa tavoitellessaan lämpöenergian hintaa kaikkien, myös saneerattujen rakennusten osalta. Ongelmaa ei ole helppo ratkaista. Jos uudelleenlaaditun laajennetun direktiivin täytäntöönpanon jälkeen kustannukset alenevat laitteille säännösten mukaisesti myönnettyjen energiatehokkuustodistusten myötä ja jos rikkomuksista rangaistaan 22 artiklan mukaisesti, voitaisiin kuluttajien pelot hälventää teknisin ja hallinnollisin toimin.

(12) V. Martinaitis, *Energy State of Lithuanian Multiflat Buildings and Challenges for Lithuanian Economy* (Energiantarve Liettuan kerrostaloissa ja Liettuan talouden haasteet), 22.10.2008, aiheesta *The Most Expensive Heating Season* (Kallein lämmitysesonki) järjestetyn seminaarin aineisto.

(13) Liettuan tilastokeskus, Vilnan asukkaat ja asunnot (liettuaksi), [http://www.stat.gov.lt/uploads/docs/Vilniaus\\_saviv.pdf](http://www.stat.gov.lt/uploads/docs/Vilniaus_saviv.pdf).



5.7 Mittavan kunnostuksen ansiosta rakennuksissa säästetään lämpöenergiaa, mutta hiilidioksidipäästöjen aleneminen ei välttämättä vastaa odotuksia. Kun lämpöenergiaa tuotetaan sähkön ja lämmön yhteistuotantolaitoksissa, hyödynnetään sähköntuotannossa vapautuvaa hukkalämpöä. Lämmönkulutusta alennettaessa osa käyttämättömästä hukkalämmöstä voidaan **käyttää** uusien rakennusten lämmitykseen; näin jarrutetaan hiilidioksidipäästöjä.

5.8 Ilman valtion takauksia, tukea ja näkymiä kuluttajat suhtautuvat asiaan kielteisesti. Lisäksi on muistettava, ettei nykyisessä eikä uudelleenlaadittavassa direktiivissä varmisteta yhden palvelupisteen periaatteen noudattamista saneerausprosessissa. Kuluttajat suhtautuvat varautuneesti ehdotuksen 11 artiklan 3 ja 4 kohdassa esitettyyn vaatimukseen, jonka mukaan kun asunto myydään tai vuorataan useamman asunnon rakennuksesta, on

esitettävä energiatehokkuustodistukset vaikka energiakustannukset ovat osoitettavissa maksetuin laskuin, ja molemmat sopimusosapuolet ovat asiasta samaa mieltä.

5.9 On kehitetty lukuisia rakennusmateriaaleja <sup>(14)</sup> <sup>(15)</sup>, joista voidaan valita kulloinkin parhaiten soveltuvat. Jos markkinoille kuitenkin virtaa äkillisesti saneeraukseen tarkoitettuja investointeja rakennusalan elvyttämiseksi, on olemassa vaara, että ylenmääräisessä kiireessä näiden varojen hyödyntämiseksi ei kiinnitetä riittävästi huomiota valittujen tuotteiden laatuun. Toisaalta ehdotetun riippumattomia asiantuntijoita ja valvontajärjestelmää koskevin direktiivin säännöksin (16 ja 17 artikla) voidaan estää huonolaatuisten tuotteiden käyttö, mikäli riippumattomien asiantuntijoiden toimivaltuuksia laajennetaan vastaavasti.

Bryssel 14. toukokuuta 2009

*Euroopan talous- ja sosiaalikomitean  
puheenjohtaja  
Mario SEPI*

<sup>(14)</sup> "Rakennusalan tuotteiden kaupan pitämistä koskevien ehtojen yhdenmukaistaminen", EUVL C 218, 11.9.2009, s. 15.

<sup>(15)</sup> Näin varmistettaisiin ihmisarvoa ja oikeutta asumisen tukeen käsittelevien Euroopan unionin perusoikeuskirjan 1 artiklan ja 34 artiklan 3 kohdan määräysten noudattaminen.