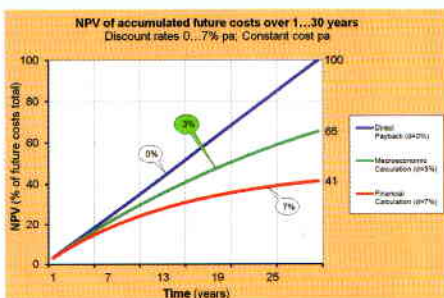


Oppiiko ympäristöministeriö laskemaan takaisinmaksuaikoja?

Kun ympäristöministeriö tuo uusia rakentamisen energiamääräyksiä, niin aina niiden sanotaan lisäävän rakentamiskustannuksia "vain" 2-5 %. Kun nykyiset määräykset astuivat vuoden 2010 alussa voimaan, niin asuntonministeri Jan Vapaavuori väitti lisäkustannuksen tulevan säästyvillä energiamaksuilla katetuksi 5-8 vuodessa. Oikeasti takaisinmaksuajat ovat yli 100 vuotta, eikä ministeriö ollut tehnyt ainuttakaan takaisinmaksulaskelmaa. Sama mies myös vaatii, että Helsingin kivihiilellä tuotettu kaukolämpö pitää lukea uusiutuvaksi energiaksi!

Yli kymmenen vuoden kokemuksella Brysselissä ja kotimaassa olen havainnut, että elinkaarikustannusten laskenta (Life Cycle Costing - LCC) menee yli rakennusinsinöörin ymmärryksen: reaali/nimelliskustannukset, diskonttokorot, periodit, riskit ja todennäköisyydet. Jopa laskennan matemaattista kaavaa on pyritty muuttamaan äänestämällä! Kun ympäristöministeriö kirjoitti LCC-laskennasta Suomen Kiinteistölehdessä #2/2005, niin muun sekoilun lisäksi jopa kirjoituksessa näytetty kaavakin oli virheellinen. Suomi oli ainoa maa maailmassa, joka vastusti 2008 hyväksytyä ao. standardia ISO 15686-5 Life cycle costing.

EU-direktiivi EPBD rakennusten energiatehokkuudesta sisältää uuden työkalun Cost Optimal, jota tulee käyttää mm. tekeillä olevien energiaremonttimääräysten valmistelussa. Nyt ympäristöministeriönkin on vihdoin pakko opetella takaisinmaksuaikojen laskentaa. EU:n asetusluonnoksen mukaan laskenta tulee tehdä nykyarvomenetelmällä (Net Present Value - NPV) kahdella tasolla: tavanomainen rahoituslaskelma sekä makrotaloudellinen laskelma, johon otetaan mukaan käytön aikaiset CO₂-päästöt hinnoiteltuna 20-50 EUR/ton (hintana nyt 7 EUR/ton). Laskentaperiodi on 30 vuotta asunnoille ja julkisille rakennuksille sekä 20 vuotta kaupallisille rakennuksille.



Energiasäästöjen kertymä eri korkokannoilla.

Laskenta oikein perustuu reaalikustannuksiin ja reaali-diskonttokorkoon. Asetus on José Manuel Barroson ukaasi, joka tulee sellaisenaan voimaan ilman kansallista käsittelyä. Tuoretta tietoa LCC-laskennasta löytyy <https://onlinebookshop.villareal.fi>.

Lausunnot tulleet ympäristöministeriön asetus



uudeksi energiatodistukseksi vaatii parannusehdotusten takaisinmaksuaikojen laskemista. Asetus sanoo, että "Takaisinmaksuajalla tarkoitetaan suoraa takaisinmaksuaikaa ilman energianhinnan tai korkokannan muutoksia." Tässäkään kirjoittaja ei ymmärrä asiaansa: suorassa takaisinmaksussa ei korkoa oteta lainkaan huomioon, eli se on aina nolla. Laskentavaatimus sinänsä on direktiivin mukainen ja oikeasti paikallaan. Se tulee myös näyttämään, että vain harva energiaremontti maksaa itsensä takaisin tulevina energiakustannusten säästöinä.

Energiatodistusasetuksessa kiinnittää huomiota pari muutakin asiaa. Edullisen ilma-ilmalämpöpumpun sortaminen jatkuu. Rakentamismääräyksen D3 mukaan ilma-ilmalämpöpumpun sentään saa ottaa laskelmassa täysimääräisesti huomioon, jos se on liitetty kiinteästi lämmitysjärjestelmään. Tässä sille sallitaan kuitenkin vain 1000 kWh/asunto vuodessa.

Miksi sitten omakotitalot ovat silmätikkuna? Monille olemassa oleville rakennustyypeille annetaan siirtymäaika, niin myös rivitaloille. Sen sijaan omakotitalo, jossa on enintään kaksi huoneistoa ja rakennettu vuoden 1960 jälkeen, ei saa mitään siirtymäaikaa. Samanlainen sortaminen on mm. energia-avustuksissa. Jos haluaa parantaa lämmöneristystä yläpohjassa, omakotitalolle voidaan antaa enintään tarveharkintaista avustusta. Rivitalot ja kerrostalot sen sijaan saavat avustuksen ilman muuta. Aiheista enemmän www.energiatyhmyrit.real.fi.

Kaikki tietävät, että Suomi vuodesta toiseen rikkoo autoverotusta koskevia EU-säännöksiä. Harvempi on huomannut sen, että ympäristöministeriö usein ei noudata EU-säännösten kirjainta eikä tarkoitusta ja on jatkuvasti myöhässä. Niinpä esim. 2010 ympäristöministeriötä vastaan oli vireillä seitsemän komission huomautusta ja neljä rikkomusmenettelyä. Sakot painavat päälle.

Olavi Tupamäki, DI CEO
Ins.tsto Villa Real Oy
For Sustainable Construction