



23.5.2025

VN/16661/2026

Rakennusneuvos Jyrki Kauppinen

## Valtioneuvoston asetus asuinrakennusten energia-avustuksista vuosina 2026–2027

### Pääasiallinen sisältö

Asetuksessa säädettäisiin uudesta määräaikaisesta asuinrakennusten energia-avustuksesta. Avustus koskisi asuinrakennusten korjaushankkeiden yhteydessä tai erillisinä toimenpiteinä tehtäviä rakennuksen energiatehokkuutta merkittävästi parantavia toimenpiteitä.

Avustuksen tavoitteena on lisätä asunto-osakeyhtiöalojen ja valtion tuella rahoitettujen vuokra- ja asumisoikeustalojen energiakorjauksia ja korjausrakentamista. Lisäksi avustuksella tavoitellaan rakentamisen työllisyyttä lisäävää vaikutusta.

Asetus on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman nopeasti.

### 1 Asian tausta ja asetuksenantovaltuudet

Pääministeri Petteri Orpon hallitus päätti kevään 2026 kehysriihessä määräaikaisesta asuinrakennusten korjausavustuksesta. Kehysriihen kirjauksen<sup>1</sup> mukaan: ”Otetaan käyttöön määräaikainen asuinrakennusten energia-avustus, jolla voidaan toteuttaa asuinrakennusten energiatehokkuutta parantavia toimia. Avustuksella tavoitellaan asunto-osakeyhtiöalojen energiakorjauksia, korjausrakentamista ja rakentamisen työllisyyttä lisäävää vaikutusta. Avustuksella saadaan nopeutettua jo suunnittelussa olevien hankkeiden toteutumista sekä liikkeelle uusia hankkeita. Avustus koskee remonteja ja peruskorjauksia, joissa rakennuksen energiatehokkuus paranee. Korjausrakentamista edistetään myös asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston päätöksen mukaisesti ja asuintalovarauksen korotuksella. Avustuksiin varataan yhteensä 110 miljoonaa euroa vuosille 2026–2027.”

Vuonna 2024 hyväksytyin Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 9(2) artiklan mukaan asuinrakennuskannan energiatehokkuutta on parannettava 20–22 prosenttia vuoteen 2035 mennessä. Energiatehokkuudeltaan heikoimman 43 prosentin on tuotettava 55 prosenttia rakennuskannan energiatehokkuuden parannuksesta. Direktiivin 17 artiklan mukaan jäsenvaltioiden on tarjottava asianmukaista rahoitusta poistaakseen markkinaesteitä ja muuttaakseen rakennuskantansa päästöttömiksi rakennuksiksi vuoteen 2050 mennessä.

Energia-avustukset ovat valtionavustuksia. Valtionavustuslain (688/2001) 8 §:n mukaan tarkempia säännöksiä lain soveltamisalaan kuuluvan valtionavustuksen talousarvion mukaisesta myöntämisestä, maksamisesta ja käytöstä voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

### 2 Asian valmistelu

Asetusluonnos on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä.

<sup>1</sup> Kehysriihen liite 3: Kehysriihen toimet talouskasvun, työllisyyden ja kotitalouksien tilanteen vahvistamiseksi 22.4.2026



### 3 Nykytila ja keskeiset ehdotukset

Asetuksella säädettäisiin tuen suuruudesta sekä sen ehdoista. Asetus vastaisi merkittävilta osin aikaisempia, vuosina 2020–2023 voimassa olleita energia-avustusasetuksia<sup>2</sup>. Joitakin avustuksen ehtoja kuitenkin muutettaisiin aikaisemmasta, esimerkiksi avustuksen saajia rajattaisiin ja energiatehokkuuden parantamisen vaatimustasoa muutettaisiin vastaamaan rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanona valmistelussa olevaa ns, päästöttömän rakennuksen vaatimustasoa korjausrakentamisessa.

Tuen piirissä olisivat asuntoyhtiömuotoiset kerrostalot, rivitalot ja pientalot, asunto-osuuskunnat sekä valtion tuella rahoitettuja vuokra- ja asumisoikeusasuntoja omistavat yhteisöt. Avustusta myönnettäisiin em. rakennuksien korjaushankkeisiin, mikäli tuen saamisen ehtona oleva energiatehokkuuden parantuminen voidaan osoittaa. Olemassa olevia rakennuksia on useimmiten korjattu aiemminkin ja siinä yhteydessä on voitu tehdä energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä. Aiemmin tehdyt energiatehokkuuden parannukset voidaan ottaa huomioon laskettaessa kokonaisparannusta alkuperäiseen verrattuna. Näihin aiemmin muodostuneisiin kustannuksia ei kuitenkaan saisi avustusta eli niitä ei voisi laskea mukaan toteutuneisiin kustannuksiin.

Avustusta ei myöskään voisi saada mikäli korjausten yhteydessä rakennuksen energiatehokkuus ei parane verrattuna tilanteeseen ennen avustettavien toimenpiteiden tekemistä.

Avustus osoitettaisiin vain niille hankkeille, joissa asuinrakennuksen energiatehokkuutta parannetaan prosentimääräisesti paremmaksi kuin ympäristöministeriön asetuksella energiatehokkuuden parantamisesta korjaus ja muutostöissä (4/13) 7 §:ssä asetetut vaatimukset laskennallisesta energiatehokkuuden vertailuluvusta (E-luku) ovat. Asetuksessa 4/13 on eri vaatimukset eri rakennusluokille.

Erilaisia toimenpiteitä voisi käyttää hyvin laajasti, kunhan parannus pystyttäisiin osoittamaan E-luvulla. Myös energiankäyttöä tehostavien ratkaisujen uudempaa tekniikkaa edustavien ratkaisuiden, kuten esimerkiksi aurinkoenergian varastointi, vaikka sen tehoa ei voi osoittaa E-luvulla, suunnittelu- ja toteuttamiskustannukset voisi ottaa huomioon avustettavia kustannuksia laskettaessa.

Kuten aiemminkin 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 lasketaan alkuperäisten ratkaisujen mukainen E-luku ja tehdään selvitys siitä, paraneeko energiatehokkuus riittävästi. Avustettaviin toteuttamiskustannuksiin lasketaan myös sen energiatodistuksen, joka täytyy toimittaa maksatuksen yhteydessä, laadinta.

Esimerkkejä tämän hetken tiedossa olevista ratkaisuista:

- Ulkoseinän ja yläpohjan sekä joissakin tapauksissa alapohjan eristykset
- Ikkunoiden ja ulko-ovien vaihto
- Poistoilmalämpöpumput

---

<sup>2</sup> Valtioneuvoston asetus asuinrakennusten energia-avustuksista vuosina 2020–2022 (1341/2019) ja valtioneuvoston asetus asuinrakennusten energia-avustuksista vuonna 2023 (1095/2022)



- 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
- Jäähdytysjärjestelmät
- Öljy- tai kaasulämmityksestä luopuminen, kun kokonaisratkaisulla saavutetaan tuen saamisen edellyttämä taso.
- Aurinkosuojaus lipoilla, kaihtimilla, markiiseilla, ikkunan g-arvolla etc.
- Aurinkosähköjärjestelmät ja aurinkokeräimet järjestelmineen (sähkö ja käyttöveden lämmitys)
- Aurinkoenergiaglasit, jotka ovat aurinkopaneeleiden tavoin toimivia aurinkosähköntuottajia.
- 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.
- Energian varastointiratkaisut rakennuksessa.
- Avustuksen saamisen vaatimustasoon pääseminen edellyttäisi useimmissa tapauksissa toimenpideyhdistelmiä.

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 Rakenteellinen energiatehokkuus avuksi ilmastopäästöjen vähentämiseen –Vähähiilisyyssopas.



Toimenpideyhdistelmiä ja ylipäänsä toimenpiteitä valitessa tulisi varmistaa, ettei valitusta ratkaisusta aiheudu vaaraa tai haittaa. Tämän voi tehdä noudattamalla suunnittelussa sekä toteutuksessa rakentamislailalla (751/2023) sekä ympäristöministeriön asetuksilla annettuja rakentamista koskevia säädöksiä sekä valmistajien suunnitteluohjeita.

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

E-luvun laskennassa käytetään asetuksen antohetkellä voimassa olevia laskentasääntöjä, vaikka rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanona annettavat asetukset tulisivat voimaan tämän asetuksen voimassaolon aikana.

### Ehdotetun avustuksen kohteena oleva rakennuskanta

Suomen kerros- ja rivitalokantaan kuului vuoden 2026 alussa yhteensä 151 900 rakennusta. Näistä 2 % sai energia-avustuksen vuosina 2020–2023. Avustukset eivät kuitenkaan kohdistuneet tasaisesti kaiken ikäisille rakennuksille, vaan kohdistuivat 90 prosenttisesti ennen vuotta 1980 valmistuneille rakennuksille, jotka ovat valmistuneet ennen ensimmäisiä kaikkia uudisrakennuksia koskeneita energiatehokkuusvaatimuksia. Näistä rakennuksista energia-avustuksen saajia oli 7 %.

RAKENNUSKANTA	Kerrostalot	Rivitalot	Yhteensä	Osuudet
-1959	13 000	2 700	15 700	10 %
1960 - 1969	8 800	3 100	11 900	8 %
1970 - 1979	12 300	14 000	26 300	17 %
1980 - 1989	9 200	28 700	37 900	25 %
1990 - 1999	8 300	15 800	24 100	16 %
2000 - 2009	5 600	10 500	16 100	11 %
2010 - 2019	6 400	7 300	13 700	9 %
2020 -	3 300	2 900	6 200	4 %
Yhteensä	66 900	85 000	151 900	100 %

### Ehdotetun avustuksen kohteena oleva asuntokanta

Suomessa oli vuoden 2026 alussa yhteensä 2 miljoonaa kerrostalo- ja rivitaloasuntoa<sup>1</sup>. Energia-avustuksia myönnettiin 55 000 asunnolle, joka on 3 % kaikista asunnoista. Ennen vuotta 1980 valmistuneista kaikista asunnoista energia-avustuksen sai 5 %, vakinaisesti asutuista 6 %.

ASUNTOKANTA	Kerrostalo-asunnot	Rivitalo-asunnot	Yhteensä	Vakinaisesti
-1959	228 200	13 600	241 800	83 %



1960 - 1969	230 300	18 000	248 300	87 %
1970 - 1979	330 200	86 000	416 200	86 %
1980 - 1989	169 300	139 100	308 400	88 %
1990 - 1999	151 800	72 100	223 900	90 %
2000 - 2009	130 500	47 800	178 300	92 %
2010 - 2019	201 000	35 100	236 200	90 %
2020 -	144 800	14 100	158 900	89 %
Yhteensä	1 586 100	425 800	2 012 000	88 %

### Tavoite

Tavoitteena on parantaa rakennusten energiatehokkuutta säädösohjausta paremmalle tasolle vastaamaan rakennusten energiatehokkuusdirektiivissä olevaa päästöttömän rakennuksen tasoa sekä lisätä uusiutuvan omavaraisen energian tuottamista ja käyttöä. Tavoitellaan korjausrakentamisessa ns. päästöttömien rakennusten määrän lisäämistä.

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, pitkäaikaisessa energiansäästössä ja voivat vaikuttaa kiinteistön arvon pysyvyyteen, korostuvat.

Korjaushankkeen eteneminen ja eri vaiheiden edellyttämät toimet täytyisi oppia tunnistamaan tyyppillisen 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 tyyppillisesti 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.

## 4 Pääasialliset vaikutukset

### *Taloudelliset vaikutukset*



Asuinrakennusten korjaustarve 2020–2050-tutkimuksen mukaan asunto-osakeyhtiöiden omistamien kerros- ja rivitalojen tekninen korjaustarve ilman kunnossapitokorjauksia on 3100–3400 miljoonaa euroa vuodessa. Tilastokeskuksen mukaan näiden rakennusten korjauksiin on sijoitettu vuosina 2000–2024 korjaustarvetta vähemmän, keskimäärin 2450 miljoonaa euroa. Asunto-osakeyhtiöiden omistaman kerros- ja rivitaloasuntokannan osuus on noin 60–70 % kaikista 2,0 miljoonasta kerros- ja rivitaloasunnoista. Valtion tuella rakennettujen asuntojen osuus 20 %, noin 0,4 miljoonaa asuntoa. Niiden korjaamiseen on myönnetty vuosittain 300–400 miljoonaa euroa.

Vuoden 2020–2023 energia-avustusten maksatusten perusteella kerrostaloasunnot saivat avustusta keskimäärin 2900 €/asunto ja rivitaloasunnot 3400 €/asunto. Kerrostaloasuntojen osuus näiden talotyyppien yhteisestä budjetista oli 80 % ja rivitaloasuntojen 20 %. Näillä oletuksilla 110 milj. € avustuksella olisi mahdollista tukea 36 800 asunnon energiatehokkuuden parannusta.

Tuen osuus korjaushankkeiden budjetista oli noin 20 %, joten 110 milj. € avustus kertaantuisi 550 milj.€ arvoiseksi korjausrakentamiseksi, jonka työllistävä vaikutus olisi 7200 htv. Lisätyötä verrattuna korjausrakentamisen tavanomaiseen tasoon arvioidaan syntyvän yhteensä noin 750 htv suunnittelu-, rakennustuote- ja rakentamisen toimialoilla. Mikäli avustuksen vuoksi käynnistetään hankkeita, joita ei olisi muuten käynnistetty voi lisätyön määrä olla suurempi. Korjausrakentamisen tilaston mukaan energiatehokkuuden parannus oli korjausten syynä 4–5 prosentissa rivi- ja kerrostalojen korjaushankkeita ennen energia-avustusta, mutta kohosi 7-8 prosenttiin vuosina, jolloin avustus oli saavissa.

#### *Yritystaloudelliset vaikutukset*

Avustuksen arvioidaan lisäävän energiatehokkuuteen vaikuttavien rakennustuotteiden ja järjestelmien kysyntää. Korjausrakentamisella on myös työllistävää vaikutusta. Esimerkiksi energiatehokkaaseen korjaamiseen erikoistuneet suunnittelutoimistot ja rakennusliikkeet saivat lisää liiketoimintamahdollisuuksia korjausrakentamisen määrän ja laadun kehittyessä. Avustus mahdollistaa lisääntyvän energiatehokkuutta parantavan korjaamisen osaamisen ja tuotteiden kehittämisen lisäämällä energiatehokkaiden rakennustuotteiden kysyntää. Tämä voi edistää yritysten kilpailukykyä myös Euroopan markkinoilla.

#### *Vaikutukset viranomaisten toimintaan*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (VARKE) toimii valtionavustuslaissa tarkoitettuna valtionapuviranomaisena, joka päättää avustuksen myöntämisestä ja hoitaa siihen liittyvät tehtävät. Hakemusten käsittelyyn tarvitaan jonkin verran lisäresurssia VARKELLE vuosille 2026–2027. Avustuksiin on ehdotettu yhteensä 110 miljoonaa euroa määrärahaa (vuoden 2026 lisätalousarvio ja vuoden 2027 talousarvio) ja määräraha ja se kattaa myös järjestelmämuutoksia.

Muiden viranomaisten toimintaan avustuksella ei arvioida olevan vaikutusta.

#### *Ympäristövaikutukset*

Esityksen mukaan rakennuksen energiatehokkuutta on parannettava E-luvulla mitattuna vähintään 10 % verrattuna korjaus- ja muutostöissä annetun ympäristöministeriön asetuksen 4/2013 7 § vaatimuksen tasosta.

Energiatehokkuusparannuksen jälkeisen E-luvun vaatimus lasketaan kertomalla lähtötilanteesta kertoimella

- Asuinkeuhkot  $0.9 \cdot 0.85 = 0,77$  (kerroin) => 23 % (parannusvaatimus)
- Rivitaloissa kerroin olisi  $0.90 \cdot 0.80 = 0,72$  (kerroin) => 28 % (parannusvaatimus).



Vuosina 2020–2023 myönnettyjen avustusten perusteella lähtötilanteen E-luvuista laskettuna kerrostalojen 23 % parannustarpeen vaihteluväli olisi 60–80 kWhE yksikköä ja rivitalojen 28 % parannustarpeen 90–100 kWhE yksikköä. Kun kerrostaloasunnon keskikooksi asetetaan 65 m<sup>2</sup> ja rivitaloasunnon keskikooksi 80 m<sup>2</sup>, on yhteenlasketun energiansäästön vaihteluväli E-luvulla mitattuna 125 000–209 000 MWhE/vuosi. Vaihteluvälit johtuvat avustettavien rakennusten lähtötasosta, asuntokohtaisen avustuksen määrästä ja on laskettu minimivaatimuksilla. Vuosien 2020–2023 avustetuissa kohteissa parannus oli 40 % minimivaatimustasoa enemmän, joten oheinen laskelma antaa alarajan energiansäästölle.

	Asunnot kpl	Keskikoko m <sup>2</sup>	Vaihteluväli	
			MWhE 60 kWhE	MWhE 80 kWhE
<b>Kerrostalot A</b>	30 350	65	118 365	157 820
<b>Kerrostalot B</b>	22 000	65	85 800	114 400
			90 kWhE	100 kWhE
<b>Rivitalot A</b>	6450	80	46 440	51 600
<b>Rivitalot B</b>	5 500	80	39 600	44 000
<b>Yhteensä A</b>	36 800		165 000	209 000
<b>Yhteensä B</b>	27 500		125 000	158 000

Kun E-luvulla mitatut energiansäästöt jaetaan energianmuotokertoimilla, saadaan energiankulutuksen säästö megawattitunteina. Voimassa olevat kertoimet ovat sähkölle 1.2, fossiilisille polttoaineille 1.0 ja kaukolämmölle 0.5. Vuosien 2020–2023 myönnettyjen energia-avustusten ja asumisen energiankulutustilastojen perusteella kaukolämmön osuudeksi energiansäästöstä on arvioitu 85 %, fossiilisten polttoaineiden osuudeksi 10 % ja sähkön osuudeksi 5 %.

		Kaukolämpö (85%) MWhE MWh	Fossiiliset (10%) MWh MWh	Sähkö (5%) MWh MWh	Yhteensä (100%) MWh MWh
<b>Yhteensä A ylin</b>	209 000	31 000	315 000	18 000	364 000
<b>Yhteensä A alin</b>	165 000	27 000	241 000	15 000	283 000
<b>Yhteensä B ylin</b>	158 000	25 000	232 000	14 000	271 000
<b>Yhteensä B alin</b>	125 000	22 000	178 000	12 000	212 000



Vuonna 2025 energiateollisuuden jäsenistöön kuuluvien kaukolämpöyriyten hiilidioksidipäästöt olivat 50 gCO<sub>2</sub>ekv/kWh ja sähkövoimalaitosten tuotannon hiilidioksidipäästöt olivat 26 gCO<sub>2</sub>ekv /kWh ja Öljylämmityksen päästöt ovat 263 gCO<sub>2</sub>ekv/kWh. Näillä päästökertoimilla laskettuna päästösäästön vaihteluväli olisi 48–85 miljoonaa CO<sub>2</sub>ekvkg, kun kaikki hankkeet on toteutettu.

		Kaukolämpö (50 CO <sub>2</sub> ekvkg/ MWh)	Fossiiliset (263 CO <sub>2</sub> ekvkg/ MWh)	Sähkö 26 CO <sub>2</sub> ekvkg/ MWh	Yhteensä	CO <sub>2</sub> ekv milj.kg
	MWh	CO <sub>2</sub> ekvkg	CO <sub>2</sub> ekvkg	CO <sub>2</sub> ekvkg	CO <sub>2</sub> ekvkg	
<b>Yhteensä A ylin</b>	364 000	1 550 000	82 845 000	468 000	84 863 000	85
<b>Yhteensä A alin</b>	283 000	1 350 000	63 383 000	390 000	65 123 000	65
<b>Yhteensä B ylin</b>	271 000	1 250 000	61 016 000	364 000	62 630 000	63
<b>Yhteensä B alin</b>	212 000	1 100 000	46 814 000	312 000	48 226 000	48

Kunnallisten aluelämpölaitosten hiilidioksidipäästöjen mediaani oli 75 gCO<sub>2</sub>e /kWh. Aluelämpölaitoksista alimman neljänneksen päästöt olivat enintään 20 gCO<sub>2</sub>e /kWh, mutta joukossa on myös useita kaukolämpölaitoksia, joiden hiilidioksidipäästöt ovat 200–440 gCO<sub>2</sub>e /kWh. Suurin päästöjen vähennys saataisiin niiden rakennusten hankkeissa, jotka ostavat lämmitysenergian suurpäästöisiltä aluelämpölaitoksilta tai jotka luopuvat öljylämmityksestä.

#### *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.

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

Asetusehdotuksella ei arvioida olevan sukupuolivaikutuksia.

## **5 Lausuntopalaute**

Asetusehdotus oli lausuntokierroksella xx.xx.-xx.xx.xxxx välisen ajan. Lausuntoaika oli x viikkoa.

Lausuntoaika oli ohjeistettua lausuntoaikaa lyhyempi, koska asetusehdotus vastaa monelta osin aiempia energia-avustusasetuksia, jotka olivat voimassa vuosina 2020–2023. Merkittävä osa ehdotetuista säännöksistä on siis ollut lausunnoilla jo aiemmin. Avustuksen valmistelusta ja keskeisistä ajatuksista on julkaistu tiedote 30.4.2026. Lisäksi asetuksen valmisteluajataulu on kireä.

## **6 Säännöskohtaiset perustelut**

### **1 § Soveltamisala**



Soveltamisala pitää sisällään hallituksen kehysriihessä linjaamat asiat.

## **2 § Valtionapuviranomainen**

Asetuksen toimeenpanoon liittyvissä tehtävissä sekä valtionavustuslain mukaisia toimintavaltuuksia käyttävänä valtionapuviranomaisena toimisi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus.

## **3 § Energiatehokkuuden parantamisen vaatimustaso**

Rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä annetussa ympäristöministeriön asetuksessa (4/13) säädetään minimivaatimukset energiatehokkuuden parantamiselle luvanvaraisissa korjaus- ja muutostöissä. Ympäristöministeriön asetus on annettu sittemmin kumotun säännöksen eli maankäyttö- ja rakentamislain (132/1999, nykyiseltä nimikkeeltään alueidenkäyttölaki) 117 g §:n<sup>3</sup> nojalla. Säännöksen kumoamisen yhteydessä kuitenkin säädettiin, että kumottujen säännösten nojalla annetut asetukset jäävät voimaan, kunnes niistä toisin säädetään (laki maankäyttö- ja rakentamislain muuttamisesta 752/2023). Ympäristöministeriön asetus (4/13) on siis edelleen voimassa.

Tämän asetuksen toimeenpanossa sovellettaisiin ympäristöministeriön asetuksen 4/13 7 §:n mukaista E-luku vaihtoehtoa sekä laskentaperiaatteita arvioitaessa energiatehokkuuden parantamiseen tarvittavia toimenpiteitä sekä osoitettaessa energiatehokkuuden parantuminen korjausten jälkeisellä energialaskelmalla.

Suunnittelu- ja toteuttamiskustannuksia olisivat kaikki avustettavaan hankkeeseen sen toteutusaikana liittyvät kustannukset mukaan lukien tarvittavat järjestelmän säätö, tasapainotus tai muut järjestelmän oikean toiminnan varmistavat toimenpiteet. Lisäksi tarvittavat energiatehokkuuden parantamisen osoittamiseen tarvittavat laskelmat sekä maksatuksen yhteydessä toimitettava uusi energiatodistus.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpano on käynnissä ja tämän asetuksen antamisen hetkellä voimassa olevat energiatodistusta koskevat säännökset muuttuvat ja eivät siitä syystä ole vertailukelpoisia. Näin ollen olisi perusteltua osoittaa avustuksen saamisen vaatimuksena oleva energiatehokkuuden parantuminen allekirjoitetuilla E-luku laskelmilla. Laskelmat olisi tehtävä pätevän ammattilaisen toimesta ja parhaiten laskelmien tekijäksi soveltuisikin henkilö, jolla on kelpoisuus myös energiatodistuksen tekemiseen. Pätevät energiatodistuksen laatijat löytyvät VARKEN ylläpitämästä rekisteristä.

Avustuksen saamisen edellytyksenä oleva energiatehokkuuden parantumisen määrä laskettaisiin, kuten rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä annetun ympäristöministeriön asetuksen (4/13) 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 perustelumuistion 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 perustelumuistiosta:

---

<sup>3</sup> Maankäyttö- ja rakentamislain 117 g §:ää vastaava säännös on rakentamislain (751/2023) 37 §:ssä.



”Laskentaperiaatteet ovat kuitenkin pääsääntöisesti samoja kuin uudisrakentamisessa on käytetty. Valmistelun yhteydessä tarkastelu on tehty niin, että E-luku 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.”

Kertoimet rakennusluokittain olisivat:

Asuinkerrostaloissa kerroin olisi  $0.9 \cdot 0.85 = 0,77$

- Kertoja 0,90 tässä asetuksessa oleva vaatimus 10 prosenttia asetuksen 4/13 edellyttämää parempaan tasoon
- Kerrottava 0.85 asetuksen 4/13 pykälän 7 kohta 2
- Tulo 0.77 on kerrostaloissa käytettävä kerroin, jota käytetään määritettäessä E-lukua joka korjausten jälkeen voi enintään olla. E-luku, joka kerrotaan kertoimella 0.77 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.

Rivitaloissa kerroin olisi  $0.90 \cdot 0.80 = 0,72$

- Kertoja 0,90 tässä asetuksessa oleva vaatimus 10 prosenttia asetuksen 4/13 edellyttämää parempaan tasoon
- Kerrottava 0.8 asetuksen 4/13 pykälän 7 kohta 1
- Tulo 0.72 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 ketjutalot) kerroin olisi  $0.90 \cdot 0.80 = 0,72$

- Kertoja 0,90 tässä asetuksessa oleva vaatimus 10 prosenttia asetuksen 4/13 edellyttämää parempaan tasoon
- Kerrottava 0.8 asetuksen 4/13 pykälän 7 kohta 1
- Tulo 0.72 on pientaloissa (omakotitalot, paritalot ja ketjutalot) 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.

Asuinkerrostaloissa, joissa on liikehuoneistoja esimerkiksi alimmassa kerroksessa, kustannuksista erotellaan liikehuoneistoihin kohdistuvat kustannukset avustettavista kustannuksista. Liikehuoneistoja ei lasketa asuinhuoneistoiksi laskettaessa avustuksen kohteena olevien asuinhuoneistojen lukumäärää. E-luku sekä



energiatodistus lasketaan näille erikseen, kuten ohjeessa on opastettu. Avustuksen saamisen ehtona olisi koko pääkäyttötarkoitukseltaan asuinrakennuksen energiatehokkuuden parantaminen.

Kaikissa tapauksissa energiatehokkuuden parantuminen avustuksen edellyttämälle tasolle osoitettaisiin energiatehokkuus (E-luku) laskelmilla. E-lukua verrataan joko rakennuksen rakentamisajankohdan mukaisilla ratkaisulla tai viimeisimmän rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen mukaisilla ratkaisulla laskettuun E-lukuun, joka on kerrottu rakennusluokan mukaisella kertoimella 0,77 tai 0,72. E-luvun täytyy olla pienempi tai enintään yhtä suuri kuin E-alkuperäinen\*rakennusluokan mukainen kerroin.

Energiatodistus mahdollistaa rakennusten energiatehokkuuden vertailun yhteismitallisesti, joten laskelmien lisäksi olisi toimitettava myös tuore energiatodistus maksatuksen yhteydessä. Koska energiatodistusta koskevat säännökset ovat muuttumassa rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanon vuoksi, niin arvioidaan, että energiatodistukset olisivat uusien säännösten mukaisia ainakin pääosin. Tuoreiden energiatodistusten lukumäärien kasvaminen helpottaa myös komissiolle jäsenvaltiota koskevana veloitteena olevaa kansallista raportointia rakennuskannan energiatehokkuuden kehittämisestä.

#### **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 rakentamislaki sekä asetuksina annetut rakentamismääräykset. Myös muita rakennuksiin ja rakentamiseen liittyviä säädöksiä tulee noudattaa.

Mikäli rakennus olisi vapautettu energiatehokkuusmääräysten noudattamisesta rakentamislain 37 §:n perusteella, niin sellainen rakennus voisi silti saada avustusta, jos avustuksen myöntämisehto energiatehokkuuden parantamisesta verrattuna alkuperäiseen tasoon täytyisi. Toisin sanon 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 tyyppisiä, 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. Selvityksessä voi olla myös useita allekirjoittajia, jos esimerkiksi suunnittelualoja on paljon. E-lukulaskelman 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 voisi 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.

Edellytyksissä olisi rajattu pois sellaiset hakijat, jotka ovat aiemmin saaneet rakennukseen tai asuntoon muuta energiatehokkuuden parantamiseksi tarkoitettua julkista avustusta. Esimerkiksi vuosina 2020-2023



asuinrakennusten energia-avustusta saaneet eivät voisi saada tätä avustusta. Näin menetellen avustus kohdistuisi paremmin energiatehokkuudeltaan heikoimpaan rakennuskantaan, joka olisi tasapuolista sekä myös kansallisten tavoitteiden mukaista, koska rakennusten energiatehokkuusdirektiivissä on sen suuntaisia vaatimuksia jäsenvaltioille.

### **5 § Avustuksen saaja**

Avustuksia voitaisiin myöntää ensinnäkin asuinrakennuksen omistavalle yhteisölle kuten asunto-osaakeyhtiöille Asunto-osaakeyhtiöiden osalta avustusten kohteena olisivat kerros-, rivit-, ja pientalot. Jossakin määrin myös pientalot ovat hallintamuodoltaan asunto-osaakeyhtiöitä. 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-osaakeyhtiö.

Myös usean pientalon muodostama asunto-osaakeyhtiö käsiteltäisiin pientalojen vaatimusten mukaisesti. Mikäli asunto-osaakeyhtiössä olisi kerros- tai rivitaloja sekä pientaloja, niin kerros- ja rivitalot käsiteltäisiin niitä koskevien vaatimusten mukaisesti ja pientalot niihin kohdistuvien vaatimusten mukaisesti. Avustuksen saaja on asuinrakennuksen tai useampia asuinrakennuksia omistava yhteisö, jolloin avustuksen saamisen edellytys olisi, että parannustoimenpiteet kohdistuisivat kaikkiin yhteisön rakennuksiin. Korjaustoimenpiteet voisivat vaihdella rakennuksittain.

Lisäksi avustusta voitaisiin myöntää valtion tuella rahoitettuja vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja omistaville yhteisöille. Näille yhteisölle avustuksia voitaisiin myöntää vain sellaisille kohteille, joissa on edelleen käytössä ns. kohdekohtaiset rajoitukset. Näin tuki kohdentuisi näiden yhteisöjen osalta omakustannusperiaatetta soveltavaan asuntokantaan. Toisin kuin aikaisemmissa energia-avustusasetuksissa, vaatimuksena ei olisi, että korjaushankkeelle haettaisiin myös vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) tarkoitettua perusparannuskorkotukilainaa. Avustuksen myöntäminen kuitenkin edellyttäisi, että hakemuksen kohteena olevassa rakennuksessa tai asunnossa on voimassa olevat käyttö- ja luovutusrajoitukset, joista säädetään aravarajoituslaissa (1190/1993) tai korkotukilaissa.

Avustusta ei voitaisi myöntää luonnollisille henkilöille. Avustusta ei myöskään 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 käyttöön EU-oikeuden valtioneuvoston päätöksessä 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtioneuvoston tukien käsitteestä (2016/C 262/01)). Siten avustuksen saajina eivät voisi olla esimerkiksi vapaarahoitteisten asuntojen vuokrausta harjoittavat vuokraloyhteisöt. 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 riihikirjauksen mukaisesti vain asunto-osaakeyhtiöiden ja valtion tukeman 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.

Avustuksen suuruus voi kuitenkin olla enintään 50 prosenttia avustettavista ja suunnittelukustannuksineen toteutuneista kustannuksista. Avustus olisi siis aina 4 000 per asunto, mutta 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**

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 lämmöneristävyttä voidaan useissa tapauksissa parantaa huomattavasti määräysten minimivaatimuksia enemmän. 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 muutostoimenpiteiden 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 palotekniisiin 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. 19

Eristeiden valinnassa täytyy muistaa myös äänitekniisten ominaisuuksien säilyminen sekä paloturvallisuus kokonaisuutena ajatellen. Eristeiden ääneneristyskyky, kosteus-tekniiset- 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, vesi-laitteiston paineen ja vesikalusteiden virtaamien säätö, kiinteistökohtaisen vakiopaineventtiilin käyttö, lämpimän käyttöveden lämpötilan asetus ja kiertojohdon virtaaman mitoitus, käyttövesijärjestelmän lämmöneristys, huoneistokohtainen lämpimän veden-kulutuksen mittausta 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



suunnitteluasiakirjoissa, 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 haittavaikutusten 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.

### *Ulkoiseen signaaliin reagoivat automaatio-, ohjaus- sekä seuranta- ja säätöjärjestelmät*

Ulkoiseen signaaliin reagoiva energiatehokkuusjärjestelmä on älykäs, ennakoiva ja adaptiivinen rakennusautomaattioratkaisu, joka optimoi energiankäyttöä ulkopuolisten tietolähteiden perusteella reaaliaikaisesti. se voi olla esimerkiksi älykäs automaatio- ja ohjausjärjestelmä, joka säätää rakennuksen energiankäyttöä dynaamisesti ulkopuolelta tulevien tietojen (signaalien) perusteella. Tällainen järjestelmä on keskeinen osa modernia rakennusautomaatiojärjestelmää (BAS/BMS) ja energijoustoa.

Järjestelmä vastaanottaa ulkoisen signaalin (esim. sähkön hinta, sääennuste, sähköverkon kuormitus tilanne) analysoi sen ja optimoi rakennuksen energiankäyttöä automaattisesti.

Järjestelmän tavoitteena on vähentää energiankulutusta siirtää kulutusta halvemmille tai ekologisemmille ajankohdille sekä parantaa energiatehokkuutta ja vähentää päästöjä.

Järjestelmä voi käyttää useita erilaisia signaaleja, esimerkiksi energiapohjaiset signaalit kuten sähkön spot-hinta, kysyntäjousto- tai reservimarkkinasignaalit, CO<sub>2</sub>-päästöintensiteetti (reaaliaikainen tuotantorakenne) tai sää- ja ympäristötietoja, kuten ulkolämpötila, sääennuste tai auringon säteily. Signaali voi olla myös käyttötilanteeseen liittyvä kuten tilojen käyttö / käyttämättömyys.

Ohjattavia laitteita voivat olla esimerkiksi lämmitys (kaukolämpö, lämpöpumput), ilmanvaihto (IV-koneet), jäähdytys, sähkölaitteet ja valaistus tai energiavarastot (akut, lämpövarastot)



Hyötyinä saavutetaan esimerkiksi kulutuspiikin pieneneminen, kustannusten laskeminen, verkon kuormituksen tasoittuminen.

Haasteina näissä järjestelmissä on esimerkiksi Integraatio eri järjestelmien välillä, kyberturvallisuus, käyttäjämukavuuden ja säästön tasapaino, ennustemallien tarkkuus.

#### *Maapohjan vahvistaminen, perustukset, sokkelit, rakennuksen vierustäytöt sekä piha-alueet.*

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.

Erilaisten 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 alkuperäistä 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

### **Energiatehokkuuden parantamisen kustannusten osuus kokonaiskustannuksista**

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

<i>Toimenpide, usein tarvitaan useampi toimenpide.</i>	<i>Avustettavaksi kustannukseksi voisi laskea % ilman erillistä selvitystä</i>
Suunnittelukustannukset, myös E-luku laskennasta ja energiatodistuksien laatimisesta aiheutuneet.	100 %
Merkittävä (vähintään asetuksen 4/13 taso) lisälämmöneristys julkisivun uusimisen yhteydessä.	20 %
Ikkunoiden ja ulko-ovien uusiminen vähintään 30 % asetuksen 4/13 vaatimuksia parempaan tasoon.	40 %
Aurinkoenergialasit, jotka ovat aurinkopaneeleiden tavoin toimivia aurinkosähköntuottajia.	40 %
Aurinkosuojaus, kaihtimilla, markiiseilla, ikkunan g-arvolla etc.	40 %
Jäähdytysjärjestelmä.	20 %
Tulisijan vaihtaminen varaavaan tulisijaan.	40 %
Rakennuksen tiivistäminen siten, että se osoitetaan ennen ja jälkeen tehdyllä tiiveysmittaukselle.	60 %



Rakennuksen lämpöpumppu- ja lämmöntalteenottojärjestelmät sekä aurinkoenergian hyödyntämiseen käytettävät laitteistot, tarvittavine kaapeli ja putkivetoineen.	40 %
Poistoilmapuhaltimien tai suurissa yksiköissä niiden moottorien vaihto nykyaikaisiin.	40 %
Ilmanvaihtojärjestelmän uusiminen lämmöntalteenotolla, ilmanvaihdon lämmöntalteenoton lisääminen (ml. poistoilmalämpöpumppu), muun lämmöntalteenoton lisääminen (ml. jäteveden lämmöntalteenotto).	50 %
Rakennuksessa käytössä olevasta öljy- tai kaasulämmityksestä luopuminen ml muutokset ja hybridiratkaisut (ei kuitenkaan biopolttoaineeseen siirtyminen), 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 %
Lisälämmöneristys alapohjan uusimisen yhteydessä tai erikseen tehtynä.	20 %
Sisäseinän merkittävä (vähintään asetuksen 4/13 taso) lisälämmöneristys lämpimän ja puolilämpimän tilan välillä.	40 %
Ulkoiseen signaaliin reagoivat kiinteistönhallintajärjestelmät energian käytön tehostamiseen, sisäilmasto-olosuhteiden parantamiseen sekä järjestelmän säätöön, tasapainotukseen ja ohjaukseen sekä järjestelmän oikean toiminnan varmistamiseen liittyvä toimenpide sekä niiden tarvitsemat rakennukseen tulevat kaapeli-asennukset ja tietoverkot.	40 %
Ulkoiseen signaaliin reagoivat automaatio- ja ohjaus- sekä seuranta- ja säätöjärjestelmien lisääminen sekä järjestelmien tasapainotus sekä lämpötilan säätölaitteiston uusiminen ja säätö koko rakennuksessa.	40 %
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 energiameielessä.	20 %

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 verran avustusta, 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 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.

Pääministeri Petteri Orpon hallitus päätti kevään 2026 kehysriihessä, että avustujärjestelmä kohdistuu energiatehokkuutta parantaviin toimenpiteisiin. Avustettaviin toimenpiteisiin 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.

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.

### **8 § Avustuksen maksaminen**

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus 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 energialaskelmalla (E-luku) verrattuna rakennuksen rakentamisajankohdan tai, jos rakennuksen käyttötarkoitusta on muutettu, niin käyttötarkoituksen muutoksen mukaiseen tasoon. Lisäksi täytyisi toimittaa tuore energiatodistus korjausten jälkeisestä energiatehokkuudesta.

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

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi käyttää suunnitelmia myös pistokokeenomaisiin tarkastuksiin siten kuin valtionavustuslaissa on säädetty valtionavustusviranomaisen toimivallasta.

Aineisto olisi luovutettava sähköisesti. 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.



Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus 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 mahdollisimman nopeasti.

Kehysriihen kirjauksen mukaan avustuksella saadaan nopeutettua jo suunnittelussa olevien hankkeiden toteutumista sekä liikkeelle uusia hankkeita. Näin ollen on perusteltua hyväksyä avustuksen piiriin jo 20.4.2026 alkaen muodostuvia korjaushankkeen suunnittelukustannuksia.

Hankkeiden nopeuttamiseksi mahdollistettaisiin myös avustuksen hakeminen aloitetuista korjaustoimenpiteistä aiheutuneille kustannuksille, jos korjaustoimenpiteisiin liittyvät tarjouspyynnöt on hyväksytyt tai urakkasopimukset allekirjoitettu ja rakennustyöt aloitettu aikaisintaan 1.6.2026. Kyseessä olisi siis poikkeus asetuksen 4 §:n 4 kohtaan ja poikkeusta sovellettaisiin vain hankkeisiin, joita koskeva hakemus on toimitettu liitteineen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle viimeistään 31.12.2026. Toisin sanoen 1.1.2027 ja sen jälkeen jätettyjen hakemusten kohteena olevia korjaustöitä ei saisi aloittaa ennen kuin hakemus liiteasiakirjoineen on toimitettu Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle.