

Jani Kempainen

28.4.2026

Lausunto koskien rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain ja rakentamislain muuttamista sekä energiatodistusta että rakennuksen ilmastaselvityksestä koskevien asetusten muuttamista (VN/1878/2025)

Rakennusteollisuus RT kiittää mahdollisuudesta lausua tärkeisiin muutosehdotuksiin koskien energiatehokkuuden parantamista rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) implementoinnin yhteydessä.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi tuli voimaan 29.5.2024, josta käynnistyi kahden vuoden ajanjakso, jonka aikana EU:n jäsenvaltioiden on muokattava kansallista lainsäädäntöään direktiivin mukaiseksi. Suomessa tämä tarkoittaa muutoksia suurelle joukolle lakeja ja asetuksia sekä osin täysin uuden lainsäädännön kirjoittamista. Tätä työtä varten ympäristöministeriö perusti rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) toimeenpanosäädösten valmistelun seurantaryhmän, jonka jäsenenä on laaja joukko toimialayhteisöjä, joiden toimintaan direktiivimuutoksilla on vaikutusta. Seurantaryhmän alaisuuteen perustettiin kolme valmisteluryhmää, joiden kautta oli tarkoitus valmistella lainsäädäntömuutokset yhdessä alan toimijoiden kanssa, jotta muutokset toimisivat myös käytännössä ja hyväksyntä muutoksille olisi helpommin saavutettavissa. Ryhmiä kuitenkin hyödynnettiin valmistelussa todella vähän ja se varmasti näkyy EPBD:n implementoinnin vuoksi pyydetävissä lausunnoissa. Lausunto vastaa rakenteeltaan Lausuntopalvelussa olevaa lausuntopyyntöä. Haluamme alkuun vielä kommentoida sitä, miksi laki- ja asetusehdotukset ovat laitettu lausuntokierroksen kanssa samanaikaisesti TRIS-järjestelmän kautta EU:n tekniseen notifikaatioon (2026/0137/FI - 2020/139/FI)? Koska kyseessä on EU-direktiivin implementointi, komissio tulee käymään lainsäädäntöehdotukset läpi joka tapauksessa niiden antamisen jälkeen ja tämä tulee tapahtumaan kaikissa EU-jäsenvaltioissa. Ymmärtääksemme näissä tapauksissa etukäteen tehtävä notifikaatio ei ole tarpeellinen, perustelut laeille ja asetuksille kun tulevat EU:lta ja komissiolta. Samanaikainen tekninen notifikaatio jäykistää menettelytapoja ja hankaloittaa isompien muutosten tekemistä lausuntojen takia. Lausunnon liitteeseen on kerätty huomaamiamme lakitekniisiä muutosehdotuksia.

Kommentit hallituksen esitykseen eduskunnalle laeiksi rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain ja rakentamislain muuttamisesta

Energiatodistuslain muutos

Useassa kohdassa mainitaan niin A0- kuin A+-energiatodistusluokka. Näiden käyttö edellyttää, että ne on määriteltävä lainsäädännössä voimassa oleviksi viimeistään 28.5.2026. Muutoin EPBD:n mukaisesti niitä ei saa käyttää (artikla 19).

S. 25 on todettu, että Suomi on väkilukuun suhteutettuna Euroopan suurin rakennustuotteiden viejä. Tämä oli totta 15 vuotta sitten, mutta mikä on tilanne nyt? Ja onko kysymys viennistä EU:n ulkopuolelle vai sisämarkkinoille?

3 §

On harmillista, että energiatodistus on laadittava myös suojelluille rakennuksille, vaikka EPBD 3 artiklan 2 kohta sallii mukautuksen:

”2. Jäsenvaltiot voivat mukauttaa 1 kohdassa tarkoitettuja vaatimuksia rakennuksiin, joita suojellaan virallisesti kansallisella, alueellisella tai paikallisella tasolla osana määrättyä ympäristöä tai niiden erityisten arkkitehtonisten tai historiallisten ansioiden vuoksi, siltä osin kuin niiden luonne tai ulkonäkö muuttuisi tiettyjen vaatimusten noudattamisen vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä”.

Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman kohdan 6.5 mukaan:

”Vaikutetaan siihen, että EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivin kirjaukset mahdollistavat mahdollisimman laajan kansallisen liikkumavaran. EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanossa asukkaille ja kiinteistön omistajille ei tule asettaa kohtuuttomia velvoitteita. Mikäli uusia velvoitteita tulee, varmistetaan, että kaikilla kotitalouksilla on mahdollisuus vastata sääntelyn tuomiin velvoitteisiin”.

Kyseinen mukautusmahdollisuus ei sisälly direktiivin 20 pykälään. Pykäläkohtaisissa perusteluissa on selostettu, kuinka suojellut rakennukset hyötyisivät energiatodistuksen laatimisesta. Tämä ei välttämättä pidä paikkaansa. Ei rakennukselle itselleen ole mitään hyötyä todistuksesta eikä siitä ole erityistä hyötyä myöskään suojellun rakennuksen vuokraajalle tai ostajallekaan. Hyvin suurella todennäköisyydellä suojellun rakennuksen energiatehokkuus on kehnompaa kuin uuden rakennuksen energiatehokkuus. Suojeltuja rakennuksia on koko Suomen rakennuskannasta noin 35 000 eli noin 2 prosenttia. Energiatodistuksen laatimisvelvollisuus on suojeltujen rakennusten suhteen ylimääräinen kustannus, sillä mukautus on hienosti otettu huomioon siten, että energiatehokkuuden parantamista ei edellytetä. Näin ollen energiatodistuksen laatimisella on pahimmillaan rakennuksen käyttöä heikentävä vaikutus, jos potentiaalinen vuokralainen tai uusi omistaja ei halua rakennusta käyttöönsä sen keskimääräistä suuremman energiankulutuksen ja siitä aiheutuvien kustannusten takia. Olisi erittäin tärkeää pyrkiä tukemaan suojeltujen rakennusten käytössä pysymistä.

5 §

Energiatodistus rakentamislupaa haettaessa

- 1) uusi rakennus, jolle on tämän lain mukaisesti hankittava energiatodistus;
- 2) rakentamislain 14 §:n 2 momentissa tarkoitettu rakennuksen laajamittainen korjaus; tai
- 3) rakennuksen laajennus, jossa rakennuksen hyötypinta-ala kasvaa merkittävästi.

Todistus on korvattava energiatodistuksen laatijan täydentämällä tai tarkentamalla todistuksella ennen rakennuksen käyttöönottoa, jos todistus on puutteellinen tai tiedot tarkentuvat hankkeen edetessä. Rakennus katsotaan otetuksi käyttöön, kun se on rakentamislain 122 §:n 1 momentin mukaisessa loppukatselmuksessa hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Energiatodistusta ei tarvita, kun luvan kohteena on sellainen 1 momentin 1–3 kohtaan kuuluva rakennus, jolle ei ole hankittava energiatodistusta tai jos kyse on rakennuksen muutostyöstä taikka käyttötarkoituksen muuttamisesta.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakentamisluvan hakuvaiheessa sekä ennen rakennuksen käyttöönottoa edellytettävistä tiedoista energiatodistuksessa.

Perustelu: Rakentamislaisissa ei maita kertaakaan uudisrakennusta vaan aina on kysymys uudesta rakennuksesta. Uudisrakennusta ei ole määritelty lainsäädännössä. Siksi olisi parempi säätää uudesta rakennuksesta. Uudisrakennus-sanasta pyrittiin juridisesti eroon jo silloin, kun maankäyttö- ja rakennuslaki säädettiin. Termi ei ole neljännesvuosisadassa puhekielestä kuitenkaan kadonnut. Kirjoitusvirheen korjaus rakennusluvasta rakentamisluvaksi. Rakennus on valmis loppukatselmuksen jälkeen, ei ennen sitä.

Miksi osittainen loppukatselmus on mukana vaihtoehtona? Aina parempi päivittää energiatodistus (-todistukset), kun koko kohde on loppukatselmoitu.

9§ Energiatodistuksen sisältämät tiedot

1 mom.

1) ”... E-luku lasketaan jakamalla energiamuotojen kertoimilla painotettu, rakennuksen vakioituun käyttöön perustuva laskennallinen energian loppukäyttö rakennuksen hyötypinta-alalla vuodessa”

=> energian vuotuinen loppukäyttö tässäkin

9 a § Elinkaaren hiilijalanjälki ilmoittaminen energiatodistuksessa

Jos kyseessä on uusi rakennus tai A+-energiatehokkuusluokan tasolle perusparannettu rakennus, energiatodistukseen on sisällytettävä tiedot rakennuksen ja rakennuspaikan elinkaaren hiilijalanjäljestä, jaoteltuna elinkaaren vaiheisiin.

Uuden rakennuksen osalta 1 momentissa tarkoitetut tiedot on perustettava rakentamislain 38 §:ssä tarkoitettuun ilmastaselvitykseen. Energiatodistuksen laatijan on huolehdittava siitä, että ilmastaselvityksen sisältämät tiedot sisällytetään sellaisinaan energiatodistukseen rakennuksen loppukatselmuksessa.

A+-energiatehokkuusluokan perusparannetun rakennuksen osalta 1 momentissa tarkoitetut tiedot on perustettava rakentamislain 38 §:ssä tarkoitettuun kansalliseen vähähiilisyiden arviointimenetelmään. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjälki on laskettu ja ilmoitettu energiatodistuksessa viimeistään loppukatselmuksessa.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen hiilijalanjälkitietojen ilmoittamisesta energiatodistuksessa.

Perustelu: EPBD ei edellytä hiilikädenjäljen ilmoittamista energiatodistuksessa. Hiilijalanjälki ja -kädenjälki sisältyvät ilmastaselvitykseen ja asetuksenantovaltuus hiilikädenjäljen laskemisesta on rakentamislaisissa. Hallitusohjelman mukaisesti EPBD on implementoitava minimiin.

A+ perusparannetun rakennuksen osalta voitaisiin varmasti sallia myös ilmastaselvityksen laatiminen.

11 a § Perusparannuspassi

Passin on sisällettävä yksilöity rakennukselle laadittu vaiheittainen suunnitelma pitkälle menevälle perusparannukselle, joka parantaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuutta.

=> pitkälle menevää perusparannusta ei ole määritelty missään, joten määritellään sitten tässä.

=> annettaisiinko määritelmä merkittävästi-sanalle sen sijaan, että toistellaan direktiivitekstiä.

Rakentamislain muutos

2 § Määritelmät

8) *hyötypinta-alalla* lämmitettyjen kerrostasoalojen summaa kerrostasoja ympäröivien ulkoseinien sisäpintojen mukaan laskettuna (lämmitetty nettoala Anetto (m²));

9) *teknisellä toteutettavuudella* sitä, että ratkaisu tai toimenpide voidaan suunnitella ja toteuttaa ilman, että rakentamislain 31–37 §:n mukaiset tai niiden nojalla säädettyjen vaatimusten mukaiset ominaisuudet heikenevät verrattuina olemassa olevaan suunnitteluratkaisuun;

10) *taloudellisella toteutettavuudella* sitä, että ratkaisu tai toimenpide voidaan toteuttaa kustannustehokkaasti 30 vuoden ajanjaksolla tarkasteltuna asuinrakennuksissa ja 20 vuoden ajan jaksolla tarkasteltuna muissa kuin asuinrakennuksissa, jollei tarkasteltavan rakennusosan tai järjestelmän tai sen osan normaali elinkaari ole tätä lyhyempi;

11) *toiminnallisella toteutettavuudella* sitä, että ratkaisu tai toimenpide voidaan suunnitella ja toteuttaa ilman, että rakennuksen käyttäminen käyttötarkoitukseensa merkittävästi heikkenee.

Perustelu: Tekninen, taloudellinen ja toiminnallinen toteutettavuus on jo määritelty alun perin ympäristöministeriön asetuksessa 2/17. Sama määritelmä on sisällytetty jo rakentamislain 37 §:ää säädettyä hallituksen esityksen HE 139/2022 vp sivulle 156, sillä termit mainittiin pykälässä ja määritelmä oli jo lainsäädännössä. Määritelmä on jo vakiintunut eikä sitä tarvitse määritellä enää uudelleen. Nyt määritelmää ollaan tiukentamassa aikaisemmasta, mikä aiheuttaa hämmennystä tulkinnan kannalta, jos määritelmää ei säädetä nimenomaan rakentamislaisissa. Rakentamista koskevilla säännöksissä ei pitäisi määritellä samaa asiaa monella eri tavalla. Jos tarkoitus on kumota asetus ja siirtää määritelmä lakiin, olisi oikea paikka rakentamislaisissa, sillä silloin se koskisi suoraan kaikkia rakentamislain nojalla annettuja asetuksia ja koska rakentamislaki voidaan katsoa rakentamisen yleislainsuhteessa rakennusten energiatehokkuuslakiin. Kohta 8 on ”tuunaussarjan” notifiointiversiosta.

38a § Hiilijalanjäljen raja-arvo

2 momentin voisi ottaa kokonaan pois. Jos rakennukselle ei tarvitse tehdä ilmastaselvitystä, ei varmasti myöskään hiilijalanjäljen raja-arvot koske rakennusta. Miksi tämä pitää mainita erikseen? Nyt voi jollekulle jäädä ymmärrys, että hiilijalanjälki täytyisi laskea, mutta raja-arvoa ei ole. Mikäli poisottaminen ei ole mahdollista, tulisi pykälätekstissä myös todeta, että rakennus ei ole ilmastaselvitysohjeiden alainen.

Voimaantulo on tässä laissa kirjoitettu lakiteknisesti oikein. Johdonmukaisuuden vuoksi voitaisiin toki käyttää samaa sanamuotoa kuin muuallakin, eli ”Tämän lain voimaan tullessa vireillä olleeseen rakentamislupahakemukseen sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä”, mutta lakiteknisesti muutos ei ole välttämätön.

Kommentit ympäristöministeriön asetukseen rakennuksen energiatodistuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

Useassa kohdassa mainitaan niin A0- kuin A+-energiatodistusluokka. Näiden käyttö edellyttää, että ne on määritelty lainsäädännössä voimassa oleviksi viimeistään 28.5.2026. Muutoin EPBD:n mukaisesti niitä ei saa käyttää (artikla 19).

3 § Luokitteluasteikot ja energiatehokkuusluokkien tunnuksot

EPBD ei tunne luokkaa A0korjattu, ymmärtääksemme tätä ei voi käyttää edes lisämerkintänä.

”Saavuttaakseen lisämerkinnän A0korjattu olemassa olevan rakennuksen on oltava korjattu rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta päästöttömäksi rakennukseksi korjaus- ja muutostöissä annetun ympäristöministeriön asetuksen (xxxx/2026) säädettyyn tasoon.”

=> A0korjattu luokka pitää ehdottomasti sitoa A-luokkaan perusparannettuun rakennukseen tai energiatodistusjärjestelmä muuttuu perusteettomaksi, kun esim. G-luokasta D-luokkaan korjattava rakennus voidaan saada A0korjattu luokkaan.

=> Jos sidotaan korjausrakentamisen vähimmäisvaatimusten täyttävä korjaus automaattisesti päästöttömäksi rakennukseksi, niin sekä energiatodistukselta että perusparannuspassilta putoaa pohja täydellisesti.

=> jos otetaan erivapaus käyttää alaindeksiä, niin käytetään sitten sitä, jolloin ko. rakennus esitettäisiin D0korjattu-luokkana.

Tavoitteena pitää olla energiatehokkuuden parantaminen vähintään C-luokkaan perusparannussuunnitelman mukaisesti.

=> nämä rakennukset voivat olla päästöttömiä, mutta ei ne A0-luokkaa voi olla korjattunakaan, jos ei A0 muuten täyty.

3 a § Elinkaaren hiilijalanjälki- ja hiilikädenjälkitietojen ilmoittaminen energiatodistuksessa

Hiilikädenjälkitietojen ilmoittaminen ei ole pakollista EPBD:n mukaan, joten sitä ei pidä tuoda energiatodistukseen lainkaan. Hiilijalanjälkitietojen tuominen koskee vain niitä rakennuskohteita, joille on laadittava ilmasto selvitys. Näin ollen esimerkiksi kaikki olemassa olevat rakennukset eivät kuulu tämän tietovaateen alaisuuteen.

Asetuksen liite 1, sivu 23

Tarkoittaako A0korjattu siis rakennusta, joka on kertaalleen korjattu korjausrakentamisen energiatehokkuusasetuksen mukaisesti? Vaikka rakennus saisi helpotuksen esim. taloudellisin perustein? Ehdotamme A0_{korjattu}-luokan poisjättämistä aineistoista, sillä direktiivi ei tunne eikä ymmärtääksemme myöskään mahdollista tällaisen alaluokan määrittelemistä.

Olemassa olevien rakennusten saaminen A+-luokkaan on käytännössä mahdotonta, kun energiaa kuitenkin käytetään enemmän kuin uudisrakennuksissa.

Asetuksen liite 2, sivut 24-29

E-lukutasot ovat muuttuneet aiemmasta, erityisesti A-luokan raja on noussut. Muuten eri käyttötarkoitusero-
kien välillä muutokset ovat erisuhtaisia, johtuen ilmeisesti kyseisen käyttötarkoitusero-
luokan rakennusmassan energiatehokkuuden tilasta.


Asetuksen liite 2, sivu 29

Sivulla on annettu oma alaindeksinsä AO_{MPR} massiivipuorakennuksille. Tälle ei ole olemassa mitään perusteita
EPBD:ssä, joten tällaista ei voi erikseen määrittää ja ottaa käyttöön. Ehdotamme tämän poistamista.

Liite 7

Liitteestä 7 puuttuu sivulla 59 ulkoseinien U-arvot lähtötilanteessa (0,41), vähimmäisvaatimus (0,20) ja ehdo-
tettu taso (0,17). Pitäisikö taulukossa vähimmäistaso olla jo nyt tulevan asetuksen ehdotuksen mukainen eli
 $0,45 \times U_{\text{lähtötilanne}}$.

Toimenpiteiden kohdistuminen rakennuksen osa-alueisiin



- Lämmitys
- Lämmin käyttövesi
- Ilmavaihto
- Jäähdytys
- Valaistus
- Uusiutuva energia


Kohdistuu muutoksia Ei kohdistu muutoksia

Lämmöneristys ja ikkunat/ovet olisi sisällytettävä vaihtoehtoiksi muiden vaihtoehtojen joukkoon, sillä niillä on
merkittävä vaikutus rakennuksen lämmitysenergian tarpeeseen.

Lämmöneristysvaihtoehto olisi oltava ensimmäisenä (ylävasen) ja samalla ylärivillä ikkunat/ovet-vaihtoehto
(ylläoikea).

Ehdotamme seuraavaa muutosta:

Toimenpiteiden kohdistuminen rakennuksen osa-alueisiin



- Lämmöneristys
- Ikkunat/ovet
- Lämmitys
- Lämmin käyttövesi
- Ilmavaihto
- Jäähdytys
- Valaistus
- Uusiutuva energia

Kohdistuu muutoksia Ei kohdistu muutoksia

Ehdotamme lisäksi seuraavaa muutosta talokuvaan:

Toimenpiteitä kuvaavaa taloa tulisi mielestämme muokata siten, että siinä eriteltäisiin oheiset eri osavaihtoeh-
dot: Vesikatko, ullakko, yläpohja, ulkoseinät, ovet, ikkunat, alapohja. Lisäksi tulisi varmistaa, että eri osat ovat
havainnollisia ilman väritäyttöä.

Ohessa kuvattuna uusi ehdotus:



Kommentit ympäristöministeriön asetukseen rakennuksen ilmastaselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

Useissa eri asetusehdotuksen pykälissä mainitaan erikseen ”A+ -energiatehokkuusluokkaan perusparanneltu rakennus”. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi edellyttää tällaisille rakennuksille, että niiden osalta energiatodistuksessa osoitetaan hiilijalanjäljen arvo. Asetuksella ei kuitenkaan saa laajentaa lain soveltamisalaa, joka on rakentamislain 38 §:ssä selkeästi ilmastaselvityksen osalta rajattu uudisrakentamiseen. Mikäli ilmastaselvityasetuksella halutaan edellyttää toimia koskien korjausrakentamista, tulee tämä mahdollistaa lainmuutoksella, jota nyt ei olla kuitenkaan ehdottamassa. Toinen käytännön haaste koskee A+ -energiatehokkuusluokkaa; jotta sitä voi käyttää, on se oltava voimassa olevaa lainsäädäntöä 29.5.2026 mennessä ja näin ei tule olemaan. Jos ja kun A+ -energiatehokkuusluokkaa ei tulla käyttämään, voi nämä kaikki maininnat pykälistä 2, 3, 4 ja 21 poistaa. Muutoinkin rakennuksen perusparantaminen A+ -luokkaan on todella haastavaa niin energiatehokkuuden kuin erityisesti uusiutuvan energian tuottovaatimuksen vuoksi.

4 § Vähähiilisyden arviointijakson pituus

Uuden ja A+ energiatehokkuusluokkaan perusparannelun rakennuksen käyttövaiheen vähähiilisyden arviointijakso on **rakentamisen** jälkeen ensimmäiset 50 vuotta.

Ehdotamme muutettavaksi:

*Uuden ja A+ energiatehokkuusluokkaan **perusparannetun** rakennuksen käyttövaiheen vähähiilisyden arviointijakso on **uuden tai perusparannetun rakennuksen loppukatselmuksen** jälkeen ensimmäiset 50 vuotta.*

8 § Rakennustuotteiden vaihdot

Pykälässä on suljettu pois **laajamittaisten korjausten** sisällyttäminen rakennustuotteiden vaihdoista aiheutuvaan hiilijalanjälkeen.

Rakentamislaki tarkoittaa **laajamittaisella korjauksella** tarkoitetaan korjausta, jossa rakennuksen vaippaan tai rakennuksen teknisiin järjestelmiin liittyvien korjausten jälleenrakennuskustannuksiin perustuvat kokonaiskustannukset ovat yli 25 prosenttia rakennuksen arvosta, rakennusmaan arvo pois lukien.

Kun Ilmastaselvitysasetuksessa käytetään samaa käsitettä kuin rakentamislaisissa olisi tarpeellista vähintäänkin perustelumuistiossa tarkoittaa onko ilmastaselvityksen poissulkevana ehtona todellakin koko rakennuksen laajamittainen korjaus vai sen osan kuten esimerkiksi yksittäisen liiketilan laajamittainen korjaus.

Mikäli laajamittaisen korjaamisen arviointiin käytetään ympäristöministeriön ohjeena julkaistua koko rakennuksen laajamittaisen korjauksen arviointiin käytettävää laskinta, ei laajamittaista korjaamista tehdä juuri koskaan talotekniikan osalta ja talotekniikan rakennustuotteiden vaihdon osuus vääristyy hiilijalanjälkilaskennassa uusien rakennusten kohdalla huomattavan paljon.

Talotekniikkaa uusitaan usein rakennuksen elinkaaren aikana esimerkiksi liiketiloittain, kerroksittain tai lohkoittain. Esimerkiksi liiketilan sisäpuoli saatetaan purkaa kokonaan niin, että jäljelle jäävät vain kantavat rakenteet ja kaikki talotekniikka rakennetaan kokonaan uudelleen. Talotekniikan kannalta tällaisessa korjaamisessa on kyse laajamittaisesta korjauksesta, jonka hiilijalanjälkeä ei tulisi laskea rakennustuotteiden vaihdosta aiheutuvaan hiilijalanjälkeen.

Ehdotamme, että laajamittaisen korjaamisen käsite tarkennetaan joko asetuksessa tai sen perustelumuistiossa niin, että sillä ”tarkoitetaan korjausta, jossa korjattavana olevan rakennuksen osan rakennuksen vaippaan tai rakennuksen teknisiin järjestelmiin liittyvien korjausten jälleenrakennuskustannuksiin perustuvat kokonaiskustannukset ovat yli 25 prosenttia korjattavana olevan rakennuksen osan rakennuksen arvosta, rakennusmaan arvo pois lukien.

Liite, lakitekniset muutosehdotukset

Energiatodistustulain muutos

Voimaantuloon:

Sen 5 ja 10 §:ää sovelletaan kuitenkin sellaiseen rakennukseen, jota koskevan rakentamislupahakemuksen käsittely tulee vireille lain voimaantulon jälkeen. Jos rakentamislupahakemus on tullut vireille ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan lain voimaantuloa edeltäneitä säännöksiä rakennuksen käyttöönottoon saakka. Tämän lain voimaan tullessa vireillä olleeseen rakentamislupahakemukseen sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Perustelu: Olennaista on säätää, että sovelletaan nimenomaan niitä säännöksiä, jotka ovat voimassa juuri sillä hetkellä, kun laki tulee voimaan eikä kaikkia mahdollisia voimaantuloa edeltäneitä säännöksiä. Loogisuuden vuoksi olisi hyvä käyttää samaa sanamuotoa kuin rakentamismääräyskokoelmassa on tavallisesti käytetty. Ks. Lainkirjoittajan opas kohta 21.1.1.

Kommentit ympäristöministeriön asetukseen rakennuksen energiatodistuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

1 § Laskennallisen energiatehokkuuden vertailuluvun (E-luku) määrittäminen

----- Energiatodistuksessa rakennuksen tai rakennuksen osan pinta-alana käytetään hyötypinta alaa, joka määritetään liitteen 1 kohdan 2.2.1 mukaisesti.

Perustelu: Hyötypinta-alan määritelmä oli rakentamislain ”tuunaussarjan” notifiointiversiossa. Kun hyötypinta-ala on määritelty rakentamislaisissa, ei sitä voida määritellä uudelleen eri tavalla enää asetuksessa, muuten rakennusvalvonnassa tulee tulkintahaasteita. Määritellään vain yhdellä tavalla ja yhdessä paikassa.

4 § Rakennuksen ominaisuuksien ja energiansäästösuositusten selvittäminen

Energiansäästösuositusten laatimista varten energiatodistuksen laatijan tulee arvioidaan arvioitava todistuksen kohteen rakennusosien ja teknisten järjestelmien energiatekninen kunto sekä selvittää-selvitettävä sellaiset energiansäästämahdollisuudet, joiden avulla rakennuksen tai rakennuksen osan energiatehokkuutta voidaan parantaa kustannustehokkaasti ja heikentämättä sisäilmasto-olosuhteita.

Energiansäästösuositusten on sisällettävä arvio energiansäästön määrästä ja vaikutuksesta E lukuun. Seuraavat rakennusosat ja tekniset järjestelmät Rakennusosista ja teknisistä järjestelmistä on arvioitava:

Perustelu: Apuverbinä mieluummin olla-verbi kuin tulla-verbi, sillä suomen kielessä ei lähtökohtaisesti ole futuuria ja säännös on tarkoitus kirjoittaa käskymuotoon. Virkkeen pitäisi jatkua kaksoispisteen jälkeen luettelon kautta pisteeseen saakka. Sana seuraavat ei juokse lauserakenteessa.

5 § Energiatodistuksessa ja perusparannuspassissa annettavat muut tiedot

Energiatodistus voi sisältää tietoa rakennuksen ylläpitoon ja käyttöön liittyvistä tekijöistä, jotka vaikuttavat rakennuksen tai rakennuksen osan energia- tai ympäristöominaisuuksiin.

~~Energiatodistuksessa on ilmoitettava Energiatodistuksen on sisällettävä tiedot, mistä omistaja tai vuokralainen voi saada yksityiskohtaisempia tietoja rakennuksen energiatehokkuudesta ja energiansäästösuosittelun kustannustehokkuudesta. Rakennuksen omistajalle on lisäksi ehdotettava perusparannuspassin myöntämisen yhteydessä keskustelua passin laatijan kanssa, jotta hän voi selittää parhaat toimet, joilla rakennus voidaan muuttaa päästöttömäksi.~~

Jos rakennukselle ~~on~~ myönnetty energiatodistus on energiatehokkuusluokaltaan huonompi kuin tason C alapuolella oleva energiatodistus, on energiatodistuksen sisällettävä kehoitus, jonka mukaan rakennuksen omistajan on otettava huomioon perusparannusneuvontaa varten yhteyttä keskitettyyn asiointipisteeseen perusparannusneuvontaa joko välittömästi rakennuksen energiatehokkuustodistuksen voimassaolon päättymisen jälkeen tai viisi vuotta energiatehokkuustodistuksen antamisesta, riippuen siitä, kumpi edellä mainituista ajankohdista on aikaisempi.

Energiatodistus voi sisältää tietoa rakennuksen ylläpitoon ja käyttöön liittyvistä tekijöistä, jotka vaikuttavat rakennuksen tai rakennuksen osan energia- tai ympäristöominaisuuksiin.

Perustelu: Säännöksessä on vältettävä passiivia. Joko on säädettävä, kenen on tehtävä mitään tai vaihtoeikaisesti on säädettävä siitä, millainen energiatodistuksen on oltava. Toinen momentti pohjautuu EPBD:n 19 artiklan 10 kohtaan:

”10. Energiatehokkuustodistuksessa on ilmoitettava, mistä rakennuksen tai rakennuksen osan omistaja tai vuokralainen voi saada yksityiskohtaisempia tietoja, myös energiatehokkuustodistuksessa annettujen suositusten kustannustehokkuudesta. Kustannustehokkuuden arvioinnin on perustuttava tiettyihin vakioedellytyksiin, kuten energiansäästöjen ja perusteena olevien energianhintojen arviointiin sekä alustavaan kustannusneuvontaan. Lisäksi siinä on oltava tiedot suositusten täytäntöönpanemiseksi toteutettavista toimista, asiaankuuluvien keskitettyjen asiointipisteiden yhteystiedoista ja tarvittaessa rahoitustukivaihtoehtoista. Rakennuksen tai rakennuksen osan omistajalle tai vuokralaiselle voidaan antaa myös muita tietoja asiaan liittyvistä aiheista, kuten energiakatselmuksista taikka taloudellisista tai muista kannustimista sekä rahoitusmahdollisuuksista, tai neuvoja rakennuksen ilmastokestävyyden parantamisesta”.

Implementoinnissa ei ole noudatettu hallitusohjelman mukaista minimisääntelyä. EPBD ei edellytä, että kukaan ”selittää” kenellekään mitään. Selittämisvelvollisuuden täyttymistä olisi myös aika vaikeaa valvoa.

Kolmas momentti on osittain kopioitu direktiivistä, mutta viesti on vaikeasti ymmärrettävä direktiivin suomenoksesta johtuen. Kansallisessa täytäntöönpanossa teksti voidaan kirjoittaa selkeämmin. Pykälässä olisi loogista säätää ensin velvoittavat asiat ja sen jälkeen mahdollistetut asiat, minkä vuoksi ensimmäisenä ollut momentti on hyvä siirtää viimeiseksi.

6 § Energiatodistuksen ja perusparannuspassin laatiminen

Energiatodistuksen laatijan on käytettävä ~~on laadittava~~ rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annetun lain (147/2015) tarkoittamassa energiatodistusjärjestelmässä, jonka on tuotettava tietojen asianmukaisen syöttämisen jälkeen liitteen 3 mallin mukainen energiatodistus ja liitteen 7 mallin mukainen perusparannuspassi. Energiatodistuslomakkeessa esitettävät tiedot on ilmoitettava liitteessä 4 ja perusparannuspassissa liitteessä 6 säädetyllä tavalla.

Perustelu: Ei passiivia.

Kommentit ympäristöministeriön asetukseen rakennuksen ilmastaselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

13 a § Rakennustuotteiden käyttö

Rakennustuotteiden käytöstä aiheutuvan hiilijalanjäljen (GWPTuotteiden käyttö) arvioinnin on perustuttava 5 §:n tarkoittamiin tietoihin. Rakennustuotteiden käytön hiilijalanjäljen on sisällettävä rakennukseen asennettujen tuotteiden normaalista käytöstä aiheutuvat kasvihuonekaasupäästöt, jotka eivät liity energian (B6) tai veden käyttöön. Rakennustuotteiden käytön arvioinnin on sisällettävä rakennukseen kiinteästi asennettujen tuotteiden käytöstä aiheutuvat hajapäästöt. Rakennustuotteiden käytön hiilijalanjäljen arvioinnin on sisällettävä kaikki 3 §:n mukaisesti arvioinnin kohteeseen kuuluvat tuotteet, joita käytetään 50 vuoden arviointijakson aikana.

Perustelu: Lienee typo, puuttuu monikon t.

13 b § Rakennuksen kunnossapito

Rakennuksen kunnossapidosta aiheutuvan hiilijalanjäljen (GWPKunnossapito) arvioinnin on perustuttava 5 §:n tarkoittamiin tietoihin. Kunnossapidon hiilijalanjäljen on sisällettävä ylläpidosta ja huollosta aiheutuva hiilijalanjälki, joka ei liity korjauksiin tai rakennustuotteiden vaihtoihin. Rakennuksen kunnossapidon hiilijalanjäljen arvioinnin on sisällettävä kaikki ne 3 §:n mukaisesti arvioinnin kohteeseen kuuluvat tuotteet ja ne kunnossapitotoimet, jotka tehdään 50 vuoden arviointijakson aikana.

Perustelu: Lienee typo, molemmat joko yksikköön tai monikkoon eli hiilijalanjälki, joka taikka hiilijalanjäljet, jotka.

13 c § Rakennuksen korjaukset

Rakennuksen korjausten aiheuttaman hiilijalanjäljen GWPKorjaus arvioinnin on perustuttava 5 §:n tarkoittamiin tietoihin. Korjauksista aiheutuvien päästöjen laskennan on sisällettävä rakennusosien ja rakennustuotteiden vikojen korjauksesta aiheutuva hiilijalanjälki. Arvioinnissa on otettava huomioon odottamattomasti vikaantuneiden ja rikkoontuneiden rakennustuotteiden komponenttien vaihdot, pois lukien rakennustuotteiden suunnitellut vaihdot. Rakennustuotteiden ja -osien korjausten hiilijalanjäljen arvioinnin on sisällettävä kaikki 3 §:n mukaisesti arvioinnin kohteeseen kuuluvat korjauksiin käytettävät tuotteet 50 vuoden arviointijakson aikana.

Perustelu: Lienee typo, puuttuu n.

21 a § Erytystilanteiden raportointi

Erytystilanteisiin liittyvä raportointi on esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään loppukatselmuksessa osana ilmastaselvitystä tai sen liitteenä.

Perustelu: Apuverbinä mieluummin olla-verbi kuin tulla-verbi, sillä suomen kielessä ei lähtökohtaisesti ole futuuria ja säännös on tarkoitus kirjoittaa käskymuotoon.

Voimaantulo:

Tämä asetus tulee voimaan päivänä x päivänä xxx 2026.

Tätä asetusta sovelletaan 1 päivänä tammikuuta 2028 alkaen. Asetusta sovelletaan uuteen rakennukseen, jota koskeva rakentamislupahakemus tulee vireille omaiseen 1.1.2028 tai sen jälkeen.

Tätä asetusta on kuitenkin sovellettava heti asetuksen voimaan tulon jälkeen, kun vähähiilisyys on arvioitava rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) 9 a §:n 3 momentin tarkoittaman veloitteen täyttämiseksi koskien A+ energiatehokkuusluokan perusparanneltua rakennusta.

Asetuksen 21 a §:ää sovelletaan uuteen rakennukseen, jota koskeva rakentamislupahakemus tulee vireille 1.1.2029 tai sen jälkeen.

Perustelu: Rakentamislaisissa ei maita kertaakaan uudisrakennusta vaan aina on kysymys uudesta rakennuksesta. Uudisrakennusta ei ole määritelty lainsäädännössä. Siksi olisi parempi säätää uudesta rakennuksesta. Uudisrakennus-sanasta pyrittiin juridisesti eroon jo silloin, kun maankäyttö- ja rakennuslaki säädettiin. Termi ei ole neljännesvuosisadassa puhekielestä kuitenkaan kadonnut.

Soveltamisohjeena ei voi koskaan olla ilmaisua ”sovelletaan soveltuvin osin”, ks. Lainkirjoittajan opas kohta 12.2.3. Jos 2 momentissa halutaan säätää vielä erikseen joistain tilanteista, jolloin asetusta on sovellettava, on tässä kohti lueteltava pykälät ja niiden momentit, joita lainsäätäjä on ajatellut kirjoittaessaan ”soveltuvin osin”.