

Asia: VN/1878/2025

## **Lausuntopyyntö HE rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain ja rakentamislain muuttamiseksi sekä energiatodistusta että rakennuksen ilmastaselvityksestä koskevien asetusten muuttamiseksi**

### Lausunto

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

Museovirasto esittää energiatodistuksesta annetun lain ja rakentamislain muuttamisesta seuraavat huomionsa (samat huomiot koskevat energiatodistuksesta annetun asetuksen muuttamista):

Myös suojeltujen rakennusten omistajille nyt lisättäväksi esitetty velvoite energiatodistuksen laatimiseen seuraa energiatehokkuusdirektiivin muutosta, joten kansallisella päätöksellä suojeltuja rakennuksia ei voida siitä vapauttaa. Vaikka yleisellä ja rutiininomaisella tavalla laadittu energiatodistus onkin kustannuksena maltillinen, tulisi aktiivisesti pyrkiä pikemminkin keventämään kuin lisäämään varsinkin suojeltujen rakennusten omistajille koituvia kustannuksia.

Kymmenen vuoden välein uusittava todistus lisää asumisen kustannuksia. Varsinkin todistuksen päivittäminen tulisi saada toteutettua mahdollisimman yksinkertaisesti ja edullisesti erityisesti sellaisissa tapauksissa, joissa rakennuksessa tai sen järjestelmissä ei ole tehty merkittäviä muutoksia. Olisi paikallaan selvittää ratkaisua, jossa pelkällä omistajan ilmoituksella voisi jatkaa todistuksen voimassaoloaikaa esimerkiksi yhden kymmenvuotiskauden ilman varsinaista todistuksen päivittämistä siihen liittyvine kustannuksineen.

Kaikessa rakentamisessa ja muutossuunnittelussa tulee huomioida rakentamislain 5 § 4 kohta, jonka mukaan "rakentamisen on perustuttava kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin siten, että historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kulttuuriympäristöjä ei turmella ja rakentamisessa mahdollistetaan myös uusien arvorakennusten ja uusien kulttuuriympäristöjen syntyminen." Suojeltujen tai vielä suojelemattomien mutta kulttuuriperinnön tai rakennustaiteen näkökulmasta arvokkaiden rakennusten osalta painavaa huolta herättävät todistukseen liitettävät suositukset energiasäästön toimenpiteiksi.

Rakennuksen ulkovaippaan tai rakennusfysikaalisiin ominaisuuksiin kajoavien toimenpiteiden suunnitelmat tulee aina olla rakentamisesta annettujen lakien ja asetusten mukaisesti tehtävään pätevien suunnittelijoiden laatimia. Suojelluissa kohteissa toimenpiteiden tulee huomioida myös suojelumääräykset. Esitetyillä arvioilla energiatodistusten laatimisen asiantuntijatyön hinnoilla ei voida olettaa saatavan syvällisesti kohteen ominaisuuksia ymmärtäviä ja punnittuja korjaus- ja parannusehdotuksia tai todellisia vaihtoehtoisia ratkaisuja. Todistusten sisältämät suositukset tullevat sisältämään ainoastaan yleistäviä ja muutoinkin helposti eri lähteistä saatavilla olevia tavanomaisia ohjeita.

Rakennusten ylläpidon, kunnostusten ja korjaustoimenpiteiden tulisi yleispätevien toteamusten sijaan olla tarkoin harkitusti kulloinkin kohteena olevaan rakennukseen soveltuvia ja teknisen toteutettavuuden ohella myös rakennuksen arkkitehtonisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvioihin nähden toteuttamiskelpoisia. Ohjauksen pääpainon pitäisi olla ensisijaisesti rakennusten ylläpidolla ja käyttöön pidentämisellä ja vasta toissijaisesti energiatehokkuuden parantamista korjausten ja muutosten keinoin.

Energiatodistuksia laativien tekijöiden tiedot ja pätevyys tulee olla riittävä myös ymmärtämään rakennussuojelun tavoitteita. Ilman sitä yleispätevät korjausesitykset saattaisivat olla ristiriitaisia suojelumääräyksiin ja -tavoitteisiin peilattuina. Tämä olisi omiaan kannustamaan rakennusten omistajia aloittamaan jopa tarpeetonta ja jopa suojelutavoitteiden vastaista hankesuunnittelua. Sellaisten hankkeiden pysäyttäminen esimerkiksi rakennusvalvonnassa tai museoviranomaisten toimesta edelleen lisäisi omistajien epätietoisuutta sekä pahimmillaan synnyttäisi tarpeetonta rakennussuojelun vastaisuutta. Säännökohtaisissa perusteluissa (3 §) todetaan: ”Energiatodistuksen laatiminen ei vaarantaisi kyseisten [suojeltujen] rakennusten suojelutarkoitusta.” Pohdittavaksi silti jää, onko todistuksesta tai siinä annetuissa yleissuosituksista suojeltujen rakennusten omistajille todellista hyötyä.

Kohtuullisista ja mahdollisista toimenpiteistä huolimatta merkittävä osa suojellusta rakennuskannasta jäänee C-luokan alle. Näiden rakennusten omistajien kutsuminen energiakorjausneuvontaan voi tarjota mahdollisuuksia löytää keinoja energian säästämiseksi. Kuitenkin jää huomiotta, että rakennuksen energiataloutta ja tehokkuutta pystyy parantamaan myös hoidolla, kunnostuksilla ja korjauksilla, joissa säilytetään ja pidennetään olemassa olevien rakennusten ja niiden osien käyttöaika. Käytön ja kunnossapidon ohjeistuksella voitaisiin saavuttaa huomattavaa todellista – eikä vain laskennallista – energiansäästöä. Näitä kustannuksiltaan usein tehokkaimpia sekä suojeltuihin rakennuksiin yleisesti soveltuvia ja vaikuttavimpia toimenpiteitä laskennallisesti laadittava energiatodistus ei huomioi.

Usein käyttöikänsä lyhyiden ja monimutkaisten teknisten automaatiojärjestelmien todelliset taloudelliset ja energiansäästölliset hyödyt tulee pystyä arvioimaan kokonaisvaltaisesti. Arvioinnissa tulee huomioida laitteiden huollon ja ylläpidon kustannukset sekä käytetyn energian tuottamisen tavat. Sääntelyn ei tule johtaa siihen, että toiminta edistääkin kaupallisten toimijoiden ja tavarantoimittajien etuja rakennusten omistajien ja rakennusten pitkäaikaiskestävyyden kustannuksella.

Energiatodistuksessa annettavat luokitukset ja käytettävät laskentatavat eivät huomioi massiivisten ja yksiaineisten rakenteiden etuja verrattuna rakenteellisesti monimutkaisempiin kerroksellisiin rakenteisiin. Siten laskentatavat suosivat rakenteellisesti riskialttiimpia rakenteita epätasa-arvoisella tavalla suhteessa pitkäikäisiksi tunnettuihin yksiaineisiin rakenteisiin nähden. Asia tulee korjata laskentatavoissa tai muutoin huomioida yksiaineisten rakenteiden laskentatapojen ulottumattomiin jäävät edulliset ominaisuudet, jotta uudisrakentamiseenkin liittyviä riskejä ja virheitä saataisiin karsittua.

Esitetty mahdollisuus vapaaehtoisesta perusparannuspassista voi olla kehittämiskelpoinen. Passin ja energiatodistuksen liittyminen toisiinsa käytännön toimenpiteiden tasolla jää esityksessä osin epäselväksi. Todentamatta niin ikään jää, millaista lisäarvoa ja/tai -kustannuksia passi tuottaa verrattuna jo käytössä oleviin pitkän tähtäimen kunnossapidon suunnitelmiin.

On rakennusten pitkäjänteiselle ylläpidolle epäedullista, etteivät ylläpitotoimet – esimerkiksi ikkunoiden kunnostus ja tiivistys – paranna laskennoissa annettavia arvoja, vaan laskennallista parannusta saavutetaan vain rakennusosien vaihtamisella tai rakennuksen rakennusfysikaalisiin ominaisuuksiin kajoamalla.

### **Kommentit ympäristöministeriön asetukseen rakennuksen energiatodistuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta**

Museovirasto esittää energiatodistuksesta annetun asetuksen muuttamista seuraavat huomionsa (samat huomiot koskevat energiatodistuksesta annetun lain ja rakentamislain muuttamisesta):

Myös suojeltujen rakennusten omistajille nyt lisättäväksi esitetty velvoite energiatodistuksen laatimiseen seuraa energiatehokkuusdirektiivin muutosta, joten kansallisella päätöksellä suojeltuja rakennuksia ei voida siitä vapauttaa. Vaikka yleisellä ja rutiininomaisella tavalla laadittu energiatodistus onkin kustannuksena maltillinen, tulisi aktiivisesti pyrkiä pikemminkin keventämään kuin lisäämään varsinkin suojeltujen rakennusten omistajille koituvia kustannuksia.

Kymmenen vuoden välein uusittava todistus lisää asumisen kustannuksia. Varsinkin todistuksen päivittäminen tulisi saada toteutettua mahdollisimman yksinkertaisesti ja edullisesti erityisesti sellaisissa tapauksissa, joissa rakennuksessa tai sen järjestelmissä ei ole tehty merkittäviä muutoksia. Olisi paikallaan selvittää ratkaisua, jossa pelkällä omistajan ilmoituksella voisi jatkaa todistuksen voimassaoloaikaa esimerkiksi yhden kymmenvuotiskauden ilman varsinaista todistuksen päivittämistä siihen liittyvine kustannuksineen.

Kaikessa rakentamisessa ja muutossuunnittelussa tulee huomioida rakentamislain 5 § 4 kohta, jonka mukaan "rakentamisen on perustuttava kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin siten, että historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kulttuuriympäristöjä ei turmella ja rakentamisessa mahdollistetaan myös uusien arvorakennusten ja uusien kulttuuriympäristöjen syntyminen." Suojeltujen tai vielä suojelemattomien mutta kulttuuriperinnön tai rakennustaiteen

näkökulmasta arvokkaiden rakennusten osalta painavaa huolta herättävät todistukseen liitettävät suositukset energiasäästön toimenpiteiksi.

Rakennuksen ulkovaippaan tai rakennusfysikaalisiin ominaisuuksiin kajoavien toimenpiteiden suunnitelmat tulee aina olla rakentamisesta annettujen lakien ja asetusten mukaisesti tehtävään pätevien suunnittelijoiden laatimia. Suojelluissa kohteissa toimenpiteiden tulee huomioida myös suojelumääräykset. Esitetyillä arvioilla energiatodistusten laatimisen asiantuntijatyön hinnoilla ei voida olettaa saatavan syvällisesti kohteen ominaisuuksia ymmärtäviä ja punnittuja korjaus- ja parannusehdotuksia tai todellisia vaihtoehtoisia ratkaisuja. Todistusten sisältämät suositukset tullevat sisältämään ainoastaan yleistäviä ja muutoinkin helposti eri lähteistä saatavilla olevia tavanomaisia ohjeita.

Rakennusten ylläpidon, kunnostusten ja korjaustoimenpiteiden tulisi yleispätevien toteamusten sijaan olla tarkoin harkitusti kulloinkin kohteena olevaan rakennukseen soveltuvia ja teknisen toteutettavuuden ohella myös rakennuksen arkkitehtonisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvioihin nähden toteuttamiskelpoisia. Ohjauksen pääpainon pitäisi olla ensisijaisesti rakennusten ylläpidolla ja käyttöiän pidentämisellä ja vasta toissijaisesti energiatehokkuuden parantamista korjausten ja muutosten keinoin.

Energiatodistuksia laativien tekijöiden tiedot ja pätevyys tulee olla riittävä myös ymmärtämään rakennussuojelun tavoitteita. Ilman sitä yleispätevät korjausesitykset saattaisivat olla ristiriitaisia suojelumääräyksiin ja -tavoitteisiin peilattuina. Tämä olisi omiaan kannustamaan rakennusten omistajia aloittamaan jopa tarpeetonta ja jopa suojelutavoitteiden vastaista hankesuunnittelua. Sellaisten hankkeiden pysäyttäminen esimerkiksi rakennusvalvonnassa tai museoviranomaisten toimesta edelleen lisäisi omistajien epätietoisuutta sekä pahimmillaan synnyttäisi tarpeetonta rakennussuojelun vastaisuutta. Säännöskohtaisissa perusteluissa (3 §) todetaan: ”Energiatodistuksen laatiminen ei vaarantaisi kyseisten [suojeltujen] rakennusten suojelutarkoitusta.” Pohdittavaksi silti jää, onko todistuksesta tai siinä annetuissa yleissuosituksista suojeltujen rakennusten omistajille todellista hyötyä.

Kohtuullisista ja mahdollisista toimenpiteistä huolimatta merkittävä osa suojellusta rakennuskannasta jäänee C-luokan alle. Näiden rakennusten omistajien kutsuminen energiakorjausneuvontaan voi tarjota mahdollisuuksia löytää keinoja energian säästämiseksi. Kuitenkin jää huomiotta, että rakennuksen energiataloutta ja tehokkuutta pystyy parantamaan myös hoidolla, kunnostuksilla ja korjauksilla, joissa säilytetään ja pidennetään olemassa olevien rakennusten ja niiden osien käyttöaika. Käytön ja kunnossapidon ohjeistuksella voitaisiin saavuttaa huomattavaa todellista – eikä vain laskennallista – energiansäästöä. Näitä kustannuksiltaan usein tehokkaimpia sekä suojeltuihin rakennuksiin yleisesti soveltuvia ja vaikuttavimpia toimenpiteitä laskennallisesti laadittava energiatodistus ei huomioi.

Usein käyttöiältään lyhyiden ja monimutkaisten teknisten automaatiojärjestelmien todelliset taloudelliset ja energiansäästölliset hyödyt tulee pystyä arvioimaan kokonaisvaltaisesti. Arvioinnissa tulee huomioida laitteiden huollon ja ylläpidon kustannukset sekä käytetyn energian tuottamisen

tavat. Sääntelyn ei tule johtaa siihen, että toiminta edistääkin kaupallisten toimijoiden ja tavarantoimittajien etuja rakennusten omistajien ja rakennusten pitkäaikaiskestävyyden kustannuksella.

Energiatodistuksessa annettavat luokitukset ja käytettävät laskentatavat eivät huomioi massiivisten ja yksiaineisten rakenteiden etuja verrattuna rakenteellisesti monimutkaisempiin kerroksellisiin rakenteisiin. Siten laskentatavat suosivat rakenteellisesti riskialttiimpia rakenteita epätasa-arvoisella tavalla suhteessa pitkäikäisiksi tunnettuihin yksiaineisiin rakenteisiin nähden. Asia tulee korjata laskentatavoissa tai muutoin huomioida yksiaineisten rakenteiden laskentatapojen ulottumattomiin jäävät edulliset ominaisuudet, jotta uudisrakentamiseenkin liittyviä riskejä ja virheitä saataisiin karsittua.

Esitetty mahdollisuus vapaaehtoisesta perusparannuspassista voi olla kehittämiskelpoinen. Passin ja energiatodistuksen liittyminen toisiinsa käytännön toimenpiteiden tasolla jää esityksessä osin epäselväksi. Todentamatta niin ikään jää, millaista lisäarvoa ja/tai -kustannuksia passi tuottaa verrattuna jo käytössä oleviin pitkän tähtäimen kunnossapidon suunnitelmiin.

On rakennusten pitkäjänteiselle ylläpidolle epäedullista, etteivät ylläpitotoimet – esimerkiksi ikkunoiden kunnostus ja tiivistys – paranna laskennoissa annettavia arvoja, vaan laskennallista parannusta saavutetaan vain rakennusosien vaihtamisella tai rakennuksen rakennusfysikaalisiin ominaisuuksiin kajoamalla.

### **Kommentit ympäristöministeriön asetukseen rakennuksen ilmastaselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta**

Museovirasto esittää ympäristöministeriön asetukseen rakennuksen ilmastaselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta seuraavat huomionsa:

Rakennuspaikkaan liittyvässä laskennassa tulisi huomioida esitettyä laajemmin rakennuspaikan ominaisuuksia. Mikäli rakennuspaikalta poistetaan esimerkiksi metsää, maaperän pintakerroksia tai louhitaan kallioita, tulisi sen selkeästi näkyä rakennuksen ilmastaselvityksessä. Vähähiilisyiden arviointiin sisältyvien ja poisjätettävien materiaalien ja toimenpiteiden lista sisältää tulkinnanvaraisuutta. Myös laajamittaisissa olevien rakennusten korjaushankkeissa tulisi tavoitella mahdollisimman vähäisiä toimenpiteitä ja säilyttää käytössä rakenteita sekä rakennusosia.

Varsinkin julkisessa rakentamisessa uusi rakennus usein korvaa olemassa olevan, joka voi jäädä tyhjilleen tai puretaan. Nämä rakennushankkeen erittäin suuret kerrannaisvaikutukset sekä ilmastoon että rakennettuun kulttuuriympäristöön jäävät esitetyissä laskentatavoissa huomioimatta.

Malmberg Jonas  
Museovirasto