

Lausunto

28.04.2026

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**

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI ENERGIATODISTUKSESTA ANNETUN LAIN JA RAKENTAMISLAIN MUUTTAMISEKSI SEKÄ ENERGIATODISTUSTA ETTÄ RAKENNUKSEN ILMASTOSELVITYKSESTÄ KOSKEVIEN ASETUSTEN MUUTTAMISEKSI

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ VN/1878/2025 13.3.2026

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi energiatodistuksesta annetun lain ja rakentamislain muuttamiseksi sekä energiatodistusta että rakennuksen ilmastaselvityksestä koskevien asetusten muuttamiseksi.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVAN jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVAlla on 140 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä lähes 350 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2026 yhteensä noin 2 900 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Lausunto

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

Esitysluonnoksen mukaan uudistettu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi tuo merkittäviä muutoksia energiatodistuksiin. Tavoitteena on vauhdittaa rakennuskannan energiatehokkuuden parantamista ja päästöjen vähentämistä kohti hiilineutraaliutta vuoteen 2050 mennessä. KOVA pitää lain tavoitteita erittäin tärkeinä ja kannatettavina.

KOVA suhtautuu esitysluonnokseen myönteisesti, mutta esittää luonnoksesta kuitenkin muutaman noston, jotka se pyytää ottamaan huomioon asian jatkovalmistelussa.

Esitysluonnoksen 1 §:ssä säädettäisiin laskennallisen energiatehokkuuden vertailuluvun (E-luku) määrittämisestä. KOVA pyytää jatkovalmistelussa varmistamaan, että tasauslaskenta on aidosti materiaali- ja teknologianeutraali. Tämä on ennen kaikkea tärkeää uusien taloteknisten järjestelmien huomioimisessa, jotta kiinteistönomistajat pystyvät valitsemaan aidosti edullisimmat ratkaisut energiatehokkuuden parantamiseen.

Esitysluonnoksen 5 §:ssä säädettäisiin energiatodistuksesta rakentamislupaa haettaessa. Ehdotuksen mukaan ”uudelleenlaadittu direktiivin mukaan rakennukselle on hankittava uusi energiatodistus, kun sitä korjataan merkittävästi (20 artiklan 1 (a) kohta)”. Merkittävä korjaaminen tarkoittaisi ehdotuksen mukaan rakentamislain 14 §:n 2 momentissa tarkoitettua laajamittausta korjausta tai tilannetta, kun rakennusta laajennettaisiin siten, että sen hyötyala kasvaisi merkittävästi. Tarkemmin sanoen rakentamislain mukaisella 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.”

KOVA pyytää huomioimaan, että alueilla, joissa asuntojen markkina-arvot ovat matalat, voivat yksittäiset korjaukset (esimerkiksi katto- tai julkisivuremontti) laukaista veloitteen hankkia uusi energiatodistus. Mikäli määritelmänä olisi ehdotettu kokonaiskustannusten suhde markkina-arvoon, joutuisivat väestöltään vähenevillä alueilla toimivat toimijat uusimaan energiatodistuksen, kun taas puolestaan kasvukeskuksissa toimivat toimijat eivät. Määrittelyn ei tulisi pohjautua maan sisällä suurestikin vaihteleviin markkina-arvoihin. KOVA esittää, että laajamittaista korjausta arvioidaan tässä yhteydessä vain teknisestä näkökulmasta.

Esitysluonnoksen 9 §:ssä säädettäisiin energiatodistuksen sisältämistä tiedoista. KOVA:n näkemyksen mukaan energiatodistuksen etusivulla tulisi näkyä energiamuodoittain lasketun energian vuotuisen loppukäytön (kWh/m<sup>2</sup>/vuosi) lisäksi myös vuosittainen loppukäyttö yhteensä (kWh/m<sup>2</sup>/vuosi). Tämä lisäisi avoimuutta ja vertailtavuutta todellisen vuosikulutuksen sekä energiamuodon kertoimilla painotetun vuosikulutuksen välillä.

KOVA lisäksi ehdottaa, että energiatodistuksen toisen sivun taulukossa tulisi olla toteutuneen energiankulutuksen kohdalla yhteensä-sarake, mikä olisi perusteltua energiatodistuksen sisältämien tietojen luettavuuden ja vertailtavuuden vuoksi. Tällä hetkellä tieto on esitetty energiamuodoittain eriteltynä. Kokonaiskulutuksen esittäminen (kWh/m<sup>2</sup>/vuosi) mahdollistaa helpomman vertailtavuuden kiinteistön edellisiin vuosiin sekä muihin vastaaviin kiinteistöihin.

Edellä esitetyn perusteella KOVA esittää täydennystä lain 9 §:n 1 momentin 2-kohtaan:

”Energiatodistuksen laatijan on huolehdittava, että energiatodistuksen etusivu sisältää seuraavat tiedot: [...]

5) laskettu energian vuotuinen loppukäyttö energiamuodoittain (kWh/m<sup>2</sup>/vuosi) sekä laskettu energian vuotuinen loppukäyttö yhteensä (kWh/m<sup>2</sup>/vuosi).

Edellä esitetyn perusteella KOVA ehdottaa lain 9 §:ään uutta, 5 momenttia:

”Energiatodistuksen laatijan on huolehdittava, että toteutunut ostoenergiankulutus (kWh/m<sup>2</sup>/vuosi) ilmoitetaan kokonaiskulutuksena sekä energiamuodoittain eriteltynä energiatodistuksessa.”

Esitysluonnoksen 11 a §:ssä säädettäisiin rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 12 artiklan tarkoittamasta perusparannuspassista. KOVA katsoo tämän vapaaehtoisuuteen perustuvan passin ohjaavan ennen kaikkea yksityistä kiinteistönomistajaa rakennusten suunnitelmalliseen energiatehokkuuden parantamiseen.

KOVAlla ei ole huomauttamista vaikutusarviointiin.

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

KOVAlla ei ole tähän kommentoitavaa.

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

KOVAlla ei ole tähän kommentoitavaa.

Helsingissä 28.4.2026,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Jouni Parkkonen

Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Juristi Noora Salokangas, puh. 050 472 9430, noora.salokangas@kovary.fi

Tekninen johtaja Jani Pakarinen, puh. 050 443 5077, jani.pakarinen@kovary.fi

Parkkonen Jouni

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry