

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain ja rakentamislain muuttamisesta (luonnos lausuntokierrokselle)

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi rakennuksen energiatodistuksesta annettua lakia, jotta se vastaisi uudelleen laaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EU) 2024/1275 vaatimuksia. Esityksessä toteutettaisiin direktiivissä edellytetyt muutokset rakennuksen energiatodistuksen sisältöön ja siihen liittyviin menettelyihin sekä lisättäisiin säännökset perusparannuspassista. Osa direktiivin täytäntöönpanon edellyttämistä muutoksista tehtäisiin ympäristöministeriön asetuksiin.

Lisäksi esityksessä ehdotetaan tehtäväksi rakentamislakiin tarvittavat muutokset direktiivin elinkaarenaikaista ilmastolämmityspotentiaalia koskevien vaatimusten täytäntöönpanemiseksi. Lakiin tehtäisiin tarvittavat muutokset rakennuksen ilmastaselvityksen ja rakennustuotetuettelon laatimisvelvoitteeseen, jotta rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja -kädenjälki voitaisiin direktiivin edellyttämällä tavalla laskea ja ilmoittaa osana energiatodistusta. Lisäksi tehtäisiin direktiivin edellyttämät muutokset uusien rakennuksien koskeviin hiilijalanjäljen raja-arvoihin, jotka jäsenvaltioiden on otettava käyttöön kaikkia rakennuksia koskien viimeistään vuodesta 2030 alkaen.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
1 Asian tausta ja valmistelu	4
1.1 Tausta	4
1.2 Valmistelu	5
1.2.1 Uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin valmistelu.....	5
1.2.2 Hallituksen esityksen valmistelu.....	5
2 Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin sisältö liittyen energiatodistuksiin	6
2.1 Direktiivin vaatimukset energiatodistuksen sisällölle.....	6
2.2 Energiatodistukseen liittyvät suositukset ja perusparannuspassi	7
2.3 Energiatodistuksen voimassaolo ja päivittäminen	8
2.4 Direktiivin vaatimukset energiatodistuksen antamisesta ja energiatodistuksen näytteille asettamisesta.....	8
2.5 Direktiivin vaatimukset energiatodistusten kohtuuhintaisuudelle ja rakennusten omistajien tiedonsaannille energiakorjauksista.....	9
2.6 Direktiivin vaatimukset energiatodistusten valvonnalle	10
3 Nykytila ja sen arviointi.....	10
3.1 Energiatodistuksen luokitteluasteikot, visuaalinen ilme ja todistuksen sisältämät tiedot	10
3.2 Energiatodistuksen laatiminen, hankkiminen, käyttö ja voimassaolo.....	12
3.3 Suositukset energiatehokkuuden parantamiseksi	13
3.4 Energiatodistusten valvonta	14
3.5 Energiatodistusten saatavuus, voimassaolo ja heikoimmassa asemassa olevat henkilöt	15
3.6 Energiatodistuksen laatijat	15
3.7 Rakennuksen ilmastaselvitys, rakennustuoteluettelo ja hiilijalanjäljen raja-arvot.....	16
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset	17
4.1 Keskeiset ehdotukset.....	17
4.2 Pääasialliset vaikutukset.....	19
4.2.1 Taloudelliset vaikutukset	19
4.2.1.1 Vaikutukset kotitalouksiin	20
4.2.1.2 Vaikutukset yrityksiin	21
4.2.1.3 Vaikutukset julkiseen talouteen	22
4.2.1.4 Vaikutukset kuntatalouteen.....	23
4.2.1.5 Vaikutukset kansantalouteen.....	24
4.2.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	25
4.2.3 Työllisyysvaikutukset	26
4.2.4 Ympäristövaikutukset	26
4.2.5 Muut vaikutukset.....	27
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot	28
5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	28
5.2 Muiden jäsenvaltioiden suunnittelemat tai toteuttamat keinot.....	29
6 Lausuntopalaute.....	30
7 Säännöskohtaiset perustelut	31
7.1 Laki rakennuksen energiatodistuksesta ja perusparannuspassista.....	31

7.2 Laki rakentamislain muuttamisesta	41
8 Lakia alemman asteinen sääntely	45
8.1 Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatodistuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta	45
8.2 Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ilmastaselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta.....	46
8.3 Valtioneuvoston asetus uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista.....	49
9 Voimaantulo	50
10 Toimeenpano ja seuranta	52
11 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys	52
LAKIEHDOTUKSET	55
rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta	55
rakennuksen energiatodistuksesta ja perusparannuspassista.....	55
rakentamislain muuttamisesta	60
LIITTEET	62
RINNAKKAISTEKSTI.....	62
rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta	62
rakennuksen energiatodistuksesta	62
rakennuksen energiatodistuksesta ja perusparannuspassista	62
rakentamislain muuttamisesta	71

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

Hallituksen esityksen taustalla on Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (EU) 2024/1275 rakennusten energiatehokkuudesta (jäljempänä *rakennusten energiatehokkuusdirektiivi*, *uudelleenlaadittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi tai direktiivi*). Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi tuli voimaan 28.5.2024 ja se on toimeenpantava jäsenvaltioissa 29.5.2026 mennessä.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin uudistaminen on osa EU:n 55-valmiuspakettia, jolla tavoitellaan EU:n päästöjen vähentämistä vähintään 55 prosenttia vuoteen 2030 mennessä sekä ilmastoneutraaliuden saavuttamista vuoteen 2050 mennessä. Rakennusten rooli tavoitteisiin pääsemisessä on merkittävä, sillä rakennusten osuus on 40 prosenttia energian kokonaiskulutuksesta unionissa ja ne aiheuttavat 36 prosenttia energiaperäisistä kasvihuonekaasupäästöistä. Kuitenkin 75 prosenttia unionin rakennuksista on edelleen energiatehottomia.

Uudelleenlaadittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi edellyttää jäsenvaltioilta useita toimia, joilla tavoitellaan rakennusten kasvihuonepäästöjen ja energian loppukulutuksen vähentämistä. Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksella (EU) 2021/1119 (7) vahvistetaan unionin lainsäädännössä tavoite koko talouden laajuudesta ilmastoneutraaliudesta viimeistään vuonna 2050 ja vahvistetaan sitova unionin sisäinen velvoite vähentää kasvihuonekaasujen nettopäästöjä (päästöt poistumien vähentämisen jälkeen) vähintään 55 prosenttia vuoden 1990 tasosta vuoteen 2030 mennessä.

Uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin keskeisimpiä välineitä ovat rakennusten energiatehokkuutta koskevat vähimmäisvaatimukset sekä kansallisen perusparannussuunnitelman laatiminen. Lisäksi direktiivin mukaan jäsenvaltioiden on toimeenpantava lainsäädäntöä muun muassa liittyen rakennusten automaatio- ja ohjausjärjestelmiin, teknisiin järjestelmiin, aurinkoenergialaitteistoihin, sähköautojen latauspisteisiin ja polkupyörien pysäköintipaikkoihin. Direktiivi edellyttää muutoksia myös rakennusten energiatodistuksia koskien.

Uudelleenlaadittua rakennusten energiatehokkuusdirektiiviä edeltäneet vastaavat direktiivit on pantu täytäntöön Suomessa usealla eri säädöksellä. Näitä ovat muun muassa laki rakennuksen energiatodistuksesta (50/2013), laki rakennuksen energiatodistustietojärjestelmästä (147/2015), laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (733/2020) ja rakentamislaki (751/2023). Direktiiviä koskevaa kansallista sääntelyä on myös useissa alemman asteisissa säädöksissä, kuten valtioneuvoston asetuksissa ja ympäristöministeriön asetuksissa. Tällä esityksellä toimeenpantaisiin ne rakennuksen energiatehokkuusdirektiivin vaatimukset, jotka liittyvät energiatodistuksiin.

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelmassa lausutaan rakennusten energiatehokkuuden osalta seuraavaa: ”Vähennetään rakentamisen energiankulutusta ja parannetaan rakennusten energiatehokkuutta kustannustehokkain keinoin. 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.” (s. 126) Lisäksi hallituksen ohjelmassa painotetaan, että ilmastotoimet tulisi toteuttaa taloudellisesti, ekologisesti, sosiaalisesti ja alueellisesti kestäväällä ja oikeudenmukaisella tavalla.

Tarkoitus on, että Suomi vastaa päästöjen vähennystavoitteisiin ja etenee hiilineutraalisuustavoitteeseen ja hiilinegatiivisuuteen ilman, että arjen kustannukset nousevat tai kilpailukyky heikkenee. Hallitusohjelman mukaan lisäksi uudistetaan rakentamisen sääntelyä puurakentamisen vauhdittamiseksi ja parannetaan alan vientimahdollisuuksia.¹

Ympäristöministeriön strategiassa painotetaan vihreää siirtymää eli muutosta kohti ekologisesti kestävää taloutta ja kasvua, joka ei perustu luonnonvarojen ylikulutukseen, vaan nojaa vähähiiliisiin sekä kiertotaloutta ja luonnon monimuotoisuutta edistäviin ratkaisuihin. Rakentamisella on ratkaiseva rooli vihreässä siirtymässä ja siksi kiinteistö- ja rakennusalan toimet energiatehokkuuden, vähähiilisuuden, älyn ja kiertotalouden parissa ovat merkittäviä. Strategian mukaisesti säädösten tulisi ohjata vahvemmin vähähiilisyyteen ja kiertotalouteen siten, että rakennusten elinkaari on vähähiilinen ja materiaalitehokas. Rakennusmateriaaleja tulisi kierrättää tehokkaammin ja käyttää useammin uudelleen.² Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi sisältää muun muassa uuden vaatimuksen, jonka tarkoituksena on ottaa tarkasteluun uudisrakennuksen koko elinkaaren ilmaston lämmitysvaikutuspotentiaali (jäljempänä GWP, Global Warming Potential). Vaatimus GWP laskemisesta on askel kohti rakennusten koko elinkaaren aikaisen vähähiilisuuden sekä kiertotalouden parempaa huomioinnin ottamista.

1.2 Valmistelu

1.2.1 Uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin valmistelu

Euroopan komissio antoi 15.12.2021 ehdotuksen Euroopan parlamentin ja neuvoston uudelleen laadituksi direktiiviksi rakennusten energiatehokkuudesta (COM(2021) 802 final). Ehdotus täydensi Euroopan komission 14.7.2021 antamaa 55-valmiuspakettia, jolla EU pyrkii tavoitteeseen vähentää kasvihuonekaasujen nettopäästöjä vähintään 55 prosenttia vuoteen 2030 mennessä. Ehdotukseen liittyi komission arviointiraportti direktiivin uudelleenlaadinnasta (SWD(2021) 453 final). Valtioneuvosto antoi eduskunnalle kirjelmän komission ehdotuksesta Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviksi rakennusten energiatehokkuudesta (uudelleenlaadittu) (Valtioneuvoston U-kirjelmä U 26/2022 vp).

Ympäristöministeriö ja Suomi osallistuivat aktiivisesti direktiivin päivitystä koskeviin neuvotteluihin ja korostivat, että rakennuskannan energiatehokkuuden parantaminen tuo merkittäviä ympäristö- ja terveyshyötyjä sekä kustannushyötyjä asukkaille. Lisäksi painotettiin sitä, ettei muutoksista syntyisi kohtuuttomia kustannuksia kotitalouksille ja yrityksille. Suomi painotti sitä, ettei yksittäisille asuinrakennuksille kohdistuisi energiansäästövelvoitteita, vaan seuranta tehtäisiin koko maan tasolla. Suomi korosti neuvotteluissa, etteivät yksittäisten rakennusten pakkoremontit ole järkevä tapa edetä, vaan rakennuksia tulee voida korjata oikea-aikaisesti ja kustannustehokkaasti niiden elinkaaren mukaisesti. Neuvottelutulos oli pitkälti Suomen neuvottelutavoitteiden mukainen.

1.2.2 Hallituksen esityksen valmistelu

Ympäristöministeriö asetti elokuussa 2024 seurantaryhmän tukemaan ja seuraamaan rakennusten energiatehokkuusdirektiivin kansallista toimeenpanoa (VN/14781/2024). Seurantaryhmän tarkoituksena oli tukea säädösluonnosten valmistelua. Ryhmässä keskusteltiin ja kommentoitiin valmistelussa olevia säädösluonnoksia. Seurantaryhmä antoi ehdotuksia, miten sääntely, hallinnollinen taakka ja byrokratia pysyisi mahdollisimman vähäisenä huolimatta direktiivissä

¹ *Vahva ja välittävä Suomi*. Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelma 20.6.2023

² [Parempi ympäristö tuleville sukupolville Ympäristöministeriön strategia vuoteen 2035](#)

olevista uusista ja lisääntyneistä vaatimuksista. Seurantaryhmän tehtävänä oli myös lisätä kiinteistö- ja rakennusalan yhteistyötä sekä varmistaa tiedonvaihto ja vuorovaikutussäädösten virkavalmistelua hoitavien henkilöiden kanssa. Seurantaryhmä jakautui kolmeen eri valmisteluryhmään, joissa valmistellaan yksityiskohtaisemmin rakennusten energiatehokkuusdirektiivin vaatimia lainsäädäntömuutoksia. Tämän esityksen sisältämät säädösluonnokset käsiteltiin valmisteluryhmässä sekä seurantaryhmässä alkuvuodesta ja keväällä 2025 sekä alkuvuodesta 2026.

Ahvenanmaan itsehallintolain (1144/1991) 18 ja 27 §:ssä säädetään valtakunnan ja Ahvenanmaan maakunnan välisestä toimivallanjaosta. Tässä esityksessä ehdotetut muutokset energiatodistustalakiin ja rakentamislakiin koskevat asioita, jotka ovat itsehallintolain 18 §:n mukaan Ahvenanmaan maakunnan lainsäädäntövallan piirissä, sillä ehdotus koskee mainitun pykälän 7 kohdan mukaista rakennus- ja kaavoitustoimintaa sekä asuntotuotantoa. Näin ollen Ahvenanmaan maakunta vastaa direktiivin täytäntöönpanosta alueellaan.

Hallituksen esitys on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä. Hallituksen esitys oli lausuntokierroksella lausuntopalvelu.fi -sivustolla ajalla x.x.2026–x.x.2026.

2 Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin sisältö liittyen energiatodistuksiin

2.1 Direktiivin vaatimukset energiatodistuksen sisällölle

Rakennuksen energiatehokkuusdirektiivissä on säännöksiä energiatodistuksista erityisesti artikloissa 19–22. Lisäksi artiklassa 12 säädetään perusparannuspassista. Suurin osa direktiivin vaatimista energiatodistusta koskevista säännöksistä on jo implementoitu Suomen kansalliseen lainsäädäntöön. Direktiivi vaatii kuitenkin muutoksia Suomen energiatodistusten sisältöön, valvontaan ja tietojärjestelmään. Direktiivin vaatimia muutoksia nykyiseen energiatodistuksia koskevaan lainsäädäntöön tarkastellaan luvussa 3 Nykytila ja sen arviointi. Tässä luvussa käsitellään sitä, mitä direktiivi vaatii energiatodistuksilta, keskittyen erityisesti uudelleenlaaditun direktiivin myötä vaadittaviin muutoksiin.

Direktiivin 19 artiklan mukaan energiatehokkuustodistuksessa on esitettävä rakennuksen energiatehokkuus, joka ilmaistaan energiatehokkuutta kuvaavalla tunnuksella ja energiatehokkuuden vertailuluvulla (E-luku), jotta rakennuksen tai rakennuksen osan omistajat tai vuokralaiset voivat vertailla ja arvioida sen energiatehokkuutta.

Saman artiklan 2 kohdassa säädetään energiatodistuksen sisällöstä ja asteikosta. Direktiivin liitteessä V annetaan energiatodistuksen malli, ja energiatodistusten on oltava mallin mukaisia 29.5.2026 mennessä. Todistuksessa on täsmennettävä rakennuksen energiatehokkuusluokka suljetulla asteikolla, jossa käytetään ainoastaan kirjaimia A–G. A-kirjain vastaa päästöttömiä rakennuksia ja G-kirjain energiatehokkuudeltaan kansallisen rakennuskannan kaikkein heikoimpia rakennuksia asteikon käyttöönottohetkellä. Jäsenvaltiot, jotka jo 29.5.2026 nimeävät päästöttömät rakennukset luokkaan A0, voivat edelleen käyttää tätä nimitystä luokan A sijasta. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että muissa luokissa (luokissa B–F tai, jos käytetään luokkaa A0, luokissa A–F) energiatehokkuusindikaattorit jakautuvat asianmukaisesti energiatehokkuusluokkien kesken.

Lisäksi saman kohdan mukaan jäsenvaltiot voivat määritellä energiatehokkuusluokan A+, joka vastaa rakennuksia, joiden energian tarpeen enimmäiskynnysarvo on vähintään 20 prosenttia alhaisempi kuin päästöttömien rakennusten enimmäiskynnys ja joka tuottaa paikan päällä

vuosittain enemmän uusiutuvaa energiaa kuin sen vuotuinen primäärienergian kokonaistarve. Olemassa olevien A+-luokkaa vastaaviksi perusparannettujen rakennusten osalta jäsenvaltioiden on varmistettava, että elinkaarenaikainen ilmakehän lämmitysvaikutuspotentiaali arvioidaan ja ilmoitetaan rakennuksen energiatehokkuustodistuksessa.

Uusien rakennusten GWP laskemisesta säädetään direktiivin 7 artiklan 2 kohdassa, jonka mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että elinkaarenaikainen ilmakehän lämmitysvaikutuspotentiaali lasketaan direktiivin liitteen III mukaisesti ja ilmoitetaan rakennuksen energiatehokkuustodistuksessa:

- 1 päivästä tammikuuta 2028 alkaen kaikkien sellaisten uusien rakennusten osalta, joiden hyötypinta-ala on yli 1 000 m²;
- 1 päivästä tammikuuta 2030 alkaen kaikkien uusien rakennusten osalta.

Direktiivin liitteessä III ja sitä täydentävässä Euroopan komission delegoiduissa säädöksessä (C/2025/8723, jäljempänä *delegoitu säädös*)³ säädetään tarkemmin uusien rakennusten elinkaarenaikaisen ilmakehän lämmitysvaikutuspotentiaalin laskemisesta. Koko elinkaaren aikainen lämmitysvaikutuspotentiaali ilmoitetaan numeerisena indikaattorina kgCO₂e/m² (hyötypinta-alan neliömetriä kohti) elinkaaren kunkin vaiheen osalta, laskettuna 50 vuoden viitetutkimusjaksolla. Tulos esitetään eri elinkaaren vaiheille jaoteltuna sekä erikseen ilmoitettuna eri hiilikädenjäljen osatekijöille.

Direktiivin 19 artiklassa säädetään myös energiatodistusten visuaalisesta ilmeestä, laadusta, luotettavuudesta ja kohtuuhintaisuudesta, energiatodistukseen liitettävistä suosituksista ja niiden korvaamisesta perusparannuspassilla sekä energiatodistuksen voimassaolosta ja päivittämisestä.

Artiklan 19 kohdan 3 mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava yhteinen visuaalinen ilme energiatehokkuustodistuksille alueellaan. Lisäksi saman 4 kohdan mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että energiatodistukset annetaan 20 artiklan 1 kohdan mukaisesti ja ne antaa riippumaton asiantuntija paikan päällä tehtävän tarkastuskäynnin perusteella, joka voidaan tarvittaessa suorittaa virtuaalisesti silmämääräisin tarkastuksin. Energiatehokkuustodistusten on oltava selkeitä ja helposti luettavia, saatavilla koneellisesti luettavassa muodossa ja liitteessä V olevan mallin mukaisia.

2.2 Energiatodistukseen liittyvät suositukset ja perusparannuspassi

Artiklan 19 kohdassa 5 säädetään energiatodistukseen liitettävistä suosituksista. Sen mukaan energiatehokkuustodistukseen on sisällyttävä suosituksia rakennuksen tai rakennuksen osan energiatehokkuuden parantamiseksi kustannustehokkaasti ja käytöstä syntyvien kasvihuonekaasujen vähentämiseksi ja sisäympäristön laadun parantamiseksi, paitsi jos rakennus tai rakennuksen osa on jo vähintään energiatehokkuusluokan A-luokan mukainen. Saman kohdan mukaan energiatehokkuustodistukseen sisältyvien suositusten on katettava a) rakennuksen vaipan taikka rakennuksen teknisen järjestelmän tai teknisten järjestelmien laajamittaisen korjauksen yhteydessä toteutettavat toimenpiteet ja b) yksittäisiä rakennusosia koskevat toimenpiteet, jotka

³ COMMISSION DELEGATED REGULATION (EU) amending Annex III to Directive (EU) 2024/1275 of the European Parliament and of the Council as regards the Union framework for the national calculation of life-cycle global warming potential (C/2025/8723)

eivät liity rakennuksen vaipan taikka rakennuksen teknisen järjestelmän tai teknisten järjestelmien laajamittaiseen korjaukseen.

Energiatehokkuustodistukseen sisältyvien suositusten on oltava teknisesti toteuttavissa kyseessä olevassa rakennuksessa, ja niissä on esitettävä arvio energiansäästöistä ja käytöstä syntyvien kasvihuonekaasupäästöjen vähennyksestä. Suositukseen on sisällyttävä arviointi siitä, voidaanko lämmitysjärjestelmiä, ilmanvaihtojärjestelmiä, ilmastointijärjestelmiä ja käyttövesijärjestelmiä mukauttaa toimimaan tehokkaammilla lämpötila-asetuksilla, esimerkiksi käyttämällä matalan lämpötilan lämmönsäteilijöitä vesikäyttöisissä lämmitysjärjestelmissä, mukaan lukien vaadittava lämpötehon ja lämpötila- ja virtausvaatimusten suunnittelu. Lisäksi suositukseen on sisällyttävä arvio lämmitysjärjestelmän tai ilmastointijärjestelmän jäljellä olevasta käytöstä. Suosituksissa on tarvittaessa esitettävä mahdollisia vaihtoehtoja lämmitysjärjestelmän tai ilmastointijärjestelmän korvaamiseksi vuosien 2030 ja 2050 ilmastotavoitteiden mukaisesti ottaen huomioon paikalliset ja järjestelmään liittyvät olosuhteet.

Artiklan 19 kohdan 6 mukaan perusparannuspassi korvaa kyseiset, edellä selostetut suositukset, jos jäsenvaltio säättää perusparannuspassin laatimisesta ja myöntämisestä yhdessä energiatehokkuustodistuksen kanssa 12 artiklan 3 kohdan mukaisesti.

2.3 Energiatodistuksen voimassaolo ja päivittäminen

Direktiivin 19 artiklan 13 kohdan mukaan energiatodistus voi olla voimassa enintään kymmenen vuotta. Saman kohdan mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että jos rakennukselle on myönnetty tason C alapuolella oleva energiatehokkuustodistus, rakennusten omistajat kutsutaan keskitettyyn asiointipisteeseen perusparannusneuvontaa varten sen mukaan, kumpi seuraavista ajankohdista on aikaisempi: a) välittömästi rakennuksen energiatehokkuustodistuksen voimassaolon päättymisen jälkeen; tai b) viisi vuotta energiatehokkuustodistuksen antamisesta.

Lisäksi saman artiklan 14 kohdan mukaan jäsenvaltioiden on huolehdittava siitä, että energiatehokkuustodistuksen päivittämiseksi on käytettävissä yksinkertaistettuja menettelyjä, jos vain yksittäisiä elementtejä päivitetään yksittäisin tai erillisin toimenpitein. Saman kohdan mukaan jäsenvaltioiden on asetettava saataville yksinkertaistetut menettelyt energiatehokkuustodistuksen päivittämiseksi, jos otetaan käyttöön perusparannuspassissa yksilöityjä toimenpiteitä tai jos käytetään rakennuksen digitaalista kaksosta, muita sertifioituja menetelmiä tai sertifioituista välineistä saatuja tietoja, joilla määritetään rakennuksen energiatehokkuus.

2.4 Direktiivin vaatimukset energiatodistuksen antamisesta ja energiatodistuksen näytteille asettamisesta

Direktiivin 20 artiklassa säädetään energiatodistusten muodosta ja todistuksen antamisesta. Artiklan 6 kohdan mukaan jäsenvaltiot voivat jättää direktiivin 5 artiklan 3 kohdan b, c ja e alakohdassa mainitut rakennusluokat 20 artiklan 1, 2, 4 ja 5 kohdan soveltamisalan ulkopuolelle. Direktiivin 5 artiklan 3 kohdan b, c ja e alakohdat kuuluvat seuraavasti:

- b) rakennukset, joita käytetään hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan;
- c) väliaikaiset rakennukset, joiden käyttöaika on enintään kaksi vuotta, teollisuuslaitokset, korjaamot ja muut kuin asuinkäyttöön tarkoitetut maatilarakennukset, joissa energian tarve on alhainen, sekä muut kuin asuinkäyttöön tarkoitetut maatilarakennukset, joita käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus;
- e) yksittäiset rakennukset, joiden hyötypinta-ala on yhteensä alle 50 m².

Lisäksi 20 artiklan 6 kohdan mukaan jäsenvaltiot, jotka ovat viimeistään 28 päivänä toukokuuta 2024 päättäneet jättää tämän artiklan soveltamisalan ulkopuolelle asuinrakennukset, joita käytetään tai jotka on tarkoitettu käytettäväksi joko vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa tai vaihtoehtoisesti rajoitetun ajan vuodessa ja joiden arvioitu energiankulutus on vähemmän kuin 25 prosenttia ympärivuotisen käytön kulutuksesta, voivat edelleen tehdä niin.

Näin ollen 5 artiklan 3 kohdan a -alakohtaa ei voida direktiivin sanamuodon mukaan enää rajata direktiivin soveltamisalan ulkopuolelle. Myöskään suojellut rakennukset eivät ole enää poikkeusmahdollisuuksissa mainittuna. Alakohta a) kuuluu seuraavasti:

a) asevoimien tai keskushallinnon omistamat kansalliseen puolustukseen käytettävät rakennukset, lukuun ottamatta asevoimien ja muun kansallisten puolustusviranomaisten henkilöstön käytössä olevia yksittäisiä asuintiloja tai toimistorakennuksia.

Direktiivin 20 artiklan 2 kohdan mukaan jäsenvaltioiden on edellytettävä, että rakennuksia tai rakennuksen osia rakennettaessa, jos niihin on tehty merkittävä korjaus tai niitä myytäessä tai vuokrattaessa tai rakennuksien tai rakennuksen osien vuokrasopimuksia uusittaessa energiatehokkuustodistus näytetään mahdolliselle vuokralaiselle tai ostajalle ja annetaan ostajalle tai vuokralaiselle. Artiklan 20 kohdan 4 mukaan jäsenvaltioiden on edellytettävä, että rakennuksilla tai rakennuksen osilla, jotka tarjotaan myytäväksi tai vuokrattavaksi, on energiatehokkuustodistus ja että tapauksen mukaan rakennuksen tai rakennuksen osan energiatehokkuustodistuksessa annettu energiatehokkuusindikaattori ja -luokka mainitaan verkossa ja verkon ulkopuolella olevissa ilmoituksissa, mukaan lukien kiinteistövälitysportaalit. Artiklan 20 kohdassa 6 säädetään myös siitä, mitkä rakennusluokat voidaan jättää tiettyjen energiatodistuksia koskevien velvoitteiden ulkopuolelle. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että kaikki annetut energiatehokkuustodistukset ladataan direktiivin vaatimaan rakennusten energiatehokkuustietokantaan.

Direktiivin 21 artikla koskee energiatodistusten näkyville asettamista. Sen mukaan jäsenvaltioiden on toteutettava toimenpiteet sen varmistamiseksi, että jos rakennus, jolle on myönnetty energiatehokkuustodistus, on julkisten elinten käytössä ja yleisön toistuvien käyntien kohteena, energiatehokkuustodistus asetetaan esille näkyvälle paikalle, jossa se on selvästi yleisön nähtävissä. Lisäksi jäsenvaltioiden on edellytettävä, että muussa kuin asuinrakennuksessa, jolle on annettu energiatehokkuustodistus 20 artiklan 1 kohdan mukaisesti, energiatehokkuustodistus asetetaan esille näkyvälle paikalle ja selvästi nähtäville. Artiklan mukaan suosituksia ei tarvitse asettaa esille.

Direktiivin artiklassa 27 säädetään riippumattomista valvontajärjestelmistä. Artiklan mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että energiatehokkuustodistuksille perustetaan riippumattomat valvontajärjestelmät liitteen VI mukaisesti ja että perusparannuspassille perustetaan riippumaton valvontajärjestelmä. Jäsenvaltiot voivat perustaa erilliset järjestelmät energiatehokkuustodistusten, perusparannuspassien, älyratkaisuvälineitä koskevien indikaattorien sekä lämmitysjärjestelmien, ilmanvaihtojärjestelmien ja ilmastointijärjestelmien tarkastusraporttien valvonnan.

2.5 Direktiivin vaatimukset energiatodistusten kohtuuhintaisuudelle ja rakennusten omistajien tiedonsaannille energiakorjauksista

Direktiivin 19 artiklan 19 kohdan mukaan 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

kustannusennusteeseen. Lisäksi siinä on oltava tiedot suositusten täytäntöönpanemiseksi toteutettavista toimista, asiaankuuluvien keskitettyjen asiointipisteiden yhteystiedoista ja tarvittaessa rahoitustukivaihtoehdoista. 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.

Lisäksi 19 artiklan kohdan 4 mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava energiatehokkuustodistusten laatu, luotettavuus ja kohtuuhintaisuus ja toteutettava toimenpiteitä sen varmistamiseksi, että energiatehokkuustodistukset ovat kohtuuhintaisia, ja harkittava, antavatko ne taloudellista tukea heikossa asemassa oleville kotitalouksille.

2.6 Direktiivin vaatimukset energiatodistusten valvonnalle

Direktiivin liitteessä V listataan ne tiedot, jotka energiatodistuksen etusivulla ja todistuksessa on oltava. Lisäksi liitteessä listataan indikaattorit, jotka energiatodistus voi sisältää. Liitteessä VI säädetään energiatodistusten riippumattomista valvontajärjestelmistä. Sen mukaan esimerkiksi jäsenvaltioiden on määriteltävä selkeästi laatutavoitteet ja tilastollinen luotettavuus, jotka energiatehokkuustodistusten toimintakehyksen olisi saavutettava. Riippumattomalla valvontajärjestelmällä on varmistettava, että vähintään 90 prosentilla annetuista voimassa olevista energiatehokkuustodistuksista on 95 prosentin tilastollinen luotettavuus arviointiajanjaksolla, joka saa olla enintään yksi vuosi. Lisäksi jäsenvaltioiden on otettava käyttöön ennakoivia ja reaktiivisia toimenpiteitä energiatehokkuustodistusten yleisen kehityksen laadun varmistamiseksi. Näihin toimenpiteisiin voi kuulua riippumattomien asiantuntijoiden lisäkoulutus, kohdennettu oikeellisuuden valvonta, velvoite toimittaa energiatehokkuustodistukset uudelleen, oikeasuhteiset sakot sekä väliaikaiset tai pysyvät kiellot asiantuntijoille.

3 Nykytila ja sen arviointi

3.1 Energiatodistuksen luokitteluasteikot, visuaalinen ilme ja todistuksen sisältämät tiedot

Energiatodistuksista säädetään seuraavissa kansallisissa säädöksissä:

- laki rakennuksen energiatodistuksesta (50/2013), jäljempänä *energiatodistuslaki*,
- laki rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä (147/2015), jäljempänä *energiatodistustietojärjestelmälaki*,
- valtioneuvoston asetus rakennuksen energiatodistuksen laatijan pätevyydestä ja kevenetyn energiatodistusmenettelyn edellytyksistä (170/2013), ja
- ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatodistuksesta (1048/2017).

Energiatodistus on ollut Suomessa käytössä vuodesta 2007 lähtien, jolloin se otettiin käyttöön osana EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivin täytäntöönpanoa. Vuodesta 2013 lähtien energiatodistus on ollut pakollinen kaikille yli 50 m² uudisrakennuksille. Energiatodistuksen laskenta ja sisältö ovat vakiintuneet ja vastaavat lähtökohtaisesti energiatehokkuusdirektiivin vaatimuksia. Uudelleenlaaditun direktiivin myötä energiatodistuksen sisältöön vaaditaan kuitenkin joitain muutoksia.

Energiatodistuksen sisällöstä säädetään energiatodistuslain 3 luvussa. Lain 9 §:n 1 momentin mukaan energiatodistuksessa rakennuksen energiatehokkuus ilmaistaan rakennuksen laskennallisen energiatehokkuuden vertailuluvun (E-luku) sijoittumista luokitteluasteikolle kuvaavalla tunnuksella. Rakennukset jaetaan niiden käyttötarkoituksen mukaan ryhmiin, joilla kullakin on oma luokitteluasteikkonsa. Rakennuksen E-luku lasketaan jakamalla energiamuotojen kertomilla painotettu rakennuksen vakioituun käyttöön perustuva laskennallinen ostoenergian kulutus rakennuksen pinta-alaa kohden vuodessa. Lisäksi saman pykälän 2 momentin mukaan todistuksessa ilmoitetaan lisäksi rakennuksen vakioituun käyttöön perustuva laskennallinen ostoenergiankulutus sekä toteutunut ostoenergiankulutus, jos tieto on saatavilla.

Energiatodistuslain 9 §:n 5 momentin mukaan ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pinta-alan määrittämisestä energiatodistusmenettelyssä, energiatodistuksessa käytettävistä luokitteluasteikoista ja tunnuksista, rakennusten ryhmittelystä luokittelua varten, suositusten antamisesta, todistuksessa annettavista muista tiedoista sekä energiatodistuslomakkeen kaavasta. Tarkempia säännöksiä on annettu ympäristöministeriön asetuksella rakennuksen energiatodistuksesta (1048/2017). Asetuksen mukaan Suomessa rakennukset jaotellaan energiatodistuksessa luokkiin A-G. Energiatodistuksessa käytetään rakennuksen tai rakennuksen osan käyttötarkoituksellisia energiatehokkuuden luokitteluasteikkoja ja kirjaimia A–G energiatehokkuusluokkien tunnuksina siten kuin asetuksen liitteessä 2 esitetään.

Lisäksi käytössä on luokka H, jolla tarkoitetaan kevennettyä energiatodistusmenettelyä, josta säädetään energiatodistuslain 17 §:ssä. Energiatodistuslain 17 §:n mukaan energiatodistuksen hankkimisesta vastuussa oleva voi halutessaan hankkia toimenpidettä varten julkisesti saatavilla olevan kevennetyn energiatodistusmenettelyn mukaisen todistuksen. Kevennettyä energiatodistusmenettelyä voi käyttää, jos myytävä rakennus tai kiinteistö taikka huoneisto tai sen hallintaoikeus enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävässä asuinrakennuksessa on arvoltaan hyvin vähäinen taikka jos on olemassa muu erityisen perusteltu syy, kuten lähisukulaisten välinen myynti tai vuokraus, kevennetyn menettelyn käyttämiseen. Kevennetystä energiatodistusmenettelystä säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksessa rakennuksen energiatodistuksen laatijan pätevyydestä ja kevennetyn energiatodistusmenettelyn edellytyksistä. Asetuksen mukaan kevennetyn energiatodistusmenettelyn käyttömahdollisuutta arvioitaessa katsotaan myytävän rakennuksen tai kiinteistön taikka huoneiston tai sen hallintaoikeuden arvo hyvin vähäiseksi, jos myyntihinta on alle 50 000 euroa. Lisäksi kevennettyä menettelyä voidaan käyttää muusta erityisestä syystä lähisukulaisten välisen myynnin tai vuokrauksen lisäksi myös, jos myytävää tai vuokrattavaa rakennusta tai kiinteistöä taikka huoneistoa ei esitellä julkisesti myyntiä tai vuokrausta varten eikä tarjota myytäväksi tai vuokrattavaksi julkisesti esillä olevalla ilmoittelulla. Kevennettyä menettelyä voidaan käyttää myös, jos rakennuksen, kiinteistön tai huoneiston vuokra on alle 350 euroa kuukaudessa. Kevennetyn menettelyn mukaisia todistuksia ei viedä energiatodistustietokantaan, eikä niiden laatimisesta raportoida, joten niiden määrästä ei ole mitään tietoa. Lainsäädännössä on edellä kuvatulla tavalla tällä hetkellä säännökset kevennetystä menettelystä ja niitä koskevasta luokasta H, ja ne olisi tarkoitus pitää ennallaan direktiivin korostaman kustannustehokkuuden perusteella. Direktiivi ei tunnista kevennetyn energiatodistusmenettelyn kaltaista menettelyä, ja uudistettu direktiivi vaatii luokitteluasteikon esittämistä suljetulla asteikoilla A-G.

Direktiivin mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava yhteinen visuaalinen ilme energiatehokkuustodistuksille alueellaan. Lisäksi liitteessä V säädetään energiatodistuksen sisältämistä tiedoista. Suomessa energiatodistuksen visuaalisesta ilmeestä on säädetty ympäristöministeriön asetuksella.

Energiatodistuslaki tai muu lainsäädäntö ei sisällä nykyisin velvoitetta ilmoittaa tietoa rakennuksen koko elinkaaren hiilijalanjäljestä tai -kädenjäljestä osana rakennusten energiatodistusta, vaan kyseessä on uudelleenlaaditun direktiivin mukana tuoma uusi vaatimus.

3.2 Energiatodistuksen laatiminen, hankkiminen, käyttö ja voimassaolo

Energiatodistuslain 2 §:n mukaan rakennuksen omistaja vastaa siitä, että rakennuksen energiatodistus hankitaan ja että sitä tai siinä olevia tietoja käytetään tässä laissa säädettyissä tilanteissa, ellei asiasta erikseen toisin säädetä. Jos rakennuksen kunnossapitovastuu on lain tai sopimuksen nojalla taikka muulla tavoin rakennuksen haltijalla, mainittu vastuu on rakennuksen haltijalla.

Energiatodistuslain 3 §:ssä säädetään rajauksista energiatodistuksen hankkimis- ja käyttövelvollisuuden kohteena oleviin rakennuksiin seuraavasti: ”Edellä 2 §:ssä säädetty velvollisuus hankkia energiatodistus ja käyttää sitä koskee rakennusta, jossa käytetään energiaa rakennuksen tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan sovelleta:

- 1) rakentamislain (751/2023) 37 §:n 2 momentin 1 ja 3–7 kohdassa tarkoitettuihin rakennuksiin;
- 2) loma-asumiseen tarkoitettuun rakennukseen, jota ei käytetä majoituselinkeinon harjoittamiseen;
- 3) sellaiseen puolustushallinnon käytössä olevaan rakennukseen, johon tai jonka käyttöön liittyy salassa pidettävää tietoa.

Lain rakennusten energiatodistuksesta 3 §:ssä säädetty nykyiset rajaukset menevät paikoittain pidemmälle, mitä uudelleenlaadittu direktiivi mahdollistaa. Uudelleenlaadittu direktiivi ei mahdollistaisi esimerkiksi nykyistä energiatodistuksen hankkimisvelvoitteen rajausta sellaiseen puolustushallinnon käytössä olevaan rakennukseen, johon liittyy salassa pidettävää tietoa. Uudelleenlaadittu energiatehokkuusdirektiivi ei enää mahdollista myöskään suojeltujen rakennusten rajaamista pois energiatodistuksen laatimisvelvoitteen piiristä. Direktiivin 20 artiklassa säädetään energiatodistusten muodosta ja todistuksen antamisesta. Energiatodistus tulee hankkia uudisrakennukselle (energiatodistuslain 5 §) ja rakennuksen myynti- ja vuokraustilanteissa (energiatodistuslain 6 §).

Energiatodistuslain 7 §:ssä säädetään energiatodistuksen nähtävillä olosta. Sen 1 momentin mukaan, kun viranomainen tai laitos tarjoaa julkisia palveluja yleisön käyntien kohteena olevissa tiloissa, joiden kerrosala yhdessä rakennuksessa ylittää 250 neliömetriä, voimassa olevassa rakennuksen energiatodistuksessa oleva energiatehokkuutta kuvaava luokitteluasteikko on asetettava selvästi yleisön nähtäville alkuperäisenä tai jäljennöksenä. Saman pykälän 2 momentin mukaan, jos muussa kuin 1 momentissa tarkoitettussa rakennuksessa on yleisön toistuvien käyntien kohteena olevia tiloja yli 500 neliömetriä ja rakennukselle on laadittu energiatodistus, sovelletaan 1 momentissa säädettyä velvollisuutta.

Direktiivin 20 artiklan 1 kohdan mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että digitaalinen energiatehokkuustodistus annetaan a) rakennuksille tai rakennuksen osille, niitä rakennettaessa, kun niitä on korjattu merkittävästi, niitä myytäessä tai vuokrattaessa uudelle vuokralaiselle tai kun niitä koskeva vuokrasopimus uusitaan; b) olemassa oleville rakennuksille, jotka ovat julkisten elinten omistuksessa tai käytössä. Isolla osalla julkisia rakennuksia on jo olemassa energiatodistus, mutta ei kaikilla.

Artiklan 19 kohdan 14 mukaan jäsenvaltioiden on huolehdittava siitä, että energiatehokkuustodistuksen päivittämiseksi on käytettävissä yksinkertaistettuja menettelyjä, jos vain yksittäisiä elementtejä päivitetään yksittäisin tai erillisin toimenpitein. Jäsenvaltioiden on asetettava saataville yksinkertaistetut menettelyt energiatehokkuustodistuksen päivittämiseksi, jos otetaan käyttöön perusparannuspassissa yksilöityjä toimenpiteitä tai jos käytetään rakennuksen digitaalista kaksosta, muita sertifioituja menetelmiä tai sertifioituista välineistä saatuja tietoja, joilla määritetään rakennuksen energiatehokkuus. Nykyisissä säädöksissä ei ole säännöksiä koskien energiatodistusten yksinkertaistettua päivittämistä siten, kuin direktiivissä on tarkoitettu. Lisäksi asiassa on huomionarvoista, että energiatodistusrekisteri ei tee energiatodistuskentää, vaan se tapahtuu erillisillä laskentaohjelmilla. Vähäiset todistusmuutokset on siten mahdollista tehdä vain kyseisissä laskentaohjelmissa.

Energiatodistuslain 23 §:n mukaan energiatodistuksen laatijan on säilytettävä valmisteluasiakirjat, laskelmat ja muut tiedot, jotka laatija on tehnyt tai hankkinut todistuksen laatimista varten sekä tiedot todistuksen kohteesta tehdystä havainnoinnista. Laatijan on pidettävä arkistoa laatimistaan todistuksista. Asiakirjat, tiedot ja todistukset on säilytettävä vähintään 12 vuotta.

3.3 Suositukset energiatehokkuuden parantamiseksi

Energiatodistuslain 9 §:n 3 momentin mukaan energiatodistuksessa annetaan suosituksia toimista, joilla voidaan parantaa kustannustehokkaasti rakennuksen energiatehokkuutta, ellei kyseessä ole uudisrakennus tai rakennus, jolle ei tällaisia toimia voida osoittaa. Todistuksessa voidaan lisäksi antaa muita tietoja rakennuksen energia- ja ympäristöominaisuuksista.

Direktiivin 19 artiklan 5 kohdan mukaan energiatehokkuustodistukseen on sisällyttävä suosituksia rakennuksen tai rakennuksen osan energiatehokkuuden parantamiseksi kustannustehokkaasti ja käytöstä syntyvien kasvihuonekaasujen vähentämiseksi ja sisäympäristön laadun parantamiseksi, paitsi jos rakennus tai rakennuksen osa on jo vähintään energiatehokkuusluokan A mukainen. Energiatehokkuustodistukseen sisältyvien suositusten on katettava: a) rakennuksen vaipan taikka rakennuksen teknisen järjestelmän tai teknisten järjestelmien laajamittaisen korjauksen yhteydessä toteutettavat toimenpiteet; ja b) yksittäisiä rakennusosia koskevat toimenpiteet, jotka eivät liity rakennuksen vaipan taikka rakennuksen teknisen järjestelmän tai teknisten järjestelmien laajamittaiseen korjaukseen. Energiatodistuksen kattamista tiedoista säädetään nykyisin tarkemmin ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen energiatodistuksesta.

Energiatehokkuustodistukseen sisältyvien suositusten on oltava teknisesti toteuttavissa kyseessä olevassa rakennuksessa, ja niissä on esitettävä arvio energiansäästöistä ja käytöstä syntyvien kasvihuonekaasupäästöjen vähennyksestä. Niissä voidaan esittää arvio takaisinmaksuajoista tai kustannuksista ja hyödyistä rakennuksen taloudellisen elinkaaren ajalta sekä tietoja taloudellisista kannustimista ja hallinnollisesta ja teknisestä avusta sekä taloudellisista hyödyistä, jotka liittyvät laajalti viitearvojen saavuttamiseen. Artiklan 19 kohdissa 8 ja 9 on myös lisävaatimuksia suosituksille, jotka koskevat muun muassa lämmitysjärjestelmästä, ilmanvaihtojärjestelmästä annettavia tietoja.

Artiklan 19 kohdan 6 mukaan, jos jäsenvaltiot säätävät perusparannuspassin laatimisesta ja myöntämisestä yhdessä energiatehokkuustodistuksen kanssa 12 artiklan 3 kohdan mukaisesti, perusparannuspassi korvaa 5 kohdan mukaiset suositukset. Nykyisessä energiatodistuksessa ei ole perusparannuspassia. Perusparannuspassin voisi ehdotuksen mukaan hankkia energiatodistuksen liitteenä.

3.4 Energiatodistusten valvonta

Energiatodistuslain 6 luvussa säädetään valvonnasta sekä tietojen käsittelystä, säilytyksestä ja luovuttamisesta. Lain 18 §:n mukaan ympäristöministeriöllä on tämän lain noudattamisen valvonnan ylin johto. Ympäristöministeriö valvoo pätevyyden toteajan toimintaa. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus valvoo tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. Kunakin vuonna laadituista energiatodistuksista tarkastetaan määräosa. Tarkastus kohdistetaan todistuksen lähtötietojen, energiamäärien määrittämisen sekä säästösuositusten oikeellisuuteen.

Energiatodistukseen on jatkossa liitettävä tämän esityksen mukaisesti GWP tieto, mikä tarkoittaisi, että jatkossa tarkastus ja valvonta ulottuisi myös GWP tietoihin. Uutena sisältötietona tul-taisiin tarkastamaan se, että GWP on asianmukaisesti ilmoitettu osana energiatodistusta. Käytännössä valvonta rajoittuisi siihen, että energiatodistuksen laatija on ilmoittanut energiatodistuksessa GWP tiedot oikein. Tämä tarkoittaisi sen valvomista, että energiatodistuksen laatija on siirtänyt suoraan rakennuksen ilmastaselvityksestä tiedon energiatodistukseen, eikä itse niitä erikseen laskenut tai muuttanut, vaan ne vastaavat ilmastaselvityksessä esitettyä. Rakennusvalvontaviranomainen puolestaan valvoo ilmastaselvityksen laadintaan ja sen tietojen oikeellisuutta. Jos kyse olisi A+ -luokan peruserästä rakennuksesta, olisi valvonnassa tarkastettava, että rakentamishankkeeseen ryhtynyt olisi huolehtinut, että laskenta on tehty kansallisen vähähiilisyiden arviointimenetelmän mukaisesti ja tulokset ilmoitettu osana energiatodistusta.

Lain 19 §:n mukaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella tai sen määräämällä virkamiehellä tai viranhaltijalla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada rakennuksen omistajalta tai muulta todistuksen hankkimisesta vastuussa olevalta, energiatodistuksen laatijalta taikka toiselta viranomaiselta tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamisen valvontaa varten tarvittavat tiedot ja asiakirjat, sekä toimeksiantoja koskevat asiakirjat. Mainitut tiedot on oikeus saada toiselta viranomaiselta maksutta. Lain 20 §:n mukaan valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella tai sen määräämällä virkamiehellä tai viranhaltijalla on oikeus päästä alueelle tai huoneistoon tai muuhun tilaan, jonne pääsy on tässä laissa tarkoitetun valvonnan kannalta tarpeen, sekä tehdä siellä valvontaan liittyviä tarkastuksia sen selvittämiseksi, ovatko todistuksen laatimisen pohjana käytetyt tiedot oikein. Tarkastusta ei kuitenkaan saa tehdä pysyväisluonteiseen asumiseen käytettävässä tilassa. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tarkastettavien energiatodistusten määrästä sekä tarkastamisen tarkemmasta suorittamistavasta.

Energiatodistuslain 24 §:ssä säädetään käskyistä ja kielloista, joita voidaan antaa valvonnan tueksi. Jos rakennuksen omistaja tai muu tämän lain mukaisesta velvollisuudesta vastuussa oleva ei täytä säädettyjä velvollisuuksia tai toimii muutoin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on kehoitettava korjaamaan asiointi- ja asetettava määräaika asiointilan korjaamiselle. Jos asiaa ei korjata määräajassa, keskuksen on annettava asianomaiselle taholle varoitus ja uusi määräaika. Jos asiointilaa ei määräajassa korjata, keskuksen tulee antaa tilanteen mukainen käsky- tai kieltopäätös. Keskus voi tehostaa käskyä tai kieltä vakavissa tai olennaisissa rikkomuksissa uhkasakolla tai teettämistä keskeyttämishallalla, joista säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990). Jos Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus toteaa rakennuksen energiatodistuksen olennaisesti virheelliseksi, todistuksen käyttö tulee kieltää. Tällöin keskus voi velvoittaa energiatodistuksen laatijan korvaamaan virheellisen todistuksen uudella energiatodistuksella taikka toissijaisesti teettää energiatodistuksen toisella energiatodistuksen laatijalla. Uuden todistuksen kustannuksista vastaa virheellisen todistuksen laatinut energiatodistuksen laatija.

3.5 Energiatodistusten saatavuus, voimassaolo ja heikoimmassa asemassa olevat henkilöt

Artiklan 19 kohdan 10 mukaan 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 kustannusennusteeseen. Lisäksi siinä on oltava tiedot suositusten täytäntöönpanemiseksi toteutettavista toiminnoista, 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. Ilmastokestävyyden voidaan katsoa tarkoittava sitä, miten rakennus kestää ilmastomuutoksen aiheuttamia muutoksia.

Artiklan 4 kohdan mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava energiatehokkuustodistusten laatu, luotettavuus ja kohtuuhintaisuus. Jäsenvaltioiden on toteutettava toimenpiteitä sen varmistamiseksi, että energiatehokkuustodistukset ovat kohtuuhintaisia, ja harkittava, antavatko ne taloudellista tukea heikossa asemassa oleville kotitalouksille.

Suomessa energiatodistusten hinnat ovat arviolta seuraavat: 200–300 euroa (uusi omakotitalo), 300–400 euroa (vanha omakotitalo) ja 600–1 500 euroa (kerrostalo, riippuen koosta ja tietojen saatavuudesta). Myös muissa jäsenvaltioissa, esimerkiksi Ruotsissa ja Norjassa hinnat ovat suunnilleen samalla tasolla. Energiatodistusten laatimisen voidaan katsoa näin ollen kohtuuhintaista, sillä energiatodistuksen avulla on mahdollista myös säästää rakennuksen energiakuluissa.

Artiklan 19 kohdan 13 mukaan energiatehokkuustodistus voi olla voimassa enintään kymmenen vuotta. Energiatodistuslain 8 §:n mukaan energiatodistus on voimassa, kunnes se korvataan uudella energiatodistuksella, kuitenkin enintään kymmenen vuotta todistuksen laatimisesta.

Jäsenvaltioiden on direktiivin mukaan varmistettava, että jos rakennukselle olisi myönnetty tason C alapuolella oleva energiatehokkuustodistus, rakennusten omistajat kutsuttaisiin keskitettyyn asiointipisteeseen perusparannusneuvontaa varten sen mukaan, kumpi seuraavista ajankohdista on aikaisempi: a) välittömästi rakennuksen energiatehokkuustodistuksen voimassaolon päättymisen jälkeen; tai b) viisi vuotta energiatehokkuustodistuksen antamisesta. Nykyisessä järjestelmässä ei ole vastaavaa kutsumenetelmää. Jos todistus olisi alle luokan C, olisi tarkoitus ehdottaa lisättävän energiatodistukseen teksti yhteydenotosta energiatehokkuusneuvontaan (Motiva). Kutsun jälkeenpäin lähettäminen olisi ongelmallista, järjestelmän rakentaminen hankalaa ja omistajan tunnistaminen haastavaa.

3.6 Energiatodistuksen laatijat

Energiatodistuslain 4 luvussa säädetään energiatodistuksen laatijasta ja toiminnan harjoittamisesta. Laissa säädetään muun muassa energiatodistuksen laatijan pätevydestä, pätevyysvoimassaolosta, toiminnan harjoittamisen yleisistä edellytyksistä, pätevyysvoimassaolon toteuttamisesta ja pätevyysvoimassaolon nimeämisestä. Valtioneuvoston asetuksessa rakennuksen energiatodistuksen laatijan pätevydestä ja kevennetyn energiatodistusmenettelyn edellytyksistä (170/2013) tarkemmin energiatodistuksen laatimistehtävän vaativuustasoista ja edellytettävästä tutkinto tai työkokemuksesta.

Energiatodistuslain 25 §:ssä säädetään todistusten laatimiskielloista ja nimeämisen peruuttamisesta. Lain 24 §:n 1 momentin mukaan jos energiatodistuksen laatija ei täytä pätevyydelle

säädettyjä edellytyksiä tai toimii muutoin olennaisella tai vakavalla tavalla tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti laatiessaan energiatodistuksia tai ilmoittaessaan, luovuttaessaan, arkistoidessaan tai säilyttäessään todistustietoja ja häntä on 24 §:n mukaisesti kehoitettu korjaamaan asiantila sekä annettu varoitus eikä asiantilaa määräajassa korjata, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tulee antaa laatijalle todistusten laatimiskielto. Laاتمiskieltoa voidaan tehostaa mainitun pykälän 1 momentissa säädetyllä tavalla uhkasakolla. Saman pykälän 2 momentin mukaan, jos pätevyyden toteaja ei toiminnassaan noudata pätevyyden toteamisesta säädettyä, ei täytä enää nimeämisen edellytyksiä tai ympäristöministeriön nimeämis päätöksessä vahvistettuja järjestelyjä tai ehtoja taikka lopettaa toiminnan eikä ympäristöministeriön antamasta varoituksesta huolimatta kohtuullisessa määräajassa poista varoitukseen johtaneita syitä, ministeriön on peruutettava nimeäminen.

3.7 Rakennuksen ilmastaselvitys, rakennustuoteluettelo ja hiilijalanjäljen raja-arvot

Eduskunta hyväksyi uuden rakentamislain (751/2023) 1.3.2023 ja laki vahvistettiin 21.4.2023. Suurimpana muutoksena maankäyttö- ja rakennuslakiin (132/1999) verrattuna oli ilmastomuutoksen torjunnan tuominen osaksi rakentamisen lainsäädäntöä. Rakentamislakiin lisättiin uudet olennaiset tekniset vaatimukset rakennuksen elinkaaresta ja vähähiilisyydestä. Rakentamislain 38 § sisältää uuden olennaisen teknisen vaatimuksen, jossa säädetään rakennuksen ilmastovarmuuden ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitteesta. Lain 38 a §:ssä säädetään puolestaan hiilijalanjäljen raja-arvoista. Voimassa oleva lainsäädäntö sisältää vuodesta 2026 alkaen velvoitteen laskea ja ilmoittaa uuden rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki, mutta ei osana energiatodistusta, vaan ilmastovarmuudella loppukatselmusvaiheessa. Lain 38 §:n mukaan rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava 122 §:n mukaista loppukatselmusta varten tehtävässä ilmastovarmuudesssa seuraavien uusien rakennusten osalta:

- 1) rivitalo;
- 2) asuinkerrostalo;
- 3) toimistorakennus ja terveyskeskus;
- 4) liikerakennus, tavaratalo, kauppakeskus, myymälärakennus, myymälähalli, teatteri, ooppera-, konsertti- ja kongressitalo, elokuvateatteri, kirjasto, arkisto, museo, taidegalleria ja näyttelyhalli;
- 5) majoitusliikerakennus, hotelli, asuntola, palvelutalo, vanhainkoti ja hoitolaitos;
- 6) opetusrakennus ja päiväkotii;
- 7) liikuntahalli;
- 8) sairaala;
- 9) lämmitetyltä nettoalaltaan yli 1 000 neliömetrin suuruinen varastorakennus, liikenteen rakennus, uimahalli ja jäähalli.

Jotta GWP tiedot saataisiin energiatodistuksia varten nykyistä laajemmalla joukolla uudisrakennuksia, olisi rakentamislain 38 §:n soveltamisalaa laajennettava porrastetusti direktiivin mukaisella tavalla. Vuoden 2028 ilmastovarmutus tulisi laatia kaikille muillekin rakennuksille, kun niiden hyötypinta-ala on yli 1000 neliömetriä. Vuodesta 2030 eteenpäin velvoite laajenisi koskemaan kaikkia uusia rakennuksia, mukaan luettuna esimerkiksi erillispientalot. Direktiivi ei sisällä rakennustuoteluetteloaa koskevaa velvoitetta, mutta sen olisi tarkoitus laajentua vastaavasti kuin ilmastovarmutus.

Direktiivin 7 artiklan mukaisesti kaikissa jäsenmaissa olisi otettava uudisrakennuksia koskevat raja-arvot käyttöön 2030 alkaen. Tämän vuoksi nykyistä raja-arvojen soveltamisalaa rakentamislain 38 a §:ssä olisi laajennettava esityksen mukaisesti. Ilman ilmastovarmutusta ei voida lain

mukaan osoittaa, että raja-arvo alittuu, joten tältäkin osin olisi välttämätöntä laajentaa ilmas-
toselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitetta. Valtioneuvoston asetus uuden ra-
kennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista on tullut voimaan alkuvuonna 2026, ja se ei kata vielä
nykyisin direktiivin edellyttämällä tavalla kaikkia rakennuksia.

Rakennuksen vähähiilisyyden osalta korostuu suunnittelun merkitys: rakennuksen kannalta
merkittävimmät vähähiilisyyteen ja kustannuksiin vaikuttavat ratkaisut tehdään suunnitteluvai-
heessa. Myös Euroopan komission delegoidussa säädöksessä (C/2025/8723, jäljempänä *dele-
goitu säädös*)⁴ korostetaan suunnittelun merkitystä: jäsenvaltioiden on varmistettava, että elin-
kaarenaikainen GWP arvioidaan ennen rakennustöiden aloittamista ja lasketaan tarkemmin ra-
kennuksen valmistuttua. Elinkaaren aikainen GWP olisi siis laskettava tai arvioitava suunnitte-
luvaiheessa ennen rakennuksen rakentamisen aloittamista, jolloin rakennuksen vähähiilisyyteen
voidaan parhaiten vaikuttaa ja rakennussuunnitelmaan voidaan vielä tehdä muutoksia. Jäsen-
valtiot voivat kuitenkin päättää, miten rakennuksen GWP:n arviointi varmistetaan suunnittelu-
vaiheessa, joko rakennuslupaprosessin kautta tai muilla keinoin. Jo nykyisessä lain 38 §:ssä on
selkeästi korostettu sitä, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän velvoitteena on asian huomioi-
minen jo suunnitteluvaiheessa.

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

Uudistettu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi tuo merkittäviä muutoksia energiatodistuk-
siin. Tavoitteena on vauhdittaa rakennuskannan energiatehokkuuden parantamista ja päästöjen
vähentämistä kohti hiilineutraaliutta vuoteen 2050 mennessä.

Energiatodistuksen hankkimis- ja käyttövelvollisuuden kohteena oleviin rakennuksiin tulisi
muutoksia. Velvoitteiden piiriin ulotettaisiin suojellut rakennukset sekä sellaiset loma-asumi-
seen tarkoitetut asuinrakennukset, joita olisi tarkoitus käyttää enemmän kuin neljän kuukauden
ajan vuodessa. Niiltä osin kuin loma-asumiseen tarkoitettuja asuinrakennuksia käytettäisiin alle
neljän kuukauden ajan vuodessa, olisi ne jatkossakin energiatodistuksen hankintavelvoitteen
ulkopuolella.

Rakentamisluvan hakijan olisi ehdotuksen mukaan liitettävä rakentamislupahakemukseen ener-
giatodistus, kun luvan kohteena on uudisrakennus, rakentamislain 14 §:n 2 momentissa tarkoi-
tettu rakennuksen laajamittainen korjaus tai rakennuksen laajennus, jossa rakennuksen hyöty-
pinta-ala kasvaa merkittävästi. Todistus olisi myös ennen käyttöönottoa päivitettävä. Energia-
todistus ei kuitenkaan tarvitsisi esittää, mikäli sellaista ei tarvitse 3 §:n mukaisesti hankkia.

Energiatehokkuuslain (1429/2014) 3 §:n 17 kohdassa tarkoitetun julkisen elimen olisi huoleh-
dittava, että elimen omistamalla tai käytössä olevalla rakennuksella on voimassa oleva energia-
todistus, kun tämä laki tulee voimaan. Jos rakennukselle olisi laadittu energiatodistus, olisi se
ehdotuksen mukaan asetettava esille rakennukseen näkyvälle paikalle selvästi nähtäville.

⁴ COMMISSION DELEGATED REGULATION (EU) amending Annex III to Directive (EU)
2024/1275 of the European Parliament and of the Council as regards the Union framework for the na-
tional calculation of life-cycle global warming potential (C/2025/8723)

Rakennuksen omistajan olisi ehdotuksen mukaan huolehdittava, että rakennusta, rakennuksen osaa tai huoneistoa taikka niiden hallintaoikeutta myytäessä, vuokrattaessa tai vuokrasopimusta uusittaessa olisi mahdollisen ostajan tai vuokralaisen nähtävillä voimassa oleva rakennuksen tai sen osan energiatodistus. Lisäksi myynti- ja vuokrailmoituksessa olisi ilmoitettava kohdetta koskeva energiatehokkuutta kuvaava tunnus ja energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku).

Energiatodistukseen lisätään enemmän tietoa rakennuksen energiasta, kuten uusiutuvan energian osuudesta ja rakennuksen omasta uusiutuvan energian tuotannosta. Energiatodistuksessa ei tarkastella vain käytönaikaista kulutusta, vaan yhä enemmän koko rakennuksen elinkaaren aikaisia päästöjä. Energiatodistuksessa olisi jatkossa ilmoitettava rakennuksen elinkaaren CO₂-päästöt, ei pelkästään energiankulutusta. Lisäksi energiatodistusten olisi sisällettävä enemmän tietoa rakennuksen älykkäistä järjestelmistä, kuten automaatiosta ja ohjauksesta. Energiatodistuksen olisi sisällettävä laatijan suositukset rakennuksen tai sen osan energiatehokkuuden kustannustehokkaaksi parantamiseksi, käytöstä syntyvien kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseksi sekä sisäympäristön laadun kehittämiseksi, ellei rakennus tai sen osa on jo vähintään energiatehokkuusluokan A0 mukainen tai jos suositukset esitetään perusparannuspassissa.

Lisäksi uuden rakennuksen osalta energiatodistuksen laatijan olisi huolehdittava siitä, että ilmastaselvityksen sisältämät GWP-tiedot sisällytetään sellaisinaan energiatodistukseen rakennuksen loppukatselmuksessa. Toisaalta A+-energiatehokkuusluokan perusparannetun rakennuksen osalta energiatodistuksen rakentamishankkeeseen ryhtyvän olisi huolehdittava siitä, että rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on laskettu ja ilmoitettu energiatodistuksessa viimeistään loppukatselmuksessa.

Ehdotus toisi mukanaan vapaaehtoisen energiatodistuksen liitteenä tehtävän perusparannuspassin, joka tarjoaisi rakennuksen omistajalle pitkän aikavälin korjaussuunnitelman energiatehokkuuden parantamiseksi. Energiatodistuksen laatija saisi laatia perusparannuspassin. Jos energiatodistuksen laadintaan oikeuttava pätevyys raukeaisi, ei saisi enää laatia myöskään todistuksen liitteenä olevaa perusparannuspassia, sen ollessa osa energiatodistusta.

Rakennuksen ominaisuuksien selvittäminen olisi esityksen mukaisesti mahdollista myös virtuaalisesti, jos energiatodistus päivitetään yksinkertaistetussa menettelyssä 11 b §:n mukaisesti, uudisrakennuksen energiatodistus päivitetään tai päivittämiseen virtuaalisesti on muu erityinen syy. Virtuaalisen kohdekäynnin olisi annettava samat tiedot kuin paikan päällä tehtävän käynnin. Perusparannuspassia laadittaessa virtuaalinen kohdekäynti ei kuitenkaan olisi sallittu.

Lisäksi lakiin lisättäisiin säännökset energiatodistuksen päivittämisestä yksinkertaistetussa menettelyssä. Energiatodistus voitaisiin sen voimassaoloaikana päivittää siten, että todistus päivitetään ainoastaan muuttuneiden lähtötietojen perusteella, jos: 1) muutokset koskisivat vain yksittäisiä rakennusosan tai järjestelmän elementtejä ja perustuisivat yksittäisiin tai toisistaan erillisiin toimenpiteisiin; 2) käyttöön otettaisiin perusparannuspassissa yksilöityjä toimenpiteitä; 3) käytettäisiin rakennuksen digitaalista kaksosta, muita sertifioituja menetelmiä tai sertifioituista välineistä saatuja tietoja rakennuksen energiatehokkuuden määrittämiseksi. Todistuksen päivittäminen yksinkertaistetussa menettelyssä ei vaikuttaisi energiatodistuksen voimassaoloaikaan.

Ehdotuksen siirtymäsäännösten mukaan sellaista energiatodistusta, joka olisi annettu energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) perusteella, ei saisi tämän lain voimaantulon jälkeen käyttää 5 a, 6 ja 7 §:ssä säädettyjen velvoitteiden täyttämiseen. Lisäksi ennen tämän lain voimaantuloa lain rakennuksen energiatodistuksesta (50/2013) nojalla pätevoitynyttä energiatodistuksen laatijaa olisi pidettävä pätevyyden voimassaolon ajan myös tämän lain mukaisena pätevänä energiatodistuksen laatijana, joka saisi laatia myös perusparannuspassin.

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi rakentamislain sisältämää rakennuksen vähähiilisyyden ohjausta pykälissä 38 § ja 38 a § siten, että ohjaus yhdenmukaistettaisiin uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 7 artiklan sisältämien GWP vaatimusten kanssa. Kyse olisi siis pääosin direktiivin uusien GWP vaatimusten täytäntöönpanosta. Direktiivin 7 artiklan mukaan uuden rakennuksen GWP on 1.1.2028 alkaen ilmoitettava osana energiatodistusta sellaisille rakennuksille, jotka ovat hyötypinta-alaltaan yli 1000 neliometriä. Vuoden 2030 alusta vaatimus ulottuu kaikkiin uusiin rakennuksiin. Tämän vuoksi esityksessä ehdotetaan, että ilmastoselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitetta laajennetaan vastaavasti. Vastaava laajennus ehdotetaan tehtävän myös raja-arvojen soveltamisalaan, sillä direktiivi edellyttää, että ne ovat voimassa kaikkien rakennusten osalta vuodesta 2030 alkaen. Rakennuksen hiilijalanjälki- ja hiilikädenjälkitiedot ehdotetaan sisällytettävän energiatodistuksen sisältövaatimukseksi, koska ne ovat direktiivin mukaisesti esitettävä 1.1.2028 alkaen osana energiatodistusta. Ehdotus laajentaisi myös rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitetta. Rakennustuoteluettelon laatimisvelvoite ei tule suoraan direktiivistä, vaan se perustuu rakentamislain 38 §:ään. Rakennustuoteluettelo olisi tarkoituksenmukaista laatia niille rakennuksille, joilta edellytetään ilmastoselvitystä.

Euroopan komission delegoidun säädöksen mukaan jäsenmaat voivat rajata GWP velvoitteen ja raja-arvojen ulkopuolelle ne uudet rakennukset, joille se ei edellytä hankittavan energiatodistusta. Tämän perusteella ehdotetaan tehtävän soveltamisalaan rajausta ja täsmennystä, jonka mukaan ilmastoselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitteet sekä hiilijalanjäljen raja-arvot eivät koskisi sellaisia uusia rakennuksia, joille ei ole hankittava energiatodistusta. Raja-arvojen soveltamisalasta rajattaisiin pois myös sellaiset rakennukset, joilla on välitön puolustustarkoitus. Lisäksi selkeytyksen vuoksi lisättäisiin maininta, että velvoitteet eivät koskisi käyttötarkoituksen muutoksia.

Ehdotuksessa esitetään, että samalla selkeytettäisiin raja-arvojen soveltamista siten, että jos rakennuksella on pääsäännöstä poiketen useampia käyttötarkoituksia, olisi kunkin käyttötarkoitustaluokan alitettava sille asetettu raja-arvo erikseen. Tämä lisäyksen olisi tarkoitus pääasiassa ainoastaan selkeyttää raja-arvojen soveltamista, eikä sinänsä muuttaisi raja-arvojen asettamisen alkuperäistä tarkoitusta. Edellä mainitun perusteella ehdotetaan samalla täsmennettävän myös asetuksenantovaltuutta siten, että raja-arvon sijaan viitattaisiin raja-arvoihin.

Delegoidun säädöksen mukaan arvioinnissa olisi ensisijaisesti käytettävä rakennustuoteasetuksen ja ekosuunnittelulainsäädännön perusteella saatua tuotekohtaisia tietoja ja vasta toissijaisesti muita tietoja, kuten kansallisen päästötietokannan tai ympäristöselosteiden tietoja. Tämän vuoksi pykälään ehdotetaan muutosta, jonka mukaan arvioinnissa olisi käytettävä ainoastaan arviointimenetelmän mukaisia tietoja. Tarkemmin arviointimenetelmän mukaisista lähtötiedoista ja ensisijaisuusperiaatteesta säädettäisiin ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ilmastoselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta (1027/2024).

4.2 Pääasialliset vaikutukset

4.2.1 Taloudelliset vaikutukset

Rakennusten energiatodistukset on vakiintunut osa rakennusten energiatehokkuusdirektiiviä, ja sitä myötä energiatodistukset ovat olleen käytössä Suomessa jo useita vuosia. Nyt energiatodistuksiin ehdotettavat muutokset eivät muuta energiatodistusten sisältöä tai laadintaa niin, että niistä aiheutuisi merkittäviä taloudellisia vaikutuksia.

Energiatodistuslakiin ehdotettavien muutosten taloudelliset vaikutukset olisivat kokonaisuutena maltillisia. Muutokset eivät nostaisi merkittävästi energiatodistusten hintoja eikä synnyttäisi

laajoja uusia velvoitteita. Uudet kustannukset kohdistuisivat kertaluonteisina vain rajattuihin ryhmiin (suojellut rakennukset, tietyt loma-asunnot, julkiset rakennukset), ja olisivat pieniä suhteessa kiinteistön kokonaisarvoon.

4.2.1.1 Vaikutukset kotitalouksiin

Energiatodistuslakiin ehdotettavat muutokset eivät aiheuttaisi suuria uusia kustannuksia kotitalouksille. Energiatodistuksen tietosisältö laajenisi, mutta oletettu kustannusvaikutus olisi maltillinen. Esimerkiksi tieto paikan päällä tuotetun uusiutuvan energian osuudesta tai käytönaikaisista kasvihuonekaasupäästöistä olisivat uusia vaadittuja tietoja, mutta koska ne perustuvat rakennuksen teknisiin tietoihin, ei niiden lisääminen aiheuttaisi kotitalouksille lisäselvityksiä (laskenta kuuluu todistuksen laatimisprosessiin). Muutokset parantaisivat energiatehokkuusjärjestelmän läpinäkyvyyttä ja kuluttajansuojaa. Uudet tiedot auttaisivat kotitalouksia arvioimaan kiinteistön energiakuluja ja ympäristövaikutuksia.

Energiatodistusten hinnat oletettavasti pysyisivät pääosin nykyisellä tasolla, noin 200–400 € pientaloissa, vanha omakotitalo 300–400 € ja 600–1500 € kerrostaloilla. Energiatodistusvaatimusten laajeneminen (esim. suojellut rakennukset) ei muuttaisi tätä kustannustasoa merkittävästi, koska todistuksen laskentaperusteet eivät uudistuksessa muuttuisi radikaalisti. Yksinkertaistettu päivitysmenettely alentaisi hieman kustannuksia siten, että esimerkiksi pieniä muutoksia varten ei tarvitse uutta täyttää todistusta.

Joissakin tapauksissa energiatodistuksen kustannus voi myös alentua. Tämä koskee erityisesti tilanteita, joissa rakennus sijaitsee syrjäisellä alueella ja aiemmin pakollinen paikan päällä tehtävä tarkastuskäynti voitaisiin korvata virtuaalisella kohdekäynnillä. Menettely vähentäisi matkustamisesta aiheutuvia kustannuksia ja voisi siten pienentää energiatodistuksen kokonaiskustannusta.

Lisäksi energiatodistus tulisi jatkossa esittää rakentamislupaa haettaessa, kun kyse on laajamittaisesti korjattavasta rakennuksesta tai merkittävästi laajennettavasta rakennuksesta. Energiatodistuksen laatiminen on kuitenkin tällaisissa tilanteissa usein jo muutenkin osa korjaushankkeen suunnittelua, minkä vuoksi kustannus jää kokonaisuuteen nähden vähäiseksi.

Uudistuksilla olisi kuitenkin kohdennettuja vaikutuksia erityisesti niille, joille energiatodistus tulee uutena velvoitteena, sekä niille, jotka haluaisivat hyödyntää vapaaehtoisia perusparannuspassia. Uudistus poistaa joitakin vapautuksia, jolloin todistus vaaditaan jatkossa muun muassa suojelluilta rakennuksilta sekä tietyiltä loma-asunnoilta (käyttö > 4 kk vuodessa). Näiltä osin kotitalouksille aiheutuisi kertaluonteinen kustannus.

Perusparannuspassi on puolestaan vapaaehtoinen. Sen hankkimisesta aiheutuisi kustannuksia kotitalouksille. Perusparannuspasseja ei ole tehty vielä yhtään, mutta sen kustannus voisi vastata omakotitalon energiatodistuksen laatimiskustannusta. Passissa esitetään suosituksia pitkäjänteiseen korjaussuunnitteluun, mutta ei kuitenkaan velvoita toimiin, eli suoraan luoda kotitalouksille pakollista taloudellista taakkaa. Perusparannuspassi kannattaisi nähdä investointia ohjaavana työkaluna. Vaikka se on maksullinen, se voisi tehostaisi korjausrakentamisen suunnittelua ja vähentäisi pitkän aikavälin kustannuksia.

Uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 7 artiklan mukaan GWP laskentavelvoite ja raja-arvot koskevat kaikkia rakennuksia vuodesta 2030 alkaen. Tämä tarkoittaa, että hiilijalanjälkitieto tulee laskea ja ilmoittaa osana energiatodistusta tuolloin myös erillispientalojen osalta. Erillispientalolla tarkoitettaisiin pientä asuinrakennusta, kuten erillinen pientalo ja ketjutalon osana oleva rakennus. Lisäksi niille on säädettävä myöhemmin myös 2030

sovellettava hiilijalanjäljen raja-arvo. Asuinkerrostalojen ja rivitalojen yksittäiset asukkaat tai osakkeenomistajat ovat jo rakentamislain mukaisten vähähiilisyysvelvoitteiden piirissä, joten tämä ehdotus ei tarkoittaisi muutoksia heidän asemaansa.

Esityksen mukainen velvoite laatia ilmastaselvitys ja rakennustuoteluettelo uudisrakentamishankkeessa kasvattaa 2030 alkaen ainoastaan vähäisesti pientalorakentamisen kustannuksia. Hiilijalanjälkilaskennan teettämisen kustannus pientaloille on Finnish Green Building Councilin selvityksen mukaan ulkopuolisella konsultilla muutama sata euroa⁵, mutta lopullinen ilmastaselvityksen hinta määräytyy markkinoilla. Käytännössä ilmastaselvityksen laatimisen velvoite tarkoittaisi kotitalouksien kannalta sitä, että omakotitalohankkeissa tulisi esittää ilmastaselvitys osana loppukatselmusta. Suurin osa Suomessa toteutetuista pientaloista on niin sanottuja talotehtaiden toimittamia. Suurin osa talovalmistajista laskee valmistamiensa pientalojen hiilijalanjäljen jo nyt ja ilmastotieto nähdään markkinoinnin kannalta hyödyllisenä. Tällä perusteella voidaan olettaa, että talotehtaan toimittaman omakotitalon hankinnan yhteydessä ilmastaselvitys ei juuri aiheuttaisi vaikutuksia kotitalouksille. Niissä harvinaisissa tapauksissa, joissa kotitalous itse vastaisi hankkeesta ilman talotehdasta voisi aiheutua edellä mainitun Finnish Green Building Councilin selvityksessä arvioitu muutaman sadan euron lisäkustannus. Tämä lisä olisi kuitenkin marginaalinen verrattuna rakentamisen muihin kustannuksiin, joten vaatimus ilmastaselvityksestä ei nostaisi pientalojen rakentamisen kynnystä. Hiilijalanjälkitieto on suoraan saatavissa ilmastaselvityksestä energiatodistukseen. Tarkoitus on yhdenmukaistaa tältä osin mahdollisimman pitkälle tietojen ilmoittamista, jolloin ilmoittaminen olisi helppoa.

Koska pientalojen kustannusarviointi perustuu yleensä määräluetteluihin, ovat rakennustuoteluettelossa edellytettävät tiedot valtaosin olemassa. Rakennustuoteluettelon lisätyömäärä olisi jatkossa hyvin vähäinen, koska se syntyisi osana rakennuksen tietomallipohjaista ja vähähiilistä suunnittelua. Rakennustuoteluettelon laatimisen velvoite ei nosta täten myöskään pientalon toteuttamisen kynnystä.

Ehdotuksen mukaan ilmastaselvityksen ja rakennustuoteluettelon velvoitteen piiristä rajattaisiin pois sellaiset uudet rakennukset, joille ei ole hankittava energiatodistusta. Kotitalouksien osalta olisi merkityksellistä, että velvoitteita ei uloteta alle 50 neliömetrin pientaloihin taikka lom asumiseen tarkoitettuun rakennukseen, jota ei käytetä majoituselinkeinon harjoittamiseen.

4.2.1.2 Vaikutukset yrityksiin

Energiatodistusvelvoitteiden laajeneminen lisää kustannuksia joillekin yrityksille. Jos kyseessä on julkisen elimen omistama tai käytössä oleva rakennus, olisi sille ehdotuksen mukaan hankittava energiatodistus, josta koituisi kertaluontoinen kustannus. Kustannuksen suuruus riippuisi rakennuksesta, kustannuksen sijoittuessa arviolta 600–1500 € välille per rakennus. Julkiset ja yritysomistajat joutuvat hankkimaan todistuksia aiempaa laajemmin, kun velvoitteet ulotetaan muun muassa suojeltuihin rakennuksiin, laajamittaiseen korjaukseen tai merkittävään laajennukseen, mutta kustannukset olisivat suhteellisen pieniä rakennusten ylläpidon kokonaiskuluihin verrattuna.

Sisältölaajennus ei toisi uutta taloudellista rasitetta yrittäjille. Energiatodistukseen tulevat uudet tiedot (mm. uusiutuvan energian osuus, käytönaikaiset päästöt) voitaisiin lisätä ilman lisäselvityksiä. Vaatimus energiatodistuksen nähtävillä olosta ei aiheuttaisi yrityksille kustannuksia.

⁵ Finnish Green Building Council, vaikutusarvio ilmastaselvityksen laatimisesta rakennushankkeelle 2020.

Perusparannuspassi on yrittäjille vapaaehtoinen. Yritykset voisivat käyttää passia strategiavälineenä, mutta kustannus ei olisi pakollinen. Perusparannuspassin kustannus olisi rakennuksen mukaan arviolta 1000–3000 euroa.

Yksinkertaistettu päivitysmenettely vähentäisi yritysten hallinnollisia kustannuksia: mahdollistaisi pienet päivitykset ilman uutta todistusta ja virtuaalikäyntiä hyödyntäen. Kustannussäästöt realisoituvat erityisesti yrityksille, jotka tekevät usein korjauksia tai ylläpitoon liittyviä parannuksia.

Energiatodistusten laajentunut soveltamisala, uudet sisältövaatimukset ja perusparannuspassien laatiminen lisäävät energiatodistusten laatijoiden työtä. Tällä on jonkin verran työllisyysvaikutuksia, vähintään muutama henkilötyövuosi koko markkinalle vuositasolla.

Ehdotuksen mukaan vuodesta 2028 alkaen ilmastaselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitteet ulotettaisiin koskemaan hyötypinta-alaltaan kaikkia yli 1000 neliömetrin rakennuksia ja 2030 alkaen kaikkia uusia rakennuksia (pois lukien rakennukset, joille ei ole hankittava energiatodistusta). Ilmastaselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitteiden laajeneminen ei kuitenkaan juurikaan vaikuttaisi velvoitteista yrityksille aiheutuviin kustannuksiin, sillä useat liiketoimintaan käytettävät rakennukset ovat jo velvoitteiden piirissä vuodesta 2026 alkaen, kuten liikerakennukset, toimistorakennus, tavaratalo, kauppakeskus, myymälärakennus, myymälähalli, teatteri, museo, taidegalleria, majoitusliikerakennus, hotelli sekä lämmitetyltä nettoalaltaan yli 1 000 neliömetrin suuruinen varistorakennus, liikenteen rakennus, uimahalli ja jäähalli. Niiltä osin, kuin velvoitteet tulevat kuitenkin ulottumaan uusiin rakennuksiin, ilmastaselvityksen laatimisen yrityksille aiheuttamat kustannukset eivät ole pääsääntöisesti suuria koko rakentamishankkeen mittakaavassa. Ilmastaselvityksen laatimisen kustannus on Finnish Green Building Councilin selvityksen mukaan noin 2 000–6 000 euroa riippuen rakennuksesta sekä selvityksen laatijatahosta. Käytännössä ilmastaselvityksen hinta määräytyy markkinoilla. Tietomallinnuskäytäntöjen kehittymisen uskotaan kuitenkin tehostavan laskennan prosessia ja pienentävän ilmastaselvityksen laadinnan aiheuttamia kustannuksia edellä esitetystä arviosta.⁶

Raja-arvo-ohjauksen soveltamisala laajenisi ehdotuksen myötä kaikkiin uusiin rakennuksiin 2030 alkaen (pois lukien rakennukset, joille ei ole hankittava energiatodistusta). Rakennusten päästöjen laskennan velvoittavuus kannustaa yrityksiä kehittämään entisestään rakennustuotteita, -palveluita ja -menetelmiä, jotka mahdollistavat nykyistä pienemmät elinkaariset hiilidioksidipäästöt sekä kehittämään vähähiilistä rakentamista tukevia suunnitteluratkaisuja. Raja-arvosääntelyn nähdään jouduttavan vähäpäästöisten rakennusmateriaalien tuotantoa ja lisäävän uusiutuvan energian tuotantoa, mikä johtaa rakennusmateriaalien ja energiantuotantoratkaisujen kehittämiseen alalla.⁷

4.2.1.3 Vaikutukset julkiseen talouteen

Ehdotus laajentaisi julkisten elinten velvoitteita hankkia energiatodistus. Ehdotuksen mukaan kaikilla julkisen elimen omistamilla tai käytössä olevilla rakennuksilla tulee jatkossa olla voimassa oleva energiatodistus, riippumatta siitä, onko rakennusta myymässä tai vuokraamassa. Velvoite koskisi erityisesti valtion virastoja, viranomaisia ja muita julkisia toimijoita, joilla voi

⁶ Finnish Green Building Council, Vaikutusarvio ilmastaselvityksen laatimisesta rakennushankkeelle, 2020.

⁷ Suomen ympäristökeskus, Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen ilmastovaikutusten arviointi, 2021

olla rakennuksia ilman nykyistä todistusta. Kustannus riippuisi rakennuksen muun muassa rakennuksen koosta ja tietojen saatavuudesta, mutta se voisi arviolta olla per rakennus noin 500–2000 euroa. Tosin kokonaiskustannusvaikutus olisi oletettavasti julkiselle taloudelle vähäinen, koska monilla julkisilla toimijoilla on jo todistusvelvoite ja energiatodistus on kertaluonteinen ja voimassa 10 vuotta.

Merkittävin kustannus olisi energiatodistusrekisterin uudistamisella, mutta ne arvioitaisiin siten tarkemmin erillisessä hallituksen esityksessä, jossa säädettäisiin tarkemmin tietojärjestelmästä. Järjestelmän uudistamisen lisäksi kustannuksia aiheutuisi pysyväisluonteisista ylläpito- ja koordinoitinkustannuksista. Tärkeää olisi tietysti huolehtia riittävästä neuvonnasta (Motiva), jotta muun muassa kotitaloudet ymmärtävät muutosten vaikutukset ja hyödyntävät yksinkertaistettua menettelyä. Lisääntynyt neuvonta ja viestintätarve olisi ainakin sääntelyn alkuvaiheessa.

Rakennuksen vähähiilisyyttä koskevat rakentamislain muutosehdotukset eivät aiheuttaisi merkittäviä vaikutuksia julkiselle taloudelle.

4.2.1.4 Vaikutukset kuntatalouteen

Ehdotus laajentaa julkisten elinten velvoitteita hankkia energiatodistus. Ehdotuksen mukaan kaikilla julkisen elimen omistamilla tai käytössä olevilla rakennuksilla tulee jatkossa olla voimassa oleva energiatodistus, riippumatta siitä, onko rakennusta myymässä tai vuokraamassa. Näitä tahoja olisivat muun kunnan tai muun julkisyhteisön toimitilat, joka käyttää lailla säädettyä julkista valtaa, hoitaa hallinnollisia tehtäviä tai tuottaa palveluita, kuten poliisi, tuomioistuimet tai kunnanvaltuusto.

Lisäksi energiatodistusten hankintavelvoitteiden laajeneminen vaikuttaa kuntatalouteen, niiltä osin kuin energiatodistusvelvoite laajenee esimerkiksi kunnan suojeltuihin rakennuksiin. Lisäksi todistus vaaditaan myös korjausten ja laajennusten yhteydessä useammin. Kustannus riippuisi rakennuksen muun muassa rakennuksen koosta ja tietojen saatavuudesta, mutta se voisi arviolta olla per rakennus noin 500–2000 € . Kunnille tämä merkitsee lievää kustannusten nousua, mutta vaikutus on kokonaisuutena pieni, koska suurin osa rakennuskannasta on jo velvoitteiden piirissä.

Jos rakennuksella on energiatodistus, se tulee jatkossa asettaa selvästi nähtäville. Velvoite koskisi kunnan omistamia tai käyttämiä julkisia rakennuksia (esim. kirjastot, koulut, uimahallit). Kustannus olisi kuitenkin vähäinen. Energiatodistuslain muutosten kustannusvaikutus kuntien omiin rakentamishankkeisiin jäisi vähäiseksi, sillä ei ehdoteta muutoksia rakentamiseen.

Valvontaa aiheutuisi ainoastaan hallinnollisesti maltillisia lisäkustannuksia. Toki valvontaa jouduttaisiin suorittamaan hieman laajemmalla joukolla rakennuksia. Samoin rakennusvalvontaviranomainen joutuisi rakentamislupavaiheessa tarkastamaan, että lupahakemukseen on liitetty myös energiatodistus, joka myös päivitetään ennen rakennuksen käyttöönottoa. Työmäärä kasvaisi ainoastaan hieman, eli uusia resursseja ei tarvittaisi.

Rakennuksen vähähiilisyyttä koskevat rakentamislain muutosehdotukset eivät aiheuttaisi merkittäviä uusia kustannuksia kuntatalouteen. Ehdotuksen mukaiset laajennukset ilmastaselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitteeseen vaikuttavat ainoastaan hieman kuntien rakennusvalvontaviranomaisten hallinnollisiin kustannuksiin niitä lisäävästi. Vuoden 2028 mukainen laatimisvelvoitteen laajennus ei vaikuttaisi lupamenettelyn sujuvuuteen ja kustannuksiin, kuin ainoastaan vähäisessä määrin. Vuoden 2030 mukainen ilmastaselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitteen laajennus vaikuttaisi jonkin verran lupamenettelyn

sujuvuuteen ja kustannuksiin, erityisesti siksi, että velvoitteet koskisivat myös erillispientaloja. Kustannukset syntyvät siitä, että rakennusvalvontaviranomaiselle olisi velvollisuus tarkastaa laajemmalta joukolta rakennuksia, että vaadittava ilmastaselvitys ja rakennustuoteluettelo on tehty ja hiilijalanjäljen raja-arvo alittuu. Esimerkiksi erillispientaloja rakennetaan vuositasolla tuhansia. Nykyisellä tasolla (2024–2025) uusien omakotitalohankkeiden määrä on noin 3 800 vuodessa, mikä on erittäin alhainen.

Toisaalta soveltamisalaan ehdotetaan tehtävän myös rajoituksia, joilla on puolestaan kustannuksia vähentävä ja rakentamislupamenettelyä sujuvoittava vaikutus. Ehdotuksen mukaan ilmastaselvitystä ja rakennustuoteluettelo ei tarvitsisi tehdä, jos kyseiselle rakennukselle ei tarvitse hankkia energiatodistusta. Ehdotus rajaisi soveltamisalaan kuuluvista rakennuksista (38 §:n luokat 1–9) esimerkiksi sellaiset uudet rakennukset, jotka on tarkoitettu väliaikaisiksi. Näitä voisivat tapauskohtaisesti olla esimerkiksi parakkimaiset opetusrakennukset ja päiväkodit. Samoin, jos rakennus olisi alle 50 neliömetriä ei siihen kohdistuisi velvoitteita.

Rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjälki ja -kädenjälki tulisi esittää perusparannettaville korjauskohteille, joiden energialuokkana on A+. Kyseinen energialuokka ei ole vielä käytössä ja siten on vaikea arvioida, kuinka monta perusparanneltavaa korjauskohdetta saisi A+ energialuokan. Vuonna 2024 laajamittaisesti korjatuista rakennuksista vain noin 160 oli saavuttanut A-luokan. A+ luokan rakennuksilta edellytetään A-luokan rajaa 20 prosenttia pienempää E-luvun arvoa sekä uusiutuvan energian tuotannon tulee ylittää rakennuksen vuosittainen primäärienergian kokonaistarve. Voidaankin olettaa, että perusparannelluista kohteista vain joitain kymmeniä tulee saavuttamaan A+ energialuokan, joten vaikutukset kuntatalouteen ovat merkityksettömät.

Kunnan omat kustannukset kiinteistön omistajina ja rakennushankkeeseen ryhtyvinä saattavat hieman nousta niiltä osin kuin uusille kunnan rakennuksille on laadittava ilmastaselvitys ja rakennustuoteluettelo. Pääosa rakennuksista on jo velvoitteiden piirissä, kuten opetusrakennukset, päiväkodit, liikuntahallit, sairaalat, joten vaikutusta pidetään kuitenkin vähäisenä. Vuoden 2028 soveltamisalaan lisättäisiin kaikki muut sellaiset rakennukset, joiden hyötypinta-ala on yli 1000 m² ja joille tulee laatia energiatodistus. Tällaisia rakennuksia olisivat esimerkiksi tietyt talousrakennukset, hallirakennukset, huoltorakennukset. Vuoden 2030 jälkeen soveltamisalaan lisätään kaikki sellaiset rakennukset, joille tulee laatia energiatodistus niiden koosta riippumatta. Tällöin vaatimus laatia ilmastaselvitys ja rakennustuoteluettelo koskisi esimerkiksi pieniä uimahalleja ja varastorakennuksia.

4.2.1.5 Vaikutukset kansantalouteen

Ehdotetuilla energiatodistuslain muutoksilla olisi kansantaloudellisesti vähäinen vaikutus, koska energiatodistus on ollut pitkään käytössä, muutokset olisivat luonteeltaan rajattuja (sisältöpäivityksiä, menettelyjen tarkennuksia), suuria uusia velvoitteita ei asettaisi eikä energiatodistuksen kustannustaso muuttuisi. Ehdotetuilla muutoksilla ei vaikutettaisi kiinteistösektorin kustannusrakenteeseen tavalla, joka vaikuttaisi laajemmin kansantalouden tasolla.

Julkisen sektorin menolisäykset eivät vaikuta kansantalouteen mitattavasti. Ehdotuksella saat-taisi olla pieniä hyötyjä energiatehokkuusinvestointien ohjaamiseen, sillä uudistus lisäisi energiatehokkuuden vertailtavuutta ja kuluttajien ja yritysten kannusteita tehdä energiakorjauksia. Energiatodistus ei itsessään säästä energiaa, mutta ohjaa investointeihin, jotka pienentävät energiankulutusta, vähentävät riippuvuutta energiantuonnista ja tukevat energiasektorin kustannustehokkuutta. Vaikutusta ei kuitenkaan arvioida suuriksi, koska todistus on jo käytössä, eikä ehdoteta merkittäviä uusia velvoitteita.

Uudistus ei heijastuisi asuntorakentamisen tai kiinteistösektorin kustannuksiin siten, että kansantaloudellista vaikutusta syntyisi. Ehdotuksilla ei olisi merkittäviä vaikutuksia investointeihin tai rakentamisen kustannustasoon, sillä muutokset eivät muuttaisi energiatodistusten laskentatapaa merkittävästi, eivät johtaisi merkittäviin lisäselvityskustannuksiin rakennushankkeissa, eivät muuttaisi kiinteistöjen arvoihin liittyviä markkinamekanismeja.

Rakennuksen vähähiilisyttä koskevat rakentamislain muutosehdotukset eivät aiheuttaisi merkittäviä vaikutuksia kansantalouteen. Rakennuksen vähähiilisyyden ohjaus on jo käytössä vuoden 2026 alusta, tässä ehdotuksessa esitetyt muutokset liittyvät lähinnä direktiivin täytäntöönpanoon. Rakennuksen vähähiilisyyden sääntelyllä voidaan kuitenkin yleisesti katsoa olevan myönteisiä vaikutuksia vähähiilisten ratkaisuiden kehittymiselle Suomessa, toivottavien investointien saamiselle ja kilpailukyvyllä tilanteessa, jossa puhdas ja kestävä rakentaminen vaikuttaa jo nyt globaalisti rakennusalan tasoihin kaikilla tasoilla. Vähähiilisten rakennusmateriaalien kehittämisellä on suuri potentiaali. Suomi on väkilukuun suhteutettuna Euroopan suurin rakennustuotteiden viejä.

Esityksen mukainen erillispientalojen ilmastaselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitteen lisäys vuonna 2030 tarkoittaisi, että ilmastaselvitys laadittaisiin vuositasolla noin 6 600 erillispientalolle. Keskimäärin erillispientalojen ilmastaselvityksen laadinta vastaisi vuositasossa siis noin 1,3 miljoonan euron suuruusluokkaa, jos arvioidaan selvityksen maksavan keskimäärin muutaman sata euroa.⁸ Rakennustuoteluettelon laadinta vastaisi vuositasolla hieman tuota pienempää suuruusluokkaa. Suurin osa erillispientaloista valmistuu kuitenkin suoraan talotehtaalta tai avaimet-käteen toimituksena, jolloin samaa ilmastaselvitystä ja rakennustuoteluetteloa voidaan hyödyntää useille eri rakennuksille pienin muutoksin, mikä laskee selvityksestä aiheutuvia kustannuksia merkittävästi. Vaikutus kansantalouteen on todennäköisesti siis huomattavasti pienempi, mitä yllä on esitetty.

4.2.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisten työt kasvavat hieman, mutta vaikutus on kuitenkin kokonaisuudessaan vähäinen. Energiatodistus edellytettäisiin hieman laajemmalla joukolla uudisrakennuksia, mutta myös rakentamisen laajamittaisessa korjaamisessa ja merkittävässä laajentamisessa. Tulisi valvoa, että muun muassa nähtävillä olon velvoite toteutuu julkisissa rakennuksissa.

Myös Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle aiheutuisi lisäkustannuksia valvontaan liittyen. Velvollisuus hankkia energiatodistuksia laajamittaisen korjaamisen sekä julkisten rakennusten osalta lisäisi vuosittain laadittavien oikeellisuusvalvottavien energiatodistusten määrää. Lisäksi käytönvalvonnan tarve kasvaisi, koska yhä useammassa kohteessa energiatodistus olisi oltava nähtävillä. Energiatodistusten tietosisältö kasvaisi, mikä lisää oikeellisuusvalvottavien tietokenttien määrää ja lisää tarkastettavaa laskentaa. Näiden muutosten seurauksena

⁸ Luku 6600 on ainoastaan suuntaa antava arvio, sillä vuositasolla on aika iso vaihteluväli siinä, paljonko erillispientaloja rakennetaan. Esimerkiksi nykyinen taso (2024–2025) uusien omakotitalohankkeiden määrä on noin 3 800 vuodessa, mikä on historiallisen alhainen. Tähän valikoitu 6600 on todennäköisesti lähempänä totuutta arvioitaessa hankkeiden määrää 2030. Pientalojen ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen (korvattu kevyemmällä rakennustuoteluettelolla) laadinnan on arvioitu maksavan keskimäärin muutaman sata euroa. Arvio hinnasta perustuu FIGBC:n vuonna 2020 laatimaan selvitykseen ”Vaikutusarvio ilmastaselvityksen laatimisesta rakennushankkeelle”.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen vuosittaisen työmäärän arvioidaan kasvavan noin yhden henkilötyövuoden verran.

Rakennuksen vähähiilisyttä koskevat rakentamislain muutosehdotukset ei vaikuttaisi merkittävästi viranomaisten toimintaan. Vuoden 2030 mukainen ilmastaselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitteiden laajentaminen sekä useamman rakennuksen ulottaminen raja-arvo-ohjauksen piiriin lisäävät hieman kuntien rakennusvalvontaviranomaisten työmäärää. Työmäärän lisääntyminen vaikuttaisi hieman myös lupamenettelyn sujuvuuteen ja kustannuksiin. Kustannukset syntyvät siitä, että rakennusvalvontaviranomaiselle olisi velvollisuus tarkastaa laajemmalla joukolla rakennuksia, että vaadittava ilmastaselvitys ja rakennustuoteluettelo on tehty sekä, että raja-arvo alittuu.

4.2.3 Työllisyysvaikutukset

Ehdotetuilla muutoksilla voisi olla pieniä positiivisia vaikutuksia palvelumarkkinoiden työllisyyteen sen kautta, että uudistus lisää hieman energiatodistusten kysyntää, perusparannuspassien laadintaa ja energianeuvonnan tarvetta. Vaikutus kansantalouteen olisi myönteinen, mutta määrältään pieni ja kohdistuisi energiatodistus- ja asiantuntijapalvelujen kasvuun.

Esityksen mukainen ilmastaselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitteiden laajentaminen ei merkittävästi lisää työllisyyttä Suomessa. Suurin työllistämisaikutus liittyy pientalojen ilmastaselvityksen laatimisvelvoitteeseen vuodesta 2030 alkaen, mistä voidaan arvioida aiheutuvan 5–10 henkilötyövuoden tarpeen. Pientalojen ilmastaselvityksen laatimisessa voidaan hyödyntää vastaaville talopaketeille laadittua ilmastaselvitystä, jolloin varsinainen työmäärä jää pieneksi.

4.2.4 Ympäristövaikutukset

Energiatodistuksen tavoitteena on välittää tietoa rakennuksen energiatehokkuuden tasosta rakennusten vertailua varten sekä esittää olemassa olevassa rakennuskannassa suosituksia energiatehokkuuden parantamiseksi kustannustehokkaasti. Energiatodistuksen esittämisellä ja antamisella ostajalle tai vuokralaiselle, energialuokan ilmoittamisella myynti- ja vuokrausilmoituksissa sekä todistuksen esille laitolla pyritään vaikuttamaan siihen, että kuluttajilla on mahdollisuus vertailla luotettavasti eri rakennusten energiatehokkuutta. Energiatodistus ei itsessään paranna energiatehokkuutta, mutta sillä pyritään siihen, että myyjät ja vuokranantajat kiinnittävät energiatehokkuuteen huomiota ja ryhtyvät toimiin energiatehokkuuden parantamiseksi.

Energiatodistukset lisäävät rakennusten energiatehokkuustiedon näkyvyyttä ja laadukkuutta ja vahvistavat tiedon läpinäkyvyyttä ja vertailukelpoisuutta. Kestävien energiaratkaisujen houkuttelevuus kasvaa, kun tiedot helpommin vertailtavissa. Kuluttajat voivat paremmin tunnistaa vähäpäästöiset tai omavaraiset rakennukset. Lisäksi sisällöllisesti laajentuneet energiatodistukset ja uudet perusparannuspassit kannustaisivat kotitalouksia ja yrityksiä tekemään energiatehokkuusparannuksia, jotka vähentävät energiankulutusta ja fossiilisia päästöjä.

Perusparannuspassi edistäisi kustannustehokasta ja vaikuttavaa energiakorjaamista. Sen avulla korjaustoimenpiteet voitaisiin vaiheistaa niin, että niillä saadaan aikaan merkittävä energiansäästö ja päästövähennys. Samalla se ohjaisi tekemään teknisesti oikea-aikaisia ja kustannustehokkaita remontteja, joilla on suurempi ympäristöhyöty.

Vaikka energiatodistus ei itsessään paranna rakennuksen energiatehokkuutta, se tekee energiatehokkuudesta markkina-arvoa lisäävän tekijän, energiatehokkaat ratkaisut (lämmönpumput, aurinkosähkö, parempi eristys) yleistynä ja kuluttajien tietoisuus kasvaa. Sillä syntyy

positiivinen kokonaisvaikutus, kun vähennettäisiin pitkällä aikavälillä rakennuskannan energiankulutusta ja hiilidioksidipäästöjä sekä rakennuskanta siirtyisi vähäpäästöisempään suuntaan markkinaehtoisesti.

Direktiivin 7 artiklan tarkoittama GWP:n laskentavelvoite ja hiilijalanjäljen raja-arvot tulevat ohjaamaan suurta osaa vuosittain Euroopassa rakennettavista uusista rakennuksista vähähiilisemmiksi: elinkaaren vähähiilisyys paranee sekä rakennusmateriaalien että rakennuksessa kulutetun energian osalta. Raja-arvojen avulla voidaan ohjata rakennuksen koko elinkaaren hiilijalanjälkeä, ennen kaikkea rakennuksen elinkaaren alku- ja loppupäätä eli rakennusmateriaalien valmistusta, rakentamista, rakennusjätteen synnyn ehkäisyä ja kierrätystä. Uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvo-ohjaus on otettu kuitenkin Suomessa käyttöön jo vuoden 2026 alusta siten, että ne kattavat jo pääosan uusista rakennuksista. Raja-arvojen tasoa kiristetään ensimmäisen kerran Suomessa jo vuoden 2029 alusta, millä on tarkoitus hakea vaikuttavuutta. Tämän vuoksi tässä esityksessä ehdotetut muutokset ilmastoselvityksen ja rakennustuoteluettelon soveltamisalaan vuoden 2028 osalta eivät vaikuttaisi kuin vähäisessä määrin rakentamislain alkuperäisten kasvihuonekaasupäästöjen vähentämistavoitteiden saavuttamiseen.⁹

Raja-arvoja on päivitettävä ennen vuotta 2030 siten, että sen piiriin sisällytetään direktiivin mukaisesti loputkin rakennuksista. Tässä ehdotuksessa esitettyjen muutosten myönteisten ilmasto-vaikutusten suuruus riippuu keskeisesti valituista hiilijalanjäljen raja-arvoista ja niiden päivittämisen tahdista. Niiden suuruutta on mahdoton ennakoida, mutta voidaan todeta, että esimerkiksi pientalot ovat jo nykyisellään varsin vähähiilisiä, sillä rakennusmateriaalina on usein puu. Siten ilmastoselvityksen laatimisvelvoite sekä velvoite alittaa pientaloille asetettava raja-arvo eivät merkittävästi pienennä rakentamisen ilmastopäästöjä.

Ehdotuksessa esitetään tehtävän myös rajauksia ilmastoselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitteisiin sekä raja-arvojen soveltamisalaan siten, että nämä velvoitteet eivät koskisi sellaista uutta rakennusta, jolle ei ole velvoitetta hankkia energiatodistusta. Tarkennuksen myötä soveltamisala täsmentyisi. Samalla voitaisiin hieman sujuvoittaa menettelyä poistaen ilmastoselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisesta aiheutuva taakkaa. Raja-
aus ei tarkoittaisi kuitenkaan merkittävää soveltamisalan kapenemista, sillä vuoden 2026 alusta voimaan tulevan rakentamislain muutoksessa määritetyt käyttötarkoituksiluokat eivät laajemmin kata sellaisia uusia rakennuksia, joille ei ole hankittava energiatodistusta. Näin ollen sillä ei ole kuin vähäistä merkitystä rakentamislain alkuperäisten kasvihuonekaasupäästöjen vähentämistavoitteiden saavuttamiseen.

4.2.5 Muut vaikutukset

Hallituksen esityksellä ei ole tunnistettu olevan sukupuolivaikutuksia.

⁹ Hallituksen esityksessä (HE 139/2022) on esitetty, että raja-arvo-ohjauksella on mahdollista vähentää ja välttää vuosittain joitakin satoja tuhansia tonneja kasvihuonekaasupäästöjä, riippuen ohjauksessa käytettävistä rakennusten hiilijalanjäljen raja-arvojen tasoista.

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Energiatodistukset ovat jo nykyisellään pitkälti uudelleen laaditun direktiivin mukaisia eikä liikumavaraa juurikaan ole. Uudelleenlaaditun direktiivin mukaan jäsenvaltiot voivat vapauttaa energiatodistuksen vaatimuksista tietyt rakennusluokat. Direktiivin 20 artiklan 6 kohdan mukaan jäsenvaltiot voivat rajata artiklan 1, 2, 4 ja 5 kohtien soveltamisalan ulkopuolelle direktiivin 5 artiklan 3 kohdan b, c ja e alakohdissa tarkoitettut rakennusluokat. Kyseisessä 5 artiklan 3 kohdassa:

b) alakohta koskee rakennuksia, joita käytetään hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan;

c) alakohta koskee väliaikaisia rakennuksia, joiden käyttöaika on enintään kaksi vuotta, teollisuuslaitoksia, korjaamoja sekä muita kuin asuinkäyttöön tarkoitettuja maatilarakennuksia, joissa energian tarve on alhainen, sekä muita kuin asuinkäyttöön tarkoitettuja maatilarakennuksia, joita käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus;

e) alakohta koskee yksittäisiä rakennuksia, joiden hyötypinta-ala on yhteensä alle 50 m².

Uudelleenlaadittu energiatehokkuusdirektiivi ei enää mahdollista suojeltujen rakennusten rajaamista energiatodistuksen laatimisvelvoitteen ulkopuolelle. Tämän vuoksi ehdotuksen mukaan jatkossa suojellulle rakennukselle olisi laadittava energiatodistus. Energiatodistuksen laatiminen ei vaarantaisi suojelutarkoitusta.

Direktiivi ei mahdollista rajausta myöskään sellaiseen puolustushallinnon käytössä olevaan rakennukseen, johon tai jonka käyttöön liittyy salassa pidettävää tietoa. Tältä osin ei kuitenkaan ehdoteta muutettavan nykytilaa, vaan jatkossakin nämä olisivat energiatodistuksen hankintavelvoitteen ulkopuolella. Rajausta perustettaisiin SEUT 346 artiklan 1 kohdan a alakohtaan, jonka mukaan jäsenvaltio ei ole velvollinen antamaan tietoja, joiden ilmaisemisen se katsoo olevan keskeisten turvallisuusasetujensa vastaista.

Lisäksi direktiivin mukaan jäsenvaltiot, jotka ovat viimeistään 28.5.2024 päättäneet rajata soveltamisalan ulkopuolelle asuinrakennukset, joita käytetään tai on tarkoitettu käytettäväksi joko alle neljä kuukautta vuodessa tai vaihtoehtoisesti lyhyen ajan vuodessa ja joiden arvioitu energiankulutus on alle 25 prosenttia ympärivuotisen käytön kulutuksesta, voivat jatkaa tätä rajauskäytäntöä. Suomessa on pitkään ollut voimassa vastaava rajausta energiatodistuslain 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa: loma-asumiseen tarkoitettu rakennus, joita ei käytetä majoituselinkeinon harjoittamiseen. Jatkossakin loma-asumiseen tarkoitettujen rakennukset olisivat ehdotuksen mukaan hankintavelvoitteen ulkopuolella, mutta tietyin direktiivin edellyttämin tarkennuksin. Tässä ehdotuksessa olisi valikoitu nimenomaisesti tapa, jossa neljän kuukauden aika olisi ratkaiseva laatimisvelvoitteen synnylle. Toinenkin vaihtoehto olisi periaatteessa mahdollinen valita lähtökohdaksi, eli vaihtoehtoisesti *lyhyen ajan vuodessa ja joiden arvioitu energiankulutus on alle 25 prosenttia ympärivuotisen käytön kulutuksesta*, mutta se ei olisi valvonnan näkökulmasta yhtä selkeä. Siinä jäisi epäselväksi, mitä tarkoitettaisiin arviolla siitä, että energiankulutus olisi alle 25 prosenttia ympärivuotisen käytön kulutuksesta.

Tämän ehdotuksen nojalla olisi tarkoitus säätää tarkemmin uusista energialuokista. Tarkoitus olisi ottaa käyttöön energialuokat A0 ja A+, joiden käyttöönotosta voidaan päättää kansallisesti. A0-luokan käyttöönoton tarkoitus on pääosin eri todistusversioiden luokittelun erojen

selkeyttäminen. A+ luokka tuo edistyksellisille toimijoille mahdollisuuden tuoda esiin muita paremman rakennuksen energiatehokkuuden. Kansallisesti olisi mahdollista käyttää päästöttömän rakennuksen energialuokan kuvaajana kirjainta A. Näiden vaihtoehtojen välillä ei ole suurta eroa.

Kansallista harkintaa liittyy myös siihen, otetaanko perusparannuspassi pakolliseksi vai ei. Tässä esityksessä perusparannuspassia esitetään vapaaehtoiseksi. Esityksen mukaan energiatodistuksen laatija voisi laatia perusparannuspassin ilman erillistä lisäpätevyyttä.

Energiatodistuksessa esitettävät pakolliset ja vapaaehtoiset tiedot on esitetty direktiivin liitteessä V. Hallitusohjelman mukaisesti on päädytty siihen, että muutokset aiempaan todistukseen ovat pieniä. Olisi mahdollista lisätä todistuksessa esitettäviä tietoja, tämä lisäisi todistusten laatimisen vaatimaa työmäärää ja siten myös siitä aiheutuvia kustannuksia.

Direktiivi ei jätä GWP laskenta- ja ilmoittamisvelvoitteen osalta, eikä myöskään raja-arvojen käyttöönoton osalta jäsenmaille juurikaan harkintaa nimenomaisesti soveltamisalaa koskien. Delegoidun säädöksen mukaan jäsenvaltiot voivat päättää olla laskematta, direktiivin sanamuodosta poiketen, elinkaaren aikaista lämmityspotentiaalia sellaisille uusille rakennuksille, jotka jäsenvaltio päättää jättää energiatodistuksen hankkimisvelvollisuuden ulkopuolelle direktiivin 20 artiklan 6 kohdan nojalla.

Oleellinen kohta direktiivin liitettä III on maininta siitä, että kansallisia menetelmiä voidaan käyttää: ”Jos käytössä on kansallinen laskentaväline tai -menetelmä tai sitä tarvitaan tietojen antamista tai rakennuslupien saamista varten, kyseistä kansallista välinettä tai menetelmää voidaan käyttää vaadittujen tietojen antamiseen. Muita laskentavälineitä tai menetelmiä voidaan käyttää, jos ne täyttävät EU:n yhteisessä Level(s)-kehyksessä vahvistetut vähimmäisvaatimukset”. Direktiivin liitteessä kolme ja sitä täydentävässä delegoidussa säädöksessä säädetään tarkkaan niistä vähimmäisvaatimuksista, jotka on otettava huomioon kansallisissa vähähiilisyyden arviointimenetelmissä. Delegoitu säädös jättää hieman tilaa kansalliselle harkinnalle koskien kansallista vähähiilisyyden arviointimenetelmää, mutta päälinjoista on säädetty.

5.2 Muiden jäsenvaltioiden suunnittelemat tai toteuttamat keinot

Vielä ei ole yksityiskohtaisesti tiedossa, miten muut jäsenmaat ovat aikeissa täytäntöön panna energiatodistukseen ja perusparannuspassiin liittyviä vaatimuksia. Tietoa muiden jäsenvaltioiden suunnitelmista on tarkoitus avata tähän esitykseen lausuntokierroksen jälkeen, siinä määrin kuin tietoa vain saadaan.

Rakennuksen vähähiilisyyden säädösohjauksesta on enemmän tietoa. Rakennusten vähähiilisyyden säädösohjaus on hieman eri tavoin jo käytössä Ruotsissa, Tanskassa, Hollannissa, Ranskassa, Norjassa ja osissa Belgiaa. Suomessa ilmastaselvitys ja raja-arvot on tullut sovellettaviksi vuoden 2026 alkupuolella. Velvoitteet ulottuvat Suomessa pääosaan uudisrakennuksista. GWP laskentavelvoite tulee kuitenkin direktiivin mukaisesti ulottumaan kaikkiin muihinkin jäsenmaihiin vuodesta 2028 alkaen, jolloin se ensivaiheessa koskee hyötypinta-alaltaan yli 1000 neliömetrin uudisrakennuksia sekä vuodesta 2030 alkaen kaikkia uudisrakennuksia. Uudisrakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvo-ohjaus on otettava käyttöön jäsenmaissa viimeistään 2030 alkaen.

Yhdessäkään jäsenvaltiossa ei ole tällä hetkellä voimassa sellaista sääntelyä, joka velvoittaisi direktiivin laajuudessa kaikilta uudisrakennuksilta pakollista GWP laskentaa. Myöskään missään jäsenvaltiossa ei ole kaikkia rakennuksia raja-arvosääntelyn piirissä. Jonkin verran on tehty rajauksia niissä maissa vaatimusten soveltamisalaa, joissa velvoitteet ovat voimassa.

Esimerkiksi Tanskassa raja-arvosääntely koskee ainoastaan rakennuksia, joille laaditaan energiatodistus. Yhdessäkään jäsenvaltiossa ei vielä edellytetä energiatodistuksessa esitettävän GWP tietoa kaikkien elinkaaren vaiheiden osalta.

Tanskassa raja-arvosääntely otettiin käyttöön vuonna 2023. Ensimmäiset raja-arvot koskivat kaikkia uusia yli 1000 m² rakennuksia, joille laaditaan myös energiatodistus. Ensimmäiset raja-arvot asetettiin vuonna 2023 tasolle, jonka alittaisi tanskalaisten arvion mukaan 90 prosenttia tavanomaisista rakennuksista. Tällöin kaikille rakennustyypeille asetettiin yhteinen raja-arvo, joka oli 12,0 kgCO₂e/m²/vuosi. Suunnitelmana on, että vuonna 2025 kolmannes uudisrakennuksista olisi vähempihiilisiä kuin 2023. Vuonna 2025 vastaava tavoite on ¾ ja vuonna 2029 jo 9/10.

Myös Ranskassa rakennusten vähähiilisyyden ohjaus perustuu asteittain tiukennettaville rakennusten hiilijalanjäljen arvoille. Vähähiilisyyttä ohjaava määräys (RE2020) hyväksyttiin vuonna 2021 ja se tuli voimaan vuonna 2022. Kun raja-arvovaatimus otettiin Ranskassa ensimmäisen kerran käyttöön tammikuussa 2022, se koski vain asuinrakennuksia. Vaatimusta on kuitenkin sittemmin laajennettu koskemaan toimistoja, perus- ja toisen asteen opetusrakennuksia sekä muita pieniä hankkeita. Parhaillaan tehdään tutkimuksia soveltamisalan laajentamiseksi kattamaan myös muita rakennuksia, kuten liikerakennuksia, ravintoloita ja lastentarhoja.

Hollannin sääntely perustuu rakennuksen ympäristövaikutuksille asetettuun raja-arvoon, jota rakennukset eivät saa ylittää. Raja-arvoperusteinen ohjausta on Hollannissa käytetty vuodesta 2018 alkaen ja siihen liittyviä kiristyksiä on odotettavissa seuraavan kerran vuonna 2026. Vaatimus koskee uusia asuinrakennuksia sekä toimistoja, joiden pinta-ala on vähintään 100 m²

Muista maista ainakin Ruotsi, Viro ja Islanti ovat edenneet raja-arvojen suunnittelussa:

- Ruotsin ilmastaselvitys sisältää nykyisin rakennuksen elinkaaren alkua koskevan raportointivelvoitteen, mutta Ruotsissa ei sovelleta vielä raja-arvoja. Raja-arvot on suunniteltu otettavaksi käyttöön EPBD mukaisessa aikataulussa.
- Samoin Viron suunnitelmissa on, että hiilijalanjäljen raja-arvot otettaisiin käyttöön direktiivin mukaisesti vuonna 2030. Viron on tarkoitus julkaista kuitenkin rakennusten ilmastaselvitykseen liittyvä säädös vuoden 2025 aikana. Ilmastaselvityselvoite koskisi aluksi vain uusia yli 1000 neliömetrin rakennuksia, mutta myöhemmin soveltamisalaa laajennettaisiin koskemaan myös pienempiä rakennuksia.
- Islannissa rakennusten ilmastaselvitys on tullut pakolliseksi 1.9.2025 ja rakennusten hiilijalanjälkeen liittyvä raja-arvo on suunniteltu otettavan käyttöön vuonna 2028, mutta tarkempia tietoja ei suunnitelmista ole vielä saatavilla.
- Norjassa pakollinen rakennusten hiilijalanjäljenlaskenta tuli voimaan kesällä 2022. Vaatimus hiilijalanjäljen laskennasta koskee liikerakennuksia ja kerrostaloja sekä suuria peruskorjauksia. Pientalot ovat siten soveltamisalan ulkopuolella. Norjassa ei ole käytössä raja-arvojen ohjausta.

6 Lausuntopalaute

[täydennetään lausuntokierroksen jälkeen]

7 Säännöskohtaiset perustelut

7.1 Laki rakennuksen energiatodistuksesta ja perusparannuspassista

Lain nimike muutettaisiin niin, että siinä mainittaisiin myös perusparannuspassi. Perusparannuspassi on jatkossa vapaaehtoinen, mutta olennainen osa energiatodistusta, joten sen painoarvon korostamiseksi ja lainsäädännön selkeyden vuoksi perusparannuspassi tulisi löytyä myös säädöksen nimestä.

1 §. *Lain tarkoitus ja soveltamisala.* Pykälän 2 momenttia muutettaisiin niin, että siihen lisättäisiin mainintana perusparannuspassi. Muita muutoksia pykälään ei tehtäisi.

3 §. *Energiatodistuksen hankkimis- ja käyttövelvollisuuden kohteena olevat rakennukset.* Pykälän 1 momenttia ei muutettaisi. Pykälän 2 momenttiin tehtäisiin kuitenkin muutoksia, joilla olisi vaikutuksia niihin rakennuksiin, joita energiatodistuksen hankkimis- ja käyttövelvollisuus koskee.

Pykälän 2 momentin 1 kohdan mukaan 1 momentissa säädettyä ei sovellettaisi rakentamislain (751/2023) 37 §:n 2 momentin 1–6 kohdissa tarkoitettuihin rakennuksiin. Rakentamislain 37 §:n 2 momentin 1–6 kohdissa tarkoitettuja rakennuksia, joille ei olisi hankittava energiatodistusta, olisivat seuraavat:

- 1) rakennukseen, jonka hyötypinta-ala olisi alle 50 neliometriä;
- 2) loma-asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen, joka olisi tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa;
- 3) väliaikaiseen rakennukseen, jonka käyttöaika olisi enintään kaksi vuotta;
- 4) teollisuus- tai korjaamorakennuksiin;
- 5) muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettuun maatilarakennukseen, jossa energiantarve olisi vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskisi kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus;
- 6) rakennukseen, jota käytettäisiin hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan.

Uudelleenlaadittu energiatehokkuusdirektiivi ei enää mahdollista suojeltujen rakennusten rajaamista energiatodistuksen laatimisvelvoitteen ulkopuolelle. Tämän vuoksi pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että energiatodistuksen hankintavelvoitteen ulkopuolelle tällä hetkellä rajatut suojellut rakennukset lisätään hankintavelvoitteen soveltamisalaan poistamalla nykyisesti 2 momentin 1 kohdasta viittaus rakentamislain 37 §:n 2 momentin 7 kohtaan. Suojellut rakennukset hyötyisivät energiatodistuksen laatimisesta, vaikka ne olisivat rajattu energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten soveltamisalan ulkopuolelle. Energiatodistuksen laatiminen ei vaarantaisi kyseisten rakennusten suojelutarkoitusta.

Ehdotuksen mukaan nykyinen energiatodistuksen 3 §:n 2 momentin 2 kohta korvattaisiin viittauksella rakentamislain (tuunaussarjassa esitetty) 37 §:n 2 momentin 2 kohtaan: loma-asumiseen tarkoitettu asuinrakennus, joka olisi tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa.

Puolustuskiinteistöjä koskevaa säännöstä ei muutettaisi. Jatkossakin siis puolustuskiinteistöt jäisivät energiatodistuksen soveltamisalan ulkopuolelle, eli velvoitetta ei sovellettaisi 3 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaisesti sellaiseen puolustushallinnon käytössä olevaan rakennukseen, johon tai jonka käyttöön liittyy salassa pidettävää tietoa. Direktiivi ei sinänsä mahdollista

tällaista rajausta, mutta se rajausta perustettaisiin SEUT 346 artiklan 1 kohdan a alakohtaan, jonka mukaan jäsenvaltio ei ole velvollinen antamaan tietoja, joiden ilmaisemisen se katsoo olevan keskeisten turvallisuusasetustensa vastaista.

Tässä pykälässä tehtävillä rajoituksilla on merkittävä vaikutus myös muiden velvoitteiden soveltamisalaan. Esimerkiksi rakentamislain 38 §:n mukainen ilmastaselvitys ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvollisuus sekä 38 a §:ssä tarkoitetut raja-arvot kytkeytyvät Euroopan komission delegoidun säädöksen ja ohjeistuksen perusteella nimenomaan energiatodistuksen hankkimisvelvollisuuteen. Kun energiatodistuksen hankkimisvelvollisuutta rajataan, rajautuvat samalla myös ilmastaselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisen sekä raja-arvojen soveltamisen velvoitteet.

5 §. *Energiatodistus rakentamislupaa haettaessa.* Pykälän 1 momentin mukaan rakentamisluvan hakijan olisi liitettävä rakentamislain 42 §:n tarkoittamaan rakentamislupahakemukseen energiatodistus, kun luvan kohteena on:

- 1) uudisrakennus, 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.

Energiatodistus laadittaisiin jo rakentamislupavaiheessa, ja se olisi 1 momentin mukaisesti toimitettava rakentamislupahakemuksen liitteenä. Rakentamisluvan saaminen edellyttää energiatodistuksen esittämistä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Energiatodistus olisi toimitettava rakentamislupahakemuksen yhteydessä, jos kyseessä on 1 momentin 1 kohdan mukaisesti uudisrakennus, jolle on tämän lain mukaisesti hankittava energiatodistus. Jos kyseessä olisi uusi rakennus, jolle ei 3 §:n perusteella olisi hankittava energiatodistusta, sitä ei tarvitsisi toimittaa lupahakemuksen liitteenä.

Uudelleenlaadittu direktiivin mukaan rakennukselle on hankittava uusi energiatodistus, kun sitä korjataan merkittävästi (20 artiklan 1 (a) kohta). Ehdotetun säännöksen mukaan energiatodistus olisi laadittava rakennukselle silloin, kun tehdään rakentamislain 14 §:n 2 momentissa tarkoitettu laajamittainen korjaus tai kun rakennusta laajennetaan siten, että sen hyötynä kasvaa merkittävästi. Rakentamislain 14 §:n 2 momentin mukaan laajamittaisella korjauksella tarkoitetaan korjausta, jossa rakennuksen vaippaan tai rakennuksen teknisiin järjestelmiin liittyvien korjausten jälleerakennuskustannuksiin perustuvat kokonaiskustannukset ovat yli 25 prosenttia rakennuksen arvosta, rakennusmaan arvo pois lukien.

Hyötynä-alla tarkoitettaisiin lämmitettyä nettoalaa siten, kuin rakentamislainsäädätään. Merkittävä hyötynä-alaan lisääntyminen arvioitaisiin tapauskohtaisesti. Ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen energiatodistuksesta (1048/2017) 7 §:ssä säädetään rakennuksen merkittävästä osasta seuraavasti: ”Rakennuksen osa on energiatodistuksesta annetun lain 4 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla merkittävä, jos sen lämmitetty nettoala on vähintään kymmenen prosenttia koko rakennuksen lämmitetystä nettoalasta ja lämmitetty nettoala ylittää suuruudeltaan 50 neliometriä.” Vastaavasti rakennuksen laajennusta voitaisiin pitää merkittävänä esimerkiksi silloin, kun 100 m² omakotitaloon tehtäisiin yli 50 m² (yli 10 %) lisärakennus, 200 m² pientaloon tehtäisiin vähintään 50 m² laajennus tai 1000 m² toimitilaan tehtäisiin yli 100 m² (yli 10 %) lisärakennus. Laajennuksen olisi pääsääntöisesti syytä olla yli 50 m² riippumatta rakennuksen koosta, sillä hyötynä-alaan alle 50 m² rakennukset olisivat muutoinkin vapautettuja energiatodistuksen hankinnasta. Tämä olisi linjassa myös uuden rakennuksen

energiatehokkuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen soveltamisalan kanssa, jonka mukaan asetus koskee kerrosalaltaan alle 50 neliömetrin kokoisen rakennuksen laajennusta vain siltä osin kuin rakennus laajennuksineen ylittää 50 neliömetriä (1 §).

Pykälän 2 momentin mukaan energiatodistus olisi korvattava laatijan täydentämällä tai tarkentamalla todistuksella ennen rakennuksen käyttöönottoa, jos todistus on puutteellinen tai tiedot tarkentuvat hankkeen edetessä. Käytännössä energiatodistus on aina täydennettävä ennen käyttöönottoa uudisrakennuksen osalta. Esimerkiksi GWP-tiedot siirretään todistukseen vasta loppukatselmusvaiheessa. Energiatodistuksen päivittäminen on tarpeen myös sen vuoksi, että siihen voidaan lisätä rakennuksen pysyvä rakennustunnus, jota ei ole käytettävissä rakentamislupavaiheessa. Näin varmistettaisiin rakennuksia koskevien tietojen eheys, mikä on tärkeää myös uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin edellyttämien tietokantavelvoitteiden kannalta. Rakennus katsottaisiin otetuksi käyttöön, kun se on hyväksytty käyttöönotettavaksi rakentamislain 122 §:n 1 momentin mukaisessa loppukatselmuksessa tai 123 §:n 1 momentin mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa.

Pykälän 3 momentin mukaan energiatodistusta ei tarvittaisi, kun luvan kohteena olisi sellainen 1 momentin 1–3 kohtaan kuuluva rakennus, jolle ei ole hankittava energiatodistusta tai jos kyse on rakennuksen muutostyöstä tai käyttötarkoituksen muuttamisesta.

Pykälän sisältämään asetuksenantovaltuuteen ei esitettäisi muutosta, vaan se pysyisi sellaisenaan. Pykälän 4 momentin mukaan ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuslupan hakuvaiheessa sekä ennen rakennuksen käyttöönottoa edellytettävistä tiedoista energiatodistuksessa.

5 a §. Julkisen rakennuksen energiatodistus. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi myös uusi 5 a §, jossa säädettäisiin julkisen elimen velvoitteesta hankkia energiatodistus. Ehdotetun pykälän mukaan energiatehokkuuslain (1429/2014) 3 §:n 17 kohdassa tarkoitetun julkisen elimen olisi huolehdittava, että sen omistamalla tai käytössä olevalla rakennuksella olisi voimassa oleva energiatodistus, ellei kyseessä olisi rakennus, jolle ei ole velvollisuutta hankkia energiatodistusta.

Energiatehokkuuslain 3 §:n 17 kohdassa julkisella elimellä tarkoitetaan kansallisia, alueellisia ja paikallisia viranomaisia ja niiden suoraan rahoittamia ja hallinnoimia yksiköitä, jotka eivät kuitenkaan ole luonteeltaan teollisia tai kaupallisia. Ehdotetulla säännöksellä pantaisiin täytäntöön direktiivin 20 artiklan 1 (b) kohdan velvoite, jonka mukaan energiatehokkuustodistus on annettava olemassa oleville rakennuksille, jotka ovat julkisten elinten omistuksessa tai käytössä. Näin ollen julkisilla rakennuksilla tulisi olla energiatodistus lain voimaan tullessa riippumatta siitä, ollaanko rakennusta korjaamassa, myymässä tai vuokraamassa.

Direktiivissä ei aseteta erillistä määräpäivää julkisten rakennusten energiatodistuksien hankkimisvelvoitteen täyttämiseksi, joten määräaika seuraisi direktiivin yleisestä täytäntöönpanovaatimusta: velvoite on voimassa siitä lähtien, kun jäsenvaltio on saattanut säännökset osaksi kansallista lainsäädäntöä, viimeistään 29.5.2026.

6 §. Energiatodistus myynti- ja vuokraustilanteissa. Kuten voimassa olevassa laissa, 6 §:ssä säädettäisiin velvollisuudesta hankkia energiatodistus rakennuksen myynti- ja vuokraustilanteissa. Pykälän 1 momenttia täydennettäisiin siten, että rakennuksen omistajan olisi huolehdittava, että energiatodistus esitettäisiin myös vuokrasopimusta uusittaessa, kuten uudelleenlaadittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi edellyttää (20 artiklan 1 a kohta). Vuokrasopimuksen uusimisella tarkoitettaisiin uuden sopimuksen allekirjoittamista saman vuokralaisen kanssa esimerkiksi tilanteissa, jossa edellinen sopimus on päättymässä määräaikaisuuden päättymisen takia. Vuokrasopimuksen uusiminen tarkoittaisi täysin uuden sopimuskauden solmimista

vuokralaisen kanssa, ei esimerkiksi vuokrasopimuksessa olevan option aktivoimista tai vuokran nostoa tai laskua eli yksittäisen sopimusarvon muutosta. Pykälän *1 momentin* mukaan myyntiä tai vuokrausta koskevassa julkisesti esillä olevassa ilmoituksessa olisi mainittava myytävää tai vuokrattavaa kohdetta koskevan energiatehokkuutta kuvaavan tunnuksen lisäksi myös direktiivin edellyttämällä tavalla energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku).

Lisäksi säännöksestä poistettaisiin virke, jonka mukaan energiatodistus on annettava joko alkuperäisenä tai jäljennöksenä ostajalle tai vuokralaiselle. Energiatodistukset toimitetaan nykyisin usein sähköisessä muodossa, minkä vuoksi erillinen säännös niiden muodosta ei olisi enää tarpeen.

Pykälän *2 momenttiin* ei ehdoteta muutoksia.

7 §. Energiatodistuksen nähtävillä olo. Kuten voimassa olevassakin laissa, 7 §:ssä säädettäisiin energiatodistuksen nähtävillä olosta. Pykälää muutettaisiin siten, että jatkossa, jos rakennukselle on laadittu energiatodistus ja rakennus on muu kuin asuinrakennus, energiatodistus olisi asetettava näkyvälle paikalle yleisön nähtävälle. Velvollisuus koskisi sekä julkisen elimen omistamia että muiden toimijoiden omistamia rakennuksia. Säännöksellä pantaisiin täytäntöön direktiivin 21 artiklan 1 ja 2 kohdat. Energiatodistukseen liittyviä suosituksia tai perusparannuspassia ei tarvitsisi asettaa näkyville, ainoastaan energiatodistus olisi pakollinen.

Tarkoitus olisi, että rakennuksen käyttäjät ja kävijät voisivat helposti tarkastella sen energiatehokkuutta. *Asetettava näkyvälle paikalle selvästi nähtävälle* tarkoittaisi sitä, että energiatodistus olisi laitettava paikkaan, jossa rakennuksen käyttäjät tai kävijät voisivat helposti huomata ja lukea sen ilman erillistä etsimistä. Tällainen paikka voisi olla esimerkiksi sisäänkäynnin läheisyys, vaikkapa pääoven viereen tai eteisaulaan, aulan ilmoitustaulu, jos rakennuksessa on aula tai odotustila tai yleisen ilmoitustaululle. Myös vastaanottotiski tai asiakaspalvelupiste, jossa asiakkaat väistämättä asioivat taikka hissiaula, jos rakennuksessa sellainen on, voisivat olla tapauksen mukaan paikkoja, josta todistus olisi ilman erillistä etsimistä helposti huomattavissa. Oleellista olisi, että todistus ei olisi esimerkiksi toimiston takahuoneessa, jossa asiakkaat eivät liiku. Todistuksen olisi oltava selkeästi luettavissa, eli riittävän suurikokoinen ja sijoitettu sopivalle korkeudelle ollakseen selvästi nähtävillä.

9 §. Energiatodistuksen sisältämät tiedot. Pykälässä säädettäisiin energiatodistuksen etusivulla esitettävistä tiedoista sekä muista pakollisista sisällöistä. Säännöksen tarkoituksena olisi varmistaa, että energiatodistus antaisi rakennuksen energiatehokkuudesta, energiankulutuksesta ja ympäristövaikutuksista selkeän, vertailukelpoisen ja käyttäjälle helposti ymmärrettävän kokonaiskuvan. Pykälä vastaisi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin vaatimuksia, erityisesti liitteessä V säädettyjä energiatodistusten sisältövaatimuksia. Pykälän *1 momentin* mukaan energiatodistuksen laatijan tehtävänä olisi huolehdittava, että energiatodistuksen etusivu sisältää seuraavat tämän pykälän mukaiset tiedot.

Pykälän *1 momentin 1 kohdan* mukaan energiatodistuksen etusivun olisi sisältävä tieto rakennuksen energiatehokkuudesta. Rakennuksen energiatehokkuus esitettäisiin laskennallisen E-luvun sijoittumisena luokitteluasteikolle. E-luku on rakennuksen vakioituun käyttöön perustuva, energiamuotojen kertoimilla painotettu laskennallinen energian loppukäyttö. Sen jakaminen hyötypinta-alalla mahdollistaa rakennusten keskinäisen vertailun käyttötarkoituksesta riippumatta. Käyttötarkoituskohdaiset luokitteluasteikot ovat tarpeen, koska eri rakennustyypit kuluttavat luonteensa vuoksi energiaa eri tavalla. Tämä edistäisi vertailtavuutta ja yhdenmukaisuutta.

Pykälän *1 momentin 2 kohdan* mukaan energiatodistuksen etusivun olisi sisältävä tieto laskettu energian vuotuisesta loppukäytöstä energiamuodoittain (kWh/m²/vuosi) , mikä antaa

rakennuksen käyttäjälle mahdollisuuden nähdä eri energiamuotojen mukaisen laskennallisen kulutuksen ja hahmottaa, mitä energiaa rakennuksessa kuluu.

Pykälän 1 momentin 3 kohdan mukaan energiatodistuksen etusivun olisi sisältävä tieto paikan päällä tuotetun uusiutuvan energian osuudesta (%). Tiedon tarkoituksena olisi tuoda esiin rakennuksen omavaraisuusaste ja sen vaikutus ostoenergian tarpeeseen sekä kasvihuonekaasupäästöihin. Tiedosta olisi hyötyä etenkin rakennusten hiilineutraalisuustavoitteiden seurannassa.

Pykälän 1 momentin 4 kohdan mukaan energiatodistuksen etusivun olisi sisältävä tieto käytöstä syntyvistä kasvihuonekaasupäästöistä ($\text{kgCO}_2\text{E}/(\text{m}^2/\text{a})$). Niiden ilmoittaminen lisäisi energiatodistuksen informatiivisuutta ympäristövaikutuksista. Tämä vastaisi direktiivin vaatimusta rakennusten koko elinkaaren ilmastovaikutusten huomioimisesta.

Pykälän 2 momentin mukaan energiatodistuksen sisältö on oltava sellainen, että se kattaisi myös muut direktiivin liitteessä V erotellut pakolliset tiedot. Todistuksen olisi sisällettävä tieto toteutuneesta ostoenergiankulutuksesta, jos se on saatavilla. Toteutunut ostoenergiankulutus on käyttäjälle usein konkreettinen mittari, koska se vastaa energiayhtiöiden laskuttamaa kulutusta. Tiedon esittäminen parantaisi todistuksen käytettävyyttä kuluttajien päätöksenteossa. Tämän tarkoituksena olisi myös mahdollistaa vertailu laskennallisten ja todellisten kulutusarvojen välillä, mikä tukisi todistuksen läpinäkyvyyttä. Energiatodistus voisi sisältää luonnollisesti myös direktiivin mukaiset vapaaehtoiset tiedot.

Lisäksi olisi esitettävä energiatodistuksen laatijan havaitsemat kustannustehokkaat suositukset energiatehokkuuden parantamiseksi, päästöjen vähentämiseksi ja sisäympäristön laadun kehittämiseksi. Suositusten olisi oltava aidosti toteutettavissa olevia. Suosituksia ei olisi luonnollisesti esitettävä niiltä osin kuin niitä ei suosituksen laatija havaitse. On ihan mahdollista, että kaikissa rakennuksissa, eritoten uudisrakennuksissa, ei välttämättä havaittaisi kustannustehokkaita suosituksia, jolloin niitä ei voitaisi myöskään energiatodistuksessa esittää. Lisäksi suositusten esittämisessä olisi luonnollisesti otettava huomioon, että esimerkiksi suojeltujen rakennusten kohdalla ei saisi suojelun tarkoitus vaarantua. Suositukset ovat keskeinen osa direktiivin mukaista energiasuorituskyvyn ohjausta ja ne tukisivat rakennusten peruskorjaustavoitteiden toteutumista. Poikkeukset suositusten esittämisestä koskisivat rakennuksia, jotka ovat jo vähintään energiatehokkuusluokkaa A0, tai rakennuksia, joille suositukset annettaisiin perusparannuspassissa. Näillä poikkeuksilla vältettäisiin päällekkäistä hallinnollista taakkaa.

Pykälän 4 momentissa annettaisiin ympäristöministeriölle toimivalta antaa tarkempia teknisiä ja laskennallisia määräyksiä asetuksella. Tällaisten tarkennusten tarve olisi perusteltu, koska energiatodistusjärjestelmä edellyttää yksityiskohtaisten laskentamenetelmien harmonisointia ja päivitystä muun muassa laskentaperusteiden, lähtötietojen, pinta-alamääritysten, luokittelusateikkojen, suositusten laadinnan sekä todistuslomakkeiden osalta. Asetustaso mahdollistaisi joustavan ja teknisesti ajantasaisen sääntelyn, joka voidaan tarvittaessa päivittää direktiivin muutosten tai teknologisen kehityksen mukaisesti ilman lainmuutosta.

9 a §. Elinkaaren hiilijalanjälki- ja hiilikädenjälkitietojen ilmoittaminen energiatodistuksessa. Pykälään lisättäisiin direktiivin 7 artiklan mukaisesti vaatimus sisällyttää energiatodistukseen tiedot elinkaarenaikaisesta ilmakehän lämmitysvaikutuspotentiaalista. Pykälän 1 momentin mukaan, jos kyse olisi uudesta rakennuksesta tai A+ energiatehokkuusluokan perusparannetusta rakennuksesta, olisi energiatodistukseen sisällytettävä tiedot rakennuksen ja rakennuspaikan elinkaaren hiilijalanjäljestä jaoteltuna elinkaaren vaiheisiin sekä hiilikädenjäljestä jaoteltuna sen osatekijöihin. Jos kyse olisi rakennuksen merkittävästä laajennuksesta tai muusta laajamittaisesta korjauksesta, kuin edellä mainitusta A+ energiatehokkuusluokan perusparannetusta

rakennuksesta, ei GWP tietoja tarvitsisi sisällyttää energiatodistukseen. Tietojen jaottelusta eri elinkaaren vaiheisiin ja osatekijöihin säädettäisiin tarkemmin ympäristöministeriön asetuksella.

Pykälän 2 *momentin* mukaan GWP tietojen olisi perustuttava uusien rakennusten osalta rakentamislain 38 §:n tarkoittamaan ilmastaselvitykseen. Tämä tarkoittaisi käytännössä sitä, että energiatodistuksen laatijan olisi huolehdittava, että ilmastaselvityksen sisältämät tiedot sisällytettäisiin sellaisenaan energiatodistukseen rakennuksen loppukatselmusvaiheessa. Energiatodistuksen laatija ei siten itse laskisi GWP tietoja, kun kyseessä olisi uusi rakennus, vaan ainoastaan siirtäisi ne ilmastaselvityksestä energiatodistukseen. Joissain tapauksissa energiatodistuksen laatia saattaa kuitenkin olla sama, joka laatii myös ilmastaselvityksen.

Direktiivin 19 artiklan mukaisesti olemassa olevien A+ luokkaa vastaaviksi perusparannettujen rakennusten osalta jäsenvaltioiden on varmistettava, että elinkaarenaikainen ilmakehän lämmitysvaikutuspotentiaali arvioidaan ja ilmoitetaan rakennuksen energiatehokkuustodistuksessa. Tarkoituksena olisi edistää sitä, että korjausrakentamisesta aiheutuvat elinkaariset kasvihuonekaasupäästöt tulisi myös huomioitua energiatehokkuudeltaan parhaissa kohteissa. Pykälän 3 *momentin* mukaan GWP tietojen olisi perustuttava A+ energiatehokkuusluokan perusparannettun rakennuksen osalta rakentamislain 38 §:n tarkoittamaan kansalliseen vähähiilisyyden arviointimenetelmään. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän olisi huolehdittava, että hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki olisi laskettu ja ilmoitettu osana energiatodistusta viimeistään rakennuksen loppukatselmusvaiheessa. Tämä tarkoittaisi sitä, että esimerkiksi energiatodistuksen laatija voisi laskea GWP tiedot rakentamishankkeeseen ryhtyvän toimeksiannosta, kun kyseessä on A+ energiatehokkuusluokan perusparanneltu rakennus. Erillinen laskenta olisi tarpeen, sillä ilmastaselvitystä ei ole rakentamislain perusteella laadittava laajamittaisesti korjattaville rakennuksille. Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen laskennassa olisi käytettävä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmää, josta on säädetty tarkemmin ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ilmastaselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta (1027/2024). Peruseriaatteena olisi, että A+ -energialuokkaan perusparannellun rakennuksen hiilijalanjälki olisi arvioitava korjauksen sen jälkeisten elinkaarivaiheiden osalta. Näiden hankkeiden osalta vähähiilisyyden arviointia ei siis tehtäisi takautuvasti.

10 §. Energiamäärien määrittäminen. Pykälässä säädettäisiin energiatodistuksen laatijan velvollisuudesta määrittää rakennuksen energiatehokkuutta kuvaavat laskennalliset suureet sekä niissä noudatettavista laskentaperiaatteista. Säännöksen tavoitteena olisi varmistaa, että energiatodistusten laadinta perustuisi valtakunnallisesti yhdenmukaiseen, vertailukelpoiseen ja teknisesti luotettavaan menettelyyn. Tässä esityksessä ei ole kuitenkaan ehdotettu tehtävän isoja muutoksia energiamäärien määrittämiseen, vaan tarkoitus olisi lähinnä yhdenmukaistaa terminologiaa uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin kanssa.

Pykälän 1 *momentin* mukaan energiatodistuksen laatijan olisi määritettävä rakennuksen E-luku sekä vakioituun käyttöön perustuva laskennallinen energian vuotuinen loppukäyttö. Kyseessä olisi vuotuisen energian kokonaiskulutuksen arvio, joka laskettaisiin vakioituilla käyttöolosuhteilla, ei todelliseen käyttöön perustuen. Vakioidulla menettelyllä varmistettaisiin, että eri rakennusten E-luvut ovat keskenään vertailukelpoisia.

Pykälän 2 *momentin* mukaan rakennuksen E-luku määritettäisiin painottamalla vakioituun käyttöön perustuvaa laskennallista vuotuista loppuenergiankulutusta rakentamislain nojalla säädettävillä energiamuotojen kertoimilla. Energiamuotojen kertoimilla tasoitetaan eri energiamuotojen välisten tuotanto-, siirto- ja päästövaikutusten eroja. Kertoimet mahdollistavat sen, että E-luku kuvaa rakennuksen kokonaisenergiavaikutusta primäärienergian näkökulmasta ja kohtelee eri lämmitys- ja energiaratkaisuja teknologianeutraalisti. Valtioneuvoston asetuksella voidaan tarkemmin säätää energiamuotokertoimista.

Pykälän 3 *momentin* mukaan energiamäärät olisi määritettävä rakentamislain 37 §:n nojalla annettuja tarkempia laskentasäännöksiä soveltaen. Rakentamislain 37 §:ssä säädetään toimivaltaista antaa tarkemmat, tekniset laskentasäännökset, jotka voivat koskea esimerkiksi laskentamenetelmää, lähtöarvoja, ilmasto-olosuhteita, käyttöprofiileja, sisäkuormia ja rakennustyyppi-kohtaisia oletuksia. Viittaussäännös varmistaisi, että energiatodistuksen laatija käyttäisi ajantasaista, viranomaisen vahvistamia parametreja eikä omia tai tapauskohtaisesti sovellettuja arvoja.

Pykälän 4 *momentin* mukaan ympäristöministeriön asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä E-luvun ja vakioituun käyttöön perustuvan laskennallisen vuotuisen loppuenergian määrittämisestä.

11 §. Rakennuksen ominaisuuksien selvittäminen. Pykälään lisättäisiin uusi 2 momentti, jossa säädettäisiin virtuaalisesta kohdekäynnistä. Samalla voimassa oleva 2 momentti siirtyisi 3 momentiksi ja voimassa oleva 3 momentti 4 momentiksi.

Virtuaalinen kohdekäynti tarkoittaisi etäyhteyden avulla toteutettua kierrosta tai esittelyä laadinnan kohteena olevasta rakennuksesta. Sen tulisi tapahtua videoyhteydellä reaaliaikaisesti. Virtuaalisen kohdekäynnin olisi annettava samat tiedot kuin paikan päällä tehtävän käynnin. Energiatodistuksen laatija voisi valtuuttaa toisen henkilön tekemään videokuvauksen, tai videokuvauksen voisi tehdä rakennuksen omistaja. Kohdekäynti olisi kuitenkin edelleen laatijan vastuulla, vaikka olisi valtuuttanut toisen henkilön kuvaamaan rakennuksen. Laatijan vastuulla olisi myös varmistaa, että saadut tiedot ja havainnot vastaavat paikan päällä tehtävää tarkastusta. Videoitu virtuaalinen kohdekäynti olisi syytä tallentaa myöhempiä tarpeita varten. Perusparannuspäätöksiä laadittaessa virtuaalinen kohdekäynti ei kuitenkaan olisi sallittua, sillä direktiivi sallii virtuaalikäynnin vain todistusta ei passia laadittaessa.

Virtuaalisen kohdekäynnin raja-alue ainoastaan tiettyihin tilanteisiin on tarpeellista, sillä rakennuksen tietojen selvittäminen virtuaalisesti on lähtökohtaisesti haastavampaa kuin paikan päällä tapahtuvassa kohdekäynnissä. Virtuaalisesti ei ole mahdollista esimerkiksi havainnoida kaikkia olennaisia aistinvaraisia asioita, kuten sisäilman raikkautta tai poikkeavia lämpötilaolosuhteita, jotka voivat olla tärkeitä suosituksia annettaessa. Virtuaalista kohdekäyntiä ei voisi toteuttaa kaikissa tapauksissa, vaan pykälän 2 *momentin* mukaan ainoastaan sellaisissa, joissa: 1) energiatodistus päivitetäisiin yksinkertaistetussa menettelyssä 11 b §:n mukaisesti; 2) uudisrakennuksen energiatodistus päivitetäisiin; tai 3) päivittämiseen virtuaalisesti olisi muu erityinen syy.

Yksinkertaistetussa menettelyn soveltamistilanteen olisivat lueteltu 11 b §:ssä. Virtuaalista käyntiä voitaisiin käyttää esimerkiksi tilannetta, jos muutokset koskisivat vain yksittäisiä rakennusosan tai järjestelmän elementtejä ja perustuisivat yksittäisiin tai toisistaan erillisiin toimenpiteisiin. Uuden rakennuksen energiatodistuksen päivittäminen olisi perusteltua mahdollistaa virtuaalisen käynnin perusteella, sillä usein uusien rakennusten järjestelmät ja esimerkiksi U-arvot on hyvin tiedossa ja toimenpide-ehtotuksia ei ole tarvinnut antaa, eikä niitä ole ollut. Lisäksi kyseeseen voisi tulla *erityinen syy*, joka voisi olla esimerkiksi se, että päteviä energiatodistuksen laatijoita ei olisi paikkakunnalla ja paikalla tehtävän kohdekäynnin kustannukset nousisivat huomattavan suuriksi.

11 a §. Perusparannuspassi. Pykälässä säädettäisiin rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 12 artiklan tarkoittamasta perusparannuspassista. Direktiivin mukaan perusparannuspassilla tarkoitetaan rääteltyä etenemissuunnitelmaa yksittäisen rakennuksen enintään tietyssä määrässä vaiheita toteutettavalle pitkälle menevälle perusparannukselle, joka parantaa merkittävästi sen energiatehokkuutta. Samaa tarkoitettaisiin 2 *momentissa*, kun viitattaisiin yksilöityyn

rakennukselle laadittuun vaiheittaiseen suunnitelmaan pitkälle menevälle perusparannukselle, joka parantaisi merkittävästi rakennuksen energiatehokkuutta

Pykälän 1 momentin mukaan rakennuksen omistaja voisi vapaaehtoisesti hankkia perusparannuspassin uuden energiatodistuksen liitteenä. Tässä yhteydessä uudella energiatodistuksella tarkoitettaisiin tämän lain voimaantulon jälkeen laadittua energiatodistusta. Jos ennen tämän lain voimaantuloa myönnettyyn energiatodistukseen halutaan perusparannuspassi, olisi ensin laadittava lainvoimaantulon jälkeinen uusi energiatodistus, johon passi voitaisiin liittää. Passin laadinta tapahtuisi samassa yhteydessä energiatodistuksen laatimisen kanssa, mikä hieman vähentää hallinnollista taakkaa ja varmistaa sen, että perusparannuspassi perustuu samoihin, ajantasaisiin lähtötietoihin kuin energiatodistus. Pykälän 1 momentin mukaan perusparannuspassin saisi laatia pätevä energiatodistuksen laatija. Pätevällä energiatodistuksen laatijalla on oikeus laatia energiatodistuksia, joiden yksi osa olisi jatkossa perusparannuspassi. Pätevä energiatodistuksen laatija voisi olla vaatimustasoltaan niin perustasoa kuin ylempää tasoa siten, kuin valtioneuvoston asetuksessa rakennuksen energiatodistuksen laatijan pätevyydestä ja kevennetyn energiatodistusmenettelyn edellytyksistä (170/2013) säädetään. Perusparannuspassin laatisi siten henkilö, jolla olisi riittävät tiedot rakennusten energiatehokkuudesta sekä kyky arvioida ja mitoittaa sellaisia laaja-alaisia toimenpidekokonaisuuksia, joilla on merkittävä vaikutus rakennuksen energiankulutukseen.

Energiatodistuksen laatijakoetta olisi perusteltu hieman laajentaa siten, että se kattaisi tulevassa myös nimenomaisesti perusparannuspassiin liittyviä näkökohtia. Energiatodistuksen laatijakooteeseen voisi kuulua esimerkiksi perusparannuspassia koskeva lisäosio ja kysymykset, joihin vastaamalla voitaisiin osoittaa perehtyneisyys myös perusparannuspassin laadintaan ja sen taustoihin liittyen.

Pykälän 2 momentin mukaan perusparannuspassin sisällön olisi perustuttava rakennusten energiatehokkuusdirektiivin liitteessä VIII säädettyihin pakollisiin ja vapaaehtoiisiin tietoihin. Näihin kuuluvat muun muassa rakennuksen nykytila, korjaustoimenpiteiden tekninen kuvaus, toimenpiteiden energiansäästö-, kustannus- ja hiilidioksidivaikutukset sekä toteutuksen aikataulullinen jaksotus.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan, että valtioneuvoston asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä passin laatijan pätevyydestä. Lisäksi 4 momenttiin ehdotetaan lisäävän asetuksen antovaltuus, jonka mukaan ympäristöministeriön asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä perusparannuspassin laatimisesta ja suositusten antamisesta, sisällöstä, muodosta ja lomakkeesta.

11 b §. Energiatodistuksen päivittäminen yksinkertaistetussa menettelyssä. Pykälässä olisi tarkoitus säätää mahdollisuudesta energiatodistuksen päivittämiseen soveltaen yksinkertaistettua menettelyä. Yksinkertaistetun menettelyn avulla saisi päivitetyn energiatodistuksen nopeammin ja edullisemmin tilanteissa, joissa rakennuksessa tehtäisiin vain pieniä, erillisiä energiatehokkuuteen liittyviä muutoksia, jotka eivät kuitenkaan muuttaisi rakennuksen koko energialaskelman perustaa. Säännöksen tarkoituksena olisi yksinkertaistaa menettelyä tilanteissa, joissa rakennuksen energiatehokkuutta koskevia lähtötietoja voidaan luotettavasti hyödyntää ja joissa täydellisen uuden energiatodistuksen laatiminen ei ole tarkoituksenmukaista. Etuna olisi, että energiatodistusta ei tarvitse laskea alusta asti, vaan voimassa oleva todistus voitaisiin ainoastaan päivittää vastaamaan muuttuneita lähtötietoja. Yksinkertaistettua menettelyä voitaisiin käyttää ainoastaan, jos toimenpiteen vaikutus voitaisiin arvioida luotettavasti. Yksinkertaistettu menettely ei tarkoittaisi, että lain muita velvoitteita esimerkiksi kohdekäyntejä voisi ohittaa, vaan ne olisivat edelleen täytettävä. Tosin ehdotuksen mukaan kohdekäynti voitaisiin tehdä myös

virtuaalisesti, kun energiatodistus päivitettäisiin tässä pykälässä säädettyssä yksinkertaistetussa menettelyssä.

Pykälän 1 mukaan energiatodistus voitaisiin päivittää sen voimassaoloaikana yksinkertaistetussa menettelyssä, jossa todistus päivitetään ainoastaan rakennuksen muuttuneiden tietojen osalta pykälän 1 momentin 1–3 kohdissa yksilöidyissä tilanteissa.

Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan yksinkertaistetun menettelyn käyttö olisi mahdollista, jos muutokset koskisivat vain yksittäisiä rakennusosan tai järjestelmän elementtejä ja perustuisivat yksittäisiin tai toisistaan erillisiin toimenpiteisiin. Kyseinen kohta tarkoittaisi käytännössä sitä, että rakennukselle voitaisiin laatia päivitetty ja ajantasainen energiatodistus yksinkertaistetussa menettelyssä, jos rakennuksessa on tehty vain pieniä, rajattuja muutoksia, jotka eivät vaikuta koko rakennuksen energialaskentaan, vaan vain johonkin yksittäiseen osaan. Sillä, että muutokset perustuvat yksittäisiin tai toisistaan erillisiin toimenpiteisiin tarkoitettaisiin käytännössä sitä, että muutos tehtäisiin vain johonkin pieneen osaan rakennusta tai järjestelmää (vaihdetaan yksi ovi tai järjestelmä) tai toimenpiteet olisivat erillisiä, eli ne eivät muodostaisi laajaa tai yhtenäistä remonttia tai järjestelmän kokonaisuudistusta. Esimerkiksi tilanne, jossa vaihdettaisiin yksi ovi nyt ja hieman myöhemmin lämpöpumppu, mutta ei siten, että remontoitaisiin koko julkisivu tai järjestelmä.

Yksinkertaistetun menettelyn käyttö olisi sallittua 1 kohdan perusteella vain silloin, kun tehdyt muutokset ovat pieniä ja erillisiä, eivätkä vaikuta rakennuksen kokonaisenergiankulutuksen laskentaperusteisiin laajassa mittakaavassa. Esimerkkitalanne, jossa menettelyä voitaisiin soveltaa voisi liittyä siihen, että yksi ikkuna vaihdetaan energiatehokkaampaan, ja rakennuksen muut energiatekniset ratkaisut pysyisivät ennallaan. Tällöin energiatodistukseen päivitettäisiin ikkunan U-arvo sekä vaikutus energialaskelmaan. Toinen esimerkki voisi liittyä yksittäisen ilmanvaihtokoneen vaihtamiseen, jossa vanha kone korvattaisiin uudella, jossa olisi parempi vuosihyötysuhde, mutta muutoin ilmanvaihtojärjestelmän osat tai talotekniikan kokonaisuus eivät muuttuisi. Tilanne voisi liittyä myös siihen, että yksi lämmitysjärjestelmän osa uusittaisiin. Tilanne voisi olla esimerkiksi sellainen, jossa öljykattilan poltin vaihdettaisiin uuteen tehokkaampaan, mutta koko lämmitysjärjestelmä ei kuitenkaan uudistu. Tällöin E-lukuun tulisi vähäinen muutos, joka voidaan päivittää laskelmiin helposti. Yhtä lailla tilanne voisi liittyä siihen, että lisättäisiin yksittäinen lisäeriste kerros seinään, mutta ei koko rakennukseen. Vaikutus olisi rajattu, kun vain yhden julkisivun osa eristetään, eikä koko rakennuksen ulkovaippaa.

Yksinkertaistettua menettelyä ei 1 kohdan perusteella voisi soveltaa, jos kyseessä ei olisi yksittäinen elementti, vaan uusittaisiin esimerkiksi koko ikkunakanta, jolla olisi merkittävä vaikutus rakennuksen energiatehokkuuteen. Puolestaan koko lämmitysjärjestelmän vaihtaminen esimerkiksi maalämpöön vaikuttaisi rakennuksen energialuokkaan merkittävästi. Menettely ei myöskään soveltuisi, jos kyseessä olisi sellainen kattava lisäeristys joka puolelle rakennusta, jolla olisi merkittävä vaikutus ulkovaipan lämpöhäviöihin kokonaisuutena. Se, ettei yksinkertaistetun menettelyn käyttö olisi mahdollista 1 momentin 1 kohdan perusteella, ei tarkoittaisi sitä, etteikö menettelyn soveltaminen voisi olla perusteltua momentissa yksilöityjen muiden kohtien perusteella.

Pykälän 1 momentin 2 kohdan mukaan yksinkertaistettua menettelyä voitaisiin käyttää silloin, kun rakennukseen toteutettaisiin perusparannuspassissa yksilöityjä toimenpiteitä ja näiden vaikutukset rakennuksen energiatehokkuuteen voitaisiin luotettavasti arvioida. Perusparannuspassin tarkoituksena olisi dokumentoida tulevat ja toteutuneet energiatehokkuustoimenpiteet, ja siksi sen avulla voitaisiin perustellusti päivittää olemassa olevan energiatodistuksen tietoja. Menettelyä ei voitaisi 2 kohdan perusteella käyttää, jos vaikutusta ei voitaisi arvioida luotettavasti esimerkiksi, jos toimenpiteitä ei ole ollenkaan etukäteen kirjattu perusparannuspassiin tai, jos

kirjatut toimet, kuten arkkitehtoniset, laajat talotekniikan tai vaikkapa ilmanvaihdon muutokset olisivat kuvattu passissa epätarkasti. Epätarkkuus saattaisi johtua esimerkiksi siitä, että passista puuttuisivat tekniset arvot (esim. U-arvot, hyötysuhteet), jolloin menettelyä ei voisi *2 kohdan* perusteella myöskään soveltaa.

Tilanne, jossa *2 kohdan* perusteella voitaisiin soveltaa yksinkertaistettua menettelyä, voisi liittyä esimerkiksi siihen, että perusparannuspassissa olisi kirjaus vaikkapa ikkunanvaihtoihin liittyen: "vuonna 2030 vaihdetaan vanhat 2-lasiseinäikkunat (U-arvo 2,6) uusiin energiatehokkaampiin 3-lasiseinäikkunoihin (U-arvo 1,0)". Tällöin ikkunoiden energiatekninen parannus ja sen vaikutus energiankulutukseen voitaisiin laskea melko täsmällisesti. Toimenpide dokumentoitaisiin perusparannuspassiin. Toinen esimerkki, jossa menettely soveltaminen olisi *2 kohdan* perusteella mahdollista, voisi liittyä esimerkiksi ulkoseinien lisäeritykseen. Perusparannuspassissa olisi kirjaus: "Vuonna 2028 lisätään ulkoseiniin 100 mm mineraalivillaa, jolloin U-arvo parane $0,40 \rightarrow 0,17 \text{ W/m}^2\text{K}$." Tällaisissa tilanteissa menettely olisi mahdollinen, sillä lisäerityksen vaikutus lämpöhäviöön voitaisiin laskea tarkasti sen vuoksi, että toimenpide olisi passissa nimellä ja arvoilla dokumentoitu. Päivittäminen tarkoittaisi käytännössä sitä, että energialaskelmiin lisättäisiin uusi seinän U-arvo, ja energiatodistus päivitetäisiin ilman laajaa uutta selvitystä. Kolmas esimerkki voisi liittyä esimerkiksi lämmitysjärjestelmän vaihtamiseen. Perusparannuspassissa lukisi: "Vanha öljylämmitys korvataan maalämpöpumpulla, SCOP 3,5." Tällöin lämmitysjärjestelmän hyötysuhde ja energiankulutuksen muutos voitaisiin arvioida luotettavasti standardiarvoilla. Näin ollen passin tietojen avulla voitaisiin suoraan laskea uusi energiankulutus ja päivittää energiatodistus ilman täyttää peruslaskentaa.

Pykälän *1 momentin 3 kohdassa* säädettäisiin mahdollisuudesta hyödyntää rakennuksen digitaalista kaksosta, muita sertifioituja menetelmiä tai sertifioituista välineistä saatuja tietoja energiatehokkuuden määrittämiseksi. Näiden tietolähteiden käyttö parantaisi laskennan tarkkuutta, mikä tekisi itse laskennasta myös luotettavampaa, kun laskenta pohjautuisi todelliseen, mitattuun dataan. Energialuokka saattaisi olla myös realistisempi, mikä hyödyttäisi kiinteistönomistajaa. Päivitykset voitaisiin tehdä nopeammin ja halvemmalla, kun lähtötietoja ei tarvitsisi kerätä uudestaan.

Edellytyksenä *3 kohdan* perusteella tapahtuvalle yksinkertaistetun menettelyn soveltamiselle olisi, että käytettävät menetelmät ja välineet täyttäisivät niille säädetyt vaatimukset ja antaisivat riittävän luotettavan pohjan energiatehokkuuden arvioinnille. Rakennuksesta on saatettu tehdä esimerkiksi BIM-malli (Building Information Model), josta olisi saatavissa tarkat tiedot muun muassa seinien ja yläpohjan U-arvoista, ikkunoiden todellisista pinta-aloista ja lasityypeistä sekä ilmanvaihtolaitteiden todellisista ominaisuuksista. Näitä tietoja ei siten tarvitsisi energialaskentaa päivittäessä mitata tai selvittää uudelleen, vaan riittäisi, että malli päivitetään ja laskenta perustuisi suoraan siihen.

Sertifioidut mittausmenetelmät tai laitteet tarkoittaisivat esimerkiksi mittalaitteita, järjestelmiä tai ohjelmistoja, joiden tarkkuus ja luotettavuus olisi todettu vaatimusten mukaisiksi. Tällainen voisi olla esimerkiksi älylämpömittari tai energiankulutuksen seurantajärjestelmä, joka on sertifioitu ja kiinteistössä käytössä. Vastaavasti kyse voisi olla sisäilman olosuhdemittauksesta, joka antaisi tarkkaa dataa ilmanvaihdon toiminnasta tai lämpökamerakuvauksista, jotka ovat tehty sertifioidulla menetelmällä ja osoittavat lämpövuodot. Tämän tyyllisiä menetelmiä voitaisiin *3 kohdan* mukaisesti hyödyntää energiatodistuksen päivityksessä ilman, että kaikkia alkuperäisiä lähtötietoja tarvitsee selvittää uudelleen.

Pykälän *2 momentin* mukaan todistuksen päivittäminen yksinkertaistetussa menettelyssä ei vaikuttaisi energiatodistuksen voimassaoloaikaan. Todistuksen päivittäminen ei siten automaattisesti aloittaisi uutta voimassaoloaikaa. Todistus päivitetäisiin sisällöllisesti, jotta se heijastaisi

rakennuksen uusia parannuksia, mutta voimassaolo jatkuisi alkuperäisen todistuksen mukaisesti.

Olisi hyvä, vaikka sitä ei ehdotuksesta mukaan suoraan edellytettäisi, että päivittämisen suoritaisi aina kuin mahdollista sama energiatodistuksen laatija, joka on laatinut päivitettävän energiatodistuksen. Tällä varmistettaisiin, että laatijalla olisi käytössään alkuperäiset laskenta- ja lähtötiedot sekä kokonaiskuva rakennuksesta. Tämä ehkäisisi riskiä siitä, että energiatodistuksen päivitys tehtäisiin puutteellisten lähtötietojen varassa tai ilman riittävää asiayhteyden tuntemusta.

13 §. Pätevyyden voimassaolo. Pykälään lisättäisiin uusi *2 momentti*, jonka mukaan energiatodistuksen laatija ei saisi laatia perusparannuspassia, jos energiatodistuksen laatimiseen vaadittavan pätevyyden voimassaolo on päättynyt. Perusparannuspassi laatiminen edellyttää hyvää perehtyneisyyttä rakennuksen energiatehokkuuden arviointiin, minkä vuoksi perusparannuspassia ei saisi laatia, jos energiatodistuksen laatijan pätevyys on päättynyt.

7.2 Laki rakentamislain muuttamisesta.

38 §. Rakennuksen vähähiilisyys. Uudelleenlaadittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi sisältää uutena asiana rakennuksien koko elinkaaren aikaisen vähähiilisyyden ohjauksen. Uusien rakennusten elinkaarenaikaisen ilmakehän lämmitysvaikutuspotentiaalin (GWP) laskemisesta säädetään direktiivin 7 artiklan 2 kohdassa, jonka mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että elinkaarenaikainen ilmakehän lämmitysvaikutuspotentiaali lasketaan direktiivin liitteen III mukaisesti ja ilmoitetaan rakennuksen energiatehokkuustodistuksessa:

- 1 päivästä tammikuuta 2028 alkaen kaikkien sellaisten uusien rakennusten osalta, joiden hyötypinta-ala on yli 1 000 m²;
- 1 päivästä tammikuuta 2030 alkaen kaikkien uusien rakennusten osalta.

Edellä mainitun perusteella lain 38 §:n *1 momentin 9 kohtaa* ehdotetaan muutettavan siten, että ilmastoselvitys ja rakennustuoteluettelo vaadittaisiin vuoden 2028 alusta alkaen kaikilta muilta kuin kohtiin 1–8 kuuluvilta rakennuksilta, lukuun ottamatta kuitenkin erillispientaloja, jotka siirtyisivät velvoitteiden soveltamisen piiriin siirtymäsäännöksen perusteella vasta 2030 alkaen. Erillispientalolla tarkoitettaisiin uuden rakennuksen energiatehokkuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen (1010/2017) 4 §:n mukaista käyttötarkoituusluokassa 1 a–1 c määritettyä pientä asuinrakennusta: erillinen pientalo ja ketjutalon osana oleva rakennus.

Kohtaan 9 kuuluvien rakennusten osalta soveltaminen tapahtuisi kuitenkin ehdotuksen mukaisesti porrastetusti, rakennusten koon perusteella. Ehdotetun siirtymäsäännöksen perusteella vuoden 2028 alusta ilmastoselvitys- ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitteiden soveltamisalaa laajennettaisiin siten, että se kattaisi alkuvaiheessa lämmitetyltä nettoalaltaan yli 1 000 neliömetrin suuruisen varistorakennuksen, liikenteen rakennuksen, uimahallin ja jäähallin lisäksi muutkin yli 1000 neliömetrin rakennukset. Näitä olisivat esimerkiksi lämmitetyt hallit, huoltorakennukset, pelastuslaitoksen rakennukset sekä talousrakennukset. Tämän lisäksi soveltamisalaan tulisi myös sellaiset siirtokelpoiset rakennukset, joille tulee laatia energiatodistus. Vuoden 2030 alusta kohtaa 9 koskeva hyötypinta-alaa koskeva raja (1000 neliömetriä) siirtymäsäännöksen mukaisesti poistuisi, mikä tarkoittaisi ilmastoselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitteen laajenemista vuoden 2030 alusta kaikkiin muihin rakennuksiin. Koon perusteella tapahtuva porrasteinen soveltaminen koskisi ainoastaan rakennuksia, jotka kuuluisivat kohtaan 9.

Pykälän 1 momentissa viitattaisiin lämmitetyn nettoalan sijaan hyötypinta-alaan. Määritelmän muutos liittyisi rakennusten energiatehokkuusdirektiiviin, jossa hyötypinta-alan käsitettä käytetään direktiivin GWP sääntelevässä 7 artiklassa. Hyötypinta-alalla tarkoitettaisiin lämmitettyjen kerrostasojen summaa kerrostasojen ympäröivien ulkoseinien sisäpintojen mukaan laskettuna (lämmitetty nettoala A_{netto} (m²)).

Delegoidun säädöksen mukaan jäsenvaltiot voivat päättää olla vaatimatta elinkaaren aikaisen lämmityspotentialin laskentaa sellaisille uusille rakennuksille, jotka jäsenvaltio on jättänyt energiatehokkuustodistuksen hankkimisvelvollisuuden ulkopuolelle direktiivin 20 artiklan 6 kohdan nojalla. Kyseiset rajaukset energiatodistuksen hankkimisvelvoitteeseen on tehty laissa rakennuksen energiatodistuksesta (50/2013). Tämän perusteella 2 momenttia ehdotetaan muutettavan siten, että ilmastaselvityksen laatimisvelvoite ei koskisi sellaista uutta rakennusta, jolle ei ole velvoitetta hankkia edellä mainitun lain perusteella energiatodistusta. Tarkennuksen myötä soveltamisala rajautuisi ja täsmentyisi. Rajausta ei tarkoittaisi kuitenkaan merkittävää soveltamisalan kapenemista, sillä vuoden 2026 alusta voimaan tulevassa rakentamislain muutoksessa (897/2024) määritetyt käyttötarkoitukseluokat eivät pääosin kata sellaisia uusia rakennuksia, joille ei ole hankittava energiatodistusta.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan tehtävän soveltamisalan selkeytys, jonka mukaan ilmastaselvityksen laatimisvelvoite ei koskisi myöskään rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta. Tämä lisäys tehtäisiin raja-arvoasetuksen lausuntokierroksella saadun palautteen perusteella. Tarkoitus olisi selkeyttää sitä, miten ilmastaselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitteita ja raja-arvoja sovelletaan, kun esimerkiksi lomarakennuksia tai toimistorakennuksia ollaan muuttamassa asuinrakennuksiksi. Kyseessä ei olisi soveltamisalaan vaikuttava muutos, sillä käyttötarkoituksen muutoksiin liittyy muutoinkin normaalisti erinäiset korjaus- ja muutostyöt, joihin ilmastaselvitys- ja rakennustuoteluettelovelvoite eivät nykyiselläänkään koske. Selkeyttämisen myötä varmistettaisiin, ettei olemassa olevan kannan käytön tehostaminen käyttötarkoitusten muutosten avulla hankaloituisi väärinymmärrysten myötä.

Rakennuksen vähähiilisyyden osalta korostuu suunnittelun merkitys: rakennuksen kannalta merkittävimmät vähähiilisyyteen ja kustannuksiin vaikuttavat ratkaisut tehdään suunnitteluvaiheessa. Myös Euroopan komission delegoidussa säädöksessä korostetaan suunnittelun merkitystä. Delegoidun säädöksen mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että elinkaarenaikainen GWP arvioidaan ennen rakennustöiden aloittamista ja lasketaan tarkemmin rakennuksen valmistuttua. Elinkaaren aikainen GWP olisi siis laskettava tai arvioitava suunnitteluvaiheessa ennen rakennuksen rakentamisen aloittamista, jolloin rakennuksen vähähiilisyyteen voidaan parhaiten vaikuttaa ja rakennussuunnitelmaan voidaan vielä tehdä muutoksia. Jäsenvaltiot voivat kuitenkin päättää, miten rakennuksen GWP:n arviointi varmistetaan suunnitteluvaiheessa, joko rakennuslupaprosessin kautta tai muilla keinoin. Pykälän 1 momentissa säädetään, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan vähähiiliseksi. Huolehtimisvelvoite pitäisi sisällään luonnollisena osana sen, että rakennuksen vähähiilisyyden arvioidaan jo suunnitteluvaiheessa. Tältä osin jo nykyinen huolehtimisvelvoite täyttäisi saman tarkoituksen, kuin mitä Euroopan komissio tavoittelee delegoidussa säädöksessä: tarkoituksena on varmistaa, että rakennuksen vähähiilisyysarvioita tehdään mahdollisimman aikaisessa vaiheessa hanketta sekä kiinnittää rakentamishankkeeseen ryhtyvän huomio jo suunnitteluvaiheessa hiilijalanjälkivaatimuksiin. Pykälän 1 momentissa tarkoitettu rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvoite kattaisi myös rakennuksen rakentamisen vähähiiliseksi. Vähähiilisyyden toteutumista onkin tärkeä seurata rakennustöiden edetessä. Vallitseva tapa rakennushankkeissa, joissa rakentamisluvan hakija on asettanut vapaaehtoiset tavoitetasot hiilijalanjäljelle, on ottaa vähähiilisyyden huomioon heti suunnittelutyön alkuvaiheista alkaen, ja hiilijalanjäljen laskentaa tarkennetaan rakennus- ja erityissuunnittelun edetessä.

Pykälän 1 momentin mukaisesti ilmastaselvitys olisi esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle vasta loppukatselmusvaiheessa, kun rakennus on valmistunut. Ilmastaselvityksen laatiminen vasta hankkeen valmistuttua on perusteltua siitä syystä, että loppukatselmusvaiheessa on käytettävissä tarkat tiedot rakennuksessa käytettävistä materiaalien määristä ja laadusta sekä hankkeessa käytettyjen tuotteiden hiilijalanjäljistä. Tällöin laskennan lopputulokset olisivat mahdollisimman lähellä toteutunutta.

Delegoidun säädöksen mukaan jäsenvaltioiden on laadittava selkeä hierarkia vähähiilisyyden arvioinnissa käytettävälle tiedoille siten, että elinkaaren aikaisen GWP-laskelma olisi mahdollisimman tarkkaa ja luotettavaa. Hierarkia tarkoittaisi, että vähähiilisyyden arvioinnissa olisi käytettävä ensisijaisesti rakennustuoteasetuksen (EU) 2024/3110 ja ekosuvunnittelulainsäädännön nojalla (2009/125/EY, (EU) 2024/1781, (EU) 2017/1369) saatavilla olevia tuotekohtaisia hiilijalanjälkitietoja sekä toissijaisesti rakentamislain 15 §:n tarkoittaman kansallisen päästötietokannan tietoja tai muita arviointimenetelmän mukaisia ympäristöominaisuustietoja, kuten ympäristöselosteiden tietoja. Hierarkian luomisen vuoksi pykälän 2 momentin viittausta ehdotetaan muutettavan siten, että laista poistettaisiin viittaus kansalliseen tietokantaan. Tarkoitus olisi, että ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ilmastaselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta säädettäisiin tarkemmin arvioinnissa käytettävistä tiedoista, minkä takia 2 momentin mukaan arvioinnissa olisi käytettävä arviointimenetelmässä määriteltäviä lähtötietoja. Tarkemmin asiaa on avattu asetuksen osalta lakia alemman asteinen sääntely -osiossa kappaleessa 8. Direktiivin liitteen 3 mukaan yksittäisiä rakennustuotteita koskevia tietoja, jotka on laskettu Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 305/2011 mukaisesti, on käytettävä, jos ne ovat saatavilla. Tämä tulisi olemaan myös asetusmuutoksen lähtökohta. Hallituksen esityksessä eduskunnalle rakentamislainsäädäntöä ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 139/2022) ja hallituksen esityksessä eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 101/2024) on avattu säännöskohtaisissa perusteluissa tarkemmin niitä edellytyksiä, joiden perusteella muita tietoja voitaisiin pitää arviointimenetelmän mukaisina.

Pykälän 4 momentin asetuksenantovaltuuksiin lisättäisiin täsmennyksenä maininta, että tarkempia säännöksiä voitaisiin antaa myös vähähiilisyyden laskennasta erityistilanteissa. Laskentaa ja tulosten raportointia on kuvattu tarkemmin Lakia alemman asteinen sääntely -osiossa.

38 a §. Hiilijalanjäljen raja-arvo. Direktiivin 7 artiklan 5 kohdan mukaan jäsenvaltioiden on viimeistään 1 päivänä tammikuuta 2027 julkaistava ja annettava komissiolle tiedoksi etenemissuunnitelma, jossa esitetään yksityiskohtaisesti, miten kaikkien uusien rakennusten kumulatiivista elinkaarenaikaista ilmaston kokonaislämmitysvaikutuspotentiaalia koskevat raja-arvot otetaan käyttöön, ja asetettava tavoitteita uusille rakennuksille vuodesta 2030 alkaen ottaen huomioon asteittain laskeva suuntaus sekä enimmäisraja-arvot eri ilmastovyöhykkeiden ja rakennustyyppien mukaan. Näiden enimmäisraja-arvojen on oltava ilmastoneutraaliuden saavuttamista koskevan unionin tavoitteen mukaisia.

Pykälän 1 momentin mukaan uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saisi ylittää 38 §:n 1–9 kohdassa tarkoitettujen rakennusten käyttötarkoitukseluokittain säädettyä raja-arvoa. Raja-arvojen soveltamisalan laajentuisi vastaavalla tavalla kuin ilmastaselvitysvelvoitteen, sillä pykälässä viitataan 38 §:n 1–9 kohtiin: lain 38 §:n 1–9 kohtiin tehtävät muutokset vaikuttaisivat suoraan raja-arvojen soveltamisalaan. Tämän pykälän muutoksia sovellettaisiin sellaiseen uuteen rakennukseen, jonka rakentamislupahakemus on tullut vireille 1 päivän tammikuuta 2028 tai sen jälkeen, lukuun ottamatta erillispientaloja, joiden osalta soveltaminen alkaisi siirtymäsäännöksen perusteella 1.1.2030 alkaen. Raja-arvoja ei sovellettaisi vuosien 2028 ja 2029 aikana kaikkiin hyötypinta-alaltaan yli 1000 m² rakennuksiin, vaan ainoastaan niihin, joille on säädetty raja-arvot valtioneuvoston asetuksessa.

Useimmiten rakennukset kuuluvat ainoastaan yhteen käyttötarkoituluokkaan, jolloin kyseiselle luokalle asetettu raja-arvo olisi alitettava. On kuitenkin myös rakennuksia, jotka sisältävät eri käyttötarkoituksiin kuuluvia osia, esimerkiksi liikerakennuksen yhteydessä saattaa olla asuntoja tai toimistoja. Tämän vuoksi pykälän 1 momenttiin ehdotetaan lisättävän täsmennyksenä säännös, jonka mukaan, jos rakennuksessa on osia, jotka palvelevat eri käyttötarkoituksia, mikään osa ei saisi ylittää sen käyttötarkoituluokalle säädettyä raja-arvoa. Lain tasolla oleva maininta selkeyttäisi toimintamallia tilanteissa, joissa rakennuksella on useita käyttötarkoituksia. Ilmas-
toselvityksen tuloksien kohdistamisesta eri käyttötarkoituksille säädetään ympäristöministeriön asetuksen (1027/2024) 22 §:ssä. Kyseisen pykälän mukaan, jos rakennuksen tilan nettoala on alle 10 prosenttia koko rakennuksen nettoalasta tai rakennukseen sisältyvän tilan nettoala on alle 50 neliometriä, rakennuksen tila voidaan laskea pinta-alaltaan suurimpaan käyttötarkoituluokkaan kuuluvaksi. Tällainen voisi olla esimerkiksi iso toimistorakennus, jonka yhteydessä toimisi ravintola. Mikäli ravintolan osuus koko rakennuksen nettoalasta olisi alle 10 prosenttia, voitaisiin ravintola laskea osaksi toimistoa.

Siitä huolimatta, että direktiivin 7 artiklan sanamuodossa viitataan kaikkiin uusiin rakennuksiin, jäsenvaltioilla on delegoidun säädöksen ja raja-arvoja koskevan ohjeistuksen perusteella mahdollisuus rajata raja-arvojen soveltamisalan ulkopuolelle sellaiset rakennukset, joille ei jäsenvaltiossa edellytetä hankittavan energiatodistusta. Tämän perusteella pykälän 2 momenttiin ehdotetaan tehtävän soveltamisalaa koskeva täsmennys, jonka mukaan raja-arvo ei koskisi sellaista lain 38 §:n 1–9 kohtaan kuuluvaa uutta rakennusta tai sen osaa, jolle ei ole velvoitetta hankkia energiatodistusta. Ehdotettu soveltamisalan täsmennys tarkoittaisi, että raja-arvot eivät koskisi esimerkiksi alle 50 neliömetrin pientaloja, hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan käytettäviä rakennuksia, väliaikaisia (2 v.) rakennuksia taikka tiettyyn muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettuja maalarakennuksia. Tarkka raja-
aus sisältyisi lakiin rakennuksen energiatodistuksesta (3 §).

Tämän lisäksi 2 momenttiin ehdotetaan lisättävän säännös, jonka mukaan raja-arvoa ei sovellettaisi sellaiseen lain 38 §: 1–9 kohtaan kuuluvaan uuteen rakennukseen, jossa kyse olisi puolustusvoimien valtion kiinteistövarallisuuteen luettavasta tai muutoin valtion käyttöä palvelevasta, välittömästi puolustustarkoitukseen liittyvästä uudesta rakennuksesta tai sen osasta. Sen lisäksi, että puolustustarkoituksen omaavaan rakennukseen tai sen käyttöön saattaa liittyä salassa pidettävää tietoa, voi raja-arvojen soveltamatta jättäminen olla hyvin perustelua sellaisten rakennusten osalta, joilla on välitön puolustustarkoitus. Raja-arvoja ei esityksen mukaan tarvitsisi soveltaa rakennuksiin, joilla on välitön puolustustarkoitus, riippumatta siitä, liittyykö niihin salassa pidettävää tietoa vai ei. Rajauksella olisi tarkoitus huomioida puolustushallinnon käytössä olevien kiinteistöjen erityispiirteet sekä turvallisuus- ja valmiudellisten vaatimukset niiden rakennusten osalta, jotka palvelevat välittömästi puolustustarkoitusta. Puolustusvoimien rakennuskannassa on useita sellaisia erityisrakennuksia, joiden suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon niiden keskeiset ominaispiirteet, kuten pääkäyttötarkoituksen edellyttämät valmiudelliset vaatimukset ja kestävyys- ja turvallisuuden vaatimukset, jotka voivat vaikuttaa hiilijalanjälkeen, mutta joita on vaikea suhteuttaa tavanomaiseen rakentamiseen. Puolustusvoimien rakennusten suunnittelussa keskeistä on kyky kestää erilaisia uhkia ja toimia kriisitilanteissa, mikä asettaa erityisiä vaatimuksia rakenteille ja materiaaleille. Laskennan kannalta erityistapauksia ovat muun muassa poikkeusoloihin liittyvistä tarpeista aiheutuva tilamitoitus, dieselgeneraattoreilla tuotettava varavoima ja asevaikutuksiin liittyvät tekniset vaatimukset. Tilanteen mukaan tällaisia rakennuksia voisivat olla muun muassa toimistorakennukset, terveysasemat, asuinrakennukset, opetusrakennukset, liikuntahallit ja sairaalat sekä esimerkiksi lämmite-
tyltä nettoalaltaan yli 1 000 neliömetrin suuruisen varastorakennukset. Esimerkiksi kasarmirakennukset rinnastuvat raja-arvojen näkökulmasta asuntoloihin, mutta niiden tilaratkaisut ja käyttötarkoitus poikkeavat tavanomaisista asuinrakennuksista oleellisesti. Lisäksi puolustusvoimien käytössä olevat alueet muodostavat usein yhden hallinnollisen kiinteistön, eikä

esimerkiksi rakennuksen tonttia voidaan määritellä yksiselitteisesti rakennuspaikan hiilijalanjäljen laskentaa varten. Rakennuspaikka saattaa sisältää useita maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia tai rakennusosia. Lisäksi talotekniset järjestelmät voivat olla useamman rakennuksen yhteiset. Raja-arvot eivät koskisi myöskään rakennuksia, joita puolustusvoimat hallinnoivat. Esimerkiksi puolustusministeriön hallinnonala toimii käyttämissään tiloissa ainoastaan vuokralaisena eikä näin ollen toimi rakennushankkeissa hankkeeseen ryhtyvän asemassa. Suunnittelun ja rakentamisen prosesseista vastaa keskitetysti valtiovarainministeriön hallinnonalalla toimiva Puolustuskiinteistöt-liikelaitos.

Pykälän 2 *momenttiin* ehdotetaan tehtävän täsmennys, jonka mukaan raja-arvo ei koskisi myöskään käyttötarkoituksen muutosta. Käyttötarkoituksen muutoksiin liittyy normaalisti erinäiset korjaus ja muutostyöt, joita raja-arvojen ei ole tarkoitus muutoinkaan koskea.

Pykälän 4 *momenttiin* ehdotetaan tehtävän pieni täsmennys, joka liittyy muun muassa siihen, että rakennuksella voi olla useita eri käyttötarkoituksia. Asetuksenantovaltuutusta ehdotetaan muutettavan monikkoon siten, että valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvon sijaan raja-arvoista. Kyseinen muutos ei tarkoittaisi muutosta alkuperäiseen suunnitelmaan, vaan ainoastaan täsmennyksiä, että rakennusta voi koskea samanaikaisesti useampi raja-arvo tilanteissa, joissa sen osat palvelevat eri käyttötarkoituksia.

8 Lakia alemman asteinen sääntely

[Asetusluonnokset ovat lausuntopyynnön liitteenä. Lopulliseen hallituksen esitykseen viedään asetusluonnokset ja niiden keskeiset perustelut liitteeksi.]

8.1 Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatodistuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

Asetuksessa olisi tarkoitus säätää tarkemmin niin energiatodistuksen kuin perusparannuspassin sisällöstä ja muodosta. Pääosin tieto- ja muotovaatimukset esitettäisiin, kuten nykyisinkin, asetuksen liitteissä.

Lisäksi olisi tarkoitus, että Suomessa otettaisiin direktiivin mukaisesti käyttöön energialuokka A0 päästöttömille rakennuksille. Tämä auttaisi erottamaan uuden tai korjatun päästöttömän rakennuksen vuoden 2018 energiatodistusmallin mukaisista energialuokan A rakennuksista, jotka eivät täytä päästöttömän rakennuksen vaatimuksia.

Lisäksi ehdotettaisiin direktiivin mahdollistaman A+-energialuokan käyttöönottoa direktiivin vaatimusten mukaisesti (energian tarpeen enimmäiskynnysarvo on vähintään 20 prosenttia alhaisempi kuin päästöttömien rakennusten enimmäiskynnys ja rakennus tuottaa paikan päällä vuosittain enemmän uusiutuvaa energiaa kuin sen vuotuinen primäärienergian kokonaistarve). Uudella A+-luokalla voitaisiin tuoda esiin rakennukset, jotka ovat energiatehokkuudeltaan muita uusia rakennuksia parempia.

A0-luokan käyttöönotto auttaisi erottamaan ja selkeyttää eri todistusmallien luokkia. Uusi päästöttömälle rakennukselle annettava luokka A0 erottuisi energiatodistusmalli 2018 lähes nolla-energiarakennuksen luokasta A. A+-luokittelu mahdollistaisi edelläkävijärakennuttajien käyttöön entistä paremman energialuokan.

Asetus annettaisiin rakennuksen energiatodistuksesta annetun lakiin (50/2013) ja tähän lakiesitykseen sisältyvien asetuksenantovaltuuksien nojalla, seuraavasti:

- 4 §:n 2 momentti, jonka nojalla voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä siitä, milloin rakennuksen käyttötarkoitukseltaan olennaisesti eroava osa voidaan katsoa merkittäväksi;
- 5 §:n 3 momentti, jonka nojalla voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä rakennusluvan hakuvaiheessa sekä ennen rakennuksen käyttöönottoa edellytettävistä tiedoista energiatodistuksessa;
- 9 §:n 3 momentti, jonka nojalla voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä energiatodistuksen sisällöstä, energiatodistuksen laatimiseen liittyvästä laskennasta ja laskentaan käytettävistä lähtötiedoista, pinta-alan määrittämisestä energiatodistusmenettelyssä, energiatodistuksissa käytettävistä luokitteluasteikoista ja tunnuksista, rakennusten ryhmittelystä luokittelua varten, suositusten antamisesta ja todistuksessa annettavista muista tiedoista sekä energiatodistuslomakkeesta;
- 9 a §:n 4 momentti, jonka nojalla voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen hiilijalanjälki- ja hiilikädenjälkitietojen ilmoittamisesta energiatodistuksessa;
- 10 §:n 2 momentti, jonka nojalla voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä E-luvun ja vakioituun käyttöön perustuvan laskennallisen ostoenergiankulutuksen määrittämisestä;
- 11 §:n 3 momentti, jonka nojalla voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä vakioituun käyttöön tarvittavan energiamäärän selvittämisestä rakennusosien ja teknisten järjestelmien osalta;
- 11 a §:n 4 momentti, jonka nojalla voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä perusparannuspassin laatimisesta ja suositusten antamisesta, sisällöstä, muodosta ja lomakkeesta.

8.2 Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ilmastaselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

Jäsenvaltioiden on EPBD direktiivin 7 artiklan mukaan varmistettava, että elinkaarenaikainen ilmakehän lämmitysvaikutuspotentiaali (GWP) lasketaan direktiivin liitteen III mukaisesti. Liitettä III on täydennetty Euroopan komission delegoiduissa säädöksessä (C/2025/8723). Liitteen sisältämät vaatimukset ja reunaehdot on otettava huomioon kansallisessa vähähiilisyiden arviointimenetelmässä. Tämä tarkoittaa, että ympäristöministeriön asetusta rakennuksen ilmastaselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta on muutettava siten, että se vastaisi direktiiviin perustuvia vaatimuksia ja reunaehtoja. Muutos on tehtävä samassa aikataulussa kuin muunkin direktiivin edellyttämä implementointi. Huomioitavia vaatimuksia ja reunaehtoja ovat muun muassa:

- Koko elinkaaren aikainen lämmitysvaikutuspotentiaali ilmoitetaan numeerisena indikaattorina $\text{kgCO}_2\text{e/m}^2$ (hyötypinta-alan neliometriä kohti) elinkaaren kunkin vaiheen osalta, laskettuna 50 vuoden viitetutkimusjaksolla.
- Tietojen valinta, skenaarion määrittely ja laskelmat tehdään standardin EN 15978 (EN 15978:2011 Kestävä rakentaminen. Rakennusten ympäristösuoritusarviointi. Laskentamenetelmä) mukaisesti ja ottaen huomioon mahdolliset myöhemmät standardit, jotka koskevat rakennuskohteiden kestävyyttä ja rakennusten ympäristötehokkuuden arviointiin käytettyä laskentamenetelmää.
- Rakennusosien ja teknisten laitteiden soveltamisala on EU:n yhteisessä Level(s)-kehiksessä määritellyn indikaattorin 1.2 mukainen.
- Yksittäisiä rakennustuotteita koskevia tietoja, jotka on laskettu Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 305/2011 mukaisesti, on käytettävä, jos ne ovat saatavilla.

Delegoidun säädös on julkaistu vuoden 2025 lopussa. Sillä on vaikutus kansalliseen asetukseen muun muassa seuraavien asioiden kohdalla:

- rakennuksen elinkaaren GWP arviointiin sisällytettävät elinkaaren vaiheet;
- GWP arviointiin sisällytettävän rakennuksen sisältämät osat ja tuotteet;
- GWP laskennassa käytettävät tiedot.

Asetukseen on lisäksi tarkoitus luoda vähähiilisyyden arvioinnissa käytettävien tietojen hierarkia delegoidun säädöksen mukaisena. Asetusta olisi tarkoitus muokata niin, että uuden rakennuksen vähähiilisyyden arvioinnin olisi perustuttava ensisijaisesti seuraavilla tiedoilla:

- 1) rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta 27 päivänä marraskuuta 2024 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2024/3110 (*rakennustuoteasetus*) perusteella saadut tuotekohtaiset tiedot;
- 2) energiaan liittyvien tuotteiden ekologiselle suunnittelulle asetettavien vaatimusten puitteista 21 päivänä lokakuuta 2009 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2009/125/EY (*ekosuunnitteludirektiivi*) perusteella saadut tuotekohtaiset tiedot;
- 3) kestävien tuotteiden ekologiselle suunnittelulle asetettavien vaatimusten puitteista, direktiivin (EU) 2020/1828 ja asetuksen (EU) 2023/1542 muuttamisesta sekä direktiivin 2009/125/EY kumoamisesta 13 päivänä kesäkuuta 2024 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2024/1781 (*ekosuunnitteluasetus*) perusteella saadut tuotekohtaiset tiedot;
- 4) energiamerkintää koskevien puitteiden vahvistamisesta ja direktiivin 2010/30/EU kumoamisesta 4 päivänä heinäkuuta 2017 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2017/1369 (*energiamerkintäasetus*) perusteella saadut tuotekohtaiset tiedot.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin liitteen III mukaan yksittäisiä rakennustuotteita koskevia tietoja, jotka on laskettu rakennustuoteasetuksen (3110/2024/EU) mukaisesti, on käytettävä vähähiilisyyden arvioinnissa, jos ne ovat saatavilla. Uusi rakennustuoteasetus on tullut voimaan tammikuussa 2025. Esimerkiksi rakennustuoteasetuksen perusteella tietoja saadaan tulevaisuudessa joko harmonisoitujen tuotestandardien tai eurooppalaisten teknisten arviointiasiakirjojen perusteella laadituista suoritustaso- ja vaatimustenmukaisuusilmoituksista. Asiassa on otettava kuitenkin huomioon, että menee todennäköisesti useampi vuosi ennen kuin tietoa tuotteiden hiilijalanjälkistä aletaan rakennustuoteasetuksen perusteella saamaan. Asetus ei myöskään kata kaikkia rakennustuotteiden tuoteryhmiä, vaikkakin pääosan niistä. Euroopan komission tarkoituksena on perustaa EU:n rakennustuotetietokanta tai -järjestelmä, jolla helpotetaan tuotetietojen (erityisesti vaatimustenmukaisuusilmoituksen, suoritustasoilmoituksen ja käyttöohjeiden) saamista, mutta tämänkin valmistelun odotetaan kestävän vuosia. Oman aikansa ottaa myös se, että ekosuunnittelulainsäädännön perusteella tullaan saamaan tarkkoja tuotekohtaisia tietoja. Niiltä osin kuin edellä kohdissa 1–4 tarkoitettuja tietoja ei ole vähähiilisyyden arviointia varten saatavilla tai ne eivät ole arvioinnin kannalta soveltuvia tai yhteensopivia, voitaisiin arvioinnissa käyttää toissijaisesti rakentamislain 15 §:ssä tarkoitettun kansallisen päästötietokannan tietoja tai muita yleisesti hyväksyttyä yhtenäistä menetelmää käyttäen määritettyjä ympäristöominaisuustietoja, kuten ympäristöselosteita.

Rakentamislain korjaussarjaan annettuun eduskunnan vastaukseen sisältyy lausuma (EV 190/2024 vp): ”Eduskunta edellyttää, että hallitus tarkastelee viipymättä kaukolämmön paikallisten kasvihuonekaasupäästöjen skenaariolaskentamenetelmien käyttöönottoa yhteistyössä

keskeisten sidosryhmien kanssa”. Ympäristöministeriö on yhteistyössä Energiateollisuus ry:n, työ- ja elinkeinoministeriön ja Suomen ympäristökeskuksen kanssa tarkastellut vuoden 2025 aikana mahdollisuuksia verkkokohtaisten päästökertoimien käyttöön rakennuksen käytönai-kaisten päästöjen laskennassa. Tarkoituksena on mahdollistaa kaukolämmön verkkokohtaisten päästökertoimien käyttö vuoden 2026 aikana. Ratkaisuvaihtoehdoksi on valikoitunut kaukoläm-
mön verkkokohtaisten elinkaaristen päästötietojen lisääminen kansalliseen päästötietokantaan. Laskennassa voisi tällöin käyttää päästötietokannasta löytyvää verkkokohtaista päästöarvoa sii-
hen saakka, kunnes päästöarvo kohtaa kaukolämmön kansallisen keskiarvon päästöskenaarion. Tämän jälkeen laskennassa käytettäisiin kansallisen päästöskenaarion arvoja, kunnes arviointi-
jakso päättyy. Tämä ei aiheuttaisi muutostarpeita asetukseen eikä perustelumui-
stioon.

Ilmastoselvitysasetus on tarkoitus tehdä samalla erityistilanteita koskevat muutokset. Eri-
tyistilanteista säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksessa uuden rakennuksen hiilijalan-
jäljen raja-arvoista (2/2026). Raja-arvoasetuksen 5 §:n mukaan raja-arvoista on sallittua poiketa
niin sanotuissa erityistilanteissa, joissa raja-arvon alittavan rakennuksen suunnittelu ja toteutta-
minen osoittautuu erityisen vaikeaksi. Tällaisia syitä voi johtua esimerkiksi rakennuksen sijain-
tipaikasta, kaavamääräyksistä tai rakennuksen korkeudesta. Rakennuksen vähähiilisyyden arvi-
ointimenetelmää on tarkoitus muuttaa ennen vuotta 2029, jolloin erityistilanteisiin liittyviä
säännöksiä on tarkoitus aloittaa soveltamaan. Tarkoitus olisi, että rakentamishankkeeseen ryh-
tyvän olisi huolehdittava, että osana ilmastoselvitystä ilmoitetaan erityistilanteiden syy, määrä
ja perustelut ylitykselle, mikäli raja-arvo ylitetään. Jos raja-arvo on välttämätöntä ylittää raja-
arvoasetuksen 5 §:n 2 momentin mukaisessa erityistilanteessa yli viidellä prosentilla, olisi ra-
kentamishankkeeseen ryhtyvän huolehdittava, että rakennusvalvontaviranomaisella esitetään li-
säksi perustelut siitä, kuinka paljon kyseisen erityistilanteen seurauksena aiheutuu välttämätöntä
lisäystä hiilijalanjälkeen. Ylityksestä tulisi tehdä laskelma, jonka tulisi perustua erityistilan-
teesta aiheutuvaan lisääntyneeseen materiaalin kulutuksen ja sen aiheuttamaan hiilijalanjäljen
lisäisyyteen. Erytyistilanteen mukaan, raja-arvon ylityksen suuruuden laskenta voitaisiin tehdä
joko laskemalla yksittäisten rakennusosien tai rakennusvaiheiden aiheuttama hiilijalanjäljen
lisäisyys tai vertaamalla hanketta vastaavaan hankkeeseen, jossa ei ole kyseistä erityisomai-
suutta tai ominaisuuksia. Tarkoitus olisi, että rakennusvalvonnalle esitettävä laskelma raja-ar-
von ylitykseen johtavista syistä olisi esitettävä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, kuitenkin
viimeistään loppukatselmusvaiheessa ilmastoselvityksen yhteydessä. Rakennusvalvonnan teh-
tävänä olisi tarkistaa, että laskenta on tehty ja ylitys on perusteltu asianmukaisesti, ja raja-arvon
ylitys on sallituissa rajoissa. Raja-arvoa ei saisi ylittää enempää, kuin mitä erityistilanteet las-
kelmien mukaan nostavat rakennuksen hiilijalanjälkeä.

Ilmastoselvitysasetus on tarkoitus lisätä myös säännöt A+ -energiatehokkuusluokkaan pe-
rusparannellun rakennuksen vähähiilisyyden arvioimisesta. Kyseinen lisäys tehtäisiin, jotta
energiatehokkuusdirektiivin mukainen A+-energialuokka voitaisiin ottaa käyttöön Suomessa.
Energiatehokkuusdirektiivin 19 artiklan mukaan olemassa olevien A+-luokkaa vastaaviksi pe-
rusparannettujen rakennusten osalta jäsenvaltioiden on varmistettava, että elinkaarenaikainen
ilmakehän lämmitysvaikutuspotentiaali arvioidaan ja ilmoitetaan rakennuksen energiatodistuk-
sessa.

A+ energiatehokkuusluokkaan perusparannellun rakennuksen hiilijalanjälki olisi arvioitava las-
kemalla yhteen korjaushankkeen ja sen jälkeisten elinkaarivaiheiden päästöt toimenpidealueen
osalta. Vähähiilisyyden arviointia ei tehtäisi takautuvasti, vaan arviointi sisältäisi ainoastaan
korjauksen ja sen jälkeiset rakennuksen elinkaaren vaiheet. Tämä tarkoittaisi, että korjaukseen
sisältyisivät tuotteiden osalta vain ne rakennusosat, jotka sisältyvät toimenpidealueeseen. Esi-
merkiksi betonielementtirakenteisen asuin- ja toimistorakenteen rakenteellista energiatehokkuutta paran-
tava korjaus voisi kattaa betonielementin ulkokuoren, ulkoseinäeristeiden ja ikkunoiden sekä
ilmanvaihtojärjestelmän vaihdoista aiheutuvat uusien tuotteiden valmistuksesta, kuljetuksista ja

työmaatoiminnoista aiheutuvat kasvihuonekaasupäästöt. Tämän vaiheen jälkeen laajamittaisesti korjatun rakennuksen käyttövaihetta ja käytön jälkeistä vaihetta käsiteltäisiin laskennallisesti kuten uudisrakennusta. Korjattavan rakennuksen käyttövaiheen ilmastovaikutusten arviointi tehtäisiin ensimmäisille 50 vuodelle.

Asetus annettaisiin tämän lakiesityksen 9 a §:n sekä rakentamislain 38 §:n sisältämän asetuk-senantovaltuuden nojalla, seuraavasti:

- voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen hiilijalanjälki- ja hiilikädenjälkitietojen ilmoittamisesta energiatodistuksessa;
- voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmästä, arvioinnissa käytettävistä tiedoista ja arvioinnin lähtötietojen ja tulosten raportoinnista, ilmastaselvityksen laatimisesta sekä rakennustuoteluettelosta.

8.3 Valtioneuvoston asetus uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista

Direktiivin artiklan 7 kohdan 5 mukaan jäsenvaltioiden on viimeistään 1 päivänä tammikuuta 2027 julkaistava ja annettava komissiolle tiedoksi etenemissuunnitelma, jossa esitetään yksityiskohtaisesti, miten kaikkien uusien rakennusten kumulatiivista elinkaarenaikaista ilmaston kokonaislämmitysvaikutuspotentiaalia koskevat raja-arvot otetaan käyttöön, ja asetettava tavoitteita uusille rakennuksille vuodesta 2030 alkaen ottaen huomioon asteittain laskeva suuntaus sekä enimmäisraja-arvot eri ilmastovyöhykkeiden ja rakennustyyppien mukaan. Näiden enimmäisraja-arvojen on oltava ilmastoneutraaliuden saavuttamista koskevan unionin tavoitteen mukaisia.

Vuoden 2026 alusta sovellettavaksi tullut raja-arvoasetus kattaa pääosan rakennuksista, mutta ei kaikkia. Raja-arvot eivät koske alkuvaiheessa (vuodesta 2026 alkaen) esimerkiksi erillispientaloja eikä hyötypinta-alaltaan alle 1000 m² uimahalleja, jäähalleja, lämmitettyjä varastoja tai liikenteen rakennuksia. Direktiivin täytäntöönpano edellyttää, että raja-arvoasetusta muutetaan hyvissä ajoin ennen vuotta 2030 siten, että raja-arvot laajennetaan koskemaan kaikkia uusia rakennuksia, lukuun ottamatta kuitenkin niitä, joilta ei edellytetä energiatodistusta. Raja-arvoista annetaan tarkempia säännöksiä rakentamislain 38 a §:n nojalla, jonka mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvosta.

Jotta direktiivin velvoite täyttyy, aloitetaan vuonna 2026 lisäksi valtioneuvoston periaatepäätöksenä annettavan tiekartan valmistelu. Asiasta päättäminen periaatepäätöksenä on luontevaa erityisesti siitä syystä, että raja-arvoista säädetään valtioneuvoston asetuksella. Tiekartassa on tarkoitus kuvata sellainen uusien rakennusten vähähiilisyyspolku vuosien 2030–2050 välillä, jonka olisi ilmastoneutraaliuden saavuttamista koskevan Suomen ja EU unionin tavoitteen mukainen. Samaisessa päätöksessä voitaisiin antaa ohjeita ja suuntaviivoja raja-arvojen asteittaiselle tarkastelulle ja valmistelulle.

9 Voimaantulo

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi tulee olla täytäntöön pantuna kansalliseen lainsäädäntöön 28.5.2026 mennessä. Tämän vuoksi lait olisi tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian. Ehdotuksen mukaan rakennusten energiatodistuslakiin tehtäviä muutoksia sovellettaisiin lähtökohtaisesti heti lain tultua voimaan esimerkiksi 3 §:ää koskien energiatodistuksen hankkimis- ja käyttövelvollisuuden kohteena olevia rakennuksia, 5 a §:ää koskien julkisen rakennuksen energiatodistusta, 6 §:ää koskien energiatodistusta myynti- ja vuokraustilanteissa, 7 §:ää koskien energiatodistuksen nähtävillä oloa, 11 §:ää koskien ominaisuuksien selvittämistä, ja 11 b §:ää koskien energiatodistuksen päivittämistä yksinkertaistetussa menettelyssä.

Esityksessä olisi kuitenkin tarkennettu, että sen 5 §:ää ja 10 §:ää sovellettaisiin sellaiseen rakennukseen, jota koskevan rakentamislupahakemuksen käsittely tulisi vireille lain voimaantulon jälkeen. Jos rakentamislupahakemus olisi tullut vireille ennen tämän lain voimaantuloa, sovellettaisiin lain voimaantuloa edeltäneitä säännöksiä rakennuksen käyttöönottoon saakka. Käytännössä säännös tarkoittaisi, että tämän lain mukainen energiatodistus tulisi liittää rakentamislupahakemukseen 5 §:n mukaisissa uudisrakennuksissa, mutta myös korjauksissa ja laajennuksissa, joihin haetaan lupaa lain voimaantulon jälkeen. Esityksen 10 §:ssä säädetään puolestaan energiamäärien määrittämisestä, jonka osalta olisi noudatettava niitä säännöksiä, jotka ovat kulloinkin voimassa rakentamisluvan tullessa vireille.

Tämän lain 9 §:ää ja 11 a §:ää sovellettaisiin tämän lain voimaantulon jälkeen laadittuihin uusiin energiatodistuksiin. Esimerkiksi nähtävillä olovelvoitteen tai julkisen elimen energiatodistusvelvoitteen täyttäminen ei tarkoittaisi sitä, että olemassa oleva energiatodistus tulisi päivittää heti lain voimaantulon jälkeen sen takia, ettei se sisältäisi kaikki tässä lain muutoksessa vaadittuja tietoja. Samoin 9 §:ään esitettäviä lisätietovaatimuksia ei sovellettaisi, jos uuden rakennuksen lupahakemus on saatettu vireille ennen tämän lain voimaantuloa. Pykälässä 11 a säädettyä perusparannuspassia ei voisi saada, kuin ainoastaan tämän lain nojalla myönnetyn, uuden energiatodistuksen liitteeksi.

Siirtymäsäännösten mukaan lain 9 a §:n tarkoittamaa velvoitetta ilmoittaa rakennuksen ja rakennuspaikan elinkaaren hiilijalanjälki- ja hiilikädenjälkitiedot energiatodistuksessa sovellettaisiin uudisrakennuksiin siirtymäsäännöksen perusteella porrastetusti koon perusteella. Ensimmäisessä vaiheessa esityksen 9 a §:n mukaista velvoitetta sovellettaisiin sellaiseen hyötypinta-alaltaan yli 1 000 neliömetrin uudisrakennukseen, jolle on hankittava energiatodistus, ja jota koskeva rakentamislupahakemus tulee vireille rakennusvalvontaviranomaiseen 1.1.2028–31.12.2029 välisenä aikana. Vuoden 2030 alusta velvoite ulottuisi koskemaan kaikkia rakennuksia, joille on hankittava energiatodistus. A+-energiatehokkuusluokan perusparannetun rakennuksen ollessa kyseessä, 9 a §:ää sovellettaisiin soveltuvien osin heti lain voimaantulon jälkeen.

Edellä kuvattujen säännösten tarkoituksena olisi turvata rakennushankkeiden ennakoitavuus ja oikeusvarmuus sekä estää takautuvat vaikutukset jo vireillä oleviin lupa-asioihin. Lain voimaantulon jälkeen vireille tuleviin hakemuksiin sovellettaisiin edellä mainittuja uusia säännöksiä, kun taas ennen voimaantuloa vireille tulleisiin sovellettaisiin aikaisempia säännöksiä rakennuksen käyttöönottoon saakka. Tämä on rakentamista koskevassa lainsäädännössä vakiintunut ratkaisu ja estää tilanteet, joissa hankkeisiin jouduttaisiin soveltamaan muuttunutta sääntelyä kesken luvitus- tai rakennusprosessin.

Tämä laki sisältäisi muutoksia, joita olisi sovellettava heti lain voimaan tulon jälkeen olemassa oleviin rakennuksiin. Näitä ovat esimerkiksi julkisen elimen velvoite hankkia energiatodistus (5 a §) tai olemassa olevan energiatodistuksen saattaminen nähtäville (6 § ja 7 §). Ehdotuksen

mukaan lain (487/2007) perusteella myönnettyjä energiatodistuksia ei voitaisi lain voimaantulon jälkeen enää käyttää 5 a, 6 ja 7 §:ssä säädettyjen velvoitteiden täyttämiseen, vaan tarvittaessa olisi hankittava uusi. Säännös sallisi kuitenkin sen, että ennen voimaantuloa myönnetty, lain (50/2013) mukainen energiatodistus olisi voimassa alkuperäisen voimassaoloaikansa. Tämä esittäisi tarpeettomat kustannukset ja hallinnollisen taakan rakennuksen omistajille ja toimijoille. Säännöksen tarkoituksena on varmistaa, että velvoitteiden toteuttamisessa käytetään vain uusia energiatodistuksia.

Lisäksi ehdotetaan säädettävän selkeyden vuoksi ennen lain voimaantuloa pätevyityneiden energiatodistuksen laatijoiden asemasta. Säännöksen mukaan heitä pidettäisiin nykyisen pätevyyden voimassaolon ajan myös tämän lain mukaisina pätevinä laatijoina, jolloin heillä katsottaisiin olevan esityksen mukaisesti myös perusparannuspassin laatimiseen oikeus. Säännöksen tarkoituksena olisi turvata markkinoilla jo toimivien asiantuntijoiden asema sekä varmistaa perusparannuspassien laadinnan saatavuus heti lain voimaantulosta lähtien. Koska perusparannuspassin laatiminen edellyttää osin samaa asiantuntemusta kuin energiatodistuksen laatiminen, perehtyneisyys katsottaisiin siirtymävaiheessa täytyväksi aiemman pätevyyden perusteella.

Rakentamislain muutosta sovellettaisiin puolestaan uuteen rakennukseen, jonka rakentamislupahakemus tulisi vireille rakennusvalvontaviranomaisessa 1.1.2028 tai sen jälkeen. Rakennukseen, jota koskeva rakentamislupahakemus olisi ollut vireillä tämän lain voimaan tullessa, sovellettaisiin tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Siirtymäsäännöksissä säädettäisiin tarkemmin rakentamislain 38 §:n tarkoittaman ilmastaselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitteen voimaantulosta. Ehdotuksen mukaan ilmastaselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitetta sovellettaisiin 1.1.2028 alkaen kaikkiin 38 §:n 1 momentin 1–9 kohdassa tarkoitettuihin uusiin rakennuksiin, lukuun ottamatta erillispientaloja (1 kohta), joiden osalta velvoitteiden soveltaminen alkaisi 1.1.2030. Erillispientalojen osalta velvoitteita sovellettaisiin sellaiseen uuteen rakennukseen, jonka rakentamislupahakemus olisi tullut vireille 1 päivän tammikuuta 2030 tai sen jälkeen. Erillispientalojen myöhempi voimaantuloajankohta tukisi sääntelyn oikeasuhtaista toimeenpanoa ja vähentäisi erillispientaloille aiheutuvaa taakkaa sääntelyn alkuvaiheessa.

Siirtymäsäännöksessä ehdotetaan säädettävän tarkemmin myös 38 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitettujen rakennusten osalta velvoitteiden porrastetusta voimaantulosta. Kohtaan 9 kuuluville rakennuksille ilmastaselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitetta sovellettaisiin 1.1.2028–31.12.2029 välisenä aikana vain silloin, kun rakennuksen hyötypinta-ala olisi yli 1 000 m². Kaikkiin 9 kohdan mukaisiin rakennuksiin velvoitteita sovellettaisiin 1.1.2030 alkaen riippumatta rakennuksen koosta, siten kuin direktiivi edellyttää. Muiden luokkien 1–8 osalta ei olisi tehty vastaavaa koon perusteella tapahtuvaa vaiheittaista soveltamista, vaan tämä koskisi ainoastaan kohtaan 9 kuuluvia rakennuksia. Sillä, että velvoitteita sovellettaisiin 1.1.2028–31.12.2029 välisenä aikana tarkoitettaisiin sitä, että velvoitteet koskisivat sellaista uutta yli 1 000 m² rakennusta, jonka rakentamislupahakemus on tullut vireille 1 päivän tammikuuta 2028 ja 31 päivän joulukuuta 2029 välisenä aikana.

Lisäksi siirtymäsäännöksissä ehdotetaan säädettävän tarkemmin raja-arvoja koskevan 38 a §:n muutosten voimaantulosta. Niiden osalta soveltaminen alkaisi 1.1.2028, lukuun ottamatta erillispientaloja, joiden osalta raja-arvoja sovellettaisiin vasta 1.1.2030 alkaen. Erillispientalojen myöhemmällä voimaantulolla vähentyisi pienrakentamisen hallinnollinen kuormitus siirtymävaiheessa ja annettaisiin omakotitalotoimijoille riittävä aika omaksua uudet menettelyt ja työkalut.

Rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmää koskevat muutokset tulisivat voimaan 1.1.2028 alkaen, mikä tarkoittaisi, että ensimmäiset kaksi vuotta (2026 ja 2027) ilmastaselvityksiä tehdään, kuten nykyisin voimassa olevassa laissa ja sen nojalla annetuissa asetuksissa säädetään.

10 Toimeenpano ja seuranta

Ympäristöministeriö seuraa esityksen vaikutuksia rakennusten energiatodistuksiin ja niiden laatijoihin. Ympäristöministeriö ryhtyy tarvittaviin säädösmuutos- ja muihin toimiin, jos tarvetta havaitaan.

11 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Perustuslain 20 §:n 1 momentin mukaan vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille. Julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön sekä mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon. Rakennusten energiatodistusten tarkoituksena on, lisäämällä mahdollisuuksia rakennusten energiatehokkuuden vertailuun, edistää rakennusten energiatehokkuutta ja uusiutuvan energian käyttöä rakennuksissa. Rakennusten energiatodistukset ovat yksi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin välineistä, jolla pyritään vaikuttamaan rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen ja sitä kautta hillitsemään ilmastomuutosta.

Energiatodistuslainsäädäntö asettaa rakennusten omistajille velvoitteita hankkia ja pitää esillä rakennuksen energiatodistusta. Kustannukset todistuksen teettämisestä jäävät varsin vähäisiksi kokonaisuus huomioon ottaen. Perustuslain 15 §:ssä tarkoitettua omaisuudensuojaa ei rajoiteta siten, että se vaikuttaisi esimerkiksi omistajan vapauteen käyttää omaisuuttaan tai olisi muutoinkaan perustuslakivaliokunnan tulkintakäytännön perusteella ongelmallista (esimerkiksi PeVL 6/2010vp).

Nyt energiatodistuksiin esitetyillä säädösmuutoksilla ei tehtäisi energiatodistusjärjestelmään sellaisia muutoksia, joita vaikuttaisivat perusoikeuksien toteutumiseen ja joita tulisi tarkastella perusoikeuksien rajoitusedellytysten näkökulmasta.

Lain rakennusten energiatodistuksesta 3 §:ssä säädettyt rajaukset menevät paikoittain pidemmälle, mitä direktiivi 20 artikla mahdollistaa. Kyseisen artiklan 6 kohdan mukaan jäsenvaltiot voivat jättää direktiivin 5 artiklan 3 kohdan b (hartauden harjoittaminen ja uskonnollinen toiminta), c (väliaikaiset rakennukset, joiden käyttöaika on enintään kaksi vuotta, teollisuuslaitokset, korjaamot ja muut kuin asuinkäyttöön tarkoitetut maatilarakennukset, joissa energian tarve on alhainen, sekä muut kuin asuinkäyttöön tarkoitetut maatilarakennukset, joita käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus) ja e (yksittäiset rakennukset, joiden hyötypinta-ala on yhteensä alle 50 m²) alakohdassa mainitut rakennusluokat 20 artiklan 1, 2, 4 ja 5 kohdan soveltamisalan ulkopuolelle. Uudelleenlaadittu energiatehokkuusdirektiivi ei enää mahdollista suojeltujen rakennusten rajaamisen pois energiatodistuksen laatimisvelvoitteen piiristä. Tämän perusteella suojellut rakennukset ulotettaisiin ehdotuksen mukaan energiatodistuksen laatimisvelvoitteen piiriin.

Uudelleenlaadittu direktiivi ei mahdollistaisi myöskään nykyistä rajausta sellaisen puolustushallinnon käytössä olevan rakennuksen kohdalla, johon liittyy salassa pidettävää tietoa.

Puolustuskiinteistöjä koskevaa säännöstä ei kuitenkaan ehdoteta muutettavan, mikä tarkoittaisi, että jatkossakin puolustuskiinteistöt jäisivät energiatodistuslain soveltamisalan ulkopuolelle, vaikka direktiivin 20 artikla ei sitä mahdollistaisi. SEUT 346 artiklan 1 kohdan a) alakohdan mukaisesti jäsenvaltio ei ole velvollinen antamaan tietoja, joiden ilmaisemisen se katsoo keskeisten turvallisuusasetujensa vastaiseksi. Olisi selkeästi turvallisuusasetujen vastaista, että osana energiatodistusta annettaisiin tietoja liittyen esimerkiksi varustamiseen, kokoonpanoon, sijoitukseen, laitteisiin tai puolustukseen varautumiseen. Rajauksen tekeminen vaikuttaisi niin, että puolustushallinnon käytössä olevalta rakennukselta, johon tai jonka käyttöön liittyy salassa pidettävää tietoa, ei edellyttäisi tehtävän myöskään ilmastaselvitystä, sillä ehdotuksen mukaan ilmastaselvityksen laatimisvelvoitteen piiristä rajattaisiin delegoidun säädöksen mahdollistamalla tavalla pois ne rakennukset, joille ei ole hankittava energiatodistusta. Sama raja koskisi myös hiilijalanjäljen raja-arvojen soveltamista. Usein sellaiseen rakennukseen, jolla on välitön puolustustarkoitus, liittyy salassa pidettävää tietoa. Jos rakennuksella on puolustustarkoitus, ei sen osalta olisi perusteltua, että ilmastaselvityksessä tai rakennustuoteluettelossa esitettäisiin tarkkoja tietoja esimerkiksi sijainnista, energian käytöstä ja käytetyistä materiaaleista.

Asiassa olisi otettava huomioon, että laissa viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) 24 §:ssä kohdassa 10 säädetään salassa pidettävistä viranomaisten asiakirjoista seuraavasti: salassa pidettäviä viranomaisen asiakirjoja ovat, jollei erikseen toisin säädetä, asiakirjat, jotka koskevat sotilastiedustelua, puolustusvoimien varustamista, kokoonpanoa, sijoitusta tai käyttöä taikka muuta sotilaallista maanpuolustusta taikka maanpuolustusta palvelevia keksintöjä, rakenteita, laitteita tai järjestelmiä taikka maanpuolustuksen kannalta muutoin merkityksellisiä kohteita taikka puolustusvalmiuteen varautumista, jollei ole ilmeistä, että tiedon antaminen niistä ei vahingoita tai vaaranna maanpuolustuksen etua.

Uudelleenlaaditussa rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 7 artiklassa kohdassa 5 viitataan, että elinkaaren hiilijalanjäljen raja-arvot koskisivat kaikkia uusia rakennuksia. Euroopan komissio on kuitenkin delegoidussa säädöksessä tarkentanut, että jäsenvaltio voi rajata raja-arvojen soveltamisalasta pois sellaiset uudet rakennukset, joille ei ole laadittava energiatodistusta. Kuten yllä on esitetty, direktiivi ei mahdollistaisi rajauksen tekemistä raja-arvojen soveltamisesta puolustushallinnon käytössä olevaan rakennukseen, johon tai jonka käyttöön liittyy salassa pidettävää tietoa. Asiassa olisi otettava huomioon, että raja-arvojen alittumista ei voitaisi todentaa ilman ilmastaselvitystä ja rakennustuoteluetteloa ja olisi selkeästi turvallisuusasetujen vastaista, että osana ilmastaselvitystä ja rakennustuoteluetteloa annettaisiin laajasti tietoja liittyen esimerkiksi käytettyihin materiaaleihin, varustamiseen, kokoonpanoon, sijoitukseen, laitteisiin tai muutoin puolustukseen varautumiseen.

Sen lisäksi, että puolustustarkoituksen omaavaan rakennukseen tai sen käyttöön saattaa liittyä salassa pidettävää tietoa, on raja-arvojen soveltamista jättäminen kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi välttämätöntä sellaisten rakennusten osalta, joilla on välitön puolustustarkoitus. Tämän vuoksi raja-arvojen soveltamisalaan ehdotetaan tehtävän myös raja, jonka mukaan uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoa ei sovellettaisi puolustusvoimien valtion kiinteistövarallisuuteen luettavaan tai muutoin valtion käyttöä palvelemaan, välittömästi puolustustarkoitukseen liittyvään rakennukseen tai sen osaan. Eli raja-arvoja ei esityksen mukaan tarvitsisi soveltaa rakennuksiin, joilla on välitön puolustustarkoitus, riippumatta siitä, liittyykö niihin salassa pidettävää tietoa vai ei. Rajauksella olisi tarkoitus huomioida puolustushallinnon käytössä olevien kiinteistöjen erityispiirteet sekä turvallisuus- ja valmiudellisten vaatimukset niiden rakennusten osalta, jotka palvelevat välittömästi puolustustarkoitusta. Puolustusvoimien rakennuskannassa on useita sellaisia erityisrakennuksia, joiden suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon niiden keskeiset ominaispiirteet, kuten pääkäyttötarkoituksen edellyttämät valmiudelliset vaatimukset ja kestävyiden ja turvallisuuden vaatimukset, jotka voivat vaikuttaa hiilijalanjälkeen, mutta joita on vaikea suhteuttaa tavanomaiseen rakentamiseen.

Puolustusvoimien rakennusten suunnittelussa keskeistä on kyky kestää erilaisia uhkia ja toimia kriisitilanteissa, mikä asettaa erityisiä vaatimuksia rakenteille ja materiaaleille. Laskennan kannalta erityistapauksia ovat muun muassa poikkeusolotarpeista aiheutuva tilamitoitus, dieselgeneraattoreilla tuotettava varavoima ja asevaikutuksiin liittyvät tekniset vaatimukset. Tilanteen mukaan tällaisia rakennuksia voisivat olla muun muassa toimistorakennukset, terveysasemat, asuinrakennukset, opetusrakennukset, liikuntahallit ja sairaalat sekä esimerkiksi lämmitetyltä nettoalaltaan yli 1 000 neliömetrin suuruisen varastorakennukset. Esimerkiksi kasarmirakennukset rinnastuvat raja-arvojen näkökulmasta asuntoloihin, mutta niiden tilaratkaisut ja käyttötarkoitus poikkeavat tavanomaisista asuinrakennuksista oleellisesti. Euroopan unionista tehdyn sopimuksen (SEUT) artiklaan 4 kohta 2, jonka mukaan Unioni kunnioittaa keskeisiä valtion tehtäviä, erityisesti niitä, joiden tavoitteena on valtion alueellisen koskemattomuuden turvaaminen, yleisen järjestyksen ylläpitäminen sekä kansallisen turvallisuuden takaaminen. Erityisesti kansallinen turvallisuus säilyy yksinomaan kunkin jäsenvaltion vastuulla. Kyseinen raja on edellä kuvatulla tavalla välttämätön kansallisen turvallisuuden takaamiseksi. Raja on tehty ainoastaan rakennuksiin, joilla on välitön puolustustarkoitus. Rajausta voidaan siten pitää täsmällisenä, tarkkarajaisena ja oikeasuhtaisena.

Direktiivi ei tunnista nykyisessä lainsäädännössä olevaa kevennetyn energiatodistusmenettelyn kaltaista menettelyä, ja uudistettu direktiivi vaatii luokitteluasteikon esittämistä suljetulla asteikoilla A-G. Mutta kuten direktiivin 1 artiklassa esitetään, direktiivillä edistetään rakennusten energiatehokkuuden parantamista ja rakennusten kasvihuonekaasupäästöjen vähentämistä unionissa päästöttömän rakennuskannan saavuttamiseksi viimeistään vuonna 2050 *ottaen huomioon ulkoiset ilmasto-olosuhteet, paikalliset olosuhteet, sisäympäristön laatuvaatimukset ja kustannustehokkuus*. Suomessa on paljon rakennuksia, joiden kohdalla ei ole niiden arvon perusteella kustannustehokasta hankkia energiatodistusta. Nykyisen lainsäädännön perusteella arvo on vähäinen, jos esimerkiksi rakennuksen myyntihinta on alle 50 000 euroa tai huoneiston vuokrauksen ollessa kyseessä vuokra on alle 350 euroa kuukaudessa. Sen lisäksi, että esimerkiksi myytävä rakennus voi olla arvoltaan hyvin vähäinen, olisi kevennetty menettely perusteltu edelleen myös muiden erityisten syiden vuoksi, kuten tilanteissa, joissa on kyse lähisukulaisten välisestä myynnistä tai vuokrauksesta. Lainsäädännössä on tällä hetkellä säännökset kevennetystä menettelystä ja niitä koskevasta luokasta H, eikä niitä olisi tarkoitus ehdottaa muutettavan juuri direktiivin 1 artiklan painottaman kustannustehokkuuden perusteella.

Edellä esitetyistä syistä lakiehdotukset täyttävät perustuslaissa asetetut vaatimukset, ja lait voidaan säätää tavallisessa lainsäätämisyksityksessä.

Ponsi

Koska rakennusten energiatehokkuusdirektiivissä on säännöksiä, jotka ehdotetaan pantaviksi täytäntöön lailla, annetaan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013) 6 §:n 3 momentti,
muutetaan lain nimike, 1 §:n 2 momentti, 3 §:n 2 momentti, 5 §, 6 §:n 1 momentti, 7 §, 9 §,
10 §, sellaisina kuin niistä ovat 3 §:n 2 momentti, 5 § ja 9 § laissa 755/2017 sekä 10 § laeissa
755/2017 ja 753/2023,

lisätään lakiin uusi 5 a §, uusi 9 a §, 11 §:ä n, sellaisena kuin se on laissa 755/2017, uusi 2
momentti, jolloin nykyiset 2–3 momentit siirtyvät 3–4 momenteiksi, uusi 11 a § ja uusi 11 b §
sekä 13 §:än uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy 3 momentiksi, seuraavasti:

Laki

rakennuksen energiatodistuksesta ja perusparannuspassista

1 §

Lain tarkoitus ja soveltamisala

Tässä laissa säädetään rakennuksen energiatodistuksesta ja perusparannuspassista sekä näiden
laatimisesta, hankkimisesta ja käyttämisestä. Tässä laissa säädetään myös rakennuksen energia-
todistuksen ja perusparannuspassin valvonnasta sekä säännösten rikkomisesta aiheutuvista seu-
raamuksista.

3 §

Energiatodistuksen hankkimis- ja käyttövelvollisuuden kohteena olevat rakennukset

Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan sovelleta:

- 1) rakentamislain (751/2023) 37 §:n 2 momentin 1–6 kohdissa tarkoitettuihin rakennuksiin;
- 2) sellaiseen puolustushallinnon käytössä olevaan rakennukseen, johon tai jonka käyttöön liit-
tyy salassa pidettävää tietoa.

5 §

Energiatodistus rakentamislupaa haettaessa

Rakentamislupan hakijan on liitettävä rakentamislain 42 §:n tarkoittamaan rakentamislupaha-
kemukseen energiatodistus, kun luvan kohteena on:

- 1) uudisrakennus, 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 tai 123 §:n 1 momentin mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa hyväksytty käyttöön otettavaksi.

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 rakennusluvan hakuvaiheessa sekä ennen rakennuksen käyttöönottoa edellytettävistä tiedoista energiatodistuksessa.

5 a §

Julkisen rakennuksen energiatodistus

Energiatehokkuuslain (1429/2014) 3 §:n 17 kohdassa tarkoitetun julkisen elimen on huolehdittava, että elimen omistamalla tai käytössä olevalla rakennuksella on voimassa oleva energiatodistus, ellei kyse ole rakennuksesta, jolle ei ole hankittava energiatodistusta.

6 §

Energiatodistus myynti- ja vuokraustilanteissa

Rakennuksen omistajan on huolehdittava, että rakennusta, rakennuksen 4 §:n 1 momentissa tarkoitettua osaa tai huoneistoa taikka niiden hallintaoikeutta myytäessä, vuokrattaessa tai vuokrasopimusta uusittaessa on mahdollisen ostajan tai vuokralaisen nähtävillä voimassa oleva rakennuksen tai sen osan energiatodistus ja julkisesti esille laitetussa ilmoituksessa on mainittu myytävää tai vuokrattavaa kohdetta koskeva energiatehokkuutta kuvaava tunnus ja energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku).

7 §

Energiatodistuksen nähtävillä olo

Jos muulla kuin asuinrakennuksella on voimassa oleva energiatodistus, se on asetettava esille rakennukseen näkyvälle paikalle selvästi nähtäville.

9 §

Energiatodistuksen sisältämät tiedot

Energiatodistuksen laatijan on huolehdittava, että energiatodistuksen etusivu sisältää seuraavat tiedot:

1) rakennuksen energiatehokkuus, joka esitetään rakennuksen laskennallisen energiatehokkuuden vertailuluvun (E-luku) sijoittumisena luokitteluasteikolle. Rakennukset jaetaan käyttötarkoituksen mukaan ryhmiin, joilla on omat luokitteluasteikkonsa. E-luku lasketaan jakamalla energiamuotojen kertoimilla painotettu, rakennuksen vakioituun käyttöön perustuva laskennallinen energian loppukäyttö rakennuksen hyötypinta-alalla vuodessa;

2) laskettu energian vuotuinen loppukäyttö energiamuodoittain (kWh/m²/vuosi);

3) paikan päällä tuotetun uusiutuvan energian osuus rakennuksen energiankäytöstä (%);

4) käytöstä syntyvät kasvihuonekaasupäästöt ($\text{kgCO}_{2\text{E}}/(\text{m}^2/\text{a})$).

Lisäksi todistuksen on sisällettävä muut tiedot siten kuin rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 liitteessä V säädetään. Todistuksen on sisällettävä tieto toteutuneesta ostoenergiankulutuksesta, jos se on saatavilla ($\text{kWh}/\text{m}^2/\text{vuosi}$). Energiatodistuksen on sisällettävä laatijan havaitsemat suositukset rakennuksen tai sen osan energiatehokkuuden kustannustehokkaaksi parantamiseksi, käytöstä syntyvien kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseksi sekä sisäympäristön laadun kehittämiseksi. Suosituksia ei kuitenkaan edellytetä, jos rakennus tai sen osa on jo vähintään energiatehokkuusluokan A0 mukainen tai jos suositukset esitetään perusparannuspassissa.

Jos energiatodistus laaditaan rakennuksen osalle, sovelletaan edellä rakennusta koskevaa rakennuksen osaan.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä energiatodistuksen sisällöstä, energiatodistuksen laatimiseen liittyvästä laskennasta ja laskentaan käytettävistä lähtötiedoista, pinta-alan määrittämisestä energiatodistusmenettelyssä, energiatodistuksissa käytettävistä luokitteluasteikoista ja tunnuksista, rakennusten ryhmittelystä luokittelua varten, suositusten antamisesta ja todistuksessa annettavista muista tiedoista sekä energiatodistuslomakkeesta.

9 a §

Elinkaaren hiilijalanjälki- ja hiilikädenjälkitietojen 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, sekä hiilikädenjäljestä, jaoteltuna sen osatekijöihin.

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 vähähiilisyyden arviointimenetelmään. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on laskettu ja ilmoitettu energiatodistuksessa viimeistään loppukatselmuksessa.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen hiilijalanjälki- ja hiilikädenjälkitietojen ilmoittamisesta energiatodistuksessa.

10 §

Energiamäärien määrittäminen

Energiatodistuksen laatijan on määritettävä rakennuksen E-luku ja vakioituun käyttöön perustuva laskennallinen energian vuotuinen loppukäyttö ottamalla huomioon rakennuksen tekniset järjestelmät ja rakennusosien ominaisuudet. Rakennuksen E-luku määritetään painottamalla vakioituun käyttöön perustuvaa laskennallista energian vuotuista loppukäyttöä rakentamislain nojalla säädettyillä energiamuotojen kertoimilla. Energiamäärät on määritettävä soveltaen rakentamislain 37 §:n nojalla annettuja tarkempia laskentasäännöksiä.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä E-luvun ja vakioituun käyttöön perustuvan laskennallisen energian vuotuisen loppukäytön määrittämisestä.

11 §

Rakennuksen ominaisuuksien selvittäminen

Kohdekäynti voidaan tehdä myös virtuaalisesti, kun energiatodistus päivitetään yksinkertaistetussa menettelyssä 11 b §:n mukaisesti, uudisrakennuksen energiatodistus päivitetään tai päivittämiseen virtuaalisesti on muu erityinen syy. Virtuaalisen kohdekäynnin on annettava samat tiedot kuin paikan päällä tehtävän käynnin. Perusparannuspassia laadittaessa virtuaalinen kohdekäynti ei kuitenkaan ole sallittu.

11 a §

Perusparannuspassi

Rakennuksen omistaja voi hankkia uuden energiatodistuksen liitteenä perusparannuspassin. Perusparannuspassin saa laatia pätevä energiatodistuksen laatija.

Passin on sisällettävä yksilöity rakennukselle laadittu vaiheittainen suunnitelma pitkälle menevälle perusparannukselle, joka parantaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuutta. Perusparannuspassin sisällön on perustuttava rakennusten energiatehokkuusdirektiivin liitteessä VIII säädetyille pakollisille ja vapaaehtoisille tiedoille.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä perusparannuspassin laatijan pätevyydestä.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä perusparannuspassin laatimisesta ja suositusten antamisesta, sisällöstä, muodosta ja lomakkeesta.

11 b §

Energiatodistuksen päivittäminen yksinkertaistetussa menettelyssä

Energiatodistus voidaan päivittää sen voimassaoloaikana yksinkertaistetussa menettelyssä, jossa todistus päivitetään ainoastaan rakennuksen muuttuneiden tietojen osalta, jos:

- 1) muutokset koskevat vain yksittäisiä rakennusosan tai järjestelmän elementtejä ja perustuvat yksittäisiin tai toisistaan erillisiin toimenpiteisiin;
- 2) päivitys perustuu perusparannuspassissa yksilöityjen toimenpiteiden toteuttamiseen; tai
- 3) päivittämisessä käytetään rakennuksen digitaalista kaksosta, muuta sertifioitua menetelmää tai sertifioituista välineistä saatuja tietoja rakennuksen energiatehokkuuden määrittämiseksi.

Energiatodistuksen päivittäminen yksinkertaistetussa menettelyssä ei vaikuta energiatodistuksen voimassaoloaikaan.

13 §

Pätevyyden voimassaolo

Energiatodistuksen laatija ei saa laatia perusparannuspassia, jos energiatodistuksen laatimiseen vaadittavan pätevyyden voimassaolo on päättynyt.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

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.

Sen 9 ja 11 a §:ää sovelletaan tämän lain voimaantulon jälkeen laadittuihin uusiin energiatodistuksiin.

Tämän esityksen 9 a §:ssä säädettyä GWP laskemis- ja ilmoittamisvelvoitetta sovelletaan uuteen rakennukseen porrastetusti koon perusteella, seuraavasti:

- 1) velvoitetta sovelletaan sellaiseen hyötypinta-alaltaan yli 1 000 neliömetrin uudisrakennukseen, jolle on hankittava energiatodistus, ja jota koskeva rakentamislupahakemus tulee vireille rakennusvalvontaviranomaiseen 1.1.2028–31.12.2029 välisenä aikana;
- 2) velvoitetta sovelletaan sellaiseen uudisrakennukseen, jolle on hankittava energiatodistus, ja jonka rakentamislupahakemus tulee vireille 1.1.2030 tai sen jälkeen.

A+-energiatodistuksen perusteella, jos rakennuksen ollessa kyseessä, 9 a §:ää sovelletaan heti lain voimaantulon jälkeen koosta riippumatta, jos rakennukselle on hankittava energiatodistus.

Energiatodistusta, joka on annettu energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) perusteella, ei saa tämän lain voimaantulon jälkeen käyttää 5 a, 6 ja 7 §:ssä säädettyjen velvoitteiden täyttämiseen, vaan energiatodistuksen on oltava joko:

1) ennen tämän lain voimaantuloa lain rakennuksen energiatodistuksesta (50/2013) nojalla myönnetty voimassa oleva energiatodistus sen voimassaoloajan; tai

2) tämän lain voimaantulon jälkeen myönnetty uusi voimassa oleva energiatodistus.

Ennen 1.1.2027 lain rakennuksen energiatodistuksesta (50/2013) nojalla pätevästi annettu energiatodistuksen laatijaa on pidettävä pätevyyden voimassaolon ajan myös tämän lain mukaisena pätevänä energiatodistuksen laatijana, joka saa laatia myös perustamussuunnitelman.

2.

Laki

rakentamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan rakentamislain (751/2023) 38 §:n 1, 2 ja 4 momentti ja 38 a §:n 1, 2 ja 4 momentti, sellaisina kuin ne ovat laissa 897/2024, seuraavasti:

38 §

Rakennuksen vähähiilisyys

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uusi rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi. Rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava 122 §:n mukaista loppukatselmusta varten tehtävässä ilmastaselvityksessä seuraavien uusien rakennusten osalta:

- 1) erillispientalo ja rivitalo;
- 2) asuinkerrostalo;
- 3) toimistorakennus ja terveyskeskus;
- 4) liikerakennus, tavaratalo, kauppakeskus, myymälärakennus, myymälähalli, teatteri, ooppera-, konsertti- ja kongressitalo, elokuvateatteri, kirjasto, arkisto, museo, taidegalleria ja näyttelyhalli;
- 5) majoitusliikerakennus, hotelli, asuntola, palvelutalo, vanhainkoti ja hoitolaitos;
- 6) opetusrakennus ja päiväkot;
- 7) liikuntahalli;
- 8) sairaala;
- 9) muu kuin kohtiin 1–8 kuuluva rakennus.

Ilmastaselvityksen laatimisvelvoite ei koske sellaista 1 momentissa mainittua uutta rakennusta tai sen osaa, jolle ei tarvitse rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013) mukaan hankkia energiatodistusta. Ilmastaselvityksen laatimisvelvoite ei koske myöskään rakennuksen korjaus- ja muutostöitä, käyttötarkoituksen muutosta, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä eikä rakennuksen laajentamista. Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioinnin on katettava rakennuksen elinkaari. Arvioinnissa on käytettävä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmää ja siinä määritellyjä lähtötietoja.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmästä, arvioinnissa käytettävistä tiedoista ja arvioinnin lähtötietojen ja tulosten raportoinnista, ilmastaselvityksen laatimisesta, laskennasta erityistilanteissa sekä rakennustuoteluettelosta.

38 a §

Hiilijalanjäljen raja-arvo

Uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää 38 §:n 1–9 kohdassa tarkoitettujen rakennusten käyttötarkoituksuokittain säädettyä raja-arvoa. Jos rakennuksessa on osia, jotka palvelevat eri käyttötarkoituksia, mikään osa ei saa ylittää sen käyttötarkoituksuokalle säädettyä raja-arvoa. Rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvon alittuminen osoitetaan 122 §:n mukaista loppukatselmusta varten tehtävällä ilmastaselvityksellä.

Raja-arvoa ei sovelleta puolustusvoimien valtion kiinteistövarallisuuteen luettavaan tai muutoin valtion käyttöä palvelemaan, välittömästi puolustustarkoitukseen liittyvään uuteen rakennukseen tai sen osaan, eikä rakennukseen tai sen osaan, jolle ei tarvitse hankkia energiatodistusta. Raja-arvo ei koske myöskään rakennuksen korjaus- ja muutostöitä, käyttötarkoituksen muutosta, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä eikä rakennuksen laajentamista.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tätä lakia sovelletaan uuteen rakennukseen, jonka rakentamislupahakemus tulee vireille rakennusvalvontaviranomaisessa 1.1.2028 tai sen jälkeen. Rakennukseen, jota koskeva rakentamislupahakemus on ollut vireillä tämän lain voimaan tullessa, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Tämän esityksen 38 §:n ilmastaselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitetta sovelletaan 1.1.2028 alkaen 1 momentin 1–9 kohdassa tarkoitettuun uuteen rakennukseen, lukuun ottamatta kuitenkin 1 kohdassa mainittua erillispientaloa, jonka osalta soveltaminen alkaa vasta 1.1.2030.

Tämän esityksen 38 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitettuun uuteen rakennukseen sovelletaan ilmastaselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitetta porrastetusti koon perusteella seuraavasti:

- 1) velvoitteita sovelletaan 1.1.2028–31.12.2029 välisenä aikana ainoastaan sellaiseen 9 kohtaan kuuluvaan rakennukseen, jonka hyötypinta-ala on yli 1 000 neliometriä;
- 2) velvoitteita sovelletaan 1.1.2030 alkaen 9 kohtaan kuuluvaan rakennukseen.

Tämän esityksen 38 a §:n muutoksia sovelletaan 1.1.2028 alkaen, lukuun ottamatta kuitenkin 1 kohdassa 1 mainittua erillispientaloa, jonka osalta soveltaminen alkaa vasta 1.1.2030.

Helsingissä x.x.20xx

Pääministeri

Etunimi Sukunimi

ministeri Etunimi Sukunimi

1.

Laki

rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013) 6 §:n 3 momentti,
muutetaan lain nimike, 1 §:n 2 momentti, 3 §:n 2 momentti, 5 §, 6 §:n 1 momentti, 7 §, 9 §,
10 §, sellaisina kuin niistä ovat 3 §:n 2 momentti, 5 § ja 9 § laissa 755/2017 sekä 10 § laeissa
755/2017 ja 753/2023,

lisätään lakiin uusi 5 a §, uusi 9 a §, 11 §:än, sellaisena kuin se on laissa 755/2017, uusi 2
momentti, jolloin nykyiset 2–3 momentit siirtyvät 3–4 momenteiksi, uusi 11 a § ja uusi 11 b §
sekä 13 §:än uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy 3 momentiksi, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Laki

rakennuksen energiatodistuksesta

1 §

Lain tarkoitus ja soveltamisala

Tässä laissa säädetään rakennuksen energia-
todistuksesta, sen laatimisesta, hankkimisesta
ja käyttämisestä, näiden valvonnasta sekä
säännösten rikkomisesta aiheutuvista seura-
muksista.

3 §

*Energiatodistuksen hankkimis- ja käyttövel-
vollisuuden kohteena olevat rakennukset*

Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan
sovelleta:

Laki

rakennuksen energiatodistuksesta ja perus- parannuspassista

1 §

Lain tarkoitus ja soveltamisala

Tässä laissa säädetään rakennuksen energia-
todistuksesta ja perusparannuspassista sekä
näiden laatimisesta, hankkimisesta ja käyttä-
misestä. Tässä laissa säädetään myös raken-
nuksen energiatodistuksen ja perusparannus-
passin valvonnasta sekä säännösten rikkomis-
esta aiheutuvista seuraamuksista.

3 §

*Energiatodistuksen hankkimis- ja käyttövel-
vollisuuden kohteena olevat rakennukset*

Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan
sovelleta:

1) rakentamislain (751/2023) 37 §:n 2 momentin 1 ja 3–7 kohdassa tarkoitettuihin rakennuksiin;

2) loma-asumiseen tarkoitettuun rakennukseen, jota ei käytetä majoituselinkeinoon harjoittamiseen;

3) sellaiseen puolustushallinnon käytössä olevaan rakennukseen, johon tai jonka käyttöön liittyy salassa pidettävää tietoa.

5 §

Uudisrakennuksen energiatodistus

Haettaessa rakentamislain 42 §:n mukaista rakentamislupaa uudisrakentamista varten energiatodistuksella osoitetaan rakennuksen arvioitu energiatehokkuus. Todistus on korvattava täydennetyllä tai tarkennetulla 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.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan sovelleta rakennuksen korjaus- tai muutostyöhön tai rakennuksen laajentamiseen taikka sen käyttötarkoituksen muuttamiseen.

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

1) rakentamislain (751/2023) 37 §:n 2 momentin 1–6 kohdissa tarkoitettuihin rakennuksiin;

2) sellaiseen puolustushallinnon käytössä olevaan rakennukseen, johon tai jonka käyttöön liittyy salassa pidettävää tietoa.

5 §

Energiatodistus rakentamislupaa haattaessa

Rakentamisluvan hakijan on liitettävä rakentamislain 42 §:n tarkoittamaan rakentamislupahakemukseen energiatodistus, kun luvan kohteena on:

1) uudisrakennus, 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 tai 123 §:n 1 momentin mukaisessa osittaisessa 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 rakennusluvan hakuvaiheessa sekä ennen rakennuksen käyttöönottoa edellytettävistä tiedoista energiatodistuksessa.

5 a §

Julkisen rakennuksen energiatodistus

uusi §

Energiatehokkuuslain (1429/2014) 3 §:n 17 kohdassa tarkoitetun julkisen elimen on huolehdittava, että elimen omistamalla tai käytössä olevalla rakennuksella on voimassa oleva energiatodistus, ellei kyse ole rakennuksesta, jolle ei ole hankittava energiatodistusta.

6 §

Energiatodistus myynti- ja vuokraustilanteissa

Rakennusta, rakennuksen 4 §:n 1 momentissa tarkoitettua osaa tai huoneistoa taikka niiden hallintaoikeutta myytäessä tai vuokrattaessa tulee esittelytilanteessa mahdollisen ostajan tai vuokralaisen nähtävillä olla voimassa oleva rakennuksen tai sen osan energiatodistus. Energiatodistus on annettava joko alkuperäisenä tai jäljennöksenä ostajalle tai vuokralaiselle.

Myyntiä tai vuokrausta koskevassa julkisesti esille laitetussa ilmoituksessa tulee mainita myytävää tai vuokrattavaa kohdetta koskeva energiatehokkuutta kuvaava tunnus, ellei kyseessä ole 2 momentissa tarkoitettu tilanne.

7 §

Energiatodistuksen nähtävillä olo

Kun viranomainen tai laitos tarjoaa julkisia palveluja yleisön käyntien kohteena olevissa tiloissa, joiden kerrosala yhdessä rakennuksessa ylittää 250 neliömetriä, voimassa olevassa rakennuksen energiatodistuksessa oleva energiatehokkuutta kuvaava luokittelusateikko on asetettava selvästi yleisön nähtäville alkuperäisenä tai jäljennöksenä.

6 §

Energiatodistus myynti- ja vuokraustilanteissa

Rakennuksen omistajan on huolehdittava, että rakennusta, rakennuksen 4 §:n 1 momentissa tarkoitettua osaa tai huoneistoa taikka niiden hallintaoikeutta myytäessä, vuokrattaessa tai vuokrasopimusta uusittaessa on mahdollisen ostajan tai vuokralaisen nähtävillä voimassa oleva rakennuksen tai sen osan energiatodistus ja julkisesti esille laitetussa ilmoituksessa on mainittu myytävää tai vuokrattavaa kohdetta koskeva energiatehokkuutta kuvaava tunnus ja energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku).

kumotaan 3 mom.

7 §

Energiatodistuksen nähtävillä olo

Jos muulla kuin asuinrakennuksella on voimassa oleva energiatodistus, se on asetettava esille rakennukseen näkyvälle paikalle selvästi nähtäville.

Jos muussa kuin 1 momentissa tarkoitettussa rakennuksessa on yleisön toistuvien käyntien kohteena olevia tiloja yli 500 neliömetriä ja rakennukselle on laadittu energiatodistus, sovelletaan 1 momentissa säädettyä velvollisuutta.

9 §

Energiatodistuksen sisältämät tiedot

Energiatodistuksessa rakennuksen energiatehokkuus ilmaistaan rakennuksen laskennallisen energiatehokkuuden vertailuluvun (*E-luku*) sijoittumista luokitteluasteikolle kuvaavalla tunnuksella. Rakennukset jaetaan niiden käyttötarkoituksen mukaan ryhmiin, joilla kullakin on oma luokitteluasteikkonsa. Rakennuksen *E-luku* lasketaan jakamalla energiamuotojen kertoimilla painotettu rakennuksen vakioituun käyttöön perustuva laskennallinen ostoenergian kulutus rakennuksen pinta-alaa kohden vuodessa.

Todistuksessa ilmoitetaan lisäksi rakennuksen vakioituun käyttöön perustuva laskennallinen ostoenergiankulutus. Toteutunut ostoenergiankulutus on ilmoitettava, jos tieto on saatavilla.

9 §

Energiatodistuksen sisältämät tiedot

Energiatodistuksen laatijan on huolehdittava, että energiatodistuksen etusivu sisältää seuraavat tiedot:

1) rakennuksen energiatehokkuus, joka esitetään rakennuksen laskennallisen energiatehokkuuden vertailuluvun (*E-luku*) sijoittumisenä luokitteluasteikolle. Rakennukset jaetaan käyttötarkoituksen mukaan ryhmiin, joilla on omat luokitteluasteikkonsa. *E-luku* lasketaan jakamalla energiamuotojen kertoimilla painotettu, rakennuksen vakioituun käyttöön perustuva laskennallinen *energian loppukäyttö* rakennuksen hyötypinta-alalla vuodessa;

2) laskettu energian vuotuinen loppukäyttö energiamuodoittain ($\text{kWh/m}^2/\text{vuosi}$);

3) paikan päällä tuotetun uusiutuvan energian osuus rakennuksen energiankäytöstä (%);

4) käytöstä syntyvät kasvihuonekaasupäästöt ($\text{kgCO}_2\text{E}/(\text{m}^2/\text{a})$).

Lisäksi todistuksen on sisällettävä muut tiedot siten kuin rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 liitteessä V säädetään. Todistuksen on sisällettävä tieto toteutuneesta ostoenergiankulutuksesta, jos se on saatavilla ($\text{kWh/m}^2/\text{vuosi}$). Energiatodistuksen on sisällettävä laatijan havaitsemat suositukset rakennuksen tai sen osan energiatehokkuuden kustannustehokkaaksi parantamiseksi, käytöstä syntyvien kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseksi sekä sisäympäristön laadun kehittämiseksi. Suosituksia ei kuitenkaan edellytetä, jos rakennus tai sen osa on jo vähintään energiatehokkuusluokan A0 mukainen tai jos suositukset esitetään perusrannuspassissa.

Jos energiatodistus laaditaan rakennuksen osalle, sovelletaan edellä rakennusta koskevaa rakennuksen osaan.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pinta-alan määrittämisestä energiatodistusmenettelyssä, energiatodistuksissa käytettävistä luokittelusteikoista ja tunnuksista, rakennusten ryhmittelystä luokittelua varten, suositusten antamisesta, todistuksessa annettavista muista tiedoista sekä energiatodistuslomakkeen kaavasta.

Jos energiatodistus laaditaan rakennuksen osalle, sovelletaan edellä rakennusta koskevaa rakennuksen osaan.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä *energiatodistuksen sisällöstä, energiatodistuksen laatimiseen liittyvästä laskennasta ja laskentaan käytettävistä lähtötiedoista*, pinta-alan määrittämisestä energiatodistusmenettelyssä, energiatodistuksissa käytettävistä luokittelusteikoista ja tunnuksista, rakennusten ryhmittelystä luokittelua varten, suositusten antamisesta ja todistuksessa annettavista muista tiedoista sekä energiatodistuslomakkeesta.

9 a §

Elinkaaren hiilijalanjälki- ja hiilikädenjälkitietojen ilmoittaminen energiatodistuksessa

uusi §

Jos kyseessä on uusi rakennus tai A+-energiatehokkuusluokan tasolle perustarannettu rakennus, energiatodistukseen on sisällytettävä tiedot rakennuksen ja rakennuspaikan elinkaaren hiilijalanjäljestä, jaoteltuna elinkaaren vaiheisiin, sekä hiilikädenjäljestä, jaoteltuna sen osatekijöihin.

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 perustarannetun rakennuksen osalta 1 momentissa tarkoitetut tiedot on perustettava rakentamislain 38 §:ssä tarkoitettuun kansalliseen vähähiilisuuden arviointimenetelmään. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on laskettu ja ilmoitettu energiatodistuksessa viimeistään loppukatselmuksessa.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen hiilijalanjälki- ja hiilikädenjälkitietojen ilmoittamisesta energiatodistuksessa.

10 §

Energiamäärien määrittäminen

Energiatodistuksen laatijan on määritettävä rakennuksen E-luku ja vakioituun käyttöön perustuva laskennallinen ostoenergiankulutus ottamalla huomioon rakennuksen tekniset järjestelmät ja rakennusosien ominaisuudet. Rakennuksen E-luku määritetään painottamalla vakioituun käyttöön perustuvaa laskennallista ostoenergiankulutusta rakentamislain nojalla säädettävillä energiamuotojen kertoimilla. Energiamäärien määrittämisessä voidaan soveltaa rakentamislain nojalla annettavia tarkempia laskentasäännöksiä siten kuin ympäristöministeriön asetuksella tarkemmin säädetään.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä E-luvun ja vakioituun käyttöön perustuvan laskennallisen ostoenergiankulutuksen määrittämisestä.

11 §

Rakennuksen ominaisuuksien selvittäminen

uusi 2 mom.

10 §

Energiamäärien määrittäminen

Energiatodistuksen laatijan on määritettävä rakennuksen E-luku ja vakioituun käyttöön perustuva laskennallinen *energian vuotuinen loppukäyttö* ottamalla huomioon rakennuksen tekniset järjestelmät ja rakennusosien ominaisuudet. Rakennuksen E-luku määritetään painottamalla vakioituun käyttöön perustuvaa laskennallista *energian vuotuista loppukäyttöä* rakentamislain nojalla säädettävillä energiamuotojen kertoimilla. *Energiamäärät on määritettävä soveltaen rakentamislain 37 §:n nojalla annettuja tarkempia laskentasäännöksiä.*

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä E-luvun ja vakioituun käyttöön perustuvan laskennallisen *energian vuotuisen loppukäytön* määrittämisestä.

11 §

Rakennuksen ominaisuuksien selvittäminen

Kohdekäynti voidaan tehdä myös virtuaalisesti, kun energiatodistus päivitetään yksinkertaistetussa menettelyssä 11 b §:n mukaisesti, uudisrakennuksen energiatodistus päivitetään tai päivittämiseen virtuaalisesti on muu erityinen syy. Virtuaalisen kohdekäynnin on annettava samat tiedot kuin paikan päällä tehtävän käynnin. Perusparannuspassia laadittaessa virtuaalinen kohdekäynti ei kuitenkaan ole sallittu.

11 a §

Perusparannuspassi

uusi §

Rakennuksen omistaja voi hankkia uuden energiatodistuksen liitteenä perusparannuspassin. Perusparannuspassin saa laatia pätevä energiatodistuksen laatija.

Passin on sisällettävä yksilöity rakennukselle laadittu vaiheittainen suunnitelma pitkälle menevälle perusparannukselle, joka parantaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuutta. Perusparannuspassin sisällön on perustuttava rakennusten energiatehokkuusdirektiivin liitteessä VIII säädetyille pakollisille ja vapaaehtoisille tiedoille.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä perusparannuspassin laatijan pätevyydestä.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä perusparannuspassin laatimisesta ja suositusten antamisesta, sisällöstä, muodosta ja lomakkeesta.

11 b §

Energiatodistuksen päivittäminen yksinkertaistetussa menettelyssä

uusi §

Energiatodistus voidaan päivittää sen voimassaoloaikana yksinkertaistetussa menettelyssä, jossa todistus päivitetään ainoastaan rakennuksen muuttuneiden tietojen osalta, jos:

1) muutokset koskevat vain yksittäisiä rakennusosan tai järjestelmän elementtejä ja perustuvat yksittäisiin tai toisistaan erillisiin toimenpiteisiin;

2) päivitys perustuu perusparannuspassissa yksilöityjen toimenpiteiden toteuttamiseen; tai

3) päivittämisessä käytetään rakennuksen digitaalista kaksosta, muuta sertifioitua menetelmää tai sertifioituista välineistä saatuja tietoja rakennuksen energiatehokkuuden määrittämiseksi.

Energiatodistuksen päivittäminen yksinkertaistetussa menettelyssä ei vaikuta energiatodistuksen voimassaoloaikaan.

13 §

Pätevyyden voimassaolo

uusi 2 mom.

13 §

Pätevyyden voimassaolo

Energiatodistuksen laatija ei saa laatia perusparannuspäätöstä, jos energiatodistuksen laatimiseen vaadittavan pätevyyden voimassaolo on päättynyt.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .
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.

Sen 9 ja 11 a §:ää sovelletaan tämän lain voimaantulon jälkeen laadittuihin uusiin energiatodistuksiin.

Tämän esityksen 9 a §:ssä säädettyä GWP laskemis- ja ilmoittamisvelvoitetta sovelletaan uuteen rakennukseen porrastetusti koon perusteella, seuraavasti:

- 1) velvoitetta sovelletaan sellaiseen hyötöpinta-alaltaan yli 1 000 neliömetrin uudisrakennukseen, jolle on hankittava energiatodistus, ja jota koskeva rakentamislupahakemus tulee vireille rakennusvalvontaviranomaiseen 1.1.2028–31.12.2029 välisenä aikana;
- 2) velvoitetta sovelletaan sellaiseen uudisrakennukseen, jolle on hankittava energiatodistus, ja jonka rakentamislupahakemus tulee vireille 1.1.2030 tai sen jälkeen.

A+-energiatodistuksen luokan perustarve-
tun rakennuksen ollessa kyseessä, 9 a §:ää sovelletaan heti lain voimaantulon jälkeen rakennuksen koosta riippumatta, jos rakennukselle on hankittava energiatodistus.

Energiatodistusta, joka on annettu energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) perusteella, ei saa tämän lain voimaantulon jälkeen käyttää 5 a, 6 ja 7 §:ssä säädettyjen velvoitteiden täyttämiseen, vaan energiatodistuksen on oltava joko:

1) ennen tämän lain voimaantuloa lain rakennuksen energiatodistuksesta (50/2013) nojalla myönnetty voimassa oleva energiatodistus sen voimassaoloajan; tai

2) tämän lain voimaantulon jälkeen myönnetty uusi voimassa oleva energiatodistus.

Ennen 1.1.2027 lain rakennuksen energiatodistuksesta (50/2013) nojalla pätevyitynyttä energiatodistuksen laatijaa on pidettävä pätevyyden voimassaolon ajan myös tämän lain mukaisena pätevänä energiatodistuksen laatijana, joka saa laatia myös perusparannuspäätökset.

2.

Laki

rakentamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan rakentamislain (751/2023) 38 §:n 1, 2 ja 4 momentti § ja 38 a §:n 1, 2 ja 4 momentti, sellaisina kuin ne ovat laissa 897/2024, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

38 §

38 §

Rakennuksen vähähiilisyys

Rakennuksen vähähiilisyys

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uusi rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi. Rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava 122 §:n mukaista loppukatselmusta varten tehtävässä ilmastaselvityksessä seuraavien uusien rakennusten osalta:

- 1) rivitalo;
- 2) asuinkerrostalo;
- 3) toimistorakennus ja terveyskeskus;
- 4) liikerakennus, tavaratalo, kauppakeskus, myymälärakennus, myymälähalli, teatteri, ooppera-, konsertti- ja kongressitalo, elokuva-teatteri, kirjasto, arkisto, museo, taidegalleria ja näyttelyhalli;
- 5) majoitusliikerakennus, hotelli, asuntola, palvelutalo, vanhainkoti ja hoitolaitos;
- 6) opetusrakennus ja päiväkot;
- 7) liikuntahalli;
- 8) sairaala;
- 9) lämmitetyltä nettoalaltaan yli 1 000 neliömetrin suuruinen varastorakennus, liikenteen rakennus, uimahalli ja jäähalli.

Ilmastaselvityksen laatimisvelvoite ei koske korjaus- ja muutostöitä, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä eikä rakennuksen laajentamista. Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioinnin on katettava rakennuksen elinkaari. Arvioinnissa on käytettävä rakennuksen vähähiilisyysarviointimenetelmää sekä kansallisen päästötietokannan tietoja tai muita

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uusi rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi. Rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava 122 §:n mukaista loppukatselmusta varten tehtävässä ilmastaselvityksessä seuraavien uusien rakennusten osalta:

- 1) *erillispientalo* ja rivitalo;
- 2) asuinkerrostalo;
- 3) toimistorakennus ja terveyskeskus;
- 4) liikerakennus, tavaratalo, kauppakeskus, myymälärakennus, myymälähalli, teatteri, ooppera-, konsertti- ja kongressitalo, elokuva-teatteri, kirjasto, arkisto, museo, taidegalleria ja näyttelyhalli;
- 5) majoitusliikerakennus, hotelli, asuntola, palvelutalo, vanhainkoti ja hoitolaitos;
- 6) opetusrakennus ja päiväkot;
- 7) liikuntahalli;
- 8) sairaala;
- 9) *muu kuin kohtiin 1–8 kuuluva rakennus.*

Ilmastaselvityksen laatimisvelvoite ei koske *sellaista 1 momentissa mainittua uutta rakennusta tai sen osaa, jolle ei tarvitse rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013) mukaan hankkia energiatodistusta.* Ilmastaselvityksen laatimisvelvoite ei koske *myöskään rakennuksen korjaus- ja muutostöitä, käyttötarkoituksen muutosta,*

arviointimenetelmän mukaisia ympäristöominaisuustietoja.

kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä eikä rakennuksen laajentamista. Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioinnin on katettava rakennuksen elinkaari. Arvioinnissa on käytettävä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmää ja siinä määritellyjä lähtötietoja.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmästä, arvioinnissa käytettävistä tiedoista ja arvioinnin lähtötietojen ja tulosten raportoinnista, ilmastot selvityksen laatimisesta sekä rakennustuoteluettelosta.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmästä, arvioinnissa käytettävistä tiedoista ja arvioinnin lähtötietojen ja tulosten raportoinnista, ilmastot selvityksen laatimisesta, *laskennasta erityistilanteissa* sekä rakennustuoteluettelosta.

38 a §

Hiilijalanjäljen raja-arvo

Uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää 38 §:n 1–9 kohdassa tarkoitettujen rakennusten käyttötarkoitukseluokittain säädettyä raja-arvoa. Rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvon alittuminen osoitetaan 122 §:n mukaista loppukatselmusta varten tehtävällä ilmastot selvityksellä. Raja-arvo ei koske korjaus- ja muutostöitä, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä eikä rakennuksen laajentamista.

Rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvon on perustuttava rakennuksen koko elinkaaren aikana tapahtuvaan energian ja materiaalien kulutukseen, eikä se sisällä rakennuspaikan hiilijalanjälkeä eikä rakennuksen tai rakennuspaikan hiilikädenjälkeä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvosta.

38 a §

Hiilijalanjäljen raja-arvo

Uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää 38 §:n 1–9 kohdassa tarkoitettujen rakennusten käyttötarkoitukseluokittain säädettyä raja-arvoa. *Jos rakennuksessa on osia, jotka palvelevat eri käyttötarkoituksia, mikään osa ei saa ylittää sen käyttötarkoitukseluokalle säädettyä raja-arvoa.* Rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvon alittuminen osoitetaan 122 §:n mukaista loppukatselmusta varten tehtävällä ilmastot selvityksellä.

Raja-arvoa ei sovelleta puolustusvoimien valtion kiinteistövarallisuuteen luettavaan tai muutoin valtion käyttöä palvelemaan, välittömästi puolustustarkoitukseen liittyvään uuteen rakennukseen tai sen osaan, eikä rakennukseen tai sen osaan, jolle ei tarvitse hankkia energiatodistusta. Raja-arvo ei koske myöskään rakennuksen korjaus- ja muutostöitä, käyttötarkoituksen muutosta, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä eikä rakennuksen laajentamista.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . Tätä lakia sovelletaan uuteen rakennukseen, jonka rakentamislupahakemus tulee viireille rakennusvalvontaviranomaisessa 1.1.2028 tai sen jälkeen. Rakennukseen, jota koskeva rakentamislupahakemus on ollut viireillä tämän lain voimaan tullessa, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Tämän esityksen 38 §:n ilmast selvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitetta sovelletaan 1.1.2028 alkaen 1 momentin 1–9 kohdassa tarkoitettuun uuteen rakennukseen, lukuun ottamatta kuitenkin 1 kohdassa mainittua erillispientaloa, jonka osalta soveltaminen alkaa vasta 1.1.2030.

Tämän esityksen 38 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitettuun uuteen rakennukseen sovelletaan ilmast selvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitetta porrastetusti koon perusteella seuraavasti:

- 1) velvoitteita sovelletaan 1.1.2028–31.12.2029 välisenä aikana ainoastaan sellaiseen 9 kohtaan kuuluvaan rakennukseen, jonka hyötypinta-ala on yli 1 000 neliömetriä;
- 2) velvoitteita sovelletaan 1.1.2030 alkaen 9 kohtaan kuuluvaan rakennukseen.

Tämän esityksen 38 a §:n muutoksia sovelletaan 1.1.2028 alkaen, lukuun ottamatta kuitenkin 1 kohdassa 1 mainittua erillispientaloa, jonka osalta soveltaminen alkaa vasta 1.1.2030.
