

Jani Kemppainen

28.4.2026

Lausunto koskien lakia rakentamisen energiatehokkuudesta (VN/18993/2024)

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

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi tuli voimaan 29.5.2024, josta käynnistyi kahden vuoden ajanjakso, jonka aikana EU:n jäsenvaltioiden on muokattava kansallista lainsäädäntöään direktiivin mukaiseksi. Suomessa tämä tarkoittaa muutoksia suurelle joukolle lakeja ja asetuksia sekä osin täysin uuden lainsäädännön kirjoittamista. Tätä työtä varten ympäristöministeriö perusti rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) toimeenpanosäädösten valmistelun seurantaryhmän, jonka jäsenenä on laaja joukko toimialayhteisöjä, joiden toimintaan direktiivimuutoksilla on vaikutusta. Seurantaryhmän alaisuuteen perustettiin kolme valmisteluryhmää, joiden kautta oli tarkoitus valmistella lainsäädäntömuutokset yhdessä alan toimijoiden kanssa, jotta muutokset toimisivat myös käytännössä ja hyväksyntä muutoksille olisi helpommin saavutettavissa. Ryhmiä kuitenkin hyödynnettiin valmistelussa todella vähän ja se varmasti näkyy EPBD:n implementoinnin vuoksi pyydettävissä lausunnoissa. Lausunto vastaa rakenteeltaan Lausuntopalvelussa olevaa lausuntopyyntöä. Lausunnon liitteeseen olemme keränneet lakitekniisiä kommentteja.

Kommentit 1 §:ään - Lain soveltamisala

Ei kommentteja.

Kommentit 2 §:ään - Määritelmät

Muutosehdotukset:

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) ~~rakennuksella erillistä, kiinteää, paikallaan pysyttäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa katettua seinällistä rakennetta~~, jonka sisäympäristön ylläpitämiseen käytetään energiaa

Perustelu: Rakennus on määritelty rakentamislain 2 §:ssä ja määritelmästä keskusteltiin vilkkaasti rakentamislain laatimisen yhteydessä. Olisi luontevaa, että ainoa eroavaisuus rakentamislain ja rakennusten energiatehokkuuslain olisi energian käyttäminen sisäympäristön ylläpitämiseen. Muuten rakennusvalvonnoissa saattaa tulla tulkintahaasteita. Rakentamislain mukainen tarkempi määritelmä sisältää myös EPBD:n 2 artiklan mukaisen määritelmän.

~~5) teknisellä toteutettavuudella sitä, että ratkaisu tai toimenpide voidaan suunnitella ja toteuttaa ilman, että rakentamislain 31–37 §:n mukaiset tai niiden nojalla säädettyjen vaatimusten mukaiset ominaisuudet heikkenevät verrattuina olemassa olevaan suunnitteluratkaisuun;~~

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

7) toiminnallisella toteutettavuudella sitä, että ratkaisu tai toimenpide voidaan suunnitella ja toteuttaa ilman, että rakennuksen käyttäminen käyttötarkoitukseensa merkittävästi heikkenee; ja

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

Se, että esimerkiksi teknistä soveltuvuutta aurinkoenergiälaitteiston ja katon yhteensopivuuden osalta selostetaan 4 §:ssä, on toki paikallaan ja helpottaa tulkintaa.

Kommentit 3 §:ään – Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimukset muissa kuin asuinrakennuksissa

Koska VnA energiamuotokertoimien lukuarvoista sisältää helpotusmahdollisuuden koskien vähäpäästöistä kaukolämpöä, ovat nyt annetut kynnyksarvot todennäköisesti liian korkeita, jotta riittävän suuri määrä rakennuksia kuuluisi direktiivin mukaisesti kynnyksarvojen ulkopuolelle. Vai onko niin, että kaukolämpökohteiden E-lukua laskehtaessa helpotusta ei otettaisi huomioon?

Perusparannuspassi tulisi edellyttää muissa kuin asuinrakennuksissa, kun haetaan vapautusta vaatimuksista pykälän 3§ momentin 4 mukaan. Perusparannuspassin vaatimus sisältäisi energiatodistuksen ja korjausehdotusten laatimisen yhteismitallisella tavalla ja mahdollistaa rahoituksen / tuen saannin.

..., mikäli rakennuksen omistaja *perusparannuspassin avulla* osoittaa, ettei rakennuksen energiatehokkuuden parantaminen ole (TTT)...

Lisäksi ”muun vaikean ongelmatilanteen perusteella” tulisi ottaa pois, sen määrittäminen on hyvin tapauskohtaista.

Kommentit 4 §:ään – Aurinkoenergia rakennuksissa

Millä keinoilla rakennusvalvonnat voivat varmistaa, että kuntansa alueella olevat kohtien 3) (vuoden 2028 loppuun mennessä) ja 5) (vuoden 2030 loppuun mennessä) mukaisilla rakennuksilla on joko otettu aurinkoenergiälaitteistot käyttöön tai tehty selvitys, jonka mukaan käyttöönotto ei ole taloudellisesti kannattavaa tai toiminnallisesti toteutettavissa? Nähdäksemme ainoa keino on rakennuskohteiden luettelo, jossa rakennukset ovat mukana.

YM:n ohjeena julkaiseman laajamittaisen korjaamisen laskin vertaa korjausten arvoa koko rakennuksen vakuutusmatemaattiseen arvoon. Laskin ei ota huomioon, että korjattavan rakennuksen arvo pienenee ikääntymisen seurauksena.

Rakentamislain 14 §:n 2 momentissa Laajamittaisella korjauksella tarkoitetaan korjausta, jossa rakennuksen vaippaan tai rakennuksen teknisiin järjestelmiin liittyvien korjausten jälleenrakennuskustannuksiin perustuvat kokonaiskustannukset ovat yli 25 prosenttia rakennuksen arvosta, rakennusmaan arvo pois lukien.

Rakennuksen vakuutusmatemaattisena arvona voisi lakitekstin pohjalta ja laskimessa tehdystä valinnasta poiketen mahdollisesti pitää päivänarvoa. Päivänarvo on rahamäärä, joka saadaan, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään, mitä omaisuus on arvossa menettänyt iän, käytön, tekniikan vanhentumisen, käyttökelpoisuuden alenemisen tai muun sellaisen syyn johdosta.

Mikäli vaikutusten arviointi perustuu rakentamislain laajamittaisen korjaamisen perusteella tehtäviin asennuksiin, on arvio huomattavan liioitteleva, kun sitä vertaa ympäristöministeriön ohjeena annetun laskimen perusteella odotettavissa olevien laajamittaisten korjausten määrään. Laskimen perusteella laajamittaisia korjauksia ei juuri tarvitse tehdä.

Kommentit 5 §:ään – Pakkokeinot ja seuraamukset

Toivomme, että tähän pykälään annettaisiin mahdollisuus muodostaa kuntakohtaisesti julkinen luettelo energiatehokkuuden vähimmäisvaatimukset ylittävistä rakennuksista. Tällä varmasti nopeutettaisiin niin energiatehokkuuden parantamista kuin aurinkoenergialaitteistojen asentamista. Nyt ei käytännössä pakkokeinoja kiinteistöjen omistajille ole.

Kommentit 6 ja 7 §:ään – Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

Ei kommentteja.

Kommentit vaikutusarvioinnista. Millaisia vaikutuksia, joita esitysluonnoksessa ei ole mainittu, tunnistatte liittyvän esitykseen?

Vaikutusten arviointi tulee toteuttaa kokonaisuutena nyt lausuttavana olevien sekä aiemmin keväällä 2025 lausuttavana olleiden asetusten muodostaman kokonaisuuden osalta. Aiemmin lausuttujen asetusten lausuntoyhteenvetojen puuttuminen sekä ristiriitaiset ja puutteelliset tiedot asetusten lopullisista kirjauksista aiheuttaa merkittäviä haasteita kokonaisuuden vaikutusten arviointiin.

Yritysvaikutukset on arvioitu hyvin kevyesti. Olisi hyvä saada arviota korjausveloitteisten rakennusten määrästä ja korjaustarpeista, jotta saataisiin paremmin nähtäville korjausveloitteen suuri vaikutus korjausrakentamissektorilla toimiville yrityksille. Koska nämä investoinnit ovat kannattavia kiinteistöjen omistajille, tulisi niiden toteuttamista edistää nyt ehdotettua voimakkaammin.

Vaikutusten arvioinnista puuttuu sukupuolivaikutusten arviointi. Ainakin olisi hyvä mainita, että hallituksen esityksellä ei ole tunnistettu olevan sukupuolivaikutuksia. Sukupuolivaikutusten arviointeja on seurattu ministeriöittäin eikä asiaa sovi unohtaa.

Muut kommentit luonnoksesta hallituksen esitykseksi (esimerkiksi yleiset huomiot, yleisperustelut (muut kuin säännökohtaiset perustelut))

Miksi lakiehdotus on laitettu lausuntokierroksen kanssa samanaikaisesti TRIS-järjestelmän kautta EU:n tekniseen notifikaatioon (2026/0136/FI)? Koska kyseessä on EU-direktiivin implementointi, komissio tulee käymään lakiehdotuksen läpi joka tapauksessa sen antamisen jälkeen ja tämä tulee tapahtumaan kaikissa EU-jäsenvaltioissa. Ymmärtäksemme näissä tapauksissa etukäteen tehtävä notifikaatio ei ole tarpeellinen, perustelut laille kun tulevat EU:lta ja komissiolta. Samanaikainen tekninen notifikaatio jäykistää menettelytapoja ja hankaloittaa isompien muutosten tekemistä lausuntojen johdosta.

Liite, tekniset kommentit

1 §

Muutosehdotus:

Tämän lain energiatehokkuutta koskevia säännöksiä ~~ei sovelleta~~ sovelletaan muuhun kuin olemassa olevaan rakentamislain (751/2023) 37 §:n 2 momentin 1–7 kohdassa tarkoitettuun rakennukseen tai ~~ikka~~ sellaiseen puolustushallinnon käytössä olevaan rakennukseen, johon tai jonka käyttöön liittyy salassa pidettävää tietoa, ja joka on tämän lain voimaan tullessa ollut hyväksytty rakentamislain 122 §:n, maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 153 §:n tai rakennusasetuksen (266/1959) 65 §:n mukaisesti loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi tai tätä vanhempaan käytössä olevaan rakennukseen.

Perustelu: Jos on tarkoitus, että koskee vain niitä rakennuksia, jotka ovat valmiina ja käytössä lain voimaan tullessa, olisi hyvä määritellä asia tarkemmin kuin olemassaolona. Jos säädetään vain olemassaolosta, onko rakennus olemassa, jos loppukatselmus on pitämättä, mutta rakennus muuten valmis? Taikka katkaisee määritelmän, mitä tai ei tee. Rakennuksen olemassaolon määritelmä liittyy sekä rakentamislain 37.2 §:n että puolustusvoimien rakennuksiin. Toinen vaihtoehto on lisätä määritelmiin olemassa olevan rakennuksen määritelmä:

x) *olemassa olevalla rakennuksella* rakennusta, joka on tämän lain voimaan tullessa ollut hyväksytty rakentamislain 122 §:n, maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 153 §:n tai rakennusasetuksen (266/1959) 65 §:n mukaisesti loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi tai tätä vanhempaa käytössä olevaa rakennusta.

2 §

4) energiatehokkuutta koskevilla vähimmäisvaatimuksilla sääntöjä, joissa edellytetään, että ~~olemassa olevat~~ ennen tämän lain voimaan tuloa käyttöön otettu rakennukset täyttävät yksittäisen energiatehokkuusvaatimuksen osana rakennuskannan laajaa perusparannussuunnitelmaa tiettyyn päivämäärään mennessä, mikä käynnistää ~~olemassa olevien rakennustensa~~ perusparannuksen;

Perustelu: Joko lisätään määritelmä olemassa olevalle rakennukselle tai määritellään tässä tarkemmin, milloin rakennus on olemassa. Säännöksen soveltamisessa lienee kyse jo yhdestä rakennuksesta.

Muutosehdotus:

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämän lain voimaan tullessa vireillä olleeseen rakentamislupahakemukseen sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

6 § ja 7 §

~~7 §~~

Siirtymäsäännökset

~~Jos rakentamislupahakemus on tullut vireille ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan ennen tämän lain voimaantuloa voimassa olleita säännöksiä.~~

Perustelu: Säännös siitä, että rakentamislupahakemus käsitellään loppuun luvan hakemishetkellä voimassa olleiden säännösten mukaisesti, kuuluu voimaantulosäännökseen. Olennaista on myös säätää,

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