HE 155/2026 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain ja rakentamislain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi rakennuksen energiatodistuksesta annettua lakia, jotta se vastaisi rakennusten energiatehokkuutta koskevassa direktiivissä säädettyjä vaatimuksia. Ehdotetulla lailla toteutettaisiin direktiivissä edellytetyt muutokset rakennuksen energiatodistuksen sisältöön ja siihen liittyviin menettelyihin sekä lisättäisiin säännökset perusparannuspassista. Osa direktiivin täytäntöönpanon edellyttämistä muutoksista tehtäisiin ympäristöministeriön asetuksilla.

Lisäksi esityksessä ehdotetaan tehtäväksi rakentamislakiin tarvittavat muutokset direktiivin rakennuksen elinkaarenaikaista ilmastonlämmityspotentiaalia koskevien vaatimusten täytäntöönpanemiseksi. Rakennuksen ilmastoselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimista koskevaa velvoitetta muutettaisiin, jotta rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja -kädenjälki voitaisiin direktiivissä edellytetyllä tavalla laskea ja ilmoittaa osana energiatodistusta. Lisäksi laajennettaisiin uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvovaatimuksen soveltamisalaa.

Esityksessä ehdotetaan myös muutettavaksi rakentamislain säännöksiä, jotka koskevat rakennuksen elinkaaren määritelmää ja kansallista päästötietokantaa siten, että ne kattaisivat direktiivin nojalla annetun delegoidun säädöksen mukaiset uudet elinkaaren vaiheet, joita nykyinen vähähiilisyyden arviointi ei kata.

Laki rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian. Laki rakentamislain muuttamisesta on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2028.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ 1
PERUSTELUT 4
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 6
2 Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin sisältö energiatodistusten osalta 6
2.1 Direktiivin vaatimukset energiatodistuksen sisällölle 6
2.2 Energiatodistukseen liittyvät suositukset ja perusparannuspassi 8
2.3 Energiatodistuksen voimassaolo ja päivittäminen 8
2.4 Direktiivin vaatimukset energiatodistuksen antamisesta ja energiatodistuksen näytteille asettamisesta 9
2.5 Direktiivin vaatimukset energiatodistusten kohtuuhintaisuudelle ja rakennusten omistajien tiedonsaannille energiakorjauksista 10
2.6 Direktiivin vaatimukset energiatodistusten valvonnalle 10
3 Nykytila ja sen arviointi 11
3.1 Energiatodistuksen luokitteluasteikot, visuaalinen ilme ja todistuksen sisältämät tiedot 11
3.2 Energiatodistuksen laatiminen, hankkiminen, käyttö ja voimassaolo 12
3.3 Suositukset energiatehokkuuden parantamiseksi 14
3.4 Energiatodistusten valvonta 14
3.5 Energiatodistusten saatavuus, voimassaolo ja heikoimmassa asemassa olevat henkilöt 15
3.6 Energiatodistuksen laatijat 16
3.7 Rakennuksen ilmastoselvitys, rakennustuoteluettelo ja hiilijalanjäljen raja-arvot 17
3.8 Kansallinen päästötietokanta 18
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset 19
4.1 Keskeiset ehdotukset 19
4.2 Pääasialliset vaikutukset 22
4.2.1 Taloudelliset vaikutukset 22
4.2.1.1 Vaikutukset kotitalouksiin 22
4.2.1.2 Vaikutukset yrityksiin 24
4.2.1.3 Vaikutukset julkiseen talouteen 25
4.2.1.4 Vaikutukset kuntatalouteen 25
4.2.1.5 Vaikutukset kansantalouteen 27
4.2.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan 28
4.2.3 Työllisyysvaikutukset 28
4.2.4 Ympäristövaikutukset 29
4.2.5 Muut vaikutukset 30
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot 30
5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 30
5.2 Muiden jäsenvaltioiden suunnittelemat tai toteuttamat keinot 32
6 Lausuntopalaute 34

7 Säännöskohtaiset perustelut....37
7.1 Laki rakennuksen energiatodistuksesta....37
7.2 Rakentamislaki....47
8 Lakia alemman asteinen sääntely....53
8.1 Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatodistuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta....53
8.2 Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ilmastoselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta....53
8.3 Valtioneuvoston asetus uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista....56
9 Voimaantulo....57
10 Toimeenpano ja seuranta....60
11 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys....60
LAKIEHDOTUKSET....65
Laki rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta....65
Laki rakentamislain muuttamisesta....69
LIITTEET....72
RINNAKKAISTEKSTIT....72
Laki rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta....72
Laki rakentamislain muuttamisesta....81

PERUSTELUT

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 täytäntöönpantava 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.

Direktiivi 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 laajuisesta 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.

Direktiivin keskeisimpiä välineitä ovat rakennusten energiatehokkuutta koskevat vähimmäisvaatimukset sekä kansallisen perusparannussuunnitelman laatiminen. Lisäksi direktiivin mukaan jäsenvaltioiden on täytäntöönpantava 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 pantaisiin täytäntöön 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 täytäntöönpanossa asukkaille ja kiinteistön omistajille ei tule asettaa kohtuuttomia velvoitteita. Mikäli uusia velvoitteita tulee,

varmistetaan, että kaikilla kotitalouksilla on mahdollisuus vastata sääntelyn tuomiin velvoitteisiin.” Lisäksi hallituksen ohjelmassa painotetaan, että ilmastotoimet tulisi toteuttaa taloudellisesti, ekologisesti, sosiaalisesti ja alueellisesti kestävällä 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 vähähiilisiin sekä kiertotaloutta ja luonnon monimuotoisuutta edistäviin ratkaisuihin. Rakentamisella on ratkaiseva rooli vihreässä siirtymässä ja siksi kiinteistö- ja rakennusalan toimet energiatehokkuuden, vähähiilisyyden, älyn ja kiertotalouden parissa ovat merkittäviä. Strategian mukaisesti säädöksien 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 uuden rakennuksen koko elinkaaren ilmakehän lämmitysvaikutuspotentiaali (jäljempänä *GWP*, Global Warming Potential). Vaatimus GWP laskemisesta on askel kohti rakennusten koko elinkaaren aikaisen vähähiilisyyden sekä kiertotalouden parempaa huomioon ottamista.

1.2 Valmistelu

1.2.1 Uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin valmistelu

Euroopan komissio antoi 15.12.2021 ehdotuksen Euroopan parlamentin ja neuvoston uudelleenlaadituksi 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 seurantaa 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] *Vahva ja välittävä Suomi*. Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelma 20.6.2023
[2] Parempi ympäristö tuleville sukupolville Ympäristöministeriön strategia vuoteen 2035

1.2.2 Hallituksen esityksen valmistelu

Ympäristöministeriö asetti elokuussa 2024 seurantaryhmän tukemaan ja seuraamaan rakennusten energiatehokkuusdirektiivin kansallista täytäntöönpanoa (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 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 energiatodistuslakiin 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 13.3.2026–30.4.2026 (VN/1878/2025). Lausunnot ja niitä koskeva yhteenveto löytyvät hankeikkunasta (YM005:00/2025).

Esitys on käsitelty Kuntatalouden ja -hallinnon neuvottelukunnan 9.6.2026 pidetyssä kokouksessa. Esitys on ollut EU:n teknisessä ilmoitusmenettelyssä (2026/0137/FI). Odotusaika päättyi 16.6.2026. Esityksestä ei noussut esiin huomautuksia tai lausuntoja. Esitys on tarkastettu oikeusministeriön laintarkastuksessa.

2 Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin sisältö energiatodistusten osalta

2.1 Direktiivin vaatimukset energiatodistuksen sisällölle

Rakennusten 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 m^2;
- 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 $kgCO_2e/m^2$ (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

[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)

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. Direktiivin 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. 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.

Energiatehokkuustodistukseen sisältyvien suositusten on direktiivin mukaan oltava teknisesti toteuttavissa kyseessä olevassa rakennuksessa, ja niissä on esitettävä arvio energiansäästöistä ja käytöstä syntyvien kasvihuonekaasupäästöjen vähennyksestä. Suosituksiin 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 suosituksiin on sisällyttävä arvio lämmitysjärjestelmän tai ilmastointijärjestelmän jäljellä olevasta käyttöiästä. 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 edellä selostetut suositukset, jos jäsenvaltio säätää 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 19 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 sertifioiduista 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. Kyseisen 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. Direktiivissä on siten erikseen yksilöity ne rakennukset, jotka jäsenvaltio voi jättää pois energiatodistuksen hankintavelvoitteesta. 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 m^2.

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, älyratkaisuvalmiutta koskevien indikaattorien sekä lämmitysjärjestelmien, ilmanvaihtojärjestelmien ja ilmastointijärjestelmien tarkastusraporttien valvonnalle.

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 kehyksen 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 kevennetyn 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 uusille rakennuksille. 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 kertoimilla 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, energiatodistuksissa 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 energiatodistuksissa luokkiin A-G. Energiatodistuksessa käytetään rakennuksen tai rakennuksen osan käyttötarkoituskohtaisia 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. Direktiivi ei tunnista Suomessa käytössä olevaa kevennetyn energiatodistusmenettelyn kaltaista menettelyä, ja uudistettu direktiivi vaatii luokitteluasteikon esittämistä suljetulla asteikoilla A-G. 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, vaikkakaan direktiivi ei niitä suoraan tunnista.

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. Visuaalinen ilme muutetaan vastaamaan direktiivin uusia vaatimuksia, kuten luotaisiin mahdollinen uusi luokittelu.

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. Tiedot ovat kuitenkin nykyisellään saatavissa uusien rakennusten osalta rakentamislain 38 §:n tarkoittamasta rakennuksen ilmastoselvityksestä, joka luovutetaan rakennusvalvontaviranomaiselle loppukatselmusvaiheessa. Ilmastoselvitysvelvoite ei koske rakennuksen korjaustöitä, joten niiltä osin ei voida esityksessä tukeutua suoraan ilmastoselvityksestä saataviin tietoihin. Samoin kansallinen rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmä, josta säädetään ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ilmastoselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta (1027/2024), ei sisällä nykyisellään säännöksiä siitä, kuinka arviointi tehdään, kun kyseessä on laajamittainen korjaus.

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 säädetyissä 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.”

Rakennusten energiatodistuksesta annetun lain 3 §:ssä säädetyt nykyiset rajaukset menevät paikoittain pidemmälle, mitä uudelleenlaadittu direktiivi mahdollistaa. Uudelleenlaadittu direktiivi ei mahdollistaisi esimerkiksi nykyistä energiatodistuksen hankkimisvelvoitteen rajausta sellaiseen puolustushallinnon käytössä olevaan rakennuksen, johon liittyy salassa pidettävää tietoa. Uudelleenlaaditun energiatehokkuusdirektiivin 20 artiklassa ei ole enää vastaavalla tavalla viittausta suojeltuihin rakennuksiin (rakentamislain 37 §:n kohta 7), minkä perusteella niiden rajaaminen hankintavelvoitteen ulkopuolelle ei olisi direktiivin mukaan mahdollista.

Direktiivin 20 artiklassa säädetään energiatodistusten muodosta ja todistuksen antamisesta. Direktiivin 20 artiklan 1 kohdan mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että digitaalinen energiatehokkuustodistus annetaan rakennuksille tai rakennuksen osille, niitä rakennettaessa, kun niitä on korjattu merkittävästi, niitä myytäessä tai vuokrattaessa uudelle vuokralaiselle tai kun niitä koskeva vuokrasopimus uusitaan. Jo nykyisellään energiatodistus tulee hankkia uudelle rakennukselle (energiatodistuslain 5 §) ja rakennuksen myynti- ja vuokraustilanteissa (energiatodistuslain 6 §), mutta laissa ei ole suoraan direktiivin mukaista mainintaa vuokrasopimuksien uusimisesta. Nykyisessä energiatodistuslaissa ei ole myöskään velvoitetta hankkia energiatodistusta, kun rakennusta on korjattu merkittävästi.

Lisäksi jäsenvaltioiden on direktiivin 20 artiklan 1 kohdan mukaan varmistettava, että energiatehokkuustodistus annetaan olemassa oleville rakennuksille, jotka ovat julkisten elinten omistuksessa tai käytössä. 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 tarkoitetussa rakennuksessa on yleisön toistuvien käyntien kohteena olevia tiloja yli 500 neliömetriä ja rakennukselle on laadittu energiatodistus, sovelletaan 1 momentissa säädettyä velvollisuutta. Edellä olevan perusteella vodaan todeta, että pääosalla julkisia rakennuksia on jo olemassa energiatodistus, mutta ei kaikilla. Direktiivi laajentaa velvoitteen koskemaan kaikkia julkisten elinten omistamia tai niiden käytössä olevia rakennuksia, ellei niitä sitten ole erikseen vapautettu energiatodistuksen hankkimisvelvoitteesta.

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 sertifioiduista 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 energiatodistuslaskentaa, 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 kohteessa 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, perusparannuspassi korvaa suositukset. Nykyinen energiatodistuslaki ei tunnista eikä sisällä säännöksiä perusparannuspassista.

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 tultaisiin 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 ilmastoselvityksestä tiedon energiatodistukseen, eikä itse niitä erikseen laskenut tai muuttanut, vaan ne vastaavat ilmastoselvityksessä esitettyä. Rakennusvalvontaviranomainen puolestaan valvoo ilmastoselvityksen laadintaan ja sen tietojen oikeellisuutta. Jos kyse olisi A+ -luokan perusparannellusta rakennuksesta, olisi valvonnassa tarkastettava, että rakentamishankkeeseen ryhtynyt olisi huolehtinut, että laskenta on tehty kansallisen vähähiilisyyden 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 kehotettava korjaamaan asiaintila ja asetettava määräaika asiaintilan korjaamiselle. Jos asiaa ei korjata määräajassa, keskuksen on annettava asianomaiselle taholle varoitus ja uusi määräaika. Jos asiaintilaa ei määräajassa korjata, keskuksen tulee antaa tilanteen mukainen käsky- tai kieltopäätös. Keskus voi tehostaa käskyä tai kieltoa vakavissa tai olennaisissa rikkomuksissa uhkasakolla tai teettämis- tai keskeyttämisuhalla, 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

Uudelleenlaaditun direktiivin artiklan 19 kohdan 10 mukaan energiatehokkuustodistuksessa on ilmoitettava, mistä rakennuksen tai sen osan omistaja tai vuokralainen voi saada yksityiskohtaisempia tietoja, mukaan lukien tiedot 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. Ilmastokestävyyden voidaan katsoa tarkoittavan sitä, miten rakennus kestää ilmastonmuutoksen 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. Kutsun jälkeenpäin lähettäminen olisi ongelmallista, järjestelmän rakentaminen hankalaa ja omistajan tunnistaminen haastavaa. Ratkaisuehdotus direktiivin täytäntöönpanoksi on, että energiatodistukseen lisättäisiin tällaisissa tilanteissa vaatimus tekstistä, jossa kehotetaan ottamaan yhteyttä energiatehokkuusneuvontaan (Motiva).

3.6 Energiatodistuksen laatijat

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

Energiatodistuslain 25 §:ssä säädetään todistusten laatimiskiellosta 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 kehotettu korjaamaan asiantila sekä annettu varoitus eikä asiantilaa määräajassa korjata, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tulee antaa laatijalle todistusten laatimiskielto. Laatimiskieltoa 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 nimeämispäätöksessä 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 ilmastoselvitys, rakennustuoteluettelo ja hiilijalanjäljen raja-arvot

Eduskunta hyväksyi uuden rakentamislain 1.3.2023 ja laki vahvistettiin 21.4.2023. Suurimpana muutoksena maankäyttö- ja rakennuslakiin (132/1999) verrattuna oli ilmastonmuutoksen torjunnan tuominen osaksi rakentamisen lainsäädäntöä. Rakentamislain 38 § sisältää uuden olennaisen teknisen vaatimuksen, jossa säädetään rakennuksen ilmastoselvityksen 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 ilmastoselvityksellä loppukatselmusvaiheessa. Lain 38 §:n mukaan rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava 122 §:n mukaista loppukatselmusta varten tehtävässä ilmastoselvityksessä seuraavien uusien rakennusten osalta:

1) rivitalo;
2) asuinkerrostalo;
3) toimistorakennus ja terveyskeskus;
4) liikerakennus, tavaratalo, kauppakeskus, myymälärakennus, myymälähalli, teatteri, oppera-, konsertti- ja kongressitalo, elokuvateatteri, kirjasto, arkisto, museo, taidegalleria ja näyttelyhalli;
5) majoitusliikerakennus, hotelli, asuntola, palvelutalo, vanhainkoti ja hoitolaitos;
6) opetusrakennus ja päiväkoti;
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 laajemmalta joukolta uusia rakennuksia, olisi rakentamislain 38 §:n soveltamisalaa laajennettava porrastetusti direktiivin mukaisella tavalla. Vuoden 2028 ilmastoselvitys 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 rakennustuoteluetteloa koskevaa velvoitetta, mutta sen olisi tarkoitus laajentua vastaavasti kuin ilmastoselvitys.

Direktiivin 7 artiklan mukaisesti kaikissa jäsenmaissa olisi otettava uusia rakennuksia koskevat raja-arvot käyttöön 2030 alkaen. Tämän vuoksi nykyistä raja-arvojen soveltamisalaa rakentamislain 38 a §:ssä olisi laajennettava esityksen mukaisesti. Ilman ilmastoselvitystä ei voida lain mukaan osoittaa, että raja-arvo alittuu, joten tältäkin osin olisi välttämätöntä laajentaa ilmastoselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitetta. Valtioneuvoston asetus uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista (2/2026) 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

suunnitteluvaiheessa. Myös Euroopan komission delegoidussa säädöksessä (C/2025/8723, jäljempänä *delegoitu säädös*)[4] korostetaan suunnittelun merkitystä: jäsenvaltioiden on varmistettava, että elinkaarenaikainen GWP arvioidaan ennen rakennustöiden aloittamista ja lasketaan tarkemmin rakennuksen valmistuttua. Elinkaaren aikainen GWP olisi siis delegoidun säädöksen mukaan 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 rakentamislupaprosessin kautta tai muilla keinoin. Jo nykyisessä lain 38 §:ssä on selkeästi korostettu sitä, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän velvoitteena on asian huomioiminen jo suunnitteluvaiheessa, mikä pitää käytännössä sisällään delegoidun säädöksen edellyttämän mahdollisimman aikaisen arvioinnin tekemisen.

Rakentamislain 2 §:n 6 kohdan mukaan rakennuksen elinkaarella tarkoitetaan peräkkäisiä ja toisiinsa liittyviä vaiheita, jotka kattavat rakennustuotteiden raaka-aineiden hankinnan, valmistuksen, kuljetukset, rakentamisen, rakennuksen käytön, rakennustuotteiden vaihdot, purkamisen sekä rakennus- ja purkumateriaalien käsittelyn ja loppusijoituksen. Rakennuksen elinkaaren määritelmä ei sisällä delegoidun säädöksen mukaisia vähähiilisyyden arviointiin sisällytettäviä elinkaaren vaiheita, kuten rakennustuotteiden käyttöä, kunnossapitoa ja korjausta, joten uudet vaiheet ehdotetaan tässä esityksessä lisättävän määritelmään.

3.8 Kansallinen päästötietokanta

Vähähiilisyyden arvioinnissa on käytettävä rakentamislain 38 §:n mukaan kansallisen päästötietokannan tietoja tai muita arviointimenetelmän mukaisia ympäristöominaisuustietoja. Rakentamislain 15 §:n mukaan Suomen ympäristökeskuksen on ylläpidettävä kansallista päästötietokantaa, jonka on sisällettävä rakennuksen ja rakennuspaikan vähähiilisyyden arvioinnissa tarvittavat yleisluontoiset hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen tiedot:

1) rakennustuotteiden valmistuksesta;
2) rakennustuotteiden kuljetuksesta;
3) rakennustuotteiden vaihdosta;
4) rakennustuotteiden jätteenkäsittelystä ja kierrätyksestä;
5) rakentamisesta ja siinä käytettävistä työkoneista ja polttoaineista;
6) rakennuksen käytönaikaisen energian päästöistä ja niiden kehityksestä tulevaisuudessa;
7) hiilivarastoista;
8) karbonatisoitumisesta;
9) kasvillisuudesta.

Tietokanta on rakennettu yhdessä ruotsalaisten viranomaisten kanssa vuoden 2020 aikana. Tietokannan käyttöliittymän rakenne ja tekninen alusta periytyvät pohjoismaisesta yhteistyöstä. Sisältö on kerätty lukuisissa kokouksissa ja aineistoanalyyseissä yhdessä rakennustuotteita valmistavien yritysten, tutkimuslaitosten ja konsulttien kanssa. Sisällön laatuvaatimukset on laadittu yhdessä suomalaisten ja ruotsalaisten konsulttien kanssa. Kansallinen päästötietokanta on osoitteessa www.CO2data.fi. Rakentamislain 15 §:ssä ei mainita delegoidun säädöksen edellyttämiä uusia elinkaaren vaiheita, kuten rakennustuotteiden käyttöä, kunnossapitoa ja

[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 national calculation of life-cycle global warming potential (C/2025/8723)

korjausta. Kansallinen päästötietokanta sisältää kasvillisuuden, jota delegoidussa säädöksessä ei ole mainittu. Toisaalta tietokannassa ei ole kaikkia delegoidun säädöksen edellyttämiä hiilikädenjäljen osatekijöitä, kuten hyödyntäminen energiana.

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

Uudelleenlaadittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi tuo merkittäviä muutoksia energiatodistuksiin, joilla on tarkoitus vauhdittaa rakennuskannan energiatehokkuuden parantamista ja päästöjen vähentämistä kohti hiilineutraaliutta vuoteen 2050 mennessä.

Esityksessä ehdotetaan tehtävän energiatodistuksen hankkimis- ja käyttövelvollisuuden kohteena olevien rakennusten soveltamisalaan selkeytys. Soveltamisalan selkeyttämiseksi energiatodistuslain 3 §:n 2 momentissa ei esityksen mukaan jatkossa viitattaisi rakentamislain 37 §:n 2 momentin 7 kohdassa tarkoitettuihin suojeltuihin rakennuksiin. Direktiivin 20 artiklassa ei enää myöskään viitata suojeltuihin rakennuksiin. Tämä ei kuitenkaan merkitsisi merkittävää muutosta nykytilaan, vaan lähinnä sen selkeyttämistä. Suojellut rakennukset ovat lähtökohtaisesti olleet energiatodistusmenettelyn piirissä jo vuodesta 2016 (laki rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain 3 §:n muuttamisesta 326/2016). Hallituksen esityksen eduskunnalle laiksi rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain 3 §:n muuttamisesta (HE 150/2015) mukaan: ”Suojellut rakennukset tulisivat menettelyn piiriin. Vain siinä tapauksessa, jos rakennuksen luonne tai ulkonäkö muuttuisi vaatimuksen vuoksi tavalla, jota ei voida pitää hyväksyttävänä, rakennus voisi jäädä edelleen menettelyn ulkopuolelle.” Energiatodistuksen laadinnasta ei kuitenkaan lähtökohtaisesti voi käytännössä aiheutua sellaista vaaraa, että rakennuksen luonne tai ulkonäkö muuttuisi, joten esitetty rajaus on ollut omiaan aiheuttamaan sekaannusta nykytilassa. Jotta tällaista vaaraa ei pääsisi suojeltujen rakennusten kohdalla edes teoriassa syntymään, tässä esityksessä ehdotetaan, että sellaisia suosituksia ei saisi antaa, jotka saattaisivat vaarantaa rakennuksen suojelutarkoituksen.

Rakentamisluvan hakijan olisi ehdotuksen mukaan liitettävä rakentamislupahakemukseen energiatodistus, kun luvan kohteena on uusi rakennus tai rakentamislain 14 §:n 2 momentin tarkoittama rakennuksen laajamittainen korjaus. Todistus olisi myös ennen käyttöönottoa päivitettävä. Energiatodistus ei kuitenkaan tarvitsisi esittää, mikäli sellaista ei tarvitse 3 §:n mukaisesti hankkia.

Energiatehokkuuslain (1429/2014) 3 §:n 17 kohdassa tarkoitetun julkisen elimen olisi huolehdittava, että elimen omistamalla tai käytössä olevalla rakennuksella on voimassa oleva energiatodistus. Jotta energiatodistusten hankinta voidaan toteuttaa hallitusti, velvoitteen toteuttamiselle on tässä esityksessä ehdotettu siirtymäaikaa vuoden 2027 loppuun. Jos muulla kuin asuinrakennuksella on voimassa oleva energiatodistus, se olisi ehdotuksen mukaan asetettava esille rakennukseen näkyvälle paikalle selvästi nähtäville.

Esityksessä ehdotetaan lisättävän nykyiseen sääntelyyn vuokraussopimusten uusimistilanteisiin liittyvä maininta seuraavasti: 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 rakennuksen laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku). Samalla ehdotetaan tarkennettavaksi, että huolehtimisvelvoite olisi nimenomaisesti rakennuksen omistajalla.

Energiatodistukseen ehdotetaan lisättävän 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 CO_2-päästöt, ei pelkästään energiankulutusta. Lisäksi energiatodistusten olisi sisällettävä enemmän tietoa rakennuksen älykkäistä järjestelmistä, kuten automaatiosta ja ohjauksesta. Energiatodistuksen olisi sisällettävä laatijan havaintojen perusteella antamat 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. Ehdotuksen mukaan suositukset eivät saisi vaarantaa suojellun rakennuksen suojeluarvoja.

Lisäksi uuden rakennuksen osalta energiatodistuksen laatijan olisi huolehdittava siitä, että ilmastoselvityksen 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.

Esityksessä ehdotetaan vapaaehtoista energiatodistuksen liitteenä tehtävää perusparannuspassia, 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 ja havainnointi olisi ehdotuksen mukaisesti mahdollista myös reaaliaikaisesti virtuaalisesti, jos energiatodistus päivitetään yksinkertaistetussa menettelyssä 11 b §:n mukaisesti, kun uuden rakennuksen energiatodistus päivitetään tai kun kohdekäynnin toteuttamiseen virtuaalisesti on muu erityinen syy. Virtuaalisen kohdekäynti olisi mahdollista, jos siihen olisi käytössä soveltuvat tekniset apuvälineet. Perusparannuspassia laadittaessa virtuaalinen kohdekäynti ei kuitenkaan olisi sallittu.

Lisäksi lakiin ehdotetaan lisättävän säännökset energiatodistuksen päivittämisestä yksinkertaistetussa menettelystä. Ehdotuksen mukaan 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 sertifioiduista välineistä saatuja tietoja rakennuksen energiatehokkuuden määrittämiseksi. Todistuksen päivittäminen yksinkertaistetussa menettelyssä ei vaikuttaisi energiatodistuksen voimassaoloaikaan.

Lakiin ehdotetaan lisättävän siirtymän sujuvoittamiseksi säännös, jonka mukaan, jos energiatodistus olisi tullut voimaan 1.1.2025 tai sen jälkeen, voitaisiin energiatodistus päivittää uuteen energiatodistukseen 31.12.2028 asti käyttäen voimassa olevan energiatodistuksen lähtötietoja. Tällöin niihin voitaisiin myös halutessaan liittää vapaaehtoinen perusparannuspassi.

Ehdotettujen siirtymäsäännösten mukaan sellaista energiatodistusta, joka olisi annettu kumotun 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 pätevöitynyttä 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 2, 15, 38 ja 38 a §:ssä siten, että ohjaus yhdenmukaistetaan 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 neliömetriä. 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 perustu suoraan direktiiviin, vaan rakentamislain 38 §:ään. Rakennustuoteluettelo olisi kuitenkin tarkoituksenmukaista laatia niille rakennuksille, joilta edellytetään ilmastoselvitystä.

Delegoidun säädöksen mukaan jäsenvaltiot voivat rajata GWP velvoitteen ja raja-arvojen ulkopuolelle ne uudet rakennukset, joille se ei edellytä hankittavan energiatodistusta. Tämän perusteella ehdotetaan tehtävän soveltamisalaan rajaus ja täsmennys, jonka mukaan ilmastoselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitteet sekä hiilijalanjäljen raja-arvot eivät koskisi sellaisia uusia rakennuksia, joille ei ole hankittava energiatodistusta. Raja-arvojen soveltamisalasta rajattaisiin ehdotuksen mukaan pois lisäksi sellaiset rakennukset, joilla on välitön puolustustarkoitus. Selkeytyksen vuoksi ehdotetaan lisättävän samalla 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 käyttötarkoitusluokan alitettava sille asetettu raja-arvo erikseen. Tämä lisäyksen olisi tarkoitus 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 saatuja tuotekohtaisia tietoa ja vasta toissijaisesti muita tietoja, kuten kansallisen päästötietokannan tai ympäristöselosteiden tietoja. Tämän vuoksi rakentamislain 38 §:ään ehdotetaan muutosta, jonka mukaan arvioinnissa olisi käytettävä ainoastaan arviointimenetelmän mukaisia tietoja. Tarkemmin arviointimenetelmän mukaisista lähtötiedosta ja ensisijaisuusperiaatteesta säädettäisiin ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ilmastoselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta.

Rakentamislain 2 §:n 6 kohdassa säädettyä rakennuksen elinkaaren määritelmää muutettaisiin vastaamaan direktiivin nojalla annetun delegoidun säädöksen vaatimuksia. Rakennuksen ilmakehän lämmitysvaikutuspotentiaalin laskemiseen liittyvä delegoitu säädös asettaa vaatimukset laskentaan sisällytettävistä elinkaaren vaiheista. Delegoidun säädöksen mukaan

rakennuksen elinkaaren on katettava myös rakennustuotteiden käyttö, kunnossapito ja korjaukset, joita nykyinen vähähiilisyyden arviointi ei kata. Rakentamislain määritelmää rakennuksen elinkaaresta esitetään muutettavan siten, että siinä mainittaisiin nämä uudet elinkaaren vaiheet.

Rakentamislain 15 §:ssä säädettyä kansallista tietokantaa muutettaisiin vastaamaan sisällöllisesti direktiivin nojalla annetun delegoidun säädöksen vaatimuksia. Direktiivin nojalla annettu delegoitu säädös edellyttää, että rakennusten vähähiilisyyden arvioinnin on katettava uusia elinkaaren vaiheita ja hiilikädenjäljen osatekijöitä: rakennustuotteiden käyttö, kunnossapito ja korjaukset sekä hyödyntäminen energiana. Tästä syystä 15 §:n sisältämän luettelon 3 kohtaan esitetään lisättävän maininta myös käytöstä, kunnossapidosta ja korjauksesta. Delegoitu säädös ei edellytä kasvillisuuden sisällyttämistä vähähiilisyyden arviointiin, joten luettelosta poistettaisiin sitä koskeva maininta.

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 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 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 täyttä 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. Energiatodistuksen laatiminen on kuitenkin tällaisissa tilanteissa usein jo muutenkin osa korjaushankkeen suunnittelua, minkä vuoksi kustannus jäisi oletettavasti kokonaisuuteen nähden vähäiseksi.

Uudistuksilla olisi kuitenkin kohdennettuja kustannusvaikutuksia niille kotitalouksille, jotka haluaisivat hyödyntää perusparannuspassia. Perusparannuspassi on kuitenkin lähtökohtaisesti vapaaehtoinen. Perusparannuspasseja ei ole tehty vielä yhtään, mutta sen kustannus oletettavasti vastaisi omakotitalon energiatodistuksen laatimiskustannusta. Passissa esitetään suosituksia pitkäjänteiseen korjaussuunnitteluun, mutta se ei kuitenkaan velvoita toimiin. Passi ei siten suoraan loisi kotitalouksille pakollista taloudellista korjaustaakkaa. 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 erillispientaloille on säädettävä myös 2030 alkaen 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 ilmastoselvitys 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 euroa[5], mutta lopullinen ilmastoselvityksen hinta määräytyy markkinoilla. Käytännössä ilmastoselvityksen laatimisen velvoite tarkoittaisi kotitalouksien kannalta sitä, että omakotitalohankkeissa tulisi esittää ilmastoselvitys 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 ilmastoselvitys 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 ilmastoselvityksestä ei nostaisi pientalojen rakentamisen kynnystä. Hiilijalanjälkitieto on suoraan saatavissa ilmastoselvityksestä energiatodistukseen. Tarkoitus on yhdenmukaistaa tältä osin mahdollisimman pitkälle tietojen ilmoittamistapa, jolloin ilmoittaminen olisi helppoa.

Koska pientalojen kustannusarviointi perustuu yleensä määräluetteloihin, 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.

[5] Finnish Green Building Council, vaikutusarvio ilmastoselvityksen laatimisesta rakennushankkeelle 2020.

Ehdotuksen mukaan ilmastoselvityksen 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 loma-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 laajamittaiseen korjaukseen, mutta kustannukset olisivat suhteellisen pieniä rakennusten ylläpidon kokonaiskuluihin verrattuna.

Sisältölaajennus ei toisi juurikaan 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.

Perusparannuspassi olisi 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 siten, että se 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 ilmastoselvityksen 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). Ilmastoselvityksen 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 varastorakennus, liikenteen rakennus, uimahalli ja jäähalli. Niiltä osin, kuin velvoitteet tulevat kuitenkin ulottumaan uusiin rakennuksiin, ilmastoselvityksen laatimisen yrityksille aiheuttamat kustannukset eivät ole pääsääntöisesti suuria koko rakentamishankkeen mittakaavassa. Ilmastoselvityksen laatimisen kustannus on Finnish Green Building Councilin selvityksen mukaan noin 2 000–6 000 euroa riippuen rakennuksesta sekä selvityksen laatijatahosta. Käytännössä ilmastoselvityksen hinta määräytyy markkinoilla. Tietomallinnuskäytäntöjen

kehittymisen uskotaan kuitenkin tehostavan laskennan prosessia ja pienentävän ilmastoselvityksen 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 kehittymiseen 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 olla rakennuksia ilman nykyistä todistusta. Kustannus riippuisi 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 sitten tarkemmin erillisessä hallituksen esityksessä, jossa säädettäisiin tarkemmin tietojärjestelmästä. Järjestelmän uudistamisen lisäksi kustannuksia aiheutuisi pysyväisluonteisista ylläpito- ja koordinointikustannuksista. 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 toimielin, joka käyttää lailla säädettyä julkista valtaa, hoitaa hallinnollisia tehtäviä tai tuottaa palveluita, kuten poliisi, tuomioistuimet tai kunnanvaltuusto. Kunnille tämä merkitsee lievää kustannusten nousua, mutta vaikutus on kokonaisuutena pieni, koska suurin osa rakennuskannasta on jo velvoitteiden piirissä. Lisäksi energiatodistusten hankintavelvoitteiden laajeneminen vaikuttaa kuntatalouteen, niiltä osin kuin energiatodistusvelvoite muutoin laajenee. Todistus vaadittaisiin

[6] Finnish Green Building Council, Vaikutusarvio ilmastoselvityksen laatimisesta rakennushankkeelle, 2020.
[7] Suomen ympäristökeskus, Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen ilmastovaikutusten arviointi, 2021

myös useammin esimerkiksi laajamittaisten korjausten yhteydessä. Kustannus riippuisi rakennuksen muun muassa rakennuksen koosta ja tietojen saatavuudesta, mutta se voisi arviolta olla per rakennus noin 500–2000 €.

Suomessa suojellut rakennukset ovat olleen jo pidemmän aikaa energiatodistuksen hankkimisvelvoitteen piirissä, joten sen osalta esityksestä tehtävästä tarkennuksesta ei synny kunnille tai hyvinvointialueille merkittäviä lisäkustannuksia.

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 laajemmalta joukolta rakennuksia. Samoin rakennusvalvontaviranomainen joutuisi rakentamislupavaiheessa tarkastamaan, että lupahakemukseen on liitetty myös energiatodistus, joka myös päivitetään ennen rakennuksen käyttöönottoa. Työmäärä kasvaisi ainoastaan hieman.

Rakennuksen vähähiilisyyttä koskevat rakentamislain muutosehdotukset eivät aiheuttaisi merkittäviä uusia kustannuksia kuntatalouteen. Ehdotuksen mukaiset laajennukset ilmastoselvityksen 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 ilmastoselvityksen 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 ilmastoselvitys 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 rajauksia, joilla on puolestaan kustannuksia vähentävä ja rakentamislupamenettelyä sujuvoittava vaikutus. Ehdotuksen mukaan ilmastoselvitystä 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 ilmastoselvitys 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 m^2 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 ilmastoselvitys 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 saattaisi 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 vähähiilisyyttä 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 kilpailukyvylle tilanteessa, jossa puhdas ja kestävä rakentaminen vaikuttaa jo nyt globaalisti rakennusalantöihin kaikilla tasoilla. Vähähiilisten rakennusmateriaalien kehittämisellä on suuri potentiaali.

Esityksen mukainen erillispientalojen ilmastoselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitteen lisäys vuonna 2030 tarkoittaisi, että ilmastoselvitys laadittaisiin vuositasolla noin 6 600 erillispientalolle. Keskimäärin erillispientalojen ilmastoselvityksen laadinta vastaisi vuositasossa siis noin 1,3 miljoonan euron suuruusluokkaa, jos arvioidaan selvityksen

maksavan keskimäärin muutaman sata euroa.[8] Rakennustuoteluettelon laadinta vastaisi vuositalossa hieman tuota pienempää suuruusluokkaa. Suurin osa erillispientaloista valmistuu kuitenkin suoraan talotehtaalta tai avaimet -käteen toimituksena, jolloin samaa ilmastoselvitystä 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

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle aiheutuisi hieman lisäkustannuksia valvontaan liittyen. Velvollisuus hankkia energiatodistuksia laajamittaisesti korjattavien 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 Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen vuosittaisen työmäärän arvioidaan kasvavan noin yhden henkilötyövuoden verran.

Rakennuksen vähähiilisyyttä koskevat rakentamislain muutosehdotukset ei vaikuttaisi merkittävästi viranomaisten toimintaan. Suomen ympäristökeskukselle tulisi pieniä lisätehtäviä, sillä vähähiilisyyden arviointiin lisättäville elinkaaren vaiheille tulee laatia geneeriset arvot kansalliseen päästötietokantaan. Uusille elinkaarenvaiheille rakennustuotteiden käyttö, korjaus ja kunnossapito tulee laatia oletusarvot, sillä tuotekohtaisia päästötietoja ei vielä ole saatavilla. Tulevaisuudessa rakennustuoteasetuksen mukaisia tuotekohtaisia GWP saadaan käyttöön sitä mukaan, kun rakennustuoteasetuksen soveltamisalan piirissä oleville tuotteille laaditaan harmonisoituja tuotestandardeja. Kaikki tuotteet eivät kuitenkaan kuulu harmonisoinnin piiriin, joten geneerisiä arvoja tullaan jatkossakin tarvitsemaan ainakin jossain määrin. Geneeristen arvojen laadintaa aloitettiin vuoden 2026 keväällä ja projekti rahoitettiin ympäristöministeriön projektirahoituksella.

Vuoden 2030 mukainen ilmastoselvityksen 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 laajemmalta joukolta rakennuksia, että vaadittava ilmastoselvitys 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 lisäisi hieman energiatodistusten kysyntää, perusparannuspassien laadintaa ja energianeuvonnan tarvetta. Vaikutus kansantalouteen olisi

[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 ilmastoselvityksen ja materiaaliselosteen (korvattu kevyemmällä rakennustuoteluettelolla) laadinnan on arvioitu maksavan keskimäärin muutaman sata euroa. Arvio hinnasta perustuu FIGBC:n vuonna 2020 laatimaan selvitykseen ”Vaikutusarvio ilmastoselvityksen laatimisesta rakennushankkeelle”.

myönteinen, mutta määrältään pieni ja kohdistuisi energiatodistus- ja asiantuntijapalvelujen kasvuun.

Esityksen mukainen ilmastoselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitteiden laajentaminen ei merkittävästi lisäisi työllisyyttä Suomessa. Suurin työllistämisvaikutus liittyisi pientalojen ilmastoselvityksen laatimisvelvoitteeseen vuodesta 2030 alkaen, mistä voidaan arvioida aiheutuvan 5–10 henkilötyövuoden tarpeen. Pientalojen ilmastoselvityksen laatimisessa voidaan hyödyntää vastaaville talopaketeille laadittua ilmastoselvitystä, 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.

Perusparannuspassin tarkoitus on edistää rakennusten vaiheittaista korjaamista. Sen avulla korjaustoimenpiteet voitaisiin vaiheistaa oikea-aikaisesti niin, että niillä voidaan saada aikaan merkittäviä energiansäästöjä ja päästövähenemiä.

Vaikka energiatodistus ei itsessään paranna rakennuksen energiatehokkuutta, se tekee energiatehokkuudesta markkina-arvoa lisäävän tekijän, energiatehokkaat ratkaisut (lämmönpumput, aurinkosähkö, parempi eristys) yleistyvät ja kuluttajien tietoisuus kasvaa. Sillä syntyisi 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 ilmastovaikutusten suuruus riippuu keskeisesti valituista hiilijalanjäljen raja-arvoista ja niiden päivittämisen tahdista. Niiden suuruutta on mahdoton ennakoida, mutta voidaan todeta, että esimeriksi 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 aiheutuvaa taakkaa. Rajaus ei tarkoittaisi kuitenkaan merkittävää soveltamisalan kapenemista, sillä vuoden 2026 alusta voimaan tulevan rakentamislain muutoksessa määritetyt käyttötarkoitusluokat 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.

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Energiatodistukset ovat jo nykyisellään pitkälti uudelleenlaaditun direktiivin mukaisia eikä liikkumavaraa juurikaan ole. 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 tarkoitetut rakennusluokat. Eli jäsenvaltiot voivat vapauttaa energiatodistuksen hankintavelvoitteesta direktiivissä yksilöidyt rakennusluokat:

> 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.

[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.

Uudelleenlaaditussa energiatehokkuusdirektiivissä ei enää viitata suojeltuihin rakennuksiin siten, että ne voitaisiin jäsenvaltiossa rajata energiatodistuksen hankkimisvelvoitteen ulkopuolelle. Suomessa suojellut rakennukset ovat olleen jo pidemmän aikaa energiatodistuksen hankkimisvelvoitteen piirissä, mutta asiantilaa olisi ehdotuksen mukaisesti tarkoitus selkeyttää.

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. Rajaus perustettaisiin SEUT 346 artiklan 1 kohdan a alakohtaan, jonka mukaan jäsenvaltio ei ole velvollinen antamaan tietoja, joiden ilmaisemisen se katsoo olevan keskeisten turvallisuusetujensa 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 rajaus energiatodistuslain 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa: loma-asumiseen tarkoitettu rakennus, joita ei käytetä majoituselinkeinon harjoittamiseen. Tässä esityksessä ei ehdotettaisi muutosta loma-asuntojen energiatodistuksen hankkimisvelvoitteeseen, joten ne olivat jatkossakin hankintavelvoitteen ulkopuolella.

Energiatodistuksen hankkimisvelvoitteeseen tehtävillä rajauksilla on merkittävä vaikutus myös muihin velvoitteisiin. Esimerkiksi rakentamislain 38 §:n mukaisen ilmastoselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvollisuus sekä 38 a §:ssä tarkoitetut raja-arvot kytkeytyvät delegoidun säädöksen ja Euroopan komission ohjeistuksen perusteella nimenomaan energiatodistuksen hankkimisvelvollisuuteen. Eli kun energiatodistuksen hankkimisvelvollisuutta päätetään jäsenvaltiossa rajata, mahdollistaa se samalla myös ilmastoselvityksen laatimisvelvoitteen sekä raja-arvojen soveltamisenalan vastaavan kansallisen rajaamisen.

Tämän ehdotuksen nojalla olisi tarkoitus säätää tarkemmin uusista energialuokista. Tarkoitus olisi ottaa Suomessa käyttöön energialuokat A0 ja A+, joiden käyttöönotosta voidaan päättää kansallisesti. A0-luokan käyttöönoton pääasiallinen tarkoitus olisi eri todistusversioiden luokittelun erojen selkeyttäminen. A+ luokka toisi edistyksellisille toimijoille mahdollisuuden tuoda esiin muita paremman rakennuksen energiatehokkuuden. Kansallisesti olisi mahdollista myös käyttää päästöttömän rakennuksen energialuokan kuvaajana kirjainta A. Näiden vaihtoehtojen välillä ei ole suurta eroa.

Kansallista harkintaa liittyy myös siihen, säädetäänkö perusparannuspassi pakolliseksi vai ei. Tässä esityksessä perusparannuspassia ehdotetaan vapaaehtoiseksi. Ehdotuksen 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 pidetään mahdollisimman vähäisinä. Kansallisesti olisi sinänsä mahdollista myös lisätä todistuksessa esitettäviä tietoja, mikä kuitenkin lisäisi todistusten laatimiseen vaadittavaa työmäärää ja siten myös siitä aiheutuvia kustannuksia.

Direktiivi ei jätä GWP laskenta- ja ilmoittamisvelvoitteen tai raja-arvojen käyttöönoton osalta juurikaan kansallista harkintavaltaa. Delegoidun säädöksen mukaan jäsenvaltiot voivat

kuitenkin päättää olla laskematta elinkaaren aikaista lämmityspotentiaalia sellaisille uusille rakennuksille, jotka jäsenvaltio päättää jättää energiatodistuksen hankkimisvelvollisuuden ulkopuolelle direktiivin 20 artiklan 6 kohdan nojalla. Tässä esityksessä ehdotettaisiin tehtävän ilmastoselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitteeseen edellä kuvattu rajaus.

Oleellinen kohta direktiivin liitettä III on maininta siitä, että kansallisia vähähiilisyyden arviointimenetelmiä voidaan käyttää: "Jos käytössä on kansallinen laskentaväline tai -menetelmä tai sitä tarvitaan tietojen antamista tai rakentamislupien 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 III 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. Ne olisi siten otettava huomioon Suomessa käytössä olevassa kansallisessa vähähiilisyyden arviointimenetelmässä.

5.2 Muiden jäsenvaltioiden suunnittelemat tai toteuttamat keinot

EPBD-direktiivi tuli voimaan 28.5.2024 ja jäsenvaltioiden oli määrä täytäntöön panna se kahden vuoden määräajassa. Määräaika on päättynyt 29.5.2026. Täytäntöönpano oli isossa osaa jäsenvaltioita määräaikaan mennessä edelleen kesken, koskien myös uusia energiatodistuksiin liittyviä vaatimuksia. Tämän vuoksi vielä ei ole yksityiskohtaisesti tiedossa, miten muut jäsenvaltiot ovat aikeissa täytäntöön panna energiatodistukseen ja perusparannuspassiin liittyviä vaatimuksia. Seuraavassa esitetään pääosin muiden jäsenvaltioiden viranomaisten erinäisistä julkisista suunnitelmista ja valmisteluvaiheista saatuja tietoja (elokuun 2026 lopun tilanne).

Tanskassa täytäntöönpano viivästyy osin hiljattain pidettyjen parlamenttivaalien ja hallituksen muodostamisen vuoksi, minkä takia viranomaiset eivät ole vielä esittäneet tarkkoja linjauksia, mutta valmistelu jatkuu todennäköisesti edellisen hallituksen luonnoksen pohjalta; siinä energiatodistussääntelyn soveltamisalaa laajennettaisiin kattamaan aiempaa useampia rakennuksia, myös suojelukohteita, ja samalla valmistellaan vuoropuhelua erityisesti julkisten rakennusten omistajien kanssa esimerkiksi siirtymäajoista sekä mahdollisista rajoituksista tiettyjen kohteiden energiatodistusten julkisuuteen. Ruotsissa valmistelu on edennyt pitkälle, vaikka täytäntöönpano viivästyy ja keskeiset ratkaisut, kuten energiatodistusjärjestelmän uudistamisen tarkka sisältö, täsmentyvät vasta lainvalmistelun edetessä vuoden 2026 aikana. Saksassa täytäntöönpano on edelleen osin avoin ja sitä valmistellaan uuden rakennusten modernisointilain (Gebäudemodernisierungsgesetz) kautta siten, että nykyistä järjestelmää muokataan ja laajennetaan ilman kokonaisuudistusta. Ranskassa energiatodistusjärjestelmä vastaa jo pitkälti direktiivin vaatimuksia aiempien kunnianhimoisten uudistusten ansiosta, mutta myös siellä täytäntöönpano jatkuu. Virossa järjestelmää kehitetään nykyisen, jo melko kehittyneen mallin pohjalta, eikä kokonaisuudistusta ole suunnitteilla. Virossa täytäntöönpano on edelleen käynnissä. Hollannissa energiatodistusjärjestelmä on sekin pitkälle kehittynyt, ja direktiivi on pantu osittain täytäntöön määräajassa; uusi järjestelmä on käytössä ja kattaa kaikki uudet todistukset sekä laajentaa velvoitteita esimerkiksi vuokrasopimusten jatkamiseen ja julkisiin rakennuksiin, mutta osa velvoitteista, kuten siirtyminen EU:n A–G-asteikkoon ja GWP-tietojen sisällyttämiseen, toteutetaan vaiheittain vuosina 2027–2030.

Kaikki maat mukautuvat EU:n A–G-luokitukseen ja laajentavat energiatodistusten sisältöä ja käyttöä. Erot syntyvät erityisesti siitä, miten A-luokan sisäinen tarkempi erottelu toteutetaan. Osa maista (esim. Saksa) oletettavasti tulee noudattamaan puhdasta A–G-mallia, jossa A vastaa nollapäästörakennusta, kun taas joissakin maissa (esim. Viro ja aiemmin Hollanti) on harkittu

lisäluokkia, kuten A0 tai A+, erottelemaan parhaat rakennukset. Ruotsissa otetaan oletettavasti käyttöön A0, mutta ei A+- lisäluokkaa.

Direktiivi ei edellytä, että perusparannuspassi olisi pakollinen rakennusten omistajille, ja suurin osa jäsenmaista onkin toistaiseksi menossa vapaaehtoisen mallin suuntaan (ml. Suomi, Ruotsi, Viro, Hollanti), mutta joissakin maissa syntyy osittaisia tai epäsuoria velvollisuuksia. Esimerkiksi Ranskassa ei tehtäne passista pakollista sinänsä, mutta siitä tulee käytännössä pakollinen tietyissä tilanteissa, kuten energiatarkastuksissa.

Rakennusten vähähiilisyyden säädösohjaus on hieman eri tavoin jo käytössä Ruotsissa, Tanskassa, Hollannissa, Ranskassa, Norjassa ja osissa Belgiaa. Suomessa ilmastoselvitys ja raja-arvot on tullut sovellettaviksi vuoden 2026 alkupuolella. Velvoitteet ulottuvat Suomessa pääosaan uusista rakennuksista. GWP laskentavelvoite tulee kuitenkin direktiivin mukaisesti ulottumaan kaikkiin muihinkin jäsenmaihin 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 jäsenvaltioissa 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 soveltamisalaan, 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 m^2 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 $kgCO_2e/m^2$/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 m^2

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

- Ruotsin ilmastoselvitys sisältää nykyisin rakennuksen elinkaaren alkua koskevan raportointivelvoitteen, mutta Ruotsissa ei sovelleta vielä raja-arvoja. Raja-arvot on suunniteltu otettavaksi käyttöön direktiivin mukaisessa aikataulussa.

- Samoin Viron suunnitelmissa on, että hiilijalanjäljen raja-arvot otettaisiin käyttöön direktiivin mukaisesti vuonna 2030. Ilmastoselvitysvelvoite koskisi aluksi vain uusia yli 1000 neliömetrin rakennuksia kuten direktiivi velvoittaa, mutta myöhemmin soveltamisalaa laajennettaisiin koskemaan myös pienempiä rakennuksia.

- Islannissa rakennusten ilmastoselvitys 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

Luonnos hallituksen esitykseksi oli lausuntokierroksella Lausuntopalvelu.fi –palvelussa 13.3.2026–30.4.2026. Lausuntoja saatiin hallituksen esitykseen yhteensä 89. Lausunnot ja niitä koskeva yhteenveto löytyvät hankeikkunasta (YM005:00/2025).

Ministeriöistä lausunnon antoivat liikenne- ja viestintäministeriö, maa- ja metsätalousministeriö, opetus- ja kulttuuriministeriö, puolustusministeriö, sisäministeriö, sosiaali- ja terveysministeriö, työ- ja elinkeinoministeriö, valtiovarainministeriö sekä valtioneuvoston kanslia. Virastoista ja valtion laitoksista lausunnon antoivat Energiavirasto, Ilmatieteen laitos, Kilpailu- ja kuluttajavirasto, Liikenne- ja viestintävirasto Traficom, Maanmittauslaitos, Poliisihallitus, Suomen ympäristökeskus, Säteilyturvakeskus, Terveyden ja hyvinvoinnin laitos THL, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Verohallinto, Museovirasto sekä Senaatti- ja Puolustuskiinteistöt. Tuomioistuimista lausunnon antoi Helsingin hallinto-oikeus. Valtioneuvoston oikeuskansleri antoi lausunnon.

Kunnista, hyvinvointialueilta, maakuntien liitoilta ja muilta kuntasektorin toimijoilta lausunnon antoivat Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Tampereen kaupunki, Turun kaupunki, Pirkanmaan hyvinvointialue, Keski-Pohjanmaan liitto, Helsingin kaupunginmuseo, Turun kaupunginmuseo, Porvoon museo / Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo sekä Suomen Kuntaliitto ry.

Yrityksistä ja valtionyhtiöistä lausunnon antoivat A-Insinöörit Suunnittelu Oy, Alva-yhtiöt Oy, Carbonaide Oy, FläktGroup Finland Oy, Fortum Oyj, Geonova Oy, Granlund Oy, Helen Oy, IISY Oy, Insinööritoimisto Vesitaito Oy, Kesko Oyj, Liinahamari Oy, Motiva Oy (valtion erityisyhtiö), Raecom Oy, Suomen Rakennusasiantuntijat Oy Lahti, S-ryhmä sekä Sweco Finland Oy.

Järjestöistä, liitoista ja yhdistyksistä sekä muista yhteisöistä lausunnon antoivat Ammattiliitto Pro ry, Asuntosäätiö sr, Bioenergia ry, Elinkeinoelämän keskusliitto EK, Energiatehokas Eristeteollisuus ry, Energiateollisuus ry, Energiakaupungit ry, Finanssiala ry, Green Building Council Finland ry, Kaupan liitto ry, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry, Kiinteistötyönantajat ry, Kuntien vuokrataloyhtiöt ry, Lähienergialiitto ry, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry, Metsäbiotalouden tiedepaneeli, Paikallisvoima ry,

Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit RIA ry, Rakennustarkastusyhdistys RTY ry, Rakennusteollisuus RT ry, Sahateollisuus ry, Suomen Arkkitehtiliitto SAFA ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Lämmöneristevalmistajien yhdistys Finnisol ry, Suomen museoliitto ry, Suomen Omakotiliitto ry, Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry, Suunnittelu- ja konsultointiyritykset SKOL ry, Sähköteknisen Kaupan Liitto ry, Vuokralaiset VKL ry, Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK, Keva sekä Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen.

Korkeakouluista ja muista toimijoista lausunnon antoivat Aalto yliopiston kestävän rakentamisen professori, Tampereen yliopiston arkkitehtuurin yksikkö, Karelia-ammattikorkeakoulu Oy sekä AURI2027-hankkeen projektipäällikkö. Lisäksi lausunnon antoi yksi yksityishenkilö.

Lausunnonantajista seuraavat ilmoittivat lausunnossaan, ettei niillä ole asiassa lausuttavaa: Helsingin hallinto-oikeus, Kiinteistötyönantajat ry, liikenne- ja viestintäministeriö, Liikenne- ja viestintävirasto Traficom, Maanmittauslaitos, opetus- ja kulttuuriministeriö, Poliisihallitus, sisäministeriö, sosiaali- ja terveysministeriö, Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK, Terveyden ja hyvinvoinnin laitos THL, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, valtioneuvoston kanslia sekä Verohallinto. Seuraavat tahot ilmoittivat, etteivät anna lausuntoa asiassa: korkein hallinto-oikeus, Tuomioistuinvirasto, Uudenmaan liitto sekä Varsinais-Suomen liitto.

Esitysluonnoksesta saatiin runsaasti lausuntoja viranomaisilta, kunnista, elinkeinoelämän toimijoilta sekä muilta sidosryhmiltä. Lausunnonantajat pitivät esitystä kokonaisuutena pääosin tarpeellisena ja tavoitteita kannatettavina. Esityksen arvioitiin yleisesti edistävän energiatehokkuutta sekä ilmasto- ja energiapoliittisten tavoitteiden saavuttamista. Myös energiatodistuksen tietosisällön kehittämistä ja informatiivisuuden lisäämistä pidettiin lähtökohtaisesti myönteisenä.

Lausunnoissa esitettiin kuitenkin useita keskeisiä huomioita esityksen keinoista ja sääntelyn yksityiskohdista. Kriittinen palaute kohdistui erityisesti sääntelyn selkeyteen ja monimutkaisuuteen, teknologianeutraalisuuden toteutumiseen sekä vaikutusarviointien riittävyyteen. Useat lausunnonantajat katsoivat, että ehdotettu energialuokitus ja siihen liittyvät energiamuotokertoimet eivät kaikilta osin ole teknologianeutraaleja ja saattavat suosia tiettyjä energiaratkaisuja. Luokittelujärjestelmää pidettiin useissa lausunnoissa monimutkaisena ja uusien energialuokkien tarpeellisuutta kyseenalaistettiin. Osassa lausuntoja tuotiin esiin, että A+ -luokan vaatimukset voivat vaarantaa energiajärjestelmän toimivuuden ja epätasa-arvoistaa eri rakennusten omistajat. Osassa lausuntoja A+-luokan käyttöönottoa kannatettiin.

Suojeltujen rakennusten, loma-asuntojen sekä tiettyjen erityiskohteiden, kuten datakeskusten, osalta katsottiin, että sääntelyä tulisi täsmentää. Lausuntopalautteen perusteella soveltamisalaa ja sitä koskevia perusteluja on täydennetty sekä täsmennetty. Lisäksi suojeltujen rakennusten osalta esitettiin huolta kustannusten kasvusta ja kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamisesta. Tässä esityksessä ehdotetaan lausuntopalautteen perusteella, että jos kyse on suojellusta rakennuksesta, suositukset eivät saisi vaarantaa suojeluarvoja. Tällaisia suosituksia toimenpiteiksi ei saisi energiatodistuksessa esittää.

Puolustusministeriö katsoo lausunnossaan, että puolustusvoimien kiinteistöjen rajaaminen energiantodistuksen hankkimisvelvollisuuden ja hiilijalanjäljen raja-arvolaskennan ulkopuolelle on huomioitu asianmukaisesti hallituksen esityksen luonnoksessa.

Energiatehokkuusvaatimusten ulottamista laajamittaisiin korjauksiin pidettiin pääosin perusteltuna, mutta laajamittaisen korjauksen määrittelyä pidettiin osin tulkinnanvaraisena. Laajennuksiin ja käyttötarkoituksen muutoksiin liittyvistä velvoitteista esitettiin osin

ristiriitaisia näkemyksiä. Lausuntopalautteen perusteella on päätetty poistaa energiatodistuksen esittämisvelvoite lupaa edellyttävissä merkittävissä laajennuksissa, sillä siihen direktiivi ei suoraan velvoite.

Julkisia rakennuksia koskevien velvoitteiden osalta useissa lausunnoissa korostettiin riittävien siirtymäaikojen ja resurssien turvaamisen tarvetta. Asia nousi esiin eritoten Senaatin, valtiovaranministeriön ja oikeuskanslerin lausunnoissa. Lausuntopalautteen perusteella on esitykseen lisättä lausuntopalautteella ehdotettu siirtymäaika (vuoden 2027 loppu), jotta toimeenpano voidaan toteuttaa hallitusti. Senaatin ja valtionvarainministeriön lausunnoissa tuotiin esiin, että velvoiteraja (>50 m²) on julkiselle sektorille liian matala ja sitä tulisi nostaa nostamista hallinnollisen taakan keventämiseksi. Rajaa ei kuitenkaan esitykseen muutettu, sillä direktiivi ei sitä mahdollista. Senaatti ja valtiovarainministeriö esittivät soveltamisalan rajaamista siten, että velvoite ei koskisi valtionhallinnon turvakriittisiä kohteita. Direktiivi ei kuitenkaan suoraan mahdollista näin laajan rajauksen tekemistä nimenomaisesti salassapitoperustein.

Energiatodistuksen tietosisällön laajentamiseen suhtauduttiin myönteisesti, mutta samalla korostettiin tietojen selkeyttä, ymmärrettävyyttä ja päällekkäisyyksien välttämistä muun sääntelyn kanssa. Lausuntopalautteen perusteella tietosisältöä koskevia säännöksiä ja perusteluita on täsmennetty.

Virtuaalisen kohdekäynnin salliminen energiatodistuksen laatimisessa jakoi näkemyksiä. Pääosa kuitenkin lausunnonantajista piti menettelyä kannatettavana joustavuuden ja kustannustehokkuuden vuoksi, kun taas osa katsoi sen voivan heikentää todistusten luotettavuutta. Lausuntopalautteen perusteella päätettiin pitää esityksessä mahdollisuus virtuaalisen käyntiin. Samalla poistettiin lausuntopalautteen perusteella se, että sen pitäisi vastata täysin paikan päällä tehtävää käyntiä. Perusteluissa on tarkennettu toisaalta niitä edellytyksiä, joilla virtuaalinen käynti voidaan käytännössä toteuttaa.

Perusparannuspassia koskeva ehdotus sai laajaa kannatusta erityisesti sen vapaaehtoisuuden vuoksi. Samoin pidettiin hyvänä, että passi olisi energiatodistuksen liitteenä. Lausuntopalautteen perusteella passin tosiasiallinen hyöty jakaa mielipiteitä: osa lausunnonantajista katsoi, ettei passi tuo merkittävää lisäarvoa nykyiseen suunnitteluun, kun taas toiset näkivät sen hyödyllisenä välineenä korjausten kohdentamiseen ja energiatehokkuuden parantamiseen sekä lisätiedon saamiseen rahoitettavista kohteista. Osa lausunnonantajista nosti esiin sen, että tulisi jo säännökseen avata, mitä pitkälle menevälle perusparannukselle ja ”merkittävä”-käsitteellä tarkoitetaan. Saadun palautteen perusteella perusteluja on tarkennettu, mutta itse säännöksen direktiiviin pohjautuvaan muotoilua ei muutettu.

Osa lausunnonantajista esitti, että passin laatijoilta olisi edellytettävä ylempää energiatodistuksen laatijan pätevyyttä. Esityksessä ei päädytty ehdottamaan pätevyysvaatimukseksi passin laadintaan ylempää energiatodistuksen laatijan pätevyyttä, koska ylempi energiatodistuksen laatijan pätevyys ei anna lisäpätevyyttä perusparannuspassin laadintaan, ja erityisesti pientalojen todistuksia laativat alemman laatijapätevyyden haltijat, jolloin käytössä on myös enemmän perusparannuspassin laatijoita pientaloille.

Yksinkertaistettu päivitysmenettely sai laajaa kannatusta, mutta siihen esitettiin joitain tarkennuksia. Usea lausunnonantaja korosti, että perusparannuspassi tulisi voida laatia täydentämällä olemassa olevaa energiatodistusta yksinkertaistetulla menettelyllä, erityisesti julkisen alan energiatehokkuussopimukseen liittyneille toimijoille.

Rakentamislain muutosta koskevissa lausunnoissa suhtauduttiin myönteisesti rakentamisen vähähiilisyyttä koskeviin tavoitteisiin, mutta sääntelyn täsmällisyyttä ja soveltamisalan selkeyttä pidettiin osin puutteellisena. Kokonaisuutena lausuntopalaute on otettu huomioon esityksen jatkovalmistelussa siten, että keskeisiä käsitteitä ja soveltamisalaa on perusteluissa täsmennetty. Lisäksi lausuntopalautteen perusteella on päätetty ehdottaa muutoksia rakentamislain 15 §:n mukaiseen kansalliseen päästötietokantaan ja 2 §:n mukaiseen rakennuksen elinkaaren määritelmään.

Oikeuskanslerin lausunnossa kiinnitetään huomiota siihen, että rakentamislain 38 §:n 1 momentin 9 kohta esitetään muutettavaksi muotoon ”muu kuin kohtiin 1–8 kuuluva rakennus”. Valmistelussa on päädytty katsomaan, että käyttötarkoitusluokitus on tarpeellinen laissa ensivaiheessa ilmastoselvityksen laatimisvelvoitteen porrasteisuuden vuoksi, mutta sitten tulevassa raja-arvo-ohjauksen toteuttamisen tueksi. Lisäksi esitykseen on täydennetty säätämisjärjestysperusteluita.

7 Säännöskohtaiset perustelut

7.1 Laki rakennuksen energiatodistuksesta

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* ehdotetaan tehtävän energiatodistuksen hankkimis- ja käyttövelvollisuuden kohteena olevien rakennusten soveltamisalaan selkeytys. Koska direktiivin 20 artiklassa ei enää viitata suojeltuihin rakennuksiin, muutettaisiin energiatodistuslain 3 §:ää vastaavasti. Soveltamisalan selkeyttämiseksi energiatodistuslain 3 §:n 2 momentissa ei esityksen mukaan jatkossa viitattaisi rakentamislain (751/2023) 37 §:n 2 momentin 7 kohdassa tarkoitettuihin suojeltuihin rakennuksiin. Tämä ei kuitenkaan merkitsisi merkittävää muutosta nykytilaan, vaan lähinnä sen selkeyttämistä, sillä suojellut rakennukset ovat lähtökohtaisesti olleet energiatodistusmenettelyn piirissä jo pitkään.

Muilta osin kyseinen pykälä pysyisi ennallaan, mikä tarkoittaisi sitä, että velvoitteesta olisi rajattu ulkopuolelle direktiivin 20 artiklan mahdollistamalla edelleen rakentamislain 37 §:n 2 momentin 1 ja 3–6 kohdissa tarkoitetut rakennukset, joita ovat:

1) rakennus, jonka hyötypinta-ala on alle 50 neliömetriä;
3) väliaikainen rakennus, jonka käyttöaika olisi enintään kaksi vuotta;
4) teollisuus- tai korjaamorakennus;
5) muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettu maatilarakennus, jossa energiantarve olisi vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskisi kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus;
6) rakennus, jota käytettäisiin hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan.

Loma-asuntoja koskevaa säännöstä (2 momentin 2 kohta) ei muutettaisi, vaan se pysyisi direktiivin mahdollistamalla tavalla ennallaan: velvoitteen ulkopuolelle on rajattu loma-asumiseen tarkoitettu rakennus, jota ei käytetä majoituselinkeinon harjoittamiseen.

Myöskään puolustuskiinteistöjä koskevaa säännöstä (2 momentin 3 kohta) ei ehdoteta muutettavan. Jatkossakin siis puolustuskiinteistöt jäisivät velvoitteiden ulkopuolelle: velvoitetta ei sovelleta sellaiseen puolustushallinnon käytössä olevaan rakennukseen, johon tai jonka käyttöön liittyy salassa pidettävää tietoa. Direktiivi ei sinänsä mahdollista tällaista rajausta, mutta se perustettaisiin SEUT 346 artiklan 1 kohdan a alakohtaan, jonka mukaan jäsenvaltio ei ole velvollinen antamaan tietoja, joiden ilmaisemisen se katsoo olevan keskeisten turvallisuusetujensa vastaista.

5 §. *Energiatodistus rakentamislupaa haettaessa.* Pykälän *1 momentin* mukaan rakentamisluvan hakijan olisi liitettävä rakentamislain 42 §:ssä tarkoitettuun rakentamislupahakemukseen energiatodistus, kun luvan kohteena on uusi tai laajamittaisesti korjattava rakennus. Energiatodistus laadittaisiin jo rakentamislupavaiheessa, ja se olisi *1 momentin* mukaisesti toimitettava rakentamislupahakemuksen liitteenä.

Uudelleenlaadittu direktiivin mukaan rakennukselle on hankittava uusi energiatodistus, kun sitä korjataan merkittävästi (20 artiklan 1 (a) kohta), minkä vuoksi pykälässä ehdotetaan velvoitteen ulottamista myös laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle. Rakentamislain 14 §:n 2 momentin mukaan 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.

Pykälän *1 momentin* mukaan energiatodistus olisi korvattava laatijan täydentämällä tai tarkentamalla todistuksella ennen rakennuksen käyttöönottoa, jos todistus on puutteellinen tai tiedot tarkentuvat hankkeen edetessä. Käytännössä energiatodistus olisi aina täydennettävä ennen käyttöönottoa uusien rakennusten kohdalla, sillä esimerkiksi niitä koskevien ilmastoselvitysten GWP-tiedot saadaan käyttöön 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 kokonaisuudessaan, kun se on hyväksytty käyttöönotettavaksi rakentamislain 122 §:n 1 momentin mukaisessa loppukatselmuksessa.

Pykälän *2 momentin* mukaan energiatodistusta ei tarvita, jos luvan kohteena on uusi tai laajamittaisesti korjattava rakennus, jolle ei tarvitse hankkia energiatodistusta, taikka jos kyse on rakennuksen muutostyöstä, laajennuksesta tai käyttötarkoituksen muuttamisesta.

Pykälän sisältämään asetuksenantovaltuuteen ei esitettäisi muutosta, vaan se pysyisi sellaisenaan. Pykälän *3 momentin* mukaan ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennusluvan 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 3 §:n 17 kohdassa tarkoitetun julkisen elimen olisi huolehdittava siitä, että sen omistamalla tai käytössä olevalla rakennuksella olisi voimassa oleva

energiatodistus, ellei kyseessä olisi rakennus, jolle ei ole tämän lain 3 §:n mukaan 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.

Siirtymäsäännöksen mukaan tässä pykälässä säädettyä velvoitetta sovellettaisiin 1.1.2028 alkaen.

6 §. *Energiatodistus myynti- ja vuokraustilanteissa.* Kuten voimassa olevassa laissa, 6 §:ssä säädettäisiin velvollisuudesta hankkia energiatodistus rakennuksen myynti- ja vuokraustilanteessa. Pykälän *1 momenttia* täydennettäisiin siten, 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 tilanteessa, 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 rakennuksen laskennallinen 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. Pykälän *3 momentin* keskeinen sisältö sisällytettäisiin 1 momenttiin, joten nykyinen 3 momentti ehdotetaan kumottavan.

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 nähtäville. 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 nähtäville* 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.

3 luku. *Energiatodistuksen ja perusparannuspassin sisältö ja laadinta*. Säädöksen otsikon nimi muutettaisiin siten, että siitä kävisi ilmi myös perusparannuspassi. Perusparannuspassia koskeva uusi pykälä 11 a § sijoittuisi tämän luvun loppupäähän yhdessä uuden 11 b §:n kanssa koskien energiatodistuksen päivittämistä yksinkertaistetussa menettelyssä.

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 siitä, että energiatodistuksen etusivu sisältää seuraavat tämän pykälän mukaiset tiedot.

Pykälän *1 momentin 1 kohdan* mukaan energiatodistuksen etusivun olisi sisällettävä tieto rakennuksen energiatehokkuudesta. Rakennuksen energiatehokkuus esitettäisiin laskennallisen E-luvun sijoittumisena luokitteluasteikolle. E-luku on rakennuksen vakioituun käyttöön perustuva, energiamuotojen kertoimilla painotettu laskennallinen energian vuotuinen loppukäyttö. Sen jakaminen hyötypinta-alalla mahdollistaa rakennusten keskinäisen vertailun. Käyttötarkoituskohtaiset 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 sisällettävä tieto laskettu energian vuotuisesta loppukäytöstä energiamuodoittain (kWh/m^2/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 sisällettävä tieto paikan päällä tuotetun uusiutuvan energian osuudesta (%). Tiedon tarkoituksena olisi tuoda esiin rakennuksen omavaraisuusaste ja sen vaikutus ostoenergiantarpeeseen sekä kasvihuonekaasupäästöihin.

Pykälän *1 momentin 4 kohdan* mukaan energiatodistuksen etusivun olisi sisällettävä tieto energiankäytöstä syntyvistä kasvihuonekaasupäästöistä (kgCO_{2E}/(m^2/a)). Niiden ilmoittaminen lisäisi energiatodistuksen informatiivisuutta ympäristövaikutuksista.

Pykälän *2 momentin* mukaan energiatodistuksen sisältö olisi oltava sellainen, että se sisältäisi direktiivin liitteessä V tarkoitetut pakolliset tiedot. Todistuksen olisi sisällettävä tieto toteutuneesta ostoenergiankulutuksesta (kWh/m^2/vuosi), 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 havaintojen perusteella antamat 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 uusissa rakennuksissa, ei välttämättä havaittaisi kustannustehokkaita suosituksia, jolloin niitä ei voitaisi myöskään energiatodistuksessa esittää. 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.

Suositukset olisi lähtökohtaisesti annettava myös suojeltujen rakennusten osalta. Suojellulle rakennukselle on mahdollista esittää sellaisia tarkoituksenmukaisia suosituksia, jotka eivät vaaranna suojellun rakennuksen suojeluarvoja, erityisesti jos energiatodistuksen laatijalla on riittävä asiantuntemus suojelluista rakennuksista sekä muista rakennettuun kulttuuriympäristöön kuuluvista kohteista ja niiden erityispiirteistä. Energiatodistus ja sisältyvät suositukset voivat olla hyödyllisiä myös suojellulle rakennukselle, koska niiden avulla huolehditaan rakennusten kunnosta ja ne pysyisivät paremmin käytössä myös jatkossa. Myös tekniikat energiatehokkuuden parantamiseksi kehittyvät ja ne ovat helpommin hyödynnettävissä näissä kohteissa. Pykälän *2 momentin* mukaisesti suositukset eivät saisi kuitenkaan vaarantaa suojellun rakennuksen suojeluarvoja. Suositukset eivät saisi vaarantaa rakennuksen suojeluarvoja, jos rakennus olisi suojeltu rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) tai jota koskee alueidenkäyttölain mukaisen oikeusvaikutteisen yleiskaavan tai asemakaavan suojelumääräys tai joka kuuluu maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta tehdyn yleissopimuksen (SopS 19/1987) mukaisen maailmanperintöluettelon kohteeseen taikka joka sijaitsee muinaismuistolain mukaisen rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen alueella. Suojellulla rakennuksella tarkoitettaisiin myös rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 24 §:ssä tarkoitettuja rakennuksia, jotka on suojeltu ennen mainitun lain voimaantuloa. Näin ollen säännös koskisi myös valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985, kumottu) nojalla suojeltuihin rakennuksia. Arvioinnissa on oleellista, että esimerkiksi rakennuksen luonne tai ulkonäkö ei muuttuisi suositusten noudattamisen vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä. Jos suojeluarvo saattaisi vaarantua, ei suositusta sisällytettäisi energiatodistukseen.

Pykälän *3 momentin* mukaan, jos energiatodistus laaditaan rakennuksen osalle, sovellettaisiin edellä rakennusta koskevaa rakennuksen osaan, mitä 1 ja 2 momentissa säädetään rakennuksesta.

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, luokitteluasteikkojen, 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 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. Energiatodistuksessa esitettäisiin tiedot käyttäen samaa yksikköä, kuin rakennuksen ilmastoselvityksessä.

A+ energiatehokkuusluokan perusparannetulla rakennuksella tarkoitettaisiin sellaista korjattua rakennusta, jossa korjattu rakennus saavuttaa A+-luokan. Lisäksi korjatun rakennuksen on täytettävä uuden rakennuksen A0-luokan vaatimukset ja rakennuksen E-luku alittaa A+ luokan raja-arvon. Lisäksi rakennuksesta ulos vietävien uusiutuvien energiamäärien ja energiamuotojen tulojen summa vertailupinta-alaa kohden olisi oltava suurempi kuin rakennuksen E-luku. Tässä uusiutuvalla energialla tarkoitetaan aurinkolämpöä, -sähköä ja tuulisähköä.

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

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 perusparannetun rakennuksen osalta rakentamislain 38 §:ssä tarkoitettuun 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 ilmastoselvitystä tai rakennustuoteluetteloa ei ole rakentamislain perusteella laadittava laajamittaisesti korjattaville rakennuksille. Myöskään tässä esityksessä ei ehdoteta, että ilmastoselvitys ja rakennustuoteluettelo olisivat korjauksen osalta laadittava, vaan asiassa riittää vähähiilisyyden arviointi ja ilmoittaminen energiatodistuksessa. Mikään ei kuitenkaan estä ilmastoselvityksen vapaaehtoista laatimista myös, kun kyse korjauksista. Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen laskennassa olisi käytettävä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmää, josta on säädetty tarkemmin ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ilmastoselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta. Perusperiaatteena 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 vakioiduilla 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. 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 toimivallasta antaa tarkemmat, tekniset laskentasäännökset, jotka voivat koskea esimerkiksi laskentamenetelmää, lähtöarvoja, ilmasto-olosuhteita, käyttöprofiileja, sisäkuormia ja rakennustyyppikohtaisia oletuksia. Viittaussäännös varmistaisi, että energiatodistuksen laatija käyttäisi ajantasaisia, 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 havainnointikierrosta tai esittelyä laadinnan kohteena olevasta rakennuksesta. Sen tulisi tapahtua videoyhteydellä reaaliaikaisesti. Virtuaalinen kohdekäynti edellyttäisi *1 momentin* mukaisesti, että käytössä olisi virtuaalisen kohdekäynnin suorittamiseen soveltuva tekninen apuväline. Luonnollisesti käytössä voisi olla useampikin tekninen apuväline, jolloin niiden kaikkien olisi oltava soveltuvia. Tekninen apuväline katsottaisiin soveltuvaksi, jos etäyhteyden avulla saadut tiedot ja havainnot vastaisivat hyvin pitkälle paikan päällä tehtävää käyntiä. Esimerkiksi reaaliaikaisen videoyhteyden tulisi olla laadultaan ja tarkkuudeltaan sellainen, että etäyhteyden välityksellä pystyttäisiin tarkastelemaan käynnin kannalta tarvittavia seikkoja, kuten rakentamishankkeessa olennaisia yksityiskohtia. Samoin videoyhteyden muodostamiseen käytettävän tietoteknisen laitteen tulisi mahdollistaa tarvittava tiedonsiirtonopeus ja kuvanlaatu tarpeellisten yksityiskohtien havaitsemiseksi. Jos apuvälineet eivät olisi riittäviä asianmukaisen kohdekäynnin suorittamiseen, ei virtuaalista menettelyä voitaisi käyttää. Etäyhteyksien muodostamisessa käytettävät tekniset apuvälineet, kuten tietokoneet, matkapuhelimet ja tablettitietokoneet, ovat kuitenkin kehittyneet ominaisuuksiltaan tehokkaammiksi ja luotettavammiksi ja niiden välityksellä on mahdollista saada laadukasta videokuvaa sekä muuta tietoa totuudenmukaisten havaintojen tekemistä varten.

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. Perusparannuspassia laadittaessa virtuaalinen kohdekäynti ei kuitenkaan olisi sallittua, sillä direktiivi sallii virtuaalikäynnin vain todistusta ei passia laadittaessa.

Virtuaalisen kohdekäynnin rajaus 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 päivitettäisiin yksinkertaistetussa menettelyssä 11 b §:n mukaisesti; 2) kun uuden rakennuksen energiatodistus päivitettäisiin; tai kun 3) kohdekäynnin toteuttamiseen 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-ehdotuksia 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 2 artiklan 19 kohdan mukaan perusparannuspassilla tarkoitetaan räätälöityä etenemissuunnitelmaa yksittäisen rakennuksen enintään tietyssä määrässä vaiheita toteutettavalle pitkälle menevälle perusparannukselle, joka parantaa merkittävästi sen energiatehokkuutta. Samaa tarkoitettaisiin *2 momentissa*, kun viitattaisiin rakennukselle laadittuun yksilöityyn, vaiheittaiseen suunnitelmaan laaja-alaisesta perusparannuksesta. Suunnitelman olisi perustuttava laatijan rakennuksesta tekemiin havaintoihin sekä niiden perusteella antamiin toimenpidesuosituksiin, ja sen toteuttamisen olisi merkittävästi parannettava rakennuksen energiatehokkuutta. Direktiivin 2 artiklan 20 kohdan mukaan ”pitkälle menevällä perusparannuksella” tarkoitettaisiin energiatehokkuus etusijalle -periaatteen mukaista perusperusparannusta, jossa keskitytään olennaisiin rakennusosiin ja jolla muutetaan rakennus tai rakennuksen osa a) ennen 1 päivää tammikuuta 2030 lähes nollaenergiarakennukseksi; b) 1 päivästä tammikuuta 2030 alkaen päästöttömäksi rakennukseksi. Artiklan 21 kohdan mukaan ”vaiheittain pitkälle menevällä perusparannuksella” tarkoitettaisiin pitkälle menevää perusparannusta, joka toteutetaan enintään tietyssä määrässä vaiheita perusparannuspassin mukaisesti.

Pykälän *1 momentin* mukaan rakennuksen omistaja voisi vapaaehtoisesti hankkia perusparannuspassin uuden energiatodistuksen liitteenä. Passi tehtäisiin lähtökohtaisesti samassa yhteydessä todistuksen laadinnan kanssa. Tässä yhteydessä uudella energiatodistuksella tarkoitettaisiin tämän lain voimaantulon jälkeen laadittua energiatodistusta tai sitten siirtymäsäännöksen mukaisena määräaikana uudeksi päivitettyä energiatodistusta. Siirtymäsäännöksen mukaan energiatodistus, joka on tullut voimaan 1.1.2025 tai sen jälkeen, voitaisiin päivittää uuteen energiatodistukseen 31.12.2028 asti käyttäen voimassa olevan energiatodistuksen lähtötietoja. Jos muutoin ennen tämän lain voimaantuloa myönnettyyn energiatodistukseen halutaan perusparannuspassi, olisi ensin laadittava lainvoimaantulon

jälkeinen uusi energiatodistus, johon sitten sen laadinnan yhteydessä liitettäisiin perusparannuspassi.

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 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 laatijakokeeseen 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 energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 liitteessä VIII säädetyille pakollisille ja vapaaehtoisille tiedoille. Näihin kuuluvat muun muassa rakennuksen nykytila, korjaustoimenpiteiden tekninen kuvaus, toimenpiteiden energiansäästö-, kustannus- ja hiilidioksidivaikutukset sekä toteutuksen aikataulullinen jaksotus.

Pykälän *3 momentissa* ehdotetaan, että ympäristöministeriön asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä perusparannuspassin laatimisesta, sisällöstä ja mallista sekä suositusten antamisesta.

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 säädetyssä 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. Yksinkertaistetun menettelyn käyttö olisi sallittua *1 kohdan* perusteella vain silloin, kun tehdyt muutokset ovat pieniä ja erillisiä, eivätkä vaikuta rakennuksen kokonaisenergiankulutuksen laskentaperusteisiin laajassa mittakaavassa. Esimerkkitilanne, 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 menettely 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 paranee 0,40 → 0,17 W/m²K." Tällaisissa tilanteissa menettely olisi mahdollinen, sillä lisäeristyksen 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 päivitettäisiin 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 täyttä peruslaskentaa.

Pykälän *1 momentin 3 kohdassa* säädettäisiin mahdollisuudesta hyödyntää rakennuksen digitaalista kaksosta, muita sertifioituja menetelmiä tai sertifioiduista 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 tyylisiä 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 päivitettäisiin sisällöllisesti, jotta se heijastaisi rakennuksen uusia parannuksia, mutta voimassaolo jatkuisi alkuperäisen todistuksen mukaisesti.

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 Rakentamislaki

2 §. *Määritelmät.* Pykälän 6 kohdassa säädettyä rakennuksen elinkaaren määritelmää muutettaisiin vastaamaan direktiivin nojalla annetun delegoidun säädöksen vaatimuksia. Uusi rakennuksen elinkaaren määritelmä liittyisi siten rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimenpanoon kansallisessa lainsäädännössä ja kansallisten määritelmien tarkentamiseen.

Rakennuksen ilmakehän lämmitysvaikutuspotentiaalin laskemiseen liittyvä delegoitu säädös asettaa vaatimukset laskentaan sisällytettävistä elinkaaren vaiheista. Delegoidun säädöksen mukaan rakennuksen elinkaaren on katettava myös rakennustuotteiden käyttö, kunnossapito ja korjaukset, joita nykyinen vähähiilisyyden arviointi ei kata. Rakentamislain määritelmää rakennuksen elinkaaresta esitetään muutettavan siten, että siinä mainittaisiin nämä uudet elinkaaren vaiheet.

15 §. *Kansallinen päästötietokanta*. Kansallinen päästötietokanta on kehitetty rakennuksen vähähiilisyden ohjaamisen tueksi. Päästötietokanta on välttämätön ilmastoselvityksien laatijoille ja helpottaa niin yrityksiä kuin viranomaisia ilmastoselvityksen hyödyntämisessä, tulkinnassa ja tarkastamisessa. Suomen ympäristökeskuksen tehtävänä on ylläpitää kansallista päästötietokantaa, jonka on sisällettävä rakennuksen vähähiilisyyden arvioinnissa tarvittavat yleisluontoiset hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen tiedot. Lisäksi Suomen ympäristökeskus vastaa tietojen päivittämisestä ja pitämisestä ajan tasalla.

Pykälässä säädettyä kansallista tietokantaa muutettaisiin vastaamaan sisällöllisesti direktiivin nojalla annetun delegoidun säädöksen vaatimuksia. Esitetty muutos liittyisi siten rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimenpanoon kansallisessa lainsäädännössä.

Direktiivin nojalla annettu delegoitu säädös edellyttää, että rakennusten vähähiilisyyden arvioinnin on katettava uusia elinkaaren vaiheita ja hiilikädenjäljen osatekijöitä: rakennustuotteiden käyttö, kunnossapito ja korjaukset sekä hyödyntäminen energiana. Tästä syystä pykälän luettelon 3 kohtaan esitetään lisättävän maininta myös käytöstä, kunnossapidosta ja korjauksesta.

Delegoitu säädös ei edellytä kasvillisuuden sisällyttämistä vähähiilisyyden arviointiin, joten pykälän sisältämästä luettelosta poistettaisiin sitä koskeva maininta. Lisäksi luettelosta poistettaisiin maininnat karbonisoitumiseen ja hiilivarastoihin, mutta siten, että samalla luetteloon lisättäisiin uusi kohta, joka käsittäisi hiilikädenjäljen osatekijät yhtenä kokonaisuutena. Näin hiilikädenjäljen osatekijöitä voitaisiin myöhemmin täsmentää ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ilmastoselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta ilman, että rakentamislakia tarvitsisi samalla muuttaa.

Pykälän sisältämän luettelon 4 kohta ehdotetaan muutettavan siten, että rakennustuotteiden kierrätys korvattaisiin rakennustuotteiden loppusijoituksella. Tällä yhdenmukaistettaisiin käytettävä termistö rakennusten vähähiilisyyden arvioinnissa käytettävien termien kanssa. Luettelon kohta 5 ehdotetaan muutettavan siten, että maininta työkoneista poistettaisiin ja kohtaan lisättäisiin purkamisesta aiheutuvat päästöt. Tällä yhdenmukaistettaisiin pykälä nykyisten laskentasääntöjen kanssa.

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 m^2;

- 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 kodissa 1–8 tarkoitetuilta rakennuksilta, lukuun ottamatta kuitenkaan erillispientaloja, jotka siirtyisivät velvoitteiden soveltamisen piiriin siirtymäsäännöksen perusteella vasta 2030 alkaen. Erillispientalolla tarkoitettaisiin uuden rakennuksen energiatehokkuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen (1010/2017) 4 §:n mukaista käyttötarkoitusluokassa 1 a–1 c määritettyä pientä asuinrakennusta: erillinen pientalo ja ketjutalon osana oleva rakennus.

Kohtaan 9 kuuluvien rakennusten osalta soveltaminen tapahtuisi ehdotuksen mukaisesti rakennusten koon perusteella porrastetusti. Ehdotetun siirtymäsäännöksen perusteella vuoden 2028 alusta ilmastoselvitys- ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitteiden soveltamisalaa laajennettaisiin siten, että se kattaisi alkuvaiheessa lämmitetyltä nettoalaltaan yli 1 000 neliömetrin suuruisen varastorakennuksen, 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 rajaus (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* mainitut rakennusten käyttötarkoitusluokat muodostuvat erityyppisistä rakennuksista. Epäselvissä tilanteissa rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä olisi viimekädessä tapauskohtaisesti määrittää, minkä käyttötarkoitusluokan alle rakennus kuuluisi. Määrittelyä ohjaavana tekijänä olisivat ympäristöministeriön vahvistamat sanastot, koodistot ja määritykset. Tällainen olisi eritoten rakennetun ympäristön pääsanasto, jossa esimerkiksi datakeskukset on määritelty voimassa olevien määritysten mukaan liikenteen rakennuksiksi.

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 kerrostasoalojen summaa kerrostasoja ympäröivien ulkoseinien sisäpintojen mukaan laskettuna (lämmitetty nettoala A_{netto} (m^2).

Delegoidun säädöksen mukaan jäsenvaltiot voivat päättää olla vaatimatta elinkaaren aikaisen lämmityspotentiaalin 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 ja perusparannuspassista (50/2013). Tämän perusteella *2 momenttia* ehdotetaan muutettavan siten, että ilmastoselvityksen laatimisvelvoite ei koskisi sellaista uutta rakennusta, jolle ei ole velvoitetta hankkia edellä mainitun lain perusteella energiatodistusta. Tarkennuksen myötä soveltamisala rajautuisi ja täsmentyisi. Rajaus ei tarkoittaisi kuitenkaan merkittävää soveltamisalan kapenemista, sillä vuoden 2026 alusta voimaan tulleessa rakentamislain muutoksessa (897/2024) määritetyt käyttötarkoitusluokat eivät pääosin muutoinkaan kata sellaisia uusia rakennuksia, joille ei ole hankittava energiatodistusta.

Pykälän *2 momenttiin* ehdotetaan tehtävän soveltamisalan selkeytys, jonka mukaan ilmastoselvityksen laatimisvelvoite ei koskisi myöskään rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta. Tämä lisäys tehtäisiin raja-arvoasetuksen lausuntokierroksella saadun palautteen perusteella. Tarkoitus olisi selkeyttää sitä, miten ilmastoselvityksen 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 ilmastoselvitys- ja rakennustuoteluettelovelvoite eivät nykyisellääkään 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 rakentamislupaprosessin 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 vähähiilisyys arvioidaan jo suunnitteluvaiheessa. Tältä osin jo nykyinen huolehtimisvelvoite täyttäisi saman tarkoituksen, kuin mitä delegoidussa säädöksessä tavoitellaan: 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 vähähiilisyys huomioon heti suunnittelutyön alkuvaiheista alkaen, ja hiilijalanjäljen laskentaa tarkennetaan rakennus- ja erityissuunnittelun edetessä.

Pykälän *1 momentin* mukaisesti ilmastoselvitys olisi esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle vasta loppukatselmusvaiheessa, kun rakennus on valmistunut. Ilmastoselvityksen 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 käytettäville tiedoille siten, että elinkaaren aikaisen GWP:n laskenta olisi mahdollisimman tarkkaa ja luotettavaa. Hierarkia tarkoittaisi, että vähähiilisyyden arvioinnissa olisi käytettävä ensisijaisesti rakennustuoteasetuksen (EU) 2024/3110 ja ekosuunnittelulainsäädännön 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 ilmastoselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta säädettäisiin tarkemmin arvioinnissa käytettävistä tiedoista, minkä takia *2 momentin* mukaan arvioinnissa olisi ehdotuksen mukaan käytettävä arviointimenetelmässä määriteltyjä lähtötietoja. Asiaa on käsitelty tarkemmin osiossa Lakia alemman asteinen sääntely, luvun 8 kohdassa. 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 rakentamislaiksi 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 *3 momentin* mukaan, jos 1 momentissa tarkoitetulle rakennukselle olisi laadittava ilmastoselvitys, rakentamishankkeeseen ryhtyvän olisi huolehdittava siitä, että rakennukselle laaditaan rakentamislupavaiheessa vähintään pääpiirustustasoinen rakennustuoteluettelo. Rakennustuoteluettelo laadittaisiin siten ainoastaan sellaisissa tilanteissa, joissa olisi velvoite laatia ilmastoselvitys. Pykälän 2 momentissa olisi esitetty rajaukset ilmastoselvityksen laatimisvelvoitteeseen, jotka koskisivat myös rakennustuoteluettelon laatimista.

Pykälän *4 momentin* asetuksenantovaltuuksiin lisättäisiin täsmennyksenä maininta, että tarkempia säännöksiä voitaisiin antaa myös hiilijalanjäljen ylityksen laskennasta erityistilanteissa. Laskentaa ja tulosten raportointia on kuvattu tarkemmin osiossa Lakia alemman asteinen sääntely, luvun 8 kohdassa.

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 momenttia* ehdotetaan muutettavan selkeytyksen vuoksi siten, että siinä ei viitattaisi suoraan käyttötarkoitusluokkiin. Pykälän *1 momentin* mukaan uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saisi ylittää 38 §:n 1 momentissa tarkoitettujen rakennusten raja-arvoa. Nykyiset käyttötarkoitusluokat pitävät sisällään hyvin monenlaisia rakennuksia, joille voi raja-arvoja kiristettäessä olla vaikeaa löytää yhtenäisiä raja-arvoja.

Raja-arvojen soveltamisalan laajentuisi vastaavalla tavalla kuin ilmastoselvitysvelvoitteen, sillä pykälässä viitataan 38 §:ssä tarkoitettuihin rakennuksiin. 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 m^2 rakennuksiin, vaan ainoastaan niihin, joille on säädetty raja-arvot valtioneuvoston asetuksessa.

Useimmiten rakennukset kuuluvat ainoastaan yhteen käyttötarkoitusluokkaan, 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, yksikään rakennuksen osa ei saisi ylittää sen käyttötarkoitusluokalle säädettyä raja-arvoa. Tämän säännöksen tarkoituksena olisi selkeyttää toimintamallia tilanteissa, joissa rakennuksella olisi useita käyttötarkoituksia. Ilmastoselvityksen tuloksien kohdistamisesta eri käyttötarkoituksille säädetään ympäristöministeriön asetuksen 22 §:ssä. Kyseisen pykälän mukaan, jos rakennuksen tilan nettoala on alle 10 prosenttia koko rakennuksen nettoalasta tai rakennukseen sisältyvän tilan nettoala on alle 50 neliömetriä, rakennuksen tila voidaan laskea pinta-alaltaan suurimpaan käyttötarkoitusluokkaan 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 maatilarakennuksia. Tarkka rajaus 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 kestävyyden 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 lämmitetyltä 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 voida 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 sovellettaisi myöskään käyttötarkoituksen muutostöihin. Käyttötarkoituksen muutoksiin liittyy normaalisti erinäiset korjaus ja muutostyöt, joita raja-arvojen ei ole tarkoitus muutoinkaan koskea.

Pykälän *4 momentin* asetuksenantovaltuutusta ehdotetaan muutettavan siten, että valtioneuvoston asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista käyttötarkoitusluokittain sekä luokkia tarkemmalla jaottelulla.

Tarkoitus olisi selkeästi mahdollistaa raja-arvojen toteuttaminen niin 38 §:n mukaista käyttötarkoitusluokittelua käyttäen, mutta myös tarvittaessa tarkempaa jaottelu käyttäen. Raja-arvoja voitaisiin asettaa käyttötarkoitusluokan sisällä ihan rakennustyyppikohtaisesti tarkemmin, mikä olisi raja-arvojen kiristyessä tarpeen.

8 Lakia alemman asteinen sääntely

Esityksen sisältämiä asetuksenantovaltuuksia voidaan pitää perustuslain 80 §:n näkökulmasta asianmukaisina. Lakiesitys sisältää pääosin ainoastaan tarkennuksia ja täsmennyksiä nykyisiin asetuksenantovaltuuksiin. Tarkoitus on seuraavissa kappaleissa avata asetuksien pääasiallista sisältöä ja direktiivissä säädettyjä reunaehtoja.

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. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatodistuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta annettaisiin rakennuksen energiatodistuksesta annettuun lakiin (50/2013) nykyisin sisältyvien (4.2 §, 5.3 §, 11.3 §) tai tässä lakiesityksessä hieman tarkennettujen asetuksenantovaltuuksien (9.3 §, 10.2 §) nojalla.

Tarkoitus olisi, 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. Ympäristöministeriön asetus päästöttömän rakennuksen tunnuksesta energiatodistuksessa (365/2026) on tullut voimaan 22.5.2026, mikä alittaa direktiivissä käyttöönotolle edellytyksenä olevan määräajan.

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 nollaenergiarakennuksen luokasta A. A+-luokittelu mahdollistaisi edelläkävijärakennuttajien käyttöön entistä paremman energialuokan.

8.2 Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ilmastoselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

Jo nykyinen rakentamislaki sisältää asetuksenantovaltuuden rakennuksen vähähiilisyyden arviointia koskien: rakentamislain 38.4 §:n nojalla on mahdollista antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmästä, arvioinnissa käytettävistä tiedoista ja arvioinnin lähtötietojen ja tulosten raportoinnista, ilmastoselvityksen laatimisesta sekä rakennustuoteluettelosta. Kyseiseen asetuksenantovaltuuteen ehdotetaan kuitenkin tehtävän täsmennys, joka mahdollistaisi tarkempien hiilijalanjäljen laskentasääntöjen antamisen raja-arvojen ylitystilanteissa. Asetus esitetään ehdotettujen muutosten teknisen luonteen vuoksi

edelleen säädettäväksi ympäristöministeriön asetuksena. Rakentamisen tekniset vaatimukset koskevat selkeästi ympäristöministeriön omaa toimialaa.

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 vähähiilisyyden arviointimenetelmässä. Tämä tarkoittaa, että ympäristöministeriön asetusta rakennuksen ilmastoselvityksestä 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 $kgCO_2e/m^2$ (hyötypinta-alan neliömetriä 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 ympäristösuoritustason arviointi. 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)-kehyksessä 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 tiedoille:

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 tarkoitetun 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 käytönaikaisten päästöjen laskennassa. Tarkoituksena on mahdollistaa kaukolämmön verkkokohtaisten päästökertoimien käyttö vuoden 2026 aikana. Ratkaisuvaihtoehdoksi on valikoitunut kaukolämmön verkkokohtaisten elinkaaristen päästötietojen lisääminen kansalliseen päästötietokantaan. Laskennassa voisi tällöin käyttää päästötietokannasta löytyvää verkkokohtaista päästöarvoa siihen saakka, kunnes päästöarvo kohtaa kaukolämmön kansallisen keskiarvon päästöskenaarion. Tämän jälkeen laskennassa käytettäisiin kansallisen päästöskenaarion arvoja, kunnes arviointijakso päättyy. Tämä ei aiheuttaisi muutostarpeita asetukseen eikä perustelumuistioon.

Ilmastoselvitysasetukseen on tarkoitus tehdä samalla erityistilanteita koskevat muutokset. Erityistilanteista säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksessa uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista (2/2026). Raja-arvoasetuksen 5 §:n mukaan raja-arvoista on sallittua poiketa niin sanotuissa erityistilanteissa, joissa raja-arvon alittavan rakennuksen suunnittelu ja toteuttaminen osoittautuu erityisen vaikeaksi. Tällaisia syitä voi johtua esimerkiksi rakennuksen sijaintipaikasta, kaavamääräyksistä tai rakennuksen korkeudesta. Rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmää on tarkoitus muuttaa ennen vuotta 2029, jolloin erityistilanteisiin liittyviä säännöksiä on tarkoitus aloittaa soveltamaan. Tarkoitus olisi, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän 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 rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehdittava, että rakennusvalvontaviranomaisella esitetään lisäksi perustelut siitä, kuinka paljon kyseisen erityistilanteen seurauksena aiheutuu välttämätöntä lisäystä hiilijalanjälkeen. Ylityksestä tulisi tehdä laskelma, jonka tulisi perustua erityistilanteesta aiheutuvaan lisääntyneeseen materiaalin kulutuksen ja sen aiheuttamaan hiilijalanjäljen lisäisyyteen. Erityistilanteen mukaan, raja-arvon ylityksen suuruuden laskenta voitaisiin tehdä joko laskemalla yksittäisten rakennusosien tai rakenneratkaisuiden aiheuttama hiilijalanjäljen lisäisyys tai vertaamalla hanketta vastaavaan hankkeeseen, jossa ei ole kyseistä erityisominaisuutta tai ominaisuuksia. Tarkoitus olisi, että rakennusvalvonnalle esitettävä laskelma raja-arvon ylitykseen johtavista syistä olisi esitettävä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, kuitenkin viimeistään loppukatselmusvaiheessa ilmastoselvityksen yhteydessä. Rakennusvalvonnan tehtävänä 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 laskelmien mukaan nostavat rakennuksen hiilijalanjälkeä.

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

A+ energiatehokkuusluokkaan perusparannellun rakennuksen hiilijalanjälki olisi arvioitava laskemalla 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. Esimerkiksi betonielementtirakenteisen asuinkerrostalon rakenteellista energiatehokkuutta parantava 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.

8.3 **Valtioneuvoston asetus uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista**

Tässä esityksessä ei ole ehdotettu merkittäviä muutoksia nykyisiin raja-arvojen antamista koskeviin asetuksenantovaltuuksiin. Asetuksenantovaltuus sisältyy rakentamislain 38 a §:n 4 momenttiin, jonka mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvosta. Ensimmäinen valtioneuvoston asetus uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista (2/2026) on tullut voimaan alkuvuodesta 2026. Tässä esityksessä ehdotetaan kuitenkin täsmennettävän jo olemassa olevaa raja-arvojen asetuksenantovaltuutta siten, että siinä viitattaisiin monikossa raja-arvoihin yksikön sijaan. Kyseinen muutos täsmentäisi, että rakennusta voi koskea samanaikaisesti useampi raja-arvo tilanteissa, joissa sen osat palvelevat eri käyttötarkoituksia. Lisäksi täsmennettäisiin, että raja-arvoista voitaisiin säätää tarvittaessa yksityiskohtaisemmin eli luokkia tarkemmalla jaottelulla. Tällainen tilanne voisi syntyä esimerkiksi, jos 1 luokan kohdalla olisi tarkoituksenmukaista säätää raja-arvoista erikseen erillispientalolle ja rivitalolle. Jo nykyisellääänkin tämä on ollut

tarkoitus ja periaatteessa mahdollista, mutta ehdotuksen myötä se täsmennettäisiin pykälään täsmällisyyden ja tarkkarajaisuuden vuoksi. Asetus on aikanaan esitetty sen merkityksellisen luonteen vuoksi, laajakantoisena ja periaatteellisesti tärkeänä asiana, säädettäväksi valtioneuvoston asetuksena. Tässä esityksessä ei merkittävästi muutettaisi olemassa olevaa asetuksenantovaltuutta, vaan tehtäisiin siihen ainoastaan tarkennus.

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 m^2 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. Asetuksenantovaltuus mahdollistaa sen, että raja-arvoja voitaisiin asettaa joko käyttötarkoitusluokittain, kuten voimassa olevassa raja-arvoasetuksessa on tehty, tai sitten tarpeen tullen myös tarkemmin esimerkiksi erikseen erillispientaloille ja rivitaloille taikka sitten vielä tarkemmin esimerkiksi erilaisille liikenteen rakennuksille tai luokkaan 9 kuuluville rakennuksille. Onkin oletettavaa, että raja-arvojen kiristyessä tulevaisuudessa ilmenee tarpeita säätää raja-arvoista tarkemmin, sillä käyttötarkoitusluokat pitävät sisällään hyvin monen tyyppisiä rakennuksia.

Jotta direktiivin velvoite täyttyy, on vuonna 2026 aloitettu lisäksi rakennusten vähähiilisyydentiekartan valmistelu. Tiekartassa on tarkoitus kuvata sellainen uusien rakennusten vähähiilisyyspolku vuosien 2030–2050 välillä, jonka olisi ilmastoneutraaliuden saavuttamista koskevan Suomen ja EU unionin tavoitteen mukainen. Tiekartassa voitaisiin antaa ohjeita ja suuntaviivoja raja-arvojen asteittaiselle tarkastelulle ja valmistelulle.

9 Voimaantulo

Ehdotetaan, että laki rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta tulee voimaan mahdollisimman pian ja laki rakentamislain muuttamisesta 1 päivänä tammikuuta 2028.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin kansallinen implementoinnin määräaika päättyi 28.5.2026. Ehdotuksen mukaan rakennusten energiatodistuslakiin tehtäviä muutoksia sovellettaisiin lähtökohtaisesti heti lain tultua voimaan esimerkiksi 3 §:ää koskien energiatodistuksen hankkimis- ja käyttövelvollisuuden kohteena olevia rakennuksia, 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.

Tämän lain voimaan tullessa vireillä olleeseen hankkeeseen sovellettaisiin tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä rakennuksen käyttöönottoon saakka. Esimerkiksi

lakiesityksen 5 §:ää ja 10 §:ää ei sovellettaisi sellaiseen vireillä olevaan hankkeeseen, jossa hanke on tullut vireille ennen lain voimaantuloa. Tämä tarkoittaisi käytännössä, että energiatodistusta ei tällöin edellytettäisi esitettävän esimerkiksi laajamittaisissa korjauksissa. Esityksen 10 §:ssä säädetään puolestaan energiamäärien määrittämisestä, jonka osalta olisi noudatettava niitä säännöksiä, jotka ovat kulloinkin voimassa rakentamisluvan tullessa vireille. Säännös olisi sidottu käyttöönottoon, sillä vaikkapa energiatodistuksen esittäminen vuokraustilanteissa tai näytteille asettaminen olisi tehtävä uusien säännösten mukaisesti. Samoin 9 §:ään esitettäviä lisätietovaatimuksia ei vaadittaisi, jos rakennuksen lupahakemus on saatettu vireille ennen tämän lain voimaantuloa.

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.

Tämän esityksen 5 a §:ssä säädettyä velvoitetta sovellettaisiin ehdotuksen mukaan 1.1.2028 alkaen. Jotta energiatodistusten hankinta voitaisiin toteuttaa hallitusti, velvoitteen toteuttamiselle on tässä esityksessä ehdotettu lausuntopalautteen perusteella siirtymäaikaa vuoden 2027 loppuun. Velvoitteen täyttämiseen hyväksyttäisiin energiatodistus, joka on ennen tämän lain voimaantuloa tällä lailla muutettavan lain nojalla myönnetty ja yhä voimassa tai tämän lain voimassa ollessa myönnetty ja voimassa. Pääosalla julkisia rakennuksia olisi siten jo olemassa energiatodistus, jota voitaisiin ilman sen erillistä päivittämistä käyttää 5 a §:n mukaisen velvoitteen täyttämiseen. Siirtymäsäännös tarkoittaisi, että energiatodistus, joka olisi annettu kumotun energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) perusteella, ei soveltuisi enää 5 a §:ssä säädetyn velvoitteen täyttämiseen, vaan tällöin olisi hankittava uusi energiatodistus.

Siirtymäsäännösten mukaan lain 9 a §:n tarkoittamaa velvoitetta ilmoittaa rakennuksen ja rakennuspaikan elinkaaren hiilijalanjälki- ja hiilikädenjälkitiedot energiatodistuksessa sovellettaisiin uusiin rakennuksiin porrastetusti koon perusteella. Ensimmäisessä vaiheessa esityksen 9 a §:n mukaista velvoitetta sovellettaisiin sellaiseen hyötypinta-alaltaan yli 1 000 neliömetrin uuteen rakennukseen, 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 heti lain voimaantulon jälkeen.

Tämä laki sisältäisi muutoksia, joita sovellettaisiin heti lain voimaantulon jälkeen olemassa oleviin rakennuksiin. Tällaisia velvoitteita ovat esimerkiksi energiatodistuksen asettaminen nähtäville (6 ja 7 §). Ehdotuksen mukaan 6 §:n 1 momentissa ja 7 §:ssä säädettyjen velvoitteiden täyttämiseksi hyväksyttäisiin energiatodistus, joka on myönnetty ennen tämän lain voimaantuloa tämän lain muuttaman lainsäädännön nojalla ja joka on edelleen voimassa, tai joka on myönnetty tämän lain voimassaoloaikana ja on voimassa. Lakiesityksen 6 § 1 momentin tai 7 §:n mukaiset velvoitteet eivät edellyttäisi siten olemassa olevan energiatodistuksen välitöntä päivittämistä lain voimaantulon jälkeen sillä perusteella, ettei se sisällä kaikkia tämän lainmuutoksen 9 §:n mukaisia tietoja, vaan kuten yllä on esitetty, näiden velvoitteiden täyttämiseen olisi hyväksyttyä käyttää jo ennen lain voimaantuloa voimassa olevaa todistusta. Tämän olisi tarkoitus vähentää tarpeettomia kustannuksia ja hallinnollista taakkaa rakennusten omistajille ja muille toimijoille. Sen sijaan kumotun lain (487/2007) nojalla myönnettyjä energiatodistuksia ei voisi enää käyttää lain voimaantulon jälkeen 6 §:n 1 momentissa ja 7 §:ssä

säädettyjen velvoitteiden täyttämiseen. Näissä tapauksissa olisi tarvittaessa hankittava uusi energiatodistus. Rajauksen tarkoituksena on varmistaa, että velvoitteiden täyttämisessä käytetään ajantasaisia energiatodistuksia.

Pykälässä 11 a säädettyä perusparannuspassia ei voisi saada, kuin ainoastaan uuden energiatodistuksen liitteeksi. Säännöskohtaisissa perusteluissa on avattu tarkemmin, mitä tässä yhteydessä tarkoitettaisiin uudella energiatodistuksella.

Lisäksi ehdotetaan säädettävän selkeyden vuoksi ennen lain voimaantuloa pätevöityneiden energiatodistuksen laatijoiden asemasta. Säännöksen mukaan ennen 1 päivää tammikuuta 2027 tällä lailla muutettavan lain nojalla pätevöitynyttä energiatodistuksen laatijaa pidettäisiin pätevyyden voimassaolon ajan myös tämän lain mukaisena pätevänä energiatodistuksen laatijana, joka saisi laatia myös perusparannuspassin. 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 täyttyväksi aiemman pätevyyden perusteella.

Siirtymäsäännöksissä olisi tarkoitus sujuvoittaa siirtymää uuteen sääntelyyn, vähentää hallinnollista taakkaa sekä edistää perusparannuspassien laatimista. Tämän vuoksi ehdotetaan lisättävän säännös, jonka mukaan, jos energiatodistus olisi tullut voimaan 1.1.2025 tai sen jälkeen, voitaisiin energiatodistus päivittää uuteen energiatodistukseen 31.12.2028 asti käyttäen voimassa olevan energiatodistuksen lähtötietoja. Energiatodistuksen voimaantulon määrittäisi sen laadinnan ja allekirjoittamisen ajankohta. 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 päivittää uutteen käyttäen voimassa olevan todistuksen lähtötietoja. Eli energiatodistuksen saisi halutessaan nopeammin ja edullisemmin tilanteissa, joissa on käytännössä olemassa suhteellisen uusi energiatodistus. Yksi keskeinen etu päivittämiseen muodostuisi siitä, että tämän pykälän tarkoittamalla päivitettyyn uuteen energiatodistukseen voitaisiin sitten liittää myös halutessa vapaaehtoinen perusparannuspassi. Siirtymäaika olisi tärkeä asettaa muutaman vuoden säteelle tämän lakiesityksen voimaantulosta, jotta ei heikennettäisi merkittävästi muun muassa energiatodistusten ajantasaisuutta, luotettavuutta ja vertailukelpoisuutta sekä energiatehokkuustavoitteiden toteutumista. Esityksessä ehdotetaan tämän perusteella, että päivitys ei olisi enää mahdollista vuoden 2029 alusta alkaen. Tarkoitus olisi tällä tavoin huomioida muun muassa se, että käynnin edellyttäminen lähtökohtaisesti parantaa tietojen oikeellisuutta ja lisää todistusten vertailukelpoisuutta. Siirtymäsäännöksissä säädetty energiatodistuksen päivittäminen aloittaisi uuden lain 8 §:n mukaisen voimassaoloajan. Lain 8 §:ssä säädetään siten, että energiatodistus on voimassa enintään kymmenen vuotta todistuksen laatimisesta.

Rakentamislaki tulisi puolestaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2028. Sitä sovellettaisiin sellaiseen uuteen rakennukseen, jonka rakentamislupahakemus tulisi vireille rakennusvalvontaviranomaisessa 1.1.2028 tai sen jälkeen. Tämän lain voimaan tullessa vireillä olleeseen hankkeeseen sovellettaisiin tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Siirtymäsäännöksissä säädettäisiin tarkemmin rakentamislain 38 §:n tarkoittaman ilmastoselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitteen voimaantulosta. Ehdotuksen mukaan ilmastoselvityksen 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 täytäntöönpanoa 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 ilmastoselvityksen 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) ilmastoselvityksiä 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 ilmastonmuutosta.

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 säädetyt 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 m^2) alakohdassa mainitut rakennusluokat 20 artiklan 1, 2, 4 ja 5 kohdan soveltamisalan ulkopuolelle. Uudelleenlaadittu direktiivi ei siten mahdollistaisi 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 suoraan mahdollistaisi. SEUT 346 artiklan 1 kohdan a) alakohdan mukaisesti jäsenvaltio ei ole velvollinen antamaan tietoja, joiden ilmaisemisen se katsoo keskeisten turvallisuusetujensa vastaiseksi. Olisi selkeästi turvallisuusetujen 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 ilmastoselvitystä ja rakennustuoteluetteloa, sillä ehdotuksen mukaan ilmastoselvityksen laatimisvelvoitteen piiristä rajattaisiin delegoidun säädöksen mahdollistamalla tavalla pois ne rakennukset, joille ei ole hankittava energiatodistusta. Sama rajaus 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 ilmastoselvityksessä 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 ilmastoselvitystä ja rakennustuoteluetteloa ja olisi selkeästi turvallisuusetujen vastaista, että osana ilmastoselvitystä 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 soveltamatta jättäminen kansallisen turvallisuuden

varmistamiseksi välttämätöntä sellaisten rakennusten osalta, joilla on välitön puolustustarkoitus. Tämän vuoksi raja-arvojen soveltamisalaan ehdotetaan tehtävän myös rajaus, jonka mukaan uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoa ei sovellettaisi puolustusvoimien valtion kiinteistövarallisuuteen luettavaan tai muutoin valtion käyttöä palvelevaan, 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 kestävyyden 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 rajaus on edellä kuvatulla tavalla välttämätön kansallisen turvallisuuden takaamiseksi. Rajaus 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.

Euroopan neuvoston Euroopan rakennustaiteellisen perinnön suojelua koskevan yleissopimuksen (SopS 10/1992) 4 artiklan 2 kohdan mukaan jokainen sopimuspuoli sitoutuu estämään suojelumääräyksen saaneiden kohteiden pilaamisen, rappeutumisen tai purkamisen. Tämän vuoksi esityksessä ehdotetaan, että energiatodistukseen ei saisi kirjata sellaisia laatijan

toimenpidesuosituksia, joista aiheutuisi vaaraa suojellun rakennuksen suojeluarvoille. Direktiivi ei suoraan tunnista tällaista tilannetta, mutta suojelluissa ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa ei voida välttämättä tehdä energiatodistuksen edellyttämien suositusten mukaisia energiatehokkuutta parantavia ratkaisuja vaarantamatta rakennusten kulttuurihistoriallisia arvoja. Myös lausuntokierroksella nousi esille erityisesti museoviranomaisten toimesta, että energiatodistuksen suosituksista ei juurikaan saada hyötyä ja ne saattaisivat käytännössä jopa vaarantaa rakennuksen suojellut arvot. Edelleen kuitenkin pääsääntö olisi, että suositukset olisi direktiivin mukaisesti annettava myös suojellulle rakennukselle, kunhan vain suositusten noudattaminen käytännössä ei muuttaisi esimerkiksi suojellun rakennuksen luonnetta tai ulkonäköä tavalla, jota ei voitaisi hyväksyä.

Ehdotettuihin lakeihin sisältyy asetuksenantovaltuuksia, joten esitystä on arvioitava perustuslain 80 §:n 1 momentin kannalta. Asetuksenantovaltuutuksen säätämiseen laissa on perustuslakivaliokunnan vakiintuneessa käytännössä kohdistettu vaatimuksia sääntelyn täsmällisyydestä ja tarkkarajaisuudesta (esim. PeVL 10/2016 vp, PeVL 49/2014 vp, PeVL 25/2005 vp ja PeVL 1/2004 vp). Asetuksenantovaltuuden sisällön tulee ilmetä selvästi laista ja se tulee myös rajata riittävän selkeästi. Perustuslakivaliokunta on lisäksi kiinnittänyt huomiota siihen, että perustuslain 80 §:n takia on olennaista, että säänneltävästä asiasta on riittävät perussäännökset laissa, ja että valtuus on syytä sijoittaa pääsääntöisesti lain asianomaisen perussäännöksen yhteyteen (esim. PeVL 49/2014 vp ja PeVL 10/2016 vp).

Ehdotetut asetuksenantovaltuudet on sijoitettu asianomaisen säännöksen yhteyteen, joka sisältää säänneltävästä asiasta perussäännökset. Ehdotettujen asetuksenantovaltuuksien voidaan katsoa perustuvan riittävän täsmällisiin ja tarkkarajaisiin säännöksiin. Asetuksenantovaltuuksien voidaan siten katsoa täyttävän perustuslain 80 §:n 1 momentin vaatimukset.

Lakiesitys sisältää pääosin ainoastaan tarkennuksia ja täsmennyksiä nykyisiin asetuksenantovaltuuksiin. Näitä olisivat esimerkiksi jo rakentamislain 38 ja 38 a §:iin sisältyvien asetuksenantovaltuuksien täsmennykset: lain 38 §:ssä viitattaisiin täsmennyksenä raja-arvojen ylitystilanteissa tehtävään laskentaan ja 38 a §:ssä hiilijalanjälkiin monikossa. Samalla ehdotetaan tarkennettavan, että raja-arvot voitaisiin säätää myös käyttötarkoitusluokkia tarkemmin. Rakennuksen vähähiilisyyden säädösohjauksen vaikuttava toteuttaminen edellyttää asetuksenantovaltuuksista säätämistä. Rakennuksen vähähiilisyyteen liittyvistä asetuksenantovaltuuksista osa annetaan valtioneuvoston (hiilijalanjäljen raja-arvot, rakentamislain 38.4 a §) ja osa ympäristöministeriön (ilmastoselvitys, rakennustuoteluettelo, rakentamislain 38 §) asetuksina.

Myös energiatodistuslakiesityksen osalta pääosa asetuksenantovaltuuksien muutoksista olisivat täsmennyksiä jo nykyisiin olemassa oleviin asetuksenantovaltuuksiin. Niiltä osin, kun lakiesityksessä on uusia asetuksenantovaltuuksia esimerkiksi perusparannuspassia koskien, on niitä koskeva sääntely luonteeltaan selkeän teknistä, rakentamisen liittyvää ja ympäristöministeriön toimialaan kuuluvaa, minkä perusteella perusparannuspassin säädöstasona olisi esityksen mukaan ympäristöministeriön asetus. Ratkaisu vastaisi myös energiatodistusta koskevaa nykyistä sääntelyrakennetta, jossa yksityiskohtaisesta teknisestä sääntelystä säädetään ympäristöministeriön asetuksella. Perusparannuspassi on luonteeltaan vapaaehtoinen.

Tässä esityksessä ehdotetaan lisättävän muutamia uusia asetuksenantovaltuuksia. Keskeinen uusi asetuksenantovaltuus sisältyisi 9 a §:n 4 momenttiin, jonka nojalla voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen hiilijalanjälki- ja hiilikädenjälkitietojen ilmoittamisesta energiatodistuksessa. Asetuksenantovaltuuden perusteella olisi tarkoitus säätää tarkemmin

ilmoitustavasta siten, kuin delegoitu säädös edellyttää. Kyse olisi teknisestä ympäristöministeriön hallinnonalaan kuuluvasta sääntelystä.

Toinen keskeinen uusi asetuksenantovaltuus sisältyisi 11 a §:n 4 momenttiin, jonka nojalla voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä perusparannuspassin laatimisesta ja suositusten antamisesta, sisällöstä, muodosta ja lomakkeen kaavasta. Asetuksenantovaltuuden nojalla olisi tarpeen säätää tarkemmin siitä, miten perusparannuspassi käytännössä tehdään ja missä muodossa. Tarkempi sääntely noudattaisi asetustasolla hyvin pitkälle sitä, miten energiatodistuksesta nykyisin säädetään. Kyse olisi lähinnä ympäristöministeriön hallinnonalaan kuuluvasta teknisestä sääntelystä, jonka perusteella näitä koskeva tarkempi sääntely on ehdotettu tehtävän ympäristöministeriön asetuksella.

Edellä esitetyistä syistä lakiehdotukset täyttävät perustuslaissa säädetyt vaatimukset, ja lakiehdotukset voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisjärjestyksessä.

Koska rakennusten energiatehokkuusdirektiivissä on säännöksiä, jotka ehdotetaan pantaviksi täytäntöön lailla, annetaan eduskunnan hyväksyttäviksi 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, 3 luvun otsikko, 1 §:n 2 momentti, 3 §:n 2 momentin 1 kohta, 5 §, 6 §:n 1 momentti sekä 7, 9 ja 10 §,

sellaisina kuin niistä ovat 3 §:n 2 momentin 1 kohta laissa 753/2023, 9 § laissa 755/2017 sekä 5 ja 10 § laeissa 755/2017 ja 753/2023,

lisätään lakiin uusi 5 a ja 9 a §, 11 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 755/2017, uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 ja 3 momentti siirtyvät 3 ja 4 momentiksi, lakiin uusi 11 a ja 11 b § sekä 13 §:ään 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 energiatodistuksen ja perusparannuspassin valvonnasta sekä säännösten rikkomisesta aiheutuvista seuraamuksista.

3 §

Energiatodistuksen hankkimis- ja käyttövelvollisuuden kohteena olevat rakennukset

— —

Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan sovelleta:

1) rakentamislain (751/2023) 37 §:n 2 momentin 1 ja 3–6 kohdassa tarkoitettuihin rakennuksiin;

— —

5 §

Energiatodistus rakentamislupaa haettaessa

Rakentamisluvan hakijan on liitettävä rakentamislain 42 §:ssä tarkoitettuun rakentamislupahakemukseen energiatodistus, kun luvan kohteena on uusi rakennus tai laajamittaisesti korjattava rakennus. 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 kokonaisuudessaan, kun se on rakentamislain 122 §:n 1 momentin mukaisessa loppukatselmuksessa hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Energiatodistusta ei tarvitse liittää rakentamislupahakemukseen, jos luvan kohteena on rakennus, jolle 3 §:n mukaan ei tarvitse hankkia energiatodistusta, tai jos kyse on rakennuksen muutostyöstä, laajennuksesta taikka käyttötarkoituksen muuttamisesta.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakentamisluvan 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 siitä, että elimen omistamalla tai käytössä olevalla rakennuksella on voimassa oleva energiatodistus, ellei kyse ole rakennuksesta, jolle tämän lain 3 §:n mukaan ei tarvitse hankkia 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 niiden 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 rakennuksen laskennallinen 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.

3 luku

Energiatodistuksen ja perusparannuspassin sisältö ja laadinta

9 §

Energiatodistuksen sisältämät tiedot

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

1) rakennuksen energiatehokkuus, joka esitetään E-luvun sijoittumisena luokitteluasteikolle siten, että rakennukset jaetaan käyttötarkoituksen mukaan ryhmiin, joilla on omat luokitteluasteikkonsa, ja E-luku lasketaan jakamalla energiamuotojen kertoimilla painotettu,

rakennuksen vakioituun käyttöön perustuva laskennallinen energian vuotuinen loppukäyttö rakennuksen hyötypinta-alaa kohden;

2) laskettu energian vuotuinen loppukäyttö energiamuodoittain;

3) paikan päällä tuotetun uusiutuvan energian osuus rakennuksen energiankäytöstä;

4) energiankäytöstä syntyvät kasvihuonekaasupäästöt.

Todistuksen on lisäksi sisällettävä rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 liitteessä V tarkoitetut tiedot. Todistuksen on sisällettävä tieto toteutuneesta ostoenergiankulutuksesta, jos se on saatavilla. Energiatodistuksen on sisällettävä laatijan havaintojen perusteella antamat suositukset rakennuksen tai sen osan energiatehokkuuden kustannustehokkaaksi parantamiseksi, käytöstä syntyvien kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseksi sekä sisäympäristön laadun kehittämiseksi. Energiatodistuksen ei kuitenkaan tarvitse sisältää suosituksia, jos rakennus tai sen osa on vähintään energiatehokkuusluokkaa A0 taikka jos suositukset esitetään perusparannuspassissa. Suositukset eivät saa vaarantaa suojellun rakennuksen suojeluarvoja.

Jos energiatodistus laaditaan rakennuksen osalle, sovelletaan rakennuksen osaan, mitä 1 ja 2 momentissa säädetään rakennuksesta.

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 ilmastoselvitykseen. Energiatodistuksen laatijan on huolehdittava siitä, että ilmastoselvityksen sisältämät tiedot sisällytetään sellaisinaan energiatodistukseen rakennuksen loppukatselmuksessa.

A+-energiatehokkuusluokan perusparannetun rakennuksen osalta 1 momentissa tarkoitetut tiedot on perustettava rakentamislain 38 §:ssä tarkoitettuun 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 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

— —

Edellä 1 momentissa tarkoitettu havainnointi voidaan toteuttaa myös reaaliaikaisesti virtuaalisena kohdekäyntinä siihen soveltuvan teknisen apuvälineen avulla, kun energiatodistus päivitetään yksinkertaistetussa menettelyssä 11 b §:n mukaisesti, kun uuden rakennuksen energiatodistus päivitetään tai kun kohdekäynnin toteuttamiseen virtuaalisesti on muu erityinen syy. 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 rakennukselle laadittu yksilöity, vaiheittainen suunnitelma laaja-alaisesta perusparannuksesta. Suunnitelman on perustuttava laatijan rakennuksesta tekemiin havaintoihin sekä niiden perusteella antamiin toimenpidesuosituksiin, ja sen toteuttamisen on merkittävästi parannettava rakennuksen energiatehokkuutta. Perusparannuspassin sisällön on perustuttava rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 liitteessä VIII säädetyille pakollisille ja vapaaehtoisille tiedoille.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä perusparannuspassin laatimisesta, sisällöstä ja mallista sekä suositusten antamisesta.

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, muita sertifioituja menetelmiä tai sertifioiduista välineistä saatuja tietoja rakennuksen energiatehokkuuden määrittämiseksi.

Energiatodistuksen päivittäminen 1 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa 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 a §:ää sovelletaan kuitenkin vasta 1 päivästä tammikuuta 2028.

Sen 9 a §:ssä säädettyjä vaatimuksia sovelletaan uusiin rakennuksiin 1 päivästä tammikuuta 2028 alkaen siten, että 31 päivään joulukuuta 2029 niitä sovelletaan vain uusiin rakennuksiin, joiden hyötypinta-ala on yli 1 000 neliömetriä, minkä jälkeen lainkohtaa sovelletaan kaikkiin uusiin rakennuksiin.

Tämän lain voimaan tullessa vireillä olleeseen hankkeeseen sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä rakennuksen käyttöönottoon saakka.

Lain 5 a §:ssä, 6 §:n 1 momentissa ja 7 §:ssä säädettyjen velvoitteiden täyttämiseen hyväksytään energiatodistus, joka on:

1) ennen tämän lain voimaantuloa tällä lailla muutettavan lain nojalla myönnetty ja yhä voimassa; tai

2) tämän lain voimassa ollessa myönnetty ja voimassa.

Ennen 1 päivää tammikuuta 2027 tällä lailla muutettavan lain nojalla pätevöitynyttä energiatodistuksen laatijaa pidetään pätevyyden voimassaolon ajan myös tämän lain mukaisena pätevänä energiatodistuksen laatijana, joka saa laatia myös perusparannuspassin.

Jos energiatodistus on tullut voimaan 1 päivänä tammikuuta 2025 tai sen jälkeen, voidaan energiatodistus päivittää tämän lain voimaan tultua tämän lain mukaiseen energiatodistukseen 31 päivään joulukuuta 2028 käyttäen voimassa olevan energiatodistuksen lähtötietoja. Päivittäminen aloittaa uuden tällä lailla muutettavan lain 8 §:n mukaisen voimassaoloajan.

2.

Laki

rakentamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan rakentamislain (751/2023) 2 §:n 6 kohta, 15 §:n 1 momentti, 38 § sekä 38 a §:n 1 ja 4 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 38 § sekä 38 a §:n 1 ja 4 momentti laissa 897/2024, sekä

lisätään 38 a §:ään, sellaisena kuin se on laissa 897/2024, uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 ja 3 momentti sekä muutettu 4 momentti siirtyvät 3–5 momentiksi seuraavasti:

2 §

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

— —

6) *rakennuksen elinkaarella* peräkkäisiä ja toisiinsa liittyviä vaiheita, jotka kattavat rakennustuotteiden raaka-aineiden hankinnan, rakennustuotteiden valmistuksen ja kuljetukset, rakentamisen, rakennuksen käytön, rakennustuotteiden käytön, kunnossapidon, korjauksen ja

vaihdot, rakennuksen purkamisen sekä rakennus- ja purkumateriaalien käsittelyn ja loppusijoituksen;
— —

15 §

Kansallinen päästötietokanta

Suomen ympäristökeskuksen on ylläpidettävä kansallista päästötietokantaa, jonka on sisällettävä rakennuksen ja rakennuspaikan vähähiilisyyden arvioinnissa tarvittavat yleisluontoiset hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen tiedot:
1) rakennustuotteiden valmistuksesta;
2) rakennustuotteiden kuljetuksesta;
3) rakennustuotteiden käytöstä, kunnossapidosta, korjauksesta ja vaihdoista;
4) rakennustuotteiden jätteenkäsittelystä ja loppusijoituksesta;
5) rakentamisesta ja purkamisesta työmaalla sekä siellä käytettävistä polttoaineista;
6) rakennuksen käytönaikaisen energian päästöistä ja niiden kehityksestä tulevaisuudessa;
7) hiilikädenjäljen eri osatekijöistä.
— —

38 §

Rakennuksen vähähiilisyys

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, 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 ilmastoselvityksessä 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 päiväkoti;
7) liikuntahalli;
8) sairaala;
9) muu kuin 1–8 kohdassa tarkoitettu rakennus.

Ilmastoselvityksen laatimisvelvoite ei koske sellaista 1 momentissa tarkoitettua uutta rakennusta tai sen osaa, jolle ei tarvitse rakennuksen energiatodistuksesta ja perusparannuspassista annetun lain (50/2013) mukaan hankkia energiatodistusta. Ilmastoselvityksen 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 määriteltyjä lähtötietoja.

Vähähiilisyyden arvioinnin on katettava erikseen rakennuksen ja rakennuspaikan sisältämät uudet ja hyödynnettävät rakennus- ja tekniikkaosat. Jos 1 momentissa tarkoitetulle rakennukselle on laadittava ilmastoselvitys, rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennukselle laaditaan rakentamislupavaiheessa vähintään pääpiirustustasoinen

rakennustuoteluettelo. Luettelo on päivitettävä keskeisten muutosten osalta rakennuksen loppukatselmusta varten.

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

38 a §

Hiilijalanjäljen raja-arvo

Uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää 38 §:n 1 momentissa tarkoitettujen rakennusten raja-arvoa. Jos rakennuksessa on eri käyttötarkoituksia palvelevia osia, yksikään rakennuksen osa ei saa ylittää sille sovellettavaa raja-arvoa. Se, ettei rakennuksen hiilijalanjälki ylity, osoitetaan 122 §:n mukaista loppukatselmusta varten tehtävällä ilmastoselvityksellä.

Raja-arvoa ei sovelleta Puolustusvoimien valtion kiinteistövarallisuuteen luettavaan tai muutoin valtion käyttöä palvelevaan, välittömästi puolustustarkoitukseen liittyvään uuteen rakennukseen tai sen osaan eikä sellaiseen rakennukseen tai sen osaan, jolle ei tarvitse hankkia energiatodistusta. Raja-arvoa ei sovelleta myöskään rakennuksen korjaus- ja muutostöihin, käyttötarkoituksen muutokseen, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen eikä rakennuksen laajentamiseen.

— —

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista käyttötarkoitusluokittain sekä luokkia tarkemmalla jaottelulla.

———

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2028.

Sen 38 ja 38 a §:ssä säädettyjä vaatimuksia sovelletaan 38 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettuun erillispientaloon kuitenkin vasta 1 päivästä tammikuuta 2030 alkaen.

Sen 38 §:n 1 momentin 9 kohtaa sovelletaan 31 päivään joulukuuta 2029 saakka ainoastaan rakennukseen, jonka hyötypinta-ala on yli 1 000 neliömetriä. Tämän jälkeen mainittua lainkohtaa sovelletaan kaikkiin uusiin rakennuksiin, jotka eivät kuulu 38 §:n 1 momentin 1–8 kohdassa tarkoitettuihin rakennuksiin.

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

———————

Helsingissä 3.9.2026

Pääministeri

Petteri Orpo

Ympäristö- ja ilmastoministeri Sari Multala

1.

Laki

rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013) 6 §:n 3 momentti,
muutetaan lain nimike, 3 luvun otsikko, 1 §:n 2 momentti, 3 §:n 2 momentin 1 kohta, 5 §, 6 §:n 1 momentti sekä 7, 9 ja 10 §,
sellaisina kuin niistä ovat 3 §:n 2 momentin 1 kohta laissa 753/2023, 9 § laissa 755/2017 sekä 5 ja 10 § laeissa 755/2017 ja 753/2023,
lisätään lakiin uusi 5 a ja 9 a §, 11 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 755/2017, uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 ja 3 momentti siirtyvät 3 ja 4 momentiksi, lakiin uusi 11 a ja 11 b § sekä 13 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy 3 momentiksi seuraavasti:

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
Laki **rakennuksen energiatodistuksesta**	**Laki** **rakennuksen energiatodistuksesta *ja perusparannuspassista***
1 § *Lain tarkoitus ja soveltamisala* — — — — — — — — — — — — — — — —	1 § *Lain tarkoitus ja soveltamisala* — — — — — — — — — — — — — — — —
Tässä laissa säädetään rakennuksen energiatodistuksesta, sen laatimisesta, hankkimisesta ja käyttämisestä, näiden valvonnasta sekä säännösten rikkomisesta aiheutuvista seuraamuksista.	Tässä laissa säädetään rakennuksen energiatodistuksesta *ja perusparannuspassista sekä näiden* laatimisesta, hankkimisesta ja käyttämisestä. *Tässä laissa säädetään myös* rakennuksen energiatodistuksen *ja perusparannuspassin* valvonnasta sekä säännösten rikkomisesta aiheutuvista seuraamuksista.
3 § *Energiatodistuksen hankkimis- ja käyttövelvollisuuden kohteena olevat rakennukset*	3 § *Energiatodistuksen hankkimis- ja käyttövelvollisuuden kohteena olevat rakennukset*

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
— — — — — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — — — — —
Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan sovelleta: 1) rakentamislain (751/2023) 37 §:n 2 momentin 1 ja 3–7 kohdassa tarkoitettuihin rakennuksiin; — — — — — — — — — — — — — — — —	Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan sovelleta: 1) rakentamislain (751/2023) 37 §:n 2 momentin 1 ja 3–*6* kohdassa tarkoitettuihin rakennuksiin; — — — — — — — — — — — — — — — —
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.	5 § ***Energiatodistus rakentamislupaa haettaessa*** *Rakentamisluvan hakijan on liitettävä rakentamislain 42 §:ssä tarkoitettuun rakentamislupahakemukseen energiatodistus, kun luvan kohteena on uusi rakennus tai laajamittaisesti korjattava rakennus*. 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 *kokonaisuudessaan*, kun se on rakentamislain 122 §:n 1 momentin mukaisessa loppukatselmuksessa hyväksytty käyttöönotettavaksi. *Energiatodistusta ei tarvitse liittää rakentamislupahakemukseen, jos luvan kohteena on rakennus, jolle 3 §:n mukaan ei tarvitse hankkia energiatodistusta, tai jos kyse on rakennuksen muutostyöstä, laajennuksesta taikka käyttötarkoituksen muuttamisesta.* Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä *rakentamisluvan* 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 siitä, että elimen omistamalla tai käytössä olevalla rakennuksella on voimassa oleva energiatodistus, ellei kyse ole rakennuksesta, jolle tämän lain 3 §:n mukaan ei tarvitse hankkia energiatodistusta*.

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
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.*	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 *niiden 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 rakennuksen laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku).* — — — — — — — — — — — — — — — (kumotaan 3 mom.)
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 luokitteluasteikko on asetettava selvästi yleisön nähtäville alkuperäisenä tai jäljennöksenä.* *Jos muussa kuin 1 momentissa tarkoitetussa rakennuksessa on yleisön toistuvien käyntien kohteena olevia tiloja yli 500 neliömetriä ja rakennukselle on laadittu energiatodistus, sovelletaan 1 momentissa säädettyä velvollisuutta.*	7 § *Energiatodistuksen nähtävillä olo* Jos muulla kuin asuinrakennuksella on voimassa oleva energiatodistus, se on asetettava esille rakennukseen näkyvälle paikalle selvästi nähtäville.

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
3 luku **Energiatodistuksen sisältö** 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. Todistuksessa 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.	3 luku ***Energiatodistuksen ja perusparannuspassin sisältö ja laadinta*** 9 § *Energiatodistuksen sisältämät tiedot* *Energiatodistuksen laatijan on huolehdittava siitä, että energiatodistuksen etusivu sisältää seuraavat tiedot:* *1) rakennuksen energiatehokkuus, joka esitetään E-luvun sijoittumisena luokitteluasteikolle siten, että rakennukset jaetaan käyttötarkoituksen mukaan ryhmiin, joilla on omat luokitteluasteikkonsa, ja E-luku lasketaan jakamalla energiamuotojen kertoimilla painotettu, rakennuksen vakioituun käyttöön perustuva laskennallinen energian vuotuinen loppukäyttö rakennuksen hyötypinta-alaa kohden;* *2) laskettu energian vuotuinen loppukäyttö energiamuodoittain;* *3) paikan päällä tuotetun uusiutuvan energian osuus rakennuksen energiankäytöstä;* *4) energiankäytöstä syntyvät kasvihuonekaasupäästöt.* *Todistuksen on lisäksi sisällettävä rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 liitteessä V tarkoitetut tiedot. Todistuksen on sisällettävä tieto toteutuneesta ostoenergiankulutuksesta, jos se on saatavilla. Energiatodistuksen on sisällettävä laatijan havaintojen perusteella antamat suositukset rakennuksen tai sen osan energiatehokkuuden kustannustehokkaaksi parantamiseksi, käytöstä syntyvien kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseksi sekä sisäympäristön laadun kehittämiseksi. Energiatodistuksen ei kuitenkaan tarvitse sisältää suosituksia, jos rakennus tai sen osa on vähintään energiatehokkuusluokkaa A0 taikka jos suositukset esitetään perusparannuspassissa. Suositukset eivät saa vaarantaa suojellun rakennuksen suojeluarvoja.*

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
Jos energiatodistus laaditaan rakennuksen osalle, sovelletaan edellä rakennusta koskevaa rakennuksen osaan. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pinta-alan määrittämisestä energiatodistusmenettelyssä, energiatodistuksissa käytettävistä luokitteluasteikoista ja tunnuksista, rakennusten ryhmittelystä luokittelua varten, suositusten antamisesta, todistuksessa annettavista muista tiedoista sekä energiatodistuslomakkeen kaavasta.	Jos energiatodistus laaditaan rakennuksen osalle, sovelletaan *rakennuksen osaan, mitä 1 ja 2 momentissa säädetään rakennuksesta.* 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 ilmastoselvitykseen. Energiatodistuksen laatijan on huolehdittava siitä, että ilmastoselvityksen sisältämät tiedot sisällytetään sellaisinaan energiatodistukseen rakennuksen loppukatselmuksessa.* *A+-energiatehokkuusluokan perusparannetun rakennuksen osalta 1 momentissa tarkoitetut tiedot on perustettava rakentamislain 38 §:ssä tarkoitettuun vähähiilisyyden arviointimenetelmään. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on laskettu ja ilmoitettu*

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
	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.	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* Rakennuksen vakioituun käyttöön tarvittavan energiamäärän selvittämiseksi sekä suositusten laatimiseksi on energiatodistuksen laatijan selvitettävä olemassa olevan rakennuksen energiankulutukseen vaikuttavat ominaisuudet asiakirjoista, havainnoimalla paikan päällä todistuksen kohdetta sekä tarvittaessa haastattelemalla rakennuksen käyttäjiä tai ylläpitohenkilökuntaa. Energiatodistuksen laatija on oikeutettu saamaan tarvitsemansa tiedot rakennuksen omistajalta tai haltijalta.	11 § *Rakennuksen ominaisuuksien selvittäminen* — — — — — — — — — — — — — — — —

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
Uudisrakennuksen vakioituun käyttöön tarvittavan energiamäärän määrittämiseksi noudatetaan 1 momentissa säädettyä soveltuvin osin. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vakioituun käyttöön tarvittavan energiamäärän selvittämisestä rakennusosien ja teknisten järjestelmien osalta.	*Edellä 1 momentissa tarkoitettu havainnointi voidaan toteuttaa myös reaaliaikaisesti virtuaalisena kohdekäyntinä siihen soveltuvan teknisen apuvälineen avulla, kun energiatodistus päivitetään yksinkertaistetussa menettelyssä 11 b §:n mukaisesti, kun uuden rakennuksen energiatodistus päivitetään tai kun kohdekäynnin toteuttamiseen virtuaalisesti on muu erityinen syy. 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 rakennukselle laadittu yksilöity, vaiheittainen suunnitelma laaja-alaisesta perusparannuksesta. Suunnitelman on perustuttava laatijan rakennuksesta tekemiin havaintoihin sekä niiden perusteella antamiin toimenpidesuosituksiin, ja sen toteuttamisen on merkittävästi parannettava rakennuksen energiatehokkuutta. Perusparannuspassin sisällön on perustuttava rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 liitteessä VIII säädetyille pakollisille ja vapaaehtoisille tiedoille.* *Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä perusparannuspassin laatimisesta, sisällöstä ja mallista sekä suositusten antamisesta.*

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
	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, muita sertifioituja menetelmiä tai sertifioiduista välineistä saatuja tietoja rakennuksen energiatehokkuuden määrittämiseksi.* *Energiatodistuksen päivittäminen 1 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa ei vaikuta energiatodistuksen voimassaoloaikaan.*
13 § *Pätevyyden voimassaolo* Pätevyys on voimassa määräajan, joka saa olla enintään seitsemän vuotta sitä koskevan päätöksen antamisesta. Pätevyyden uudistamiseksi energiatodistuksen laatijan tulee pitää ammattitaitoaan yllä energiatodistusten laatimisella, ammattitaitoa ylläpitävällä koulutuksella tai näihin rinnastettavalla tavalla. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä ammattitaidon ylläpitämisestä energiatodistusten laatimisella, koulutuksella tai näihin rinnastettavalla tavalla.	13 § *Pätevyyden voimassaolo* — — — — — — — — — — — — — — — *Energiatodistuksen laatija ei saa laatia perusparannuspassia, jos energiatodistuksen laatimiseen vaadittavan pätevyyden voimassaolo on päättynyt.* — — — — — — — — — — — — — — —

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
	————
	Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .
	Sen 5 a §:ää sovelletaan kuitenkin vasta 1 päivästä tammikuuta 2028.
	Sen 9 a §:ssä säädettyjä vaatimuksia sovelletaan uusiin rakennuksiin 1 päivästä tammikuuta 2028 alkaen siten, että 31 päivään joulukuuta 2029 niitä sovelletaan vain uusiin rakennuksiin, joiden hyötypinta-ala on yli 1 000 neliömetriä, minkä jälkeen lainkohtaa sovelletaan kaikkiin uusiin rakennuksiin.
	Tämän lain voimaan tullessa vireillä olleeseen hankkeeseen sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä rakennuksen käyttöönottoon saakka.
	Lain 5 a §:ssä, 6 §:n 1 momentissa ja 7 §:ssä säädettyjen velvoitteiden täyttämiseen hyväksytään energiatodistus, joka on:
	1) ennen tämän lain voimaantuloa tällä lailla muutettavan lain nojalla myönnetty ja yhä voimassa; tai
	2) tämän lain voimassa ollessa myönnetty ja voimassa.
	Ennen 1 päivää tammikuuta 2027 tällä lailla muutettavan lain nojalla pätevöitynyttä energiatodistuksen laatijaa pidetään pätevyyden voimassaolon ajan myös tämän lain mukaisena pätevänä energiatodistuksen laatijana, joka saa laatia myös perusparannuspassin.
	Jos energiatodistus on tullut voimaan 1 päivänä tammikuuta 2025 tai sen jälkeen, voidaan energiatodistus päivittää tämän lain voimaan tultua tämän lain mukaiseen energiatodistukseen 31 päivään joulukuuta 2028 käyttäen voimassa olevan energiatodistuksen lähtötietoja. Päivittäminen aloittaa uuden tällä lailla muutettavan lain 8 §:n mukaisen voimassaoloajan.
	————

2.

Laki

rakentamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan rakentamislain (751/2023) 2 §:n 6 kohta, 15 §:n 1 momentti, 38 § sekä 38 a §:n 1 ja 4 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 38 § sekä 38 a §:n 1 ja 4 momentti laissa 897/2024, sekä

lisätään 38 a §:ään, sellaisena kuin se on laissa 897/2024, uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 ja 3 momentti sekä muutettu 4 momentti siirtyvät 3–5 momentiksi seuraavasti:

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
2 § *Määritelmät* Tässä laissa tarkoitetaan: — — — — — — — — — — — — — — — 6) *rakennuksen elinkaarella* peräkkäisiä ja toisiinsa liittyviä vaiheita, jotka kattavat rakennustuotteiden raaka-aineiden hankinnan, valmistuksen, kuljetukset, rakentamisen, rakennuksen käytön, rakennustuotteiden vaihdot, purkamisen sekä rakennus- ja purkumateriaalien käsittelyn ja loppusijoituksen; — — — — — — — — — — — — — — —	2 § *Määritelmät* Tässä laissa tarkoitetaan: — — — — — — — — — — — — — — — 6) *rakennuksen elinkaarella* peräkkäisiä ja toisiinsa liittyviä vaiheita, jotka kattavat rakennustuotteiden raaka-aineiden hankinnan, *rakennustuotteiden* valmistuksen ja kuljetukset, rakentamisen, rakennuksen käytön, rakennustuotteiden *käytön, kunnossapidon, korjauksen ja* vaihdot, *rakennuksen* purkamisen sekä rakennus- ja purkumateriaalien käsittelyn ja loppusijoituksen; — — — — — — — — — — — — — — —
15 § *Kansallinen päästötietokanta* Suomen ympäristökeskuksen on ylläpidettävä kansallista päästötietokantaa, jonka on sisällettävä rakennuksen ja rakennuspaikan vähähiilisyyden arvioinnissa tarvittavat yleisluontoiset hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen tiedot: 1) rakennustuotteiden valmistuksesta; 2) rakennustuotteiden kuljetuksesta; 3) rakennustuotteiden vaihdosta; 4) rakennustuotteiden jätteenkäsittelystä ja kierrätyksestä;	15 § *Kansallinen päästötietokanta* Suomen ympäristökeskuksen on ylläpidettävä kansallista päästötietokantaa, jonka on sisällettävä rakennuksen ja rakennuspaikan vähähiilisyyden arvioinnissa tarvittavat yleisluontoiset hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen tiedot: 1) rakennustuotteiden valmistuksesta; 2) rakennustuotteiden kuljetuksesta; 3) rakennustuotteiden *käytöstä, kunnossapidosta, korjauksesta ja vaihdoista*;

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
5) rakentamisesta ja siinä käytettävistä työkoneista ja polttoaineista; 6) rakennuksen käytönaikaisen energian päästöistä ja niiden kehityksestä tulevaisuudessa; 7) hiilivarastoista; *8) karbonatisoitumisesta;* *9) kasvillisuudesta*. — — — — — — — — — — — — — —	4) rakennustuotteiden jätteenkäsittelystä ja *loppusijoituksesta*; 5) rakentamisesta *ja purkamisesta työmaalla* sekä siellä käytettävistä polttoaineista; 6) rakennuksen käytönaikaisen energian päästöistä ja niiden kehityksestä tulevaisuudessa; 7) *hiilikädenjäljen eri osatekijöistä.* — — — — — — — — — — — — — —
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 ilmastoselvityksessä 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 päiväkoti; 7) liikuntahalli; 8) sairaala; 9) *lämmitetyltä nettoalaltaan* yli 1 000 neliömetrin suuruinen varastorakennus, liikenteen rakennus, uimahalli ja jäähalli. Ilmastoselvityksen 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 vähähiilisyyden arviointimenetelmää sekä kansallisen	38 § *Rakennuksen vähähiilisyys* Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, 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 ilmastoselvityksessä 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 päiväkoti; 7) liikuntahalli; 8) sairaala; 9) *muu kuin 1–8 kohdassa tarkoitettu rakennus.* Ilmastoselvityksen laatimisvelvoite ei koske *sellaista 1 momentissa tarkoitettua uutta rakennusta tai sen osaa, jolle ei tarvitse rakennuksen energiatodistuksesta ja perusparannuspassista annetun lain (50/2013) mukaan hankkia energiatodistusta*. Ilmastoselvityksen laatimisvelvoite ei koske myöskään rakennuksen korjaus- ja

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
päästötietokannan tietoja tai muita arviointimenetelmän mukaisia ympäristöominaisuustietoja. Vähähiilisyyden arvioinnin on katettava erikseen rakennuksen ja rakennuspaikan sisältämät uudet ja hyödynnettävät rakennus- ja tekniikkaosat. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että 1 momentissa tarkoitetulle rakennukselle laaditaan rakentamislupavaiheessa vähintään pääpiirustustasoinen rakennustuoteluettelo. Luettelo on päivitettävä keskeisten muutosten osalta rakennuksen loppukatselmusta varten. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmästä, arvioinnissa käytettävistä tiedoista ja arvioinnin lähtötietojen ja tulosten raportoinnista, ilmastoselvityksen laatimisesta sekä rakennustuoteluettelosta.	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 määriteltyjä lähtötietoja*. Vähähiilisyyden arvioinnin on katettava erikseen rakennuksen ja rakennuspaikan sisältämät uudet ja hyödynnettävät rakennus- ja tekniikkaosat. *Jos 1 momentissa tarkoitetulle rakennukselle on laadittava ilmastoselvitys,* rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennukselle laaditaan rakentamislupavaiheessa vähintään pääpiirustustasoinen rakennustuoteluettelo. Luettelo on päivitettävä keskeisten muutosten osalta rakennuksen loppukatselmusta varten. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmästä, arvioinnissa käytettävistä tiedoista ja arvioinnin lähtötietojen ja tulosten raportoinnista, ilmastoselvityksen laatimisesta, *hiilijalanjäljen ylityksen laskennasta erityistilanteissa* sekä rakennustuoteluettelosta.
38 a § *Hiilijalanjäljen raja-arvo* Uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää 38 §:n 1–9 kohdassa tarkoitettujen *rakennusten käyttötarkoitusluokittain* säädettyä raja-arvoa. Rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvon alittuminen osoitetaan 122 §:n mukaista loppukatselmusta varten tehtävällä ilmastoselvityksellä. Raja-arvo ei koske korjaus- ja muutostöitä, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä eikä rakennuksen laajentamista.	38 a § *Hiilijalanjäljen raja-arvo* Uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää 38 §:n *1 momentissa* tarkoitettujen rakennusten raja-arvoa. *Jos rakennuksessa on eri käyttötarkoituksia palvelevia osia, yksikään rakennuksen osa ei saa ylittää sille sovellettavaa raja-arvoa. Se, ettei rakennuksen hiilijalanjälki ylity,* osoitetaan 122 §:n mukaista loppukatselmusta varten tehtävällä ilmastoselvityksellä. *Raja-arvoa ei sovelleta Puolustusvoimien valtion kiinteistövarallisuuteen luettavaan tai muutoin valtion käyttöä palvelevaan, välittömästi puolustustarkoitukseen liittyvään uuteen rakennukseen tai sen osaan eikä*

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
	sellaiseen rakennukseen tai sen osaan, jolle ei tarvitse hankkia energiatodistusta. Raja-arvoa ei sovelleta myöskään rakennuksen korjaus- ja muutostöihin, käyttötarkoituksen muutokseen, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen eikä rakennuksen laajentamiseen.
	— — — — — — — — — — — — — — — —
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. Raja-arvoa annettaessa voidaan ottaa huomioon sellaiset erityistilanteet, joissa raja-arvon alittaminen on rakennukseen, sen käyttötarkoitukseen tai sijaintipaikkaan liittyvien ominaispiirteiden taikka 29 §:n mukaisten olennaisten teknisten vaatimusten teknisen ja toiminnallisen toteuttamisen vuoksi erityisen vaikeaa. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvosta.	Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä uuden rakennuksen hiilijalanjäljen *raja-arvoista käyttötarkoitusluokittain sekä luokkia tarkemmalla jaottelulla*.
	————
	Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2028. *Sen 38 ja 38 a §:ssä säädettyjä vaatimuksia sovelletaan 38 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettuun erillispientaloon kuitenkin vasta 1 päivästä tammikuuta 2030 alkaen.* *Sen 38 §:n 1 momentin 9 kohtaa sovelletaan 31 päivään joulukuuta 2029 saakka ainoastaan rakennukseen, jonka hyötypinta-ala on yli 1 000 neliömetriä. Tämän jälkeen mainittua lainkohtaa sovelletaan kaikkiin uusiin rakennuksiin, jotka eivät kuulu 38 §:n 1 momentin 1–8 kohdassa tarkoitettuihin rakennuksiin.* *Tämän lain voimaan tullessa vireillä olleeseen hankkeeseen sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä*. ————