

30.4.2026

Ympäristöministeriö
lausuntopalvelu.fi

Asia: VN/18993/2024

LUONNOS HALLITUKSEN ESITYKSEKSI LAIKSI RAKENNUSTEN ENERGIATEHOKKUUDESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 26 800 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki rakennusten energiatehokkuudesta, jolla pannaan täytäntöön rakennusten energiatehokkuusdirektiivi (EU) 2024/1275. Laissa säädettäisiin olemassa olevien muiden kuin asuinrakennusten energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksista sekä aurinkoenergian käyttöönottoa koskevista velvoitteista ja poikkeamismahdollisuuksista. Tavoitteena on parantaa rakennuskannan energiatehokkuutta ja edistää uusiutuvan energian käyttöä. Säännöksiä sovellettaisiin vaiheittain viimeistään 31.12.2033 mennessä.

Lausunto on jätetty lausuntopalvelut.fi -palvelun kautta. Alla Kiinteistöliiton vastaukset lausuntopalvelussa esitettyihin kysymyksiin.

Kommenttinne 1 §:ään – Lain soveltamisala

Kiinteistöliitto ehdottaa lisättäväksi soveltamisalaa käsittelevään pykälään vielä maininnan siitä, ettei lakia sovelleta olemassa olevien asuinrakennusten tapauksissa.

Kommenttinne 2 §:ään – Määritelmät

Ehdotamme seuraavia muutoksia ja lisäyksiä määritelmiin:

- Energiatehokkuus määritellään suoraan laskennallisen energiatehokkuuden vertailuluvun (E-luvun) avulla.
- Määritelmiin lisätään laajamittainen korjaus rakentamislain 14 §:n mukaisesti.

30.4.2026

- Määritelmiin lisätään asuinrakennus siten kuin se on määritelty laissa rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä. Asuinrakennuksen määrittely laissa on keskeistä, koska se on energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten tärkein soveltamiskriteeri.
- Määritelmiin lisätään pohjakerroksen hyötypinta-ala, jolla tarkoitetaan rakennuksen maan tasolla sijaitsevan kerroksen hyötypinta-alaa.

Kommenttine 3 §:ään – Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimukset muissa kuin asuinrakennuksissa

Pykälässä todetaan, että muiden kuin asuinrakennusten käyttötarkoitukseluokan mukaisen E-luvun tulee olla pienempi kuin pykälän taulukossa esitetyt raja-arvot. Perusteluissa puolestaan viitataan siihen, että E-luku voisi olla enintään taulukossa säädetyn arvon suuruinen. Pidämme tätä epäselvänä sääntelytapana ja katsomme, että vaatimuksen tulee olla yksiselitteinen ja tarkkarajainen. Ehdotamme, että pykäläteksti ja perustelumuuisto yhdenmukaistetaan siten, että vaatimuksena on joko E-luvun alittaminen tai sen enimmäisarvo taulukon mukaisesti.

Pyydämme lisäksi tarkentamaan perusteluissa, miten vaatimuksia sovelletaan rakennuksiin, joissa on useita käyttötarkoitukseluokkia. Esimerkiksi kiinteistöosakeyhtiössä alle puolet rakennuksen kerrosalasta voi olla asuinkäytössä, jolloin rakennus kuuluu lain soveltamisalaan. Käsitteemme mukaan vaatimusten täytyminen osoitetaan tällöin esimerkiksi liike- tai toimistotilojen energiatodistuksella. Tämänkaltaiset tilanteet tulisi kuvata perusteluissa selkeästi lain soveltamisen helpottamiseksi.

Pidämme tärkeänä, että pykälän 3 §:n 1 ja 2 momentin vaatimusten osoittaminen rakennuksen omistajan toimesta kytkeytyy käytännössä tilanteisiin, joissa energiatodistus on muutenkin esitettävä. On myös perusteltua, että viranomainen voi vaatia energiatodistusta nähtäville kynnyarvon alittumisen osoittamiseksi vain erityisestä syystä.

Pidämme myönteisenä pykälään sisältyviä joustoja tilanteissa, joissa energiatehokkuuden parantaminen ei ole teknisesti, taloudellisesti tai toiminnallisesti toteutettavissa. Esitämme kuitenkin, että kyseistä momenttia muutetaan siten, rakennuksen omistaja voi poiketa 1 ja 2 momentissa säädetystä vaatimuksista, mikäli kynnyarvojen alittuminen ei ole teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa rakennuksen odotettavissa olevan tulevan käytön, epäsuotuisan kustannus-hyötyanalyysin tai muun vaikean ongelmatilanteen perusteella. Rakennuksen omistajan olisi kunnan rakennusvalvontaviranomaisen pyynnöstä esitettävä tarpeellinen selvitys poikkeamisen edellytysten täyttymisestä.

Lisäksi ehdotamme pykälän viimeisen momentin muotoilua siten, että rakennuksessa on toteutettava ne yksittäiset toimenpiteet, jotka ovat teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa. Tämä olisi linjassa joustokriteerien kanssa.

30.4.2026

Kommenttinne 4 §:ään – Aurinkoenergia rakennuksissa

Pykälän kohta 1 ei vastaa direktiivin artiklan 10.3 kohtaa a. Pyydämme korjaamaan kohdan 1 seuraavaan muotoon: ”1) viimeistään 31 päivänä joulukuuta 2026 kaikissa uusissa julkisissa muissa kuin asuinrakennuksissa, joiden pohjakerroksen hyötypinta-ala on yli 250 m²;”

Haluamme todeta, että pykälän kohdan 4 katettuja pysäköintialueita koskeva vaatimus on tiukempi kuin direktiivissä edellytetään. Direktiivin mukaan katetulla pysäköintialueella tarkoitetaan katettua rakennetta, jossa on vähintään kolme autopysäköintipaikkaa. Jotta uusi laki olisi pääministeri Orpon hallitusohjelman linjausten mukainen, ehdotamme, että kohdan vaatimus kohdennetaan direktiivin mukaisesti tilanteisiin, joissa katetulla pysäköintialueella on vähintään kolme autopysäköintipaikkaa.

Kunnioitavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Petri Pylsy
johtava asiantuntija (energia ja ilmasto)