12.10.2026

Ympäristövaliokunta

Asia: HE 155/2026 vp

HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE LAEIKSI RAKENNUKSEN ENERGIATODISTUKSESTA ANNETUN LAIN JA RAKENTAMISLAIN MUUTTAMISESTA

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 vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 27 550 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Pidämme tärkeänä, että esityksessä on lähtökohtaisesti noudatettu pääministeri Orpon hallitusohjelman kirjauksia direktiivien toimeenpanosta. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanossa asukkaille ja kiinteistönomistajille ei tule asettaa kohtuuttomia velvoitteita. Energiatodistusten kannalta on hyvä, että E-lukuun vaikuttavien energiamuotokertoimien osalta kaukolämmön ja sähkön suhde on säilytetty ennallaan.

Kiinteistöliitto kannattaa pääosin hallituksen esitystä rakennuksen energiatodistuslain muuttamiseksi. Pidämme hyvänä ratkaisuna, että perusparannuspassia esitetään vapaaehtoiseksi. Ratkaisu tukee hallitusohjelman mukaista energiatehokkuusdirektiivin kustannustehokasta toimeenpanoa. Arviomme mukaan perusparannuspassi ei tuo merkittävää lisäarvoa nykyiseen kunnossapito- ja energiatehokkuussuunnitteluun, joten vapaaehtoisuuteen perustuva malli on perusteltu ja auttaa minimoimaan velvoitteista aiheutuvia kustannuksia.

Seuraavassa esitämme huomiomme muutamiin seikkoihin, joihin tulisi vielä kiinnittää huomiota.

Pyydämme, että 5 §:ään lisätään selvyyden vuoksi viittaus rakentamislain 14 §:n 2 momenttiin laajamittaisesta korjaamisesta. Tällöin olisi pykälätasolla yksiselitteistä, että kyse on rakentamislain 14 §:n 2 momentin mukaisesta laajamittaisesta korjaamisesta. Käsitteenä laajamittainen korjaaminen on

edelleen tulkinnanvarainen esimerkiksi taloyhtiöiden arjessa. Ehdotamme 5§:n 1 momenttia muutettavaksi muotoon:

”Rakentamisluvan hakijan on liitettävä rakentamislain 42 §:ssä tarkoitettuun rakentamislupahakemukseen energiatodistus, kun luvan kohteena on uusi rakennus tai ***rakentamislain 14 §:n 2 momentissa tarkoitettu*** *laajamittaisesti korjattava rakennus.”*

Emme pidä 6 §:ssä ehdotettua velvoitetta perusteltuna siltä osin, että rakennuksen omistajan tulisi huolehtia voimassa olevan energiatodistuksen nähtävillä olosta myynnin, vuokrauksen tai vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä. Rakennuksen omistajan velvollisuutena tulee olla energiatodistuksen hankkiminen, mutta häneltä ei voida edellyttää energiatodistuksen esilläpidosta huolehtimista myynti- tai vuokraustilanteessa. Ehdotamme, että pykälän alun muotoilu säilytetään voimassa olevan lain mukaisena:

*”****~~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* ***oltava*** *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).”*

Pyydämme 7 §:n yksiselitteisen soveltamisen varmistamiseksi täsmentämään perusteluja siten, että asuinrakennus määritellään vastaavasti kuin laissa rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä. Toisin sanoen, jos vähintään 50 prosenttia rakennuksen kerrosalasta on asuinkäytössä, pykälä ei edellytä muiden kuin asuinkäytössä olevien osien energiatodistusten esillä pitämistä, vaikka ne täyttäisivät energiatodistusasetuksessa tarkoitetun merkittävän osan kriteerit.

Koska 11 §:ssä säädetyn virtuaalisen katselmuksen tulee tuottaa samat tiedot kuin paikan päällä tehtävän katselmuksen, virtuaalisen katselmuksen käyttöä ei ole tarpeen rajata ehdotetulla tavalla. Ehdotamme, että virtuaalinen kohdekäynti sallitaan kaikissa tilanteissa, joissa laatija arvioi sen mahdolliseksi. Laatija vastaisi tällöin siitä, että virtuaalinen kohdekäynti täyttää lainsäädännön vaatimukset. Mielestämme lainsäädännön tulee olla mahdollistavaa eikä etukäteen asioita rajoittavaa.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Petri Pylsy
johtaja (tekniikka, tutkimus, data), DI