

30.4.2026

Ympäristöministeriö  
lausuntopalvelu.fi

Asia: VN/1878/2025

**LAUSUNTOPYYNTÖ HE RAKENNUKSEN ENERGIATODISTUKSESTA  
ANNETUN LAIN JA RAKENTAMISLAIN MUUTTAMISEKSI SEKÄ  
ENERGIATODISTUSTA ETTÄ RAKENNUKSEN ILMASTOSELVITYKSESTÄ  
KOSKEVIEN ASETUSTEN MUUTTAMISEKSI**

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 tahoja, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

**Kiinteistöliiton lausunto** *Esityksillä ehdotetaan muutettavaksi rakennuksen energiatodistusta koskevaa lainsäädäntöä ja siihen liittyviä asetuksia rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EU) 2024/1275 täytäntöön panemiseksi. Muutokset koskevat energiatodistuksen sisältöä, menettelyjä ja perusparannuspassia sekä rakennuksen elinkaaren ilmastovaikutusten laskentaa ja ilmoittamista. Lisäksi rakentamislakiin ja asetukseen tehtäisiin muutoksia rakennusten hiilijalanjälkeä ja vähähiilisyysarvioinnin vaatimusten täytäntöönpanemiseksi.*

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

Kommentit hallituksen esitykseen eduskunnalle laeiksi rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain ja rakentamislain muuttamisesta

***Energiatodistuslaki***

3 §:n osalta pidämme myönteisenä suojeltuja rakennuksia koskevaa selkeytystä. Toteamme kuitenkin, että jo voimassa oleva lainsäädäntö on käsityksemme mukaan käytännössä edellyttänyt energiatodistuksen hankkimista, koska todistuksen laatiminen ei muuta suojellun rakennuksen luonnetta tai ulkonäköä<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> [HE 150/2015](#)

30.4.2026

5 §:n osalta toteamme, että rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 20 artiklasta ei löydy suoraa velvoitetta vaatia energiatodistusta rakennuksen laajentamisen yhteydessä. Tämän vuoksi ehdotamme, että laajennukset poistetaan 5 §:n 1 momentista.

6 §:n osalta emme pidä perusteltuna velvoittaa rakennuksen omistajaa huolehtimaan siitä, että myynnin, vuokrauksen tai vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä voimassa oleva energiatodistus on ostajan tai vuokralaisen nähtävillä. Rakennuksen omistajan velvollisuutena tulee olla energiatodistuksen hankkiminen, mutta häneltä ei voida edellyttää sen esilläpidosta huolehtimista myynti- tai vuokraustilanteessa. Ehdotamme pykälän alun muotoilun palauttamista voimassa olevan lain mukaiseksi.

7 §:ssä säädetty vaatimus energiatodistuksen nähtävillä olosta on perusteltua kohdistaa direktiivin 21 artiklan mukaisesti ainoastaan muihin kuin asuinrakennuksiin. Pykälän yksiselitteisen soveltamisen varmistamiseksi pyydämme täsmentämään perusteluissa, 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 näyttämään esillä muiden kuin asuinkäytössä olevien osien energiatodistuksia, vaikka ne täyttäsivät energiatodistusasetuksessa tarkoitetun merkittävän osan kriteerit.

Koska 11 §:ssä säädetyn virtuaalisen katselmuksen tulee antaa samat tiedot kuin paikan päällä tehtävän katselmuksen, ei virtuaalisen katselmuksen käyttöä ole tarpeen rajata näin tiukasti. Ehdotamme, että virtuaalinen kohdekäynti sallitaan kaikissa tilanteissa, jos laatija arvioi tämän olevan mahdollista, mutta kuitenkin siten, että laatija vastaa virtuaalisen kohdekäynnin täyttävän lainsäädännön edellyttämät vaatimukset. Mielestämme lainsäädännön tulee olla mahdollistavaa, ei etukäteen asioita kieltävää.

Pidämme hyvänä ratkaisuna, että perusparannuspasia esitetään vapaaehtoiseksi. Ratkaisu tukee hallitusohjelman mukaista energiatehokkuusdirektiivin kustannustehokasta toimeenpanoa. Arviomme mukaan perusparannuspasi ei merkittävästi tuo lisäarvoa nykyiseen kunnossapito- ja energiatehokkuussuunnitteluun, joten vapaaehtoisuuteen perustuva malli on perusteltu ja auttaa minimoimaan velvoitteista aiheutuvat kustannukset.

**Kommentit ympäristöministeriön asetukseen rakennuksen energiatodistuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta**

### *3 § Luokitteluasteikot ja energiatehokkuusluokkien tunnuksot*

Ymmärrettävyyden ja viestinnän selkeyden vuoksi ehdotamme, että luokitteluasteikossa A0 ja A eivät olisi sama energiatehokkuusluokka. Esitämme, että A0- ja A-luokkien E-luvun raja-arvot erotetaan toisistaan. Tällöin A+ säilyisi

30.4.2026

ehdotetussa muodossaan, A0-luokan yläraja vastaisi päästöttömän rakennuksen E-lukuvaatimusta ja G-luokan raja-arvo säilyisi ennallaan, mutta A–F-luokkien rajat jaettaisiin uudelleen likimäärin tasavälein. Asetusluonnoksen energiatodistuslomakkeen luonnoksessa A0 ja A on esitetty erillisinä luokkina, mikä havainnollistaa selkeää luokittelua eikä niputa eri tasoja saman E-lukurajan alle.

Pyydämme lisäksi selkeyttämään, mihin A0korjattu-lisämerkinnällä viitataan ympäristöministeriön asetuksessa (xxxx/2026) säädettyä tasona. Kyseisen, EU-notifikaatiossa olevan asetusluonnoksen 8 §:ssä esitetään kaksi vaihtoehtoista tapaa osoittaa vaatimusten täyttyminen, mikä tulisi tuoda selkeämmin esiin.

Emme kannata erillisen luokitteluasteikon tai energiatehokkuusluokkamerkinnän käyttöönottoa massiivipuurakennuksille. Emme myöskään näe, että direktiivi antaisi tähän mahdollisuutta.

Yleisesti pidämme esitettyä energiatehokkuusluokitusta varsin monimutkaisena ja tavallisille käyttäjille vaikeaselkoisena, mikä tulee huomioida viestinnässä. Perustelumuiustiossa olisi syytä täsmentää muun muassa, mikä energiatehokkuusluokan merkintä esitetään myynti- tai vuokrausilmoituksessa tilanteessa, jossa rakennus on korjattu A0korjattu-tasolle.

### *3 a § Elinkaaren hiilijalanjälki- ja hiilikädenjälkitietojen ilmoittaminen energiatodistuksessa*

Pyydämme lisäämään 3 a §:ään viittaukset siihen, missä tilanteissa pykälässä tarkoitetut tiedot on ilmoitettava energiatodistuksessa, eli uudisrakentamisen yhteydessä sekä mahdollisesti korjattaessa rakennus A+-tasolle.

### *Liite I*

Liitteen I sivulla 18 otsikon ”Tuotto” alla käsitellään lämmitysjärjestelmän ostoenergian laskentaa lämmöntuottojärjestelmittain. Tekstissä todetaan, että lämmöntuottojärjestelmien hyötysuhteet voidaan selvittää rakennuksen tarkastuksen yhteydessä ja että laskennassa tulee käyttää saatuja arvoja, muun muassa tuotetietoihin perustuen. Pyydämme täsmentämään erityisesti lämpöpumppujen SCOP (cold) -arvon osalta, ettei jää tulkinnanvaraiseksi, että olemassa olevan rakennuksen tapauksessa lämpökertoimet olisi tarkoitus määrittää nimenomaan suunnitelma- ja tuotetietojen mukaisesti, ei asennetun järjestelmän toteutuneiden mittaustietojen perusteella.

Kommentit ympäristöministeriön asetukseen rakennuksen ilmastaselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

Esityksessä täydennetään hiilijalanjäljen arviointimenetelmää lisäämällä uusia elinkaaren vaiheita. Katsomme, että muutosten vaikutuksia hiilijalanjäljen raja-arvojen saavuttamiseen tulisi käsitellä asetuksen tai lakimuutoksen perusteluissa, vaikka vaikutukset olisivat vähäisiä. Tätä ei nykyisessä esityksessä tarkastella.

30.4.2026

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi tuo tarpeen kehittää sääntelyä. Toteamme kuitenkin että, sääntely on tullut voimaan vasta vuoden 2026 alussa ja sitä ollaan nyt muuttamassa nopeasti ja vaiheittain. Korostamme sääntelyn ennakoitavuutta ja vakautta, jotta toimijat ehtivät sopeutua muutoksiin.

Perusteluissa esitetty lause *”raja-arvoa ei saisi ylittää enempää kuin mitä erityistilanteet laskelmien mukaan nostavat rakennuksen hiilijalanjälkeä”* on ongelmallinen, koska jää hyvin epäselväksi, mikä on hyväksyttävä ylitys ja kuka sen määrittelee.

Raja-arvoasetus mahdollistaa jo lain mukaisesti raja-arvon ylittämisen tietyissä tilanteissa myös yli 5 prosentin, mikä on riittävä ohjaus. Sääntelyä ei tule tosiasiallisesti kiristää asetuksilla tai laskentasäännöillä. Epäselvä kirjaus lisää vaikeita tulkintatilanteita, joten ehdotamme kyseisen lauseen poistamista perusteluista.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Petri Pylsy  
johtava asiantuntija (energia ja ilmasto)