12.10.2026

Ympäristövaliokunta

Asia: HE 164/2026 vp

HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE 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 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

Kiinteistöliitto kannattaa lähtökohtaisesti hallituksen esitystä laiksi rakennusten energiatehokkuudesta. Pidämme tärkeänä, että esityksessä on noudatettu pääministeri Orpon hallitusohjelman linjausta rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanosta.

Pidämme perusteltuna, että 3 §:ssä energiatehokkuuden vähimmäisvaatimukset olemassa oleville muille kuin asuinrakennuksille sidotaan vertailutasoon 1.1.2020. Ratkaisu vastaa direktiivin vaatimuksia sekä pääministeri Orpon hallitusohjelman linjauksia. Pidämme hyvänä, että rakennuksen omistaja vastaa vaatimusten täyttymisestä ja niiden toteutuminen on osoitettava vain rakennusvalvontaviranomaisen perustellusta pyynnöstä. Myönteistä on myös se, että pykälä sisältää joustoja tilanteisiin, joissa energiatehokkuuden parantaminen ei ole teknisesti, taloudellisesti tai toiminnallisesti toteutettavissa.

Esitämme kuitenkin, että kyseistä momenttia muutetaan siten, että rakennuksen omistaja voi poiketa 1 ja 2 momentissa säädetyistä vaatimuksista ilman rakennusvalvontaviranomaisen erillistä päätöstä. Rakennuksen omistajan olisi kuitenkin kunnan rakennusvalvontaviranomaisen erillisestä pyynnöstä esitettävä tarpeellinen selvitys poikkeamisen edellytysten täyttymisestä. Muutoksella vältettäisiin tarpeettoman hallinnollisen taakan syntyminen. Pykälän 5 momentti voitaisiin muotoilla vastaavalla tavalla kuin esityksen 4 §:n poikkeamista koskeva momentti. Ehdotamme 3 §:n 5 momenttia muotoiltavaksi seuraavasti:

”~~Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi rakentamisluvan myöntämisen yhteydessä myöntää vapautuksen 1 ja 2 momentissa säädettyjen energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten noudattamisesta~~ , **Rakennuksen omistaja voi poiketa 1 ja 2 momentissa säädetyistä vaatimuksista,** jos ~~rakennuksen omistaja osoittaa, ettei~~ rakennuksen energiatehokkuuden parantaminen **ei** ole teknisesti, taloudellisesti tai toiminnallisesti toteutettavissa rakennuksen odotettavissa olevan tulevan käytön, epäsuotuisan kustannus-hyötyanalyysin tai muun vaikean ongelmatilanteen perusteella. ~~Vapautusta koskevaan menettelyyn ja muutoksenhakuun sovelletaan, mitä rakentamislaissa säädetään rakentamislupamenettelystä ja rakentamislupaa koskevasta muutoksenhausta.~~ **Rakennuksen omistajan on kunnan rakennusvalvontaviranomaisen pyynnöstä esitettävä selvitys poikkeamisen edellytysten täyttymisestä. Jos rakennusvalvontaviranomainen arvioi saadun selvityksen perusteella, etteivät poikkeamisen edellytykset täyty, rakennusvalvontaviranomaisen on velvoitettava rakennuksen omistajaa noudattamaan 1 ja 2 momentissa säädettyjä vaatimuksia.”**

Haluamme lisäksi nostaa esiin sen, että esimerkiksi kiinteistöosakeyhtiössä alle puolet rakennuksen kerrosalasta voi olla asuinkäytössä, jolloin rakennus kuuluu lain soveltamisalaan. Lain soveltamisen helpottamiseksi pyydämme tarkentamaan perusteluissa, että vaatimusten täyttyminen osoitetaan tällöin pääasialliseen käyttötarkoitusluokkaan kohdentuvalla energiatodistuksella.

Pyydämme lisäämään 4 §:n 1 momenttiin maininnan siitä, että pykälän vaatimukset koskevat olemassa olevien rakennusten osalta vain muita kuin asuinrakennuksia. Tämä poistaisi soveltamiseen liittyvät tulkinnanvaraisuudet. Ehdotamme 4 §:n 1 momenttia täydennettäväksi seuraavasti:

*”Uudessa rakennuksessa sekä olemassa olevassa **muussa kuin asuin**rakennuksessa, johon haetaan rakentamislupaa laajamittaista korjausta, katolla tehtäviä töitä tai rakennuksen teknisten järjestelmien asentamista varten, on otettava soveltuvat aurinkoenergialaitteistot käyttöön seuraavasti:”*

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Petri Pylsy
johtaja (tekniikka, tutkimus, data) DI