

**Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain ja rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annetun lain 3 ja 5 §:n muuttamisesta**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi rakennuksen energiatodistuksesta annettua lakia. Energiatodistusvelvoitteita koskevaa poikkeusluetteloa ehdotetaan muutettavaksi, sillä Euroopan komissio on antanut Suomelle virallisen huomautuksen rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanosta. Komissio katsoo, että energiatodistusvelvoitteita koskevien poikkeuksien luettelo on Suomen lainsäädännössä laajempi kuin direktiivissä.

Energiatodistusvelvoitteita koskevaa poikkeusluetteloa ehdotetaan muutettavaksi viittaamalla maankäyttö- ja rakennuslain energiatehokkuuspykälään. Loma-asuntoja ja puolustushallinnon käytössä olevia rakennuksia koskevasta poikkeuksesta säädettäisiin kuitenkin nykyiseen tapaan erikseen laissa. Kasvihuoneet, väestönsuojat sekä eräät muut rakennukset ehdotetaan tulevan energiatodistusmenettelyn piiriin. Lisäksi lakiin ehdotetaan tehtäväksi joitakin terminologisia muutoksia johtuen lähes nollaenergiarakennuksia koskevasta lainsäädännöstä. Ehdotetulla lainmuutoksella on tarkoitus panna osaltaan täytäntöön rakennusten energiatehokkuusdirektiiviä.

Lisäksi esityksessä ehdotetaan muutettavaksi rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annettua lakia vastaamaan rakennuksen energiatodistuksesta annettuun lakiin nyt ehdotettuja terminologisia muutoksia.

Lait on tarkoitettu tulevan voimaan 1 päivänä joulukuuta 2017.

---

**SISÄLLYS**

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	2
YLEISPERUSTELUT.....	3
1 NYKYTILA.....	3
1.1 Uudelleenlaadittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi.....	3
1.2 Euroopan komission tietopyyntö.....	4
1.3 Euroopan komission virallinen huomautus.....	4
1.4 Suomen hallituksen vastaus komission viralliseen huomautukseen.....	5
1.5 Kansallinen lainsäädäntö.....	5
Laki rakennuksen energiatodistuksesta.....	5
Laki rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä.....	6
Maankäyttö- ja rakennuslaki.....	7
Vapaaehtoiset energiatehokkuussopimukset.....	8
Hallitusohjelma.....	8
2 ESITYKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET.....	9
3 ESITYKSEN VAIKUTUKSET.....	9
3.1 Taloudelliset vaikutukset.....	9
Vaikutukset yrityksille.....	9
3.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	10
3.3 Ympäristövaikutukset.....	11
4 ASIAN VALMISTELU.....	11
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT.....	14
1 LAKIEHDOTUKSEN PERUSTELUT.....	14
1.1 Laki rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta.....	14
1.2 Laki rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annetun lain 3 ja 5 §:n muuttamisesta.....	18
2 TARKEMMAT SÄÄNNÖKSET JA MÄÄRÄYKSET.....	18
3 VOIMAANTULO.....	19
3.1 Laki rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta.....	19
3.2 Laki rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annetun lain 3 ja 5 §:n muuttamisesta.....	19
4 SUHDE PERUSTUSLAKIIN JA SÄÄTÄMISJÄRJESTYS.....	19
LAKIEHDOTUKSET.....	21
rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta.....	21
rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annetun lain 3 ja 5 §:n muuttamisesta.....	24
LIITTEET.....	26
RINNAKKAISTEKSTIT.....	26
rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta.....	26
rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annetun lain 3 ja 5 §:n muuttamisesta.....	31

## YLEISPERUSTELUT

### 1 Nykytila

#### 1.1 Uudelleenlaadittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi

Uudelleen laaditun Euroopan parlamentin ja neuvoston rakennusten energiatehokkuudesta annetun direktiivin (2010/31/EU, jäljempänä *rakennusten energiatehokkuusdirektiivi*) tavoitteena on vähentää hiilidioksidipäästöjä parantamalla rakennusten energiatehokkuutta. Euroopan unionissa rakennusten osuus energiankulutuksesta on noin 40 prosenttia. Eniten kuluttavat rakennusten lämmitys, lämmin vesi, jäähdytys ja valaistus. Alkuperäinen Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi rakennusten energiatehokkuudesta 2002/91/EY on annettu 16 päivänä joulukuuta 2002 ja se kumottiin rakennusten energiatehokkuusdirektiivillä.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivissä säädetään vähimmäisvaatimukset rakennusten energiatodistusmenettelylle. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi velvoittaa ottamaan käyttöön energiatehokkuustodistukset. Todistusten laatimis- ja antamisvaatimus kattaa rakennettavat, myytävät ja uudelle vuokralaiselle vuokrattavat rakennukset. Lisäksi energiatodistus on laadittava esille laittoa varten tietyissä rakennuksissa, vaikka kyseessä ei ole myynti tai vuokraus. Energiatehokkuustodistus on esitettävä kun rakennusta tai sen osaa esitellään myyntiä tai vuokrausta varten. Energiatodistus tai sen jäljennös on annettava seuraavalle omistajalle tai vuokralaiselle, kun rakennuksen tai rakennuksen osan omistaja tai vuokralainen vaihtuu. Energiatodistus sisältää energiatehokkuusluokituksen ja suositukset kustannustehokkaista energiansäästötoimista. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin mukaan voidaan osa rakennuksista jättää vaatimusten soveltamisen ulkopuolelle. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 4 artiklan 2 kohdan mukaan jäsenvaltiot voivat jättää vahvistamatta tai soveltamatta artiklassa tarkoitettuja vaatimuksia seuraavien rakennusluokkien osalta:

- a) rakennukset, joita suojellaan virallisesti osana määrättyä ympäristöä tai niiden erityisten arkkitehtonisten tai historiallisten ansioiden vuoksi, siltä osin kuin niiden luonne tai ulkonäkö muuttuisi tiettyjen energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten noudattamisen vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä;
- 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 maalarakennukset, joissa energian tarve on alhainen, sekä muut kuin asuinkäyttöön tarkoitetut maalarakennukset, joita käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus;
- d) 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;
- e) yksittäiset rakennukset, joiden hyötypinta-ala on yhteensä alle 50 neliometriä.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 4 artikla koskee energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten vahvistamista, mutta rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 12 artiklan 6 kohta mahdollistaa poikkeuslistan soveltamisen myös rakennusten energiatodistusten antamiseen ja käyttämiseen.

Ehdotus rakennusten energiatehokkuusdirektiivin muuttamiseksi

Euroopan komissio antoi 30 päivänä marraskuuta 2016 ehdotuksen Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviksi rakennusten energiatehokkuudesta annetun direktiivin (2010/31/EU) muuttamisesta (COM (2016) 765 final). Ehdotus on osa laajaa komission niin kutsuttua puhtaan energian pakettia. Puhtaan energian paketin päätavoitteina on asettaa energiatehokkuus etusijalle, nostaa Euroopan unioni maailmanlaajuiseen johtoasemaan uusiutuvan energian alalla sekä taata kohtuulliset sopimusehdot kuluttajille. Kuluttajat ovat tulevaisuuden energiamarkkinoiden aktiivisia ja keskeisiä toimijoita. Ehdotuksen käsittely on aloitettu neuvoston energiatyöryhmässä tammikuussa 2017. Komission ehdotuksessa ei ole esitetty muutoksia rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 4 artiklaan eikä energiatehokkuustodistuksia, energiatehokkuustodistusten antamista ja energiatehokkuustodistusten asettamista esille koskeviin 11, 12 ja 13 artiklaan.

## 1.2 Euroopan komission tietopyyntö

Suomi vastaanotti 2 päivänä kesäkuuta 2015 rakennusten energiatehokkuusdirektiivin täytäntöönpanoon liittyvän Euroopan komission tietopyynnön (EU Pilot 7636/15/ENER). Manner-Suomen osalta tietopyyntö koski eräiltä osin energiatodistusmenettelyä ja energiatodistuslakia.

Tietopyynnössä todettiin kansallisen lainsäädännön osittainen vastaamattomuus direktiiviin nähden siltä osin, miten rakennuksia ja rakennusten tiloja on jätetty energiatodistuksiin liittyvien velvoitteiden soveltamisalan ulkopuolelle. Komission mukaan soveltamisalan ulkopuolelle jätetään enemmän rakennuksia kuin direktiivin 12 artiklan 6 kohta, jossa viitataan 4 artiklan 2 kohdassa esitettyyn tyhjentävään luetteloon, sallii. Komissio totesi pitävänsä kansallista täytäntöönpanoa virheellisenä rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013, jäljempänä *energiatodistuslaki*) 3 §:n 1 momentissa olevan luettelon kuuden kohdan osalta (kohdat 2, 3, 4, 6, 8 ja 9).

Tietopyyntöön 8 päivänä syyskuuta 2015 annetussa selvityksessä Manner-Suomen osalta myönnettiin joiltain osin kansallisen lainsäädännön vastaamattomuus. Tällaisia rakennuksia tai tiloja todettiin olevan osa tilapäisistä ja määräaikaisista rakennuksista, uimahallit, jäähallit, varastorakennukset, liikenteen rakennukset, rakennukseen liittyvät tai erilliset moottoriajoneuvosuojat sekä osa puolustushallinnon käytössä olevista rakennuksista. Näiltä osin energiatodistuslakia on muutettu lailla (326/2016), lainmuutos tuli voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2016.

Komissio hylkäsi 16 päivänä marraskuuta 2015 vastauksessaan Suomen selvityksen tietopyyntöön. Komissio arvioi, ettei Suomen vastaus kattanut kaikkia vaatimuksia muun muassa energiatodistuslain 3 §:ssä jätetään energiatodistuksiin liittyvien velvoitteiden soveltamisalan ulkopuolelle edelleen enemmän rakennuksia kuin direktiivi sallii. Rakennusten energiatodistusten osalta, koskien Manner-Suomea, todetaan edelleen virallisesti suojeltujen rakennusten osalta, että mahdollisuus jättää virallisesti suojellut rakennukset vaatimusten ulkopuolelle rajoittuu direktiivin mukaan tapauksiin, joissa rakennusten ”luonne tai ulkonäkö muuttuisi... vaatimusten noudattamisen vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä”. Voimassa olevassa laissa virallisesti suojellut rakennukset on kokonaan jätetty soveltamisalan ulkopuolelle. Komissio totesi, että koska tätä lisäedellytystä ei ole mainittu Suomen lainsäädännössä, vaatimusten saattamista osaksi kansallista lainsäädäntöä voidaan edelleen pitää puutteellisena. Suojeltuja rakennuksia koskevat poikkeukset on jo muutettu lailla 326/2016, joka tuli voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2016.

## 1.3 Euroopan komission virallinen huomautus

Suomen hallitus vastaanotti 29 päivänä huhtikuuta 2016 Euroopan komission Suomen tasavallalle SEUT 258 artiklan nojalla osoittaman virallisen huomautuksen, joka koskee rakennusten energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2010/31/EU eräiden säännösten täytäntöönpanoa.

Euroopan komission virallisessa huomautuksessa komissio katsoi, että Suomi ei ole noudattanut tiettyjä rakennusten energiatehokkuudesta annetun direktiivin säännöksiä. Virallisessa huomautuksessa komissio totesi muuan muassa, että direktiivin 2010/31/EU 4 artiklan 2 kohdan, yhdessä 12 artiklan 6 kohdan kanssa, on virheellisesti saatettu kansalliseen lainsäädäntöön Manner-Suomessa sekä Ahvenanmaalla.

#### **1.4 Suomen hallituksen vastaus komission viralliseen huomautukseen**

Suomen hallitus totesi vastauksessaan 28 päivänä kesäkuuta 2016 komission viralliseen huomautukseen, että energiatodistuslain 3 §:n 1 momentista poistetaan 8 kohdan mukainen poikkeus: kasvihuone, väestönsuoja ja muu rakennus, jonka käyttö tarkoitukseensa vaikeutuisi kohtuuttomasti, jos niihin sovellettaisiin rakennusten energiatehokkuutta koskevia säännöksiä ja määräyksiä.

Energiatodistuslain 3 §:n 1 momentin 2 kohta vastaa Suomen hallituksen näkemyksen mukaan direktiivin 4 artiklan 2 kohdan d alakohtaa: ”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”.

Tällaisia asuinrakennuksia ovat Suomessa kesämökit, joilla tarkoitetaan kiinteästi sijaintipaikalleen rakennettuja vapaa-ajan asuinrakennuksia (käyttötarkoituksen mukaan) tai asuinrakennuksia, joita käytetään loma- tai vapaa-ajan asuntona. Uusimman mökkibarometrin mukaan Suomessa käytetään kesämökkejä vuodessa keskimäärin 79 vuorokautta. Näin ollen kyseiset rakennukset ovat käytössä vähemmän aikaa kuin direktiivin 4 artiklan 2 kohdan d alakohdassa mainittu 4 kuukautta. Barometristä ilmenee, että edes niin sanottuja talviasuttavia mökkejä ei käytetä kuin 109 vuorokautta vuodessa.

Energiatodistuslain 3 §:n 1 momentin 2 kohdan poikkeuksen ulkopuolelle on nimenomaisesti jätetty sellaiset vapaa-ajan asunnot, joita käytetään majoituselinkeinoon harjoittamiseen. Suomen hallitus katsoi, että kyseisen lainkohdan mukainen rajausta ei ole laajempi kuin direktiivin 4 artiklan 2 kohdan d alakohdassa mahdollistettu poikkeus.

#### **1.5 Kansallinen lainsäädäntö**

Laki rakennuksen energiatodistuksesta

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin energiatodistusmenettelyn kansallista täytäntöönpanoa varten säädettiin energiatodistuslaki. Energiatodistuslaki tuli voimaan kesäkuun alusta 2013. Lailla kumottiin aikaisempi, samanniminen laki (487/2007).

Energiatodistuslain mukaan rakennuksen energiatodistuksella osoitetaan rakennuksen arvioitu energiatehokkuus haettaessa rakennuslupaa uudisrakentamista varten. Energiatodistus ei kuitenkaan korvaa velvollisuutta täyttää uuden rakennuksen energiatehokkuusmääräyksiä, jotka on annettu maankäyttö- ja rakennuslain nojalla. Energiatodistus on myös työkalu rakennusten energiatehokkuuden vertailuun ja parantamiseen myynti- ja vuokraustilanteissa. Energiatodistusvelvoitteet koskevat vain rakennuksia, jossa käytetään energiaa rakennuksen tilojen tarkoi-

## HE 86/2017 vp

tuksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi. Energiatodistuslain 3 §:ssä on säädetty poikkeusluettelo energiatodistuksen vaatimusten soveltamisalasta. Pykälän mukaan energiatodistusta koskevat velvollisuudet eivät koske:

- 1) rakennusta, jonka pinta-ala on enintään 50 neliometriä;
- 2) loma-asumiseen tarkoitettua rakennusta, jota ei käytetä majoituselinkeinoon harjoittamiseen;
- 3) väliaikaista rakennusta, jonka käyttöaika on enintään kaksi vuotta;
- 4) teollisuus- ja korjaamorakennusta;
- 5) muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettua maatilarakennusta, jossa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus;
- 6) rakennusta, joka on suojeltu maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisella kaavalla, rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) tai sitä edeltävien säännösten mukaisella päätöksellä taikka rakennusta, joka sijaitsee maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta tehdyn yleissopimuksen (SopS 19/1987) mukaisessa maailmanperintöluetteloon hyväksytyssä kohteessa tai on kohteena viranomaisten välisessä rakennuksen suojelua koskevassa sopimuksessa, edellyttäen, että rakennuksen luonne tai ulkonäkö muuttuisi vaatimusten vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä;
- 7) kirkkoa tai muuta uskonnollisen yhteisön omistamaa rakennusta, jossa on vain kokoontumiseen tai hartauden harjoittamiseen taikka näitä palvelemaan toimintaan tarkoitettuja tiloja;
- 8) kasvihuonetta, väestönsuojaa tai muuta rakennusta, jonka käyttö tarkoitukseensa vaikeutuisi kohtuuttomasti, jos niihin sovellettaisiin rakennusten energiatehokkuutta koskevia säännöksiä ja määräyksiä; eikä
- 9) sellaista puolustushallinnon käytössä olevaa rakennusta, johon tai jonka käyttöön liittyy salassa pidettävää tietoa. (29.4.2016/326).

Komissio on todennut virallisessa huomautuksessaan, että edellä mainittu poikkeusluettelo on laajempi kuin Rakennusten energiatehokkuusdirektiivissä.

Energiatodistuslain nojalla annetulla ympäristöministeriön asetuksella rakennuksen energiatodistuksesta (176/2013) on tarkemmin säädetty muun muassa energiatodistuksessa annettavista tiedoista ja energiatodistuslomakkeesta.

### Laki rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä

Energiatodistusmenettelyä koskevaa kansallista täytäntöönpanoa täydennettiin lailla rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä (147/2015). Laki tuli voimaan toukokuun alusta 2015. Lain säännökset koskevat rakennusten energiatodistustietojärjestelmän käyttötarkoitusta, tietojärjestelmän tietosisältöä sekä tietojen käsittelyä. Lain mukaan energiatodistustietojärjestelmä on tarkoitettu: 1) energiatodistuksen laatimista varten 2) todistuksen laatimisen valvonnan apuvälineeksi 3) todistuksen ja niissä olevien tietojen käytön valvonnan apuvälineeksi 4) todistusten laatijoiden valvonnan apuvälineeksi ja 5) tietopalvelutehtäviä varten.

Energiatodistustietojärjestelmän tietosisältö on jaettu kolmeen rekisteriin: rekisteriin energiatodistuksen laatijoista, energiatodistusrekisteriin ja valvontarekisteriin. Näiden rekisterien tie-

dot eroavat toisistaan niiden julkisen saatavuuden suhteen. Julkinen tietopalvelu sisältää laati-jarekisterissä olevia tietoja energiatodistusten laatijoista ja energiatodistusrekisterissä olevia todistustietoja.

Energiatodistuksen voi laatia vain tallentamalla todistuksen laadinnassa tarvittavat tiedot tietojärjestelmään ja allekirjoittamalla todistus sähköisesti. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ylläpitää energiatodistustietojärjestelmää.

#### Maankäyttö- ja rakennuslaki

Rakennusten energiatehokkuutta koskevia säännöksiä on myös maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) sekä sen nojalla annetuissa alemman asteisissa säännöksissä. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 g §:n 1 momentin mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi. Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten täytyminen on osoitettava laskelmilla. Energiatehokkuutta määritettäessä eri energiamäärät on muunnettava yhteenlaskettavaan muotoon energiamuotojen kertoimien avulla. Kunkin energiamuodon kerroin on annettava arvioimalla jalostamattoman luonnonenergian kulutusta, uusiutuvan energian käytön edistämistä sekä lämmitystapaa energiantuotannon yleisen tehokkuuden kannalta. Rakennuksessa käytettävien rakennustuotteiden ja taloteknisten järjestelmien sekä niiden säätö- ja mittausjärjestelmien on oltava sellaisia, että energiankulutus ja tehontarve rakennusta ja sen järjestelmiä käyttötarkoituksensa mukaisesti käytettäessä jää vähäiseksi ja että energiankulutusta voidaan seurata.

Lain 117 g §:n 2 momentin mukaan uusi rakennus, joka koostuu katetusta seinällisestä rakenteesta ja jossa käytetään energiaa tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi, on suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi. Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakennus- tai toimenpideluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Edellä mainittuja vaatimuksia ei kuitenkaan sovelleta:

- 1) rakennukseen, jonka kerrosala on alle 50 neliometriä;
- 2) loma-asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen, joka on tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa;
- 3) määräajan paikallaan pysytettävään tai tilapäiseen rakennukseen, jonka käyttöaika on enintään kaksi vuotta;
- 4) teollisuus- ja korjaamorakennukseen;
- 5) muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettuun maatilarakennukseen, jossa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus;
- 6) rakennukseen, jota käytetään hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan;
- 7) rakennukseen, jota suojellaan rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010), kaavassa annetun suojelumääräyksen tai maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta tehdyn yleissopimuksen (SopS 19/1987) mukaiseen maailmanperintöluetteloon hyväksymisen nojalla osana määrättyä ympäristöä tai sen erityisten arkkitehtonisten tai historiallis-

ten ansioiden vuoksi siltä osin, kuin sen luonne tai ulkonäkö muuttuisi energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten noudattamisen vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä.

Maankäyttö- rakennuslain muutoksella (1151/2016) täydennettiin lakia siten, että rakennuksen suunnittelua ja rakentamista koskevia, energiatehokkuuteen liittyviä olennaisia teknisiä vaatimuksia tarkennettiin siten, että säädettiin velvoite suunnitella ja rakentaa uusi rakennus lähes nollaenergiarakennukseksi. Edellä mainitun lainmuutoksen myötä energiatehokkuusvaatimusten soveltamisalasta sekä uudisrakentamisen että luvanvaraisen rakennuksen korjaus- tai muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa.

#### Vapaaehtoiset energiatehokkuussopimukset

Vapaaehtoiset energiatehokkuussopimukset ovat tärkeä keino edistää energiatehokkuutta Suomessa. Energiatehokkuussopimuksilla edistetään energiatehokkuuden toteutumista eri toiminta-alueilla. Vapaaehtoisia energiatehokkuussopimuksia on käytetty Suomessa energiatehokkuuden ja energiasäästön edistämiseen vuodesta 1997 lähtien. Energiatehokkuussopimukset ovat valtion ja toimialojen yhdessä valitsema keino täyttää Suomelle asetetut kansainväliset energiatehokkuusvelvoitteet ilman uutta lainsäädäntöä tai muita uusia pakkokeinoja. Toisella sopimuskaudella (2008–2016) energiatehokkuussopimukset kattoivat laajasti elinkeinoelämän, kunta-alan, kiinteistöalan, öljyalan, tavara- ja joukkoliikenteen sekä maatalouden. Vapaaehtoisia energiatehokkuussopimuksia on jatkettu 14 päivänä lokakuuta 2016 allekirjoitetuilla sopimuksilla, joiden sopimuskausi on 2017–2025 lukuun ottamatta maatalous ja puutarhasektorin energiatehokkuustoimia koskevaa toimialasopimusta, jonka toimikausi on 2016–2020. Voimassa olevat ja uudet energiatehokkuussopimukset ovat keskeisessä asemassa toimeenpantaessa EU:n energiatehokkuusdirektiiviä (2012/27/EU).

Maatalous- ja puutarhasektorin energiatehokkuustoimia koskeva toimialasopimus vuosille 2016–2020 allekirjoitettiin 14 päivänä lokakuuta 2016. Sopimus tuli voimaan allekirjoituspäivänä ja on voimassa 31 päivään joulukuuta 2020 saakka. Sopimus korvasi vuosille 2010–2016 tehdyn sopimuksen Maatilojen energiaohjelmasta. Sopimukseen sisältyvät maatalous- ja puutarhasektorille asetettavat tavoitteet energiatehokkuuden edistämiseksi sekä maa- ja metsätalousministeriön ja tuottajajärjestöjen toimet tavoitteiden saavuttamiseksi. Sopimus on rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 4 artiklan 2 alakohdan c- kohdassa tarkoitettu kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus.

#### Hallitusohjelma

Pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman, Ratkaisujen Suomi Pääministeri Juha Sipilän hallituksen strateginen ohjelma 29.5.2015, yksi keskeisempiä linjauksia on säädösten sujuvoittaminen. Säädösten sujuvoittaminen on myös yksi hallituksen kärkihankkeista. Sen tavoitteena on turhan sääntelyn purkaminen ja hallinnollisen taakan keventäminen. Kärkihankkeen johdosta on käynnistetty toimet asuntojen tonttituotannon lisäämiseksi ja rakentamisen kustannusten alentamiseksi. Hallitusohjelmassa on eräänä rakennusten kustannusten ja byrokratian keventämisen esimerkkinä mainittu väestönsuojat. Huolimatta hallitusohjelman väestönsuojia koskevasta kirjauksesta esitetyllä ehdotuksella lisättäisiin väestönsuojien sääntelyä, koska väestönsuojat tulisivat energistodistusmenettelyn piiriin. Hallitusohjelman liitteessä täsmennetään lisäksi, että energiatehokkuusvaatimusten osalta energiatehokkuusdirektiivin mukaisessa sääntelyssä on hyödynnettävä kaikki direktiivin sallimat joustot ja poikkeusmahdollisuudet. Ehdotettu muutos johtuisi kuitenkin toimeenpantavasta EU-sääntelystä eikä sen suhteen sisällä kansallista harkintavaltaa. Suomi on saanut rakennusten energiatehokkuusdirektiivi-



vin toimeenpanoa koskevassa virallisessa huomautuksessa huomautuksen, että väestönsuojat tulisi ottaa energiatodistusmenettelyn piiriin.

## 2 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

Esityksen tavoitteena on panna rakennusten energiatehokkuusdirektiivi täytäntöön täydellisesti. Voimassa oleva lainsäädäntö täyttää pääosin direktiivin toimeenpanon. Direktiivin toimeenpano edellyttää kuitenkin joitakin osin täydennyksiä, sillä Euroopan komissio on antanut 29 päivänä huhtikuuta 2016 virallisen huomautuksen 2016/2030. Energiatodistuslakia esitetään muutettavaksi siten, että Euroopan komission toteama kansallisen lainsäädännön vastaimattomuus rakennusten energiatehokkuusdirektiiviin nähden saadaan poistettua Manner-Suomen osalta. Sen vuoksi esitetään muutettavaksi energiatodistuslakia siltä osin, miten rakennuksia ja rakennusten tiloja jätetään energiatodistukseen liittyvien velvollisuuksien soveltamisalan ulkopuolelle. Kasvihuoneet, väestönsuojat tai eräät muut rakennukset ehdotetaan tulevan energiatodistusmenettelyn piiriin.

Esityksessä tavoitteena on myös huomioida eduskunnan kirjelmään 18/2014 vp liittyvä ponsi, joka liittyy kansalaisaloitteen (KAA 1/2014) yhteydessä olevaan lakialoitteeseen (LA 63/2013 vp) siltä osin kun eduskunta on kirjelmässään lausunut, että eduskunta edellyttää, että hallitus ryhtyy kiireellisesti toimenpiteisiin pientalojen energiatodistuksen sisällölliseksi muuttamiseksi helpommin ymmärrettäväksi poistaen energiamuotojen kertoimista aiheutuvat vertailtavausongelmat. Energiatodistuslakiin ja rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annettuun lakiin ehdotetaan tehtäväksi joitakin terminologisia muutoksia johtuen lähes nollaenergiarakennuksia koskevasta lainsäädännöstä. Nyt ehdotettujen terminologisten muutosten johdosta sekä annettavan uuden rakennuksissa käytettävien energiamuotojen kertoimien lukuarvoja koskevan valtioneuvoston asetuksen johdosta energiatodistuksen voidaan katsoa muuttuvan joitakin osin helpommin ymmärrettäväksi ja entistä johdonmukaisemmaksi muun energiatehokkuuslainsäädännön kanssa.

## 3 Esityksen vaikutukset

Energiatodistuslakia koskevalla muutosehdotuksella estettäisiin Euroopan komissio käynnistämästä Suomea vastaan rikkomusmenettely sekä vältyttäisiin mahdollisilta Euroopan unionin tuomioistuimen määräämiltä taloudellisilta seuraamuksilta. Nämä sanktiota voisivat olla määrältään huomattavia.

### 3.1 Taloudelliset vaikutukset

Lakiehdotuksilla ei arvioida olevan merkittäviä julkistalouteen tai kansantalouteen liittyviä taloudellisia vaikutuksia.

Vaikutukset yrityksille

Sisäministeriön mukaan Suomessa oli vuoden 2013 lopussa arviolta 50 000 väestönsuojaa, joissa on yhteensä noin 4 miljoonaa suojapaikkaa. Lähes 90 prosenttia suojapaikoista on talokohtaisissa teräsbetonisuojoissa. Suojapaikoista noin 10 prosenttia on kalliosuojoissa. Asuinrakennusten teräsbetonisuojoista yli 90 prosenttia on varastoina, sosiaalitiloina tai muussa hyötykäytössä. Kalliosuojat ja isot teräsbetonisuojat ovat yleensä urheilu- tai pysäköintikäytössä. Väestönsuojarakentamisvelvoitteita kevennettiin merkittävästi vuonna 2011 voimaan tulleella pelastuslailla. Vuosittain rakennettavien väestönsuojien määrä on vähentynyt noin 1 000 suojasta noin 600 suojaan.

Sisäministeriön tiedon mukaan nykyisen suojarakentamisveloitteen piirissä on vuosittain noin 430 asuinrakennusta, joihin rakennetaan noin 330 väestönsuojaa. Teollisuus-, tuotanto-, varasto- ja kokoontumisrakennuksiin rakennetaan vuosittain noin 151 väestönsuojaa. Väestönsuojista 43 prosenttia rakennetaan asuinrakennuksiin ja 33 prosenttia teollisuus-, varasto- ja liikerakennuksiin. Loput suojista rakennetaan muun muassa liike-, toimisto-, sairaala- ja opetusalan rakennuksiin. Teräsbetoniväestönsuojien elinkaari on noin 100 vuotta ja kallioon rakennettavien väestönsuojien jopa satoja vuosia.

Tilastokeskuksen Rakennus- ja asuntotuotantotilaston mukaan vuonna 2016 myönnettiin 19 uudelle väestönsuojalle rakennuslupa ja vuonna 2016 valmistui 18 uutta väestönsuojaa. Edellä luetelluista väestönsuojien rakennuslupien lukumäärätiedoista ei kuitenkaan ilmene, onko kyseessä maanalainen kalliosuoja vai erillinen väestösuojarakennus. Kalliosuojat eivät ole direktiivin määritelmän mukaisesti rakennuksia. Esitykseen liittyviä vaikutuksia arvioitaessa on huomattava, että energiatodistusvelvollisuudet koskevat käytännössä vain sellaisia väestönsuojia, jotka ovat erillisiä lämmitettyjä rakennuksia, jotka eivät siis ole kalliosuojia tai esimerkiksi kerrostalorakennuksessa kellarikerroksessa olevia väestönsuojia. Energiatodistukseen liittyvät velvollisuudet eivät myöskään koske väestösuojarakennuksia, joiden pinta-ala on alle 50 neliometriä. Rakennuksen osana olevia väestönsuojia käytetään tyypillisesti normaaliolosuhteissa muihin tarkoituksiin, jolloin ne huomioidaan energiatodistusta laadittaessa kyseisen käyttötarkoituksen mukaisena tilana, kuten esimerkiksi varastona. Kalliosuojien tyypillinen normaaliolojen käyttötarkoitus on autosuoja. Osalle väestönsuojista on voimassa olevan lain mukaan jo tehty energiatodistuksia, jos ne ovat olleet osa rakennusta. Lisäksi on vielä huomattavaa, että velvollisuus energiatodistuksen teettämiseen liittyy vain tiettyihin tilanteisiin eli rakennuslupamenettelyyn, myynti- ja vuokrautilanteisiin sekä joissain tapauksissa veloitteen todistuksen esille laittamisesta. Väestönsuojia harvoin vuokrataan. Esityksellä ei ole vaikutuksia väestönsuojien rakentamisen sääntelyyn.

Energiatodistuslain 2 §:n mukaan pääsääntöisesti rakennuksen omistaja vastaa siitä, että rakennukselle hankitaan energiatodistus. Jos rakennuksen kunnossapitovastuu on lain tai sopimuksen nojalla taikka muulla tavoin rakennuksen haltijalla, mainittu vastuu on rakennuksen haltijalla. Väestönsuojan omistajalle tai poikkeustapauksissa haltijalle voi siis aiheutua vähäisiä kustannuksia, jos väestönsuojalle tulee tarve hankkia energiatodistus. Tällöin väestönsuojan omistaja joutuu hankimaan energiatodistuslain mukaan päteväksi todetulta energiatodistuksen laatijalta energiatodistuksen.

Vastaavasti ehdotettu lain muutos voi hieman työllistää energiatodistuslain mukaan päteväksi todettuja energiatodistuksen laatijoita. Arvioidaan, että lakimuutoksen myötä energiatodistusten laatijoilta tulaisiin tilaamaan joitakin kappaleita väestönsuojien energiatodistuksia vuodessa.

#### Vaikutukset kotitalouksille

Energiatodistuslakiin ja rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annettuun lakiin ehdotettujen terminologisten muutosten johdosta energiatodistuksen voidaan katsoa muuttuvan joiltakin osin helpommin ymmärrettäväksi ja entistä johdonmukaisemmaksi muun energiatehokkuuslainsäädännön kanssa. Näin kotitaloudet pystyvät paremmin ymmärtämään ja käytännössä hyödyntämään energiatodistusta.

### 3.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Lakiehdotuksen vaikutukset viranomaisten toimintaan ovat vähäiset.

Rekisteröinti- ja valvontaviranomaisina toimivalle Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle esitys voi aiheuttaa vähäistä lisätyötä valvontaan, koska väestönsuojat tulevat energiatodistuksen piiriin. Väestönsuojien energiatodistusten osalta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus joutuisi valvomaan energiatodistusten käytön valvontaa, energiatodistusten laatijoiden työskentelyn lainmukaisuutta ja tarvittaessa rikkomustapauksissa seuraamusten määräämistä. Valvonta olisi siis aivan samanlaista valvontaa kuin muidenkin rakennusten energiatodistusten osalta nykyisin suoritetaan. Ehdotetut terminologiset muutokset voisivat aiheuttaa joitakin vähäisiä muutoksia rekisterin sisältöön. Esitetyt muutokset eivät edellytä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen resurssitarpeisiin lisäystä.

Ehdotuksessa esitetyillä muutoksilla voi olla vähäistä vaikutusta kuntien viranomaisten tehtäviin. Energiatodistuslain 5 §:n mukaan haettaessa uudisrakentamista varten väestönsuojalle rakentamislupaa energiatodistuksella olisi osoitettava väestönsuojan energiatehokkuus. Näin kunnan viranomaiset joutuisivat väestönsuojan rakennuslupahakemuksen yhteydessä vaatimaan ja käsittelemään väestönsuojan energiatodistuksen. Tämä aiheuttaisi hyvin vähäistä lisätyötä kuntien viranomaisille. Lisäksi väestönsuojan omistajan roolissa väestönsuojan energiatodistusvelvoite voi aiheuttaa kunnalle ja sen virkamiehille vähäisessä määrin lisätyötä ja lisäksi todistuksen hankinta voi aiheuttaa vähäisiä lisäkustannuksia.

### 3.3 Ympäristövaikutukset

Väestönsuojien siirtymisen energiatodistusten piiriin ei arvioida vaikuttavan merkittävästi väestönsuojien energiatehokkuuteen, jolloin ympäristövaikutusten arvioidaan jäävän vähäiseksi.

## 4 Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä. Esityksen valmistelu on tehty yhdenmukaisesti sen kanssa, mitä Manner-Suomi on vastannut Euroopan komission viralliseen tietopyyntöön. Osa näistä Manner-Suomen vastauksessa esitetyistä toimenpiteistä muutoksista on tehty maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (1151/2016) yhteydessä ja ne ovat myös jo voimassa. Esityksen valmistelussa on otettu huomioon uudisrakentamisessa lähes nollaenergiarakentamiseen siirtymistä koskeva riippuvuus siten kuin hallituksen esityksessä (HE 220/2016 vp) kohdassa ”Riippuvuus muista esityksistä” on todettu.

Hallituksen esityksen laatimisessa on otettu huomioon eduskunnan kirjelmään (18/2014 vp) liittyvä ponsi. Ponsi liittyi kansalaisaloitteen (KAA 1/2014) yhteydessä olevaan lakialoitteeseen (LA 63/2013 vp). Eduskunta hylätessään kansalaisaloitteen 17 päivänä kesäkuuta 2014, se hyväksyi kaksi asiaa koskevaa lausumaa. Niistä ensimmäisen mukaan eduskunta edellyttää, että hallitus ryhtyy kiireellisesti toimenpiteisiin pientalojen energiatodistuksen sisällölliseksi muuttamiseksi helpommin ymmärrettäväksi poistaen energiamuotojen kertoimista aiheutuvat vertailtavuusongelmat. Toisen lausuman mukaan eduskunta edellyttää, että hallitus aloitteellisesti pyrkii rakennusten energiatehokkuusdirektiivin tarkistamiseen energiatodistuksen muuttamiseksi vapaaehtoiseksi vanhojen omakotitalojen osalta. Ehdotetun esityksen johdosta energiatodistuksen voidaan katsoa muuttuvan joiltakin osin helpommin ymmärrettäväksi nyt esitettyjen terminologisten muutosten johdosta sekä energiamuodon kertoimien muutosten johdosta, joita tullaan muuttamaan uudella rakennuksissa käytettävien energiamuotojen kertoimien lukuarvoista annettavalla valtioneuvoston asetuksella.

Lausuntokierros alkoi 13 päivänä huhtikuuta 2017 ja päättyi 11 päivänä toukokuuta 2017. Esityksestä pyydettiin lausuntoja seuraavilta tahoilta: oikeusministeriö, sisäministeriö, puolustusministeriö, valtiovarainministeriö, opetus- ja kulttuuriministeriö, maa- ja metsätalousministeriö, liikenne- ja viestintäministeriö, työ- ja elinkeinoministeriö, työ- ja elinkeinoministe-

riö/yritysvaikutusten arviointi, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, Kilpailu- ja kuluttajavirasto, Suomen ympäristökeskus SYKE, Elinkeinoelämän keskusliitto, Energiateollisuus ry, FISE Oy, Green building Council Finland, Helsingin Energia, Kaupan liitto, Kauppa-putarhaliitto ry, Kiinteistöalan koulutussäätiö, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry, Kuluttajaliitto ry, Lämmitysenergiayhdistys ry, Motiva Oy, Optiplan Oy, Pientaloteollisuusyhdistys ry, Puutarhaliitto Ry, Rakennustarkastusyhdistys RTY ry, Rakennusteollisuus RT ry, Rakennustietosäätiö, RAKLI ry, Raksystems Anticimex, Senaatti-kiinteistöt, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto, Suomen Kuntaliitto, Suomen Luonnonsuojeluliitto, Suomen LVI-liitto SULVI ry, Suomen Omakotiliitto ry, Suunnittelu- ja konsulttitoimistojen Liitto SKOL ry ja Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto STUL.

Lausuntoja annettiin yhteensä 20. Lausunnoista on laadittu lausuntoyhteenvedo, joka on saatavissa ympäristöministeriön kirjaamosta (YM4/600/2017). Lausunnoissa esitetyt näkökohdat ja muutosehdotukset on pyritty ottamaan huomioon mahdollisuuksien mukaan esitykseen jatkovalmistelussa. Alla on esitetty joitakin keskeisiä aihekokonaisuuksia lausunnoista.

#### Energiatodistusvelvoitteita koskeva poikkeusluettelo

Lausuntojen antajat suhtautuivat ymmärtävästi siihen, että Euroopan komission virallisesta huomautuksesta johtuen väestönsuojat ja kasvihuoneet oli ehdotettu otettavaksi energiatodistusmenettelyn piiriin, vaikka voimassa oleva kansallinen lainsäädäntö vaikutti tarkoituksenmukaiselta. RAKLI ry totesi, että 3 §:n poikkeusluettelo on vaikeaselkoinen eikä pitänyt hyvänä, että esityksessä oli käytetty viittaustekniikkaa maankäyttö- ja rakennuslain 117 g §:ään.

Esityksessä ei ehdoteta toistettavaksi maankäyttö- ja rakennuslain 117 g §:ää vaan päädyttiin viittamaan siihen. Saman pykälän liiallisen toistonkaan ei voida katsoa olevan eduksi lakien systematiikalle. Viittaus maankäyttö- ja rakennuslain pykälään on tehty täsmällisesti ja tarkkarajaisesti ja asiaa on avattu esityksen yksityiskohtaisissa perusteluissa, joten viittauksen voidaan katsoa olevan selkeä.

Sisäministeriö totesi lausunnossaan, ettei esityksellä ole vaikutuksia väestönsuojien rakentamisen sääntelyyn, mutta korosti samalla, että väestönsuoja rakennetaan erittäin harvoin toimimaan pelkästään poikkeusolojen väestönsuojana. Väestönsuojalla on käytännössä aina normaaliolojen käyttötarkoitus. Väestönsuoja toimii normaalioloissa asuinrakennusten yhteydessä tyypillisesti irtainvarastona ja muiden rakennusten yhteydessä varastotilana. Kalliosuojien tyypillinen normaaliolojen käyttötarkoitus on autosuoja. Ehdotuksen vaikutusarviointi täydennettiin sisäministeriön lausunnon perusteella.

#### Energiatodistuksen sisältöä koskevat huomiot

Lausunnoissa esitettiin, että energiatodistuksen tulisi perustua rakennusten todelliseen mitattuun energiankulutukseen (STUL, RAKLI ry, Suomen Omakotiliitto ry, Helen Oy, ENSTO Oy). RAKLI ry ehdotti, että energiatodistusrekisteriin tulisi voida merkitä todistuksen antamisen jälkeiset kulutustiedot ja toimenpiteet muidenkin kuin laatijoiden toimesta. Lisäksi Suomen Omakotiliitto ry lausui, että energiatodistusta olisi kehitettävä ymmärrettävä, kannustava ja kustannuksiltaan edullinen työkalu. Energiateollisuus ja Helen Oy pitivät tärkeänä, että rakennuksen energiatehokkuuden sääntely tulisi kohdistua rakennuksen energian tarpeeseen, ei ostoenergian määrään.

Ehdotuksessa esitetään, että energiatodistus perustuu rakennuksen vakioituun käyttöön perustuvaan laskennalliseen ostoenergian kulutukseen. Toteutuneita, kulutukseen perustuvia energiamääriä ei käytettäisi olemassa olevien rakennusten osalta, koska tällöin lopputulokseen

vaikuttavat asukkaiden tai käyttäjien kulutustottumukset merkittävällä tavalla samoin kuin vuosittaiset sääolosuhteet. Energiatodistuksien avulla verrataan rakennuksen ominaisuuksia, ei kuluttajan kulutustottumuksia. Energiatodistuksessa ilmoitetaan rakennuksen aiempien käyttäjien toteutunut ostoenergiankulutus siltä osin, kuin se on saatavilla.

#### Terminologiset muutokset

Useimmat lausunnonantajat pitivät lakiehdotusten termimuutoksia hyvinä, perusteltuina ja oikeasuuntaisina. Valtiovarainministeriö katsoo, että yhteys EU-direktiivin terminologiaan olisi luonteva ja yhteisen terminologian käyttö vähentäisi epäselvyyksiä pidemmällä aikavälillä. Esitettyihin termeihin valtiovarainministeriö suhtautuu siten epäillen. Pienten muutosten tekeminen aiheuttaa valtiovarainministeriön mielestä kustannuksia asiantuntijoiden osaamisen päivittämisessä, lomakkeiden ja tietojärjestelmien muuttamisessa sekä toimijoiden että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen osalta.

Ehdotuksen terminologiset muutokset ovat kuvaavampia ja selkeämpiä käsitteitä, joilla voidaan välttää väärinkäsityksiä. Ehdotetuilla termimuutoksilla ei ole vaikutusta kustannuksiin. Termimuutosten takia ei jouduta muuttamaan energiatodistustietojärjestelmää eikä kouluttamaan asiantuntijoita. Tietojärjestelmään tehtävät muutokset johtuvat siitä, että eri rakennustyyppejä tulee energiatodistusvelvoitteiden piiriin. Lähes nollaenergiarakennuslainsäädäntö aiheuttaa muutoksia energiatodistustietojärjestelmään, koska esimerkiksi omakotitalot on ryhmitelty pinta-alan perusteella kolmeen ryhmään, kun ryhmiä on aiemmin ollut neljä. Ehdotettujen terminologisten muutosten johdosta sekä annettavan uuden rakennuksissa käytettävien energiamuotojen kertoimien lukuarvoja koskevan valtioneuvoston asetuksen johdosta energiatodistuksen voidaan katsoa muuttuvan joiltakin osin helpommin ymmärrettäväksi ja entistä johdonmukaisemmaksi muun energiategokkuuslainsäädännön kanssa.

Suunnittelu- ja konsultointiyritykset SKOL ry totesi lausunnossaan, että laskennalliseen ostoenergian kulutukseen” on liitettävä määrittely ”vakioituun käyttöön liittyvä” (energiatodistuslaki 9 §). Muutoin termi voidaan sekoittaa rakennukselle laskettuun tavoitekulutukseen, jonka laskennassa käytetään todellista kuormitusta ja käyttöä. Energiatodistuslain 9 §:ää ja rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annetun lain 5 §:ää ehdotetaan selkeytettäväksi edellä esitetyllä tavalla.

#### Voimaantulosäännökset

Lausuntokierroksella olleessa hallituksen esitysluonnoksessa oli ehdotettu, että laki rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta tulisi voimaan mahdollisimman pian, johon komission virallisesta huomautuksesta. Sen 9, 10 ja 11 § ehdotettiin kuitenkin tulevan voimaan vasta 1 päivänä tammikuuta 2018, sillä pidettiin tarkoituksenmukaista, että 9, 10 ja 11 § tulisivat voimaan samanaikaisesti kuin maankäyttö- ja rakennuslain muutosta (1151/2016) koskevan lain soveltaminen alkaa. Edellä esitettyä lakiehdotusten vaiheittaista voimaantuloa Suunnittelu- ja konsultointiyritykset SKOL ry piti sekaannusta aiheuttavana. Myös MOTIVA Oy totesi, että lain voimaantuloaikojen vaihtelusta on syytä viestiä selkeästi ja riittävästi. Lausuntojen perusteella muutettiin esitystä niin, että molemmat lakiesitykset ehdotetaan tulevan voimaan 1 päivänä joulukuuta 2017.

Suomen- ja ruotsinkieliset lakitekstit on laintarkastettu oikeusministeriön laintarkastusyksikössä.

## YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

### 1 Lakiehdotuksen perustelut

#### 1.1 Laki rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta

**3 §.** *Energiatodistuksen hankkimis- ja käyttövelvollisuuden kohteena olevat rakennukset.* Pykälän 1 momentissa säädettäisiin energiatodistuslaissa säädetyt velvollisuudet hankkia energiatodistus ja käyttää sitä koskevat rakennusta, jossa käytetään energiaa rakennuksen tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi. Energiatodistusta koskevat hankkimis- ja käyttövelvollisuudet ulottuvat lähtökohtaisesti koko rakennuskantaan. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 2 artiklan 1 kohdan mukaan rakennuksella tarkoitetaan kalettua seinällistä rakennetta, jonka sisäilmaston ylläpitämiseen käytetään energiaa.

Säädetyt velvollisuudet koskisivat rakennusta, jossa käytetään energiaa rakennuksen tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi. Rakennukset, joiden käyttämisessä tarkoitukseensa ei käytetä energiaa, jätettäisiin voimassa olevan lain tapaan todistusmenettelyn ulkopuolelle. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi teknisesti siten, että energiatodistuksen velvollisuuksien kohteena olevat rakennukset olisi säännelty 1 momentissa ja energiatodistuksen laatimisesta vapautetut rakennukset säänneltäisiin pykälän 2 momentissa.

Pykälän 2 momentissa olisi luettelo poikkeuksista, joita 1 momentin velvollisuudet eivät koskisi. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 12 artiklan 6 kohta mahdollistaa tiettyjen rakennusryhmien jättämisen menettelyn ulkopuolelle. Todistusmenettelyn ulkopuolelle ehdotetaankin rajattavaksi tiettyjä rakennusryhmiä. Rakennusryhmät ovat pääasiallisesti samat kuin mitä on säädetty rakennusten energiatehokkuusdirektiivissä. Pääallekkäisen säätämisen välttämiseksi 2 momentin 1 kohdassa ehdotetaankin viitattavaksi maankäyttö- ja rakennuslain energiatehokkuutta säätelevään 117 g §:n 2 momentin 1 ja 3-7 kohtiin.

Loma-asumiseen tarkoitetuista rakennuksista ja puolustushallinnon käytössä olevista tietyistä rakennuksista nykyiseen tapaan säädettäisiin energiatodistuslaissa. Euroopan komissio on todennut virallisessa huomautuksessaan voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin luettelon joiltain osin rakennusten energiatehokkuusdirektiiviä vastaamattomaksi. Manner-Suomi on myöntänyt vastaamattomuuden 3 §:n 1 momentista 8 kohdan osalta, jossa todistusvelvoitteen ulkopuolelle jätetään kasvihuone, väestönsuoja ja muu rakennus, jonka käyttö tarkoitukseensa vaikeutuisi kohtuuttomasti, jos niihin sovellettaisiin rakennusten energiatehokkuutta koskevia säännöksiä ja määräyksiä.

Komission virallisen huomautuksen vuoksi olisi perusteltua poistaa energiatodistuslaista 3 §:n 1 momentin 8 kohta poikkeusluettelosta, joita velvollisuudet eivät koskisi. Ehdotetusta lainmuutoksesta huolimatta, kasvihuoneita eivät koskisi kuitenkaan energiatodistusvelvoitteet. Ensinnäkin kasvihuoneet voitaisiin rinnastaa teollisuusrakennuksiin. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 g §:n 4 kohdan mukaan energiatodistuksen vaatimukset eivät koske teollisuus- ja korjaamorakennuksia. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 g §:n 4 kohdan hallituksen esityksen (HE 220/2016 vp) yksityiskohtaisissa perusteluissa on nimenomaisesti todettu, että teollisuusrakennuksiksi voitaisiin rinnastaa kasvihuoneet.

Toiseksi kasvihuoneisiin voitaisiin soveltaa tällä hetkellä myös maankäyttö- ja rakennuslain 117 g §:n 5 kohtaa, jonka mukaan energiatodistusvelvoitteita ei sovellettaisi muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettuun maatilarakennukseen, jossa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus. Todettakoon, että maatalous- ja puutarhasektorilla on energiatehokkuustoimia koskeva toimialasopimus.

Vapaaehtoista energiasopimusta on jatkettu 14 päivänä lokakuuta 2016 allekirjoitetulla sopimuksella, jonka sopimuskausi on 2016–2020. Toimialasopimukseen on kirjattu se, millä keinoin maatalous- ja puutarhasektoreilla toteutetaan rakennusten energiatehokkuusdirektiivin ja energiatehokkuuslain tavoitteita. Tilastokeskuksen Rakennus- ja asuntotuotantotilaston mukaan vuonna 2016 myönnettiin 48 uudelle kasvihuoneelle rakennuslupa ja vuonna 2016 valmistui 28 uutta kasvihuonetta.

Ehdotetun muutoksen jälkeen väestönsuojat tulisivat energiatodistuksen piiriin. Sisäministeriön mukaan Suomessa oli vuoden 2013 lopussa arviolta 50 000 väestönsuojaa, joissa on yhteensä noin 4 miljoonaa suojapaikkaa. Lähes 90 prosenttia suojapaikoista on talokohtaisissa teräsbetonisuojuissa. Suojapaikoista noin 10 prosenttia on kalliosuojuissa. Tilastokeskuksen Rakennus- ja asuntotuotantotilaston mukaan vuonna 2016 myönnettiin 19 uudelle väestönsuojalle rakennuslupa ja vuonna 2016 valmistui 18 uutta väestönsuojaa.

Energiatodistusvelvollisuudet koskevat vain sellaisia väestönsuojia, jotka ovat erillisiä rakennuksia, jotka eivät siis ole kalliosuojia tai esimerkiksi kerrostalorakennuksessa kellarikerroksessa olevia väestönsuojia. Vain erilliset väestösuojarakennukset tulisivat uudistuksen myötä energiatodistusmenettelyn piiriin. Lisäksi energiatodistukseen liittyvät velvollisuudet eivät koske väestösuojarakennuksia, joiden pinta-ala on alle 50 neliometriä. Osalle väestösuojista on voimassa olevan lain mukaan jo tehty energiatodistuksia, jos ne ovat olleet esimerkiksi osa kerrostalorakennusta. Kalliosuojoihin tehdyt väestönsuojat eivät tulisi energiatodistuksen piiriin, koska ne eivät täytä maankäyttö- ja rakennuslain 117 g §:n 2 momentin uuden rakennuksen määritelmää. Edellä mainitun pykälän 2 momentin perusteluissa todetaan seuraavaa: ”pykälän toiseen momenttiin ehdotetaan sisällytettäväksi velvoite uuden rakennuksen rakentamisesta lähes nollaenergiarakennukseksi. Maankäyttö- ja rakennuslain 113 §:n mukaan: ”Rakennus on asumiseen, työntekoon, varastointiin tai muuhun käyttöön tarkoitettu kiinteä tai paikallaan pidettäväksi tarkoitettu rakennelma, rakenne tai laitos, joka ominaisuuksiensa vuoksi edellyttää viranomaisvalvontaa turvallisuuteen, terveellisyyteen, maisemaan, viihtyisyyteen, ympäristönäkökohtiin taikka muihin tämän lain tavoitteisiin liittyvistä syistä”. Rakennukseksi mielletään asuin-, liike-, teollisuus- ja varastorakennukset. Rakennus voi kuitenkin olla käyttötarkoitukseltaan muutakin, kuten esimerkiksi asuntolaiva, liikuteltava parakki, miehittämätön poltonesteiden jakeluasema, nosturi tai telemasto. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin määritelmä rakennuksesta poikkeaa maankäyttö- ja rakennuslain määritelmästä. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 2 artiklan 1 alakohdan mukaan rakennuksella tarkoitetaan katettua seinällistä rakennetta, jonka sisäilmaston ylläpitämiseen käytetään energiaa. Pykälän 2 momentissa ehdotetaan, että momenttia sovellettaisiin, kuten direktiivin mainittu kohta sallii, vain katettuun seinälliseen rakenteeseen, jossa käytetään energiaa tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi. Tällöin esimerkiksi maan alle louhitut väestönsuojat ja muut viranomaisten käytössä olevat maanalaiset ja maapeitteiset tilat jäisivät soveltamisalan ulkopuolelle”.

Pelastuslain (379/2011) 11 luvussa ja pelastuslain nojalla annetussa valtioneuvoston asetuksessa väestönsuojista (408/2011) on säädetty tarkemmin väestönsuojista ja niiden rakentamisesta ja teknisistä vaatimuksista.

Pykälän 2 momentin 1 kohdan mukaan energiatodistusta koskevat 1 momentin velvollisuudet eivät kuitenkaan koskisi niitä rakennuksia, joita eivät koske maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 117 g §:n 2 momentin 1 ja 3-7 kohdissa säädetty vaatimukset. Edellä mainitun maankäyttö- ja rakennuslain 117 g §:n 2 momentin 1 ja 3-7 kohdan perusteella seuraavat rakennukset olisivat energiatodistusvelvoitteiden ulkopuolella:

- 1) rakennukseen, jonka kerrosala on alle 50 neliometriä;

3) määräajan paikallaan pysytettävään tai tilapäiseen rakennukseen, jonka käyttöaika on enintään kaksi vuotta;

4) teollisuus- ja korjaamorakennukseen;

5) muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettuun maatilarakennukseen, jossa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus;

6) rakennukseen, jota käytetään hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan;

7) rakennukseen, jota suojellaan rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010), kaavassa annetun suojelumääräyksen tai maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta tehdyn yleissopimuksen (SopS 19/1987) mukaiseen maailmanperintöluetteloon hyväksymisen nojalla osana määrättyä ympäristöä tai sen erityisten arkkitehtonisten tai historiallisten ansioiden vuoksi siltä osin, kuin sen luonne tai ulkonäkö muuttuisi energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten noudattamisen vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä.

Kohdalla 1 toimeenpantaisiin rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 4 artiklan 2 kohdan a, b, c ja e alakohta.

Velvollisuudet eivät pykälän 2 momentin 2 kohdan mukaan koskisi loma-asumiseen tarkoitettua rakennusta, joita ei käytettäisi majoituselinkeinon harjoittamiseen. Tämä kohta vastaisi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 4 artiklan 2 kohdan d alakohtaa, jonka mukaan 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. Tällaisia asuinrakennuksia ovat Suomessa kesämökit, joilla tarkoitetaan kiinteästi sijaintipaikalleen rakennettuja vapaa-ajan asuinrakennuksia (käyttötarkoituksen mukaan) tai asuinrakennuksia, joita käytetään loma- tai vapaa-ajan asuntona. Uusimman mökkibarometrin mukaan Suomessa käytetään kesämökkejä vuodessa keskimäärin 79 vuorokautta. Näin ollen kyseiset rakennukset ovat käytössä vähemmän aikaa kuin direktiivin 4 artiklan 2 kohdan d alakohdassa mainittu 4 kuukautta. Barometristä ilmenee, että edes niin sanottuja talviasuttavia mökkejä ei käytetä kuin 109 vuorokautta vuodessa.

Kohdan mukaan poikkeuksen ulkopuolelle on nimenomaisesti jätetty sellaiset vapaa-ajan asunnot, joita käytetään majoituselinkeinon harjoittamiseen. Rajaus ei olisi laajempi kuin rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 4 artiklan 2 kohdan d alakohdassa mahdollistettu poikkeus. Kohta vastaisi voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 2 kohtaan. Kohdalla toimeenpantaisiin rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 4 artiklan 2 kohdan d alakohta.

Pykälän 2 momentin 3 kohdan mukaan velvollisuudet eivät koskisi myöskään puolustushallinnon käytössä olevaa rakennusta, johon tai jonka käyttöön liittyy salassa pidettävää tietoa. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin poikkeuslistalla ei ole mainintaa näistä rakennuksista. Mikään Euroopan unionin jäsenvaltio ei kuitenkaan ole velvollinen antamaan tietoja, joiden ilmaisemisen se katsoo keskeisten turvallisuusetujensa vastaiseksi (Sopimus Euroopan unionin toiminnasta 346 artiklan 1 kohdan a alakohta). Ehdotetaan siten voimassa olevan lain tapaan, että puolustushallinnon käytössä olevia rakennuksia, joihin tai joiden käyttöön liittyy salassa pidettävää tietoa, kuuluisivat poikkeusluettelon piiriin. Rajaus olisi edelleen tarpeen maanpuolustuksen edun vuoksi. Energiatodistuksen saa laatia pätevästi henkilö ja todistuksen laatiminen edellyttää olemassa olevassa rakennuksessa paikan päällä havainnointia. Pätevyys voi olla myös muussa maassa hankittu ja todistuksia myös käytännössä tehdään ulko-



mailta käsin. Puolustuspoikkeuksen perusteena on myös energiatodistusten tausta-aineiston arkistointivelvoitteen täyttämiseen sisältyvät tietoturvakysymykset. Maankäyttö- ja rakennuslain 146 §:ssä on lisäksi poikkeus koskien rakentamista puolustustarkoitusta varten. Välittömästi puolustustarkoituksiin liittyvät rakennukset on rajattu rakennustyön viranomaisvalvonnan ulkopuolelle eikä energiatodistusta tarvita lupamenettelyä varten. Ehdotettu 3 §:n 2 momentin 3 kohta vastaisi voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 9 kohtaan. Kohta olisi tarpeen lisätä luetteloon, koska maankäyttö- ja rakennuslain 117 g §:ssä ei ole säännelty kyseistä asiasta.

Voimassa olevan lain 3 pykälän 2 momentti ehdotetaan siirrettäväksi 9 §:n 5 momenttiin.

**5 §. Uudisrakennuksen energiatodistus.** Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että pykälän 1 momentin velvoitetta ei sovellettaisi rakennuksen korjaus- tai muutostyöhön tai rakennuksen laajentamiseen taikka sen käyttötarkoituksen muuttamiseen. Käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että energiatodistusta ei tarvitsisi hankkia rakennuksen korjaus- tai muutostyölle tai rakennuksen laajentamiselle taikka rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamistilanteissa. Tällaisten toimenpiteiden kohteena olleelle rakennukselle energiatodistus tulee hankkia silloin, kun laissa säädettävät edellytykset tätä muutoin edellyttävät, esimerkiksi myyntitilanteissa.

Ehdotettu muutos johtuu siitä, että maankäyttö- ja rakennuslain 113 §:n 1 momentissa olevaa rakennuksen määritelmää ollaan samanaikaisesti muuttamassa. Edellä mainitussa rakennuksen määritelmässä rakennukseen tehtävää laajennusta ja kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä on ehdotettu pidettävän uutena rakennuksena. Voimassa olevan energiatodistuslain mukaan ei uudisrakentamiseen rinnasteta rakennuksen korjaus- tai muutostyötä, rakennuksen laajentamista vaippansa sisä- eikä ulkopuolelle eikä myöskään rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista. Pykälän 1 ja 3 momentit vastaisivat voimassa olevan lain vastaavia momenteja.

**9 §. Energiatodistuksen sisältämät tiedot.** Pykälässä säädettäisiin energiatodistuksen sisältämistä tiedoista. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että momentissa käytetty termi ”laskennallinen kokonaisenergiankulutus” ehdotetaan korvattavaksi termillä ”laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku)”. Momentissa määriteltäisiin myös miten rakennuksen E-luku laskettaisiin. E-luvun laskentakaavaa ei muutettaisi, sitä selkeytettäisiin ja yritettäisiin määritellä käyttämällä kuvaavampia termejä. E-luku laskettaisiin jakamalla energiamuotojen kertoimilla painotettu rakennuksen vakioituun käyttöön perustuva laskennallinen ostoenergian kulutus rakennuksen pinta-alaa kohden vuodessa. Muilta osin momentin sisältöön ei tehtäisi muutoksia. Vastaavat termimuutokset tehtäisiin myös alemmanasteiseen lainsäädäntöön.

Pykälän 2 momenttiin olisi sekaannuksen välttämiseksi termiin ”laskennallinen ostoenergian kulutus” liitetty määrittely ”vakioituun käyttöön perustuva”. Muilta osin momentin sisältöön ei tehtäisi muutoksia.

Pykälän 5 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että 3 §:n 2 momentin asetuksenantovaltuus siirrettäisiin 9 §:n 5 momenttiin. Muilta osin momentin sisältöön ei tehtäisi muutoksia.

Pykälän 2-4 momentit vastaisivat voimassa olevan lain vastaavia momenteja.

**10 §. Energiamäärien määrittäminen.** Pykälän 1 momentin termi ”tyypillinen käyttö” ehdotetaan korvattavaksi termillä ”vakioitu käyttö”. Vaikka voimassa olevan lain termi ”tyypillinen käyttö” on rakennuksen energiatehokkuusdirektiivin käyttämä termi, ehdotetaan se muutettavaksi. Ehdotettu termi ”vakioitu käyttö” on kuvaavampi ja selkeämpi termi, koska sillä tarkoi-

tetaan tiettyjä todistuksen laadinnassa käytettäviä vakioarvoja, joista säädetään ympäristöministeriön asetuksessa. Lisäksi pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että momentissa käytetty termi ”laskennallinen kokonaisenergian kulutus” ehdotetaan korvattavaksi termillä ”laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku)”. Vastaava termimuutos ehdotetaan tehtäväksi myös pykälän 2 momenttiin. Muilta osin momentin sisältöön ei tehtäisi muutoksia.

Muilta osin pykälän sisältö vastaisi voimassa olevan lain vastaavaa pykälää.

**11 §. Rakennuksen ominaisuuksien selvittäminen.** Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että momentissa käytetty termi ”tyypillinen käyttö” ehdotetaan korvattavaksi termillä ”vakioitu käyttö”. Vastaava termimuutos ehdotetaan tehtäväksi pykälän 2 ja 3 momenttiin. Ehdotettu muutos olisi johdonmukainen 10 §:n 1 momenttiin ehdotetun muutoksen kanssa. Muilta osin pykälä vastaisi voimassa olevaa pykälää.

**12 §. Energiatodistuksen laatijan pätevyys.** Pykälän 3 momentissa oleva viittaus ammattipätevyyden tunnustamisesta annettuun lakiin (1093/2007) ehdotetaan lakiteknisesti korvattaviksi viittauksella voimassa olevaan ammattipätevyyden tunnustamisesta annettuun lakiin (1384/2015). Pykälän 1, 2 ja 4 momentti vastaisi voimassa olevan lain vastaavia momenteja.

## **1.2 Laki rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annetun lain 3 ja 5 §:n muuttamisesta**

**3 §. Energiatodistusrekisteri.** Pykälän 1 momentin 2 kohtaa ehdotetaan muutettavaksi siten, että kohdassa käytetty termi ”rakennuksen laskennallinen kokonaisenergiankulutus” ehdotetaan korvattavaksi termillä ”rakennuksen laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku)”. Rakennuksen energiatodistuksesta annetussa laissa säädettäisiin, miten E-luku laskettaisiin. Muilta osin pykälän sisältöön ei tehtäisi muutoksia. Muilta osin pykälän sisältöön ei tehtäisi muutoksia.

**5 §. Julkinen tietopalvelu.** Pykälän 2 momentin 3 kohtaa ehdotetaan muutettavaksi siten, että kolme kohdassa käytetty termi ”laskettu kokonaisenergian kulutus” ehdotetaan korvattavaksi termillä ”E-luku”. Ehdotettu muutos olisi johdonmukainen 3 §:n 1 momentin 2 kohtaan ehdotetun muutoksen kanssa. Lisäksi 3 kohtaan termin ”ostoenergiankulutus” eteen liitettäisiin määrittely ”vakioituun käyttöön perustuva laskennallinen”. Muilta osin pykälän sisältöön ei tehtäisi muutoksia.

## **2 Tarkemmat säännökset ja määräykset**

Rakennusten energiatodistuksesta annetun lain nojalla annettuja seuraavia alemmanasteisia säädöksiä muutettaisiin nyt esitettävän lakimuutoksen johdosta:

- 1) rakennuksen energiatodistuksen laatijan pätevydestä ja kevennetyn energiatodistusmenettelyn edellytyksistä annettua valtioneuvoston asetusta (170/2013) sekä
- 2) rakennuksen energiatodistuksesta annettua ympäristöministeriön asetusta (176/2013).

Rakennuksen energiatodistuksen laatijan pätevydestä ja kevennetyn energiatodistusmenettelyn edellytyksistä annettua valtioneuvoston asetusta muutetaan terminologisesti vastaamaan uutta rakennuksen energiatehokkuudesta annettavaa ympäristöministeriön asetusta. Edellä mainittu ympäristöministeriön asetus annetaan maankäyttö- ja rakennuslain nojalla.

Rakennuksen energiatodistuksesta annettua ympäristöministeriön asetusta muutetaan terminologisesti vastaamaan energiatodistuslakiin nyt ehdotettuja muutoksia ja rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä annettavaa ympäristöministeriön asetusta. Lisäksi asetusmuutoksessa huomioidaan johdonmukaisuuden säilyminen uuden rakennuksen energiatehokkuudesta annetun asetuksen kanssa E-luvun laskennassa.

Edellä mainittujen asetusten muutostyö on valmisteilla ja ne on tarkoitus esitellä mahdollisimman pian sen jälkeen kun rakennusten energiatodistuksesta annettu laki on hyväksytty.

### **3 Voimaantulo**

#### **3.1 Laki rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta**

Laki ehdotetaan tulevan voimaan 1 päivänä joulukuuta 2017.

Lain täytäntöönpanon edellyttämiä toimenpiteitä, esimerkiksi ohjeistusta ja tiedotusta sekä alemman asteisen lainsäädännön valmistelua, olisi tarkoitus tehdä jo ennen lain voimaantuloa. Jos rakennuslupahakemus olisi tullut vireille ennen ehdotetun lain voimaantuloa, sovellettaisiin velvollisuuteen hankkia rakennuksen energiatodistus ennen ehdotetun lain voimaantuloa voimassa olleita säännöksiä rakennuksen käyttöönottoon saakka.

Voimaan tulevan lain, voimassa olevan lain (50/2013) ja jo kumotun lain (487/2007) nojalla laadituissa tai laadittavissa energiatodistuksissa rakennuksen E-luku määritetään toisistaan poikkeavasti, joten myöskään energiatehokkuutta ilmaisevat kirjaintunnukset eivät olisi suoraan vertailukelpoisia. Tämän vuoksi olisi tärkeää pystyä erottamaan nämä tunnukset, kun ne ilmoitetaan myynti- ja vuokrausilmoituksissa. Tunnuksissa on tarkoitus ottaa huomioon mainittu erottelutarve käyttämällä erottavaa alaindeksiä. Voimassa olevan lainsäädännön tapaan näistä alaindeksistä olisi tarkoitus säätää tarkemmin ympäristöministeriön asetuksella.

#### **3.2 Laki rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annetun lain 3 ja 5 §:n muuttamisesta**

Laki ehdotetaan tuleman voimaan 1 päivänä joulukuuta 2017.

### **4 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys**

Suomen perustuslain (731/1999) 20 §:n 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 energiatodistuksilla edistetään rakennusten energiatehokkuutta ja sen myötä säästeliästä ja kestäväällä tavalla toteutettua luonnonvarojen käyttöä tavoitteena erityisesti ilmastomuutoksen hillintä ja kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen. Rakennuksen energiatodistuksen hankkimisesta, laatimisesta, käytöstä ja muusta todistusmenettelystä aiheutuu eräiden perusoikeuksien toteutumisen vähäistä rajoittumista, joka on kuitenkin tarpeellista edellä mainittujen tavoitteiden toteuttamiseksi.

Nykyistä useampien rakennusten ja rakennusten tilojen tullessa energiatodistusten piiriin todistuksilla tavoiteltavien vaikutusten arvioidaan jossain määrin lisääntyvän. Kun todistuksilla kiinnitetään huomiota rakennusten energiatehokkuuteen, pyrkimyksenä on saada aikaan energiansäästövaikutuksia. Vaikutukset myynti- tai vuokrausilanteissa voivat koskea sekä kysyntää että myyntihintoja tai vuokria. Yksittäisissä sopimuksissa hinnat ja vuokrat määräytyvät kuitenkin edelleen vapaasti markkinoilla. Arvioidaan, että ehdotetulla muutoksella ei ole vai-

## HE 86/2017 vp

kutusta energiatodistusten hintaan. Perustuslain 15 §:n mukaista omaisuudensuojaa ei muutoksen jälkeenkään rajoiteta siten, että se vaikuttaisi esimerkiksi omistajan vapautteen käyttöä omaisuuttaan tai olisi muutoin perustuslakivaliokunnan tulkintakäytännön perusteella ongelmallista (esimerkiksi PeVL 6/2010 vp). Esitetty muutoksen jälkeen energiatodistuksen piiriin tulisivat käytännössä vain väestösuojat, koska kasvihuoneille ei energiatodistusta tarvitsisi laatia maankäyttö- ja rakennuslain 117 g §:n 4 kohdan tai 5 kohdan perusteella. Väestönsuojienkin osalta esitetty lainmuutos koskisi vain pientä osaa väestönsuojista.

Julkiselle vallalle on perustuslain 19 §:n 4 momentissa säädetty tehtäväksi edistää jokaisen oikeutta asuntoon. Tämä velvoite edellyttää myös asumista turvaavia toimenpiteitä. Julkisen vallan tulee turvata, että rakennuksiin liittyvä energiatodistus on selkeä ja ymmärrettävä. Ehdotus on omiaan lisäämään luottamusta rakennuksen energiatodistusta kohtaan, millä on merkitystä perustuslain 19 §:n 4 momentissa säädetyn edistämismääräyksen kannalta.

Edellä esitetyistä syistä lakiehdotukset täyttävät perustuslaissa asetetut vaatimukset, ja lait voidaan säätää tavallisessa lainsäätämisyksessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

## Laki

### rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013) 3, 5 ja 9 - 12 §, sellaisena kuin niistä on 3 § osaksi laissa 326/2016, seuraavasti:

#### 3 §

##### *Energiatodistuksen hankkimis- ja käyttövelvollisuuden kohteena olevat rakennukset*

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) maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 117 g §:n 2 momentin 1 ja 3-7 kohdassa tarkoitettuihin rakennuksiin;
- 2) loma-asumiseen tarkoitettuun rakennukseen, jota ei käytetä majoituselinkeinojen harjoittamiseen;
- 3) sellaiseen puolustushallinnon käytössä olevaan rakennukseen, johon tai jonka käyttöön liittyy salassa pidettävää tietoa.

#### 5 §

##### *Uudisrakennuksen energiatodistus*

Haettaessa maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaista rakennuslupaa 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 maankäyttö- ja rakennuslain 153 §: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.

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.

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.

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 maankäyttö- ja rakennuslain nojalla säädettävillä energiamuotojen kertoimilla. Energiamäärien määrittämisessä voidaan soveltaa maankäyttö- ja rakennuslain 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.

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 haastatteleamalla rakennuksen käyttäjiä tai ylläpitohenkilökuntaa. Energiatodistuksen laatija on oikeutettu saamaan tarvitsemansa tiedot rakennuksen omistajalta tai haltijalta.

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.

12 §

*Energiatodistuksen laatijan pätevyys*

Energiatodistuksen saa laatia henkilö, jonka pätevyys on todettu ja voimassa, joka on rekisteröity energiatodistusten laatijoista pidettävään rekisteriin ja jonka osalta toiminnan harjoittamisen yleiset edellytykset täyttyvät.

Energiatodistuksen laatijalla tulee olla energiatodistuksen laatimistehtävän vaativuustason mukainen soveltuva tekniikan alan tutkinto tai tämän korvaava työkokemus sekä energiatodistuksen laatijakokeen hyväksyttävällä suorituksella osoitettu perehtyneisyys energiatodistuksen laadintaan ja energiatodistusta koskevaan lainsäädäntöön.

Ulkomailla hankitun muodollisen kelpoisuuden ja ammattipätevyyden tunnustamiseen sovelletaan ammattipätevyyden tunnustamisesta annettua lakia (1384/2015).

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vaativuustasoista ja niiden edellyttämisestä todistuksia laadittaessa sekä vaativuustasojen mukaisista soveltuvista tutkimuksista, korvaavaksi hyväksyttävästä työkokemuksesta ja energiatodistuksen laatijakokeen sisällöstä.

---

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Jos rakennuslupahakemus on tullut vireille ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan velvollisuuteen hankkia rakennuksen energiatodistus tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä rakennuksen käyttöönottoon saakka.

Energiatehokkuutta kuvaavasta tunnuksesta tulee myynti- ja vuokrausilmoituksessa ilmetä, onko kyseessä kumotun rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) tai tämän lain voimaan tullessa voimassa olleen lain taikka tämän lain nojalla laaditun energiatodistuksen mukainen tunnus.

---

2.

## Laki

### rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annetun lain 3 ja 5 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annetun lain (147/2015) 3 ja 5 § seuraavasti:

#### 3 §

##### *Energiatodistusrekisteri*

Energiatodistusrekisteriin saadaan tallentaa:

- 1) energiatodistuksen kohteena olevan rakennuksen tai rakennuksen osan nimi, osoite, rakennustunnus, energiatodistuksen laatija, laatimispäivä, yrityksen nimi ja todistustunnus;
- 2) rakennuksen energiatehokkuutta kuvaava tunnus, rakennuksen laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (*E-luku*) ja toimenpiteet energiatehokkuuden parantamiseksi säästövaikutuksineen;
- 3) rakennuksen energiatodistuksesta annetussa laissa ja sen nojalla annetuissa säädöksissä määritellyt muut energiatodistuksessa ilmoitettavat tekniset tiedot.

Energiatodistuksen laatija tallentaa tiedot energiatodistusrekisteriin teknisen käyttöyhteyden avulla. Todistus saa todistustunnuksen ja rakennuksen energiatehokkuutta kuvaavan tunnuksen rekisteriin tallennettujen tietojen perusteella.

Rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain 17 §:ssä tarkoitettulla kevennetyllä energiatodistusmenettelyllä tehtävän todistuksen tietoja ei tallenneta rekisteriin.

#### 5 §

##### *Julkinen tietopalvelu*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus pitää yleisessä tietoverkossa saatavilla energiatodistusten laatijoita koskevaan rekisteriin merkittyjä tietoja laatijan nimestä, pätevyyden tasosta ja voimassaoloajasta sekä toiminta-alueesta (julkinen tietopalvelu). Henkilötunnusta ei saa pitää saatavilla. Rekisterissä oleva postiosoite, sähköpostiosoite, puhelinnumero, toiminnan internet-osoite sekä yrityksen nimi saadaan pitää saatavilla energiatodistuksen laatijan pyynnöstä. Tiedot tulee poistaa julkisesta tietopalvelusta välittömästi sen jälkeen, kun on saatu tieto laatijan kuolemasta.

Julkisessa tietopalvelussa saa olla energiatodistusrekisteriin merkittyjä tietoja, ei kuitenkaan yhden tai kaksi huoneistoa käsittävälle asuinrakennukselle tehtyyn energiatodistukseen liittyviä tietoja. Saatavilla saadaan pitää seuraavia tietoja:

- 1) rakennuksen nimi, osoite, valmistumisvuosi, käyttötarkoitukseluokka ja energiatehokkuusluokka;
- 2) todistustunnus, todistuksen laatija, todistuksen laatimispäivä ja viimeinen voimassaolopäivä;
- 3) lämmitetty nettoala, lämmitysjärjestelmän kuvaus, ilmanvaihtojärjestelmän kuvaus, E-luku ja vakioituun käyttöön perustuva laskennallinen ostoenergiankulutus energiamuodoittain ja käytetty energiamuodon kerroin;



**HE 86/2017 vp**

4) energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet. \_\_\_\_\_

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .  
\_\_\_\_\_

Helsingissä 28 päivänä kesäkuuta 2017

**Pääministeri**

**Juha Sipilä**

Asunto-, energia- ja ympäristöministeri Kimmo Tiilikainen

1.

**Laki**

**rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013) 3, 5 ja 9 - 12 §, sellaisena kuin niistä on 3 § osaksi laissa 326/2016, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

3 §

3 §

*Velvollisuuksien kohteena olevat ja niistä vapautetut rakennukset*

***Energiatodistuksen hankkimis- ja käyttövelvollisuuden kohteena olevat rakennukset***

Tässä laissa säädettyt velvollisuudet hankkia energiatodistus ja käyttää sitä koskevat rakennusta, jossa käytetään energiaa rakennuksen tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi. *Velvollisuudet eivät kuitenkaan koske:*

1) rakennusta, jonka pinta-ala on enintään 50 neliometriä;

2) loma-asumiseen tarkoitettua rakennusta, jota ei käytetä majoituselinkeinoon harjoittamiseen;

3) väliaikaista rakennusta, jonka käyttöaika on enintään kaksi vuotta;

4) teollisuus- ja korjaamorakennusta;

5) muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettua maatilarakennusta, jossa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus;

6) rakennusta, joka on suojeltu maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisella kaavalla, rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) tai sitä edeltävien säännösten mukaisella päätöksellä taikka rakennusta, joka sijaitsee maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta tehdyn yleissopimuksen (SopS 19/1987) mukaisessa

*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) maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 117 g §:n 2 momentin 1 ja 3-7 kohdassa tarkoitettuihin rakennuksiin;

2) loma-asumiseen tarkoitettuun rakennukseen, jota ei käytetä majoituselinkeinoon harjoittamiseen;

3) sellaiseen puolustushallinnon käytössä olevaan rakennukseen, johon tai jonka käyttöön liittyy salassa pidettävää tietoa.

Tässä laissa säädettyt velvollisuudet hankkia energiatodistus ja käyttää sitä koskevat rakennusta, jossa käytetään energiaa rakennuksen tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi.

maailmanperintöluetteloon hyväksytyssä kohteessa tai on kohteena viranomaisten välisessä rakennuksen suojelua koskevassa sopimuksessa, edellyttäen, että rakennuksen luonne tai ulkonäkö muuttuisi vaatimusten vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä;

7) kirkkoa tai muuta uskonnollisen yhteisön omistamaa rakennusta, jossa on vain koontumiseen tai hartauden harjoittamiseen taikka näitä palvelemaan toimintaan tarkoitettuja tiloja;

8) kasvihuonetta, väestönsuojaa tai muuta rakennusta, jonka käyttö tarkoitukseensa vaikeutuisi kohtuuttomasti, jos niihin sovellettaisiin rakennusten energiatehokkuutta koskevia säännöksiä ja määräyksiä; eikä

9) sellaista puolustushallinnon käytössä olevaa rakennusta, johon tai jonka käyttöön liittyy salassa pidettävää tietoa.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pinta-alan määrittämisestä energiatodistusmenettelyssä.

5 §

*Uudisrakennuksen energiatodistus*

Haettaessa maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaista rakennuslupaa 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 maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n 1 momentin mukaisessa loppukatselmuksessa hyväksytty käyttöön otettavaksi.

*Uudisrakennuksen rakentamiseksi ei katsota rakennuksen korjaus- tai muutostyötä tai rakennuksen laajentamista taikka sen käyttötarkoituksen muuttamista.*

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennusluvan hakuvaiheessa sekä ennen rakennuksen käyttöönottoa *edellytetyistä* tiedoista energiatodistuksessa.

5 §

*Uudisrakennuksen energiatodistus*

Haettaessa maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaista rakennuslupaa 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 maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n 1 momentin mukaisessa loppukatselmuksessa hyväksytty käyttöön otettavaksi.

*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.

## 9 §

*Energiatodistuksen sisältämät tiedot*

Energiatodistuksessa rakennuksen energiatehokkuus ilmaistaan rakennuksen *kokonaisenergiankulutuksen* sijoittumista luokitteluasteikolle kuvaavalla tunnuksella. Rakennukset jaetaan niiden käyttötarkoituksen mukaan ryhmiin, joilla kullakin on oma luokitteluasteikkonsa. Rakennuksen *energiatehokkuus lasketaan jakamalla rakennuksen laskennallinen kokonaisenergiankulutus rakennuksen pinta-alalla*.

Todistuksessa ilmoitetaan lisäksi *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.

Jos energiatodistus laaditaan rakennuksen osalle, sovelletaan edellä rakennusta koskevaa rakennuksen osaan.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä energiatodistuksissa käytettävistä luokitteluasteikoista ja tunnuksista, rakennusten ryhmittelystä luokittelua varten, suositusten antamisesta, todistuksessa annettavista muista tiedoista sekä energiatodistuslomakkeen kaavasta.

## 10 §

*Energiamäärien määrittäminen*

Energiatodistuksen laatijan on määritettävä rakennuksen *tyypilliseen käyttöön tarvittava laskennallinen kokonaisenergiankulutus* ja laskennallinen ostoenergiankulutus ottamalla huomioon rakennuksen tekniset järjestelmät

## 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.

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.

## 10 §

*Energiamäärien määrittäminen*

Energiatodistuksen laatijan on määritettävä rakennuksen *E-luku* ja *vakioituun käyttöön perustuva* laskennallinen ostoenergiankulutus ottamalla huomioon rakennuksen tekniset järjestelmät ja rakennusosien ominaisuudet.

ja rakennusosien ominaisuudet. Rakennuksen *kokonaisenergiankulutus* määritetään painottamalla laskennallista ostoenergiankulutusta maankäyttö- ja rakennuslain nojalla säädettävillä energiamuotojen kertoimilla. Energiamäärien määrittämisessä voidaan soveltaa maankäyttö- ja rakennuslain nojalla annettavia tarkempia laskentasäännöksiä siten kuin ympäristöministeriön asetuksella tarkemmin säädetään.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä *laskennallisen kokonais-* ja ostoenergiankulutuksen määrittämisestä.

## 11 §

*Rakennuksen ominaisuuksien selvittäminen*

Rakennuksen *tyypilliseen* 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.

Uudisrakennuksen *tyypilliseen* käyttöön tarvittavan energiamäärän määrittämiseksi noudatetaan 1 momentissa säädettyä soveltuvin osin.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä *tyypilliseen* käyttöön tarvittavan energiamäärän selvittämisestä rakennusosien ja teknisten järjestelmien osalta.

## 12 §

*Energiatodistuksen laatijan pätevyys*

Energiatodistuksen saa laatia henkilö, jonka pätevyys on todettu ja voimassa, joka on rekisteröity energiatodistusten laatijoista pidettävään rekisteriin ja jonka osalta toiminnan harjoittamisen yleiset edellytykset täyt-

Rakennuksen *E-luku* määritetään painottamalla *vakioituun käyttöön perustuvaa* laskennallista ostoenergiankulutusta maankäyttö- ja rakennuslain nojalla säädettävillä energiamuotojen kertoimilla. Energiamäärien määrittämisessä voidaan soveltaa maankäyttö- ja rakennuslain nojalla annettavia tarkempia laskentasäännöksiä siten kuin ympäristöministeriön asetuksella tarkemmin säädetään.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä *E-luvun ja laskennallisen vakioituun käyttöön perustuvan* ostoenergiankulutuksen 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.

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.

## 12 §

*Energiatodistuksen laatijan pätevyys*

Energiatodistuksen saa laatia henkilö, jonka pätevyys on todettu ja voimassa, joka on rekisteröity energiatodistusten laatijoista pidettävään rekisteriin ja jonka osalta toiminnan harjoittamisen yleiset edellytykset täyt-

tyvät.

Energiatodistuksen laatijalla tulee olla energiatodistuksen laatimistehtävän vaatavuustason mukainen soveltuva tekniikan alan tutkinto tai tämän korvaava työkokemus sekä energiatodistuksen laatijakokeen hyväksyttävällä suorituksella osoitettu perehtyneisyys energiatodistuksen laadintaan ja energiatodistusta koskevaan lainsäädäntöön.

*Toisessa Euroopan talousalueeseen kuuluvassa jäsenvaltiossa* hankitun muodollisen kelpoisuuden ja ammattipätevyyden tunnustamiseen sovelletaan ammattipätevyyden tunnustamisesta annettua lakia (1093/2007).

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vaatavuustasoista ja niiden edellyttämisestä todistuksia laadittaessa sekä vaatavuustasojen mukaisista soveltuvista tutkinnoista, korvaavaksi hyväksyttävästä työkokemuksesta ja energiatodistuksen laatijakokeen sisällöstä.

tyvät.

Energiatodistuksen laatijalla tulee olla energiatodistuksen laatimistehtävän vaatavuustason mukainen soveltuva tekniikan alan tutkinto tai tämän korvaava työkokemus sekä energiatodistuksen laatijakokeen hyväksyttävällä suorituksella osoitettu perehtyneisyys energiatodistuksen laadintaan ja energiatodistusta koskevaan lainsäädäntöön.

*Ulkomailla* hankitun muodollisen kelpoisuuden ja ammattipätevyyden tunnustamiseen sovelletaan ammattipätevyyden tunnustamisesta annettua lakia (1384/2015).

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vaatavuustasoista ja niiden edellyttämisestä todistuksia laadittaessa sekä vaatavuustasojen mukaisista soveltuvista tutkinnoista, korvaavaksi hyväksyttävästä työkokemuksesta ja energiatodistuksen laatijakokeen sisällöstä.

---

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20*

*Jos rakennuslupahakemus on tullut vireille ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan velvollisuuteen hankkia rakennuksen energiatodistus tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä rakennuksen käyttöönottoon saakka.*

*Energiatehokkuutta kuvaavasta tunnuksesta tulee myynti- ja vuokrausilmoituksessa ilmetä, onko kyseessä kumotun rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) tai tämän lain voimaan tullessa voimassa olleen lain taikka tämän lain nojalla laaditun energiatodistuksen mukainen tunnus.*

## 2.

**Laki****rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annetun lain 3 ja 5 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annetun lain (147/2015) 3 ja 5 § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

3 §

3 §

*Energiatodistusrekisteri**Energiatodistusrekisteri*

Energiatodistusrekisteriin saadaan tallentaa:

1) energiatodistuksen kohteena olevan rakennuksen tai rakennuksen osan nimi, osoite, rakennustunnus, energiatodistuksen laatija, laatimispäivä, yrityksen nimi ja todistustunnus;

2) rakennuksen energiatehokkuutta kuvaava tunnus, rakennuksen laskennallinen *kokonaisenergiankulutus* ja toimenpiteet energiatehokkuuden parantamiseksi säästövaikutuksineen;

3) rakennuksen energiatodistuksesta annettussa laissa ja sen nojalla annetuissa säädöksissä määritellyt muut energiatodistuksessa ilmoitettavat tekniset tiedot.

Energiatodistuksen laatija tallentaa tiedot energiatodistusrekisteriin teknisen käyttöyhteyden avulla. Todistus saa todistustunnuksen ja rakennuksen energiatehokkuutta kuvaavan tunnuksen rekisteriin tallennettujen tietojen perusteella.

Rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain 17 §:ssä tarkoitetulla kevennetyllä energiatodistusmenettelyllä tehtävän todistuksen tietoja ei tallenneta rekisteriin.

5 §

*Julkinen tietopalvelu*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus pitää yleisessä tietoverkossa saatavilla energiatodistusten laatijoita koskevaan rekisteriin

Energiatodistusrekisteriin saadaan tallentaa:

1) energiatodistuksen kohteena olevan rakennuksen tai rakennuksen osan nimi, osoite, rakennustunnus, energiatodistuksen laatija, laatimispäivä, yrityksen nimi ja todistustunnus;

2) rakennuksen energiatehokkuutta kuvaava tunnus, rakennuksen laskennallinen *energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku)* ja toimenpiteet energiatehokkuuden parantamiseksi säästövaikutuksineen;

3) rakennuksen energiatodistuksesta annettussa laissa ja sen nojalla annetuissa säädöksissä määritellyt muut energiatodistuksessa ilmoitettavat tekniset tiedot.

Energiatodistuksen laatija tallentaa tiedot energiatodistusrekisteriin teknisen käyttöyhteyden avulla. Todistus saa todistustunnuksen ja rakennuksen energiatehokkuutta kuvaavan tunnuksen rekisteriin tallennettujen tietojen perusteella.

Rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain 17 §:ssä tarkoitetulla kevennetyllä energiatodistusmenettelyllä tehtävän todistuksen tietoja ei tallenneta rekisteriin.

5 §

*Julkinen tietopalvelu*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus pitää yleisessä tietoverkossa saatavilla energiatodistusten laatijoita koskevaan rekisteriin

merkittävät tiedot laatijan nimestä, pätevyyden tasosta ja voimassaoloajasta sekä toiminta-alueesta (*julkinen tietopalvelu*). Henkilötunnusta ei saa pitää saatavilla. Rekisterissä oleva postiosoite, sähköpostiosoite, puhelinnumero, toiminnan internet-osoite sekä yrityksen nimi saadaan pitää saatavilla energiatodistuksen laatijan pyynnöstä. Tiedot tulee poistaa julkisesta tietopalvelusta välittömästi sen jälkeen, kun on saatu tieto laatijan kuolemasta.

Julkisessa tietopalvelussa saa olla energiatodistusrekisteriin merkittävät tiedot, ei kuitenkaan yhden tai kaksi huoneistoa käsittävälle asuinrakennukselle tehtyyn energiatodistukseen liittyviä tietoja. Saatavilla saadaan pitää seuraavia tietoja:

1) rakennuksen nimi, osoite, valmistumisvuosi, käyttötarkoitukseluokka ja energiatehokkuusluokka;

2) todistustunnus, todistuksen laatija, todistuksen laatimispäivä ja viimeinen voimassaolopäivä;

3) lämmitetty nettoala, lämmitysjärjestelmän kuvaus, ilmanvaihtojärjestelmän kuvaus, *laskettu kokonaisenergiankulutus* ja ostotoenergiankulutus energiamuodoittain ja käytetty energiamuodon kerroin;

4) energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet.

merkittävät tiedot laatijan nimestä, pätevyyden tasosta ja voimassaoloajasta sekä toiminta-alueesta (*julkinen tietopalvelu*). Henkilötunnusta ei saa pitää saatavilla. Rekisterissä oleva postiosoite, sähköpostiosoite, puhelinnumero, toiminnan internet-osoite sekä yrityksen nimi saadaan pitää saatavilla energiatodistuksen laatijan pyynnöstä. Tiedot tulee poistaa julkisesta tietopalvelusta välittömästi sen jälkeen, kun on saatu tieto laatijan kuolemasta.

Julkisessa tietopalvelussa saa olla energiatodistusrekisteriin merkittävät tiedot, ei kuitenkaan yhden tai kaksi huoneistoa käsittävälle asuinrakennukselle tehtyyn energiatodistukseen liittyviä tietoja. Saatavilla saadaan pitää seuraavia tietoja:

1) rakennuksen nimi, osoite, valmistumisvuosi, käyttötarkoitukseluokka ja energiatehokkuusluokka;

2) todistustunnus, todistuksen laatija, todistuksen laatimispäivä ja viimeinen voimassaolopäivä;

3) lämmitetty nettoala, lämmitysjärjestelmän kuvaus, ilmanvaihtojärjestelmän kuvaus, *E-luku* ja *vakioituu käyttöön perustuva laskennallinen* ostotoenergiankulutus energiamuodoittain ja käytetty energiamuodon kerroin;

4) energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .