

**Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi rakennuksen energiatodistuksesta, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta annetun lain muuttamisesta sekä rakennuksen ilmastointijärjestelmän kylmlaitteiden energiatehokkuuden tarkastamisesta annetun lain kumoamisesta**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi laki rakennuksen energiatodistuksesta, kumottavaksi voimassa oleva samanniminen laki ja muutettavaksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta annettua lakia. Lisäksi ehdotetaan kumottavaksi rakennuksen ilmastointijärjestelmän kylmlaitteiden energiatehokkuuden tarkastamisesta annettu laki. Ehdotetuilla uusilla laeilla ja ehdotetuilla vaihtoehtoisilla neuvontamenettelyillä täytäntöönpantaisiin osittain uudelleenlaadittu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi rakennusten energiatehokkuudesta.

Uudelleenlaadittu direktiivi rakennusten energiatehokkuudesta edellyttää säätämään uusia velvoitteita rakennusten energiatodistusmenettelyyn. Uuden lainsäädännön tarve liittyy sekä energiatodistukseen ja siinä esitettäviin tietoihin että energiatodistusten käyttöön. Lisäksi tulee säätää energiatodistusten laatimista, laatijoita ja todistusten käyttöä koskevasta valvonnasta ja sen järjestämisestä sekä seuraamuksista säännösten rikkomustilanteita varten.

Rakennusten energiatodistusten avulla on tarkoitus parantaa eri rakennusten energiatehokkuuden vertailtavuutta uudisrakentamisen, myynnin ja vuokrauksen yhteydessä sekä muulloinkin tietyissä rakennuksissa, joissa käy yleisöä. Tämän vuoksi säädettäisiin todistusten esilläolosta ja todistusten antamisesta tietyissä tilanteissa.

Rakennuksen energiatodistuksen luokitus perustuu laskennalliseen kokonaisenergiankulutukseen energiamuodon ympäristövaikutukset huomioiden. Todistuksissa ilmoitettaisiin laskennallinen ostoenergiankulutus ja myös toteutunut ostoenergiankulutus silloin,

kun tieto on saatavilla. Todistus tehtäisiin rakennukselle, joissain tapauksissa rakennuksen osalle. Todistuksiin sisällytettäisiin säästösuosituksia.

Energiatodistuksen saisi laatia vain pätevä, rekisteröity energiatodistuksen laatija.

Valvontaviranomaisina toimisivat ympäristöministeriö ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Valvonta kohdistuisi todistusten laatimisen ja käytön valvontaan, todistusten laadun valvontaan ja todistusten laatijoiden valvontaan.

Rakennusten ilmastointijärjestelmien sekä lämmitysjärjestelmien energiatehokkuuden suhteen uudelleenlaadittu direktiivi mahdollistaa joko lakisääteisen tarkastusmenettelyn tai neuvontaan perustuvan vaihtoehtoisen menettelyn, jos sen vaikutukset vastaavat lakisääteisiä tarkastuksia. Esityksessä ehdotetaan, että käyttöön otetaan vaihtoehtoiset neuvontamenettelyt sekä ilmastointijärjestelmien että lämmitysjärjestelmien osalta.

Uudelleenlaadittu direktiivi edellyttää, että täytäntöönpanosäännökset annetaan ja julkaistaan viimeistään 9 päivänä heinäkuuta 2012 ja soveltamisen tulee alkaa rakennusten energiatodistusten osalta viimeistään 9 päivänä tammikuuta 2013, eräiltä osin viimeistään vuoden 2015 lopussa. Rakennusten ilmastointijärjestelmien ja lämmitysjärjestelmien energiatehokkuuden suhteen soveltamisen tulee alkaa viranomaisen rakennusten osalta viimeistään 9 päivänä tammikuuta 2013 ja muiden rakennusten osalta viimeistään 9 päivänä heinäkuuta 2013.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan alkuvuodesta 2013.

## SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	2
YLEISPERUSTELUT .....	3
1 NYKYTILA .....	3
1.1 Lainsäädäntö ja käytäntö.....	3
1.2 Kansainvälinen kehitys .....	6
1.3 Nykytilan arviointi .....	8
2 ESITYKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET .....	9
2.1 Tavoitteet .....	9
2.2 Toteuttamisvaihtoehdot.....	9
2.3 Keskeiset ehdotukset.....	10
3 ESITYKSEN VAIKUTUKSET.....	12
3.1 Taloudelliset vaikutukset .....	12
3.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	15
3.3 Ympäristövaikutukset .....	15
3.4 Yhteiskunnalliset vaikutukset .....	17
4 ASIAN VALMISTELU.....	17
5 RIIPPUVUUS MUISTA ESITYKSISTÄ.....	18
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT.....	19
1 LAKIEHDOTUSTEN PERUSTELUT.....	19
1.1 Laki rakennuksen energiatodistuksesta.....	19
1 luku. Yleiset säännökset .....	19
2 luku. Energiatodistuksen laatiminen, hankkiminen, käyttö ja voimassaolo .....	19
3 luku. Energiatodistuksen sisältö .....	23
4 luku. Energiatodistuksen laatija ja toiminnan harjoittaminen.....	25
5 luku. Kevennetty energiatodistusmenettely .....	27
6 luku. Valvonta sekä tietojen käsittely, säilytys ja luovuttaminen.....	28
7 luku. Käskyt, kiellot ja seuraamukset .....	30
8 luku. Muutoksenhaku .....	31
9 luku. Voimaantulo .....	32
1.2 Laki Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta.....	33
1.3 Laki rakennuksen ilmastointijärjestelmän kylmälaitteiden energiatehokkuuden tarkastamisesta annetun lain kumoamisesta.....	33
2 TARKEMMAT SÄÄNNÖKSET .....	33
2.1 Valtioneuvoston asetus rakennuksen energiatodistuksesta .....	33
2.2 Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatodistuksesta .....	34
2.3 Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista .....	34
2.4 Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijätodistuksesta.....	34
2.5 Ympäristöministeriön asetukset maksullisista suoritteista.....	35
3 VOIMAANTULO.....	35
4 SUHDE PERUSTUSLAKIIN JA SÄÄTÄMISJÄRJESTYS .....	35
LAKIEHDOTUKSET .....	38
1. Laki rakennuksen energiatodistuksesta .....	38
2. Laki Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta annetun lain 1 §:n muuttamisesta.....	46

3. Laki rakennuksen ilmastointijärjestelmän kylmälaitteiden energiatehokkuuden tarkastamisesta annetun lain kumoamisesta .....	47
LIITE .....	48
RINNAKKAISTEKSTI.....	48
Laki Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta annetun lain 1 §:n muuttamisesta.....	48

## YLEISPERUSTELUT

### 1 Nykytila

#### 1.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

Alkuperäinen rakennusten energiatehokkuusdirektiivi

Rakennusten energiatehokkuudesta annettu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (2002/91/EY), jäljempänä rakennusten energiatehokkuusdirektiivi, on saatettu kansallisesti voimaan kolmella eri lailla sekä niitä tarkentavilla alemmanasteisilla säädöksillä. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) nojalla on annettu tarpeelliset rakentamääräysten muutokset. Lailla rakennuksen ilmastointijärjestelmän kylmälaitteiden energiatehokkuuden tarkastamisesta (489/2007) on saatettu voimaan direktiivi siltä osin kuin se koskee ilmastointijärjestelmän kylmälaitteiden energiatehokkuuden tarkastamista. Lailla rakennuksen energiatodistuksesta (487/2007) on saatettu direktiivi voimaan siltä osin kuin se koskee rakennusten energiatodistuksia.

Uudelleenlaadittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi on sittemmin laadittu uudelleen antamalla uusi rakennusten energiatehokkuudesta annettu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (2010/31/EU).

Uudelleenlaaditussa direktiivissä kohdistetaan uusia vaatimuksia muun muassa energiatodistusmenettelyyn. Jäsenvaltioiden on toteutettava tarvittavat toimenpiteet rakennusten energiatehokkuuden sertifiointijärjes-

telmän perustamiseksi. Todistuksessa on esitettävä rakennuksen energiatehokkuus ja vertailuarvoja, kuten energiatehokkuutta koskevat vähimmäisvaatimukset, jotta rakennuksen tai rakennuksen osan omistajat tai vuokralaiset voivat vertailla ja arvioida sen energiatehokkuutta. Todistukseen voi sisältyä lisätietoja kuten vuosittainen energiankulutus muiden kuin asuinrakennusten osalta ja uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian prosentuaalinen osuus kokonaisenergiankulutuksesta. Todistukseen on sisällytettävä, poikkeustapauksia lukuun ottamatta, suosituksia. Direktiivissä on tarkempia edellytyksiä sille, millaisia suositusten on oltava ja mitä niiden on katettava.

Direktiivissä säädetään myös tarkemmin siitä, mihin rakennuksen osan tai omakotitalon sertifiointi voi perustua.

Todistusten laatimis- ja antamisvaatimus kattaa rakennettavat, myytävät ja uudelle vuokralaiselle vuokrattavat rakennukset. Todistusten esillelaittovelvollisuutta on tiukennettu ja laajennettu. Uutena vaatimuksena on, että energiatehokkuusindikaattori on mainittava kaupallisissa tiedotusvälineissä olevissa ilmoituksissa. Edelleen, kuten tähänkin mennessä, voidaan osa rakennuksista jättää vaatimusten soveltamisen ulkopuolelle.

Jäsenvaltioiden on säädettävä kansallisten säännösten rikkomiseen sovellettavista seuraamuksista ja toteutettava kaikki tarvittavat toimenpiteet sen varmistamiseksi, että ne pannaan täytäntöön. Kyseisten seuraamusten on oltava tehokkaita, oikeasuhteisia ja varoitavia. Riippumattoman valvontajärjestelmän osalta on määritelty tarkemmin se, miten todistuksia on tarkastettava.

Jäsenvaltioiden on annettava ja julkaistava täytäntöönpanoa koskevat lait, asetukset ja hallinnolliset määräykset viimeistään 9 päivänä heinäkuuta 2012. Säännöksiä on sovellettava rakennusten energiatodistusten osalta viimeistään 9 päivästä tammikuuta 2013, vuokrattaviin yksittäisiin rakennuksen osiin soveltamista voidaan eräiltä osin lykätä 31 päivään joulukuuta 2015. Rakennusten ilmastointijärjestelmien sekä lämmitysjärjestelmien energiatehokkuuden suhteen soveltamisaika alkaa viranomaisten käyttämien rakennusten osalta viimeistään 9 päivästä tammikuuta 2013 ja muiden rakennusten osalta viimeistään 9 päivästä heinäkuuta 2013.

#### Laki rakennuksen energiatodistuksesta

Laissa rakennuksen energiatodistuksesta säädetään rakennuksen omistajalle velvollisuus hankkia energiatodistus. Omistajan tulee hankkia energiatodistus jo rakennuksen rakentamisvaiheessa, sen tulee olla osana rakennusluvan hakuasiakirjoja.

Laissa on myös lueteltu joukko rakennuksia, joille ei tarvitse hankkia energiatodistusta. Laki tuli voimaan 1 päivänä tammikuuta 2008. Ennen lain voimaantuloa valmistuneisiin rakennuksiin lakia on sovellettu kuitenkin vasta vuoden 2009 alusta. Merkittävien ryhmä, jolle energiatodistusta ei ole tarvinnut hankkia, ovat ennen lain voimaantuloa valmistuneet, enintään kuuden asunnon asuinrakennukset tai rakennusryhmät.

Omistajan tulee asettaa nähtäville voimassa oleva todistus silloin, kun rakennus tai huoneisto myydään tai vuokrataan. Tämäkään velvollisuus ei koske ennen lain voimaantuloa valmistunutta, enintään kuuden asunnon asuinrakennusta tai rakennusryhmää.

Todistus on laitettava esille tietyissä tilanteissa julkisissa rakennuksissa.

Todistuksessa on ilmoitettava rakennuksen tarkoitustaan vastaavaan käyttöön tarvittava energiamäärä. Energiamäärä pinta-alaan suhteutettuna on ilmaistava useampiluokkaisella asteikolla. Näitä asteikkoja on useita rakennusten käyttötarkoituksen mukaan.

Uusissa rakennuksissa sekä omakotitaloissa ja enintään kuuden asunnon asuinrakennuksissa

nuksissa rakennuksen tarvitsema energiamäärä arvioidaan käyttäen laskentamenetelmää. Muun rakennuksen tarvitsema energiamäärä arvioidaan luotettavien kulutustietojen perusteella.

Uudisrakennuksen rakennuslupaa haettaessa energiaselvityksessä tulee olla pääsuunnittelijan antama rakennuksen energiatodistus. Erillisen energiatodistuksen antajan tulee osoittaa täyttävänsä ympäristöministeriön asetuksella rakennuksen energiatodistuksesta (765/2007) säädettyt pätevyysvaatimukset. Energiakatselmuksen yhteydessä annettavan energiatodistuksen antaa katselmuksen suorittaja. Isännöitsijätodistukseen sisältyvän energiatodistuksen antaa yhtiön isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja.

Todistus on voimassa kymmenen vuotta kerrallaan. Rakennuslupamenettelyn yhteydessä annettu yli kuuden asunnon asuinrakennuksen tai rakennusryhmän taikka pääosin liike- tai palvelurakennuksen energiatodistus on voimassa kuitenkin vain neljä vuotta. Isännöitsijätodistukseen sisältyvä energiatodistus on voimassa kuten isännöitsijätodistus.

Erillisen energiatodistuksen liitteenä tulee antaa suosituksia rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseksi.

Pätevyyden toteaja varmentaa erillisen energiatodistuksen antajalta vaadittavan pätevyden. Ympäristöministeriö hyväksyy pätevyden toteajan.

Erillisen energiatodistuksen antaja pitää vastaanotetuista toimeksiannoista päiväkirjaa sekä arkistoa antamistaan todistuksista.

Laki ei sisällä edellä mainittua lukuun ottamatta erityisiä säännöksiä auktorisointi-, hyväksymis- tai valvontamenettelyistä tai todistuksen antajan tai tarkastuksen suorittajan rekisteröitymisvelvollisuudesta.

#### Laki Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta annetussa laissa (71/2007) säädetään muun muassa keskuksen tehtävistä. Tehtävät liittyvät eri tavoin asumisen rahoitustukiin ja asunto-olojen edistämiseen.

#### Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatodistuksesta

Ympäristöministeriön asetuksella rakennuksen energiatodistuksesta säädetään tarkemmin rakennuksen energiatehokkuusluvusta ja rakennustyyppikohtaisista energiatehokkuusluvun luokitteluasteikoista. Asteikko A—G on erikseen pienille asuinrakennuksille, suurille asuinrakennuksille, toimistorakennuksille, liikerakennuksille, opetusrakennuksille, päiväkodeille, terveydenhoitorakennuksille, kokoontumisrakennuksille, uimahalleille sekä muille rakennuksille.

Lisäksi asetuksessa säädetään tarkemmin energiatehokkuusluvun määrittämisestä, energiatodistuslomakkeen kaavasta, jolla määrätään todistuksen ulkonäkö sekä rakennuksen tarkastamisesta erillistä energiatodistusta laadittaessa. Asetuksessa ovat myös erillisen energiatodistuksen antajan pätevyysvaatimukset.

#### Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista

Kuluttajansuojalain (38/1978) nojalla on annettu valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (130/2001). Asetuksessa säädetään siitä, mitä tietoja elinkeinonharjoittajan on annettava markkinoidessaan kiinteistöä tai sen osaa tai huoneistoa asuinkäyttöön.

Asetuksen 5 §:n 2 momentin mukaan esitelyssä on oltava nähtävillä rakennuksen energiatodistus, jos se on asetettava nähtävillä rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain 5 §:n nojalla.

#### Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijätodistuksesta

Osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijätodistuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen (365/2010) 2 ja 7 pykälät käsittelevät niitä tietoja, joita isännöitsijätodistukseen sisällytetään. Isännöitsijätodistukseen on merkittävät tiedot yhtiön rakennusten energiatodistuksesta. Isännöitsijäto-

distuksen tilaajan pyynnöstä todistuksen voi antaa siten, että todistus sisältää vain energiatodistustiedot.

#### Uudisrakentamista koskevat energiatehokkuusmääräykset

Ympäristöministeriö on antanut 30 päivänä maaliskuuta 2011 ympäristöministeriön asetuksella uudet määräykset ja ohjeet rakennusten energiatehokkuudesta (Suomen rakentamismääräyskokoelma, nro 2/11). Ne ovat tulleet voimaan heinäkuun alussa 2012. Asetuksella pannaan täytäntöön uudelleenlaadittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi uudisrakentamisen osalta. Uudistuksen tuoma keskeinen muutos on siirtyminen kokonaisenergiatarkasteluun. Määräyksiä on tiukennettu siten, että keskimääräinen parannus aiempaan määräysten vaatimaan energiatehokkuustasoon on 20 prosenttia.

#### Rakennusten lämmitysjärjestelmien energiatehokkuus

Nykyisin ei ole voimassa rakennusten lämmityskattiloiden energiatehokkuuden tarkastamista koskevaa lainsäädäntöä. Lämmitysjärjestelmien energiatehokkuutta parannetaan neuvontamenettelyllä, joka vaikutuksiltaan vastaa säännöllisiä energiatarkastuksia. Kauppa- ja teollisuusministeriö, ympäristöministeriö sekä keskeiset öljy- ja kaasualan yhdistykset ja yhtiöt ovat joulukuun 4 päivänä 2007 sopineet, aikaisempien vastaavaanlaisten sopimusten jatkamiseksi, HÖYLÄ III –sopimuksen, jonka voimassaolo jatkuu vuoden 2016 loppuun. Tällä lämmitys- ja liikennepolttonesteiden jakelutoiminnan energiatehokkuussopimuksella on sovittu muun muassa toimenpiteistä, joilla edistetään öljylämmityskattiloiden säännöllisten tarkastusten toteuttamista, tarkastajien koulutusta ja sertifiointia sekä kuluttajille suunnattua tiedottamista ja neuvontaa.

#### Rakennusten ilmastointijärjestelmien energiatehokkuus

Rakennuksen ilmastointijärjestelmän kylmälaitteiden energiatehokkuuden tarkastamisesta annetun lain 1 §:n mukaan pakollinen

energiatehokkuustarkastus tulee tehdä vähintään joka viides vuosi. Pakollinen ilmastointijärjestelmän kylmlaitteiden tarkastus koskee nimelliseltä jäädytysteholtaan vähintään 12 kilowatin laitteita ja vain sellaisia kylmlaitteita, joiden teho perustuu kompressorin käyttöön. Pienet laitteet, joiden nimellisteho on alle 12 kilowattia, jäävät pakollisen tarkastuksen ulkopuolelle, elleivät ne yhdessä muodosta vähintään 12 kilowatin järjestelmää. Järjestelmää, joka käyttää kaukojäädytystä, ei kuitenkaan tarvitse tarkastaa.

Ilmastointijärjestelmän kylmlaitteiden tarkastajalta vaaditaan samaa pätevyyttä kuin henkilöltä, joka huoltaa vähintään kolme kiloa kylmäainetta sisältäviä jäädytys-, ilmastointilaitte- ja lämpöpumppuja.

Velvollisuus huolehtia tarkastuksesta kuuluu rakennuksen omistajalle. Velvollisuuden laiminlyönnistä ei ole säädetty erikseen seuraamusta.

#### Ahvenanmaa

Ahvenanmaan itsehallintolain (1144/1991) 18 §:n 7 kohdan mukaisesti tässä esityksessä käsitellyt asiat kuuluvat maakunnan lainsäädäntövallan piiriin. Ahvenanmaan maakunta on saattanut rakennusten energiatehokkuusdirektiivin osaksi maakunnan lainsäädäntöä siten, että direktiivin toimeenpanoa koskevat Manner-Suomen lait ja niihin tehtävät muutokset tulevat sellaisinaan voimaan myös Ahvenanmaan maakunnassa.

## 1.2 Kansainvälinen kehitys

### Rakennusten energiatodistukset

Euroopan unionin jäsenmaissa energiatodistus perustuu useissa maissa laskennalliseen kulukseen. Mitattuun kulutukseen perustuvia ja molempia tapoja yhdisteleviä todistuksia tehdään myös.

Todistuksia myönnetään koko kerrostalolle mutta myös yksittäisille huoneistoille. Joissakin jäsenmaissa todistusluokka voi vaihdella huoneistosta toiseen, toisissa kaikki huoneistot saavat samanlaisen todistuksen.

Seuraavassa esitetään yhteenveto eräiden jäsenmaiden ratkaisusta, joilla maat ovat

panneet täytäntöön alkuperäistä energiatehokkuusdirektiiviä energiatodistusmenettelyn osalta.

#### Ruotsi

Ruotsissa energiatodistuksia koskeva laki on annettu vuonna 2006 (lag om energideklaration för byggnader, 2006:985). Todistuksia antavat pätevoityneet asiantuntijat, jotka tekevät todistukset suoraan tietokantaan, jonne ne myös jäävät. Tietokannan tiedot ovat kaikkien haettavissa.

Energiatodistus perustuu käytön aikaiseen kulutukseen, joka on joko mitattu tai arvioitu mittausten perusteella. Energiatodistus vaaditaan kaikilta uusilta, peruskorjattavilta, julkisilta, myytäviltä tai vuokrattavilta rakennuksilta. Uuden rakennuksen energiatodistus on tehtävä kahden vuoden kuluessa rakennuksen käyttöönotosta tai viimeistään kahden vuoden kuluttua loppukatselmuksesta. Energiatodistuksen tulee olla kaikkien nähtävillä julkisissa rakennuksissa.

Todistuksia tarkastetaan säännöllisesti. Tarkastukset rahoitetaan pätevoityneiden asiantuntijoiden tarkastusmaksuilla.

#### Tanska

Tanskassa on kokemusta energiatodistuksista jo vuodesta 1977 lähtien. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin kansallisesta täytäntöönpanosta säädettiin vuonna 2005 (Lov om fremme af energibesparelser i bygninger 25.6.2005:585). Energiatodistua vaaditaan kaikilta uusilta rakennuksilta, peruskorjattavilta rakennuksilta sekä myytäviltä ja vuokrattavilta rakennuksilta. Todistukset ovat voimassa viisi vuotta. Todistuksia annetaan vuosittain noin 50 000 kappaletta.

Todistukset ovat pääosin laskennallisia, mutta voivat joissain tilanteissa perustua mitattuun kulutukseen. Todistusluokka määräytyy ostoenergian mukaan. Todistukset on jaettu kahteen luokkaan eli asuinrakennukset ja ei-asuinrakennukset.

Energiatodistuksista on olemassa tietokanta. Suunnitelmissa on, että todistukset tulisivat kaikkien saataville julkiseen tiedonvälityspalvelimeen.

## Portugali

Portugalissa energiatodistuksia tehdään sekä uusille että olemassa oleville rakennuksille. Julkisissa, yli 1 000 neliömetrin rakennuksissa todistuksen tulee olla laitettu nähtävälle. Todistus on myös esitettävä rakennusta myytäessä tai vuokrattaessa. Todistuksen puuttumisesta voidaan rangaista sakolla.

Todistukset ovat laskennallisia. Muille kuin asuinrakennuksille on asetettu primäärienergiankulutuksen yläraja, jonka ylittävälle rakennukselle on tehtävä energiakatselmus tai energiatehokkuussuunnitelma. Katselmuksissa havaitut toimenpiteet, joiden takaisinmaksuaika on alle kahdeksan vuotta, on toteutettava.

Energiatodistuksia saavat kirjoittaa vain pätevytyneet asiantuntijat. Heidän toimintaansa tarkastetaan vähintään viiden vuoden välein. Todistuksista tarkastetaan noin neljä prosenttia.

## Saksa

Energiatodistukset ovat pakollisia kaikille uusille, peruskorjattaville, myytävälle ja vuokrattaville rakennuksille. Myös rakennuksilla, joissa tarjotaan julkisia palveluja, pitää olla energiatodistus. Todistukset perustuvat tilanteesta riippuen joko laskennalliseen tai todelliseen energiakulutukseen. Todistusten myöntäjille on määrätty pätevyysvaatimukset. Maassa on vain epävirallinen rekisteri pätevistä henkilöistä ja myönnettyistä todistuksista.

## Belgia

Olemassa olevien asuinrakennusten energiatodistukset perustuvat laskennalliseen kulutukseen. Energiatehokkuus ilmaistaan primäärienergiana ja lisäksi todistuksessa esitetään hiilidioksidipäästöt.

Valtion omistamien julkisten rakennusten energiatodistus perustuu mitattuun kulutukseen. Todistuksen tulee olla esillä näkyvällä paikalla.

Käytössä on suhteellinen asteikko, jossa rakennuksen ominaiskulutusta verrataan vertailukulutukseen. Vertailukulutus riippuu rakennuksen pinta-alasta ja tilavuudesta sekä

muitten kuin asuinrakennusten osalta myös ilmanvaihdosta ja valaistuksesta.

Kaikki todistukset tallennetaan keskitettyyn tietokantaan. Automaattisia menetelmiä käytetään todistusten tarkastamiseen ja sen lisäksi viranomaiset tekevät satunnaisia tarkastuksia.

Koulutettu katselmoija tarkastaa rakennuksen ja tekee energiatodistuksen sovelluksen avulla. Samalla tiedot tallennetaan energiatehokkuustietokantaan.

## Irlanti

Energiatodistus vaaditaan kaikille uusille rakennuksille, myytävälle tai vuokrattaville olemassa olevilta rakennuksilta sekä julkisille rakennuksille. Perusteena on primäärienergiankulutus, lisäksi todistukseen kirjataan hiilidioksidipäästöt.

Muiden kuin asuinrakennusten osalta käytetään perusteena primäärienergiankulutuksen suhdetta vertailurakennuksen primäärienergiankulutukseen. Todistukset ovat laskennallisia, julkisten yli 1 000 neliömetrin rakennusten todistukset perustuvat kuitenkin mitattuun kulutukseen.

Irlannissa ylläpidetään energiatietojärjestelmää, jossa on muun muassa rekisteri todistuksista. Järjestelmään tallennetut todistukset tarkastetaan automaattisesti. Julkaistu todistus on luettavissa verkkosivuilta ja todistuksen antaja voi tulostaa sieltä todistuksen asiakkaalleen.

Rakennusten lämmitysjärjestelmien ja ilmastointijärjestelmien energiatehokkuuden tarkastukset

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi mahdollistaa sekä lakisääteiset energiatehokkuustarkastukset että vaihtoehtoisen neuvontamenettelyn. Jäsenmaissa on käytössä sekä lakisääteisiä määräaikaistarkastuksia että vaihtoehtoisia neuvontamenettelyjä, mutta myös yhdistelmiä näistä vaihtoehdoista.

Lämmitysjärjestelmien määräaikaistarkastukset ovat käytössä esimerkiksi Tanskassa, vaihtoehtoinen neuvontamenettely on Suomen tapaan käytössä Ruotsissa.

Ilmastointijärjestelmien määräaikaistarkastukset ovat taas Suomen tapaan käytössä sekä Ruotsissa että Tanskassa. Ilmastointijärjestelmien tarkastaminen on osoittautunut haastavaksi tehtäväksi useissa Euroopan maissa. Vuoden 2011 lopussa tehdyn alustavan kyselyn mukaisesti lähes puolet vastanneista maista aikoo ottaa käyttöön uudelleenlaaditun direktiivin mukaisen vaihtoehtoisen menettelyn.

### 1.3 Nykytilan arviointi

Energiatodistusten esilläoloa selvitettiin asuntojen myynti- ja vuokraustilanteissa vuoden 2010—2011 vaihteessa. Energiatodistus oli nähtävillä 79 prosentissa kohteista. Vuonna 2009 vastaava luku oli 61 prosenttia. Kahdeksassa prosentissa myynti- ja vuokrauskohteista todistuksen sai jälkikäteen. Joka kymmenennessä kohteessa välittäjällä ei ollut todistusta lainkaan.

Energiatehokkuus kiinnostaa asunnonvaih-tajia. Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto KVL:n vuonna 2010 tekemän tutkimuksen mukaan 57 prosentilla uudiskohteen ja 45 prosentilla vanhan asunnon ostajista energiatehokkuus vaikutti ainakin jonkin verran hankintapäätökseen.

Ympäristöministeriön kuntien rakennusvalvonnoista keräämien energiatodistustietojen mukaan Suomessa vuonna 2010 rakennetut pientalot ovat energiatehokkuudeltaan selvästi rakennusmääräysten vaatimustasoa parempia. Noin puolet uusista pientaloista on A-energialuokkaa ja yli 82 prosenttia uusista omakotitaloista on vähintään B-energialuokkaa. Rakentamismääräysten tason mukainen talo olisi energialuokaltaan B tai C. Vuodesta 2009 uudisrakentamisen energiatehokkuus on parantunut selvästi, A-energialuokan pientaloja oli tuolloin 21 prosenttia ja B-energialuokan 33 prosenttia kaikista uudispienaloista. Muut uudet asuinrakennukset eivät ole aivan niin energiatehokkaita kuin pientalot, mutta myös niiden energiatehokkuus on parantunut selvästi.

Valtaosaltaan uudistustarve liittyy rakennusten energiatehokkuusdirektiivin uudel-

leenlaadinnan mukanaan tuomiin lainsäädännön uudistustarpeisiin.

Uudisrakentamista koskevien uusien energiatehokkuusmääräysten, erityisesti kokonaisenergiatarkasteluun siirtymisen vuoksi, on tarpeen tehdä eräitä muutoksia myös energiatodistusten antamiseen.

Nykyisessä energiatodistusmenettelyssä on pidetty ongelmana sitä, että energiatodistuksen antotapoja on niin monia tilanteesta riippuen. Todistus voi olla laskennallinen tai perustua toteutuneeseen kulutukseen, energiatodistuksen voi antaa pääsuunnittelija uudelle rakennukselle, todistus voidaan antaa olemassa olevalle rakennukselle erillisenä energiatodistuksena, energiakatselmuksen yhteydessä tai isännöitsijätodistuksen yhteydessä. Isännöitsijän katsotaan olevan pätevä antamaan todistuksia asemansa perusteella, kuten pääsuunnittelijankin. Lisäksi energiatodistuslomakkeita on monenlaisia ja energiankulutuksen määrittely vaihtelee rakennustyyppistä riippuen.

Nykyisin ei rakennuksen tyyppillistä käyttöä ole otettu huomioon toteutuneeseen energiankulutukseen perustuvissa todistuksissa. Rakennukset, joiden vuorokautinen käyttöaika on normaalia pidempi tai laatutaso on tavanomaista parempi, saavat huonomman luokituksen kuin rakennukset, joissa on lyhyt käyttöaika tai esimerkiksi puutteellinen ilmanvaihto.

Nykyinen energiatodistus perustuu lämmitettyyn bruttoalaan. Tämä suosii paksuja seinärakenteita eikä vastaa vuonna 2012 voimaan tulleita, uudisrakennuksia koskevia energiatehokkuuden määräystenmukaisuuden osoittamisvaatimuksia.

Energiatodistusten antajilta saadun tiedon mukaan erityisen ongelmallisia ovat olleet toteutuneeseen kulutukseen perustuvat energiatodistukset olemassa olevissa sähkölämmitteisissä rakennuksissa, joissa ei ole pystytty erottamaan lämmitykseen kulunutta sähköä muuhun käyttöön käytetystä sähköstä. Todistukseen on lämmitykseen kuluva energia usein aliarvioitu ja rakennus on saanut liian hyvän energiatodistuksen.

Energiatodistus myönnetään Suomessa nykyisin rakennukselle, eräissä poikkeustapauksissa rakennusryhmälle. Asuinrakennuksille olisi myös mahdollista määritellä huoneis-



tokohtainen energiatodistus. Rakennukselle myönnettyä todistusta on pidetty toimivana. Koko rakennukselle myönnettävä todistus on yleensä halvempi ja ainakin osa ehdotettavista toimenpiteistä koskee koko rakennusta.

Voimassa olevan lainsäädännön mukaan teknisesti samanlainen pientalo voi saada eri luokituksen sen mukaan, onko se rakennettu yksittäisenä rakennuksena vai onko se osa yli kuuden asunnon rakennusryhmää eli käytännössä yhtiömuotoisessa omistuksessa. Tätä on pientaloa ostavien ollut vaikea ymmärtää.

Nykyisin energiatodistus ei ole pakollinen pientaloissa. Tätä on pidettävä ongelmana, koska pientalot kuluttavat noin 27 prosenttia Suomen rakennuskannan energiankulutuksesta ja tämä vastaa noin 26 prosenttia päästöistä hiilidioksidiekvivalenttitonneina. Pientalojen jättäminen soveltamisen ulkopuolelle ei myöskään ole rakennusten energiatehokkuusdirektiivin mukaista.

Rakennuksen lämmitysjärjestelmän energiatehokkuuden tarkastuksissa on nykyisin valittu sovellettavaksi vaihtoehtoinen neuvontamenettely. Menettelystä on sovittu Lämmitys- ja liikennepolttonesteiden jakelutoiminnan energiatehokkuussopimuksella (HÖYLÄ III). Sopimus kattaa hyvin öljylämmitteiset kiinteistöt ja menettely on muutoinkin osoittautunut toimivaksi. Sopimus ei kata kuitenkaan kaikkia lämmitysjärjestelmiä, bioenergiaa käyttävät kattilat kuten hake- tai puupellettikattilat sekä kaasukattilat jäävät menettelyn ulkopuolelle.

Rakennuksen ilmastointijärjestelmän energiatehokkuuden tarkastukset toteutetaan tällä hetkellä lakisääteisinä tarkastuksina, jotka koskevat ilmastointijärjestelmän kylmälaitteiden tarkastusta. Pakollinen tarkastus koskee nimelliseltä jäädytysteholtaan vähintään 12 kilowatin laitteita ja vain sellaisia kylmälaitteita, joiden teho perustuu kompressorin käyttöön. Valtaosa pienistä laitteista sekä kaukojäädytystä käyttävät järjestelmät jäävät tarkastusvelvollisuuden ulkopuolelle. Pakollinen tarkastusmenettely ei välttämättä ole kovin tehokas suppean käyttöalansa sekä sen vuoksi, ettei tarkastuksen laiminlyönnistä ole seurannut rangaistuksia tai hallinnollisia seuraamuksia.

## **2 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset**

### **2.1 Tavoitteet**

Rakennuksen energiatodistuksella pyritään kiinnittämään erityisesti rakennusten ostajien ja vuokraajien huomiota rakennusten energiatehokkuuteen. Energiatodistus parantaa mahdollisuuksia rakennusten keskinäiseen vertailuun. Todistuksella kiinnitetään huomiota myös energiatehokkuuden parantamismahdollisuuksiin sekä sitä kautta energiankulutukseen, luonnonvarojen käytön vähentämismahdollisuuksiin, päästöihin ja niiden vähentämismahdollisuuksiin.

Tarkoituksena on säätää uusi lainsäädäntö, jolla uudelleenlaadittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi pannaan täytäntöön kansallisesti rakennusten energiatodistuksia koskevilta osiltaan. Lisäksi huomioidaan se säästöjen uudistaminen, joka on tehty mainitun direktiivin huomioon ottamiseksi rakennusten energiatehokkuusmääräyksissä.

Tavoitteena on se, että todistuksessa huomioidaan käytettävän energiamuodon ympäristövaikutukset. Rakennuksen energiatehokkuus määräytyisi rakennuksen laskennallisen kokonaisenergiankulutuksen perusteella.

Rakennusten lämmitys- ja ilmastointijärjestelmiin liittyvien toimenpiteiden tarkoituksena on samoin huomion kiinnittäminen energiatehokkuuteen ja päästöjen vähentämiseen sekä uusiutuvan energian käytön edistäminen.

### **2.2 Toteuttamisvaihtoehdot**

Uudelleenlaaditun direktiivin energiatodistuksia koskevien osien voimaan saattamiseksi on kansallisesti vaihtoehtoisia tapoja.

Todistus voi perustua laskennalliseen tai näitteen vaihtoehtojen erilaisiin yhdistelmiin. Todistusten tietosisällön laajuudesta voidaan päättää osittain kansallisesti. Todistuksessa voidaan esittää vapaasti valittavat parannusehdotukset tai niiden esittämistä voidaan säädellä käyttämällä toimenpidelistoja. Todistuksen kohteena voi olla rakennus, sen osa, rakennusryhmä tai kohde voidaan rajata muulla tavoin.

Laskennassa voidaan vaatia käytettäväksi tiettyä laskentatyökalua tai sallia vapaasti käyttää omia laskentatyökaluja taikka päätyä vaihtoehtoon näiden väliltä.

Nykyisin rakennusten energiatodistukset annetaan yksinomaan yksityisten ammattiharjoittajien toimintana. Koska järjestelmään tulee uusia toimintoja kuten valvonta- ja seuraamusjärjestelmät, viranomais toiminnan osuus tulee lisääntymään. Joiltain osin on kuitenkin vaihtoehtoista, suoritetaanko tehtävät viranomaisten vai yksityisten tahojen työnä. Energiatodistuksen laatijoiden pätevyysvaatimuksista ja niiden toteamisesta voidaan säätää eri tavoin.

Todistusten tekeminen voidaan keskittää siten, että todistus on laadittavissa ja tulostettavissa vain määrättyllä tavalla tai todistusten laatijat voivat tuottaa todistuksia itse valitsemallaan tavalla. Voidaan perustaa viranomaisen ylläpitämä tai muun tahon ylläpitämä tietokanta, jonka käyttämisen pakollisuudesta voidaan säätää.

Rikkomuksista tulee säätää riittävän tehokkaat seuraamukset. Seuraamukset voivat olla joko hallinnollisia seuraamuksia tai rikosoikeudellisia rangaistuksia, jotka olisivat käytännössä sakkoja.

Todistukseen, niiden tekemiseen ja hallinnolliseen menettelyyn liittyy monenlaisia taloudellisia vaikutuksia. Tällaisia ovat muun muassa todistuksen tekeminen eri vaiheineen, rekisteröinnit sekä ennakollinen tai jälkikäteinen valvonta. Osa kustannuksista maksetaan verovaroista, osa kustannuksista voidaan periä todistusten laatijoilta tai todistusten tilaajilta tai muilta tahoilta maksuina.

Rakennuksen lämmitysjärjestelmän energiatehokkuuden tarkastuksia varten voidaan säätää kansallisesta lämmityskattiloiden tarkastusjärjestelmästä. Vaihtoehtoisesti voidaan luoda neuvontaan perustuva järjestelmä, jolla tulee todistettavasti saavuttaa samat vaikutukset, joihin päästäisiin lakisääteisellä tarkastusjärjestelmällä.

Rakennuksen ilmastointijärjestelmän energiatehokkuuden tarkastukset voivat olla pakollisia ja lakisääteisiä. Vaihtoehtona tässäkin on neuvontaan perustuva järjestelmä, jolla todistettavasti saavutetaan samat vaikutukset kuin lakisääteisellä menettelyllä. Nykyisellään on voimassa lakisääteinen tarkastus-

menettely rakennuksen ilmastointijärjestelmän kylmälaitteiden energiatehokkuuden tarkastamisesta. Vaihtoehtoja ovat nykyisen lakisääteisen tarkastusmenettelyn uudistaminen vastaamaan uudelleenlaaditun direktiivin vaatimuksia tai vaihtoehtoisesti vapaaehtoisuuden neuvontamenettelyn käyttöönotto.

### 2.3 Keskeiset ehdotukset

Säädösehdotukset koskevat tarpeellisilta osin kaikkia uusia velvollisuuksia, joita uudelleenlaadittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi sisältää. Lisäksi huomioidaan se säästöjen uudistamistarve, joka aiheutuu, kun mainittu direktiivi on otettu huomioon uudisrakentamista koskevissa energiatehokkuusmääräyksissä.

Esityksen mukaan energiatodistuksessa huomioidaan käytettävän energiamuodon ympäristövaikutukset. Todistuksessa otetaan huomioon rakennuksen ominaisuudet siten, että rakennusten vertailtavuus olisi mahdollisimman hyvä. Rakennuksen energiatehokkuus määräytyy rakennuksen kokonaisenergiankulutuksen perusteella. Tämä tarkoittaa energiamuotojen kertoimilla painotettua rakennuksen vuotuista laskennallista ostoenergiankulutusta rakennuksen standardikäytöllä lämmitettyä nettoalaa kohden. Lisäksi todistuksessa ilmoitetaan tiedot toteutuneesta ostoenergiankulutuksesta, mikäli tiedot ostetusta energiasta ovat saatavilla.

Pientalot tulevat kattavasti mukaan todistusmenettelyyn, jolloin todistusmenettelyn merkitys kasvaa olennaisesti. Velvoitteiden voimaantulossa esitetään siirtymäjärjestelyjä, jotta varmistetaan muun muassa riittävät resurssit todistusten laatimiseen. Osa rakennuskannasta jää todistusmenettelyn ulkopuolelle, kuten nykyisinkin. Rajaukset on tehty siten, ettei niillä ole koko rakennuskannan tasolla arvioiden suurta merkitystä lain tavoitteiden toteutumisen kannalta. Todistus laaditaan rakennukselle tai rakennuksen osalle, jos rakennuksen osilla on eri käyttötarkoitus.

Uusi vaatimus on, että energiatodistukseen on sisällytettävä mahdollisia suosituksia rakennuksen tai rakennuksen osan energiatehokkuuden parantamiseksi kustannustehokkaasti.

Energiatodistus laaditaan rakennettaville rakennuksille, myytävälle tai uudelle vuokralaiselle vuokrattaville rakennuksille. Uuden rakennuksen rakentamiseksi ei katsota rakennuksen korjaus- tai muutostyötä, laajentamista tai sen käyttötarkoituksen muuttamista.

Esitys sisältää säännökset siitä, milloin todistuksen on oltava nähtävillä näyttötilanteissa ja se on annettava kaupan tai vuokrauksen yhteydessä sopimuskumppanille. Energiatodistuksessa annettu, energiatehokkuutta kuvaava kirjaintunnus on lisäksi mainittava myynti- ja vuokrausilmoituksissa.

Energiatodistus on asetettava esille, jos viranomainen tai laitos tarjoaa julkisia palveluja yli 500 neliömetrin tiloissa. Tilojen tulee olla yleisön toistuvien käyntien kohteena. Mainittu neliömetriraja koskee yhtä rakennusta. Neliömäärä alenee yli 250 neliömetriin 1 päivänä heinäkuuta 2015. Esillelaittovelvoite koskee myös muuta rakennusta, jossa on tällaisia yli 500 neliömetrin yleisötiloja edellyttäen, että rakennukselle on laadittu energiatodistus.

Ehdotukseen sisältyvät energiatodistusten ja niiden laatijoiden valvontaan liittyvät tarvittavat säännökset sekä seuraamussäännökset. Energiatodistuksia saavat laatia pätevyyden saaneet, rekisteröidyt energiatodistuksen laatijat. Energiatodistuksille perustetaan riippumaton valvontajärjestelmä. Rikkomuksista voi seurata hallinnollisia seuraamuksia kuten uhkasakko.

Säännellyt asiat liittyvät viranomaistehtäviin tai sellaisiin seikkoihin, joista viranomaisella on huolehtimisvelvollisuus. Energiatodistuksen tilaaminen ja laatiminen ovat muutoin todistuksen tilaajan ja todistuksen laatijan välisiä asioita, joita koskevat yksityisoikeudellisiin sopimussuhteisiin sovellettava lainsäädäntö. Energiatodistusten virhetilanteiden merkitys sopimusten kannalta arvioidaan kulloisenkin tilanteeseen liittyvän lain, esimerkiksi asuntokauppalain (843/1994), säännösten perusteella. Viranomaisen valvonta tai tietojen rekisteröinti tietojärjestelmään eivät merkitse sitä, että todistuksille tulee julkinen luotettavuus.

Rakennuksen lämmitysjärjestelmän energiatehokkuuden tarkastuksia jatketaan vaihtoehtoisella menettelyllä siten, että nykyisin

voimassa olevan öljylämmityskattiloita koskevan energiatehokkuussopimuksen lisäksi solmitaan bioperäisiä polttoaineita hyödyntäviä lämmityskattiloita koskeva sopimus ja kaasulämmitystä koskeva sopimus. Vaihtoehtoinen neuvontamenettely biokattiloiden osalta toteutetaan siten, että vapaaehtoisen neuvonnan piiriin kuuluvat myös pienitehoiset, alle 20 kilowatin lämmityskattilat. Tämä lisää neuvonnalla saavutettavaa energiansäästöpotentiaalia pakollisiin tarkastuksiin verrattuna. Mikäli myös alle 20 kilowatin kattilat ovat neuvonnan piirissä, neuvonnan pääpaino kohdistuu kaikkiaan noin 220 000 biokattilalla lämmitettävään pientaloon ja biokattilalämmittäjään.

Öljylämmityskattiloita koskevaa neuvontaa jatketaan ja neuvonta aloitetaan bioperäisiä polttoaineita käyttävien kattiloiden osalta ja kaasulämmityksen osalta. Bioperäisiä polttoaineita koskeva vaihtoehtoinen neuvontamenettely sisältää muun muassa ohjeita ja oppaita energiatehokkaampien lämmityslaitteiden valintaan, vanhojen lämmitysjärjestelmien kunnostamiseen, aurinkoenergian hyödyntämiseen biolämmityksessä sekä energia- ja ympäristötietoisuuden lisäämiseen. Tiedotuksen avulla annetaan myös opastusta vapaaehtoisista kattilatarkastuksista ja ohjeita omatoimisten kattilatarkastuksen tekemiseen. Neuvontapalveluja kehitetään. Neuvontamenettely on tarkoitus toteuttaa yhteistyössä bioenergia-alan toimijoiden, ympäristöministeriön sekä julkisten opetus- ja tutkimuslaitosten sekä bioenergia-alan järjestäytyneen edunvalvonnan kanssa. Vaihtoehtoisen neuvontamenettelyn vaikutusten arvioimista varten luodaan seuranta- ja raportointijärjestelmä.

Rakennusten ilmastointijärjestelmien energiatehokkuuden tarkastuksissa ehdotetaan siirtymistä niin ikään vaihtoehtoiseen menettelyyn. Laki rakennuksen ilmastointijärjestelmän kylmälaitteiden energiatehokkuuden tarkastamisesta kumotaan. Vaihtoehtoinen menettely perustuu jo solmittuihin energiatehokkuussopimukseen. Näiden kattavuus on varsin hyvä ja vaihtoehtoisen menettelyn liittämisessä sopimustoimintaan voidaan edetä vaiheittain. Sopimukseen liittyvää raportointia ja seurantajärjestelmiä voidaan kehittää siten, että ne ovat hyödynnettävissä arvioitaessa

neuvontamenettelyn tehokkuutta ja vaikutuksia. Lisäksi tehostetaan ja laajennetaan neuvontamenettelyä. Neuvontamenettelyn sisältöä kehitetään yhdessä energiatehokkuusoppimusten osapuolien kanssa.

### 3 Esityksen vaikutukset

#### 3.1 Taloudelliset vaikutukset

Rakennusten energiatodistukset

Valtiontaloudelliset vaikutukset

Esityksen mukaan energiatodistuksiin liittyvät uudet viranomaistehtävät osoitetaan ympäristöministeriön ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tehtäviksi. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa uusiin tehtäviin tarvitaan noin 1,5 henkilötyövuoden henkilöstöresurssit. Resurssitarve katetaan työtehtäviä uudelleen järjestelemällä. Energiatodistustietojärjestelmän rakentamisesta vastaa Sähköisen asioinnin ja demokratian vauhdittamisohjelma (SaDe-ohjelma), mutta tietojärjestelmän ylläpitokustannukset tulevat jatkossa olemaan noin 200 000 euroa vuodessa. Omakustannusperiaatteen mukaan määriteltävillä maksuilla voidaan kattaa näitä ylläpitokustannuksia.

Viranomaisten suoritteiden maksullisuudesta ja perittävien maksujen suuruudesta on tarkoitus säätää erikseen noudattaen valtion maksuperustelaissa (150/1992) olevia periaatteita. Mainitun lain nojalla on tarkoitus säätää maksuista, joita perittäisiin yksittäistä suoritteista kuten todistuksen tai todistuksen laatijan rekisteröinnistä. Käsittelykulut on tarkoitus periä täysimääräisenä kunkin maksullisen suoritteen osalta.

Energiatodistukseen liittyvää viestintää hoitaa Motiva Oy. Uudistuksen vuoksi viestintää on tehostettava, joten määrärahan tarve kasvaa.

Taloudelliset vaikutukset julkisyhteisöihin kiinteistönomistajina

Energiatodistusten tilaamis- ja käyttövelvollisuudet koskevat valtiota, kuntia ja

muuta julkisyhteisöjä rakennusten omistajina tai haltijoina. Keskeistä on energiatodistusten esillelaitto. Rakennusten vuokrausta ja myyntiä tapahtuu valtion ja kuntien omistamissa rakennuksissa todennäköisesti yleensä vähemmän kuin muissa rakennuksissa ottaen myös huomioon, että konsernin sisäiset sopimukset eivät edellytä todistusta.

Rakennus- ja huoneistorekisterin maaliskuun 2012 tietojen mukaan Suomessa on 6 084 kpl kokonaisalaltaan yli 500 neliömetrin rakennusta, joiden omistaja on valtio, kunta tai kuntainliitto, kunnan tai valtion liikelaitos tai valtio- tai kuntaenemmistöinen yritys. Näistä vain osa on rakennuksia, joissa on yli 500 neliömetrin yleisöpalvelutiloja. Mikäli karkeasti arvioiden tällaisia rakennuksia olisi kolmasosa, tulisi todistuksen esillelaittovelvoite koskemaan kaikkiaan noin 2 000 rakennusta.

Valtion ja kuntien rakennusten energiatodistuksia voivat tehdä näiden tahojen sellaiset omat työntekijät, jotka ovat pätevyityneet energiatodistusten laatijoiksi. Energiatodistuksen tekemiseen kuluva aika vaihtelee riippuen rakennuksen koosta ja teknisistä järjestelmistä. Oletettavaa on, että rakennuksiin liittyvät asiakirjat ovat helposti todistuksen laatijan saatavilla. Tyypillisen päiväkodin tai koulun energiatodistuksen tekemiseen kuluu tällöin noin 0,5—1 työpäivää, mikä omakustannushintaisena vastaisi noin 175—350 euron kustannuksia. Suuria yleisöpalvelutiloja sisältävän virastorakennuksen energiatodistuksen tekemiseen voidaan arvioida kuluvan 1—2 päivää. Tällöin vastaava kustannus on 350—700 euroa. Laadittaessa energiatodistusta olemassa oleville jäädytetyille rakennuksille voidaan haluttaessa käyttää yksinkertaisempaa laskentamenetelmää kuin uudisrakentamista koskevissa energiatehokkuusmääräyksissä edellytetään. Tämä vaikuttaa olennaisella tavalla todistuksesta syntyvää kustannusta pienentävästi. Tyypillisesti toimitila- ja palvelurakennuksissa käytetään jäädytystä.

Todistus sisältää suosituksia rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseksi kustannustehokkaalla tavalla, joten toimenpiteiden toteuttamisella voidaan saavuttaa pidemmällä aikajänteellä tarkasteltaessa suuriakin kustannussäästöjä energiakustannuksissa.

Energiatodistus on mahdollista laatia energiakatselmuksen yhteydessä. Silloin rakennuksen energiansäästömahdollisuudet selvitetään energiakatselmuksen mukaisesti, tarkemmin kuin energiastuksen laatimisessa edellytetään. Julkisella palvelusektorilla on energiakatselmusten myötä arvioitu toteutuvan keskimäärin 8—9 prosentin energiansäästö lämmönkulutuksessa ja 4—5 prosentin säästö sähkökulutuksessa.

Energiatodistuksen nähtävälle laittaminen kiinnittää julkisten palveluiden tarjoajien ja käyttäjien huomiota rakennuksen energiatehokkuuskysymyksiin. Todistusten nähtävillä olo tekee myös energiastuksia tunnetuksi. Julkiselle sektorille kuuluu edelläkävijän ja esimerkinantajan rooli energiatehokkuuden edistämässä.

#### Vaikutukset yrityksiin

Energiatodistuksilla on vaikutusta yrityksiin rakennusten omistajina tai haltijoina. Voidaan arvioida, että energiastuksia laaditaan alun siirtymävaiheen jälkeen vuosittain enintään 5 000 kappaletta yritysten omistamiin tai pitkäaikaisessa hallinnassa oleviin rakennuksiin. Rakennuskohtaisesti energiastuksen kustannuksen arvioidaan olevan keskimäärin 1 000—2 000 euroa rakennuksen teknisistä ominaisuuksista riippuen. Kun todistuksen voimassaoloaika on kymmenen vuotta, aiheutuu tästä rakennuskohtaisesti arviolta 100—200 euron vuosikustannus. Energiastuksen voi laatia myös pätevytynyt yrityksen työntekijä, jolloin kustannukset jäävät tätä pienemmiksi.

Todistuksen hintaa voidaan pitää vähämerkityksisenä, jos todistuksen suosituksia toteuttamalla voidaan saavuttaa merkittäviä kustannussäästöjä. Yritykselle voi tulla myös merkittävää imagohyötyä hyvästä energiastuksesta.

Alun siirtymävaiheen jälkeen energiastuksia tehdään uudisrakennuksille vuosittain noin 13 000 kappaletta ja olemassa oleville rakennuksille noin 42 000 kappaletta. Toiminnan vakiinnuttua todistusten laatimisesta arvioidaan syntyvän noin 290 henkilötyövuoden työllistämisaikutus.

Erillisen energiastuksen laatijoita on elokuussa 2012 kaikkiaan 603, lisäksi päte-

vöityneitä energiastelmoijia on noin 1 500 ja asuntokaupan pätevyityneitä kuntotarkastajia on noin 200. Energiastelmoijien ja asuntokaupan kuntotarkastajien on tavallisesti helppo pätevyityä myös energiastuksen laatijoiksi.

Energiastodistusten tekemiseen käytettävien työkalujen ja ohjelmistojen kehittäminen lisää pienissä ja keskisuurissa yrityksissä tehtävää kehitystyötä ja uusia ohjelmistoinnovaatioita.

Välilliset vaikutukset energiatehokkuuden parantamisesta johtuen ovat merkittäviä sekä työllisyyden kasvuna korjausrakentamisessa että energiatehokkaiden korjausratkaisujen kehittämisenä.

Energiatehokkuuden hyvä määräystaso sekä määräystasoa parempiin energialuokkiin pyrkiminen edistävät korkeatasoista suunnitelmallisuutta ja lisäävät tuotekehitystä energiatehokkaiden konseptien ja ratkaisujen kehittämässä. Nämä osaltaan parantavat suomalaisen osaamisen kansainvälistä kilpailukykyä.

#### Vaikutukset yksityistalouksiin

Kun yksityistaloudet omistavat tai hallitsevat pitkäaikaisesti rakennusta, tulee energiastuksen laatiminen kyseeseen uutta rakennusta rakennettaessa tai myynti- tai vuokraustilanteissa. Voidaan arvioida, että uudisrakennuksille tehdään todistuksia vuosittain noin 13 000 kappaletta. Suurin osa rakennettavista rakennuksista eli noin 10 000 kappaletta on pientaloja. Vuodessa olemassa olevia pientaloja myydään Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintatilastojen mukaan noin 20 700 kappaletta. Olemassa olevien pientalojen vuokraustilanteita on noin 4 000 kappaletta vuodessa. Jo nyt noin 50—80 prosentissa on myyntitilanteita varten tehty asuntokaupan kuntotarkastus. Energiastodistus voidaan tehdä samalla kertaa esimerkiksi energiastelmuksen, kuntoarvion, kuntotutkimuksen tai kuntotarkastuksen kanssa. Tällöin säästetään esimerkiksi matkakustannuksissa.

Kevennetyn energiastodistusmenettelyn käyttömahdollisuus eräissä tilanteissa mahdollistaa sen, että vältytään todistusmenettelyltä, joka noissa tilanteissa muodostuisi koh-

tuuttomaksi. Esimerkiksi syrjäisestä sijainnista aiheutuva kiinteistön vähäinen arvo mahdollistaa kevennetyn menettelyn käytön todistusta hankittaessa. Maanmittauslaitoksen Kiinteistöjen kauppahintatilastojen perusteella pientalojen kauppaja tehtiin vuonna 2011 yhteensä noin 20 700 kappaletta. Näistä kuudessa prosentissa eli noin 1 200 kaupassa kauppahinta alitti 30 000 euroa ja 15 prosentissa eli noin 3 200 kaupassa kauppahinta alitti 60 000 euroa.

Rakennusluvan yhteydessä laadittavan uudispientalon energiatodistuksen arvioidaan maksavan keskimäärin noin 150 euroa. Olemassa olevalle pientalolle arvioidaan todistuksen laadinnan maksavan keskimäärin noin 500—700 euroa. Kokonaiskustannukset riippuvat lisäksi matkakustannusten määrästä. Todistus sisältää suosituksia rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseksi kustannustehokkaalla tavalla, joten toimenpiteiden toteuttamisella voidaan saavuttaa pidemmällä aikajänteellä tarkasteltaessa suuriakin kustannussäästöjä energiakustannuksissa.

Kun todistuksen myötä myytävien ja vuokrattavien rakennusten energiatehokkuutta voidaan havainnollisesti vertailla, tällä on vaikutusta asunto- ja kiinteistömarkkinoilla kohteiden kysyntään ja hinnanmuodostukseen. Tähän myös pyritään, koska tällöin markkina-arvo kannustaa pyrkimään energiatehokkaisuun ratkaisuihin. Se, minkä suuruisen vaikutus on erilaisilla markkina-alueilla, on kuitenkin vaikea selvittää. Asunto- ja kiinteistömarkkinoilla hintoihin vaikuttavat markkinatilanne alueella, kohteen tarkempi sijainti sekä lukuisat muut seikat, näiden joukossa yhtenä tekijänä energiatehokkuus. Yksilölliset ostajien arvostukset ratkaisevat kussakin tilanteessa sen, mikä painoarvo eri tekijöillä on yleensä vapaasti markkinoilla määräytyvässä hinnassa. Energialuokitus edesauttaa omakotirakentajaa rakentamaan vaatimusten minimitasoa energiatehokkaamman rakennuksen, jolloin tulevaisuudessa asukkaan energiakustannukset ovat pienemmät.

Neuvontamenettelyt rakennusten lämmitysjärjestelmien ja ilmastointijärjestelmien energiatehokkuuden parantamiseksi

Vaihtoehtoisten neuvontamenettelyjen kustannukset vaihtelevat sen mukaan, millaista tiedotus- ja neuvontatoimintaa olemassa olevien ja solmittavien sopimusten puitteissa vuosittain järjestetään. Myös tulosten seuranta ja raportointi Euroopan unionin komissiolle kolmen vuoden välein aiheuttaa kustannuksia. Neuvontamenettelyn perustoimintoihin tarvitaan myös julkista rahoitusta tukemaan sopimuskumppanien omaa panostusta.

Pakolliset tarkastusmenettelyt aiheuttaisivat enemmän valtiontaloudellisia kustannuksia ja tämän lisäksi kustannuksia yksityistalouksille. Pakollisten tarkastusmenettelyiden luominen valvontoiheen ja seuraamusjärjestelmiseen vaatisi sekä henkilöstöresursseja että muita hallintoresursseja. Lisäksi syntyisi kustannuksia sekä yrityksille että yksityistalouksille.

Esimerkiksi biopolttoaineilla toimivien kattiloiden tarkastaminen ja siihen liittyvät mittaukset olisivat haastavia ja työläitä. Tarkastajalle kustannuksia aiheuttaisivat myös tarvittavien mittareiden ja laitteiden hankinta sekä pätevyitysmiskoulutukseen osallistuminen. Lisäksi tulevat mittareiden huolto- ja kalibrointikustannukset sekä ammattitaidon ylläpitoon tarvittava lisäkoulutus. Tarkastuskustannus on arviolta 150—200 euroa tarkastuskertaa kohti, ellei tarkastusta voida tehdä jonkun muun rakennukseen kohdistuvan käynnin yhteydessä. Kustannukset tulisivat rakennuksen omistajan maksettaviksi. Koko maassa biolämmityskattiloiden tarkastuskustannukset olisivat vuodessa noin 6,3—8,5 miljoonaa euroa.

Vastaava tarkastelu on tehty jo aikaisemmin öljy- ja kaasukattiloiden osalta ja todettu myös näiltä osin pakolliset tarkastusmenettelyt kustannustehottomiksi.

### 3.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

#### Rakennusten energiatodistukset

Uudistettu energiatodistusmenettely lisää viranomaistyötä. Tällä hetkellä energiatodistuksia tai niiden tekijöitä ei ole säännöllisesti valvottu. Myöskään virhetilanteista ei ole seurannut rangaistuksia tai muita viranomaisten päättämiä seuraamuksia.

Uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin voimaansaattamiseksi tulee luoda direktiivin edellyttämä uskottava valvonta- ja seuraamusjärjestelmä. Ympäristöministeriö hoitaisi energiatodistuksen laatijoiden pätevyyden toteajien valvonnan. Pääosan valvontatehtävistä hoitaisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Tehtävät käsitäisivät energiatodistusten tarkastamisen tilastollisesti merkittävän määräosan osalta.

Muut tehtävät olisivat rakennusten energiatodistusten käytön valvonta, energiatodistusten laatijoiden työskentelyn lainmukaisuuden valvonta sekä seuraamusten määrääminen. Valvontaan liittyy myös jonkin verran muuta hallinnointia muun muassa maksuihin, seurantaan, raportointiin ja koulutukseen liittyen. Arvioidaan, että tehtäviin tarvitaan noin 1,5 henkilötyövuoden henkilöstöresurssit Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta. Tarve on tarkoitusta kattavaa työtehtäviä uudelleen järjestelemällä. Viestintä on tarkoitusta nykyiseen tapaan keskittää pääosin Motiva Oy:lle.

Rakennusten energiatodistustietojärjestelmän rakentamisesta vastaa SaDe-ohjelma.

Neuvontamenettelyt rakennusten lämmitysjärjestelmien ja ilmastointijärjestelmien energiatehokkuuden parantamiseksi

Riittävän kattavien neuvontamenettelyjen varmistaminen ja siihen liittyvät sopimukset aiheuttavat hallinnollista työtä ja vaativat julkista rahoitusta. Myös tulosten seurannasta ja raportoinnista Euroopan komissiolle kolmen vuoden välein aiheutuu työtä.

### 3.3 Ympäristövaikutukset

#### Rakennusten energiatodistukset

Energiatodistuksen tavoitteena on välittää tietoa rakennuksen energiatehokkuuden tasosta rakennusten vertailua varten sekä esittää olemassa olevassa rakennuskannassa suosituksia energiatehokkuuden parantamiseksi kustannustehokkaasti. Energiatodistuksen esittämisellä ja antamisella ostajalle tai vuokralaiselle, energialuokan ilmoittamisella myynti- ja vuokrausilmoituksissa sekä todistuksen esille laitolla pyritään vaikuttamaan siihen, että kuluttajilla on mahdollisuus vertailla luotettavasti eri rakennusten energiatehokkuutta. Pyritään myös siihen, että myyjät ja vuokranantajat kiinnittävät energiatehokkuuteen huomiota ja ryhtyvät toimiin energiatehokkuuden parantamiseksi.

Energiatodistus ei itsessään paranna energiatehokkuutta, mutta esimerkiksi kodinkoneissa energiamerkintä on johtanut laitteiden merkittävään energiatehokkuuden parantumiseen johtuen kuluttajien valinnoista ja parhaan energialuokan suosimisesta. Energiatodistuksen tavoitteena on tehdä rakennuksen hyvästä energiatehokkuudesta myyntiä tai vuokrausta edistävä tekijä. Esimerkiksi Hollannissa tehdyssä selvityksessä on todettu, että energiatehokkaimmissa luokissa olevien asuntojen hinnat ovat noin 3,6 prosenttia korkeammat kuin muiden rakennusten.

Energiatodistuksen luokituksen avulla voidaan helposti asettaa sekä uudis- että korjausrakentamiselle tavoite, jolla rakennuksen energiatehokkuutta parannetaan ja ympäristövaikutuksia pienennetään. Todistuksessa annettavien suositusten tarkoituksena on kertoa rakennuksen mahdolliselle ostajalle tai vuokraajalle ja joissain tilanteissa, kuten esimerkiksi kerros- ja rivitaloissa, myös nykyiselle omistajalle niistä toimenpiteistä, joilla rakennuksen energiatehokkuutta voidaan parantaa.

Erityisesti asuinrakennuksien omistajille tämä on tärkeää tietoa. Tyypillisesti asuinrakennuksien omistaminen ei ole ammattimaisesta toimintaa, joten omistajatahon tieto energiatehokkuuteen vaikuttamisesta on usein vaatimatonta.

Lainsäädännön uudistuksella otetaan aikaisempaa suurempi osuus rakennuksista energiatodistusmenettelyn piiriin. Tämä tehostaa menettelyn ympäristövaikutuksia.

Rakennusten energiatehokkuudessa on vielä paljon energiansäästöpotentiaalia. Mikäli energiansäästöpotentiaalia arvioidaan varovaisesti siten, että energiatehokkuusparantaminen tehdään vain kun rakennusosa tai laite teknisen toiminnan vuoksi joudutaan korjaamaan, voidaan Suomen olemassa olevan rakennuskannan energiankulutuksen säästöpotentiaaliksi arvioida vuoteen 2020 mennessä jopa 12—15 prosenttia (VTT: Rakennuskannan korjaamisen ja kunnossapidon energiatehokkuustoimenpiteiden vaikuttavuuden arviointi energiansäästön, CO<sub>2</sub><sub>ekv</sub> päästöjen, kustannuksien ja kannattavuuden näkökulmasta). Tämä on energiamuotojen kertoimilla painotettuna noin 10—13 prosenttia rakennuskannan kokonaisenergiankulutuksesta.

Neuvontamenettelyt rakennusten lämmitysjärjestelmien ja ilmastointijärjestelmien energiatehokkuuden parantamiseksi

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin vaatimukset tukevat Suomen omia energiapoliittisia linjauksia, joissa bioenergian käytön lisäämisellä on keskeinen rooli.

Karkean arvion mukaan Suomessa on noin 228 000 biolämmityskattilaa, joista noin 222 000 on erillisissä pientaloissa. Muissa kuin asuinrakennuksissa biolämmityskattiloita on arviolta 5 000. Lämmitystehon mukaisesti jaoteltuna Suomessa on arviolta noin 190 000 lämmityskattilaa, joiden nimellisteho on 21—100 kilowattia. Yli 100 kilowatin nimellistehon kattiloita on arviolta noin 8 000 kappaletta. Direktiivin mukaisesti nämä yli 100 kilowatin kattilat tulisi tarkistaa vähintään joka toinen vuosi. Direktiivin määritelmien mukaisesti lakisääteisen pakollisen tarkastusveloitteen ulkopuolelle jäisivät alle 20 kilowatin biokattilat, joita arvioidaan Suomessa olevan noin 30 000 pientalossa.

Lämmityskattiloiden tarkastukset eivät itessään tuo merkittäviä energiansäästöjä, jollei tarkastuksen yhteydessä tai sen johdosta tehdä energiatehokkuuden parantamiseen johtavia toimenpiteitä. On arvioitu, että eri-

tyyppisten biolämmityskattiloiden tarkastusten tuoma suora polttoainesäästö on ilman aktiivisia energiatehokkuuden parantamistoimia tasoa 0—2 prosenttia. Direktiivi ei aseta kuitenkaan vaatimuksia toimenpiteisiin ryhtymiselle. Rakennuksen omistaja saa tarkastuksen yhteydessä hyödyllistä tietoa lämmityskattilastaan ja sen käytöstä. Tämä voi aktivoida laitteiden parempaan käyttöön ja huomion kiinnittämiseen niiden energiatehokkuuteen. Vastaava vaikutus on mahdollista saavuttaa myös vaihtoehtoisen neuvontamenettelyn avulla.

Vaihtoehtoisella neuvonnalla päästään vähintään samoihin säästöihin kuin säännöllisellä tarkastusjärjestelmällä. Energiatehokkuuden parantamisen edellytyksenä on, että rakennusten omistajat aktivoituvat toteuttamaan energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä. Koska biolämmityskattilan energiatehokkuuteen vaikuttavat teknologian lisäksi merkittävästi polttoaineen laatu sekä kattiloiden käyttö- ja huoltotavat, on näihin liittyvän tietoisuuden mahdollisimman laaja lisääminen tärkeää.

Jos oletetaan, että 10—20 prosenttia kaikista biolämmityskattiloista huollettaisiin aiempaa paremmin ja säännöllisemmin, polttoaineen säästö vuodessa olisi yhteensä noin 50—90 gigawattituntia. Joka viidennen kattilan tehostetulla huoltotoimella saavutettaisiin siten lähes yhtä suuri polttoaineen säästö kuin mikä olisi koko biolämmityskattilakannan säännöllisillä tarkastuksilla.

Ilmastoinnin jäähdytyslaitteiden lukumäärästä ei ole olemassa tilastoja. Ilmastoinnin koneellista jäähdytystä käytetään kuitenkin tyypillisesti toimitila- ja palvelurakennuksissa. Jäähdytettyä rakennuskantaa arvioidaan olevan noin 100—150 miljoonaa kuutiometriä. Jäähdytysjärjestelmien lukumääräksi arvioidaan noin 40 000 kappaletta. Rakennusten jäähdytysjärjestelmien sähkönkulutus on noin 150 gigawattituntia vuodessa. Rakennuskannan edelleen kasvaessa ja uusiutuessa täyttämään paremmat sisäilmakriteerit, jäähdytys­sähkön kulutus tulee edelleen kasvamaan. On arvioitu, että pakollisten ilmastointijärjestelmien energiatehokkuustarkastusten vuotuiset vaikutukset olisivat kuluvan vuosikymmenen lopun tilannetta tarkasteltaessa noin 20—30 gigawattituntia. Tämä tarkoittaa



hiilidioksidipäästöjen vuotuista vähenemistä noin 7 500 tonnilla.

Neuvonta tukee myös laitteiden ennako-huoltojen teettämistä. Tämä vähentää virheellisistä toiminnoista aiheutuvien vikojen ja laitevaurioiden esiintymistä sekä pidentää olemassa olevan laitekannan käyttöikää.

Ilmastointijärjestelmän oikea toiminta ja käyttö on myös peruslähtökohta pyrittäessä hyvään ja terveelliseen sisäilmastoon. Lämpötilan ollessa oikea myös viihtyisyys tiloissa paranee.

### 3.4 Yhteiskunnalliset vaikutukset

#### Rakennusten energiatodistukset

Energiatehokas rakentaminen vaatii huolellista suunnittelua ja rakentamista. Tällaisella suunnittelulla ja rakentamisella on mahdollista saada aikaan sisäilmastoltaan hyviä rakennuksia. Kun sisäilmastosta ei aiheudu riskejä ihmisten terveydelle, sairastavuus vähenee.

Arvioidaan, että energiatodistuksia tullaan laatimaan alun siirtymävaiheen jälkeen noin 55 000 kappaletta vuosittain. Uudisrakennuksille todistuksia laaditaan noin 13 000 kappaletta ja olemassa oleville rakennuksille noin 42 000 kappaletta vuodessa alkuvaiheen jälkeen. Todistusten laatiminen saa aikaan noin 290 henkilötyövuoden työllisyysvaikutuksen. Erillisen energiatodistuksen laatijoita on elokuussa 2012 kaikkiaan 603, lisäksi pätevyityneitä energiakatselmoijia on noin 1 500 ja asuntokaupan pätevyityneitä kuntotarkastajia on noin 200.

Kevennetyn todistusmenettelyn käyttöönotto eräissä tilanteissa mahdollistaa sen, että muun muassa haja-asutusalueilla olevien kiinteistöjen vähäinen arvo voidaan ottaa huomioon todistuksien laadintamenettelyssä ja luopua edellyttämästä tavanomaista energiatodistusta.

Neuvontamenettelyt rakennusten lämmitys-järjestelmien ja ilmastointijärjestelmien energiatehokkuuden parantamiseksi

Neuvonta biolämmityskattiloiden käytössä edistää tietoa oikeista käyttötavoista ja ehkäisee virheellisestä käytöstä johtuvia haitallisia

päästöjä, muun muassa pienhiukkaspäästöjä, jotka ovat haitallisia ihmisten terveydelle.

## 4 Asian valmistelu

Hallituksen esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä.

Hallituksen esitysehdotuksesta pyydettiin lausunnot noin sadalta taholta. Lausuntopyyntö on lisäksi ympäristöministeriön verkkosivuilla siten, että kaikilla halukkailla on ollut mahdollisuus toimittaa lausuntonsa ympäristöministeriölle. Lausuntoa pyydettiin muun muassa oikeus-, opetus-, puolustus-, sisäasian-, sosiaali- ja terveys-, työ- ja elinkeino-, sekä valtiovarainministeriöltä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta, Suomen ympäristökeskukselta, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta, kilpailu-, kuluttaja- ja museovirastolta, Senaatti-kiinteistöiltä, Motiva Oy:ltä, Suomen Kuntaliitto ry:ltä, kuudelta kaupungilta, kahdelta yliopistolta ja viideltä ammattikorkeakoululta, VTT:ltä ja VTT Expert Services Oy:ltä, usealta arkkitehti- insinööri- ja suunnittelu-toimistolta, usealta rakennusliikkeeltä sekä keskeisiltä asiaan liittyviltä järjestöiltä.

Lausuntoja saatiin kaikkiaan 70, joista neljä oli useamman tahon yhteislausuntoja. Lausuntoyhteenveto on ympäristöministeriön verkkosivulla [www.ymparisto.fi/maankaytto-ja\\_rakentaminen/maankayton\\_ja\\_rakentamisen\\_lainsaadantohankkeet](http://www.ymparisto.fi/maankaytto-ja_rakentaminen/maankayton_ja_rakentamisen_lainsaadantohankkeet).

Lausunnon antoivat pyynnöstä oikeus-, opetus- ja kulttuuri-, puolustus-, sisäasiain-, sosiaali- ja terveys-, työ- ja elinkeino- ja valtiovarainministeriö, Kilpailuvirasto, Kuluttajavirasto, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (kuullen myös muita ELY-keskuksia) ja erikseen Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Museovirasto, Suomen Kuntaliitto, Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto, rakennusvirasto sekä rakennusvalvontavirasto, Tampereen kaupungin rakennusvalvonta, Tampereen ammattikorkeakoulu, Tampereen teknillinen yliopisto, Arkkitehtitoimistojen Liitto ATL ry, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Elinkeinoelämän keskusliitto EK, Energiateollisuus ry, FISE Oy, Helsingin energia, Kiinteistöväylitysalan

Keskusliitto ry, LVI-ala (LVI-talotekniikkateollisuus ry, Suomen LVI-liitto SULVI ry, LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry, VVS Förening i Finland rf VSF), Lämpöinsinööriyhdistys LIVI ry, Motiva Oy, Pöyry Finland Oy, Rakennustarkastusyhdistys RTY ry, Rakennusteollisuus RT ry, Rakennustietosäätiö, Senaatti-kiinteistöt, Skanska M&E Services, Suomen Arkkitehti-liitto SAFA, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry yhdessä Suomen Vuokranantajat ry:n kanssa, Suomen luonnonsuojeluliitto ry, Suomen Omakotiliitto ry, Suomen Pellettienergiayhdistys ry, Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL, Suunnittelu-toimisto Lamit, Suunnittelu- ja konsulttitoimistojen liitto SKOL ry, Sähkö- ja Teleurakoitsijaliitto STUL ry, Sähkölämmitysfoorumi ry, Sähkösuunnittelijat NSS ry, VTT Expert Services Oy, WWF Suomi ja YIT Rakennus Oy.

Lisäksi saatiin 20 lausuntoa julkisyhteisöiltä, yhdistyksiltä, yrityksiltä ja henkilöiltä.

Eniten lausunnoissa otettiin kantaa siihen, pitäisikö rakennuksen energiatodistuksen perustua laskennalliseen vai toteutuneeseen energiankulutukseen taikka näiden yhdistelmään. Kaikkia edellä mainittuja vaihtoehtoja kannattavia lausuntoja oli useita. Laajaa kannatusta sai vaihtoehto, jossa todistus perustuisi laskennalliseen kulutukseen uudisrakentamisessa ja toteutuneeseen kulutukseen olemassa olevassa rakennuskannassa. Tietojen yhdistelmälle perustuvista energiatodistuksista esitettiin myös useita erilaisia malleja. Jatkovalmistelussa päädyttiin siihen, että ehdotetaan energiatodistuksen perustuvan laskennalliseen energiankulutukseen mutta myös toteutuneen kulutuksen painoarvoa lisätään todistuksissa. Laskennallisen energiankulutuksen laskentatapaa kevennetään olemassa olevissa jäädytetyissä rakennuksissa.

Useissa lausunnoissa otettiin kantaa energiatodistusten laatijoiden pätevyysvaatimuksiin. Ehdotettiin muun muassa pätevyysien porrastamista vaativuusluokkiin kohteitten vaativuuden mukaan. Jatkovalmistelussa päädyttiin ehdottamaan pätevyysien porrastamista energiatodistuksen laatimistehtävän vaativuustason mukaan.

Lausunnoissa energiamuotojen kertoimien käyttämistä energiamäärien määrittämisessä sekä kannatettiin että vastustettiin. Kertoimien käyttämistä päätettiin edelleen ehdottaa.

Eräissä lausunnoissa ehdotettiin mahdollisuutta todistuksen laatimiseen myös muulle kokonaisuudelle kuin rakennukselle tai rakennuksen osalle, esimerkiksi asunto-osakeyhtiön rakennuksille. Päätettiin pitäytyä alkuperäisessä ehdotuksessa.

Todistusmenettelyn piiriin kuuluvien ja sen ulkopuolelle jäävien rakennusten rajaamista ehdotettiin monella tavoin toisin kuin esityksessä. Tämä koski muun muassa vanhoja pientaloja. Siirtymäjärjestelyihin ehdotettiin myös monenlaisia muutoksia, lähinnä siirtymäaikaisten pidentämistä. Lausuntopalautteen perusteella päädyttiin ehdottamaan vaihtoehtoksi kevennettyä todistusmenettelyä eräissä tapauksissa. Tämä tarkoittaa myös paikan päällä käymisestä luopumista näissä kohteissa. Ehdotetaan myös erältä osin alkuperäisiä laajemmin sovellettavia ja ajaltaan pidempiä siirtymäaikoja.

Lausuntopalautteessa oli kannanottoja muihinkin kuin edellä mainittuihin asioihin kuten todistuksen laatijan velvollisuuksiin, pätevyysien toteamisen organisointiin, valvontamenettelyyn sekä muutoksenhakuun. Lausuntopalautteeseen on otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon, muun muassa ehdotukseen energiatodistuksen laatijan pätevyysien toteamisesta ja ehdotuksiin seuraamus- ja muutoksenhakupykäläksi on tehty muutoksia.

## 5 Riippuvuus muista esityksistä

Hallitus on antanut eduskunnalle esityksen laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi (HE 81/2012 vp). Esitys sisältää muun muassa muutosehdotuksia, jotka mahdollistavat rakennusten energiatehokkuudesta annettavien säännösten uudistamisen korjausrakentamisen osalta. Esityksillä on yhtymäkohtia siten, että maankäyttö- ja rakennuslaissa ja sen nojalla säädetään rakennuksen energiankulutuksen määrittämistavasta.

## YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

**1 Lakiehdotusten perustelut****1.1 Laki rakennuksen energiatodistuksesta**

## 1 luku. Yleiset säännökset

**1 §.** *Lain tarkoitus ja soveltamisala.* Sekä uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin että rakennusten energiatodistusmenettelyn päätavoite on rakennusten energiatehokkuuden edistäminen. Lisäksi pyritään uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käytön lisäämiseen rakennuksissa. Energiatodistusten tärkeimpänä tarkoituksena on lisätä mahdollisuuksia rakennusten vertailuun niiden energiatehokkuuden suhteen. Toimilla pyritään vähentämään energian ja luonnonvarojen kulutusta. Kulutuksen vähentyessä kasvihuonekaasupäästöt vähentyvät ja näin hillitään ilmastonmuutosta.

Ehdotettavan lain soveltamisala kattaa rakennuksen energiatodistuksen laatimisen sisällön ja laatijoihin osalta. Se koskee energiatodistuksen laatimista, hankkimista ja todistuksen ja myös siinä olevien yksittäisten tietojen käyttämistä. Lisäksi se koskee valvontajärjestelmiä ja niitä seuraamuksia, joita voi seurata säännösten rikkomisesta.

## 2 luku. Energiatodistuksen laatiminen, hankkiminen, käyttö ja voimassaolo

**2 §.** *Velvollisuus hankkia energiatodistus ja käyttää sitä.* Rakennuksen omistaja on tavallisimmin vastuussa sekä todistuksen hankkimisesta että sen käyttämisestä. Todistuksia tai niissä olevia tietoja tulee käyttää tietyissä, erikseen 5, 6, ja 7 pykälissä säädettyissä tilanteissa tarkemmin säädettyillä tavoilla.

Niissä tapauksissa, joissa kunnossapitovastuu on siirretty tai siirtynyt omistajalta haltijalle, energiatodistukseen liittyvien vastuiden on myös syytä kuulua tälle samalle taholle. Tällaisia tilanteita voivat olla pitkäaikaiset vuokraustilanteet, joissa vuokralainen vastaa

myös kunnossapidosta, muut sopimustilanteet, joissa kunnossapito on jätetty pitkäaikaisesti esimerkiksi tilojen rakentajalle, asunto-osakeyhtiöissä kunnossapitovastuun jakautuminen yhtiöjärjestyksen nojalla osakkeille sekä syytingit ja vastaavat hallintaperusteet. Vastuun tulee olla siirtynyt koko rakennuksen osalta, jos energiatodistus laaditaan koko rakennukselle.

Uudisrakentamisessa rakennushankkeeseen ryhtyvä rinnastetaan omistajaan tai haltijaan.

Vastuusta ehdotetaan myöhemmänä laissa eräiltä osin säädettäväksi toisin. Kevennetyssä energiatodistusmenettelyssä todistuksen hankinnasta on vastuussa kevennetyn menettelyn valinnut eli tavallisesti kiinteistön myyjä. Kuluttajansuojalain nojalla on annettu valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnista annettavista tiedoista. Asetuksessa säädetään siitä, mitä tietoja elinkeinonharjoittajan on annettava markkinoidessaan kiinteistöä tai sen osaa tai huoneistoa asuinkäyttöön.

Asetuksen 5 §:n 2 momentin mukaan esitellyssä on oltava nähtävillä rakennuksen energiatodistus, jos se on asetettava nähtävillä rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain 5 §:n nojalla. Asetuksella voidaan myös velvoittaa välittäjät lisäämään myynti- ja vuokrausilmoituksiinsa tieto rakennuksen energiatehokkuustunnuksesta.

Jos todistus laaditaan rakennuksen osalle, rakennuksen osan omistaja tai haltija vastaa velvollisuuksista samalla tavalla kuin rakennuksen omistaja tai haltija.

**3 §.** *Velvollisuuksien kohteena olevat ja niistä vapautetut rakennukset.* Energiatodistusta koskevat hankkimis- ja käyttövelvollisuudet ulottuvat lähtökohtaisesti koko rakennuskantaan. Uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 2 artiklan mukaan rakennuksella tarkoitetaan katettua 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, ehdotetaan jätettäväksi todistusmenettelyn ulkopuolelle.

Uudelleenlaaditun direktiivin 12 artiklan 6 kohta mahdollistaa tiettyjen rakennusryhmien jättämisen menettelyn ulkopuolelle. Todistusmenettelyn ulkopuolelle ehdotetaan rajattavaksi tiettyjä rakennusryhmiä. Rakennusryhmät ovat pääasiallisesti samat kuin nykyisin ja myös uudelleenlaaditussa direktiivissä mainitut. Joiltain osin rajauksia tai määrittelytapaa on pykäläehdotuksessa muutettu, lähinnä jotta se tulee yhdenmukaiseksi rakentamista koskevien energiatehokkuusmääräysten kanssa.

Energiatodistusmenettelyä ei ole syytä säätää edelleenkaan velvoittavaksi sellaisten rakennusten osalta, joiden energiankulutuksella ei ole suurempaa merkitystä yleisesti tai yksityisille tahoille. Tällaisia rakennuksia ovat pienet, pinta-alaltaan enintään 50 neliömetrin rakennukset. Pinta-alan määrittämisestä on tarkoitus säätää tarkemmin ympäristöministeriön asetuksella.

Velvollisuudet eivät koskisi lom asumiseen tarkoitettuja rakennuksia, lukuun ottamatta sellaisia rakennuksia, jotka on tarkoitettu käytettäväksi majoituselinkeinon harjoittamiseen. Loma-asuntojen osalta rajausta tehdäisiin yhdenmukaisesti uudisrakentamista koskevien energiatehokkuusmääräysten kanssa. Määrittely poikkeaa voimassa olevan lain säännöksestä, jonka mukaan energiatodistusta koskeva velvollisuus ei koske asuinrakennusta, joka on tarkoitettu käytettäväksi enintään neljän kuukauden ajan vuodessa. Käytännössä uusi rajausta olisi lähellä nykyistä rajausta, koska vain loma-asumiseen tarkoitettut rakennukset ovat pääasiallisesti niin kutsuttuja lomamökkejä ja niistä vain vajaa kolmannes soveltuu ympärivuotiseen käyttöön.

Myös määräaikaista rakennuksia koskien on voimassa poikkeuksia uudisrakentamista koskevissa energiatehokkuusmääräyksissä. Tällaiset rakennukset on syytä jättää nykyisäädösten mukaisesti edelleen myös energiatodistusmenettelyn ulkopuolelle. Energiatodistusmenettelyssä on syytä rajauksessa lisäksi käyttää myös tilapäisen rakennuksen käsitettä, jota käytetään maankäyttö- ja rakennuslain 176 §:ssä. Tällaisen rakennuksen

on tarkoitettu pysyvän paikallaan enintään viiden vuoden ajan.

Lisäksi energiatodistusmenettely ei edelleenkaan koskisi teollisuus- ja korjaamora kennuksia. Tällaisiin rakennuksiin ehdotetaan rinnastettaviksi uimahallit, jäähallit, varastorakennukset, liikenteen rakennukset sekä rakennukseen liittyvät ja erilliset moottoriajoneuvosuojat eli lähinnä autotallit ja autohallit. Kaikki edellä mainitut ovat poikkeuksina jätetty myös uudisrakentamista koskevien energiatehokkuusmääräysten soveltamisalan ulkopuolelle.

Sellaiset maatalouden tuotantorakennuksia, joissa energiantarve on vähäinen tai jotka kuuluvat kansallisen alakohtaisen energiatehokkuussopimuksen vaikutuspiiriin, jäisivät niin ikään velvollisuuksien ulkopuolelle. Tällainen alakohtainen energiatehokkuussopimus on vuosiksi 2010-2016 solmittu valtakunnallinen maatalojen energiaohjelma.

Myöskään rakennukselle, joka on suojeltu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella kaavalla, valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985), rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) sekä sitä edeltävien lakien eli rakennussuojelulain (60/1985) ja kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun lain (572/1964) mukaisella päätöksellä, ei tarvitsisi hankkia energiatodistusta. Tämän lisäksi myöskään rakennukselle, joka sijaitsee maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta tehdyn yleissopimuksen (SopS 19/1987) mukaisessa maailmanperintöluetteloon hyväksytyssä kohteessa tai joka on kohteena viranomaisten välisessä rakennusten suojelua koskevassa sopimuksessa, ei tarvitsisi hankkia energiatodistusta. Energiatodistuksen esittämisvaatimuksen soveltamatta jättäminen rajattaisiin kohteisiin, jotka voidaan selkeästi yksilöidä. Rakennus katsottaisiin kaavalla suojelluksi, kun siihen kohdistuu korjaus- ja muutostöitä, käyttötarkoituksen muuttamista tai purkamista rajoittava kaavamerkintä tai kaavamääräys. Viranomaisten välisellä sopimuksella tarkoitetaan muun muassa sopimusta menettelytavoista valtakunnallisesti merkittävien rautatieasema-alueiden säilyttämiseksi ja suojelemiseksi (Sopimus menettelytavoista valtakunnallisesti merkittävien rautatieasema-

alueiden säilyttämiseksi ja suojelemiseksi, Rautatiesopimus 1998).

Energiatodistusta ei tarvitsisi, kuten ei nykyisinkään, hankkia kirkolle tai uskonnollisen yhteisön omistamalle muulle rakennukselle, jossa on vain kokoontumiseen tai harjoituksen harjoittamiseen taikka näitä palvelemaan toimintaan tarkoitettuja tiloja.

Eräät poikkeukselliset rakennukset kuten kasvihuoneet ja väestönsuojat on jätetty uudisrakentamista koskevien energiatehokkuussääntösten ja määräysten soveltamisalan ulkopuolelle sen vuoksi, että niiden poikkeuksellisen rakenteen tai käytön vuoksi niiden käyttö tarkoitukseensa vaikeutuisi kohtuuttomasti, jos niihin sovellettaisiin mainittuja sääntöksiä ja määräyksiä. Sama raja on syytä tehdä myös energiatodistusmenettelyssä.

Energiatodistusmenettelystä ehdotetaan rajattavaksi pois puolustushallinnon käytössä oleva rakennuskanta sen poikkeuksellisen luonteen vuoksi. Tämä rakennuskanta on tarkoitettu maanpuolustukselliseen erityiskäyttöön ja sisältää siihen liittyviä erityisrakenteita. Rakennuskantaan liittyy myös erityisiä turvallisuusvaatimuksia.

Sitä vastoin ennen nyt voimassa olevan lain voimaantuloa eli ennen vuotta 2008 valmistuneet, enintään kuuden asunnon asuinrakennukset tai asuinrakennusryhmät eivät kuuluisi enää poikkeusmenettelyn piiriin. Tällaiset rakennukset on tarkoitettu ottaa menettelyn piiriin siten, että osaa tästä rakennuskannasta koskisi siirtymäaika.

Jos rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus on sellainen, että se rajaa rakennuksen pakollisen todistusmenettelyn ulkopuolelle, velvollisuudet eivät myöskään koskisi sen yksittäistä, eri käyttötarkoitukseen käytettävää osaa.

**4 §. Energiatodistuksen kohde.** Uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 12 artiklan mukaan jäsenvaltioiden on vaadittava, että todistus laaditaan rakennettaville, myytävälle tai uudelle vuokralaiselle vuokrattaville rakennuksille tai rakennuksen osille. Todistuksen laatimisvelvollisuus on myös tietyille rakennuksille, joissa todistus tulee laittaa 13 artiklan mukaisesti esille.

Ehdotetaan, että energiatodistus laaditaan olemassa olevalle yksittäiselle rakennukselle.

Tällä tavalla saadaan otettua huomioon juuri kulloinkin tarkastelun kohteena olevan rakennuksen yksilölliset ominaisuudet ja voidaan ehdottaa suosituksia kohdennetusti juuri tämän rakennuksen ominaisuuksien perusteella.

Energiatodistusten laatimismenettelyn on syytä olla mahdollisimman yhdenmukainen uudisrakentamista koskevien energiatehokkuusmääräysten kanssa. Varaston, katoksen tai vastaavan rakennelman välityksellä toisisaan kiinni olevat rakennukset, joissa ei ole päällekkäin sijaitsevia huoneistoja, eli niin kutsutut ketjutalot, tulkitaan määräyksissä yhdeksi rakennukseksi. Rakennelmalla ei tällöin tarkoiteta teknistä järjestelmää.

Silloin, kun rakennuksen merkittävien osien käyttötarkoitukset eroavat olennaisesti toisistaan, osille tulisi laatia erillinen energiatodistus. Tällaisia eri osia sisältäviä rakennuksia ovat esimerkiksi yhdistetyt liike- ja asuinrakennukset. Tällaisissa tilanteissa todistukseen liittyvistä vastuista vastaa rakennuksen kunkin osan omistaja tai rakennuksen osan haltija. Eri osien tulee olla merkittävän laajuisia itsessään sekä suhteessa koko rakennuksen pinta-alaan. Ympäristöministeriön asetuksella on tarkoitus antaa tarkempia sääntöksiä siitä, millainen osa katsotaan rakennuksen merkittäväksi osaksi.

Energiatodistuksen laatiminen rakennuksen eri osille ei tarkoita sitä, että todistuksia voitaisiin laatia erikseen useampia asuntoja sisältävän rakennuksen eri asunnoille.

**5 §. Uudisrakennuksen energiatodistus.** Uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 12 artiklan mukaisesti edellytetään energiatodistuksen hankkimista rakennettaville rakennuksille.

Todistus liitettäisiin uutta rakennusta varten haettavan rakennusluvan hakemusasiakirjoihin. Todistus on yksi osa vaaditusta energiaselvityksestä ja sillä osoitetaan rakennuksen arvioitu energiatehokkuus.

Rakennuksen käyttöönoton yhteydessä edellytettäisiin tiedoiltaan täydennetyin ja tarkennetun energiatodistuksen olemassaoloa, jos aikaisempi todistus on ollut puutteellinen tai tiedot tarkentuvat hankkeen edetessä. Rakennuksen käyttöönoton ajankohdaksi katsottaisiin maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n 1 momentin mukainen loppukatsel-

muksessa todettu käyttöön hyväksyminen. Rakennustyön aikana voivat esimerkiksi tekniset järjestelmät tai niiden suoritusarvot muuttua siten, että tällä on vaikutusta energiatodistukseen. Todistuksen laatija korvaisi tällöin todistuksen tarkentuneitten tietojen mukaisella todistuksella maankäyttö- ja rakennuslain 120 §:n ja sen nojalla annettujen tarkempien säännösten periaatteiden mukaisesti. Mainittu menettely korvaa nykyisen menettelyn, jossa hakemukseen liitettävässä energiaselvityksessä on pääsuunnittelijan antama rakennuksen energiatodistus, jonka pääsuunnittelija vielä varmentaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Tässä laissa ei uudisrakentamiseen ehdoteta rinnastettavaksi rakennuksen korjaus- tai muutostyötä, rakennuksen laajentamista vaippansa sisä- eikä ulkopuolelle eikä myöskään rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista. Tällaisten toimenpiteiden kohteena olleelle rakennukselle energiatodistus tulee hankkia silloin, kun laissa säädettävät edellytykset tätä muutoin edellyttävät, esimerkiksi myyntitilanteissa.

**6 §. Energiatodistus myynti- ja vuokraustilanteissa.** Uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 12 artiklan 2 kohta edellyttää myynnin tai vuokrauksen yhteydessä todistuksen näyttämistä ja antamista.

Rakennusta, rakennuksen 4 §:n 1 momentissa tarkoitettua osaa tai huoneistoa esiteltäessä myynti- ja vuokraustarkoituksessa tulisi energiatodistuksen olla nähtävillä, kuten nykyisinkin. Nähtävillä olo voidaan toteuttaa joko sähköisesti tai alkuperäisen asiakirjan tai jäljennöksen esille laittamisella.

Energiatodistus tulisi edelleen antaa ostajalle tai vuokralaiselle kaupanteon tai vuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä joko alkuperäisenä tai jäljennöksenä.

Velvollisuudet eivät koskisi saman konsernin sisäisiä sopimussuhteita, joihin voidaan pitää muodollisesti erillisten julkis- tai yksityisoikeudellisten yhteisöjen, yhtiöiden tai asunto-osakeyhtiöiden sopimussuhteita, kun jokin tai jotkin edellä mainituista käyttävät välitöntä määräysvaltaa sopimuskumppanissa kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulla tavalla.

Ei ole syytä edellyttää, että energiatodistus hankitaan, jos rakennus myydään purettavaksi. Tämä voidaan osoittaa tarvittaessa jälkikäteen kauppakirjamerkinillä. Vuokraustilanteissa velvollisuudet eivät ulottuisi alivuokrasuhteisiin. Niitä ei ulotettaisi myöskään lyhytaikaisiin, määräaikaisiin vuokrauksiin. Tällaisina voidaan pitää vuokrasuhteita, joitten määräaika on enintään vuosi. Mainituilla poikkeuksilla on vain vähän merkitystä kokonaisuuden kannalta.

Lisäyksenä nykyiseen käytäntöön ehdotetaan säännöksen 3 momenttiin direktiivin 12 artiklan 4 kohdan vaatimusten mukaisesti uutta velvollisuutta. Myyntiä tai vuokrausta koskevassa julkisesti esille laitetussa ilmoituksessa mainitaan kulloinkin myytäviä tai vuokrattavia tiloja koskeva, voimassa olevassa todistuksessa annettu energiatehokkuutta kuvaava tunnus. Ilmoituksella tarkoitetaan esimerkiksi lehti-ilmoituksia tai sähköisesti tapahtuvaa ilmoittelua esimerkiksi verkkosivuilla. Tunnus on kirjaintunus (esimerkiksi A-G, luokittelemattomat todistukset H). Haluttaessa olisi mahdollista laittaa nähtävälle koko energiatodistuksessa oleva nuolikuviokuva, jossa tunnus on nähtävillä asteikolla.

Samat poikkeukset, jotka koskisivat myynti- ja vuokraustilanteita, koskisivat myös vaatimuksia ilmoituksia koskien.

**7 §. Energiatodistuksen nähtävillä olo.** Uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 13 artiklan 1 ja 2 kohta koskevat todistusten asettamista esille. Artiklan 3 kohdan mukaan suositusten ei tarvitse olla esillä.

Voimassa olevan lain mukaan julkisia rakennuksia on koskenut vuoden 2011 maaliskuun alusta lukien velvollisuus asettaa energiatodistus nähtävälle. Kun julkinen viranomainen tai laitos tarjoaa julkisia palveluja tiloissa, joiden kerrosala yhdessä rakennuksessa ylittää 1 000 neliometriä, tilojen omistajalle tulee vastuu siitä, että rakennuksen energiatodistus asetetaan nähtävälle. Todistuksen tulee olla näkyvällä paikalla, jossa se on selvästi yleisön nähtävissä.

Artiklan 13 mukaan vähimmäismäärä laskee ensin yli 500 neliometriin ja heinäkuun 9 päivänä 2015 edelleen yli 250 neliometriin. Samat vähimmäismäärät esitetään kansallisiin säännöksiin kuitenkin siten, että alempi

raja otettaisiin käyttöön 1 päivänä heinäkuuta 2015. Vähimmäismäärästä säädettäisiin tämän pykälän lisäksi siirtymäsäännöksiä koskevassa 30 §:ssä.

Ehdotetaan, että kun viranomainen tai laitos tarjoaa julkisia palveluja yleisön käyntien kohteena olevissa, vähimmäismäärän ylittävissä tiloissa, energiatodistuksen tulee olla nähtävillä. Viranomaisilla tarkoitetaan, samoin kuin nykyisin, sellaisia toimielimiä, joilla on oikeudelliseen normiin perustuvia tehtäviä ja toimivaltaa. Tällaisia tehtäviä ja toimivaltaa on valtion, kuntien ja kuntayhtymien viranomaisilla ja julkisoikeudellisilla laitoksilla sekä evankelis-luterilaisella kirkolla ja ortodoksisella kirkkokunnalla. Valtion liikelaitoksia, joista on säädetty lailla, voidaan pitää julkisina laitoksina. Samoin julkisina laitoksina voidaan pitää kunnallisia palveluliikelaitoksia. Kuitenkaan niitä rakennuksia, jotka 3 §:n nojalla eivät ole lain mukaisten velvollisuuksien kohteena, ei koskisi myöskään todistuksen nähtävillä oloa koskeva säännös.

Todistuksen nähtävillä olovelvollisuus koskisi vain tiloja, joissa tarjotaan julkisia palveluja ja jotka ovat yleisön toistuvien käyntien kohteena. Tällaisia tiloja on esimerkiksi koulurakennuksissa, kulttuurirakennuksissa, sairaaloissa ja hoitokodeissa. Toimisto- ja tuotantotiloja ja vastaavia, pääasiassa vain henkilökunnan käytössä olevia tiloja, ei velvollisuus koske.

Ehdotetut pinta-alarajat laskettaisiin kerrosalasta, koska direktiivin mukaista kokonaishyötypinta-alan käsitettä ei yleensä määritellä.

Nähtäville tulisi laittaa voimassa olevasta rakennuksen energiatodistuksesta vähintään energiatehokkuutta kuvaava luokitteluasteikko näkyvälle paikalle siten, että se on selvästi yleisön nähtävissä. Käytännössä tämä tarkoittaa energiatodistuksen ensimmäistä sivua. Alkuperäinen tai jäljennös tulisi olla esimerkiksi seinällä vähintään luonnollisessa koossaan. Pelkästään digitaalinen esilläolo ei täyttäisi velvollisuutta, jos kyseessä ei ole kohteessa paikan päällä jatkuvasti nähtävissä oleva digitaalinen esilläolo.

Todistuksen nähtävillä oloa koskeva vaatimus laajenisi koskemaan myös sellaisia tilanteita, joissa energiatodistus on laadittu jo-

ko uudelle rakennukselle, myytävälle tai uudelle vuokralaiselle vuokrattavalle rakennukselle tai rakennuksen osalle ja siitä yli 500 neliometriä on yleisön toistuvien käyntien kohteena. Tällöinkin todistus olisi laitettava nähtäville paikalle, jossa se on selvästi yleisön nähtävissä. Esimerkkeinä tällaisista rakennuksista ovat kaupat ja kauppakeskukset, valintamyymälät, ravintolat, teatterit, pankit ja hotellit.

**8 §. Energiatodistuksen voimassaolo.** Uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 11 artiklan 8 kohdan mukaan todistus voi olla voimassa enintään kymmenen vuotta. Energiatodistuksen voimassaoloajaksi ehdotetaan mainittua enimmäisaikaa. Määräaika on sama kuin voimassa olevan lain 4 §:n mukainen voimassaoloaika rakennuslupamenettelyn yhteydessä annettulle enintään kuuden asunnon asuinrakennukselle tai rakennusryhmälle sekä erilliselle energiatodistukselle tai energiakatselmuksen yhteydessä annettulle energiatodistukselle säädetty voimassaoloaika. Voimassaoloaika alkaisi siitä päivästä, jolloin todistus on päivätty. Energiatodistus olisi voimassa vain päiväyksestä siihen päivään, jolloin uusi energiatodistus sen korvaa.

### 3 luku. Energiatodistuksen sisältö

**9 §. Energiatodistuksen sisältämät tiedot.** Uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 11 artiklan 1 kohdan mukaan todistuksessa on esitettävä rakennuksen energiatehokkuus ja vertailuarvoja, kuten energiatehokkuutta koskevat vähimmäisvaatimukset, jotta rakennuksen tai rakennuksen osan omistajat tai vuokralaiset voivat vertailla ja arvioida sen energiatehokkuutta. Mainitussa artiklassa on säädetty tarkemmin todistukseen sisällytettävistä suosituksista.

Jotta rakennuksen energiatehokkuutta voidaan havainnollisella tavalla vertailla muihin vastaavassa käytössä oleviin rakennuksiin, ilmaistaisiin energiatehokkuus useampiluokkaisella asteikolla. Tarkoituksena on, että käytettäisiin edelleen nykyisen lainsäädännön mukaisesti kirjaintunnusta ilmaisemaan rakennuksen sijoittumista asteikolle. Nykyisin käytetään tunnuksina kirjaimia A—G. Uudesta asteikosta on tarkoitus säätää tar-

kemmin ympäristöministeriön asetuksella. Koska energiankäyttö vaihtelee paljon rakennuksen käyttötarkoituksesta riippuen, asteikkoja laadittaisiin useampia. Rakennukset jaettaisiin käyttötarkoituksensa mukaisiin ryhmiin, joitten mukaista asteikkoa käytetään kunkin rakennuksen energiatehokkuuden ilmaamiseen.

Rakennuksen energiatehokkuus laskettaisiin jakamalla rakennuksen laskennallinen kokonaisenergiankulutus rakennuksen pinta-alalla. Pinta-ala määritettäisiin samalla tavalla kuin 3 §:n pinta-ala. Tarkoituksena on käyttää lämmitettyä nettopinta-alaa, jonka määrittelemisestä on tarkoitus antaa tarkempia säännöksiä ympäristöministeriön asetuksella.

Energiatodistuksessa olisi ilmoitettava rakennuksen tyypilliseen käyttöön tarvittava laskennallinen ostoenergiankulutus energiamuodotain eriteltynä. Todistuksessa käytettäisiin laskennallisia energiamääriä, jotta saadaan kuvattua rakennuksen ominaisuuksia. Toteutuneita, kulutukseen perustuvia energiamääriä ei käytettäisi olemassa olevien rakennusten osalta, kuten nykyisin pääsääntöisesti tehdään, koska tällöin lopputulokseen vaikuttavat asukkaiden tai käyttäjien kulutustottumukset merkittäväällä tavalla. Koska tieto rakennuksen aiempien käyttäjien toteutuneesta ostoenergiankulutuksesta voi joissakin tapauksissa olla hyödyllistä tietoa uudelle omistajalle tai vuokraajalle, ilmoitettaisiin tieto siitä energiatodistuksessa siltä osin, kuin se on saatavilla. Toteutunut kulutus liittyy lämpöön, sähköön ja jäähdytykseen.

Rakennuksen ominaisuudet selvitetäisiin 11 §:ssä säädettävällä tavalla.

Energiatodistukseen sisällytettäisiin suosituksia rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseksi kustannustehokkaasti. Suositusten olisi oltava teknisesti toteuttamiskelpoisia kyseessä olevassa rakennuksessa ja kustannustehokkuudesta voitaisiin esittää arvio. Suosituksia ei tarvitsisi esittää tapauksissa, joissa ei ole kohtuullisia mahdollisuuksia teknisesti toteuttamiskelpoisiin parannuksiin voimassa oleviin energiatehokkuutta koskeviin vaatimuksiin nähden.

Energiatodistukseen voitaisiin sisällyttää myös muita, asetuksella tarkemmin määriteltäviä tietoja, jotka liittyvät rakennuksen

energia- ja ympäristöominaisuuksiin. Tiedot voisivat liittyä esimerkiksi rakennuksen käyttöön ja ylläpitoon. Energiatodistuksessa ilmoitettaisiin myös, mistä omistaja tai vuokralainen voi saada yksityiskohtaisempia tietoja suosituksista ja kustannustehokkuudesta.

Koska todistus voitaisiin laatia myös rakennuksen osalle 4 §:ssä mainituissa tapauksissa, sovellettaisiin edellä mainittua myös rakennuksen osaan ja siitä laadittavaan todistukseen.

**10 §. Energiamäärien määrittäminen.** Kokonaisenergiatarkastelussa otettaisiin huomioon rakennuksessa tapahtuva energiankulutus. Siinä otettaisiin huomioon rakennuksen tekniset ominaisuudet kuten rakennusvaipan ominaisuudet ja tekniset järjestelmät eli lämmitys-, jäähdytys-, ilmanvaihto-, ilmastointi- ja käyttövesijärjestelmät, valaistus, kullattajalaitteet sekä sisäilmasto-olosuhteet. Kokonaisenergiatarkastelu tehtäisiin saman käyttötarkoituksen mukaisiin rakennuksiin aina samalla standardikäytöllä, jolloin käyttäjien vaihtelevat kulutustottumukset eivät vaikuta tarkasteluun. Energiamäärien määrittämisestä säädettäisiin tarkemmin ympäristöministeriön asetuksella. Määrittämisessä voitaisiin soveltaa asetuksessa tarkemmin säädettävällä tavalla myös maankäyttö- ja rakennuslain nojalla annettavia rakentamismääräyksiä. Laskentaan tulisivat sovellettaviksi uudisrakentamisen energiatehokkuusmääräykset D 3, ja ohjeita on rakentamismääräyskokoelman osassa D 5, Rakennuksen energiankulutuksen ja tehontarpeen laskenta. Poikkeuksena edelliseen tarkoituksena on säätää ympäristöministeriön asetuksella siitä, että olemassa oleville jäähdytetyille rakennuksille todistusta tehtäessä voidaan haluttaessa käyttää yksinkertaisempaa laskentamenetelmää kuin edellä mainituissa määräyksissä on edellytetty uudisrakennusten osalta.

Eri energialähteistä olevan energian yhteismitalliseksi saamiseksi kerrottaisiin laskennallinen ostoenergiankulutus energiamuotojen kertoimella, jolloin saadaan kokonaisenergiatarkastelussa käytetty mittari, niin kutsuttu E-luku. E-luku kuvaa myös rakennuksen ympäristövaikutuksia ja on yhdenmukainen uudisrakentamista koskevien energiatehokkuusmääräysten mukaisuuden osoittamistavan kanssa.



Uudisrakentamista koskevilla energiatehokkuusmääräyksissä on käyttöön otettu seuraavat energiamuodon kertoimet: fossiiliset polttoaineet 1, sähkö 1,7, kaukolämpö 0,7, kaukojäähdytys 0,4 ja uusiutuvat polttoaineet 0,5. Energiamuotojen kertoimet perustuvat jalostamattoman luonnonenergian kulutusta kuvaaviin kertoimiin, mikä on tyypillistä myös muissa Euroopan maissa. Lukuarvoissa huomioidaan uusiutuvan energian käytön edistäminen sekä energiatuotannon yleinen tehokkuus, kuten sähkön ja lämmön yhteistuotanto.

Tarkoituksena on, että samat energiamuotojen kertoimet vahvistetaan annettavalla ympäristöministeriön asetuksella käytettäväksi myös rakennuksen kokonaisenergiankulutusta määritettäessä energiatodistuksia varten.

**11 §. Rakennuksen ominaisuuksien selvittäminen.** Jotta energiatodistus voitaisiin laatia siten, että siinä voitaisiin perustellusti määrittää rakennuksen tai sen osan käyttöön tarvittava energiamäärä sekä laatia energiansäästösuositukset, tulee rakennuksen energiankulutukseen todistuksen laatimisajankohdalla vaikuttavat ominaisuudet selvittää tai arvioida. Rakennuksen rakennusosien sekä teknisten järjestelmien eli lämmitys-, ilmanvaihto-, käyttövesi-, jäähdytys- ja sähköjärjestelmien energiatekninen kunto tulisi selvittää tai arvioida. Asetuksella annettavia lukuarvoja käytettäisiin, mikäli selvityksillä tai arvioinneilla ei saada rakennusta paremmin kuvaavaa tietoa.

Selvitys tehtäisiin perehtymällä rakennusta koskeviin asiakirjoihin, havainnoimalla rakennusta paikan päällä rakenteita avaamatta tai purkamatta sekä tarvittaessa haastatteleamalla käyttäjiä tai ylläpitohenkilökuntaa. Jotta selvitys voitaisiin tehdä, energiatodistuksen laatijan tulee saada käyttöönsä tarvittavat asiakirjat ja tiedot. Energiatodistuksen laatijalla tulisi myös olla pääsy rakennuksen pihapiiriin, rakennukseen sekä siinä oleviin asuntoihin selvityksen onnistumisen kannalta tarpeellisella tavalla.

Uudisrakennuksen osalta kyseeseen tulisi rakennuksen tyypilliseen käyttöön tarvittavan energiamäärän selvittäminen. Koska selvittäminen tulisi tehdä ensimmäisen kerran ennakoivasti rakennusluvan saamista varten,

edellä olemassa olevaa rakennusta koskevaa käytäntöä voidaan soveltaa vain osin. Myöskään säästösuositusten laatiminen ei olisi ajankohtaista.

#### 4 luku. Energiatodistuksen laatija ja toiminnan harjoittaminen

**12 §. Energiatodistuksen laatijan pätevyys.** Uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 17 artiklan mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että rakennusten energiatehokkuuden sertifiointiin suorittavat riippumattomalla tavalla pätevät ja/tai valtuutetut asiantuntijat, olivat he sitten itsenäisiä ammatinharjoittajia tai julkisyhteisön taikka yksityisten yritysten palveluksessa. Asiantuntijoiden valtuutuksessa on otettava huomioon heidän pätevyytensä. Valtuutuksista on oltava tietoa yleisön saatavilla.

Voimassa olevan rakennusten energiatodistustlain mukaan energiatodistuksen on saanut tehdä pääsuunnittelija uudisrakennukselle, energiakatselmuksen yhteydessä annettavan energiatodistuksen katselmuksen suorittaja ja isännöitsijätodistukseen sisältyvän energiatodistuksen yhtiön isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja. Vain erillisen energiatodistuksen antamiseksi on edellytetty, että todistuksen antaja on erikseen tähän tehtävään pätevä henkilö.

Ehdotetaan, että energiatodistusten laadun varmistamiseksi sekä uudis- että olemassa olevassa rakennuksessa energiatodistusten laatijoina voisivat toimia vain energiatodistuksen laatijan pätevyyden omaavat, rekisteröidyt henkilöt, kun toiminnan harjoittamisen yleiset edellytykset täyttyvät.

Pätevyyksillä voisi olla vaatavuustasot tehtävän vaatavuuden mukaan. Tavallisia rakennuksia olennaisesti vaativampaa laskentaa tarvittaisiin tehtäessä todistuksia uusille jäähdytetyille rakennuksille. On perusteltua edellyttää korkeampaa osaamista niiltä todistusten laatijoilta, jotka tekisivät todistuksia myös tällaisille rakennuksille.

Energiatodistuksen laatijalla tulisi olla soveltuva tekniikan alan, tavallisimmin rakennusalan tai talotekniikka-alan, tutkinto taikka tämän korvaava työkokemus. Työkokemuksen tulisi olla riittävän pitkä ja liittyä aihepiiriin. Tarkemmin sekä vaatavuustasoista, vaa-

tivuustasojen mukaisista tutkinnoista ja korvaavaksi hyväksyttävästä työkokemuksesta sekä vaadittavasta kokeesta voitaisiin säätää valtioneuvoston asetuksella. Aina edellytetään hyväksyttävästi suoritettu energiatodistuksen laatijakokeella osoitettu perehtyneisyys energiatodistuksen laadintaan sekä energiatodistusta koskevaan lainsäädäntöön.

Energiatodistuksen laatijan pätevyyden toteamisesta säädettäisiin 15 §:ssä.

Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivillä ammattipätevyyden tunnustamisesta (2005/36/EY) on perustettu ammattipätevyyden tunnustamisjärjestelmä, jonka tarkoituksena on muun muassa tehdä työmarkkinoita joustavammiksi Euroopan unionin alueella sekä edistää Euroopan unionin jäsenvaltioiden kansalaisten sijoittautumisvapautta toiseen jäsenvaltioon. Uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin johdantolauseen 30 kohdan mukaan jäsenvaltioiden on otettava huomioon mainittu direktiivi vastavuoroisen tunnustamisen osalta. Kyseinen direktiivi on saatettu kansallisesti voimaan ammattipätevyyden tunnustamisesta annetulla lailla (1093/2007). Vastavuoroiseen pätevyyden tunnustamiseen Suomessa ehdotetaan sovellettavaksi mainittua lakia.

**13 §. Pätevyyden voimassaolo.** Käytännössä energiatodistusten antajapätevyydet on myönnetty määräaikaisina. Ehdotetaan, että energiatodistuksen laatijapätevyys voimassa enintään seitsemän vuotta. Määräaika on sama, jota jo nyt käytetään erillisen energiatodistuksen antajan pätevyyden voimassaoloaikana. Määräaika alkaisi siitä päivästä, jolloin pätevyys annetaan eli pätevyyden toteajan hyväksymispäätöksen antamisesta.

Pätevyyden uudistamiseksi tulisi osoittaa, että ammattitaitoa on pidetty yllä. Tämä voitaisiin osoittaa vapaamuotoisella selvityksellä siitä, että on laatinut energiatodistuksia, selvityksellä ammattitaitoa ylläpitävästä jatkokoulutuksesta tai selvityksellä näihin rinnastettavasta ammattitaidon ylläpidosta. Tällaista voi olla esimerkiksi läheisesti energiatodistusten laatimiseen liittyvä muu työhistoria.

**14 §. Toiminnan harjoittamisen yleiset edellytykset.** Energiatodistuksen laatiminen edellyttää, että tekijällä on käytössään energiamäärien määrittämiseen ja rakennuksen

ominaisuuksien selvittämiseen tarvittavat laitteet, välineet ja järjestelmät. Tällaisilla tarkoitetaan lähinnä tietoteknisiä riittäviä valmiuksia ja energiatodistuksen laatimista varten tarvittavien laskelmien tekemiseen tarvittavia valmiuksia. Laatijalla tulisi olla käytettävissään laskentatyökalu kokonaisenergiankulutuksen määrittämiseen.

Energiatodistuksen laatija vastaisi myös siitä, että energiatodistuksen laatimiseen ja energiatodistukseen liittyvät tiedot ilmoitettaisiin ja luovutettaisiin säädetyllä tavalla.

Energiatodistuksen laatija olisi aina pätevyyden saanut luonnollinen henkilö, joka työskentelisi usein itsenäisesti yksityisenä elinkeinonharjoittajana. Toimintaa voitaisiin kuitenkin harjoittaa myös palvelussuhteessa esimerkiksi alalla toimivassa yrityksessä. Energiatodistusten laatimiseen tähtäävän toiminnan harjoittaminen edellyttäisi, että edellä mainitut yleiset edellytykset on järjestetty siten, että velvollisuudet voitaisiin täyttää kaikissa olosuhteissa, myös silloin kun laatija lopettaisi toimintansa eri syistä. Tästä vastuun kantaa energiatodistuksen laatija aina siltä osin, kuin toiminta on hänen toimintaansa. Jos laatija toimii yrityksen palveluksessa, voisivat laatija ja yritys sopia keskenään käytännön menettelytavoista. Työnantajina toimivia toiminnanharjoittajia eivät koski hyväksymis- tai nimeämismenettelyt tai viranomaisten valvonta. Vastuullinen toimija energiatodistusmenettelyssä viranomaisiin päin olisi aina henkilöpätevyyden saanut, rekisteröity todistuksen laatija.

**15 §. Pätevyyden toteaminen.** Luonnollisella henkilöllä, joka toimisi energiatodistuksen laatijana, tulisi olla 12 §:n mukainen energiatodistuksen laatijan pätevyys ja hänet tulisi olla merkitty energiatodistuksen laatijarekisteriin. Pätevyyden toteaja ilmoittaisi päteväksi todetun henkilön energiatodistuksen laatijarekisteriin.

Energiatodistuksen laatijan pätevyyttä haettaisiin pätevyyden toteajalta. Pätevyyden toteaja toteaisi pätevyyden edellytysten olemassaolon eli vaatavuustason mukaisen soveltuvan koulutuksen tai tämän korvaavan työkokemuksen olemassaolon. Pätevyyden toteaja myös järjestäisi ja vastaanottaisi energiatodistuksen laatijan kokeen, arvioisi

tuloksen sekä hyväksyisi tai hylkäisi pätevyden.

Myös pätevyuden uudistamista haettaisiin pätevyuden toteajalta. Tämä joko toteaa, että laatija on pitänyt pätevyyttä yllä siten kuin 13 §:ssä on tarkoitettu taikka että pätevyuden uudistamiselle ei ole edellytyksiä. Tällöin pätevyuden toteaja edellyttäisi energiatodistuksen laatijan kokeen hyväksytyä suorittamista ennen pätevyuden uudistamista.

Pätevyuden toteaja vastaisi myös pätevyuden toteamisen menettelyssä tehtyyn päätökseen tyytymättömän oikaisuvaatimuksen ratkaisemisesta.

Koska päätösten teossa olisi kysymys julkisista hallintotehtävistä, hyvän hallinnon vaatimusten tulee täytyä. Hallinnon yleislait tulisivat noudatettaviksi soveltamisalansa mukaisesti. Pykälään ehdotetaan myös mainintaa siitä, että pätevyuden toteajan toimihenkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä hänen hoitaessaan tämän lain mukaisia tehtäviä. Vahingonkorvausvastuuseen sovellettaisiin, mitä siitä on säädetty vahingonkorvauslaissa (412/1974).

**16 §. Pätevyuden toteajan nimeäminen.** Ympäristöministeriö nimeäisi pätevyuden toteajan määrääjäksi tai toistaiseksi. Nimetyksi voisi tulla yhteisö tai säätiö. Pätevyuden toteajalla tulisi olla lukumäärältään ja asiantuntemukseltaan riittävä henkilöstö arvioimaan pätevyuden edellytyksiä. Nimettävällä taholla tulisi olla myös muut resurssit ja valmiudet laatijakokeiden vastaanottamiseen. Lisäksi nimettävän tahon tulisi olla riippumaton sekä toiminnallisesti että taloudellisesti arvioitaviin eli energiatodistuksen laatijoihin tai tällaisiksi hakeviin nähden, jotta nimettävän puolueettomuutta ei voitaisi asettaa kyseenalaiseksi.

Nimeämistä haettaisiin ympäristöministeriöltä. Hakemuksessa esitettäisiin selvitys pykälän 2 momentissa lueteltujen edellytysten täyttymisestä. Nimeämispäätöksessään ympäristöministeriö vahvistaisi toteajan valvontaan liittyvät järjestelyt sekä asettaisi tarvittaessa toimintaa koskevia tarkempia ehtoja. Aiemmin tällaisia ehtoja on asetettu muun muassa hyvän hallintoon liittyvien toimintatapojen noudattamisesta sekä vuotuisen toimintakertomuksen toimittamisesta. Ministe-

riö vahvistaisi päätöksessään toiminnan rahoitukseen liittyviä järjestelyjä. On tarkoitus, että pätevyuden toteajat rahoittavat toiminnan perimillään maksuilla. Ympäristöministeriölle on tullut toimittaa selvitys toiminnasta sekä siitä perityistä maksuista. Nykyisin todistuksen antajan pätevyuden varmentaa ympäristöministeriön hyväksymä pätevyuden toteaja. Pätevyuden toteajia ovat Fise Oy ja Kiinteistöalan Koulutussäätiö Oy.

## 5 luku. Kevennetty energiatodistusmenettely

**17 §. Kevennetty energiatodistusmenettely.** Ehdotetaan, että jos myytävän rakennuksen tai kiinteistön, jolla rakennus on, arvo on vähäinen, todistuksen hankkimisesta vastuussa oleva voi näin halutessaan käyttää kevennettyä energiatodistusmenettelyä todistuksen hankinnassa. Sama koskee sellaista huoneistoa, joka sijaitsee enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävässä asuinrakennuksessa. Myynti voi tarkoittaa myös hallintaoikeuden myyntiä.

Samaa kevennettyä menettelyä voitaisiin käyttää myös muusta erityisen perustellusta syystä. Tällainen syy voisi olla esimerkiksi se, että sopimus tehdään lähisukulaisten tai kuolinpesän ja sen osakkaiden kesken. Lähisukulaisina voitaisiin pitää vanhempia ja lapsia, sisaruksia, aviopuolisoita tai edellä lueteltujen aviopuolisoita. Tällainen syy voisi olla myös muu vastaava tilanne, jossa rakennusta, kiinteistöä tai huoneistoa ei markkinoida yleisesti vaan tarjottaisiin vain tietyille, etukäteen päätetyille taholle.

Kevennetyissä menettelyissä energiatodistus ei perustuisi kyseessä olevan rakennuksen tietoihin vaan olisi yleisluonteinen, julkisesti saatavissa oleva määrämuotoinen todistus. Energiatodistusta ei ilmoitettaisi luokittelusteikon kirjaimella vaan se olisi luokittelematon (esimerkiksi luokitellut A-G, luokittelematon H). Todistuksen helppo saatavuus voitaisiin toteuttaa siten, että todistuksen hankkimisesta vastuussa oleva voisi itse tulostaa sen esimerkiksi viranomaisen verkkosivulta. Todistus olisi toimenpidekohtainen eikä sitä koskisi se, mitä on säädetty todistuksen voimassaolosta. Todistuksen laadinnassa ei tarvitsisi käyttää pätevoitynyttä laatijaa eikä paikan päällä olisi tarpeen käydä.

Kevennetyllä menettelyllä tehty todistus ei sisältäisi säästösuosituksia eikä rakennuksen ominaisuuksiin tai energiankulutukseen liittyviä tietoja. Näiden todistuksien tietoja ei vietäisi energiatodistustietokantaan. Ilmoituksissa käytettäisiin luokittelemattomalle todistukselle annettavaa tunnusta (esimerkiksi H).

Jos ilmenisi, että luokittelemattoman todistuksen käytölle ei ole ollut edellytyksiä, tavallinen energiatodistus olisi teetettävä viipymättä. Tällöin voitaisiin ottaa huomioon se, milloin edellytysten puute on selvinnyt, esimerkkinä myyntihinnan nousu ennakoitua korkeammaksi kaupan toteuduttua. Tämän jälkeen todistuksen hankinta tulisi käynnistää noin kuukauden sisällä. Uuden todistuksen hankkimisesta ja siihen liittyvistä kustannuksista vastaisi se, joka olisi tehnyt päätöksen kevennetyn menettelyn käyttämisestä eli tavallisesti kiinteistön myyjä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoisi myös luokittelemattomien todistusten käytön lainmukaisuutta. Se voisi tilanteen tätä edellyttäessä määrätä 7 luvun mukaisista seuraamuksista.

#### 6 luku. Valvonta sekä tietojen käsittely, säilytys ja luovuttaminen

**18 §. Valvonta.** Uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 18 artiklan mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että todistuksille perustetaan riippumattomat valvontajärjestelmät. Lisäksi direktiivin liitteessä II säädetään tarkemmin todistusten valvonnan tarkemmasta toteuttamisesta. Voimassa oleva laki ei sisällä säännöksiä todistusten valvonnasta.

Ehdotetaan, että ympäristöministeriöllä on tämän lain noudattamisen valvonnan ylin johto. Ministeriöllä olisi yleinen seuranta- ja kehittämisvastuu koko todistusmenettelyn osalta. Se ohjaisi ja seuraisi valvontatyötä ja sen tuloksellisuutta. Lisäksi ministeriö nimeäisi pätevyyden toteajat ja valvoisi niiden toimintaa.

Valvontaviranomaisena toimisi muilta osin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Se huolehtisi, että energiatodistuksia ja energiatodistusten laatijoiden toimintaa valvottaisiin säännösten edellyttämällä tavalla. Lisäksi se

valvoisi energiatodistusmenettelyä kuten sitä, että rakennuksen omistaja täyttäisi lain mukaiset todistuksen hankintaan liittyvät velvollisuutensa.

Ehdotetaan kattavaa laadunvalvontajärjestelmää, joka koskisi energiatodistuksia ja todistusten laatijoita. Valvonta toteutettaisiin osittain etukäteisvalvontana seuraamalla rekisteritietoja tai hyödyntämällä muulla tavoin tietoja. Määräosa todistuksista tarkastettaisiin siten, että myös näiden todistusten lähtötiedot, laskenta, laskentatulokset ja säästösuositukset tarkastettaisiin. Tällöin tarkastuksessa hyödynnettäisiin paitsi rekisteritietoja myös energiatodistuksen laatijoille kertyvää muuta valmisteluaineistoa.

Valvonnassa voitaisiin käyttää hyväksi myös esimerkiksi erilaisia yhteydenottoja ja seurata markkinointi-ilmoittelua sekä pyytää tietoja muilta viranomaisilta esimerkiksi toteutuneista kaupoista.

**19 §. Valvontaviranomaisen oikeus saada tietoja.** Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusella on oikeus saada käyttöönsä asiakirjat ja muussa muodossa, kuten tallenteina olevat tiedot, jotka se tarvitsee valvonnan suorittamiseen. Tiedot voitaisiin pyytää ja saada niiltä, joiden täytettäväksi velvollisuudet kuuluvat. Rakennuksen omistajalta tai muulta hankinnasta vastuulliselta taholta tulisi saada tietoja valvontaa varten. Tämä tietojensaantioikeus koskisi myös todistusten laatijoiden hallussa olevia asiakirjoja ja tietoja, jotka näiden tulee säilyttää ja arkistoida 23 §:ssä säädetyn mukaisesti. Salassapitosäännöksiin vetoaminen ei saisi estää luovuttamista viranomaisille.

Viranomaisilta on syytä myös saada tietoja valvontaa varten ilman maksua. Esimerkiksi verottajalla on verotustietoja, joista selviävät tehdyt kiinteistöjen ja huoneistojen kaupat. Näitä voitaisiin verrata tietoihin tehdyistä energiatodistuksista ja näin havaita mahdolliset laiminlyönnit.

Valvontaviranomainen voisi määrätä virkamiehen tai viranhaltijan suorittamaan valvontaa. Myös tällä henkilöllä on mainitut tiedonsaantioikeudet.

**20 §. Valvontaviranomaisen tarkastusoikeus.** Rakennuksen ominaisuudet olisi edellä 11 §:ssä säädetyn mukaisesti selvitettävä riittävällä tavalla ennen energiatodistuksen laa-

timista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusten tulisi kohdistaa valvontaa myös todistuksen lähtötietojen oikeellisuuteen. Energiatodistuksen kohteena olevasta rakennuksesta havainnoimalla saatujen tietojen valvontaa voitaisiin tehdä vain paikan päällä rakennusta tarkastelemalla. Kotirauhan suojan vuoksi, kun otetaan huomioon väärinkäytösten laatu ja niistä seuraavat mahdolliset seuraamukset, tarkastuksia ei tulisi suorittaa pysyväisluonteeseen asumiseen käytetyissä tiloissa.

**21 §. Rakennusten energiatodistustietojärjestelmä.** Sekä valvontaviranomaisten tiedontarpeen että yleisemmänkin tiedontarpeen vuoksi on tarpeen kerätä yhteen tietojärjestelmään olennainen tieto rakennusten energiatodistuksista ja niiden laatijoista sekä muusta olennaisesta tiedosta energiatodistuksiin liittyen. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusten tehtäväksi esitettävää tietopalvelutehtävää palveleva energiatodistustietojärjestelmä pitäisi sisällään keskeisen tiedon energiatodistuksista ja energiatodistusten laatijoista, jotta keskus voisi myös vastuullisena rekisterinpitäjänä ylläpitää tarvittavia rekistereitä. Tarkoituksena on, että tietojärjestelmästä kehitetään keskeinen työkalu viranomaisille sekä valvontaa että muuta viranomaisten tiedontarvetta varten. Sinne tallennettaisiin tiedot valvontaviranomaisten päätöksistä sekä todistuksiin ja niiden laatijoihin liittyvistä raporteista sekä pohjatiedot, jotka tarvittaisiin valvontaa varten.

Energiatodistuksen laatijan tulisi olla rekisteröity, jotta hän voisi laatia energiatodistuksia. Pätevyyden toteaja ilmoittaisi tietojärjestelmään tiedot energiatodistuksen laatijasta rakennusten energiatodistusten laatijarekisteriin tallennettaviksi. Energiatodistuksen laatijasta rekisteröivät tiedot liittyisivät henkilön nimeen, mahdolliseen työnantajaan ja yhteystietoihin, tietoihin energiatodistuksen laatijapätevyydestä sekä todistusten laatimisesta.

Energiatodistuksen laatija ilmoittaisi energiatodistusta koskevat tiedot tietojärjestelmään rakennusten energiatodistusrekisteriin tallennettaviksi. Kevennetyllä energiatodistusmenettelyllä tuotettujen todistusten tietoja ei kuitenkaan tarvitsisi ilmoittaa eikä tallentaa rekisteriin.

Energiatodistustietojärjestelmää on tarkoitus käyttää tarvittavien tilastojen ja seuranta-tietojen tuottamiseen niin kansallisesti hyödynnettäväksi kuin myös kansainvälisiin raportointitarpeisiin.

Varsinainen rakennusten energiatodistustietojärjestelmä on valmisteluvaiheessa. Tarkoituksena on, että se saadaan mahdollisimman pian käyttöön. Tämä mahdollistaa todistusten tallentamisen ja säilyttämisen, tulostamisen ja julkisten tietojen selailun kaikille käyttäjille.

**22 §. Tietojen luovuttaminen ja poistaminen sekä maksullisuus.** Tietojärjestelmässä olevien tietojen luovuttamisesta päättäisi rekisterinpitäjä eli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Koska kyseessä olisi viranomaisen tietojärjestelmä, noudatettaisiin tietojen luovuttamiseen lakia viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999). Tietojärjestelmään tallennettaisiin tietoja myös luonnollisista henkilöistä, lähinnä energiatodistuksen pätevoityneistä laatijoista. Tällöin tulisi noudattaa sitä, mitä henkilötietojen käsittelystä säädetään henkilötietolaissa (523/1999). Tietojen keräämisessä ja käsittelyssä otettaisiin huomioon henkilötietolain periaatteet kuten se, että kerätään ja käsitellään vain käyttötarkoituksen kannalta tarpeellisia tietoja.

Energiatodistuksen laatijaa koskevat tiedot poistettaisiin rekisteristä kymmenen vuoden kuluttua siitä, kun rekisteriin merkitty olisi lopettanut toimintansa. Hän olisi voinut joko ilmoittaa toiminnan lopettamista tai muutoin olisi käynyt selville, ettei hän ole enää harjoita toimintaa.

Tietojärjestelmään rekisteröitävistä sekä energiatodistuksen laatijoita että energiatodistuksia koskevista tiedoista on tarkoitus periä rekisteröintimaksu, jolla katetaan rekisteröintikulut täysimääräisesti. Tietojärjestelmän tiedot sähköisessä muodossa on tarkoitus avata vapaasti kaikkien kiinnostuneiden katseltavaksi lukuun ottamatta tietoja, joitten osalta lainsäädäntö estää tämän.

Viranomaisten suoritteiden maksullisuudesta ja perittävien maksujen suuruudesta on tarkoitus säätää tarkemmin erikseen valtion maksuperustelain (150/1992) nojalla annettavassa ympäristöministeriön asetuksessa.

**23 §. Todistuksen laatijan arkisto.** Vaikka tietoja energiatodistuksesta olisi energiatodistustietojärjestelmässä, jossa ne olisivat myös valvovien viranomaisten käytössä, tiedot eivät olisi kuitenkaan välttämättä riittävän kattavia valvonnan kannalta. Osa todistuksen laadinnan taustamateriaalista jäisi pelkästään energiatodistuksen laatijalle. Sen vuoksi todistuksen laatijan tulisi säilyttää valmisteluasiakirjat, laskelmat ja muut tiedot, jotka hän on saanut, laatinut tai hankkinut todistuksen laatimista varten. Näihin asiakirjoihin kuuluisivat esimerkiksi laatimisen toimeksiantoasiakirjat, joista ilmenevät rakennuksen ja työn tilaajan tiedot. Samoin sellaiset asiakirjat, joista ilmenevät toimenpiteet, joita todistuksen antamiseksi on suoritettu, tulisi säilyttää. Tällaisia olisivat erityisesti tiedot rakennuksessa tehdystä havainnoinnista ja siinä saadut tiedot. Näin valvonassa voitaisiin todeta esimerkiksi se, onko rakennuksen ominaisuudet selvitetty siten kuin 11 §:ssä edellytetään.

Todistuksen laatijalta edellytettäisiin lisäksi arkiston pitämistä laatimistaan energiatodistuksista. Jälkikäteisvalvonnan sekä mahdollisten muitten tarpeitten vuoksi asiakirjat ja todistukset tulisi säilyttää vähintään 12 vuotta.

#### 7 luku. Käskyt, kiellot ja seuraamukset

**24 §. Käskyt ja kiellot.** Uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 27 artiklan mukaan säännösten rikkomiseen sovellettavista seuraamuksista on säädettävä ja toteutettava kaikki tarvittavat toimenpiteet sen varmistamiseksi, että ne pannaan täytäntöön. Seuraamusten on oltava tehokkaita, oikeasuhteisia ja varoittavia.

Edellä 2 luvussa on rakennuksen omistajalle tai eräissä tapauksissa rakennuksen haltijalle ehdotettu tiettyjä velvollisuuksia, jotka liittyisivät joko velvollisuuteen hankkia rakennukselle energiatodistus tai käyttää sitä tai siinä olevia tietoja. Lisäksi velvollisuuksista vastuussa voisi olla muukin taho.

Energiatodistuksen laatijan toiminnasta taas säädettäisiin sekä toiminnan harjoittamisen että toiminnan sisällön osalta. Pätevyy-

den toteajan toiminnalle asetettaisiin edellytyksiä säädöksissä ja lisäksi mahdollisesti ehtoja toteajaksi nimeämispäätöksessä. Näiltä osin tarkempi säännösehdotus on 25 §:ssä.

Jos säännöksiä tai ehtoja ei noudatettaisiin, valvovan viranomaisen, eli tämän pykälän osalta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen, tulisi kehottaa kulloinkin kyseessä olevaa määräajassa korjaamaan asiantila. Esimerkiksi todistus olisi voinut jäädä tilaamatta ja laatimatta, vaikka sen pitäisi olla saatavilla rakennusta myytessä tai vuokratessa. Jos kehotuksen saanut taho ei korjaisi tilannetta määräajassa, tulisi viranomaisen antaa asiasta varoitus ja uusi määräaika.

Jos tilanne ei vielä määrääjässä korjaantuisi, tulisi tehdä tilanteeseen sopiva kieltoto- tai käskypäätös. Tätä päätöstä viranomaisen voisi tehostaa sopivalla hallinnollisen seuraamuksen uhalla eli uhkasakon uhalla tai teettämis- tai keskeyttämishallalla, jos kyseessä on olennainen tai vakava väärinkäyttö tai virheellisyys. Tällöin noudatettaisiin uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetyt menettelytapoja. Käskyn tai kiellon tulisi olla yksilöity, tarkkarajainen ja perusteltu siten, että toimintavelvollisuudesta ei jää epäselvyyttä. Samoin käskyssä tai kiellossa tulisi olla määrättyä se aika, minkä kuluessa velvoite on täytettävä. Tällaisia käskyjä voisivat olla esimerkiksi käsky hankkia energiatodistus sekä käsky laittaa todistus esille silloin, kun lain mukaan tällainen velvollisuus olisi olemassa. Uhkasakon suuruutta harkittaessa olisi otettava huomioon muun muassa velvoitteen laatu ja laajuus. Uhkasakon tuomitsisi maksettavaksi sama viranomainen, joka olisi sen asettanut eli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

Teettämishukka asetettaisiin määräämällä päävelvoite noudatettavaksi uhalla, että tekemättä jätetty työ tehdään laiminlyöjän kustannuksella. Teettämishukan määräisi täytäntöön pantavaksi niin ikään keskus. Kustannukset perittäisiin siten kuin uhkasakkolain 17 §:ssä säädetään. Teettämishukka voisi soveltua esimerkiksi tilanteisiin, jossa rakennuksen omistaja ei hankkisi energiatodistusta, vaikka laissa säädettäisiin tällaisesta velvollisuudesta.

Keskeyttämishukka asetettaisiin määräämällä käsky tai kieltoto noudatettavaksi uhalla, että

työ tai muu toiminta keskeytetään. Keskeyttämishuaka voisi tulla kysymykseen harvoin energiatodistusmenettelyn yhteydessä.

Teettämishuaka tai keskeyttämishuaka saataisiin panna täytäntöön muutoksenhausta huolimatta, jollei valitusviranomainen toisin määräisi.

Jos energiatodistus olisi valvonnan yhteydessä todettu niin virheelliseksi, että se olisi korvattava uudella todistuksella, sen tiedot olisi poistettava tietojärjestelmästä voimassa olevista energiatodistuksista. Tällöin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voisi velvoittaa energiatodistuksen laatijan korvaamaan virheellisen todistuksen uudella energiatodistuksella taikka toissijaisesti teettää energiatodistuksen toisella energiatodistuksen laatijalla. Uuden todistuksen kustannuksista vastaisi virheellisen todistuksen laatinut energiatodistuksen laatija.

**25 §. Todistusten laatimiskielto ja nimeämisen peruuttaminen.** Koska energiatodistuksen laatimiskielto vaikuttaisi mahdollisuuksiin harjoittaa elinkeinotoimintaa, siitä ehdotetaan säädettäväksi yksityiskohtaisesti vielä erikseen. Menettely kiellon antamisessa vastaisi 24 §:n menettelyä. Ensin kehoitettaisiin korjaamaan virheellinen asiantila määräajassa, seuraavaksi varoitettaisiin ja varattaisiin määräaika korjaaville toimille. Todistuksen laatimiskielto tulisi antaa, jos tilannetta ei vielääkään korjattaisi ja kyseessä olisi muodollisen pätevyyden puuttuminen tai laatijan toiminta muutoin olennaisella tai vakavalla tavalla tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti energiatodistuksia laatiessaan, todistustietoja ilmoittaessaan, luovuttaessaan, arkistoidessaan tai säilyttäessään. Olennaisena tai vakavana virheellisenä toimintana voitaisiin pitää esimerkiksi sitä, että laatija laiminlöisi riittävän perehtymisen niihin rakennuksiin, joista laatii todistuksia tai hän laatisi olennaisilta tiedoiltaan puutteellisia tai virheellisiä todistuksia. Todistusten laatimiskiellon saanut poistettaisiin energiatodistustietokannan tietojen perustella ylläpidetystä laatijarekisteristä.

Ympäristöministeriö nimeäisi 16 §:n mukaisesti pätevyyden toteajan. Ministeriön olisi peruutettava nimeäminen, jos pätevyyden toteaja varoituksen saatuaan ei annetuissa määräajassa poistaisi varoitukseen johtaneita syitä. Syy voisi olla se, ettei toteaja noudat-

taisi, mitä 15 §:ssä säädettäisiin pätevyyden toteamisesta, ei täyttäisi enää 16 §:n mukaisia nimeämisen edellytyksiä tai ministeriön nimeämispäätöksessä vahvistettuja järjestelyjä tai ehtoja taikka lopettaisi pätevyyksien vahvistamistoiminnan.

## 8 luku. Muutoksenhaku

**26 §. Muutoksenhaku.** Pykälässä on säädösehdotus muutoksenhakumahdollisuudesta lain nojalla tehtyyn hallintopäätökseen kun päätöksentekijöinä ovat ympäristöministeriö ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Valitusoikeus ehdotuksessa olisi hallintolainkäyttölain (586/1996) mukainen. Ministeriön päätöksestä saisi valittaa yleensä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valituksen saisi tehdä sillä perusteella, että päätös on lainvastainen. Oikeusministeriön asettama prosessityöryhmä (Oikeusministeriö, Prosessityöryhmän mietintö 4/2011) on ehdottanut, että muutoksenhaku ministeriöiden hallintopäätöksistä yleisesti ohjattaisiin alueellisiin hallinto-oikeuksiin. Säännösesitys on tämän ehdotuksen mukainen siten, että sekä ympäristöministeriön että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätöksestä saisi valittaa hallinto-oikeuteen.

**27 §. Muutoksenhaku pätevyyden toteajan päätökseen.** Pätevyyden toteajan päätös henkilön pätevydestä laissa säädettyihin tehtäviin rinnastuu hallintopäätökseen. Siihen voisi asianomainen ensi vaiheessa vaatia oikaisua pätevyyden toteajalta. Oikaisua tulisi hakea 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus käsiteltäisiin hallintolain (434/2003) mukaisesti.

Vasta oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaisissa säädetään. Ottaen huomioon sen, että oikeuskäytäntö tulee muodostumaan melko yhtenäiseksi ja ottaen myös huomioon mahdollisuuden oikaisuvaatimukseen ehdotetaan valituslupamenettelyn käyttöön ottamista valitettaessa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

## 9 luku. Voimaantulo

**28 §. Voimaantulo.** Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan alkuvuodesta 2013.

Lailla kumottaisiin aikaisempi laki rakennuksen energiatodistuksesta (487/2007).

**29 §. Energiatodistuksia koskevat siirtymäsäännökset.** Kumottavan lain nojalla annettut, voimassa olevat energiatodistukset jäisivät edelleen voimaan niille kumottavassa laissa määritellyn voimassaoloajan mukaisesti. Poikkeuksena tästä siirtymäajan sujuvuuden vuoksi osana isännöitsijätodistusta annettujen energiatodistusten voimassaoloaikaa jatkettaisiin siten, että tällaiset kumottavan lain voimassaoloaikana laaditut todistukset olisivat voimassa vuoden 2014 loppuun.

**30 §. Lain soveltamisen alkamista koskevat siirtymäsäännökset.** Ehdotuksen mukaan lakia sovellettaisiin sen voimaantulon jälkeen uusien rakennusten rakennushankkeisiin siten, että uuden lain mukainen energiatodistus tulisi liittää rakennuslupahakemukseen, jos hakemus tulisi vireille lain voimaantulon jälkeen. Jos rakennuslupahakemus olisi tullut vireille ennen tämän lain voimaantuloa, sovellettaisiin velvollisuuteen hankkia todistus kumottavan lain säännöksiä. Näitä säännöksiä sovellettaisiin siihen asti, kun rakennus on käyttöön otettu eli loppukatselmuksessa hyväksytty käyttöön. Uudisrakennuksille tulisi laadittavaksi energiatodistuksia noin 13 000 kappaletta vuodessa.

Velvollisuuksia hankkia energiatodistus ja käyttää sitä sovellettaisiin olemassa oleviin rakennuksiin lain voimaantulon jälkeen. Osalle rakennuskantaa ehdotetaan kuitenkin siirtymäaikaa soveltamisessa. Siirtymäajoissa on otettu huomioon rakennusten lukumäärä käyttötarkoituksittain ja niillä on pyritty varmistamaan joustava uuden todistusmenettelyn käyttöönotto ottaen huomioon muun muassa pätevyityneiden energiatodistusten laatijoiden riittävyys.

Menettelyn piiriin tulisivat heti asuinkerrostalot ja vuonna 1980 tai sen jälkeen rakennetut pientalot. Vain osaan asuinkerrostaloista laaditaan energiatodistus ensimmäisenä vuonna. Suomessa on pientaloja yhteensä noin 1,1 miljoonaa kappaletta ja kerrostaloja 56 000 kappaletta. Olemassa olevia pientaloja myydään vuosittain noin 20 700 kappaletta

ja vuokrataan noin 4 000 kappaletta. Siirtymäaikana energiatodistuksen voisi hankkia ja sitä voisi käyttää ehdotetun lain mukaisesti, mutta siihen ei olisi velvollisuutta.

Vuoden 2014 heinäkuun alusta velvollisuuksia hankkia ja käyttää lain mukaisesti energiatodistuksia sovellettaisiin rivi- ja ketjutaloihin sekä liike- ja toimistorakennuksiin. Ketjutaloilla tarkoitettaisiin kolme tai useampia asuinhuoneistoja käsittäviä asuinrakennusryhmiä, joissa rakennukset on yhdistetty toisiinsa varaston, katoksen tai vastavaan rakennelman välityksellä ja joissa ei ole päällekkäisiä asuinhuoneistoja. Siirtymäaika koskisi rakennuskantatasolla yhteensä noin 120 000 rakennusta. Todistus tulisi hankkia siirtymäajan jälkeenkin vasta myynti- ja vuokraustilanteissa.

Vuoden 2015 heinäkuun alusta soveltamisen alkaisi hoitoalan rakennuksiin, kokoon- tumisrakennuksiin sekä opetusrakennuksiin. Siirtymäaika koskisi rakennuskantatasolla noin 30 000 rakennusta.

Vuoden 2017 heinäkuun alusta soveltamisen alkaisi enintään kahden asuinhuoneiston pientaloihin, jotka on loppukatselmuksessa hyväksytty käyttöön otettaviksi ennen vuotta 1980. Siirtymäaika koskisi rakennuskantatasolla noin 640 000 rakennusta eli noin 60 prosenttia pientaloista. Voidaan arvioida, että todistuksia tehdään siirtymäaikana noin 8 400 kappaletta vuodessa.

Edellä 7 §:n 1 momentti koskisi energiato- distuksen nähtävillä oloa julkisissa rakennuk- sissa, joissa on yleisön käyntien kohteena olevia tiloja. Tällaisia tiloja tulisi olla yhdes- sä rakennuksessa yli 250 neliometriä, kesä- kuun 30 päivään 2015 asti yli 500 neliomet- riä.

Jos julkisia palveluja tarjotaan vuokratuissa tiloissa, velvollisuus nähtäville laittoon kos- kee vain niitä tiloja, joita koskeva vuokraso- pimus on tehty tämän lain voimaantulon jäl- keen, ellei velvollisuus nähtäville laittoon ole ollut voimassa jo kumotun lain nojalla.

**31 §. Tunnuksia ja kelpoisuutta koskevat siirtymäsäännökset.** Voimaan tulevan ja ku- mottavan lain nojalla annettavien energiato- distusten luokitteluasteikot tulisivat poik- keamaan toisistaan, joten myöskään energia- tehokkuutta ilmaisevat kirjaintunnukset eivät olisi suoraan vertailukelpoisia. Tämän vuok-



si olisi tärkeää pystyä erottamaan nämä tunnukset, kun ne ilmoitetaan myynti- ja vuokrausilmoituksissa. Tunnuksissa on tarkoitus ottaa huomioon mainittu erottelutarve käytämällä esimerkiksi erottavaa alaindeksiä, kun kyseessä on kumottavan lain mukainen tunnus.

Energiatodistuksen antajiksi pätevöityneitä on elokuussa 2012 yhteensä 603. Heille tulee turvata kohtuullinen siirtymäaika uuden kelpoisuuden hankkimiseen. Tämä on tarpeen myös riittävän todistusten laatijamäärän varmistamiseksi. Siirtymäaikana kumottavan lain mukaisen erillisen energiatodistuksen antajapätevyyden katsottaisiin vastaavan annettavan lain 12 §:n mukaista energiatodistuksen laatijan alimman vaatimustason pätevyyttä. Kelpoisuuksia on annettu määräaikaisina siten, että ne ovat olleet voimassa seitsemän vuotta pätevyyden saamisesta lukien. Siirtymäajan ehdotetaan jatkuvan vuoden 2017 loppuun saakka.

Jotta valvontaviranomainen eli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus saisi tiedon siirtymäsäännöksen nojalla todistusten laatimista harjoittavista, pätevyyden toteajan tulisi ilmoittaa tiedot pätevyyden saaneista.

## 1.2 Laki Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta

Laissa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta säädetään muun muassa keskuksen tehtävistä. Koska rakennusten energiatodistusmenettelyyn liittyvät tehtävät eli valvontatehtävät ja tietopalvelutehtävät ovat keskukselle uusia tehtäviä, ehdotetaan niiden lisäämistä lain 1 §:n 2 momentin tehtäväluetteloon.

## 1.3 Laki rakennuksen ilmastointijärjestelmän kylmlaitteiden energiatehokkuuden tarkastamisesta annetun lain kumoamisesta

Ehdotuksen mukaan valitaan vaihtoehtoinen neuvontaan perustuva menettely ilmastointijärjestelmien energiatehokkuuden lakisääteisen tarkastusmenettelyn sijasta. Tämän

vuoksi ehdotetaan, että voimassa oleva laki rakennuksen ilmastointijärjestelmän kylmlaitteiden energiatehokkuuden tarkastamisesta kumotaan.

## 2 Tarkemmat säännökset

### 2.1 Valtioneuvoston asetus rakennuksen energiatodistuksesta

Rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain 12 §:n 4 momentin mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tehtävien vaativuustasoista ja niiden edellyttämisestä todistuksia laadittaessa, vaativuustasojen mukaisista soveltuvista tutkinnoista, korvaavaksi hyväksyttävästä työkokemuksesta ja energiatodistuksen laatijakokeen sisällöstä.

Lain 13 §:n 2 momentin mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä ammattitaidon ylläpitämisestä energiatodistuksia laatimalla, koulutuksella tai näihin rinnastettavalla tavalla.

Lain 17 §:n 3 momentin mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä siitä, milloin myytävän rakennuksen tai kiinteistön, jolla rakennus sijaitsee, taikka huoneiston tai sen hallinta-alueen arvo katsotaan vähäiseksi tai on olemassa muu erityisen perusteltu syy kevennetyn todistusmenettelyn käyttämiseen.

Lain 21 §:n 3 momentin mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tietojärjestelmän tietosisällöstä, ilmoitettavista tiedoista ja tietojen toimitamisesta tietojärjestelmään sekä tietojärjestelmän käytöstä.

Keskeinen valtioneuvoston asetuksella tarkemmin säädettävä asia on energiatodistuksen laatijalta vaadittavien tutkintojen soveltuvuus. Uutena asiana pätevyyden toteamiseen tulee toisessa Euroopan talousalueeseen kuuluvassa jäsenvaltiossa hankitun muodollisen pätevyyden ja ammattipätevyyden tunnustaminen silloin, kun vaadittavat edellytykset täyttyvät.

Tietojärjestelmään liittyviä tarkempia säännöksiä on tarkoitus antaa sitten, kun lopullisen, valmisteltavan tietojärjestelmän valmistelussa on edetty riittävän pitkälle.

## 2.2 Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatodistuksesta

Rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain 3 §:n 2 momentin mukaan ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pinta-alan määrittämisestä energiatodistusmenettelyssä.

Lain 4 §:n 2 momentin mukaan ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä siitä, milloin rakennuksen käyttötarkoitukseltaan eroava osa voidaan katsoa merkittäväksi.

Lain 5 §:n 3 momentin mukaan ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuslupavaiheessa sekä loppukatselmusvaiheessa edellytetyistä tiedoista energiatodistuksessa.

Lain 9 §:n 4 momentin mukaan ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä energiatodistuksissa käytettävistä luokitteluasteikoista ja tunnuksista, rakennusten ryhmittelystä luokittelua varten, suositusten antamisesta, todistuksessa annettavista muista tiedoista sekä energiatodistuslomakkeen kaavasta.

Lain 10 §:n 2 ja 3 momentin mukaan ympäristöministeriön asetuksella voidaan säätää maankäyttö- ja rakennuslain nojalla annettavien tarkempien laskentasääntöjen soveltamisesta sekä antaa tarkempia säännöksiä laskennallisen kokonais- ja ostoenergiankulutuksen määrittämisestä.

Lain 11 §:n 3 momentin mukaan ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tyypilliseen käyttöön tarvittavan energiamäärän selvittämisestä rakennusosien ja teknisten järjestelmien osalta.

Lain 14 §:n 2 momentin mukaan ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä edellytetyistä laitteista, välineistä ja järjestelmistä.

Lain 18 §:n 3 momentin mukaan ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tarkastettavien energiatodistusten määrästä sekä tarkastamisen tarkemmasta suorittamistavasta.

Ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen energiatodistuksesta keskeisesti säädettyjä asioita ovat rakennuksen energiatehokkuusluvun eli niin kutsutun E-luvun määrittämisen yksityiskohtaiset laskentasäännöt,

E-luvun luokitteluasteikot ja luokkien kirjaintunnusten asteikko. Lisäksi asetuksella säädetään energiatodistuslomakkeen kaavasta ja todistuksella ilmoitettavien tietojen sisällöstä. Energiamuotojen kertoimien lukuarvojen on tarkoitus noudattaa uudisrakentamista koskevissa energiatehokkuusmääräyksissä säädettyjä lukuarvoja. Lukuarvot on mainittu 10 §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa.

Muutoinkin energiatodistukseen liittyvistä lukuisista teknisistä yksityiskohdista on tarkoitus säätää ympäristöministeriön asetuksella.

## 2.3 Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista

Kuluttajansuojalain nojalla on annettu valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista. Asetuksessa säädetään siitä, mitä tietoja elinkeinonharjoittajan on annettava markkinoidessaan kiinteistöä tai sen osaa tai huoneistoa asuinkäyttöön.

Jo aiemmin asetuksen 5 §:n 2 momentin mukaan esittelyssä on oltava nähtävillä rakennuksen energiatodistus, jos se on pitänyt asettaa nähtävillä rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain nojalla. Viittaus tulee muuttaa koskemaan annettavaa lakia.

Valtioneuvoston asetuksessa säädetään myös muun muassa siitä, minkälaisia tietoja myytävästä asunnosta on kuluttajalle annettava ilmoitettaessa lehti-ilmoituksella, kuluttajille jaettavissa tai kuluttajien saatavilla olevassa mainoksessa tai muulla tavalla. Asiaa koskevaan asetuksen 2 §:ään tulee lisätä ilmoitettavaksi tiedoksi rakennuksen tai rakennuksen osan energiatodistuksessa oleva energiatehokkuustunnus.

Asetuksen noudattamista valvoo kuluttajiasiamies, jonka tehtäviin kuluttajansuojalain mukaan kuuluu markkinoinnin valvonta kuluttajan kannalta.

## 2.4 Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijätodistuksesta

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) nojalla on annettu valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isän-

nöitsijätodistuksesta. Asetuksen 2 §:n 4 momentin mukaan isännöitsijätodistuksen tilaajan pyynnöstä isännöitsijätodistuksen voi antaa myös siten, että se sisältää vain energiatodistustiedot. Tämä kohta tulee kumota. Lisäksi 7 §:n 3 kohdan mukaan muina tietoina isännöitsijätodistukseen on merkittävät tiedot yhtiön rakennusten energiatodistuksesta. Myös tämä kohta käy uudistuksen vuoksi tarpeettomaksi.

## **2.5 Ympäristöministeriön asetukset maksullisista suoritteista**

Viranomaisten suoritteiden maksullisuudesta säädetään valtion maksuperustelain mukaisin periaattein. Suoritteet ovat pääsääntöisesti maksullisia, muun muassa silloin, kun suoritteen tuottaminen liittyy toimijan taloudelliseen toimintaan. Julkisoikeudellisista suoritteista peritään lähtökohtaisesti omakustannusarvon mukainen, sen tuottamisen kokonaiskustannuksia vastaava hinta.

Ympäristöministeriön asetuksilla säädetään, mitkä hallinnonalan viranomaissuoritteet ovat maksullisia, mitkä ovat kiinteiden maksujen suuruudet ja mitkä suoritteet hinnoitellaan liiketaloudellisin perustein. Maksuihin sovelletaan ympäristöministeriön asetuksia maksullisista suoritteista, joihin lisätään tarvittavat säännökset perittävien maksujen suuruudesta.

## **3 Voimaantulo**

Lait ehdotetaan tulemaan voimaan alkuvuodesta 2013.

## **4 Suhde perustuslakiin ja sääntämisyjärjestys**

Perustuslain 20 §:n 1 momentin mukaan vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille. Rakennusten energiatodistuksilla edistetään säästeliästä ja kestäväällä tavalla toteutettua luonnonvarojen käyttöä tavoitteena erityisesti kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen ja tämän seurauksena ilmastomuutoksen hillintä. Rakennuksen energiatodistuksen hankkimisesta, laatimisesta ja käytöstä sekä muusta todistusmenettelystä aiheutuu

eräiden muiden perusoikeuksien toteutumisen vähäistä rajoittumista, joka on kuitenkin tarpeellista edellä mainitun tavoitteen toteuttamiseksi.

Energiatodistusmenettelyn tehostuessa todistustietojen vaikutukset muun muassa rakennusten ja asuntojen myymis- ja vuokraustilanteissa ilmenevään kysyntään sekä vaikutukset myyntihintaan tai vuokraan lisääntyvät, jos uudistus toteutuu tavoitellulla tavalla. Energiatodistuksesta ja tietyistä lämmitystavoista tulee markkinoilla nykyistä vaikuttavampia kilpailutekijöitä. Yksittäisissä sopimuksissa hinnat ja vuokrat määräytyvät kuitenkin edelleen vapaasti markkinoilla. Energiatodistuksessa suositeltujen toimenpiteiden toteuttaminen jää omistajan harkintaan. Kustannukset todistuksen teettämisestä jäävät varsin vähäisiksi kokonaisuus huomioon ottaen. Perustuslain 15 §:ssä tarkoitettua omaisuuden suojausta ei rajoiteta siten, että se vaikuttaisi esimerkiksi omistajan vapauteen käyttää omaisuuttaan tai olisi muutoinkaan perustuslakivaliokunnan tulkintakäytännön perusteella ongelmallista (esimerkiksi PeVL 6/2010 vp).

Perustuslain 18 §:n 1 momentin mukaan jokaisella on oikeus lain mukaan hankkia toimeentulonsa valitsemallaan työllä, ammatilla tai elinkeinolla. Perustuslakivaliokunta on rinnastanut esityksessä ehdotetun kaltaisen energiatodistuksen laatijaa koskevan pätevyys- ja rekisteröintivaatimuksen luvanvaraisuuteen ja tarkastellut sitä perustuslain 18 §:n 1 momentissa turvatun elinkeinovapauden näkökulmasta (esimerkiksi, PeVL 15/2008 vp). Ehdotuksessa, joka koskee energiatodistusten laatijoiden pätevyyden toteutusta, on otettu huomioon mainitusta perustuslain pykälästä johtuvat vaatimukset. Energiatodistuksen laatijalta on perusteltua vaatia erityistä pätevyyttä ja rekisterissä oloa sen vuoksi, että muutoin rakennusten energiatodistukset eivät tule täyttämään niiltä vaadittuja laatuvaatimuksia. Esimerkiksi suositusten antaminen vaatii riittävää alan ammattitaitoa. Pätevyyden toteaminen on katsottu julkisen vallan käytöksi. Sääntelyn tarkkarajaisuuden ja täsmällisyyden vaatimukset on otettu huomioon ja toiminnanharjoittajalle kuuluvat oikeudet ja velvollisuudet käyvät säännöksistä selville. Pätevyyden

saannin edellytykset ovat selviä ja yksiselitteisiä. Säännöksiin perustuvina ne ovat kaikille saatavilla olevia. Pätevyyden toteamisessa toimivalta perustuu sidottuun harkintaan. Oikaisu- ja valitusmahdollisuus takaa sen, että myös oikeusturvavaatimukset täyttyvät.

Toiminnan harjoittamisen jatkamisen kieltäminen on suhteellisuusperiaate huomioon ottaen sidottu vain vakaviin tai olennaisiin rikkomuksiin tai laiminlyönteihin sekä siihen, että luvan saaneelle mahdollisesti annettua kehoitusta ja varoituksia eivät ole johtaneet toiminnassa esiintyneiden puutteiden korjaamiseen (esimerkiksi PeVL 58/2010 vp ja PeVL 8/2012 vp).

Päätös energiatodistuksen laatijapätevyydestä sisältää merkittävän yksilön oikeuksia koskevan, lain soveltamiseen perustuvan ratkaisun. Tämän vuoksi sen voidaan katsoa sisältävän julkisen vallan käytön siirtämistä yksityiselle taholle. Näin voidaan perustuslain 124 §:n mukaisesti esittää, koska siirto on tarpeen tehtävän tarkoituksenmukaiseksi hoitamiseksi eivätkä perusoikeudet vaarannu. Lakiehdotuksen 15 ja 16 § eivät sisällä merkittävän julkisen vallan siirtämistä yksityiselle toimijalle. Objektiviteetti, oikeusturva ja muut hyvän hallinnon vaatimukset voidaan päätöksentekomenettelyssä turvata siten, kuin perustuslakivaliokunnan tulkintakäytännössä on edellytetty (esimerkiksi PeVL 37/2010 vp).

Energiatodistuksen laatijan tehtävät eivät sisällä sellaista julkisen vallan käyttämistä, että se rinnastuisi julkiseen hallintotehtävään. Kyse on eräänlaisesta teknisistä asiantuntijalausunnoista, joiden hankkimisen laki edellyttää tietyissä tilanteissa (esimerkiksi PeVL 4/2012 vp).

Perustuslain 21 §:n 1 momentin huomioon ottaen säädetään ehdotetun lain 26 ja 27 pykälissä muutoksenhausta ja oikaisuvaatimuksesta. Ympäristöministeriön ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hallintopäätöksestä saa aina hakea valittamalla muutosta. Muutoksenhaku myös ministeriön päätökseen on järjestetty hallinto-oikeuteen, jota ei voida pitää ongelmallisena ottaen huomioon päätösten luonne. Päätöksen pätevyyden toteamisesta haetaan ensi vaiheessa oikaisua päätöksen tekijältä (esimerkiksi PeVL

48/2010 vp). Hallinto-oikeuden päätökseen muutoksenhaku edellyttää näiden päätösten osalta valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta, jota voidaan pitää perustuslakivaliokunnan tulkintakäytännön mukaisena (esimerkiksi PeVL 15/2011 vp).

Perustuslain 10 §:n mukaisesti lailla voidaan säätää perusoikeuksien turvaamiseksi tai rikosten selvittämiseksi välttämättömistä kotirauhan piiriin ulottuvista toimenpiteistä. Energiatodistuksen laatija voi joutua menemään kotirauhan suojan piirissä oleviin paikkoihin ja tiloihin selvittäessään lähtötietoja todistuksen laatimista varten. Laatija käy toteamassa olemassa olevan rakennuksen rakennusosien ja teknisten järjestelmien energiateknisen kunnon. Tilanne rinnastuu siihen, kun rakennukseen joudutaan menemään muutoinkin omistajan pyynnöstä suorittamaan esimerkiksi erilaisia huoltotoimia tai selvittämään niiden tarvetta. Vuokrattujen huoneistojen osalta tällaisesta tilanteesta on säädetty esimerkiksi asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 21 §:ssä, jonka mukaan hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämisessä, saadaan suorittaa edellyttäen, että vuokranantaja ilmoittaa siitä vuokralaiselle vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista.

Lain 20 §:ssä säädetään valvontaviranomaisen tarkastusoikeudesta. Kyseessä ei ole rikoksen selvittäminen. Vaikka valvonta liittyykin ympäristövastuun toteuttamiseen, suhteellisuusperiaatteen huomioon ottaen ja ottaen huomioon myös aikaisemman perustuslakivaliokunnan tulkintakäytännön (esimerkiksi PeVL 6/2010 vp ja PeVL 65/2010 vp), tarkastusoikeutta ei ole ehdotettu ulotettavaksi kotirauhan suojan vuoksi pysyväisluonteeseen asumiseen käytettäviin tiloihin.

Valvontaviranomaisella tai sen määräämällä virkamiehellä tai viranhaltijalla on ehdotetun lain 19 §:n nojalla oikeus pyynnöstä saada lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten valvontaa varten tarpeelliset tiedot. Valtaosa valvontaa varten tarvittavista tiedoista saadaan valvontaviranomaiselle toimitettavista energiatodistuksista ja energiatodistuksen laatijan arkistosta, jota tämä on velvollinen pitämään ja luovuttamaan pyynnöstä asiakirjoja tai tietoja muussa

muodossa. Tiedonsaantioikeus valvontaa varten koskee myös toimeksiantoja koskevia asiakirjoja salassapitosäännösten estämättä. Kyseeseen saattavat tulla tilanteet, joissa voitaisiin muutoin vedota lähinnä liikesalaisuuteen. Tiedonsaantioikeus on säännöksessä rajattu ja se koskee vain säännöksen kannalta välttämättömiä tietoja, joten se vastaa hyväksyttäväksi katsottua soveltamiskäytäntöä (esimerkiksi PeVL 37/2005 vp).

Perustuslain 10 §:n 1 momentin mukaan henkilötietojen suojasta säädetään tarkemmin lailla. Energiatodistusmenettelyssä noudetaan henkilötietojen käsittelyn osalta, mitä henkilötietolaisissa säädetään. Tämän lisäksi ehdotetussa laissa säädetään rekisteröinnin tavoitteesta, käyttötarkoituksista sekä tietojen säilytysajasta henkilörekisterissä. Rakennuksen energiatodistustietojärjestelmään ei tule arkaluontoisia henkilötietoja. Ehdotuksessa on otettu huomioon tulkintakäytäntö (esimerkiksi PeVL 38/2010 vp).

Valtion viranomaisten virkatoimien, palvelujen ja muun toiminnan maksullisuuden perusteista säädetään perustuslain 81 §:n 2 momentin mukaan lailla. Laki on energiatodistusmenettelyn osalta valtion maksuperustelaki, jonka nojalla on tarkoitus säätää ympäristöministeriön asetuksissa tarkemmin maksullisista suoritteista (esimerkiksi PeVL 50/2010).

Hallintopakkoa voi valvontaviranomainen käyttää muun muassa kieltäessään energiatodistuksen laatijalta toiminnan jatkamisen, asettaessaan kiellon noudattamiselle uhan sekä tarvittaessa toimeenpannessaan sen. Perusteena on ympäristövastuun toteuttamiseksi uskottavan järjestelmän luominen ja hallintopakko on viimesijaisena keinona oikeasuhteinen (esimerkiksi PeVL 37/2005 vp).

Siirtymäsäännöksiä on arvioitu erityisesti ympäristövastuun, luottamuksensuojan ja yhdenvertaisuuden kannalta. Ympäristövastuun kannalta on arvioitu, kuinka uusi todistusmenettely saadaan mahdollisimman tehokkaasti käyttöönotettua siten, että uudistuksen hyväksyttävyyttä uhkaavat siirtymävaiheen ongelmat jäävät vähäisiksi.

Luottamuksensuojan kannalta säännöksissä on varattu riittävä ja kohtuullinen määräaika uusien, energiatodistuksen laatimista koskevien pätevyysvaatimusten käyttöönotolle.

Energiatodistuksia ovat laatineet myös muut kuin erillisen energiatodistuksen laatimiseen pätevöityneet tahot kuten isännöitsijät tai asunto-osakeyhtiöiden hallitusten puheenjohtajat. Heidän osaltaan tehtävä on harvoin tapahtuva, muun toiminnan ohessa suoritettava satunnainen tehtävä, joten sen ei voida katsoa nauttivan samanlaista suojaa kuin varsinaisen ammatin tai elinkeinotoiminnan harjoittaminen.

Siirtymäsäännöksiä on arvioitu lisäksi perustuslain 6 §:n 1 momentin mukaisen yhdenvertaisuuden kannalta. Olemassa oleva rakennuskanta otetaan vaiheittain uuden todistusmenettelyn piiriin. Koska yhdenvertaisuusperiaate koskee vain ihmisiä ja omaisuusdensuojaa on käsitelty aikaisemmin erikseen, ottaen huomioon lisäksi perustuslakivaliokunnan tulkintakäytännön (esimerkiksi PeVL 37/2010 vp), ehdotettuja siirtymäsäännöksiä ei voida pitää ongelmallisina perustuslain kannalta.

Lakiehdotus sisältää useita asetuksenantovaltuuksia. Rakennusten energiatodistusten laatimiseen liittyy laskelmien tekoa ja muuta teknisluonteista toimeenpanoa, josta tarkemmat säännökset voidaan antaa ympäristöministeriön asetuksella. Sama koskee energiatodistuksen ulkonäköön ja vastaaviin seikkoihin liittyviä asioita. Valtioneuvoston asetuksenantovaltuudet liittyvät muihin kuin teknisiin kysymyksiin. Asetuksenantovaltuudet on laadittu ottaen huomioon perustuslain 80 §:n 1 momentissa olevat edellytykset sitomalla asetuksenantovaltuudet asiaa koskeviin, riittäviin lain perussäännöksiin ja kirjoittamalla ne täsmällisiksi ja tarkkarajaisiksi ottaen huomioon perustuslakivaliokunnan tulkintakäytännön (esimerkiksi PeVL 58/2010 vp).

Lakiin rakennuksen ilmastointijärjestelmän kylmälaitteiden energiatehokkuuden tarkastamisesta annetun lain kumoamisesta ei liity erityisiä valtiosääntöoikeudellisia näkökohtia.

Edellä esitetyillä perusteilla ehdotukset laeiksi voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisenjärjestyksessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

## 1.

**Laki****rakennuksen energiatodistuksesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

## 1 luku

**Yleiset säännökset**

## 1 §

*Lain tarkoitus ja soveltamisala*

Tämän lain tarkoituksena on erityisesti lisäämällä mahdollisuuksia rakennusten energiatehokkuuden vertailuun edistää rakennusten energiatehokkuutta ja edistää uusiutuvan energian käyttöä rakennuksissa.

Tässä laissa säädetään rakennuksen energiatodistuksesta, sen laatimisesta, hankkimisesta ja käyttämisestä, näiden valvonnasta sekä säännösten rikkomisesta aiheutuvista seuraamuksista.

## 2 luku

**Energiatodistuksen laatiminen, hankkiminen, käyttö ja voimassaolo**

## 2 §

*Velvollisuus hankkia energiatodistus ja käyttää sitä*

Rakennuksen omistaja vastaa siitä, että rakennuksen energiatodistus hankitaan ja että sitä tai siinä olevia tietoja käytetään tässä laissa säädettyissä tilanteissa, ellei asiasta erikseen toisin säädetä. Jos rakennuksen kunnossapitovastuu on lain tai sopimuksen nojalla taikka muulla tavoin rakennuksen

haltijalla, mainittu vastuu on rakennuksen haltijalla.

Jos todistus laaditaan rakennuksen osalle, rakennuksen osan omistajan tai haltijan vastuuseen sovelletaan, mitä tässä laissa säädetään rakennuksen omistajan ja haltijan vastuusta.

## 3 §

*Velvollisuuksien kohteena olevat ja niistä vapautetut 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) tilapäistä tai määräaikaista rakennusta;
- 4) teollisuus- ja korjaamorakennusta, uimahallia, jäähallia, varastorakennusta, liikenteen rakennusta sekä rakennukseen liittyvää tai erillistä moottoriajoneuvosuojaa;
- 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, valtion omistamien rakennusten

suojelusta annetun asetuksen (480/1985), rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) tai sitä edeltävien lakien 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;

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) puolustushallinnon käytössä olevaa rakennusta.

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

#### 4 §

##### *Energiatodistuksen kohde*

Energiatodistus laaditaan koko rakennukselle. Energiatodistus tulee laatia rakennuksen osalle silloin, kun merkittävien rakennuksen osien käyttötarkoitukset eroavat olennaisesti toisistaan.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä siitä, milloin rakennuksen käyttötarkoitukseltaan olennaisesti eroava osa voidaan katsoa merkittäväksi.

#### 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.

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.

#### 6 §

##### *Energiatodistus myynti- ja vuokraustilanteissa*

Rakennusta, rakennuksen 4 §:n 1 momentissa tarkoitettua osaa tai huoneistoa taikka niiden hallintaoikeutta myydessä tai vuokratessa tulee esittelytilanteessa mahdollisen ostajan tai vuokralaisen nähtävillä olla voimassa oleva rakennuksen tai sen osan energiatodistus. Energiatodistus on annettava joko alkuperäisenä tai jäljennöksenä ostajalle tai vuokralaiselle.

Energiatodistusta ei kuitenkaan tarvitse laittaa nähtäville tai antaa, jos kyseessä on samaan konserniin kuuluvien yhteisöjen välinen myynti tai vuokraus, tilanne, jossa rakennus myydään purettavaksi, jos vuokraus koskee vuokraamista määräaikaisesti enintään vuodeksi taikka jos kyseessä on alivuokraus.

Myyntiä tai vuokrausta koskevassa julkisesti esille laitetussa ilmoituksessa tulee mainita myytävää tai vuokrattavaa kohdetta koskeva energiatehokkuutta kuvaava tunnus, ellei kyseessä ole 2 momentissa tarkoitettu tilanne.

#### 7 §

##### *Energiatodistuksen nähtävillä olo*

Kun viranomainen tai laitos tarjoaa julkisia palveluja yleisön käyntien kohteena olevissa tiloissa, joiden kerrosala yhdessä rakennuksessa ylittää 250 neliometriä, voimassa olevassa rakennuksen energiatodistuksessa ole-

va energiatehokkuutta kuvaava luokitteluasteikko on asetettava selvästi yleisön nähtävillä alkuperäisenä tai jäljennöksenä.

Jos muussa kuin 1 momentissa tarkoitettussa rakennuksessa on yleisön toistuvien käyntien kohteena olevia tiloja yli 500 neliometriä ja rakennukselle on laadittu energiatodistus, sovelletaan 1 momentissa säädettyä velvollisuutta.

### 8 §

#### *Engiatodistuksen voimassaolo*

Engiatodistus on voimassa kunnes se korvataan uudella engiatodistuksella, kuitenkin enintään kymmenen vuotta todistuksen laatimisesta.

### 3 luku

#### **Engiatodistuksen sisältö**

### 9 §

#### *Engiatodistuksen sisältämät tiedot*

Engiatodistuksessa 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 ilmoitetaan, 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 engiatodistus laaditaan rakennuksen osalle, sovelletaan edellä rakennusta koskevaa rakennuksen osaan.

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

### 10 §

#### *Energiamäärien määrittäminen*

Engiatodistuksen laatijan on määritettävä rakennuksen tyypilliseen käyttöön tarvittava laskennallinen kokonaisenergiankulutus ja laskennallinen ostoenergiankulutus ottamalla huomioon rakennuksen tekniset järjestelmät ja rakennusosien ominaisuudet. Rakennuksen kokonaisenergiankulutus määritetään painotamalla laskennallista ostoenergiankulutusta maankäyttö- ja rakennuslain nojalla säädettyillä 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 engiatodistuksen laatijan selvitettävä olemassa olevan rakennuksen energiankulutukseen vaikuttavat ominaisuudet asiakirjoista, havainnoimalla paikan päällä todistuksen kohdetta sekä tarvittaessa haastattelemalla rakennuksen käyttäjiä tai ylläpitohenkilökuntaa. Engiatodistuksen 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 selvittämistä rakennusosien ja teknisten järjestelmien osalta.

#### 4 luku

### **Energiatodistuksen laatija ja toiminnan harjoittaminen**

#### 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 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.

#### 13 §

##### *Pätevyyden voimassaolo*

Pätevyys on voimassa määräajan, joka saa olla enintään seitsemän vuotta sitä koskevan päätöksen antamisesta. Pätevyyden uudistamiseksi energiatodistuksen laatijan tulee pitää ammattitaitoaan yllä energiatodistusten

laatimisella, ammattitaitoa ylläpitävällä koulutuksella tai näihin rinnastettavalla tavalla.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä ammattitaidon ylläpitämisestä energiatodistusten laatimisella, koulutuksella tai näihin rinnastettavalla tavalla.

#### 14 §

##### *Toiminnan harjoittamisen yleiset edellytykset*

Energiatodistuksen laatijalla tulee olla käytävissäään energiamäärien määrittämiseen ja rakennuksen ominaisuuksien selvittämiseen tarvittavat laitteet, välineet ja järjestelmät.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä edellytetyistä laitteista, välineistä ja järjestelmistä.

#### 15 §

##### *Pätevyyden toteaminen*

Energiatodistuksen laatijan pätevyyttä haetaan pätevyuden toteajalta. Tämä toteaa energiatodistuksen laatijalta vaadittavan koulutuksen tai tämän korvaavan työkokemuksen olemassaolon sekä järjestää ja vastaanottaa energiatodistuksen laatijan kokeen, arvioi tuloksen sekä hyväksyy tai hylkää pätevyyden.

Pätevyyden uudistamista haetaan pätevyyden toteajalta. Tämä toteaa ammattitaidon ylläpidon tai muussa tapauksessa edellyttää 1 momentissa tarkoitetun kokeen hyväksytyä suorittamista pätevyyden uudistamiseksi.

Pätevyyden toteajan toimihenkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä hänen hoitaessaan tämän lain mukaisia tehtäviä. Vahingonkorvausvastuusta säädetään vahingonkorvauslaissa (412/1974).

#### 16 §

##### *Pätevyyden toteajan nimeäminen*

Ympäristöministeriö nimeää määräajaksi tai toistaiseksi pätevyyden toteajaksi yhteisön

tai säätiön, joka täyttää toteajalle asetetut vaatimukset.

Pätevyyden toteajalla tulee olla:

- a) riittävä ja asiantunteva henkilöstö pätevyyden edellytysten arvioimiseksi;
- b) muut käytännön edellytykset pätevyyden toteamistoiminnan järjestämiseen;
- c) toiminnallisesti ja taloudellisesti riippumaton asema arvioitaviin nähden.

Nimeämistä haetaan ympäristöministeriöltä. Hakemuksessa on esitettävä selvitys 2 momentissa säädettyjen vaatimusten täytymisestä. Nimeämispäätöksessään ympäristöministeriö vahvistaa pätevyyden toteamiseen liittyvät järjestelyt sekä asettaa tarvittaessa toimintaa koskevia tarkempia ehtoja.

#### 5 luku

### **Kevennetty energiatodistusmenettely**

#### 17 §

#### *Kevennetty energiatodistusmenettely*

Energiatodistuksen hankkimisesta vastuussa oleva voi halutessaan hankkia toimenpidettä varten julkisesti saatavilla olevan kevennetyn energiatodistusmenettelyn mukaisen todistuksen, jos myytävä rakennus tai kiinteistö taikka huoneisto tai sen hallinto-oikeus enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävässä asuinrakennuksessa on arvoltaan vähäinen taikka jos on olemassa muu erityisen perusteltu syy kevennetyn menettelyn käyttämiseen. Kevennettyyn menettelyyn ei sovelleta, mitä 8 §:ssä on säädetty energiatodistuksen voimassaolosta, 9 §:ssä energiatodistuksen sisältämistä tiedoista, 10 §:ssä energiamäärien määrittämisestä, 11 §:ssä rakennuksen ominaisuuksien selvittämisestä ja 12 §:ssä energiatodistuksen laatijasta.

Jos energiatodistus on hankittu kevennettyä menettelyä käyttäen tilanteessa, jossa menettelyn käytölle ei ole ollut edellytyksiä, tulee hankkimisesta vastuussa olleen huolehtia, että korvaava todistus hankitaan viipymättä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä siitä, milloin myytävän rakennuksen, kiinteistön, huoneiston tai sen hallinto-oikeuden arvo katsotaan vähäiseksi

tai on olemassa muu erityisen perusteltu syy kevennetyn menettelyn käyttämiseksi.

#### 6 luku

### **Valvonta sekä tietojen käsittely, säilytys ja luovuttaminen**

#### 18 §

#### *Valvonta*

Ympäristöministeriöllä on tämän lain noudattamisen valvonnan ylin johto. Ympäristöministeriö valvoo pätevyyden toteajan toimintaa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo muilta osin tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. Kunakin vuonna laadituista energiatodistuksista tarkastetaan määräosa. Tarkastus kohdistetaan todistuksen lähtötietojen, energiamäärien määrittämisen sekä sääntösuositusten oikeellisuuteen.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tarkastettavien energiatodistusten määrästä sekä tarkastamisen tarkemmasta suorittamistavasta.

#### 19 §

#### *Valvontaviranomaisen oikeus saada tietoja*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella tai sen määräämällä virkamiehellä tai viranhaltijalla on salassapitosäännösten tätä estämättä oikeus saada rakennuksen omistajalta tai muulta todistuksen hankkimisesta vastuussa olevalta, energiatodistuksen laatijalta taikka toiselta viranomaiselta tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamisen valvontaa varten tarvittavat tiedot ja asiakirjat, mukaan lukien toimikiantoja koskevat asiakirjat. Mainitut tiedot on oikeus saada toiselta viranomaiselta maksutta.

#### 20 §

#### *Valvontaviranomaisen tarkastusoikeus*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella tai sen määräämällä virkamiehellä tai

viranhaltijalla on oikeus päästä alueelle tai huoneistoon tai muuhun tilaan, jonne pääsy on tässä laissa tarkoitetun valvonnan kannalta tarpeen, sekä tehdä siellä valvontaan liittyviä tarkastuksia sen selvittämiseksi, ovatko todistuksen laatimisen pohjana käytetyt tiedot oikein. Tarkastusta ei kuitenkaan saa tehdä pysyväisluonteiseen asumiseen käytettävässä tilassa.

## 21 §

*Rakennusten energiatodistustietojärjestelmä*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ylläpitää vastuullisena rekisterinpitäjänä rakennusten energiatodistustietojärjestelmää energiatodistusten ja energiatodistusten laatijoiden tietojen rekisteröimiseksi, tämän lain noudattamisen valvontaa koskevien tietojen rekisteröimiseksi sekä tietopalvelutehtäviä varten.

Pätevyyden toteaja ilmoittaa energiatodistuksen laatijaa koskevat tiedot tietojärjestelmään rakennusten energiatodistusten laatijarekisteriin tallennettaviksi. Energiatodistuksen laatija ilmoittaa energiatodistusta koskevat tiedot tietojärjestelmään rakennusten energiatodistusrekisteriin tallennettaviksi. Kevennetyllä energiatodistusmenettelyllä tehtyjen todistusten tietoja ei ilmoiteta eikä tallenneta rekisteriin.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tietojärjestelmän tietosisällöstä, ilmoitettavista tiedoista ja tietojen toimittamisesta tietojärjestelmään sekä tietojärjestelmän käytöstä.

## 22 §

*Tietojen luovuttaminen ja poistaminen sekä maksullisuus*

Rekisteritietojen luovuttamisesta päättää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Tietojen ja asiakirjojen julkisuuteen ja niiden luovuttamiseen sovelletaan, mitä viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetussa laissa (621/1999) säädetään. Jollei tässä laissa toi-

sin säädetä, henkilötietojen käsittelyyn sovelletaan henkilötietolakia (523/1999).

Energiatodistuksen laatijaa koskevat tiedot poistetaan rekisteristä kymmenen vuoden kuluuttua siitä, kun rekisteriin merkitty on lopetanut toimintansa.

Jokaisella on oikeus saada korvauksetta tieto itseään koskevasta yksittäisestä rekisterimerkinnästä. Suoritteiden maksullisuudesta ja perittävien maksujen suuruudesta säädetään muutoin tarkemmin valtion maksuperustelain (150/1992) nojalla.

## 23 §

*Todistuksen laatijan arkisto*

Energiatodistuksen laatijan on säilytettävä valmisteluasiakirjat, laskelmat ja muut tiedot, jotka laatija on tehnyt tai hankkinut todistuksen laatimista varten sekä tiedot todistuksen kohteessa tehdystä havainnoinnista. Laatijan on pidettävä arkistoa laatimistaan todistuksista. Asiakirjat, tiedot ja todistukset on säilytettävä vähintään 12 vuotta.

## 7 luku

**Käskyt, kiellot ja seuraamukset**

## 24 §

*Käskyt ja kiellot*

Jos rakennuksen omistaja tai muu tämän lain mukaisesta velvollisuudesta vastuussa oleva ei täytä säädettyjä velvollisuuksia tai toimii muutoin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on kehoitettava korjaamaan asiantila ja asetettava määräaika asiantilan korjaamiselle. Jos asiaa ei korjata määräajassa, keskuksen on annettava asianomaiselle taholle varoitus ja uusi määräaika. Jos asiantilaa ei määräajassa korjata, keskuksen tulee antaa tilanteen mukainen käsky- tai kieltopäätös. Keskus voi tehostaa käskyä tai kieltä vakavissa tai olennaisissa rikkomuksissa uhkasakolla tai teettämis-

keskeyttämisuhalla, joista säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990).

Jos Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus toteaa rakennuksen energiatodistuksen olennaisesti virheelliseksi, todistuksen käyttö tulee kieltää ja tiedot poistaa voimassa olevien todistusten tiedoista. Tällöin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi velvoittaa energiatodistuksen laatijan korvaamaan virheellisen todistuksen uudella energiatodistuksella taikka toissijaisesti teettää energiatodistuksen toisella energiatodistuksen laatijalla. Uuden todistuksen kustannuksista vastaa virheellisen todistuksen laatinut energiatodistuksen laatija.

## 25 §

*Todistusten laatimiskielto ja nimeämisen peruuttaminen*

Jos energiatodistuksen laatija ei täytä pätevyydelle säädettyjä edellytyksiä tai toimii muutoin olennaisella tai vakavalla tavalla tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti laatiessaan energiatodistuksia tai ilmoittaessaan, luovuttaessaan, arkistoidessaan tai säilyttäessään todistustietoja ja häntä on 24 §:n mukaisesti kehoitettu korjaamaan asiantila sekä annettu varoitus, eikä asiantilaa määräajassa korjata, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tulee antaa laatijalle todistusten laatimiskielto. Laatimiskieltoa voidaan tehostaa 24 §:n 1 momentissa säädetyllä tavalla uhkasakolla. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tulee poistaa energiatodistuksen laatijan tiedot rakennusten energiatodistusten laatijarekisteristä silloin, kun laatijalta kielletään energiatodistusten laatiminen.

Jos pätevyuden toteaja ei toiminnassaan noudata pätevyuden toteamisesta säädettyä, ei täytä enää nimeämisen edellytyksiä tai ympäristöministeriön nimeämispäätöksessä vahvistettuja järjestelyjä tai ehtoja taikka lopettaa toiminnan eikä ympäristöministeriön antamasta varoituksesta huolimatta kohtuullisessa määräajassa poista varoitukseen johdaneita syitä, ministeriön on peruutettava nimeäminen.

## 8 luku

**Muutoksenhaku**

## 26 §

*Muutoksenhaku*

Tämän lain mukaiseen ympäristöministeriön ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hallintopäätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

## 27 §

*Muutoksenhaku pätevyuden toteajan päätökseen*

Pätevyuden toteajan tämän lain nojalla antamaan päätökseen saa vaatia oikaisua päätöksen tekijältä siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

## 9 luku

**Voimaantulo**

## 28 §

*Voimaantulo*

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tällä lailla kumotaan rakennuksen energiatodistuksesta annettu laki (487/2007), jäljempänä *kumottu laki*.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

## 29 §

*Energiatodistuksia koskevat siirtymäsäännökset*

Tämän lain voimaan tullessa voimassa olevat energiatodistukset ovat voimassa kumotussa laissa säädetyn ajan, osana isännöitsijätodistusta annetut energiatodistukset kuitenkin vuoden 2014 loppuun.

## 30 §

*Lain soveltamisen alkamista koskevat siirtymäsäännökset*

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

Käyttöön otettuihin rakennuksiin sovelletaan tämän lain velvollisuuksia hankkia energiatodistus ja käyttää sitä jäljempänä lueteltujen rakennusten osalta vasta siirtymäajan jälkeen seuraavasti:

1) heinäkuun 1 päivästä 2014, kun kyseessä on:

a) kolme tai useampia asuinhuoneistoja käsittävä asuinrivitalo tai asuinrakennusryhmä, jonka rakennukset ovat varaston, katoksen tai vastaavan rakennelman välityksellä toisistaan kiinni ja jossa ei ole päällekkäisiä asuinhuoneistoja;

b) liikerakennus;

c) toimistorakennus;

2) heinäkuun 1 päivästä 2015, kun kyseessä on:

a) hoitoalan rakennus;

b) kokoontumisrakennus;

c) opetusrakennus;

3) heinäkuun 1 päivästä 2017, kun kyseessä on enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävä asuinrakennus, joka on loppukatselmuksessa hyväksytty käyttöön otettavaksi ennen vuotta 1980.

Edellä 7 §:n 1 momentissa säädettyä sovelletaan 30 päivään kesäkuuta 2015 vain tiloihin, joiden kerrosala yhdessä rakennuksessa ylittää 500 neliometriä. Jos julkisia palveluja tarjotaan vuokratuissa tiloissa, velvollisuus nähtäville laittoon koskee vain niitä tiloja, joita koskeva vuokrasopimus on tehty tämän lain voimaantulon jälkeen, ellei velvollisuus nähtäville laittoon ole ollut voimassa jo kumotun lain nojalla.

## 31 §

*Tunnuksia ja kelpoisuutta koskevat siirtymäsäännökset*

Energiatehokkuutta kuvaavasta tunnuksesta tulee myynti- ja vuokrausilmoituksessa ilmoittaa, jos kyseessä on kumotun lain nojalla laaditun energiatodistuksen mukainen tunnus.

Tämän lain voimaan tullessa voimassa olleen kumotun lain mukaisen kelpoisuuden erillisen energiatodistuksen antamiseen katsotaan vastaavan tämän lain 12 §:n mukaista energiatodistuksen laatijan alhaisimman vaatimustason pätevyyttä. Kelpoisuus on voimassa enintään vuoden 2017 loppuun saakka. Pätevyyden toteajan tulee ilmoittaa tiedot pätevyyden saaneista Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle.

## 2.

**Laki****Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta annetun lain 1 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta annetun lain (71/2007) 1 §:n 2 momentin 3 kohta sekä  
*lisätään* 1 §:n 2 momenttiin uusi 4 kohta seuraavasti:

## 1 §

*Tehtävät*

-----  
 Keskuksen tehtävänä on, jollei jossakin asiassa toimivallasta toisin säädetä:  
 -----

3) hoitaa asumista ja asuntomarkkinoita koskevia asiantuntijatehtäviä ja tietopalveluja sekä tehdä niihin liittyviä selvityksiä;

4) hoitaa rakennusten energiatodistusmenettelyyn liittyviä valvonta- ja tietopalvelutehtäviä.  
 -----

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

3.

## **Laki**

### **rakennuksen ilmastointijärjestelmän kylmälaitteiden energiatehokkuuden tarkastamisesta annetun lain kumoamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §  
Tällä lailla kumotaan rakennuksen ilmas-  
tointijärjestelmän kylmälaitteiden energiate-  
hokkuuden tarkastamisesta annettu laki  
(489/2007).

2 §  
Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_  
kuuta 20\_\_\_\_\_.

Helsingissä 8 päivänä marraskuuta 2012

**Pääministeri**

**JYRKI KATAINEN**

Asunto- ja viestintäministeri *Krista Kiuru*

## 2.

**Laki****Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta annetun lain 1 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta annetun lain (71/2007) 1 §:n 2 momentin 3 kohta sekä  
*lisätään* 1 §:n 2 momenttiin uusi 4 kohta seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

1 §

1 §

*Tehtävät**Tehtävät*

-----  
 Keskuksen tehtävänä on, jollei jossakin asiassa toimivallasta toisin säädetä:  
 -----

-----  
 Keskuksen tehtävänä on, jollei jossakin asiassa toimivallasta toisin säädetä:  
 -----

3) hoitaa asumista ja asuntomarkkinoita koskevia asiantuntijatehtäviä ja tietopalveluja sekä tehdä niihin liittyviä selvityksiä.  
 -----

3) hoitaa asumista ja asuntomarkkinoita koskevia asiantuntijatehtäviä ja tietopalveluja sekä tehdä niihin liittyviä selvityksiä;

4) hoitaa rakennusten energiatodistusmenettelyyn liittyviä valvontatehtäviä sekä tietopalvelutehtäviä.  
 -----

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .*

*Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.*