



Laki rakennuksen energiatodistuksesta

Kysymyksiä & vastauksia energiatodistuksesta *päivitetty 23.5.2016*

Mikä on rakennuksen energiatodistus?

Energiatodistus on työkalu rakennusten energiatehokkuuden vertailuun ja parantamiseen myynti- ja vuokrautilanteessa. Todistus antaa tärkeää ja luotettavaa tietoa ostopäätöksessä, joka on useimmille meistä elämän suurin hankinta. Lisäksi uusi energiatodistus sisältää ammattilaisten laatimia säästösuosituksia, joiden avulla voi parantaa energiatehokkuutta. Pientalojen energiankulutuksella on merkitystä, sillä niiden osuus rakennusten energiankulutuksesta on 27 %. Kaiken kaikkiaan rakennuksissa kuluu jopa 40 % energian kokonaiskulutuksesta Suomessa. Uusi laki rakennuksen energiatodistuksesta tuli voimaan 1.6.2013.

Milloin energiatodistus tarvitaan?

Energiatodistus on ollut Suomessa käytössä vuodesta 2008 lähtien kaikessa uudisrakentamisessa sekä vuodesta 2009 myynti- ja vuokrautilanteissa suurissa rakennuksissa sekä uusissa pientaloissa. Uuden lain voimaantultua energiatodistus tarvitaan myös vanhan pientalon myynnin tai vuokrauksen yhteydessä, kuten muissakin rakennuksissa.

Uudistetut energiatodistukset tulevat käyttöön vaiheittain. Niitä on tullut tehdä heti lain voimaantulon 1.6.2013 jälkeen lähes kaikessa uudisrakentamisessa sekä myynnin ja vuokrauksen yhteydessä asuinkerrostaloissa ja uudehkoissa pientaloissa. Ennen vuotta 1980 käyttöön otetuille pientaloille energiatodistus tarvitaan myynnin ja vuokrauksen yhteydessä vasta 1.7.2017 alkaen. 1.7.2016 alkaen energiatodistus tarvitaan uimahalleille, jäähalleille, varastorakennuksille, liikenteen rakennuksille sekä erillisille yli 50 neliömetrin moottoriajoneuvosuojille. Energiatodistusmenettelyn piiriin tulevat lisäksi puolustushallinnon käytössä olevat rakennukset, silloin kun niihin tai niiden käyttöön ei liity salassa pidettävää tietoa. Samoin jatkossa energiatodistusveloitteet koskevat väliaikaista rakennusta, jos sen käyttöaika on yli kaksi vuotta. Myös suojellut rakennukset tulevat energiatodistusmenettelyn piiriin. Lainmuutos tulee voimaan 1.7.2016 ja koskee silloin uudisrakennuksia, joille haetaan rakennuslupaa. Vanhempien rakennusten osalta uusia säännöksiä on noudatettava 1.1.2017 lähtien.

Mikäli kiinteistö on arvoltaan hyvin vähäinen, vuokra on pieni tai kohdetta ei esitellä julkisesti, energiatodistus voidaan laatia valmiin lomakkeen avulla niin kutsutun kevennetyn menettelyn kautta. Energiatodistusta ei tarvita muun muassa loma-asunnoille, suojelluille tai pienille, alle 50 m² kokoisille rakennuksille.

Miten energiatodistus hankitaan?

Energiatodistuksen laatii aina pätevästi tekijä. Lista energiatodistusten tekijöistä on valvojan viranomaisen eli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn verkkosivuilla. Käytännössä etenkin pientaloissa energiatodistuksen laatimisen voi yhdistää kuntotarkastukseen tai vastaavaan, mikäli kuntotarkastuksen tekijä on pätevästi tekijä energiatodistuksen laatimiseen.

Mikäli kiinteistö on esimerkiksi arvoltaan vähäinen, energiatodistus voidaan laatia valmiin lomakkeen avulla niin kutsutun kevennetyn menettelyn kautta. Silloin todistuksen laatijan ei tarvitse käydä paikan päällä eikä rakennuksen energialuokkaa määrittellä.

Missä muissa maissa energiatodistus on pakollinen omakotitaloille myyntitilanteissa?

Tanskassa, Ranskassa, Hollannissa, Iso-Britanniassa, Saksassa, Belgiassa, Luxemburgissa, Slovakiassa, Ruotsissa, Itävallassa, Irlannissa, Portugalissa, Sloveniassa, Virossa, Italiassa, Maltalla, Puolassa, Norjassa, Kyproksella, Kroatiassa, Kreikassa, Romaniassa, Unkarissa, Tsekissä ja Latviassa.

Miksi energiatodistus ei voi olla vapaaehtoinen?

Energiatodistukset perustuvat rakennusten energiatehokkuusdirektiiviin. Sen mukaan kaikissa EU-maissa rakennuksella on oltava energiatodistus, kun se rakennetaan, myydään tai vuokrataan. Direktiivissä on lista tietyistä rakennuksista, joille todistus ei ole pakollinen. Tällaisia ovat esimerkiksi väliaikaiset rakennukset tai pienet, alle 50 m² rakennukset. Omakotitalot tai muutkaan asuinrakennukset eivät sisälly listaan.

1990-luvulla oli voimassa direktiivi, joka velvoitti vapaaehtoisten energiatodistukset edistämiseen. Kun vapaaehtoiset energiatodistukset eivät yleistyneet EU-maissa, vuonna 2003 tuli voimaan direktiivi, jonka mukaan todistukset ovat pakollisia

Energialuokitus perustuu E-lukuun, joka koostuu rakennuksen laskennallisesta vuotuisesta ostoenergiankulutuksesta painotettuna eri energiamuotojen kertoimilla. Miksi kertoimia käytetään? Mitä nämä kertoimet ovat?

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi velvoittaa energiatodistuksen käyttöön. Direktiivin mukaan rakennusten energiatehokkuus on ilmaistava siten että siihen sisältyy muun muassa numeroarvoinen primäärienergiankäytön indikaattori, joka perustuu primäärienergian tekijöihin energiamuotoa kohden. Edellytetään siis energiamuodon kerrointen käyttöä.

Kertoimien taustalla on vuosittaiset Suomen energiantuotantotilastot ja niiden avulla määritetyt kokonaisprimäärienergiakertoimet. Kertoimien lukuarvoissa huomioidaan luonnonvarojen kulutusta kuvaava primäärienergian käyttö, uusiutuvan energian käytön edistäminen sekä energiatuotannon yleinen tehokkuus, kuten sähkön ja lämmön yhteistuotanto.

Missä muissa maissa energiakertoimet ovat käytössä?

Kun uutta energiatodistustalakea valmisteltiin Suomessa vuoden 2012 syksyllä, olivat energiamuodon kertoimet käytössä 16 maassa.

Vaatiiko todistuksen tekeminen käyntiä kohteessa?

Kyllä, laki velvoittaa käymään kohteessa, koska todistuksen laatimiseksi rakennusosien ja teknisten järjestelmien kunto on arvioitava perusteellisesti. Ajantasaiset tiedot rakennuksen teknisistä ominaisuuksista selvitetään, jotta rakennuksen energiatehokkuus pystytään määrittämään. Myös juuri kyseiseen rakennukseen sopivat energiansäästötoimenpiteet selviävät vain paikan päällä tehtävässä tarkastuksessa.

Paljonko todistus maksaa?

Olemassa olevien omakotitalojen energiatodistusten hinnat ovat yleisesti ottaen kohtuullisia: keskimäärin noin 520 euroa ja yli 90 %:ssa alle 700 euroa. Energiatodistuksen saa myös suhteellisen nopeasti, runsaassa 70 %:ssa tapauksista alle viikossa.

Tiedot perustuvat vuoden 2013 marraskuussa 54:lle energiatodistuksen laatijalle lähetettyyn kyselyyn, johon vastasi 43 laatijaa. Vastaajat olivat laatineet yli 600 energiatodistusta olemassa oleville omakotitaloille 1.6.2013 voimaan tulleen lain mukaan.

Vuoden 2014 alkupuolella ympäristöministeriön saamien tietojen mukaan hinnat ovat tästä edelleen laskeneet ja ovat olemassa olevalle omakotitalolle tyypillisesti 300 euron suuruusluokkaa alueilla, joilla todistuksen laatijoita on paljon.

Miksi asuntoja myydään edelleen ilman energiatodistusta?

Energiatodistusta tarvitaan toistaiseksi asuntoja myytäessä vain kerrostaloissa ja sellaisissa omakoti- tai paritaloissa, jotka on otettu käyttöön vuonna 1980 tai sen jälkeen. Vanhimille omakotitaloille ja paritaloille energiatodistus tarvitaan vasta 1.7.2017 lähtien myynti- ja vuokraustilanteessa.

Ara valvoo energiatodistusten käyttöä lain edellyttämässä tilanteissa. Todistuksen voi joutua hankkimaan jälkikäteen, jos sitä ei ole käytetty lain edellyttämässä myynti-tilanteessa.

Miksi asuntoilmoituksissa ei ole aina energialuokkaa ilmoitettuna?

Energialuokan ilmoittamista myynti- ja vuokrausilmoituksissa koskevat samat lain soveltamisaikataulut kuin yleensä energiatodistuksen käyttöä. Siksi kaikissa asuntoilmoituksissa ei vielä tarvita energialuokkaa näkyviin. Vaikka velvoite koskisi myynti- tai vuokrauskohdetta vasta tulevana vuosina, energialuokan saa aina laittaa ilmoitukseen, jos energiatodistus on rakennukselle olemassa.

Kiinteistönvälittäjiä koskevan lainsäädännön mukaan energialuokka on ilmoitettava myynti- ja vuokrausilmoituksissa, ellei kyseessä ole energiatodistuslain mukainen poikkeustilanne. Aluehallintoviranomaiset (AVIt) valvovat kiinteistönvälittäjien toimintaa.

Pitääkö energiatodistuksessa ilmoittaa rakennuksen toteutunut energiankulutus?

Kyllä, lain mukaan toteutunut ostoenergiankulutus on ilmoitettava, jos tieto on saatavilla. Joskus on tilanteita, ettei rakennuksen kulutustietoja vain ole olemassa, silloin tietoa ei pysty todistuksessa ilmoittamaan. Esimerkiksi kun puulämmitteisessä rakennuksessa polttoaineena käytetään omasta metsästä hankittua puuta, ei puun tarkka määrä ole todennäköisesti tiedossa. Jos kuolemantapauksen johdosta kuolinpesä myy taloa, ei aina ole tietoja energiankulutuksista, eikä näitä tietoja voi välttämättä mitenkään enää saada. Myöskään muissa kuin pientaloissa toteutunutta kulutusta ei aina ole saatavissa rakennuskohtaisesti. Saman energiamittauksen takana voi olla useita rakennuksia.

Miksi todistusta ei tehdä toteutuneen energiankulutuksen pohjalta?

Tavoitteena on mahdollisimman vertailukelpoinen todistus, joka antaa ostajalle tai vuokraajalle talon energiankulutuksesta luotettavaa tietoa, joka ei ole riippuvainen nykyisistä käyttäjistä, vaan perustuu rakennuksen teknisiin ominaisuuksiin.

Toteutunut kulutus on tärkeä tieto talon asukkaalle, jotta omaa kulutustaan pystyy muuttamaan. Mutta uudelle ostajalle ei toteutunut energiankulutus ole oikeudenmukainen tieto eri rakennusten vertailuun. Toteutuneeseen kulutukseen vaikuttaa esimerkiksi asukasmäärä, sisälämpötila, veden käyttö sekä kodin sähkölaitteiden määrä ja käyttötapa. Jos toteutunut kulutus olisi energialuokituksen pohjana, parhaimman energialuokan voisi saada talo, joka olisi talven tyhjänä tai ilmanvaihto suljettuna, jolloin vaarana on kosteus- ja homeongelmien syntyminen. Energiatodistusta varten jokaisen omakotitalon energiankulutus lasketaan samalla sisälämpötilalla, samoilla sääolosuhteilla, rakentamismääräysten mukaisella ilmanvaihdolla sekä vakioituilla vedenkäytöllä ja kuluttajalaitteiden sähkönkulutuksella pinta-alaa kohden.

Vastaavia vertailumenetelmiä ovat jo tutuiksi tulleet kodinkoneiden energiamerkinnät ja autojen ominaiskulutukset. Nekin kertovat laitteista, eivät käyttäjistä tai käyttötavoista. Todistus sisältää myös tiedon sen hetkisten käyttäjien toteutuneesta ostoenergiankulutuksesta.

Milloin voi käyttää kevennettyä menettelyä tavallisen energiatodistusten sijasta?

Kevennettyä menettelyä voidaan haluttaessa käyttää silloin, jos myytävä rakennus tai kiinteistö taikka huoneisto tai sen hallintaoikeus enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävässä asuinrakennuksessa (omakoti- tai paritalo) on arvoltaan hyvin vähäinen. Vähäisenä arvona pidetään tilannetta jossa myyntihinta on alle 50 000 euroa.

Kevennettyä menettelyä voidaan käyttää myös edellä lueteltuja kohteita vuokrattaessa, jos vuokra jää alle 350 euroon kuukaudessa. Jos samasta kohteesta (paritalossa yksittäisestä asuinhuoneistosta), peritään useampia erillisiä vuokria, perittyjen vuokrien yhteensä tulee jäädä alle mainitun enimmäisrajan.

Kevennettyä menettelyä voidaan käyttää myös muun erityisen syyn tilanteissa. Nämä ovat lähisukulaisten välinen myynti tai vuokraus tai se, että kohdetta ei esitellä tai siitä ilmoiteta julkisesti.

Voiko vanhaa energiatodistusta enää käyttää?

Vanhan lain mukaiset energiatodistukset ovat voimassa voimassaoloaikansa mukaisesti. Isännöitsijätodistukseen sisältyville energiatodistuksille, jotka olivat aiemmin yleisin energiatodistustyyppi, voimassaoloaika päättyi vuoden 2014 lopussa, joten niitä ei enää saa käyttää.

Miten vanhat ja uudet energiatodistukset erottaa toisistaan?

Vaikka tuttu nuolikuviot ja perusilme säilyvät, todistus sisältää myös joitakin muutoksia. Muun muassa todistuksen värimaailma muuttui vihreästä siniseksi ja todistus sisältää aina useita sivuja. Myynti- ja vuokrausilmoituksissa tulee näkyä, mikäli energiatodistus on tehty ennen uuden energiatodistuslain voimaantuloa eli ennen 1.6.2013. Käytännössä tämä näkyy ilmoituksissa siten, että ennen uudistusta tehtyjen energiatodistusten energialuokka ilmoitetaan siten, että siihen kirjaintunnuikseen lisätään alaindeksinä vuosiluku 2007 eli esimerkiksi A₂₀₀₇. Lukumäärällisesti tämä koskee vain muutamia tuhansia kerros- ja rivitaloja sekä tuona aikana rakennettuja uudisrakennuksia.

Onko pätevyityneitä energiatodistusten tekijöitä saatavilla tarpeeksi?

Valvontaviranomainen ARA:n rekisterissä on toukokuussa 2016 lähes 900 pätevyitynyttä tekijää ympäri Suomen. Pätevyitä voi varsin nopeastikin, vähimmillään osallistumalla vain pätevyyskokeeseen. Vaatimuksena on soveltuva tekniikan alan tutkinto tai korvaava työkokemus rakennusten energiatehokkuuteen liittyvissä tehtävissä. Lisäksi siirtymäajat tasaavat pätevien tekijöiden tarvetta useammalle vuodelle.

Miksi säästösuosituksia tarvitaan?

Säästösuositukset ovat energiatodistuksen ydinasia. Ne kertovat ostajalle, miten voi parantaa rakennuksen energiatehokkuutta ja edistää hyvää kiinteistönpitoa. Myös EU-direktiivi edellyttää säästösuosituksia.

Mihin energialuokitukset perustuvat?

Energialuokitus perustuu rakennuksen teknisten ominaisuuksien perusteella määritettyyn kokonaisenergiankulutukseen eli ns. rakennuksen E-lukuun. E-luku koostuu rakennuksen laskennallisesta vuotuisesta ostoenergiankulutuksesta painotettuna eri energiamuotojen kertoimilla. Käytössä ovat samat kertoimet ja määritelmä energiatehokkuudesta kuin 1.7.2012 voimaan tulleissa uudisrakentamisen määräyksissä. Energiatehokkuus määritetään aina samoilla laskentasäännöillä, joten vanhan ja uuden rakennuksen energiatehokkuutta voi verrata keskenään.

Mistä tietää mikä energialuokka on hyvä ja mikä huono?

Tällä hetkellä rakennettavat uudet pientalot sijoittuvat usein luokkaan C, vanhat pientalot usein alemmas. Käytännössä vanhalle pientalolle esimerkiksi luokka D tai E on ihan normaali saavutus. Luokitukseen voi vaikuttaa esimerkiksi lämmöneristystä parantamalla, ilmanvaihdon lämmön talteenotolla tai uusiutuvan energian käytöllä.

Miksi todistus on rakennuskohtainen, eikä esimerkiksi taloyhtiökohtainen?

Samassa taloyhtiössä voi olla eri aikaan rakennettuja erilaisia taloja, joiden energiatehokkuus poikkeaa toisistaan. Myös uudisrakentamisen energiamääräykset ovat rakennuskohtaisia.

Voiko isännöitsijätodistukseen sisältyviä energiatodistuksia vielä tehdä?

Tällaisia todistuksia ei enää saa tehdä eikä käyttää.

Aiemmin todistus oli taloyhtiökohtainen, uuden lain mukaan rakennuskohtainen. Miten jatkossa voi käyttää voimassaolevaa energiatodistusta?

Voimassaolevaa yhtiömuotoista energiatodistusta voi käyttää yhtiön eri rakennuksille niin kauan kuin todistus on voimassa.

Milloin uudet säännöt energiatodistuksista koskevat olemassa olevia paritaloja?

Jos paritalo on otettu käyttöön ennen vuotta 1980, laki koskee niitä vasta 1.7.2017. Jos kyseessä on uudempi rakennus, uudet säädökset ovat koskeneet niitä lain tultua voimaan 1.6.2013 alkaen. Aikataulut ovat samat, olipa kyseessä yksittäinen paritalo tai yhtiömuotoisesti rakennettu paritalo.

Milloin uudet säännöt energiatodistuksista koskevat vanhoja asuinkerrostaloja?

Asuinkerrostaloja uusi lainsäädäntö ovat koskeneet heti lain voimaan tultua eli 1.6.2013 lähtien.

Miten energiatodistusten laatua valvotaan?

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on viranomainen, joka valvoo energiatodistusten tekijöitä ja todistusten laatua esimerkiksi pistokokein.