



Laki rakennuksen energiatodistuksesta

Kysymyksiä & vastauksia energiatodistuksesta

Mikä on rakennuksen energiatodistus?

Energiatodistus on työkalu rakennusten energiatehokkuuden vertailuun ja parantamiseen myynti- ja vuokraustilanteissa. 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. Lakiin on tehty joitakin muutoksia sen jälkeen. ([laki 50/2013 ajantasainen](#))

Milloin energiatodistus tarvitaan?

Energiatodistus on ollut Suomessa käytössä vuodesta 2008 lähtien kaikessa uudisrakentamisessa sekä vuodesta 2009 myynti- ja vuokraustilanteissa suurissa rakennuksissa sekä uusissa pientaloissa.

Energiatodistuskilpailu on sisältänyt erimittaisia siirtymäaikoja velvoitteiden kohdistumisessa erilaisille rakennustyypeille. Muun muassa ennen vuotta 1980 rakennetuille pientaloille energiatodistus on tarvittu myynnin ja vuokrauksen yhteydessä vasta 1.7.2017 alkaen.

Tällä hetkellä siirtymäaikoja ei enää ole. Todistus tarvitaan uudisrakentamisessa ja myynti- ja vuokraustilanteissa lähtökohtaisesti kaikille rakennuksille. Ainoastaan rakennukset, jotka on lueteltu energiatodistuskilpailun poikkeuslistassa, eivät tarvitse energiatodistusta rakentamisvaiheessa tai myynnin ja vuokrauksen yhteydessä. Poikkeuslistaan sisältyvät esimerkiksi kerrosalaltaan alle 50 m²:n rakennukset ja loma-asumiseen tarkoitettut rakennukset, jota ei käytetä majoituselinkeinoon harjoittamiseen.

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.



Miten energiatodistus hankitaan?

Energiatodistuksen laatii aina pätevätyynyt tekijä. Lista energiatodistusten tekijöistä, jotka saavat todistuksia laatia, on valvovan viranomaisen eli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn rekisterissä ja esillä energiatodistusrekisterin verkkosivuilla ([energiatodistusrekisteri](#)).

Käytännössä etenkin pientaloissa energiatodistuksen laatimisen voi yhdistää kuntotarkastukseen tai vastaavaan, mikäli kuntotarkastuksen tekijä on pätevätyynyt energiatodistuksen laatimiseen. Tällöin hänen tietonsa löytyvät myös ARAn rekisteristä.

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.

Onko pätevätyneitä energiatodistusten tekijöitä saatavilla tarpeeksi?

Valvontaviranomainen ARA:n rekisterissä on helmikuussa 2018 lähes 1030 energiatodistusten pätevätyynyttä tekijää ympäri Suomen. Pätevätyä 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.

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?

Vuonna 2017 laatijoille tehdyn kyselyn mukaan olemassa olevan pientalon energiatodistuksen laatimiskustannus oli noin 300–400 euroa, rakennusluvan yhteydessä uudisrakennukselle laaditun todistuksen hinta taas oli noin 150–200 euroa.

Uudisrivitalon energiatodistus maksoi keskimäärin noin 400 euroa. Olemassa olevan rivitalon energiatodistus oli keskimäärin noin 500 euroa.

Uudiskerrostalojen energiatodistus maksoi keskimäärin noin 850 euroa. Olemassa olevan kerrostalon energiatodistus oli keskimäärin 670 euroa.



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.

Energialuokitus muuttui 1.1.2018, pitääkö vanha energiatodistus uusia?

Jos rakennuksella on jo voimassa oleva energiatodistus, mikään ei edellytä uuden todistuksen hankkimista myynti- tai vuokraustilanteeseen, ennen kuin 10 vuotta voimassa oleva todistus vanhenee. Halutessaan taloyhtiöt ja rakennusten omistajat voivat kuitenkin hankkia uusien säännösten mukaan tehdyn todistuksen. Asuntojen myynti- ja vuokrausilmoituksissa kerrottuun asunnon energialuokkaan liitetään jatkossa alaindeksillä vuosiluku, joka osoittaa, minkä vuoden asetuksen perusteella energialuokka on laskettu.

Isännöitsijätodistukseen sisältyville energiatodistuksille, jotka olivat 2010-luvun alussa yleisin energiatodistustyyppi, voimassaoloaika päättyi vuoden 2014 lopussa, joten niitä ei enää saa käyttää.

Miten vanhat ja uudet energiatodistukset erottaa toisistaan?

Myynti- ja vuokrausilmoituksissa tulee näkyä, minkä ajankohdan säädösten mukaan energiatodistus on tehty. Käytännössä tämä näkyy ilmoituksissa siten, että energialuokan kirjaintunnukseen lisätään aina alaindeksinä vuosiluku. Alaindeksejä voivat olla vuodet 2007, 2013 ja 2018 eli esimerkiksi C₂₀₀₇, C₂₀₁₃ ja C₂₀₁₈.

Vanhimmat todistuslomakkeet, vuoden 2007 säädösten mukaan tehdyt, ovat värimaailmaltaan vihreitä ja poikkeavat siten selvästi uudempien säädösten mukaisista sinisistä energiatodistuksista.



Vuoden 2018 säädösten mukaan tehdyissä energiatodistuksissa on todistuksen etusivun otsikossa jo näkyvässä vuosiluku 2018.

Mihin energialuokitukset perustuvat?

Energialuokitus perustuu rakennuksen teknisten ominaisuuksien perusteella määritettyyn laskennalliseen energiatehokkuuden vertailulukuun eli ns. rakennuksen E-lukuun. E-luku koostuu rakennuksen laskennallisesta vuotuisesta ostoenergiankulutuksesta painotettuna eri energiamuotojen kertoimilla. Käytössä ovat samat kertoimet ja määritelmä energiatehokkuudesta kuin 1.1.2018 voimaan tullessa uuden rakennuksen energiatehokkuutta koskevassa asetuksessa. Energiatehokkuus määritetään samoilla laskentasäännöillä, joten vanhan ja uuden rakennuksen energiatehokkuutta voi verrata keskenään.

Mistä tietää mikä energialuokka on hyvä ja mikä huono?

Uudet pientalot, joiden rakennuslupa on tullut vireille 1.1. 2018, ovat niin sanottuja lähesnollaenergiarakennuksia. Ne sijoittuvat lähtökohtaisesti energialuokkaan B, vanhat pientalot usein alemmas. Käytännössä vanhalle pientalolle esimerkiksi luokka C tai D on ihan normaali saavutus.

Luokitukseen voi vaikuttaa esimerkiksi lämmöneristystä parantamalla, ilmanvaihdon lämmön talteenotolla tai uusiutuvan energian käytöllä.

Energialuokitus muuttui 1.1.2018, jonka johdosta aiemmin tehtyjen energiatodistusten luokitukset eivät ole suoraan vertailukelpoisia.

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 primäärienergiakäytön 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 energian tuotannon yleinen tehokkuus, kuten sähkön ja lämmön yhteistuotanto.



Missä muissa maissa energiamuodon kertoimet ovat käytössä?

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

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 ilmoittamana. 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 veden käytöllä ja kuluttajalaitteiden sähkönkulutuksella pinta-alaa kohden.

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



Miksi säästösuosituksia tarvitaan?

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

Miten energiatodistusten laatua valvotaan?

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

Miksi asuntoilmoituksissa ei ole aina energialuokkaa ilmoitettuna?

Energiatodistuksen mukaan energialuokka tulee näkyä myynti- tai vuokrausilmoituksessa. Ostajan tai vuokralaisen etu on pyytää energiatodistus nähtäväksi ja saada se lainmukaisesti itselleen kaupan tai vuokrauksen toteutuessa.

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

ARA valvoo energiatodistusten käyttöä lain edellyttämässä tilanteissa. Todistuksen voi joutua hankkimaan jälkikäteen, jos sitä ei ole käytetty lain edellyttämässä myyntitilanteessa.

Voiko isännöitsijätodistukseen sisältyviä energiatodistuksia vielä tehdä?

Tällaisia todistuksia ei enää saa tehdä eikä käyttää.

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

Aiemmin todistus oli taloyhtiökohtainen, nyt rakennuskohtainen. Miten jatkossa voi käyttää voimassaolevaa energiatodistusta?

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



Missä muissa maissa energiatodistus on pakollinen omakotitaloille myyntitilanteessa?

Energiatodistuksen käyttö perustuu rakennusten energiatehokkuusdirektiiviin. Todistukset ovat pakollisia kaikissa EU:n jäsenvaltioissa omakotitalojen myyntitilanteessa. Suomessa energiatodistukset otettiin käyttöön pientalojen myyntitilanteessa huomattavasti myöhemmin kuin yleisesti muissa jäsenvaltioissa.

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, jolle todistus ei ole pakollinen. Tällaisia ovat esimerkiksi pienet, kerrosalaltaan alle 50 m²:n rakennukset. Omakotitalot tai muutkaan asuinrakennukset eivät sisälly listaan.

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