5.10.2026

Eduskunnan talousvaliokunnan asiantuntijakuuleminen 6.10.2026

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain ja rakentamislain muuttamisesta (HE 155/2026 vp)

Hallituksen esitys liittyy rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EU) 2024/1275, jäljempänä *direktiivi*) täytäntöönpanoon. Energiatodistukset ovat olleet Suomessa pitkään käytössä osana rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanoa. Direktiivin edellyttämillä muutoksilla pyritään edistämään rakennuskannan energiatehokkuutta ja vähentämään päästöjä kohti hiilineutraaliutta vuoteen 2050 mennessä.

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi rakennuksen energiatodistuksesta annettua lakia, jotta se vastaisi rakennusten energiatehokkuutta koskevassa direktiivissä säädettyjä vaatimuksia. Ehdotetulla lailla toteutettaisiin direktiivissä edellytetyt muutokset rakennuksen energiatodistuksen sisältöön ja siihen liittyviin menettelyihin sekä lisättäisiin säännökset perusparannuspassista. Laki rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

Lisäksi esityksessä ehdotetaan tehtäväksi rakentamislakiin direktiivin rakennuksen elinkaarenaikaista ilmastonlämmityspotentiaalia (GWP) koskevien vaatimusten täytäntöönpanon edellyttämät muutokset. Rakennuksen ilmastoselvitystä, rakennustuoteluetteloa sekä uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoja koskevien vaatimusten soveltamisalaa laajennettaisiin vaiheittain siten, että ne koskisivat vuodesta 2030 alkaen kaikkia uusia rakennuksia. Laki rakentamislain muuttamisesta on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2028.

Esitystä on valmisteltu laajassa yhteistyössä alan keskeisten sidosryhmien kanssa. Valmistelussa on pyritty sovittamaan yhteen direktiivin vaatimukset ja kansallinen tavoite pitää sääntely sekä siitä aiheutuva hallinnollinen taakka mahdollisimman kevyenä.

Direktiivin täytäntöönpanon määräaika oli 29.5.2026. Suomi on vastaanottanut heinäkuussa Euroopan komissiolta virallisen huomautuksen koskien direktiivin viivästynyttä täytäntöönpanoa.

Energiatodistuslain muutoksen keskeinen sisältö

Direktiivin merkittävin muutos koskee energiatodistuksen sisältövaatimuksia, mutta energiatodistuksen käyttö laajenee myös nykyistä useampiin tilanteisiin. Energiatodistus vaadittaisiin esimerkiksi jatkossa myös pääsääntöisesti luvanvaraisen laajamittaisen korjauksen yhteydessä rakentamislupaa haettaessa, vuokrasopimusta uusittaessa, nykyistä laajemmin julkisten toimijoiden omistamille tai käyttämille rakennuksille.

Esityksen mukaan julkisen elimen olisi huolehdittava siitä, että elimen omistamalla tai käytössä olevalla rakennuksella on voimassa oleva energiatodistus, ellei kyse olisi rakennuksesta, jolle ei tarvitse hankkia energiatodistusta. Julkisten elinten omistamille tai käytössä oleville rakennuksille ehdotetaan lausuntopalautteen perusteella, direktiivistä poiketen, siirtymäaikaa vuoden 2027 loppuun.

Energiatodistuksen hankkimis- ja käyttövelvollisuuden kohteena olevat rakennukset pysyisivät lähtökohtaisesti nykyisellään. Suojellut rakennukset kuuluisivat jatkossakin energiatodistusvelvollisuuden piiriin, mutta niitä koskevaa sääntelyä selkeytettäisiin ja samalla varmistettaisiin, etteivät energiatodistuksen suositukset vaarantaisi rakennusten suojeluarvoja. Direktiivi ei sisällä poikkeusta salassa pidettäviä tietoja sisältäville puolustushallinnon rakennuksille, mutta Suomessa puolustustarkoituksessa käytettäviä rakennuksia koskevaa nykyistä rajausta ei esitettäisi muutettavan.

Energiatodistuksen sisältöä ehdotetaan laajennettavan siten, että siinä esitettäisiin jatkossa nykyistä enemmän tietoa rakennuksen energiatehokkuudesta, uusiutuvan energian käytöstä, omasta energiantuotannosta, elinkaaren aikaisista CO_2-päästöistä sekä älykkäistä rakennusjärjestelmistä. Lisäksi energiatodistukseen sisällytettäisiin energiatehokkuuden, päästöjen ja sisäympäristön kehittämistä koskevia suosituksia sekä rakennuksen hiilijalanjälkeä ja hiilikädenjälkeä koskevat tiedot direktiivin edellyttämällä tavalla.

Esityksessä ehdotetaan otettavan käyttöön uusia vapaaehtoisia ja digitaalisia työkaluja rakennusten energiatehokkuuden kehittämiseen. Vapaaehtoinen perusparannuspassi toimisi pitkän aikavälin korjaus- ja energiatehokkuussuunnitelmana, joka voitaisiin liittää energiatodistukseen ja jonka laatisi pätevä energiatodistuksen laatija. Lisäksi energiatodistuksen päivittämistä helpotettaisiin mahdollistamalla yksinkertaistettu päivitysmenettely tietyissä tilanteissa ilman täydellistä uudelleenlaskentaa. Myös virtuaalinen kohdekäynti sallittaisiin erityisestä syystä etäyhteyksin toteutettuna. Virtuaalinen kohdekäynti vähentäisi erityisesti syrjäisillä alueilla matkustamistarvetta ja energiatodistuksen laatimiskustannuksia.

Nykyinen kevennettyä menettelyä koskeva H-luokka olisi tarkoitus säilyttää ennallaan kustannustehokkuussyistä, vaikkakin direktiivin mukainen luokitus perustuu lähtökohtaisesti asteikkoon A−G.

Siirtymäsäännöksillä pyritään varmistamaan sujuva siirtyminen uuteen järjestelmään hyödyntämällä olemassa olevia energiatodistuksia ja pätevyyksiä sekä välttämällä tarpeetonta hallinnollista taakkaa. Tarkoitus olisi myös edistää edistettäisiin perusparannuspassien käyttöönottoa.

Esimerkiksi esityksen mukaan 1.1.2025 tai sen jälkeen laadittu energiatodistus voitaisiin päivittää uuden lain mukaiseen energiatodistukseen 31.12.2028 asti hyödyntäen voimassa olevan todistuksen lähtötietoja. Tällöin energiatodistusta ei tarvitsisi laatia kokonaan uudelleen, mikä nopeuttaisi ja alentaisi kustannuksia tilanteissa, joissa käytettävissä on jo suhteellisen uusi energiatodistus. Päivitettyyn energiatodistukseen voitaisiin haluttaessa liittää myös vapaaehtoinen perusparannuspassi.

Lisäksi ehdotetaan selkeyden vuoksi säädettäväksi ennen lain voimaantuloa pätevöityneiden energiatodistuksen laatijoiden asemasta. Ennen 1.1.2027 pätevöitynyttä energiatodistuksen laatijaa pidettäisiin pätevyytensä voimassaoloajan myös uuden lain mukaisena pätevänä energiatodistuksen laatijana, jolla olisi oikeus laatia myös perusparannuspassi. Säännöksellä turvattaisiin markkinoilla jo toimivien asiantuntijoiden asema ja varmistettaisiin perusparannuspassien saatavuus lain voimaantulosta lähtien.

Rakentamislain muutoksen keskeinen sisältö

Esityksessä laajennetaan rakennusten elinkaaren aikaisten kasvihuonekaasupäästöjen (GWP) arviointia koskevia velvoitteita direktiivin mukaisesti. GWP-tiedot olisi ilmoitettava energiatodistuksessa vuodesta 2028 alkaen uusissa yli 1 000 neliömetrin rakennuksissa ja vuodesta 2030 alkaen kaikissa uusissa rakennuksissa, mukaan lukien erillispientalot. Lisäksi direktiivi edellyttää hiilijalanjäljen rajaarvojen ottamista käyttöön kaikille rakennuksille vuodesta 2030 eteenpäin, pois lukien sellaiset rakennukset, joilla ei tarvitse laatia energiatodistusta.

Edellä esitetyn vuoksi esityksessä ehdotetaan laajennettavan vaiheittain nykyistä rakentamislain 38 §:n ilmastoselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitetta koskemaan useampi uusia rakennuksia sekä lain 38 a §:n hiilijalanjäljen raja-arvojen soveltamisalaa siten, että raja-arvot koskisivat vuodesta 2030 alkaen kaikkia uusia rakennuksia (ml. erillispientalot).

Samalla kuitenkin ehdotetaan ne tehtävän laatimisvelvoitteisiin ja raja-arvoihin ne rajaukset, jotka direktiivi mahdollistaisi. Vaatimukset eivät koskisi esityksen mukaan energiatodistusvelvollisuuden ulkopuolelle jääviä rakennuksia. Energiatodistusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävien rakennusten rajaaminen esityksen mukaisesti vähentäisi huomattavasti hallinnollista taakkaa.

Esityksessä ehdotetaan, että välittömässä puolustuskäytössä olevat uudet rakennukset rajataan raja-arvojen soveltamisalan ulkopuolelle, koska niihin liittyy puolustustarkoituksesta johtuvia erityispiirteitä, joita on tarpeen huomioida sääntelyssä. Direktiivi ei sanamuotonsa perusteella mahdollistaisi kyseistä kansallista rajausta. Ehdotetun rajauksen perusteena olisi SEU 4 artiklan 2 kohta, jonka mukaan kansallinen turvallisuus kuuluu yksinomaan jäsenvaltioiden vastuulle. Rajaus olisi esityksessä arvioitu välttämättömäksi kansallisen turvallisuuden ja salassa pidettävien tietojen suojaamiseksi.

Samalla esityksen mukaisesti rakennuksen elinkaaren määritelmä, kansallinen tietokanta ja vähähiilisyyden arviointimenetelmät päivitettäisiin vastaamaan direktiivin vaatimuksia. Itse vähähiilisyyden arviointimenetelmästä säädetään tarkemmin ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ilmastoselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta (1027/2024).

Esityksen vaikutukset

Hallitusohjelman mukaisesti direktiivi pantaisiin täytäntöön tavalla, joka parantaisi energiatehokkuutta kustannustehokkaasti, ottaisi huomioon kansallisen liikkumavaran ja välttäisi asukkaille sekä kiinteistönomistajille aiheutuvia kohtuuttomia velvoitteita.

Direktiivin toimeenpano aiheuttaa hallituksen esityksen mukaan joitakin uusia kustannuksia erityisesti laajamittaisten korjausten ja julkisten toimijoiden osalta, mutta kokonaisvaikutukset arvioidaan maltillisiksi, ja niitä pyritään tasapainottamaan digitalisaatiolla sekä hallinnollista työtä vähentävillä menettelyillä. Perusparannuspassi olisi esityksen mukaan vapaaehtoinen. Energiatodistuslakiin ehdotettavat muutokset eivät esityksen mukaan aiheuttaisi suuria uusia kustannuksia kotitalouksille.

Rakennuksen ilmastoselvitystä ja rakennustuoteluetteloa koskevien velvoitteiden laajennus kaikkiin uusiin rakennuksiin aiheuttaisi esityksen mukaan hieman lisäkustannuksia, mutta pääosa rakennuksista kuuluu jo nykyisin velvoitteiden soveltamisalaan. Uudistuksen kannalta merkittävin kohderyhmä ovat pientalot. Hallituksen esityksen mukaan kustannusvaikutusten arvioidaan jäävän pientalorakentamisessa kuitenkin vähäisiksi, koska valtaosa pientaloista toteutetaan talotehtaiden toimittamina vakioituina ratkaisuina ja monet valmistajat tuottavat rakennustensa hiilijalanjälkitiedot jo nykyisin osana liiketoimintaansa ja markkinointiaan.

Lisätietoja

YM/ Hallitussihteeri Mikko Koskela
YM/Erityisasiantuntija Ilkka Hippinen

Liitteet

Power point -esitys