Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

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

Talousvaliokunnan asiantuntijakuuleminen 6.10.2026

Hallitussihteeri Mikko Koskela (YM)
Erityisasiantuntija Ilkka Hippinen (YM)

Yleistä

- Hallituksen esitys liittyy rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EU) 2024/1275, jäljempänä *direktiivi*) täytäntöönpanoon.
- Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi rakennuksen energiatodistuksesta annettua lakia, jotta se vastaisi direktiivissä säädettyjä vaatimuksia. Lisäksi esityksessä ehdotetaan tehtäväksi rakentamislakiin direktiivin rakennuksen elinkaarenaikaista ilmastonlämmityspotentiaalia (GWP) koskevien vaatimusten täytäntöönpanon edellyttämät muutokset.
- Laki rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain muuttamisesta on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian ja laki rakentamislain muuttamisesta 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.

Ehdotetut muutokset - Energiatodistuslaki

- Direktiivin merkittävin muutos koskee energiatodistuksen sisältövaatimuksia. Sisältöä ehdotetaan laajennettavan siten, että todistuksessa 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.

- Vuodesta 2028 alkaen energiatodistuksessa olisi ilmoitettava myös rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjälkeä ja hiilikädenjälkeä koskevat tiedot direktiivin edellyttämällä tavalla.

Ehdotetut muutokset - Energiatodistuslaki

- Energiatodistuksen käyttö laajenisi esityksen mukaan myös nykyistä useampiin tilanteisiin. Energiatodistus vaadittaisiin esimerkiksi jatkossa myös luvanvaraisen laajamittaisen korjauksen yhteydessä rakentamislupaa haettaessa sekä vuokrasopimusta uusittaessa.
- Esityksen 5 a §:n 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.
- Lausuntopalautteen perusteella julkisten elinten omistamille tai käytössä oleville rakennuksille ehdotetaan direktiivistä poiketen 5 a §:n osalta siirtymäaikaa vuoden 2027 loppuun saakka.

Ehdotetut muutokset - Energiatodistuslaki

- 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 poikkeusmahdollisuutta salassa pidettäviä tietoja sisältäville puolustushallinnon rakennuksille (artikla 20), mutta Suomessa puolustustarkoituksessa käytettäviä rakennuksia koskevaa nykyistä rajausta ei esitettäisi kuitenkaan muutettavan.

Ehdotetut muutokset - Energiatodistuslaki

- Esityksessä ehdotetaan otettavan käyttöön uusia vapaaehtoisia ja digitaalisia työkaluja rakennusten energiatehokkuuden kehittämiseen.
- Uusi vapaaehtoinen perusparannuspassi toimisi pitkän aikavälin korjaus- ja energiatehokkuussuunnitelmana, joka voitaisiin liittää energiatodistukseen ja jonka laatisi pätevä energiatodistuksen laatija.
- Lisäksi energiatodistuksen päivittämistä helpotettaisiin mahdollistamalla tietyissä tilanteissa yksinkertaistettu päivitysmenettely ilman täydellistä uudelleenlaskentaa, mikä esityksen mukaan vähentäisi kustannuksia ja hallinnollista taakkaa.
- Virtuaalinen kohdekäynti sallittaisiin etäyhteyksin toteutettuna esityksessä erikseen yksilöidyissä tilanteissa (esim. *jos siihen on erityinen syy*). Virtuaalinen kohdekäynti vähentäisi esityksen mukaan erityisesti syrjäisillä alueilla matkustamistarvetta ja energiatodistuksen laatimiskustannuksia.

Ehdotetut muutokset - Energiatodistuslaki

- Voimassa olevat energiatodistukset ja pätevyydet säilyisivät käytössä siirtymäkaudella, mikä vähentäisi hallinnollista taakkaa.
- Ennen lain voimaantuloa myönnetyt energiatodistukset hyväksyttäisiin esityksen mukaan edelleen laissa säädettyjen energiatodistusvelvoitteiden täyttämiseen niiden voimassaoloajan (esityksen 5 a §, 6 §:n 1 mom. ja 7 §).
- Ennen 1.1.2027 pätevöityneet energiatodistuksen laatijat säilyttäisivät esityksen mukaan pätevyytensä ja voisivat laatia myös perusparannuspasseja.
- Esityksen mukaan 1.1.2025 jälkeen laaditut energiatodistukset voitaisiin päivittää uuden lain mukaisiksi vuoden 2028 loppuun asti, ja niihin voitaisiin liittää vapaaehtoinen perusparannuspassi.

Ehdotetut muutokset - Rakentamislaki

- Direktiivin 7 artiklan 2 kohdan mukaan rakennuksen elinkaaren aikainen ilmastonlämmityspotentiaali (GWP) on laskettava liitteen III mukaisesti ja ilmoitettava energiatodistuksessa 1.1.2028 alkaen uusissa yli 1 000 m²:n rakennuksissa sekä 1.1.2030 alkaen kaikissa uusissa rakennuksissa.
- Lisäksi direktiivi edellyttää hiilijalanjäljen raja-arvojen käyttöönottoa vuodesta 2030 alkaen kaikille uusille rakennuksille.
- Huolimatta direktiivin tarkasta sanamuodosta, jäsenmaa voi rajata velvoitteiden ulkopuolelle rakennukset, joita koskien kansallisesti päätetään, ettei tarvitse laatia energiatodistusta. Eli energiatodistukseen tehtävät rajaukset koskisivat esityksen mukaan myös vähähiilisyysvaatimuksia.

Ehdotetut muutokset - Rakentamislaki

- Edellä esitetyn vuoksi esityksessä ehdotetaan laajennettavan vaiheittain rakentamislain 38 §:ssä säädettyä ilmastoselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvollisuutta koskemaan nykyistä laajemmin uusia rakennuksia.
- Lisäksi lain 38 a §:n mukaisten hiilijalanjäljen raja-arvojen soveltamisalaa ehdotetaan laajennettavan siten, että ne koskisivat vuodesta 2030 alkaen kaikkia uusia rakennuksia, myös erillispientaloja.
- Vaatimukset eivät koskisi esityksen mukaan energiatodistusvelvollisuuden ulkopuolelle jääviä rakennuksia. Samoin välittömässä puolustuskäytössä olevat uudet rakennukset ehdotetaan rajattaviksi raja-arvojen soveltamisalan ulkopuolelle kansallisen turvallisuuden perusteella, vaikka direktiivi ei sanamuotonsa mukaan tällaista poikkeusta mahdollista.
- Lisäksi rakennuksen elinkaaren määritelmä, kansallinen tietokanta ja vähähiilisyyden arviointimenetelmät ehdotetaan päivitettävän vastaamaan direktiivin vaatimuksia.

Esityksen vaikutukset

- Esityksen mukaan energiatodistuksen laatimisvelvoitteen laajentaminen aiheuttaisi esityksen mukaan jonkin verran uusia kustannuksia erityisesti laajamittaisten korjausten ja julkisten elinten osalta. Kokonaisvaikutusten arvioidaan esityksessä kuitenkin jäävän maltillisiksi, ja niitä pyritään lieventämään digitalisaatiolla sekä hallinnollista taakkaa keventävillä menettelyillä.
- Energiatodistuslakiin ehdotettavien muutosten ei esityksessä arvioida aiheuttavan merkittäviä kustannuksia kotitalouksille. Myös vähähiilisyyssääntelyn kustannusvaikutusten arvioidaan jäävän pientalorakentamisessa vähäisiksi, sillä valtaosa pientaloista toteutetaan vakioiduilla ratkaisuilla, joiden hiilijalanjälki- ja rakennustuotetiedot ovat jo pitkälti saatavilla.
- Yksinkertaistettu päivitysmenettely, mahdollisuus virtuaaliseen kohdekäyntiin sekä vapaaehtoinen perusparannuspassi vähentäisivät esityksen mukaan kustannuksia.
- Rakennuksen ilmastoselvitystä ja rakennustuoteluetteloa koskevien velvoitteiden laajentaminen kaikkiin uusiin rakennuksiin aiheuttaisi esityksen mukaan jonkin verran lisäkustannuksia, mutta valtaosa rakennuksista toki kuuluu jo nykyisin velvoitteiden soveltamisalaan.
- Energiatodistusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävien rakennusten rajaaminen puolestaan vähentäisi esityksen mukaan kustannuksia ja hallinnollista taakkaa.

Kiitos!

Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Aleksanterinkatu 7, Helsinki | PL 35, FI-00023 Valtioneuvosto | ym.fi

Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment