Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Lausunto 5.10.2026

Talousvaliokunta

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

Lausunnonantajan lausunto

Lausunnon antajasta

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry, jäljempänä tässä lausunnossa Rakli, kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä sekä näiden ammattimaisia edustajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd. €. Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m².

Lausunto

Yleistä esityksestä

Rakli toteaa, että hallitusohjelman mukaisesti rakennusten energiatehokkuusdirektiivi (EU) 2024/1275 tulee laittaa toimeen kansalliset intressit huomioiden ja siten, ettei kiinteistön omistajille aiheuteta kohtuuttomia kustannuksia. Hallitusohjelmassa asiasta kirjataan seuraavasti: ”*Vaikutetaan siihen, että EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivin kirjaukset mahdollistavat mahdollisimman laajan kansallisen liikkumavaran. EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanossa asukkaille ja kiinteistön omistajille ei tule asettaa kohtuuttomia velvoitteita.* ”

Kiitämme, että hallitusohjelman yllätodettua kirjausta toimeenpanon kustannustehokkuudesta on pääsääntöisesti noudatettu esityksessä hyvin.

Toteamme, että hallitusohjelman kirjaus tulee huomioida säädöksien valmistelun lisäksi myös niiden tulkinnoissa. Perusteluteksteillä vaikutetaan viranomaisten, esimerkiksi rakennusvalvontojen, säädöstulkintoihin, joten olisi olennaista, että lain perusteluteksteissä todettaisiin kustannustehokkuuden tavoitteen olevan olennainen myös viranomaistulkinnoissa.

Esityksessä todetaan useassa kohdassa, että uudet vaatimukset energiatodistukseen, perusparannuspassiin ja ilmastoselvitykseen aiheuttavat vain vähäisiä kustannusvaikutuksia erityisesti kolmansilta osapuolilta tilattavien selvitysten ja asiantuntijatyön muodossa. Totuus rakentamishankkeiden käytännön arjessa on kuitenkin se, että niihin liittyvien erilaisten selvitysten ja tilattavan asiantuntijatyön määrä jatkaa kasvamistaan jatkuvasti. Kysymys ei ole ainoastaan hallituksen esityksessä mainitusta ulkopuolisen työn tilaamisen kustannuksista, vaan hankinta ja työn toteutus vaativat myös tilaajaorganisaatiolta usein runsaasti omaa työtä ja resursseja. On myös hyvä muistaa, ettei energiatodistuksella tai perusparannuspassilla paranneta suoraan yhdenkään rakennuksen energiatehokkuutta, vaan kyseessä on asiantuntijatyön perusteella tehty dokumentti.

Tässä yhteydessä haluamme viitata rakentamislain tavoitteisiin, jotka olivat lupaprosessien sujuvoittaminen ja byrokratian karsiminen. Raklin rakennuttajilta kuulemien viestien perusteella nämä tavoitteet eivät vielä toteudu käytännön lupaprosesseissa. Rakennuttajilta vaaditaan erityyppisiä selvityksiä mm. kaupunkikuvallisista tai rakentamisen laatuun kytkeytyvistä aiheista, vaikka rakentamislain tarkoitus on, että viranhaltija voi pyytää erillistä selvitystä vain ”perustellusta syystä”. Kaikki lisääntyvät vaatimukset lisäävät hankkeiden kustannusrasitusta ja siten myös mm. asumisen kustannuksia.

Esityksessä on käyty läpi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) toimeenpanon tilannetta eri jäsenmaissa, ja toimeenpano on edennyt jäsenmaissa hitaasti. Myös Rakli on seurannut toimeenpanon tilannetta, ja eurooppalaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden kilpailun näkökulmasta olemme huolissamme, ettei Suomen kilpailukykyä heikennetä viemällä vaatimuksia toimeen epäedullisin tavoin. Direktiivi sisältää useita kustannustehottomia, yksityiskohtaisia määräyksiä, jotka eivät edistä kestävyyssiirtymää Suomessa. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin aikaisempien versioiden toimeenpanokierroksilla joissakin jäsenmaissa on tehty vaihtelevia ja direktiiviä vahvasti kansallisista intresseistä tulkitsevia ratkaisuja. Rakli edellyttääkin, että toimeenpanon seurantaa muissa jäsenvaltioissa jatketaan ympäristöministeriön toimesta ja tarvittaessa reagoidaan nopeastikin, mikäli ilmenee, että säädöksien toimeenpano on rapauttanut kiinteistösijoitusmarkkinamme kilpailukykyä.

Nyt esityksen kohdassa ”*10 Toimeenpano ja seuranta*” todetaan ”*Ympäristöministeriö seuraa esityksen vaikutuksia rakennusten energiatodistuksiin ja niiden laatijoihin. Ympäristöministeriö ryhtyy tarvittaviin säädösmuutos- ja muihin toimiin, jos tarvetta havaitaan.*” Kyseisessä kohdassa tulee velvoittaa ympäristöministeriö seuraamaan rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanoa myös muissa jäsenmaissa ja ryhtymään tarvittaviin toimenpiteisiin, mikäli suomalaiseen kiinteistönomistukseen ja asumiseen kohdistuvat velvoitteet ovat verrokkimaita suuremmat.

Energiamuotokertoimista

Esityksessä käsitellyn energiatodistuksen energialuokka perustuu E-lukulaskentaan, jonka yksi keskeinen vaikuttava tekijä ovat kansalliset energiamuotoja koskevat kertoimet. Esityksessä todetaan, että *”Energiamuotojen kertoimilla tasoitetaan eri energiamuotojen välisten tuotanto-, siirto- ja päästövaikutusten eroja. Valtioneuvoston asetuksella voidaan tarkemmin säätää energiamuotokertoimista.”*

Energiamuotojen kertoimilla on ehkä alun perin tarkoitettu kohdeltavan eri lämmitys- ja energiaratkaisuja teknologianeutraalisti, mutta energiantuotantomuodot ovat muuttuneet paljon sen jälkeen, kun kertoimet ensimmäisen kerran asetettiin. Tästä huolimatta energiamuotokertoimien suhteet toisiinsa eivät ole muuttuneet. Energiamuotojen kertoimien suhdetta toisiinsa ei siten voi perustella samoilla perusteilla kuin aikanaan. Merkittävä osa kaukolämmöstä tuotetaan nykyisin sähköllä toisin kuin 10 vuotta sitten. Silti sähkön energiamuotokerroin on edelleen 2,4 kertaa kaukolämpöä suurempi. Näin suureen eroon kertoimien välillä ei nähdäksemme ole enää perusteita.

E-lukulaskentaan liittyvä valtioneuvoston asetus rakennuksissa käytettävien energiamuotokertoimien lukuarvoista oli lausunnoilla vuonna 2025. Rakli on lausunnossaan ja aiemmissa rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia koskevissa lausunnoissaan toistuvasti korostanut, että energiamuotokertoimien arvojen tulee tukea mm. energian kiertoon perustuvia ratkaisuja, joilla vähennetään rakennusten päästöjä kustannustehokkaasti. Näiden päästövähennysten tulisi myös näkyä E-luvussa ja energiatehokkuustodistuksen arvosanassa. Tämän merkitys korostuu nyt, kun EPBD:n toimeenpanoon liittyvässä esityksessä HE 164/2026 vp ei-asuinrakennuksille ollaan asettamassa energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksia, joiden saavuttamista voidaan tarvittaessa tehostaa hallinnollisin keinoin kuten uhkasakolla. Rakennusten E-luvun parantaminen kustannustehokkain keinoin on erittäin tärkeää myös suomalaisen kiinteistökannan kilpailukyvyn kannalta liittyen EU-taksonomian ja rahoittajien vaatimuksiin. Kysymys on yhteiskunnallisesti erittäin merkittävästä asiasta.

Rakennusten energiatodistus ja perusparannuspassi

Kiitämme lausuntokierroksen jälkeen esitykseen tehtyjä tarkistuksia siitä, että energiatodistusta ei tarvitsisi laatia rakennuksen merkittävän laajennuksen tai käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä. Kyseisillä hankkeilla edistetään kestävää kaupunkikehitystä, eikä hankkeita tulisi rasittaa ylimääräisillä kustannuksilla. Kuten totesimme edellä, energiatodistuksen teettäminen ei suoraan paranna yhdenkään rakennuksen energiatehokkuutta.

Kiitämme esitykseen lausuntokierroksen jälkeen pykälän 5 a ”julkisen rakennuksen energiatodistus” velvoitteen toteuttamiseen julkisyhteisöille annettua siirtymäaikaa vuoden 2027 loppuun.

Esityksen 5 §:ssä todetaan energiatodistukseen liittyen: ”*Rakentamisluvan hakijan on liitettävä rakentamislain 42 §:ssä tarkoitettuun rakentamislupahakemukseen energiatodistus, kun luvan kohteena on uusi rakennus tai laajamittaisesti korjattava rakennus*.**”**

Voimassa olevan rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013) 5 §:ssä sanotaan: ”*Haettaessa rakentamislain 42 §:n mukaista rakentamislupaa 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. ”*

Rakentamislain (751/2023) rakennusluvan hakemista koskevassa pykälässä 61 taas todetaan 2 momentissa: ”*Rakennusvalvontaviranomainen voi hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen perustellusta syystä edellyttää, että rakentamislupahakemukseen liitetään myös:”* ja saman 2 momentin 2 kohta kuuluu: ” *2) energiaselvitys*”.

Rakentamislain hengen ja tavoitteiden mukaista olisi, että energiatodistus samoin kuin energiaselvitys tulisi lupavaiheessa esittää rakennuslupaviranomaiselle vain perustellusta syystä. Pidämme siksi voimassa olevassa rakennuksen energiatodistuksesta annetussa laissa olevaa sanamuotoa ”… *energiatodistuksella*

osoitetaan rakennuksen arvioitu energiatehokkuus” parempana kuin esityksessä olevaa velvoitetta, joka edellyttää energiatodistuksen liittämisen rakentamislupahakemuksen yhteyteen. Valmiin rakennuksen osalta energiatodistus on joka tapauksessa oltava teetettynä, mikäli rakennus ei ole vapautettu velvoitteesta esityksen 3 §:ään perustuen. Esitämme, että esityksen pykälää 5 muutetaan siten, että energiatodistus samoin kuin energiaselvitys on liitettävä rakentamislupahakemukseen lupaviranomaisen esittämästä perustellusta syystä.

Kiitämme esityksen valintaa siitä, että perusparannuspassia esitetään vapaaehtoiseksi. Se tukee hallitusohjelman mukaista rakennusten energiatehokkuusdirektiivin kustannustehokasta toimeenpanoa. Raklin jäsenistönsä kanssa käymien keskustelujen perusteella perusparannuspassi ei tuo uutta suomalaiseen rakennusten PTS- ja energiatehokkuussuunnittelun kontekstiin, ja siksi vapaaehtoisuus on tarkoituksenmukaista velvoitteesta aiheutuvien kustannusten minimoimiseksi.

Perusparannuspassi ei ota huomioon rakennuksen jäljellä olevan elinkaarta eikä tulevaa käyttöä. Varsinkin ei-asuinrakennusten kohdalla käyttötarkoitusmuutokset ovat tavallisia, mikä aina vaikuttaa kustannustehokkaisiin tapoihin korjata rakennusta. Toteamme, että mm. energiatehokkuussopimusjärjestelmän kautta ammattimaisille kiinteistönomistajille on muodostunut hyvä kuva, mikä on kustannustehokasta korjaamista. Kustannustehokkaan korjaamisen keinot painottuvat vahvasti talotekniikkaan tilanteissa, joissa rakennuksen korjaushanke käynnistetään pelkästään energiatehokkuuden takia ilman yhteyttä rakennusosien päivittämiseen. Rakennusosien elinkaareen perustuvaa korjaamista taas tukee rakennuskannan osalta jo PTS-kulttuuri.

Julkisen rakennuskannan osalta perusparannuspassi ei kuitenkaan käytännössä ole vapaaehtoinen JETS–energiatehokkuussopimukseen liittyneille tahoille. Tämä johtuu energiatehokkuusdirektiivin (EED, (EU) 2023/1791) toimeenpanossa tehdyistä, tarkoituksenmukaisista valinnoista. Nyt tulisi varmistaa, ettei kunnille ja hyvinvointialueille synny merkittäviä lisäkuluja perusparannuspassien teettämisvelvoitteesta.

Julkisyhteisöille koituvien kustannusten minimoimiseksi korostamme, että perusparannuspassin teettäminen tulee olla mahdollisimman kustannustehokasta ja passin teettäminen pitää olla mahdollista myös ilman energiatodistuksen uusimista. Nyt uhkana on, että energiatodistus joudutaan uusimaan joka tapauksessa, jos perusparannuspassi täytyy teettää.

Ehdotamme näissä tapauksissa esityksen pykälän 11 b mukaista lähestymistapaa ”*Energiatodistuksen päivittäminen yksinkertaistetussa menettelyssä*”. Menettelyä tulisi käyttää, jos energiatodistuksen tiedot eivät olisi muuttuneet, mutta sitä täydennettäisiin perusparannuspassilla julkista sektoria koskevien vaateiden takia. Ehdotamme, että esityksen pykälän 11 b perusteluihin kirjataan mahdollisuus hyödyntää yksinkertaistettua menettelyä, jos energiatodistusta täydennetään perusparannuspassilla.

Esityksessä rajataan puolustushallinnon käytössä olevat rakennukset pois energiatodistusvelvoitteen piiristä SEUT 346 artiklan 1 kohdan a alakohtaan perustuen. Erityisesti valtionhallinnon käytössä on paljon rakennuksia, joihin liittyy keskeistä kansalliseen turvallisuuteen liittyvää salassa pidettävää tietoa. Näiden turvakriittisten kohteiden energiatehokkuustietojen keskittäminen julkiseen energiatodistusrekisteriin aiheuttaa myös tiedon kasautumiseen liittyvän turvallisuusriskin, mikä on tärkeää estää. Esitämmekin, että kyseinen SEUT 346 artiklan 1 kohdan a alakohdan mukaisesti rajaus laajennetaan koskemaan myös muita erityisesti valtiohallinnon turvakriittisiä kohteita, joissa käsitellään kansalliseen turvallisuuteen liittyvää salassa pidettävää tietoa. Rajaus tulisi lakiesityksen 3 §:n 2 mom. 3 kohdassa muuttaa muotoon: ”…3) sellaiseen asevoimien tai valtionhallinnon käytössä olevaan rakennukseen, johon tai jonka käyttöön liittyy kansalliseen turvallisuuteen liittyvää salassa pidettävää tietoa”.

Tarkemmat kommentit rakentamislain muuttamista koskien

Esityksessä muutetaan rakentamislakia (751/2023) ja ympäristöministeriön asetusta ilmastoselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta (1027/2024) vastaamaan uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuutta koskevan direktiivin (EU) 2024/1275 vaatimuksia rakennuksen ilmakehän lämmitysvaikutuspotentiaalin (GWP) laskennasta. Direktiivin liitteessä III ja sitä täydentävässä Euroopan komission delegoidussa säädöksessä (C/2025/8723) on säädetty tarkemmin uusien rakennusten elinkaarenaikaisen ilmakehän lämmitysvaikutuspotentiaalin laskemisesta.

Ymmärrämme rakennusten energiatehokkuusdirektiivistä tulevan tarpeen tehdä muutoksia vähähiilisyyden arvioinnin säädöspohjaan ja arviointitapaan. Haasteeksi muodostuu kuitenkin, että hiilijalanjäljen arviointiin liittyvä sääntely tuli rakennushankkeiden osalta voimaan vasta 2026 alussa ja nyt yksityiskohtiin ollaan jo tekemässä muutoksia. Lisäksi muutokset tulevat vaiheittain voimaan. Korostamme, että sääntelyn tulisi olla mahdollisimman ennakoitavaa, ja siksi myöskään vähähiilisyyteen liittyvää sääntelyä ei tule tulevina vuosina herkästi muuttaa. Pidämme hyvänä, että esityksessä lakimuutoksen voimaantuloa on esitetty vuoden 2028 alkuun eli muutoksien omaksumiseen on jätetty siirtymäaikaa.

Somersalmi Mikko
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry