

Ympäristöministeriö

VN/1878/2025

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain ja rakentamislain muuttamiseksi

Finanssiala ry:n lausunto

Kiitämme mahdollisuudesta lausua hallituksen esitysluonnoksesta.

1 Erityisesti pankit tarvitsevat energiatodistuksia, mutta niiden saatavuudessa on ongelmia

Energiatodistus on nykyisellään olennainen tieto rahoituspäätöksiä tehtäessä. Todistus kertoo luotettavasti asunnon energialuokasta ja voi vaikuttaa selvästi rahoituksen hintaan ja kohteen vakuusarvoon. Pitkällä tähtäimellä energiatodistukset ovat omiaan kasvattamaan rakennuksen tai asunnon arvoa. Energiatodistuksia hyödynnetään myös osoittamaan myönnetyn rahoituksen vihreys EU:n taksonomia-asetuksen mukaisesti.

Tuoreimman Energiatodistukset -vuosiraportin¹ mukaan 67 prosentille kerrostaloja ja vain 15 prosentille omakoti- ja paritaloja on laadittu energiatodistus. Raportin perusteella rekisteriin sisältyvien energiatodistusten määrä on itse asiassa vuonna 2025 laskenut lähes kuudesosalla vuoteen 2023 verrattuna. Luvut kertovat vakavista puutteista energiatodistusten saatavuudessa.

2 Lain noudattamisessa ja valvonnassa on selkeitä puutteita

Nykyisessä laissa rakennuksen energiatodistuksesta (50/2013) asetetaan yleinen velvoite pitää esittelytilanteessa ostajan tai vuokralaisen nähtävillä voimassa oleva rakennuksen tai sen osan energiatodistus. Tämän lisäksi asuntojen markkinoinnissa annettavia tietoja koskevan valtioneuvoston asetuksen (130/2001) asetetaan asuntoja markkinoiville elinkeinonharjoittajille (mukaan lukien kiinteistönvälittäjät) velvoite asettaa esittelyssä nähtäville energiatodistus (5 §). Syystä tai toisesta näihin velvoitteisiin suhtaudutaan asuntomarkkinoilla varsin välinpitämättömästi.

Vaikka valtion tukeman asuntorakentamisen keskus VARKE todistuksia valvookin ja antaa myynti- ja vuokrausilmoitusten osalta kehotuksia (vuonna 2025 240 kehotusta ja 71 varoitusta)², on näiden ilmoitusten valvonta niiden kokonaisvolyymiin nähden puutteellista.³ Kun energiatodistuksen hankkiminen selvästi velvoittaa pakottavasti sekä rakennuksen tai asunto-osakkeen omistajaa, vuokraajaa sekä kiinteistönvälittäjää, tulisi valvonnan kohdistua näihin tahoihin nykyistä tehokkaammin.

¹ Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen julkaisuja 2026:5

² <https://www.varke.fi/fi/ajankohtaista/energiatodistuksia-tehdaan-vuosittain-paljon>

³ Esimerkiksi oheisen Ylen uutisen (<https://yle.fi/a/74-20210820>) perusteella Suomessa on tehty vuonna 2025 noin 59 000 asuntokauppaa, ja VARKE kirjoittaa muutaman sakon vuodessa. Tässä on suuri epäsuhta siihen nähden, kuinka suuri osa näistä asunnoista on tilastojen valossa vailla energiatodistusta.

3 Esitetyt muutokset energiatodistuslakiin ovat oikeansuuntaisia energiatodistusten näkökulmasta, mutta ne voisivat mennä myös pidemmälle

Kiitämme erityisesti sitä, että energiatodistuksen päivittämistä yksinkertaistetussa menettelyssä esitetään mahdollistettavaksi.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 20 artiklan 4 kohdan mukaan rakennuksen energiatehokkuusluokka on mainittava verkossa ja verkon ulkopuolisissa ilmoituksissa, mukaan lukien kiinteistöväälitysportaalit. Tämä on lisäys aiemmin voimassa olleeseen direktiiviin nähden. Kiinteistöväälitysportaalien roolia olisi hyvä korostaa myös kansallisessa lainsäädännössä ja lisätä näistä maininta vähintäänkin yksityiskohtaisiin perusteluihin.

Kannatamme virtuaalisten kohdekäyntien sallimista, sillä se tekee energiatodistuskatselmuksesta joustavamman ja parhaassa tapauksessa vaikuttaa positiivisesti energiatodistuksen määrän kasvuun. Huomioimme, että yksityiskohtaisissa perusteluissa on todettu virtuaalisen toteutuksen käyttöalan suppeuden puolesta *"virtuaalisesti ei ole mahdollista esimerkiksi havainnoida kaikkia olennaisia aistinvaraisia asioita, kuten sisäilman raikkautta tai poikkeavia lämpötilaolosuhteita, jotka voivat olla tärkeitä suosituksia annettaessa"*. Olemme tästä sinänsä samaa mieltä, mutta huomioimme, että virtuaalinen kohdekäynti on erityisesti energiatodistuksen sisältämän keskeisimmän informaation (energialuokka) kannalta varsin toimiva vaihtoehto, ja kannatamme sen mahdollisimman laajamittaista käyttöä. Olisi tämän vuoksi mielekästä, että *muulle erityiselle syyille* kohdekäynnin järjestämiseksi annettaisiin mahdollisimman laava tulkinta jo perustelutekstissä.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 20 artiklan 2 kohdassa asetetaan jäsenvaltioille velvoite varmistaa, että myynti- ja vuokraustilanteiden ohella myös rakennusta rakennettaessa tai merkittävän korjauksen osalta tulee antaa rakennuksesta energiatodistus. Tämän pohjalta esitetyn 5 §:n mukainen velvoite liittyy rakentamislupahakemukseen energiatodistus silloin kun luvan kohteena on esimerkiksi rakentamislain 14 §:n 2 momentissa tarkoitettu rakennuksen laajamittainen korjaus on rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 20 artikla nähden liian kapea tulkinta direktiivistä. Direktiivi edellyttää energiatodistuksen antamista silloin, kun rakennusta on korjattu merkittävästi. Huomautamme, että merkittävää korjausta ei ole määritelty direktiivissä. Sen sijaan laajamittainen korjaus on määritelty direktiivissä rakentamislain 14 §: 2 momenttia vastaavalla tavalla. Laajamittaisella korjauksella tarkoitetaan ainakin sellaisia rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvia perusparannuksia, joiden kokonaiskustannukset ovat yli 25 prosenttia rakennuksen arvosta. Merkittävä korjaus ja laajamittainen korjaus ovat direktiivissä eri asioita, ja kansallinen ratkaisu sitoa energiatodistusten antamiskynnys laajamittaiseen korjaukseen eli hyvin tiukkoihin kriteereihin ja rakennuslupaprosessiin olisi omiaan heikentämään myös finanssialan mahdollisuuksia rahoittaa remontteja energiatehokkaasti. Ehdotamme, että ratkaisua tulee harkita uudelleen jatkovalmistelussa.

Luonnoksessa esitetään, että yli neljä kuukautta vuodessa käytettäviltä loma-asunnoilta edellytettäisiin jatkossa energiatodistusta. Pidämme tärkeänä, että sääntelyyn sisältyy selkeä määrittely siitä, millä perusteella käyttöaikaa arvioidaan ja kuka arvioinnin tekee. Yksiselitteinen sääntely vähentäisi tulkintaepävarmuutta

erityisesti myynti- ja vuokraustilanteissa, joissa epäselvä vastuunjako voi muodostua käytännön ongelmaksi.

Lisäksi esitämme pohdittavaksi, voisiko energiatodistuksen hankintakustannus olla tulevaisuudessa kotitalousvähennyksen kohteena ottaen huomioon, että asunnon perusparannuskustannukset sisältyvät jo nyt kotitalousvähennykseen.

4 Perusparannuspassi

Perusparannuspassi mahdollistaa ainakin teoriassa sen, että myös finanssialan toimijoiden on mahdollista saada hyödyllistä lisätietoa rahoitettavista kohteista. Kannatamme vapaaehtoisen perusparannuspassin lisäämistä energiatodistuksen yhteyteen.

5 Taksonomia-asetus

EU:n kestävän rahoituksen taksonomia-asetus edellyttää uusilta, pinta-alaltaan vähintään 1000 m² rakennuksilta⁴ tiiveysmittausten tulosten julkaisemista. Pidämme tärkeänä, että näiden rakennusten osalta tiiveysmittausten tulokset tuotaisiin näkyväksi myös energiatodistuksessa, jotta kansallinen sääntely tukisi johdonmukaisesti EU-tason kestävyysvaatimuksia.

FINANSSIALA RY

Hannu Ijäs

⁴ Taksonomia-asetuksen päivitysluonnos; nykyisessä sääntelyssä raja 5000 m