

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
Lausunto 12.10.2026

Ympäristövaliokunnalle

HE 164/2026 vp Hallituksen esitys laiksi rakennusten energiatehokkuudesta

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 säädöksen valmistelun lisäksi myös niiden tulkinnoissa. Perusteluteksteillä vaikutetaan viranomaisten, esimerkiksi rakennusvalvontojen,

säädöstulkintoihin, joten olisi olennaista, että lain perusteluteksteissä todettaisiin selvästi kustannustehokkuuden tavoitteen olevan olennainen myös velvoitteiden viranomaistulkinnoissa.

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 suhteessa kilpailijamaihimme. Direktiivi sisältää useita kustannustehottomia, yksityiskohtaisia määräyksiä, jotka eivät edistä kestävyyssiirtymää Suomessa parhaalla tavalla. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin aikaisempien versioiden toimeenpanokierroksilla joissakin jäsenmaissa on tehty vaihtelevia ja direktiiviä vahvasti kansallisista intresseistä tulkitsevia ratkaisuja. Rakli edellyttääkin, että toimeenpanon seuranta muissa jäsenvaltioissa jatketaan ympäristöministeriön toimesta ja tarvittaessa reagoidaan nopeastikin, mikäli ilmenee, että säädöksen toimeenpano on rapauttanut kiinteistösijoitusmarkkinamme kilpailukykyä.

Nyt esityksen kohdassa *"9 Toimeenpano ja seuranta"* todetaan *"Ympäristöministeriö seuraa ehdotettujen säännösten vaikutuksia ja ryhtyy tarvittaviin säädösmuutostoihin ja muihin toimenpiteisiin, jos tarve havaitaan."* Kyseisessä kohdassa tulee velvoittaa ympäristöministeriö seuraamaan rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanoa muissa jäsenmaissa jatkossakin ja ryhtymään tarvittaviin toimenpiteisiin, mikäli suomalaisen kiinteistönomistukseen ja asumiseen kohdistuvat velvoitteet ovat verrokkimaita suuremmat. Rakli esittää siis, että ympäristöministeriö veloitetaan esimerkiksi eduskunnan lausumalla seuraamaan toimeenpanon etenemistä muissa jäsenmaissa ja ryhtymään tarvittaviin säädösvalmistelutoimenpiteisiin, mikäli käsittelyssä oleva rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpano johtaa Suomessa verrokkimaita suurempaan kustannusrasitukseen asumiselle ja kiinteistönomistamiselle.

Esityksen perusteluissa on useammassa kohdassa tuotu esille, että rakennusten energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksien asettamisella ja aurinkoenergiajärjestelmien asentamista koskevilla vaatimuksilla on positiivisia vaikutuksia, esimerkiksi seuraavasti: *"...vaikka rakennuksen energiatehokkuuden parantaminen ja soveltuvien aurinkoenergialaitteistojen käyttöönotto saattavat edellyttää investointeja, voidaan ehdotetulla sääntelyllä arvioida olevan myös paljon myönteisiä vaikutuksia rakennusten omistajille. Energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet ja aurinkoenergialaitteistot tuovat rakennusten omistajille taloudellista hyötyä pidemmällä aikavälillä, kun energiaa kuluu rakennuksissa vähemmän ja osa siitä on paikan päällä tuotettua."*

Toteamme että energiatehokkuuden kehittäminen kiinteistökannassa on sinänsä myönteinen asia ja tätä Rakli edistää aktiivisesti jäsenistönsä kanssa mm. vapaaehtoisten energiatehokkuussopimusten kautta. Tässä yhteydessä, kun sääntelyn vaikutuksia tutkitaan, kyse on kuitenkin ennen muuta ns. vaihtoehtoiskustannuksesta.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi sisältää lukuisia yksityiskohtaisia kustannustehottomia määräyksiä, joista vähimmäisenergiatehokkuusvaatimukset yksittäisille ei-asuinrakennuksille on yksi selvimmistä. Rakennusten energiatehokkuuteen käytetyt investoinnit kohdistuisivat huomattavasti järkevämmin kiinteistökannan kehittämiseen, jos kokonaisuutta tarkastettaisiin kiinteistökannan, ei yksittäisen kiinteistön

tasolla. Useasti sen taustalla, miksi rakennuksen kuntoa ja energiatehokkuutta ei ole parannettu, on loogisia rakennuksen käyttötarpeisiin ja elinkaaren kestoon liittyviä syitä. Kustannustehottomat ja yksityiskohtaiset rakennuksen vähimmäisenergiatehokkuusvaatimuksien kaltaiset määräykset vievät investointiresursseja kiinteistökannan järkevämältä kehittämiseltä ja kansantaloudellisesti tuottavammilta investoinneilta.

Edellä mainittu konkretisoituu erityisesti alueellisissa eroavaisuuksissa. Esityksessä todetaan sääntelyn vaikutusarviointiin liittyen. *”Rakennuksen arvoon liittyvät vaikutukset kuitenkin vaihtelisivat huomattavasti esimerkiksi rakennuksen sijainnista riippuen. Muun muassa sellaisilla alueilla, joilla väestö vähenee ja rakennusten arvot eivät kehity myönteisesti, ehdotetulla sääntelyllä ei todennäköisesti saavutettaisi rakennuksen arvoon liittyviä hyötyjä, vaan riski jopa hukkainvestoinneille olisi olemassa.”* Toteamme, että esityksen perusteluja tulee korjata siten, että esityksestä lainatun tekstin loppu kirjoitetaan: *”... vaan riski jopa hukkainvestoinneille **on** olemassa.*

Energiamuotokertoimista

Esityksen 3 §:ssä käsitellyn rakennuksen energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksien täyttäminen perustuu E-lukulaskentaan, jonka yksi keskeinen vaikuttava tekijä ovat kansalliset energiamuotoja koskevat kertoimet. Energiamuotokertoimet ovat energiamuodoille kuten esimerkiksi sähkölle ja kaukolämmölle yksilölliset.

Energiamuotojen kertoimilla on 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 10–15 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 kertoimia koskevassa lausunnossaan ja aiemmissa lausunnoissa rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia koskien toistuvasti korostanut, että energiamuotokertoimien arvojen tulee tukea mm. energian kiertoa rakennuksissa perustuvia ratkaisuja (esim. poistoilmalämpöpumput), joilla vähennetään rakennusten päästöjä kustannustehokkaasti. Näiden päästövähennysten tulisi myös näkyä E-luvussa ja energiatehokkuustodistuksen arvosanassa. Kokonaisenergian käyttö rakennuksissa vähenee mainittujen ratkaisujen ansiosta todella paljon, vaikka päästöttömän sähkön käyttö suhteessa hieman lisääntyisikin.

Energiatodistus ja sen taustalla oleva E-luku vaikuttavat rakennuksen osto- ja myyntipotentialiin ammattimaisen omistajan näkökulmasta, ja E-luvulla on suora vaikutus kiinteistön rahalliseen arvoon mm. EU-taksonomiaohjauksen kautta. Rahoituslaitokset arvioivat sijoitustensa riskejä E-todistuksen E-lukujen perusteella (Aalto yliopisto, Holopainen ym. 2026)¹. Valinnat E-lukujen laskentasääntöjen osalta ohjaavat ulkomaisia investointivirtoja Suomeen tai täältä pois. Mikäli kaukolämpöä suositeltiin vielä nykyistä enemmän energiamuotokertoimien arvoilla ja estettäisiin kustannustehokkaiden korjaustapojen hyödyntäminen kiinteistöjen energiatehokkuutta parannettaessa, seurauksena olisi erittäin kallis lasku suomalaiselle kiinteistönomistukselle ja eläkevarojen hoidolle.

Asian merkitys korostuu entisestään nyt, kun EPBD:n toimeenpanoon liittyen esityksen 3 §:ssä ollaan asettamassa energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksia, joiden saavuttamista voidaan tarvittaessa tehostaa hallinnollisin keinoin kuten uhkasakolla. Rakennusten E-luvun parantaminen kustannustehokkain keinoin onkin erittäin tärkeää suomalaisen kiinteistökannan kilpailukyvyyn ja ylläpidon kannalta. Kysymys on yhteiskunnallisesti erittäin merkittävästä asiasta.

Rakli esittää, että energiamuotokerrointen välisen eron tulisi jatkossa kaventua, ei kasvaa, jotta kiinteistöjen kustannustehokas korjausrakentaminen, energiankäytön tehostaminen ja energialaskujen pienentäminen on jatkossa mahdollista taloyhtiöille ja kiinteistönomistajille.

Rakennusten energiatehokkuuden vähimmäisvaatimukset (3 §)

Esityksen 3 §:ssä esitetään ei-asuinrakennuksille määräaikoja täyttää energiatehokkuuden vähimmäisvaatimukset käyttötarkoitukseluokakohtaisesti. Vaatimukset perustuvat rakennusten energiatehokkuusdirektiivin artiklan 9 toimeenpanoon.

Esityksen perustelujen mukaan käytännössä veloitteet realisoituisivat rakennuksen omistajalle viimeistään tilanteessa, jossa energiatodistus on energiatodistuslain mukaisesti esitettävä, sillä viimeistään tällöin rakennuksen energiatehokkuutta koskevat tiedot tulevat avoimesti nähtäville. Energiatehokkuusvaatimusten noudattamista valvottaisiin myös rakentamisluvanvaraisten hankkeiden yhteydessä. Rakennusvalvontaviranomaisella olisi perustellusta syystä oikeus pyytää rakennuksen omistajalta selvitystä energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten täyttymisestä.

Esityksen perustelujen mukaan 3 §:n mukaisten veloitteiden täyttäminen on mahdollista osoittaa vähimmillään vain teettämällä rakennukselle uudenmallinen energiatodistus. Tästä kiitämme esityksen valmistelua.

Esityksen 3 §:n 5 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi rakentamisluvan myöntämisen yhteydessä myöntää vapautuksen energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten noudattamisesta. Esityksen mukaan velvoitteista vapautuakseen rakennuksen omistajan tulisi osoittaa, ettei

¹ [Energiatehokkuus vaikuttaa jo asuntolainaasi – seuraavaksi katse kääntyy ilmatoriskeihin | Aalto-yliopisto](#)

rakennuksen energiatehokkuuden parantaminen ole teknisesti, taloudellisesti tai toiminnallisesti toteutettavissa rakennuksen odotettavissa olevan tulevan käytön, epäsuotuisan kustannushyötyanalyysin tai muun vaikean ongelmatilanteen perusteella.

Tulkitsimme esityksen perusteella, että poikkeuksen saaminen ja energiatehokkuuden vähimmäisvelvoitteista vapautuminen edellyttää aina rakentamisluvan hakemista. Jos esimerkiksi uuden energiatodistuksen laatimisen yhteydessä havaitaan, ettei rakennus täytä energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksia, rakennuksen omistajan olisi pantava rakentamislupahakemus vireille voidakseen hyödyntää poikkeusta, vaikka rakennukseen ei olisi ollenkaan tarkoituksenmukaista tehdä korjaustoimenpiteitä esimerkiksi rakennuksen vähäisen käytön vuoksi. Pidämme tätä menettelyä ongelmallisena ja turhaa byrokratiaa aiheuttavana. Rakennuksen omistajan tulisi olla mahdollista vapautua velvoitteesta myös ilman rakentamislupaprosessia esittämällä riittävät selvitykset velvoitteesta vapautumiselle viranomaisen niitä pyytäessä.

Pykälän perusteluissa todetaan velvoitteista vapautumisen kytkemisestä lupaprosessiin seuraavasti: *”Vapautuksen pyytäminen energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten noudattamisesta ja sen mahdollinen myöntäminen tapahtuisivat käytännössä rakentamislupamenettelyn yhteydessä, sillä rakennukseen olisi vapautuksesta huolimatta toteutettava yksittäiset, kustannushyötyanalyysin perusteella taloudellisesti toteutettavissa olevat energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet.”* Tämä ei mielestämme ole riittävä syy kytkeä velvoitteista vapautuminen byrokratiaa aiheuttavaan rakentamislupaprosessiin. Nähdäksemme viranomaisen olisi mahdollista vaatia rakennuksen omistajalta muutenkin riittävät selvitykset, että taloudellisesti toteutettavissa olevat toimenpiteet on tehty, sekä tehdä tarvittaessa asiasta valituskelpoinen viranomaispäättös. Esitämme, että pykälään 3 muokataan mahdollisuus vapautua muun kuin asuinrakennuksen 3 §:n 1 ja 2 momenteissa säädetyistä rakennuksen energiatehokkuutta koskevista vähimmäisvaatimuksista muuten kuin rakentamislupaprosessin kautta esittämällä riittävät perusteet viranomaiselle.

Esityksen pykälän 3 perusteluissa todetaan liittyen mahdollisuuteen vapautua pykälän 3 mukaisesta velvoitteesta: *”Vapautuksen edellytysten olemassaolon osoittamisessa käytettävänä selvityksenä voitaisiin hyödyntää esimerkiksi uuden energiatodistuksen laatimisen yhteydessä vapaaehtoisesti laadittavaa perusparannuspassia, jossa esitetään rakennuskohtaisesti perusteltuja suosituksia energiatehokkuuden parantamiseksi. Vapautuksen edellytysten olemassaolo voitaisiin osoittaa myös muilla todennettavissa olevilla laskelmilla.”*

Esitämme, että linkitys perusparannuspassin ja velvoitteista vapautumisen väliltä poistetaan pykälän perusteluista. Perusparannuspassi ei ota huomioon rakennuksen jäljellä olevan elinkaarta eikä tulevaa käyttöä. Varsinkin ei-asuinrakennusten kohdalla käyttötarkoituksmuutokset 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. Raklin edustamat ammattimaiset

kiinteistönomistajat eivät koe, että perusparannuspassista olisi hyötyä heille. Emme siksi näe olennaisena liittää perusparannuspassia energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksien velvoitteista vapautumiseen. Olennaisinta on joka tapauksessa, että perusparannuspassia ei esitetä ainoaksi keinoksi vapautua pykälän 3 mukaisista velvoitteista.

Aurinkoenergia rakennuksissa (4 §)

Esityksessä todetaan, että lain 4 §:ssä säädetään rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 10 artiklan mukaisesti soveltuvien aurinkoenergiälaitteistojen käyttöönotosta tietyissä rakennusluokissa esitettyihin määräaikoihin mennessä sekä näistä vaatimuksista poikkeamisen edellytyksistä. Se mihin rakennuksiin velvoitteita sovellettaisiin, määräytyisi rakennuksen pohjakerroksen hyötypinta-alan perusteella.

Esityksen 4 §:n 1 mom. mukaan *”Uudessa rakennuksessa sekä olemassa olevassa rakennuksessa, johon haetaan rakentamislupaa laajamittaista korjausta, katolla tehtäviä töitä tai rakennuksen teknisten järjestelmien asentamista varten, on otettava soveltuvat aurinkoenergiälaitteistot käyttöön seuraavasti:”*

Rakli pitää kannatettava ja kiitettävänä että velvoitteita asentaa aurinkoenergiajärjestelmiä tarkasteltaisiin osana rakentamislupaprosessia eli silloin kun järjestelmien asentaminen muutenkin luontevasti liittyy rakentamiseen, jolle haetaan lupaa. Esityksen perusteluissa todetaan: *”Olennaista velvoitteen realisoitumisessa olisi se, että tehtävä toimenpide avaa luontevasti mahdollisuuden aurinkoenergiälaitteistojen kustannustehokkaaseen käyttöönottoon, kuten laajoissa kattoremonteissa ja rakennuksen teknisiä järjestelmiä koskevissa perusparannuksissa.”* Pidämme hyvänä, että esityksen perusteluissa käydään läpi, missä tilanteissa velvoitteen realisoituminen kytkeytyy haettavan rakentamisluvan mukaisen kokonaisuuden.

Rakli kannattaa lisäksi esityksen linjauksia, jotka mahdollistavat rakennuksen omistajalla laajan harkintavallan sen suhteen, millaisia aurinkoenergiajärjestelmiä rakennukseen on asennettava.

Esityksen 4 §:n 2 momentin mukaan rakennuksen omistaja voisi poiketa aurinkoenergiälaitteistojen käyttöönotolle säädetyistä velvoitteista, mikäli aurinkoenergiälaitteistojen käyttöönotto ei ole teknisesti, taloudellisesti tai toiminnallisesti toteutettavissa. Rakennuksen omistajan olisi esitettävä selvitys poikkeamisen edellytysten täyttymisestä, mikäli kunnan rakennusvalvontaviranomainen sitä pyytäisi.

Rakli pitää erittäin kannatettavana, että esitys mahdollistaa aurinkoenergiajärjestelmien käyttöönotosta poikkeamisen muun muassa rakennuksen ominaisuuksien, sijainnin, käyttötarkoituksen, rakennuksen jäljellä olevan käyttöiän, rakennusten historiallisten ja rakennusperintöarvojen, sähköverkon rajoitteiden sekä investoinnin kustannusten ja saavutettavien hyötyjen perusteella. Poikkeamisvelvoitteella turvataan, että lähtökohtaisesti investointeja hyödyttömiin tai toiminnallisesti tai teknisesti sopimattomiin aurinkoenergiälaitteistoihin ei tarvitse tehdä. Tätä on selvennetty esityksen perusteluissa esimerkiksi

seuraavasti: *"... Esimerkiksi tilanteessa, jossa rakennuksen vesikatto on tarkoitus uusia huomattavasti ennen aurinkoenergialaitteistojen odotettavissa olevan käyttöiän päättymistä, ei taloudellisia edellytyksiä*

laitteistojen käyttöönotolle olisi olemassa." On nimenomaan oleellista, että käytännöllisyys ja tarpeenmukaisuus ohjaavat velvoitetta asentaa järjestelmiä. Pidämme myös hyvänä, että selvitys velvoitteista poikkeamisesta pitäisi esittää ainoastaan viranomaisen sitä pyytäessä. Poikkeamiseen ei tule luoda turhaa byrokratiaa aiheuttavaa, irrallista prosessia.

Esityksen 4 §:n perusteluissa todetaan. *"Käyttöönottovelvoite voitaisiin kuitenkin täyttää siten, että rakennuksen omistaja sallii sopimusjärjestelyin kolmannen osapuolen asentaa ja käyttää rakennuksessa aurinkoenergiajärjestelmää, koska tällöin energia tuotetaan rakennuksessa tai sen yhteydessä direktiivin tarkoittamalla tavalla"*. Tässä tarkoitetaan oletettavasti aurinkoenergian palvelumalleja, joissa kolmas osapuoli vastaa järjestelmästä ja myy tuotettua lähienergiaa rakennuksen käyttöön sekä mahdollisesti myös verkkoon. Asiaa olisi hyvä vielä selventää esityksen perusteluissa.

Somersalmi Mikko
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry