



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Rakennuksen energiatodistus uudistuu

Ympäristöministeriö 27.2.2013

Mikä on rakennuksen energiatodistus?

- Energiatodistus on työkalu jolla voi helposti vertailla rakennusten energiatehokkuutta (vrt. autojen ominaiskulutus, jääkaappien luokitus).
- Energiatodistus tarvitaan tällä hetkellä uudisrakentamisessa .
- Uudistuksen myötä energiatodistus tarvitaan olemassa oleville rakennuksille vain myynnin ja vuokrauksen yhteydessä sekä lisäksi esille laitettuna tietyissä rakennuksissa.
- Energiatodistus on käytössä kaikissa EU-maissa, mutta se on toteutettu kansallisesti.
- **Energiatodistusta koskeva lainsäädäntö muuttuu 1.6.2013 alkaen.**

Vähän kuluttava	E-luokka
A	
B	
C Uudisrakennus 2012	
D	
E	E
F	
G	
Paljon kuluttava	

Energiatodistusten käyttö tähän asti

- Energiatodistus on ollut Suomessa käytössä vuodesta 2008 uudisrakentamisessa sekä vuodesta 2009 suurissa olemassa olevissa rakennuksissa.
- Energiatodistus on parantanut uudisrakentamisen energiatehokkuutta
 - Pientalot: A-luokkaa 21 % vuonna 2009 ja 48 % vuonna 2011
 - Kerrostalot: A-luokkaa 5 % vuonna 2009 ja 37 % vuonna 2011
- Energiatodistus on ollut vapaaehtoinen ennen vuotta 2008 rakennetuille pientaloille.
- Nykyisin useita eri todistuslomakkeita, laatimistapoja, laatijoita ja voimassaoloaikoja.

**Asunto on usein elämän suurin hankinta.
Jatkossa myös vanhan pientalon ostaja voi arvioida
ostopäätöstä ympäristön ja energiatehokkuuden
näkökulmasta.**



Energiatodistus myös vanhoille pientaloille

- Uudistus tuo vanhat pientalot energiatodistuksen piiriin vaiheittain: energiatodistus tarvitaan vanhoissa pientaloissa, kuten muissakin rakennuksissa, rakennuksen tai huoneiston **myynnin tai vuokrauksen yhteydessä.**
- Uudisrakennuksille energiatodistus tarvitaan kuten ennenkin.
- Kyseiselle rakennukselle tehdyt energiansäästösuositukset mukana todistuksessa.
- Myynti- ja vuokrausilmoitukseen esille energialuokka (A-G).
 - Voimassaolevien vanhojen energiatodistusten osalta $A_{2007} - G_{2007}$
- Energiatodistus esillä yleisöpalvelutiloissa (jos yli 500 m²).

Esimerkki Pariisista: energialuokka näkyvillä myynti-ilmoituksissa



COUP DE COEUR ASSURE

Superbe duplex de 92m² entièrement rénové avec goût, cuisine ouverte, double salon sjr avec cheminée, 2 ch. (poss. 3), rangements, nombreuses dépendances.

94220 CHARENTON LE PONT

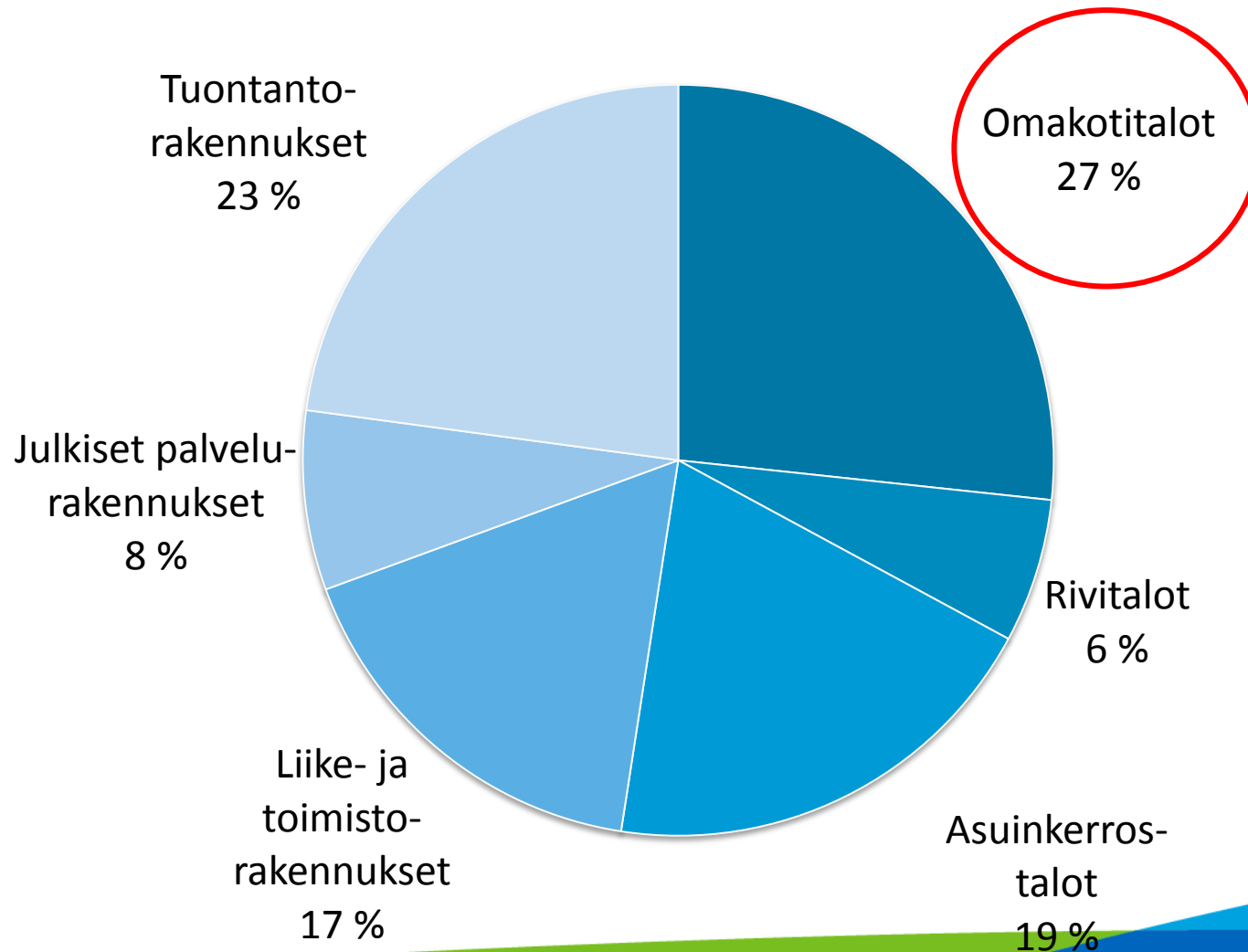
675 000 € F.A.I

Logement économe	Faible émission de GES
0 à 50 A	0 à 5 A
51 à 90 B	6 à 10 B
91 à 150 C	11 à 20 C
151 à 230 D	21 à 35 D
231 à 330 E	36 à 50 E
331 à 450 F	51 à 65 F
451 à 650 G	66 à 100 G

Tavoitteena selkeä ja luotettava todistus

- Energiatodistuksesta vertailukelpoinen ja luotettava:
 - Yksi lomake laadittaessa
 - Yksi tapa määrittää energiatehokkuus
 - Tekijöiltä edellytetään pätevöitymistä ja rekisteröintiä valvontaviranomaisen ylläpitämään laatijarekisteriin
 - Tekniikan alan soveltuva tutkinto tai korvaava työkokemus sekä laatijakokeen läpäisy
 - Kaksi pätevyystasoa, porrastetaan vaatavuustasoittain
- Energiatodistus jatkossa voimassa 10 vuotta.
- Suunnitteilla sähköinen rekisteri, jossa energiatodistukset julkisesti nähtävillä. Valmistuu aikaisintaan 2014.

Pientalojen energiankulutuksella on merkitystä: osuus rakennusten kokonaisenergiankulutuksesta on 27%



E-luku kertoo energiatehokkuuden

- Energialuokitus perustuu rakennuksen E-lukuun, joka koostuu rakennuksen laskennallisesta vuotuisesta ostoenergiankulutuksesta painotettuna eri energiamuotojen kertoimilla.
- Energiatodistus tarjoaa ostajalle tai vuokraajalle rakennuksen teknisiin ominaisuuksiin perustuvaa tietoa, joka ei ole riippuvainen käyttäjien käyttötottumuksista.
 - Ei nykyisen käyttäjän, vaan rakennuksen vertailua.
 - Vastaava vertailumenettely tuttua esimerkiksi kodinkoneiden energiamerkinnöistä.
- Myös nykyisten asukkaiden toteutuneen ostoenergiankulutuksen ilmoittaminen on pakollista, jos tieto on saatavilla.
- Rakennuskohtainen todistus, tietyin poikkeuksin – ei rakennusryhmälle.

Esimerkki: Asuinkerrostalon luokitusasteikko

Energiatehokkuusluokka	Kokonaisenergiankulutus, E-luku (kWh _E /m ² vuosi)
A	E-luku ≤ 75
B	76 ≤ E-luku ≤ 100
C	101 ≤ E-luku ≤ 130
D	131 ≤ E-luku ≤ 160
E	161 ≤ E-luku ≤ 190
F	191 ≤ E-luku ≤ 240
G	241 ≤ E-luku

Esimerkki: Arvioita rakennuksen sijoittumisesta energialuokkiin

Rakennuksen samaa energialuokka on aina tapauskohtainen riippuen mm. rakennuksen arkkitehtuurista, lämpöteknisistä ominaisuuksista ja teknisistä laitteista.

- Pientalo:
 - F: 1940-luvun öljylämmitystalo
 - E: 1970-luvun öljylämmitystalo
 - D: 1990 maalämpö/pelletti
 - C: 2012 uudisrakentaminen
 - B: hyvin matala energiantarve/passiivitalo
 - A: omaa energiantuotantoa
- Asuinkerrostalo:
 - F: 1970-luvun öljy
 - E: 1980-luvun kaukolämpö
 - D: 1990 kaukolämpö/pelletti/maalämpö
 - C: 2012 uudisrakentaminen
 - B: hyvin matala energiantarve/passiivitalo
 - A: omaa energiantuotantoa



Esimerkki: Pientalo

Esimerkkejä eri toimenpiteiden mahdollisista vaikutuksesta energiatodistuksen luokitukseen:

- 1940-luvun öljylämmitystalo muutetaan maalämpöön: luokka voi muuttua F => D
- 1970-luvun öljylämmitystaloon julkisivun lämmöneristyksen ja ikkunoiden energiatehokkuuden parantaminen ja ilmanvaihdon lämmön talteenotto: luokka voi muuttua E=>D
- 1960-luvun sähkölämmitystaloon julkisivun lämmöneristyksen ja ikkunoiden energiatehokkuuden parantaminen ja ilmanvaihdon lämmön talteenotto: luokka voi muuttua G=>E



Huom. Luokituksen paraneminen on aina tapauskohtaista riippuen mm. rakennuksen arkkitehtuurista, lämpöteknisistä ominaisuuksista ja teknisistä laitteista.

Esimerkki: Asuinkerrostalo

Esimerkkejä eri toimenpiteiden mahdollisista vaikutuksesta energiatodistuksen luokitukseen:

- 1970-luvun öljylämmitystaloon ilmanvaihdon lämmöntalteenotto: luokka voi muuttua F=>E
- 1980-luvun kaukolämpötaloon ilmanvaihdon lämmöntalteenotto: luokka säilyy E
- 1980-luvun kaukolämpötaloon ilmanvaihdon lämmöntalteenotto, julkisivun lämmöneristys ja lämmitysjärjestelmän parantaminen (säätöjärjestelmän ja lämmönsiirtimen uusiminen): luokka voi muuttua E => rakennuksesta riippuen D tai C



Huom. Luokituksen paraneminen on aina tapauskohtaista riippuen mm. rakennuksen arkkitehtuurista, lämpöteknisistä ominaisuuksista ja teknisistä laitteista.

Mihin energiamuodon kertoimet perustuvat?

- Jatkumo uudisrakentamisen määräyksiin: samat energiamuodon kertoimet ja energiatehokkuusmääritelmä kuin 1.7.2012 voimaan tulleissa uudisrakentamisen määräyksissä.
- Mahdollistaa uuden ja vanhan rakennuksen vertailun.
- Energiamuodon kertoimet kuvaavat luonnonvarojen kulutusta ja pohjautuvat primäärienergiaan.

	Energiamuodon kerroin asetuksessa	Eurooppa primäärienergia
Fossiiliset	1	1
Sähkö	1,7	2,5
Kaukolämpö	0,7	-
Kaukojäähdytys	0,4	-
Uusiutuvat	0,5	0,2-1,1

Kevennetty menettely ja milloin todistusta ei tarvita

- Kevennetty menettely arvoltaan vähäisille rakennuksille tai muusta erityisestä syystä.
 - Helposti saatava yleislomake, jossa rakennuksen ja todistuksen hankkijan yhteystiedot sekä syy kevennetyn menettelyn käyttämiseen
 - Ei tietoja rakennuksesta tai kulutuksista, ei paikalla käyntiä, ei pätevää tekijää, ei säästösuosituksia, ei energialuokkaa (luokittelematon, H ilmoituksissa)
 - Jos käytetty tilanteessa jossa ehdot eivät täyty, tulee todistus tehdä jälkikäteen
- Energiatodistusta **ei tarvita** mm. loma-asunnoille, alle 50 m² rakennuksille, suojelluille rakennuksille, lyhytaikaisesti vuokratuille rakennuksille, konsernin sisäisessä vuokrauksessa eikä erikoisrakennuksille.
- Helpotus E-luvun laskentaan olemassa oleville jäähdytetyille rakennuksille (verrattuna uudisrakentamisen määräysten laskentatapaan).

Energiatodistuksen arvioituja kustannuksia – toteutuvat kustannukset aina tapauskohtaisia

- Uudistuksen lähtökohtana on, että todistus on kustannuksiltaan kohtuullinen
- Pientalon energiatodistuksen laatimiskustannus noin 500-700 €, voimassa 10 vuotta
- Asuinkerrostalokohteen energiatodistuksen laatimiskustannus noin 1000-1500 €, voimassa 10 vuotta
- Energiatodistuksen tekeminen kannattaa yhdistää esimerkiksi rakennuksen kuntotutkimukseen, kuntoarvioon, kuntotarkastukseen tai energiakatselmukseen

Soveltaminen alkaa vaiheittain

- Soveltaminen vaiheittain vuonna 2013-2017
 - Uudisrakentamisessa lain voimaantulosta 1.6.2013 alkaen
 - Neljän vuoden siirtymäaika ennen 1980 rakennetuille pientaloille
 - Lyhyempiä siirtymäaikoja muutamille muun käyttötarkoituksen mukaisille rakennuksille
- Vanhat todistukset ovat voimassa voimassaoloaikansa mukaisesti
 - Osana isännöitsijäntodistusta annetut energiatodistukset voimassa 2014 loppuun asti
- Vanhan lain mukaisesti energiatodistuksen laatijakokeen suorittaneiden pätevyudet ovat voimassa enintään vuoteen 2017
 - Oikeuttaa vain vaatimustasoltaan alhaisimpaan pätevyyteen

Valvonta

- Valvontaviranomaiset ympäristöministeriö ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA
- Todistusten laatimisen ja käytön valvonta
 - Uudisrakentaminen: todistus osa rakennuslupa-asiakirjoja, ARA valvoo sisältöä
 - Myynti- ja vuokraustilanne: nähtävillä olo näytöissä, todistuksen antaminen ostajalle ja vuokralaiselle, myynti-ilmoituksissa näkyminen
 - Julkisessa rakennuksessa todistus nähtävillä
- Todistusten laadun valvonta
 - Osuus kaikista laadituista todistuksista tarkastetaan
- Todistusten laatijoiden valvonta
 - Pätevyys vahvistettava kokeella, laatijan oltava rekisterissä

Seuraamukset

Käytössä hallinnollinen seuraamusjärjestelmä:

1. Kehotukset, varoitukset

- Kehotetaan esimerkiksi teettämään todistus määräajassa, jos se puuttuu
- Sen jälkeen varoitetaan ja annetaan uusi määräaika tilanteen korjaamiseksi

2. Käskyt, kiellot – tehosteena tarvittaessa uhkasakko, teettämisuhka, keskeyttämisuhka

- Jos tarpeen, valvontaviranomainen antaa käskyjä ja kieltoja
- Näitä voidaan tehostaa uhkillä
- Ääritapauksissa valvontaviranomainen voi määrätä näiden uhkien toteuttamisesta, esimerkiksi teettää todistuksen laiminlyöjän kustannuksella

ENERGIATODISTUS

Rakennuksen nimi ja osoite:

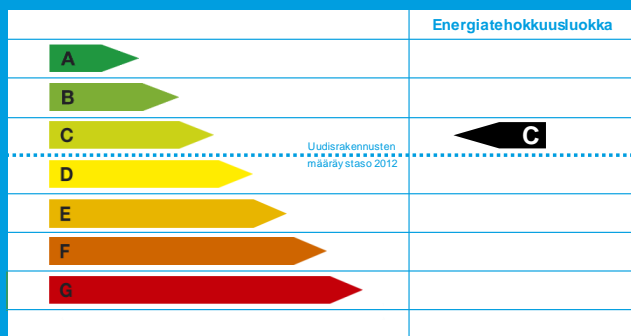
Mallirakennus
Kotikatu 1
00100 Helsinki

Rakennustunnus: 427-403-2-17 D 001

Rakennuksen valmistumisvuosi: 2013

Rakennuksen käyttötarkoituksluokka: Yhden asunnon talot

Todistustunnus:



Rakennuksen laskennallinen kokonaisenergiankulutus (E-luku) 154
kWh_E / (m²vuosi)

Todistuksen laatija:

Eero Energiatodistuksenlaatija

Yritys:

Oy Yritys AB
Katuosoite 1
00100 Helsinki

Allekirjoitus:

Todistuksen laatimispäivä:

27.2.2013

Viimeinen voimassaolopäivä:

27.2.2023

Tältä se näyttää:
energiatodistuksen
etusivu 1.6.2013
alkaen

Energiatodistus perustuu lakiin rakennuksen energiatodistuksesta (50/2013).



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Lisätietoja

www.ymparisto.fi > Lainsäädäntö > Valmisteilla oleva lainsäädäntö
> Maankäytön ja rakentamisen lainsäädäntöhankkeet

www.ymparisto.fi/energiatodistus

<http://energiatodistus.motiva.fi>