

Kuntien rakennusvalvonnat joutuvat ottamaan kantaa rakentamisen energiavaatimuksiin rakentamisen eri vaiheissa sekä erilaisissa korjaus-, laajennus- ja muutostöissä. Alle on koottu joitain yleisiä ohjeita energiatoiminnan ja energiaselvityksen sekä korjausrakentamisen energiavaatimusten osalta.

Energiatodistus

Energiatodistus vaaditaan uusilta rakennuksilta sekä vanhoilta rakennuksilta myynnin tai vuokrauksen yhteydessä. Energiatodistusta ei lain mukaan vaadita käyttötarkoituksen muutoksen tai luvanvaraistenkaan korjaustoimien yhteydessä.

Energiatodistus ja energiaselvitys eivät ole sama asia. Energiaselvitys on sisällöltään merkittävästi laajempi ja se vaaditaan rakennuslupaa haettaessa.

Energiatodistus tarvitaan rakennettaville rakennuksille ja pääsääntöisesti rakennuksen tai sen osan myynnin tai vuokrauksen yhteydessä. Energiatodistuksen avulla rakennuksen energiatehokkuutta voidaan verrata muihin vastaaviin rakennuksiin.

Energiatodistus toteaa rakennuksen laskennallisen energiankulutuksen standardikäytöllä. Lopputuloksena saadaan rakennuksen energiatehokkuutta kuvaava E-luku sekä rakennuksen energialuokka (A-F). Näitä määritettäessä huomioidaan varsinaisen energiankulutuksen lisäksi eri energialähteiden energiamuotokertoimet. Energiatodistus ei kuitenkaan aseta rakennukselle mitään energiatehokkuuteen liittyviä vaatimuksia. Todistuksessa kylläkin annetaan energiatehokkuutta parantavia suosituksia ja niitä rakennuksen omistaja voi toteuttaa oman harkintansa mukaisesti.

Energiatodistuksen laadinnassa rakennus merkitään kuuluvaksi johonkin käyttötarkoitukseluokkaan. Käyttötarkoitukseluokan määrittely on viimekädessä rakennusvalvonnan tehtävä.

Energiatodistus laaditaan uudelle rakennukselle rakennusluvan yhteydessä tai se voidaan tehdä olemassa olevalle rakennukselle. Uuden rakennuksen energiatoiminta päivitetään ensimmäisen loppukatselmuksen yhteydessä (puhetelefonissa lopputarkastus), jolloin todistukseen lisätään ainakin pysyvä rakennustunnus. Laskelmia päivitetään, mikäli rakennusvaiheessa on tehty merkittäviä muutoksia. Huomioitavaa on, että energiatoiminnan päivitys tehdään sitä lainsäädäntöä noudattaen, jonka mukaan rakennuslupavaiheen todistuskin on laadittu.

Energiatodistuksen laatiminen perustuu lakiin rakennusten energiatoiminnasta (50/2013), sekä ympäristöministeriön asetukseen 1048/2017. Todistuksen laadinnassa on huomattavaa, että sen voi laatia vain pätevä ja energiatoiminnan laatijarekisteriin merkitty henkilö.

Tietynlaisia erityistapauksia energiatoiminnan suhteen ovat rakennusten laajennukset ja käyttötarkoituksen muutokset. Laajennuksen yhteydessä rakennukselta ei vaadita energiatoiminnasta, mutta todistuksen teettäminen on suositeltavaa laajennuksen valmistuttua. Tällöin energiatoiminta laaditaan koko rakennukselle. Todistus laaditaan olemassa olevalle rakennukselle, jolloin laatijan kohdekäynti on tarpeellinen.

Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä energiatoiminnasta ei myöskään vaadita. Molemmilla tapauksilla rakennusvalvonta voi kuitenkin vaatia energiaselvityksen laajennuksen tai käyttötarkoituksen määräystenmukaisuuden varmistamiseksi.

Energiaselvitys

Energiaselvitys vaaditaan uusilta rakennuksilta sekä ja se voidaan vaatia myös luvanvaraisen korjausten sekä käyttötarkoituksen muuttamisen yhteydessä.

Energiaselvitys se on uudelle rakennukselle rakennuslupaa haettaessa tehtävä selvitys tulevan rakennuksen energiatehokkuudesta. Se perustuu Ympäristöministeriön asetukseen uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1010/2017).

Energiaselvitys sisältää seuraavat tarkastelut:

- Kootusti rakennuksen E-luvun laskennan keskeiset lähtötiedot ja tulokset
- Selvitys siitä, että rakennuksen lämpöhäviöt ovat määräysten mukaiset
- Ilmanvaihtojärjestelmän ominaissähkötehon laskenta
- Arvio rakennuksen lämmitystehontarpeesta
- Arvio kesäaikaisesta huonelämpötilasta (ja tarvittaessa jäähdytystehon tarve).
- Arvio rakennuksen todellisesta energiankulutuksesta
- E-luvun laskenta
- Energiatodistus, mikäli sellainen rakennukselta vaaditaan

Energiaselvityksen osana oleva lämpöhäviöiden laskenta tehdään tasauslaskentana. Tasauslaskenta tehdään ympäristöministeriön tasauslaskentaoppaan mukaisesti.

Energiaselvityksen laadinta on alan ammattilaisen tehtävä, sillä laskenta vaatii alan osaamista. Selvityksen tekemiseen ei kuitenkaan vaadita energiatoiminnan tapaan sertifioitua laatijaa, mikäli selvitykseen ei sisällytetä energiatoiminnasta.

Laajennusten ja käyttötarkoitusten muutosten yhteydessä rakennusvalvonnalla on mahdollisuus vaatia rakennukselta energiaselvitys rakennuksen energiatehokkuuden toteuttamiseksi. Näissä tapauksissa energiaselvitykseen ei kuitenkaan sisällytetä energiatoiminnasta.

Korjausrakentamisen energiavaatimukset

Korjausrakentamiselle asetetut energiatehokkuusvaatimukset on esitetty Ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä (YM 4/13).

Asetuksessa määritellään energiatehokkuusvaatimuksia **rakennus- tai toimenpideluvan vaativalle korjaamiselle**. Vaatimukset koskevat lähes kaikkia rakennuksia ja asetuksessa luetellut poikkeukset kohdistuvat lukumääräisesti pieneen osaan rakennuskannasta. Poikkeuksista merkittävin on teollisuusrakennukset.

Luvanvaraisessa korjausrakentamisessa energiatehokkuuden on parannettava. Parempi energiatehokkuus osoitetaan joko

- rakennusosakohtaisella tarkastelulla (miten rakennusosien energiatehokkuus paranee),
- rakennuksen kokonaisenergian kulutuksen laskennalla (maksimikulutus korjausten jälkeen) tai
- E-luvun pienenemisellä (vaatimukset asetettu E-luvun muutokselle ennen ja jälkeen korjausten).

Kiinteistön omistaja voi päättää, mitä tapaa noudatetaan.

Rakennusosakohtaisessa tarkastelussa korjattavalle rakennusosalle annetaan energiatehokkuuteen liittyviä vaatimuksia (esim. U-arvo, lämmöntalteenoton hyötysuhde). Nämä vaatimukset eivät monissa tapauksissa ole yhtä tiukoja kuin mitä ne ovat uudisrakentamisessa vaan esimerkiksi seinän, ylä- tai alapojan U-arvon tulee puolittua alkupe- räisestä.

Rakennuksen kokonaisenergian kulutuksen laskennassa on rakennusluokittain määritetty, paljonko rakennuksen standardikäytöllä laskettu energiankulutus voi maksimissaan olla korjauksen jälkeen. Sillä, paljonko energiaa on kulunut ennen korjausta ei tässä tarkastelussa ole merkitystä.

E-lukuvaatimuksessa on rakennusluokittain määritetty, paljonko rakennuksen E-luvun tulee korjauksen seurauksena pienentyä. Erotuksena kokonaisenergian kulutuksen laskentaan on se, että tässä saavutettua arvoa verrataan E-lukuun ennen korjausta. Lisäksi E-luvun laskennassa huomioidaan eri energiamuotojen energiamuotokertoimet kuten energiatodistuksessakin.

Tarkemmat raja-arvot kaikkiin kolmeen vaihtoehtoon löytyvät [Ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä \(YM 4/13\)](#).

Energiatodistukset rekisterissä

Julkisesta verkkopalvelusta löytyvät tiedot 1.5.2015 laadituista energiatodistuksista. Palvelussa näytetään energiatodistuksen kaksi ensimmäistä sivua. Haun voi tehdä esimerkiksi rakennuksen osoitteella tai sen kiinteistötunnuksella. Tietosuojaan vuoksi pientalojen (omakoti- ja paritalojen) energiatodistuksia ei listata julkisesti.

Energiatodistusrekisteriä ylläpitää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.



Energiatodistusrekisteri

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA

Hae energiatodistuksia:

<http://www.energiatodistusrekisteri.fi/ethaku>

Hae energiatodistusten laatijoita:

<http://www.energiatodistusrekisteri.fi/laatijahaku>

Tilastotietoja energiatodistuksista:

<http://www.energiatodistusrekisteri.fi/tilastot>

Energiatodistus ja -selvitys vapaa-ajan asuntojen muuttamisessa pysyviksi asunnoiksi

Muutettaessa vapaa-ajan asuntoa pysyväksi asunnoksi voidaan vaatia energiaselvitys mahdollisen rakennus- tai toimenpideluvan yhteydessä. **Energiatodistusta ei lainkaan tässä tilanteessa vaadita.**

Vapaa-ajan rakennuksen muuttaminen pysyvään asumisen tarkoitteksi rakennukseksi vaikuttaa varsinaisen rakennuksen lisäksi myös muihin asuinkunnan toimintoihin. Pysyvälle rakennukselle on kunnan esimerkiksi järjestettävä jätehuolto, mahdollisesti rakennettava kunnallistekniikkaa sekä huolehdittava lasten koulukuljetuksista. Lomarakennuksille näitä velvoitteita ei ole.

Rakennuksen energiatehokkuuden kannalta on huomattava, että vapaa-ajan rakennukset on rajattu Maankäyttö- ja rakennuslain (1151/2016) 117 g § Energiatehokkuus ulkopuolelle, jolloin niihin ei sovelleta energiatehokkuusasetuksen (1010/2017) vaatimuksia. Toisin sanoen lomarakennuksille ei ole vaatimuksia energialuokan (E-luku) suhteen.

Kun vapaa-ajan rakennus halutaan muuttaa pysyvään asuinkäyttöön, on rakennuksen energiatehokkuuteen mahdollista kiinnittää huomiota. Muutostyö vaatii useissa kunnissa toimenpide- tai rakennusluvan ja tässä yhteydessä on mahdollista vaatia myös energiaselvitys. **Energiatodistusta ei muutoksen yhteydessä kuitenkaan voi vaatia.**

Kysyttävää energiatodistuksista?

Motivan Energiatodistusten neuvontapalvelusta löytyy paljon tietoa energiatodistuksista, useimmin kysytyjä kysymyksiä sekä erityisesti energiatodistusten laatijoille suunnattuja ohjeita ja oppaita.

[Energiatodistusten laskentaohjeet ja muut aineistot](#)

Puhelinneuvonnassa kysymyksiin vastaavat asiantuntijat tiistaisin klo 9–12. Kysymyksiä voi lähettää myös sähköpostitse: energiatodistus@motiva.fi.

Motiva Oy tarjoaa energiatodistusten neuvontaa ympäristöministeriön toimeksiannosta.



Energiatodistusneuvonta, Motiva Oy

www.motiva.fi/energiatodistus

Puhelinneuvonta tiistaisin klo 9–12

puh. (09) 6122 5090

Kysymyksiä voi lähettää sähköpostitse:

energiatodistus@motiva.fi