

# Mikä on rakennuksen energiatodistus?

**Energiatodistus on työkalu rakennusten energiatehokkuuden vertailuun osto- ja vuokraustilanteessa. Energiatodistus on laadittava uudisrakennuksille rakennuslupaa haettaessa ja olemassa oleville rakennuksille niitä myytäessä tai vuokrattaessa.**

## Mitä energiatodistus sisältää?

Energiatodistuksen avulla voi helposti verrata eri rakennuksia, sillä se perustuu rakennuksen ominaisuuksiin ja niistä johdettuun energiankulutukseen eli niin sanottuun E-lukuun. Vertailun kohteena on siten vain itse rakennus, eivät rakennuksen sen hetkiset käyttäjät. Energiatodistuksessa ilmoitetaan toteutunut energiankulutus (jos se on saatavilla), mutta energiatehokkuusluokka perustuu laskettuun kulutukseen.

Oleellinen osa olemassa olevan rakennuksen energiatodistusta ovat ammattilaisen laatimat toimenpideehdotukset, joiden avulla rakennuksen energiatehokkuutta ja siten E-lukua voidaan parantaa. Toimenpideehdotuksia annetaan myös rakennuksen käyttöön ja kunnossapitoon liittyen.

## Mille rakennuksille energiatodistus on hankittava?

Energiatodistus vaaditaan pääsääntöisesti kaikilta niiltä rakennuksilta, joita koskevat myös rakentamismääräysten energiatehokkuusvaatimukset. Vaatimus koskee miltei kaikkia rakennuksia, jotain poikkeuksia lukuunottamatta. Energiatodistusta ei tarvita muun muassa loma-asunnoille tai pienille, alle 50 m<sup>2</sup> kokoisille rakennuksille.

## Milloin energiatodistus on hankittava?

Uudisrakennukselle energiatodistus laaditaan rakennuslupavaiheessa, ja päivitetään tarvittaessa rakennuksen käyttöönottotarkastukseen. Olemassa oleville rakennuksille energiatodistus laaditaan myynti- tai vuokraustilanteessa. Koska energialuokka tulee olla näkyvässä myynti- ja vuokrausilmoituksessa, tulee todistus hankkia hyvissä ajoin jo ennen myyntiä tai vuokrausta.

## Hankinnasta vastaa myyjä / vuokranantaja

Energiatodistuksen hankinnasta vastaa rakennuksen omistaja tai omistajan edustaja, joka asunto-osaakeyhtiöissä on useimmiten taloyhtiö (hallitus/isännöitsijä). Koska energiatodistuksesta vastaa myyjä, ei voida sopia, että myyjä ja ostaja hankkivat energiatodistuksen yhdessä tai että todistuksen hankkii ostaja tai vuokraaja.

Myyjän / vuokranantajan vastuuta ei poista se, että energiatodistuksen puuttuminen kirjataan kauppakirjaan / vuokrasopimukseen. Myyjä/vuokranantaja voidaan velvoittaa teettämään energiatodistus myös jälkikäteen. Energiatodistuksia valvoo Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Valvovana viranomaisena ARA voi velvoittaa myyjää/vuokranantajaa huolehtimaan velvollisuudestaan jopa uhkasakon uhalla.

## Kuka energiatodistuksen laatii?

Energiatodistuksen laatii pätevyitynyt energiatodistuksen laatija, jotka löytyvät Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn ylläpitämästä Energiatodistusrekisteristä.

Energiatodistus laaditaan ja allekirjoitetaan rekisterissä sähköisesti. Allekirjoituksen yhteydessä todistukseen kirjataan rekisteritunnus. Olemassa olevan rakennuksen todistukseen kirjataan myös havainnointikäynnin ajankohta.

## Kuinka kauan energiatodistus on voimassa?

Energiatodistus on voimassa 10 vuotta sen antopäivästä. Energiatodistuksen voi päivittää myös ennen sen voimassaoloajan umpeutumista ja se on tarkoituksenmukaista, jos rakennuksessa tehdään sen energialuokkaan vaikuttavia korjaus-/parannustoimia.



## Kevennetty menettely

Pientalolle (omakoti- tai paritalolle) energiatodistus voidaan tehdä myös kevennetyllä menettelyllä. Kevennettyä menettelyä voi käyttää, jos myytävä tai vuokrattava kohde (rakennus, kiinteistö, huoneisto tai sen hallintaoikeus) on arvoltaan vähäinen. Kohteen arvo määritellään vähäiseksi, jos kohteen

- myyntihinta alittaa 50 000 euroa, tai
- vuokra kuukaudessa alittaa 350 euroa.

Muut perustellut syyt kevennetyn menettelyn käyttämiseen:

- Kohde myydään tai vuokrataan lähisukulaisten välillä.
- Kohdetta ei esitellä julkisesti myyntiä varten tai tarjota myytäväksi julkisesti esillä olevalla ilmoittelulla (myytävää kohdetta ei markkinoida esim. lehti- tai internet-mainoksilla tai siitä ei järjestetä julkisia esittelyjä).

Kevennetyn menettelyn mukaisesti energiatodistus laaditaan omalla lomakkeellaan, ja rakennuksen energiatehokkuutta kuvataan tunnuksella H.

Lomakkeen voi täyttää kohteen myyjä itse ja lomakkeesta voi täyttää omat kappaleensa myyjälle ja ostajalle. Lomake löytyy Motivan Energiatodistusneuvonnan verkkosivuilta.

## Kysyttävää energiatodistuksista?

Motivan Energiatodistusten neuvontapalvelusta löytyy paljon tietoa energiatodistuksista, useimmin kysytyjä kysymyksiä sekä erityisesti energiatodistusten laatijoille suunnattuja ohjeita ja oppaita. Palvelu on suunnattu erityisesti kuluttajille, mutta myös muille energiatodistuksista tietoa tarvitseville, kuten kiinteistönvälittäjille ja energiatodistusten laatijoille.

Puhelinneuvonnassa kysymyksiin vastaavat asiantuntijat tiistaisin klo 9-12. Kysymyksiä voi lähettää myös sähköpostitse: [energiatodistus@motiva.fi](mailto:energiatodistus@motiva.fi).

Motiva Oy tarjoaa energiatodistusten neuvontaa ympäristöministeriön toimeksiannosta.

## Energiatodistusneuvonta, Motiva Oy

[www.motiva.fi/energiatodistus](http://www.motiva.fi/energiatodistus)

**Puhelinneuvonta tiistaisin klo 9-12**  
puh. (09) 6122 5090

**Kysymyksiä voi lähettää myös sähköpostitse:**  
[energiatodistus@motiva.fi](mailto:energiatodistus@motiva.fi)



## Tilaajan ohje

Varaa aikaa todistuksen laatimiseen – todistuksen saa yleensä noin 1-2 viikossa, varsinkin mikäli rakennuksen tiedot on kerätty yhteen ja yhteinen aika havainnointikäynnille löytyy sujuvasti.

### Kerää kokoon rakennuksen tiedot:

- Talon piirustukset (alkuperäiset rakennuspiirustukset ja piirustukset mahdollisista laajennus-/korjaustöistä).
- Tiedot taloteknisistä laitteista ja järjestelmistä (ilmanvaihto, lämmitys jne.).
- Tiedot tehdyistä korjauksista/remonteista (esim. kuvaukset korjaustoimista, taloyhtiön korjaussuunnitelma jne.).
- Tiedot toteutuneesta energiankulutuksesta (sähkölaskut, kaukolämmön kulutustiedot, ostetut polttoaineet; öljy, polttopuu, pelletti, jne.).

### Pyydä tarjoukset energiatodistuksen laatijoilta:

- Energiatodistusrekisteristä löydät pätevät tekijät.
- Ilmoita tarjouspyynnössä rakennuksen tiedot: rakennustyyppi, koko (esim. pinta-ala), osoite, rakennusten määrä.
- Pyydä, että energiatodistuksen laatija toimittaa valmiin energiatodistuksen sinulle sekä värillisenä tulosteena, että sähköisenä pdf-tiedostona. Näin todistus on helposti käytettävissä myös myöhemmin.
- Vertaile tarjouksia. Kohdekäyntiin käytettävä aika on yleensä hyvä osoitus siitä, miten hyvin laatija paneutuu tehtäväänsä. Kohdekäyntiin käytetään pientaloissa yleensä 1-2 tuntia.

### Ole paikalla, kun laatija tulee käymään kohteessa.

- Sovi laatijan kohdekäynti sellaiseen aikaan, että pystyt itse olemaan paikalla / tai järjestämään paikalle edustajan. Näin voit varmistaa, että laatija pääsee sisälle tarvittaviin tiloihin (tekniset tilat ja mm. yläpohja), jotta hän saa todistuksen laatimiseen tarvittavat alkutiedot.
- Laatija voi täydentää saamiaan tietoja havainnointikierroksen aikana haastattelemalla rakennuksen omistajaa/haltijaa.

### Pyydä energiatodistuksen laatijalta todistuksen luonnos ja tarkista, että rakennuksen tiedot ovat oikein.

- Tarkista, että laatija on kirjannut todistukseen toteutuneen energiankulutuksen annettujen tietojen mukaisesti.
- Pyydä laatijaa esittelemään energiatodistus ja kertomaan, mitä tiedot ja erityisesti toimenpideehdotukset tarkoittavat.
- Onko laatija antanut toimenpideehdotuksia? Jos ei ole, kysy laatijalta miksi ei? Jos ehdotuksia ei laatijaan mukaan kannata antaa, pyydä, että laatija kirjaa tämän energiatodistukseen esim. Lisätietoja -osan merkintöihin.

**Talleta saamasi energiatodistus huolellisesti. Todistus on voimassa 10 vuotta sen antopäivästä.**