



# Energiatodistus rakennuksen ostajan ja vuokraajan apuna

energiatodistus

## Energiatodistus on työkalu rakennusten energiatehokkuuden vertailuun myynti- ja vuokraustilanteissa.

Energiatodistuksen avulla voi helposti verrata eri rakennuksia, sillä se perustuu rakennuksen ominaisuuksiin ja niistä johdettuun energiankulutukseen. Vertailun kohteena on vain itse rakennus, eivät rakennuksen sen hetkiset käyttäjät ja heidän käyttötottumuksensa.

Energiatodistuksessa ilmoitetaan rakennuksen toteutunut energiankulutus – mikäli se on ollut tiedossa – mutta todistuksessa esitetty energiatehokkuusluokka perustuu laskettuun kulutukseen.

Energiatodistus sisältää myös ammattilaisen laatimia toimenpide-ehtoja, joiden avulla rakennuksen energiatehokkuutta voi parantaa.

### Milloin energiatodistus on hankittava?

Energiatodistus tulee esittää olemassa olevalle rakennukselle myynnin tai vuokrauksen yhteydessä. Energiatodistus tulee olla hankittuna jo ennen myynti- tai vuokraustilannetta, koska rakennuksen energialuokka tulee olla näkyvässä myynti- tai vuokrausilmoituksessa.

Rakennuksen omistajan kannattaa hankkia energiatodistus hyvissä ajoin ennen myynnin tai vuokrausilmoittelun aloittamista, jotta sekä myyjän/vuokraajan että ostajan ja vuokralaisen käytettävissä on ajantasaiset tiedot rakennuksesta. Energiatodistuksen voi hankkia myös esimerkiksi rakennuksen kuntotarkastuksen yhteydessä: tarkastus tulee silloin tehdä ennen myynnin aloittamista.

Energiatodistusta ei tarvita jos myynti tai vuokraus tapahtuu samaan konserniin kuuluvien yhteisöjen välillä, rakennus myydään purettavaksi, vuokraus koskee vuokraamista määräaikaisesti enintään vuodeksi tai jos kyseessä on alivuokraus.

### Mille rakennuksille energiatodistus on hankittava?

Energiatodistus tulee laatia uudisrakennukselle rakennuslupavaiheessa, sekä esittää myynnin tai vuokrauksen yhteydessä olemassa oleville omakoti- tai paritaloille (otettu käyttöön vuonna 1980 tai sen jälkeen), rivi- ja ketjutaloille, asuinkerrostaloille, liike- ja toimistorakennuksille, opetus- ja kokoontumisrakennuksille sekä hoitoalan rakennuksille.

Ennen vuotta 1980 käyttöön otetuille omakoti- ja paritaloille energiatodistus tulee myynnin tai vuokrauksen yhteydessä esittää vasta 1.7.2017 lähtien.

Rakennukset, joita energiatodistusvaatimus ei koske, on listattu laissa rakennuksen energiatodistuksesta.



### Mistä energiatodistuksen saa?

Energiatodistuksen laatii päteväytynyt energiatodistuksen laatija. Jos rakennukselle on laadittu energiatodistus, voi sitä hakea Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAN ylläpitämästä Energiatodistusrekisteristä: [www.energiatodistusrekisteri.fi](http://www.energiatodistusrekisteri.fi).

Rekisterin kautta julkisena ovat koostesivut niistä energiatodistuksista, jotka on laadittu 1.5.2015 jälkeen, kun rekisteri otettiin käyttöön. Tietosuojasysteistä rekisteristä ei julkisteta pientalojen energiatodistustietoja.

Jos rekisteristä löytyy kohteen energiatodistuksen kooste, voi energiatodistuksen pyytää suoraan joko esim. rakennuksen isännöitsijältä tai omistajalta. Jos omistajalla ei ole rakennuksen energiatodistus tallessa, voi hän tilata sen uudelleen todistuksen laatineelta energiatodistuksen laatijalta.

Jos energiatodistus on laadittu ennen 1.5.2015, ei todistus ole energiatodistusrekisterissä, mutta se löytyy yleensä talon omistajalta tai esimerkiksi taloyhtiön isännöitsijältä.

Jos rakennuksella ei vielä ole energiatodistusta, löytyvät Energiatodistusrekisteristä tiedot pätevistä energiatodistuksen laatijoista, joilta todistuksen laatimisen voi tilata. Energiatodistuksen hankinnasta vastaa rakennuksen omistaja.

## Miten energialuokka merkitään myynti- tai vuokrausilmoitukseen?

Rakennuksen energialuokka merkitään myynti- tai vuokrausilmoituksessa energiatodistuksessa ilmoitetulla kirjaimella, esim. Energialuokka: C. Luokitteluasteikko on A-G.

Mikäli rakennuksen energiatodistus on laadittu ennen 1.6.2013, ilmoitetaan energialuokka alaviitteellä 2007, esim. Energialuokka: C<sub>2007</sub>. Alaviite kertoo siitä, että energiatodistus perustuu aiempaan laskentatapaan ja siinä ilmoitettu energialuokka ja vertailuarvot eroavat nykyisistä energiatodistuksista.

Energialuokka määritellään eri vertailuarvoilla rakennuksen tyyppin mukaan. Omakotitaloilla energialuokkaan vaikuttaa myös rakennuksen koko: vertailuarvot ovat tiukemmat suuremmilla rakennuksilla. Esimerkiksi nyt rakennettavat uudet pientalot ovat harvoin energialuokkaa A, yleisimmin ne ovat energialuokkaa B tai C. Rakennustyyppistä riippumatta uudisrakennukset ovat luokkaa C tai sitä parempaa, johtuen rakentamismääräysten vaatimustasosta.

## Kevennetty energiatodistusmenettely, energialuokka H

Kevennettyä energiatodistusmenettelyä käytetään vain rajatuissa erikoistapauksissa. Kevennetyssä energiatodistuksessa rakennuksen energialuokaksi merkitään H.

Yleisimmin kevennetyn menettelyn mukaan käsitellään arvoltaan vähäiset (myyntihinta alle 50 000 euroa) omakotitai paritalot ja muut rakennukset/kiinteistöt. Kevennettyä menettelyä voidaan käyttää myös jos rakennuksen, kiinteistön tai huoneiston vuokra on alle 350 euroa kuukaudessa.

Kevennettyä menettelyä voidaan käyttää myös silloin kun rakennuksen, kiinteistön tai huoneiston myynti tai vuokraus ei ole julkinen (ei esitellä tai markkinoida julkisesti) tai myynti/vuokraus tapahtuu lähisukulaisten kesken. H-luokitusta ei voi käyttää merkitsemään puuttuvaa energiatodistusta.

## Mitä energiatodistus kertoo?

Energiatodistus on hyvä ikkuna rakennuksen energiankäyttöön ja sen rakenteisiin ja tekniikkaan. Energiatodistuksessa on kootusti tiedot siitä,

- millainen rakennus on kyseessä (rakennustyyppi),
- millaiset rakenteet talossa on,
- millainen lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmä siinä on sekä
- kuinka paljon energiaa rakennus kuluttaa laskennallisesti.

**Toteutunut kulutus:** Energiatodistuksessa ilmoitetaan rakennuksen toteutunut ostoenergiankulutus, mikäli se on tiedossa.

**Toimenpide-ehdotukset:** Energiatodistuksen laatija antaa energiatodistuksessa myös omat suosituksensa energiatehokkuuden parantamiseksi; nämä tiedot ovat erittäin tärkeä osa energiatodistusta. Toimenpide-ehdotukset antavat rakennuksen omistajalle ja käyttäjälle mahdollisuuden vaikuttaa energiankulutukseen ja siten energialaskuunsa.

Energiatodistuksessa on yhteensä 8 sivua. Uudisrakennusten kohdalla ei kuitenkaan ilmoiteta toteutunutta energiankulutusta tai toimenpide-ehdotuksia energiatehokkuuden parantamiseksi.

**Laatijan allekirjoitus:** Uudet, energiatodistusrekisterin kautta laaditut energiatodistukset on allekirjoitettu sähköisesti. Vanhemmissa energiatodistuksissa on laatijan omakätinen allekirjoitus.

**Voimassaoloaika:** Energiatodistus on voimassa 10 vuotta sen antopäivästä. Vanhat, ennen vuotta 2013 laaditut todistukset ovat voimassa niihin merkityn ajan.



**Energiatodistusrekisteri**  
**Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA**

Hae energiatodistuksia tai energiatodistusten laatijoita:  
[www.energiatodistusrekisteri.fi](http://www.energiatodistusrekisteri.fi)



**Kysy energiatodistuksista -neuvontapalvelu**  
**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)

Motiva Oy tarjoaa energiatodistusneuvontaa ympäristöministeriön toimeksiannosta.