



5.3.2019 (päivitetty 8.5.2019)

## Aluehallintovirastojen yhteinen tiedote välitysliekkille

### Laki rakennuksen energiatodistuksesta

Laki rakennuksen energiatodistuksesta tuli voimaan 1.6.2013. Myyntiä tai vuokrausta koskevassa julkisesti esille laitetussa ilmoituksessa tulee mainita myytävää tai vuokrattavaa kohdetta koskeva **energiatehokkuutta kuvaava tunnus A-G**. Huoneiston esittelytilanteessa mahdollisen ostajan tai vuokralaisen nähtävillä tulee olla rakennuksen tai sen osan energiatodistus. Energiatodistus on annettava joko alkuperäisenä tai jäljennöksenä ostajalle tai vuokralaiselle.

Energiatodistus on voimassa, kunnes se korvataan uudella energiatodistuksella, kuitenkin enintään kymmenen vuotta todistuksen laatimisesta. Vanhentunutta energiatodistusta ei saa käyttää.

### Mahdolliset seuraamukset tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä

Jos lain edellyttämää energiatodistusta ei ole välitystehtävän suorittamisen aikana hankittu, eikä tästä ja sen vaikutuksista ole kerrottu sekä toimeksiantajalle että tämän vastapuolelle siten, että asiasta on jäänyt näyttöä, on välitysliekkialuehallintoviraston näkemyksen mukaan laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa. **Aluehallintovirasto voi antaa välitysliekkille hallinnollisen seuraamuksen (esim. varoituksen), jos energiatodistukseen liittyvää tiedonantovelvollisuutta ei ole täytetty edellä mainitulla tavalla.**

Jos lain edellyttämää energiatodistusta ei ole välitystehtävän suorittamisen aikana hankittu, mutta tästä ja sen vaikutuksista on kerrottu sekä toimeksiantajalle että tämän vastapuolelle siten, että asiasta on jäänyt näyttöä, on välitysliekkialuehallintoviraston näkemyksen mukaan täyttänyt tiedonantovelvollisuutensa tältä osin.

### Energiatodistusta ei tarvita

- Rakennukseen, jonka kerrosala on alle 50 neliometriä
- Loma-asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen, jota ei käytetä majotuselinkeinon harjoittamiseen
- Teollisuus- ja korjaamorakennukseen

- Muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettuun maalarakennukseen, jossa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus
- Tietyille suojelluille rakennuksille (energiatodistuksen laatiminen ei lähtökohtaisesti muuta rakennuksen luonnetta tai ulkonäköä, joten energiatodistus voidaan usein tehdä myös suojelluille rakennuksille)

### **Kevennetty energiatodistusmenettely**

Jos myytävän rakennuksen tai kiinteistön taikka huoneiston tai sen hallintaoikeuden enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävässä asuinrakennuksessa myyntihinta on alle 50 000 euroa, voi energiatodistuksen hankkimisesta vastuussa oleva halutessaan hankkia kevennetyn energiatodistusmenettelyn mukaisen todistuksen tavallisen energiatodistuksen sijaan.

Kevennettyä energiatodistusmenettelyä voidaan käyttää myös, jos myytävää tai vuokrattavaa rakennusta tai kiinteistöä taikka huoneistoa ei esitellä julkisesti myyntiä tai vuokrausta varten eikä tarjota myytäväksi tai vuokrattavaksi julkisesti esillä olevalla ilmoittelulla voidaan taikka jos vuokrattavan rakennuksen, kiinteistön tai huoneiston vuokra on alle 350 euroa kuukaudessa.

Kevennetyssä energiatodistusmenettelyssä energiatodistukseen ei sovelleta mitä rakennuksen energiatodistustilain 8 §:ssä on säädetty energiatodistuksen voimassaolosta, 9 §:ssä energiatodistuksen sisältämistä tiedoista, 10 §:ssä energiamäärien määrittämisestä, 11 §:ssä rakennuksen ominaisuuksien selvittämisestä ja 12 §:ssä energiatodistuksen laatijasta. **Kevennetyssä energiatodistusmenettelyssä rakennuksen energiatehokkuutta kuvataan tunnuksella H.**

### **Esimerkkejä ilmoittelusta**

Energiatehokkuusluokan (A-G) lisäksi pitää ilmoittaa myynti- ja vuokrausilmoituksissa alaindeksi. Alaindeksinä voi olla 2018, 2013 ja 2007. Muut eivät ole mahdollisia.

Mikäli mainoksen tekstikenttä on rajallinen, on energiatodistusta koskeva tieto mahdollista lyhentää. Energiatodistusta koskeva tieto pitää kuitenkin aina olla selkeästi havaittavissa ja ymmärrettävissä. Esimerkiksi seuraavat yleisesti käytetyt kirjaukset energiatehokkuusluokasta tai energiatodistuksen puuttumisesta ovat aluehallintoviraston näkemyksen mukaan hyväksyttäviä:

- E=B<sub>2013</sub> = Energiatehokkuusluokka on B<sub>2013</sub>

- EL=B<sub>2013</sub> = Energiatehokkuusluokka on B<sub>2013</sub>

- ELK=B<sub>2013</sub> = Energiatehokkuusluokka on B<sub>2013</sub>

- Ei lain ed. e-tod. = Ei lain edellyttämää energiatodistusta

Myyntiä tai vuokrausta koskevassa julkisesti esille laitatussa ilmoituksessa on käytettävä rakennuksen tai rakennuksen osan energiatehokkuusluokkaa kuvaavana tunnuksena todistuksessa olevaa kirjainta **lisättynä alaindeksillä 2018.**

Alaindeksinä on käytettävä lukua 2007,

- jos voimassa oleva energiatodistus on laadittu kumottujen rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain ja rakennuksen energiatodistuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen nojalla

Alaindeksinä on käytettävä lukua 2013,

- jos voimassa oleva energiatodistus on laadittu rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain ja rakennuksen energiatodistuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen nojalla, sellaisina kuin ne olivat tämän asetuksen voimaan tullessa.

### **Energiatodistuksen hankkiminen välitystehtävän suorittamista varten**

Rakennuksen omistaja vastaa siitä, että rakennuksen energiatodistus hankitaan. Aluehallintoviraston näkemyksen mukaan välitysliikkeen *pitää kehottaa myyjää hankkimaan energiatodistus*, jos kohteella ei ole voimassaolevaa energiatodistusta. Myyjälle on toimeksiantosopimusta tehtäessä kerrottava energiatodistuksen asettamista velvoitteista ja niiden laiminlyönnin seuraamuksista kuten muun muassa siitä, että myyjä voidaan myös jälkikäteen velvoittaa teettämään kaupankohteelle energiatodistus.

Ostajalle on ennen ostopäätöksen tekoa kerrottava energiatodistuksen asettamista velvoitteista ja niiden laiminlyönnin seuraamuksista. Välitysliikkeen pitää **kyetä näyttämään** toimineensa edellä mainitulla tavalla.

### **Jos energiatodistusta ei hankita**

Jos rakennuksen omistaja ei halua hankkia energiatodistuksen edellyttämää energiatodistusta, pitää aluehallintoviraston näkemyksen mukaan välitysliikkeen kertoa sekä myyjälle että ostajalle, mikä merkitys sillä on, ettei kohteella ole energiatodistusta. **Välitysliikkeen pitää kyetä näyttämään asiakirjojen avulla täyttäneensä tiedonantovelvollisuutensa.** Kaikessa markkinoinnissa (mm. asuntoesitteessä, internet- ja lehti-ilmoittelussa jne.) on mainittava, että kohteella ei ole energiatodistusta, vaikka energiatodistuksen mukaan kohteella pitäisi olla energiatodistus.

Ostajaa ei voida sitouttaa korvaamaan myyjälle mahdolliset energiatodistuksen hankkimisesta aiheutuvat kulut. Tämän kaltainen ehto, jossa sopimuksen toinen osapuoli veloitetaan korvaamaan toisen osapuolen lainvastaisen menettelyn paljastumisesta aiheutuneet kustannukset, on aluehallintoviraston näkemyksen mukaan hyvän välitystavan vastainen.

**Toimintaa ohjaavat lait:**

- [50/2013 energiatodistuslaki](#)
- [Ympäristöministeriön antama asetus rakennuksen energiatodistuksesta \(1048/2017\) 9 §:n](#)
- [energiatodistuksesta annettu laki \(487/2007\)](#)
- ympäristöministeriön asetus [\(176/2013\)](#) ja [\(765/2007\)](#)

**Lisätietoja:**

ylitarkastaja Ilkka Heikkilä, p. 0295 016 081  
etunimi.sukunimi@avi.fi