



5.3.2019

Aluehallintovirastojen yhteinen tiedote välitysliikkeille

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.

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 välitysliike aluehallintoviraston näkemyksen mukaan laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa. **Aluehallintovirasto voi antaa välitysliikkeelle 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 välitysliike aluehallintoviraston näkemyksen mukaan täyttänyt tiedonantovelvollisuutensa tältä osin.

Energiatodistusta ei tarvita

- mikäli myytävä tai vuokrattava rakennus, kiinteistö tai huoneisto pientalossa on arvoltaan hyvin vähäinen (myyntihinta alle 50.000 euroa)
- mikäli vuokra on pieni (alle 350 euroa kuukaudessa)
- tai kohdetta ei esitellä julkisesti. Tällöin energiatodistus voidaan laatia niin kutsuttua kevennettyä menettelyä käyttäen, jolloin rakennukselle ei määritellä energialuokkaa. Silloin myynti- ja vuokrausilmoituksessa käytetään

energiatehokkuutta kuvaavan tunnuksen sijasta tunnusta H. Tätä tunnusta ei saa käyttää muissa tilanteissa, kuten energiatodistuksen puuttuessa.

- energiatodistusta ei tarvita muun muassa loma-asunnoille, suojelluille tai alle 50 m² kokoisille rakennuksille.

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

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=B₂₀₁₃ = Energiatehokkuusluokka on B₂₀₁₃
- EL=B₂₀₁₃ = Energiatehokkuusluokka on B₂₀₁₃
- ELK=B₂₀₁₃ = Energiatehokkuusluokka on B₂₀₁₃
- Ei lain ed. e-tod. = Ei lain edellyttämää energiatodistusta

Myyntiä tai vuokrausta koskevassa julkisesti esille laitetussa 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