

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi EPBD voimaan - tällainen siitä tulee

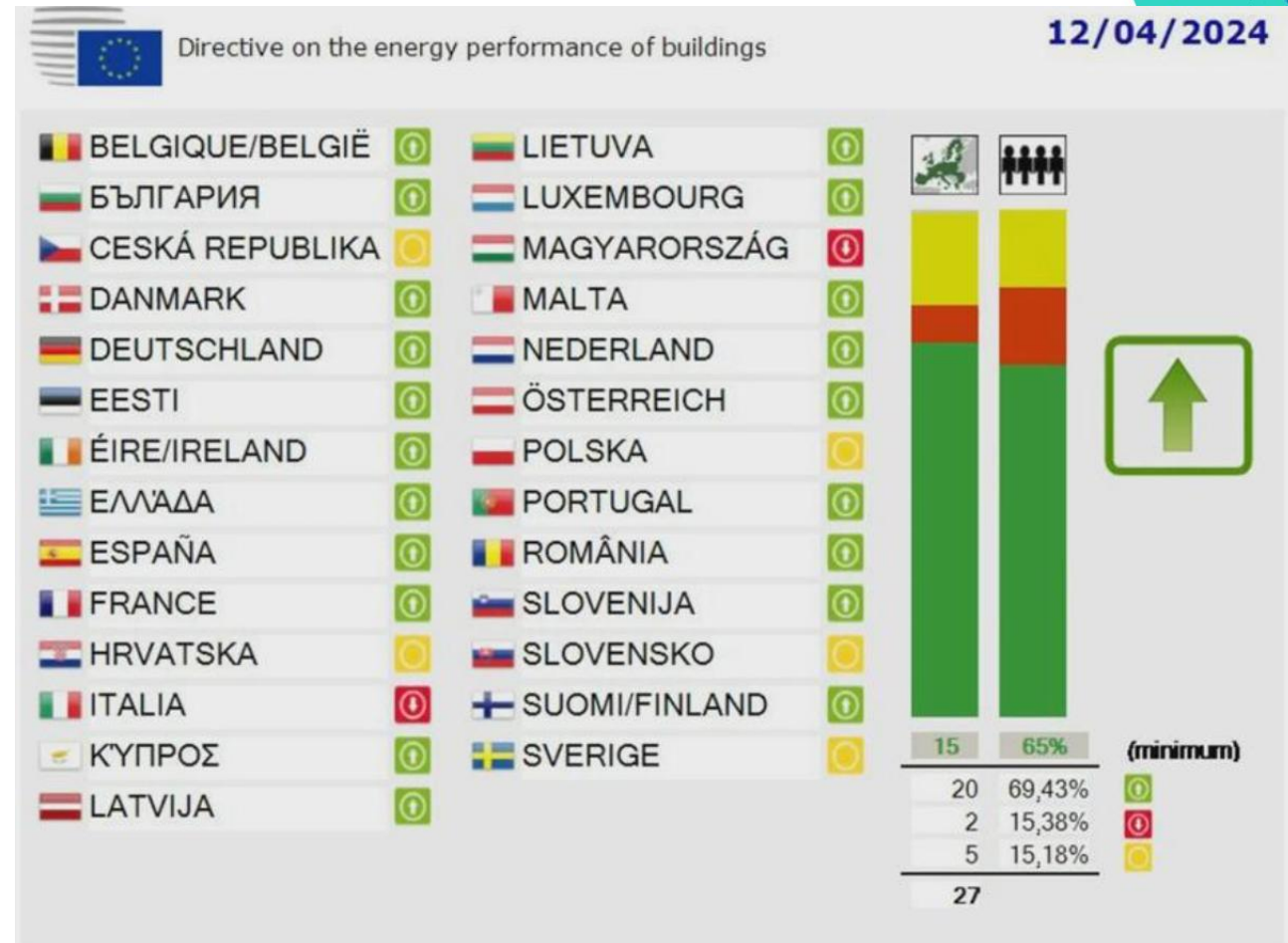
Taloukasvua rakentamassa -seminaari

14.4.2026

Jani Kempainen, Talonrakennusteollisuus ry /Rakennusteollisuus RT

Direktiivi oltava implementoitu kansalliseen lainsäädäntöön 29.5.2026 mennessä

- Neuvosto hyväksyi direktiivin niukasti 12.4.2024
- Julkaistiin 8.5. ja tuli voimaan 29.5.2024
- Komissio julkaisi ohjeistuksia artiklojen implementointiin (VI/25)
- Kansallinen rakennusten perusparannussuunnitelma lähetetty komissiolle (XII/25)
- Direktiivi muuttui aika paljon alkuperäisestä ehdotuksesta
 - Perinteisesti parlamentti halusi kovempia uudistuksia ja tiukennuksia ja neuvosto maltillisempia, komissio jossain siellä välissä
 - Mm. asuinrakennusten pakkokorjaukset jäivät pois



Vaikutukset uudisrakentamiseen

- Kaikkien uudisrakennusten oltava ZEB-rakennuksia vuoden 2028-2030 alusta
 - Rakennuksen oltava erittäin energiatehokas
 - Fossiilisen energian käyttö kielletty
 - Käytettävä uusiutuvaa energiaa, tuotettu lähistöllä tai paikan päällä
 - Tontilla, energiayhteisössä tai kaukolämpöverkossa (RED III:n mukainen)
 - Verkkosähkön oltava hiilivapaata
- Energiatehokkuutta on parannettava kustannusoptimaalisin keinoin, mutta vähintään 10% nZEB-tasosta
 - Asetusluonnos: tiukennetaan lämpöhäviöiden tasauslaskentaa 10%
- Hiilijalanjälki laskettava vuoden 2028-2030 alusta, > 1000 m² rakennuksille ensin
 - Ilmoitetaan energiatodistuksessa
 - Raja-arvo vuonna 2030, suunnitelma rakennuskannan hiilijalanjäljen pienentämiseksi 1.1.2027
 - Kansallinen lainsäädäntö on voimassa jo ennen direktiivin vaatimusta
- Lausunnolla olleet asetusluonnokset eivät ole materiaali- tai teknologianeutraaleja
 - Kaikkea talotekniikka ei voi hyödyntää tasauslaskennassa
 - Kaukolämpö saamassa perusteettoman helpotuksen

Olemassa olevat asuinrakennukset - ei pakkokorjauksia, energiatehokkuutta kuitenkin parannettava rakennuskannassa

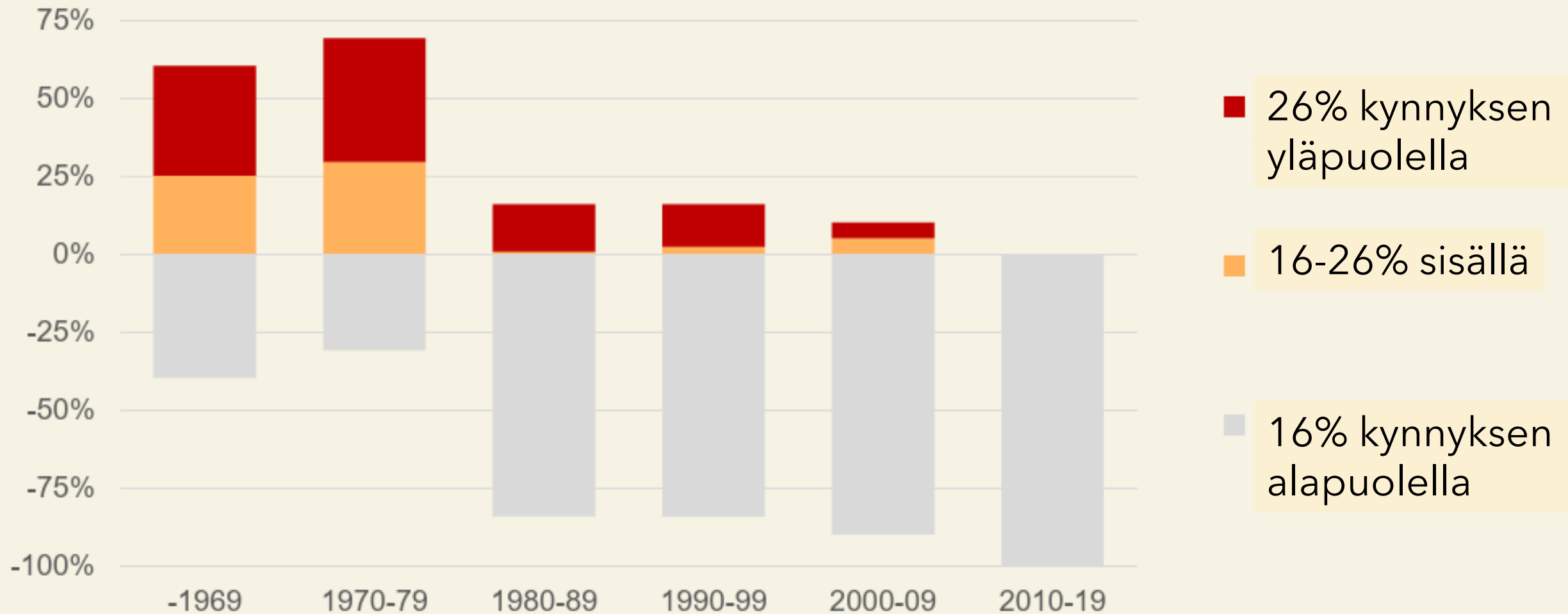
- Kansallinen perusparannussuunnitelma sisältää kehityspolun ja tavoitteet vuosille 2030, 2040 ja 2050 niin, että rakennuskanta on muutettu päästöttömiksi rakennuksiksi vuoteen 2050 mennessä
- Jäsenvaltion on varmistettava, että koko asuinrakennuskannan primäärienergian keskimääräinen kokonaiskäyttö (kWh/m²/vuosi)
 - Vähenee vähintään 16% vuodesta 2020 vuoteen 2030 mennessä
 - Vähenee vähintään 20% vuodesta 2020 vuoteen 2035 mennessä
- Vähintään 55% primäärienergian vähenemisestä on tapahduttava heikoimman 43% osassa asuinrakennuskantaa
- YM:n mukaan kansalliset joustot mm. teknisen, toiminnallisen tai taloudellisen toteutettavuuden perusteella säilyvät
- VTT:n selvitysten perusteella vaatimus olisi jo täytetty vuoden 2030 osalta

Heikoin 30% olemassa olevista muista kuin asuinrakennuksista korjausvelvoitteen alaisia

- Vuoden 2020 rakennuskannan tietoihin pohjautuen määritettävä kaksi kynnysarvoa käyttötarkoituksittain
 - 16% kynnysarvo (kaikkien alitettava v. 2030 mennessä)
 - 26% kynnysarvo (kaikkien alitettava v. 2033 mennessä)
- Yksittäinen rakennus voi saada vapautuksen vaatimuksesta
 - Tulevan käytön,
 - Vaikeiden ongelmatilanteiden tai
 - Epäsuotuisan kustannushyötyanalyysin perusteella
- Vapautettavien rakennusten määrä ei saa olla suhteettoman suuri
- Tieto tarkistetaan energiatodistuksen perusteella

- Miten määritellään kynnysarvot ja yksittäiset rakennukset, jotka ovat velvoitteen alaisia (energiatodistuksia vanhoista rakennuksista todella vähän)?
- Kuinka tieto saadaan kiinteistön omistajille?

3) Energiatodistukset ja puuttuvat rakennukset oletuksella niiden olevan valmistumisajankohdansa mukaisessa tilassa



Energiatodistusluokitukset on uusittava

- ZEB-rakennukset menevät uuteen luokkaan A0
 - Uusi vapaaehtoinen A+-luokka tulossa: E-luku -20% A0-luokasta, tuotettava paikan päällä enemmän uusiutuvaa energiaa kuin se käyttää
- Jokaisessa jäsenvaltiossa rakennuskannan energiatehokkuusindikaattorit jaettava asianmukaisesti energiatehokkuusluokkien kesken
 - Luokka G pysyisi nykyisenlaisena
 - Olemassa olevat rakennukset jaetaan luokkiin A-F
 - Jaottelu tehdään käyttötarkoituksittain
- Luokkien määrittäminen vaikeaa, koska nykyinen energiatodistusrekisteri ei ole riittävän kattava rajojen määrittämiseksi
 - Tilastoinnista voidaan saada apua, VTT tehnyt selvityksen
- Jäsenvaltioiden välille tulee suuria eroja luokitusten raja-arvoille
 - Kunnossa olevan rakennuskannan maissa (kuten Suomi), rajat menevät huomattavasti alemmas kuin huonossa kunnossa olevan rakennuskannan maissa
 - E-luvun tiputtaminen vaikeutuu, kun mennään kohti parempaa energiatehokkuutta ja lämpimämpää ilmasto

Uudet energiatehokkuusluokat varmistuvat lähiviikkoina

- EQUA Simulation Finland laskenut karkeat jaottelut perustuen energiatodistustietokantaan ja VTT:n rakennuskantaselvitykseen
- Ehdotuksessa A0 -rakennuksen vaatimus vastaa A-luokan ylärajaa, jonka jälkeen muiden luokkien vaatimustaso vastaisi nykyistä (energiamuotokertoimet ja sää päivitetty)
 - Rivitalot ja 2-kerroksiset asuinkerrostalot: A0 71, nykyinen uudisrakennus 105
 - Asuinkerrostalo: A0 63, nykyinen uudisrakennus 90
 - Toimisto: A0 71, nykyinen uudisrakennus 100
 - Liikerakennus, kauppakeskus: A0 97, nykyinen uudisrakennus 135
 - Majoitusliikerakennus, hoivakoti: A0 114, nykyinen uudisrakennus 160
 - Opetusrakennus: A0 71, nykyinen uudisrakennus 100
 - Liikuntahalli: A0 71, nykyinen uudisrakennus 100
 - Sairaala: A0 230, nykyinen uudisrakennus 320

Muita direktiivissä säädeltyjä asioita

- Aurinkoenergiavalmius
 - Ei asennuspakkoa eikä minimikokoa
- Sähköautojen latauspisteet
 - Omat vaatimukset asuinrakennuksille ja muille
 - Olemassa oleville yli 20 pp, muut kuin asuinrakennukset, asennuspakko 1.1.2027 mennessä
 - Yritetään lieventää
 - Asuinrakennusten osalta ei saa kieltää latausinfran rakentamista
- Älyvalmiusindikaattori (SRI)
- Tiedonsiirrolle vaatimuksia (koskee asunnonomistajan oikeutta antaa tietoa kolmannelle osapuolelle)
- Jäsenvaltioiden tarjottava rahoitusta ja lisättävä osaamista
- Perusparannuspassi (vapaaehtoinen)
- Alueelliset keskitetyt asiointipisteet
- Ja paljon muuta...

29.5.2026
Lainsäädäntö oltava
direktiivin mukaista

1.1.2028 alkaen
Julkiset uudisrakennukset
ZEB-mukaisia

1.1.2030 alkaen
Kaikki uudisrakennukset
ZEB-mukaisia,

1.1.2030 mennessä
Olemassa olevien asuinrakennusten
energiankulutus pienentynyt 16%

1.1.2035 mennessä
Olemassa olevien asuinrakennusten
energiankulutus pienentynyt 20%

31.12.2026 mennessä
Sähköautojen lataus
Olemassa olevat ei-asuinrakennukset, yli 20 pp:
Latausasema 10% tai putkitus 50% p-paikoista

1.1.2030 mennessä
Olemassa olevien muiden kuin
asuinrakennusten huonoin 16% korjattu

1.1.2033 mennessä
Olemassa olevien muiden kuin
asuinrakennusten huonoin 26% korjattu

1.1.2028 mennessä
Aurinkoenergia
Olemassa olevat >2000 m2
julkiset rakennukset

1.1.2029 mennessä
Aurinkoenergia
Olemassa olevat >750 m2
julkiset rakennukset

1.1.2031 mennessä
Aurinkoenergia
Olemassa olevat >250 m2
julkiset rakennukset

1.1.2027 alkaen
Aurinkoenergia
>250 m2 ei-asuinrakennus
uudiskohteisiin

1.1.2030 alkaen
Aurinkoenergia
Uudet asuinrakennukset ja
pysäköintitalot

1.1.2028 alkaen
Aurinkoenergia
>500 m2 ei-asuinrakennus
korjauskohteisiin



Mitkä säädösmuutoksia tulossa (ainakin)?

- VnA energiamuodon kertoimista 788/2017, **lausuntokierros 15.6. saakka**
- YmA energiatehokkuuden parantamiseksi korjaus- ja muutostöissä 4/13, **lausuntokierros 15.6. saakka**
- YmA uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1010/2017), **lausuntokierros 15.6. saakka**

- Rakentamislaki 751/2023, **muutokset notifikaatiossa, eduskuntaan vko 16?**
- Laki rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä 147/2015, **lausunnolla 30.4. saakka**
- Energiatodistuslaki 50/2013, **lausunnolla 30.4. saakka**
- YmA rakennuksen energiatodistuksesta 1048/2017, **lausunnolla 30.4. saakka**
- Laki rakennusten energiatehokkuudesta (uusi), **lausunnolla 30.4. saakka**
- Automaatio- ja latauspistelaki 733/2020, **lausunnolla 30.4. saakka**
- YmA eräiden rakennuksen teknisten järjestelmien energiatehokkuuden vaatimuksista 718/2020, **lausunnolla 30.4. saakka**

- VnA energiatodistusten laatijan pätevyydestä 170/2013, **lausuntokierros alkamassa**
- YmA uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta 1009/2017, **selvitetään muutostarpeita**
- YmA vesi- ja viemärlaitteistoista (1047/2017), **selvitetään muutostarpeita**
- Suuri määrä laskimia ja opastavaa aineistoa päivitettävä samalla

Yhteenveto

- Energiatehokkuutta tullaan jatkossakin parantamaan kustannustehokkaasti
 - Energian hinnan volatilitteetti ja kausittainen vaihtelu kannustaa panostamaan energiatehokkuuteen
- Olemassa olevan rakennuskannan osalta vielä paljon kiireellisesti päätettävää
 - Miten direktiivin tavoitteet saatetaan lainsäädännöksi?
 - Joka tapauksessa jatkossa korjaamisen yhteydessä on energiatehokkuutta parannettava nykyistä enemmän
- E-luku ja energiatehokkuus ei ole enää ainoa mittari, rinnalle on tullut vähähiilisyys
 - Molemmat ovat tärkeitä eikä toista saa heikentää toisen parantamiseksi
 - Molempiin kiinnitettävä huomiota
- Rakennukset oltava jatkossakin turvallisia ja terveellisiä
 - Ilmastonmuutos aiheuttaa painetta niin rakennuksen julkisivun säänkestolle kuin sisäilmaolosuhteiden ylläpitämiseen, energiatehokkaasti ja ympäristöä kunnioittaen
- Suurimmat haasteet liittyvät hankkeiden rahoitukseen ja pitkällä aikavälillä osaavan työvoiman saatavuuteen