

Energiatodistus osana kiinteistökauppaa

LAB-ammattikorkeakoulu
Tradenomi (AMK)
2024
Samuli Korjula

Tiivistelmä

Tekijä(t) Samuli Korjula	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK Sivumäärä 26	Valmistumisaika 2024
Työn nimi Energiatodistus osana kiinteistökauppaa		
Tutkinto ja koulutusala Tradenomi (AMK)		
Tiivistelmä <p>Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää lakisääteisen energiatodistuksen roolia osana kiinteistökauppaa. Työssä selvitettiin, miksi kiinteistökaupat voidaan toteuttaa ilman energiatodistusta.</p> <p>Opinnäytetyössä tutustuttiin myös lukuihin, joilla on tarkoitus syventää ja lisätä ymmärrystä. Työssä haastateltiin alalla toimivaa ammattilaista ja perehdyttiin alalla vallitsevaan käytäntöön.</p> <p>Tutkimuksen tuloksena voidaan huomata, että alalla vallitseva käytäntö on kaukana siitä mitä laissa säädetään.</p>		
Asiasanat asuntokaupat, kiinteistökaupat, energiatodistus,		

Abstract

Author(s)	Type of Publication	Published
Samuli Korjula	Thesis, UAS	2024
	Number of Pages	
	26	
Title of Publication		
Energy performance certificate (EPC) when selling a property		
Degree, Field of Study		
Bachelor of Business Administration, Business law		
Abstract		
<p>The aim of the thesis was to investigate the usage of energy performance certificate (EPC) when selling a property. There are a lot of properties for sale without EPC, even our law says that all sellers are required to provide an up-to-date EPC, when selling a property.</p> <p>The main research problem is why are so many property sales done without EPC and how is that possible.</p> <p>Part of this study is to show how many sales are done without EPC. By interviewing a real estate agent and seeing how EPC is noted when selling a property, it is possible to see why there are a lot of properties sold without EPC.</p>		
Keywords		
Energy performance certificate, property sale, real estate agent		

Sisällys

1	Johdanto.....	1
2	Energiatodistus.....	3
2.1	Energiatodistuksen perustiedot	3
2.2	Energiatodistuksessa esitettävät tiedot.....	5
2.3	Energiatodistuksen hankkiminen	6
2.4	Tilanteet, joissa energiatodistusta ei tarvitse hankkia	7
2.5	Kevennetty menettely	8
2.6	Energiatodistus julkisessa myynnissä olevissa omakotitaloissa.....	9
2.7	Pätevyys energiatodistuksen laatimiseen	10
2.8	Valvova viranomainen	10
2.9	Laiminlyönnin seuraamukset	11
3	Kiinteistökaupat	13
3.1	Kiinteistökaupan kulku.....	13
3.2	Kauppakirjan lykkäävät ja purkavat ehdot.....	15
3.3	Kaupan kielletyt ehdot	16
3.4	Lainhuuto	17
4	Tutkimuksen kulku	18
4.1	Case.....	18
4.2	Haastattelun tarkoitus.....	19
4.3	Asiantuntijalle esitettävät kysymykset.....	20
4.4	Asiantuntijahaastattelu	20
4.5	Havainnot.....	22
5	Yhteenveto ja pohdinta	24
5.1	Tutkimuksen luotettavuus ja yleistettävyys	25
5.2	Jatkotutkimus	26
	Lähteet	27

Liite 1. Excel-energiatodistus julkisessa välityksessä olevissa asunnoissa

1 Johdanto

Viime vuosia vaivanneen energiakriisin vuoksi energiatehokkuus ja energian säästäminen ovat kuumia puheenaiheita. Muun muassa kodinkoneita ostettaessa yhä useampi kuluttaja kiinnittää huomiota laitteiden energiamerkintään. Kuinka moni omakotitalosta haaveileva on kuitenkin tietoinen, että myös kiinteistöillä sijaitseville asuinrakennuksille kuuluisi omistajanvaihdon yhteydessä hankkia energiamerkintä? Asuntomarkkinaa seurattaessa on helppo huomata, että moni asunto on myynnissä ilman tätä lain edellyttämää energiatodistusta.

Työn tavoitteena on osoittaa lukijalle, että olemassa olevaa lainsäädäntöä energiatodistuksista noudatetaan vain harvoin. Aloin tehdä opinnäytetyötä ostettuani itse asunnon, jossa ei ollut kauppahetkellä energiatodistusta. Kaupantekohetkellä pohdittiin kiinteistönvälittäjän ja myyjän kesken vastuita ja velvollisuuksia energiatodistukseen liittyen. Vastatässä vaiheessa itse heräsin siihen, miten helposti kaupat voidaan toteuttaa ilman energiatodistusta.

Tutkimusmenetelmänä on laadullinen tutkimus, jossa perehdytään lakeihin ja säätelyyn energiatodistuksen taustalla. Tutkimuksessa haastatellaan kiinteistönvälittäjiä, jotka tuntevat käytännöt alalla. Työtä tehdessä pohjataan myös omiin kokemuksiin kiinteistökaupoissa. Työssä on myös hieman määrällisen tutkimuksen piirteitä, jotta lukijalle pystytään osoittamaan, millainen tilanne markkinoilla vallitsee. Tutkimuksessa ei syvennyttä energiatodistuksen laatimiseen ja matematiikkaan sen taustalla. Tehtävänä on perehtyä vain kiinteistökaupasta tulevaan velvollisuuteen hankkia energiatodistus kiinteistölle rakennettuun omakotitalo muotoiseen asuntoon. Tässä työssä ei oteta kantaa muiden asumismuotojen energiatodistuksiin.

Tämän opinnäytetyön tutkimuskysymyksenä on miksi kiinteistöjen energiatodistustukista säädettyä lainsäädäntöä ei noudateta Suomessa, tutkimuskysymystä tukemaan on valittu muutamia apukysymyksiä, joilla on tarkoitus luoda vahvempi käsitys siitä, miksi alalla toimitaan, kuten toimitaan. Apukysymyksenä kysytään, miksi kaupat voidaan toteuttaa ilman energiatodistusta ja mitä seuraamuksia energiatodistuksen laiminlyönnillä voi olla?

Opinnäytetyön teoriaosuudessa pureudutaan ensimmäisenä energiatodistukseen, jotta on varmasti selvää, mistä on kyse ja milloin energiatodistus vaaditaan. Tämän jälkeen tutustutaan hieman kaupankäynnin kulkuun case tutkimuksella ja haastatellaan alalla kiinteästi toimivia ammattilaisia. Työn lopuksi on vastattu kysymykseen, miksi alalla vallitsevat käytänteet eivät vastaa asetettua lainsäädäntöä.

Tutkimuksessa pyritään löytämään epäkohtia, joita liittyy nykyiseen lainsäädäntöön energiatodistusten osalta. Tarkoituksena on löytää kehityskohtia, joiden pohjalta lainsäädäntöä voitaisiin lähteä kehittämään ja jotta energiatodistus olisi hyödyllinen kaupankäynnin väline jokaisessa toteutuvassa kiinteistökaupassa.

2 Energiatodistus

2.1 Energiatodistuksen perustiedot

Energiatodistus on monelle tuttu näky ja etenkin teknologiaa myyvissä liikkeissä on vaikea välttyä laitteiden energialuvuilta. Euroopan unionin tekemän selvityksen mukaan yli 70 % Euroopan unionin energiankulutuksesta johtuu suoraan rakennuksista. Tämän vuoksi Euroopan unioni sääti direktiivin rakennusten energiatehokkuudesta. Energiatodistusten tarkoituksena on tehostaa rakennusten energiatehokkuutta ja pyrkiä saavuttamaan mahdollisimman energiatehokkaita rakennuksia, joista puhutaan direktiivissä ”nollarakennuksina”.

Energiatodistus voi nimensä vuoksi johtaa harhaan. E- luvulla ei tarkoiteta pelkästään asunnon sähkön kulutusta. Asunnon E-luvun laskemiseen käytetään ennalta määritettyjä kertoimia talon lämmitysmuodon mukaan. E-luvun laskennassa käytetään maankäyttö- ja rakennuslain nojalla annetussa valtioneuvoston asetuksessa rakennuksissa käytettävien energiamuotojen kertoimien lukuarvoista (9/2013) määrättyjä energiamuotojen kertoimia. Alla olevassa taulukossa 1. on laskentaan käytettävät kertoimet lämmityslaitteiston mukaan.

Sähkö	1,20
Kaukolämpö	0,50
Kaukojäähdytys	0,28
Fossiiliset polttoaineet	1,00
Uusiutuvat polttoaineet	0,50

Energiatodistuksen laskentaa varten tulee selvittää rakennuksen perustiedot. Minkälainen rakennus on kyseessä, missä se sijaitsee ja millä laitteistolla rakennus lämmitetään. Seuraavaksi selvitetään rakennuksen vaipan rakenne sekä ilmanvaihdon ja käyttöveden lämmitysjärjestelmät. Näiden tietojen perusteella on mahdollista laskea, kuinka paljon talon rakenteiden läpi häviää lämpöä. Myös ilmanvaihdon vuoksi tapahtuvan tuloilman lämmittämistarve on huomioitava laskennassa. Myös käyttöveden lämmitykseen käytettävä lait-

teisto vaikuttaa energiatodistuksen laskentaan. Käyttöveden osalta huomioidaan vain, se kuinka paljon laitteisto kuluttaa energiaa veden lämmittämiseen, laskennassa ei näiltä osin huomioida asukkaan lämpimän veden kulutusta tai sisälämpötilan suuruutta. Laskennassa huomioidaan myös ulkoiset lämmönlähteet kuten auringon säteily (Puruskainen 2020.)

Kun rakennuksen perustietojen pohjalta selvitetty kokonaisenergiatarve, sekä rakennukseen kohdistuva lämpökuorma on tiedossa, selvitetään lämmitysjärjestelmän todellinen ostoenergian tarve lämmitysjärjestelmän hyötysuhde huomioon ottaen. Todellinen ostoenergian kulutuksen laskentaa varten tarvitaan vielä rakennuksen lämmitettävä nettoala, jonka jälkeen saadaan selville rakennuksen energiatehokkuutta kuvaava E-luku (Puruskainen 2020.)

E-luvun laskentaan tarvitaan myös tiedot rakennuksen teknisistä ominaisuuksista, kuten vaipan rakenteesta, ilmanvaihtojärjestelmästä, sekä vedenlämmitysmuodoista. Vaipan rakenteille on asetettu myös omat kertoimet. Laskentakaavalla selvitetään, miten paljon pelkkä rakennus kuluttaa ja hukkaa lämpöä. Laskennan tuloksena on tyhjiällä olevan asunnon käyttämän ostoenergian suuruus.

Alla olevassa taulukossa ympäristöministeriön asettamat viitteelliset arvot E-luvuille Suomessa ominaisuuksiltaan tyypilliselle 50–150-neliön pientalolle.

Energiatehokkuusluokka	E-luku (kWh _E /(m ² vuosi))
A	E-luku $\leq 110 - 0,2 \times A_{\text{netto}}$
B	$110 - 0,2 \times A_{\text{netto}} < \text{E-luku} \leq 215 - 0,6 \times A_{\text{netto}}$
C	$215 - 0,6 \times A_{\text{netto}} < \text{E-luku} \leq 252 - 0,6 \times A_{\text{netto}}$
D	$252 - 0,6 \times A_{\text{netto}} < \text{E-luku} \leq 332 - 0,6 \times A_{\text{netto}}$
E	$332 - 0,6 \times A_{\text{netto}} < \text{E-luku} \leq 462 - 0,6 \times A_{\text{netto}}$
F	$462 - 0,6 \times A_{\text{netto}} < \text{E-luku} \leq 532 - 0,6 \times A_{\text{netto}}$
G	$532 - 0,6 \times A_{\text{netto}} < \text{E-luku}$

Taulukko 2. Viitearvot pientalon energialuvulle.

Koska energiatodistuksessa mitataan ostoenergian kulutusta, voidaan talon energialuokkaa parantaa esimerkiksi aurinkopaneeleilla tai pientuulivoimaloilla, jotka vähentävät ostoenergian tarvetta.

Todistus antaaakin ostajalle hyvän käsityksen siitä, miten paljon rahaa kuluu asunnon lämmittämiseen vuosittaisella tasolla. Energiatodistuksessa on myös suosituksia, kuinka

rakennuksen energiatehokkuutta voitaisiin parantaa. Suositukset eivät sido asunnon omistajaa vaan tukevat omistajaa rakennuksen energiatehokkuuden parantamisessa. Vaikka energiatehokkuuden parantamista ei valvo kukaan, on hyvä huomioida, että rakennuksen muutostöihin tai lämmitysmuodon muuttamiseen saattaa joutua hakemaan erillistä lupaa. On myös hyvä huomioida, että valtio saattaa tukea omakotitaloasujaa mm. lämmitysmuodon vaihtamisessa.

Asunnon energiatodistus on myös tärkeä vertailuluku, jolla asunnon ostaja voi vertailla asuntojen ominaisuuksia keskenään käyttäen apunaan vain energiatehokkuusluokkaa kuvaavaa nuolikuviota. (Sivulla 6, kuvassa 1. energiatodistuksen ensimmäinen sivu nähtävillä energiatodistuksen nuolikaavio)

Energiatodistus on vertailuluku, jolla on helppo vertailla rakennuksien ominaisuuksia keskenään. Pitkäsen 14.4.2023 Iltasanomiin julkaiseman artikkelin perusteella EU tasolla kaavaillaankin uutta direktiiviä, jossa rakennuksille asetettaisiin tietty minimi taso, joka on saavutettava. Rakennuksen E-luvun tulisi olla vuoteen 2030 mennessä vähintään E, asteikolla A-G ja vuoteen 2033 mennessä vähintään D. EU pyrkii aktiivisesti pienentämään rakennusten lämmittämiseen kuluvaan päästöosuutta ilmastotalkoiden yhteydessä.

Energiatodistuksen laskentaan ei perehdytä enempää tässä työssä, sillä tutkimuksen tarkoituksena ei ole perehtyä energialuvun tekniseen puoleen tarkemmin. Laskennan avaaminen on kuitenkin tärkeää työn lopputuloksen kannalta.

2.2 Energiatodistuksessa esitettävät tiedot

Ympäristöministeriön 1048/2017 asetuksen mukaisesti oikein laaditusta energiatodistuksesta on löydyttävä rakennuksen perustiedot, kuten nimi, katuosoite ja sijaintikunta. Lisäksi todistukseen on kirjattava rakennuksen kiinteistötunnus.

Energiatodistukseen on kirjattava myös tarkentavia tietoja rakennuksesta, kuten rakennuksen tyyppi ja valmistusvuosi. Lisäksi rakennuksen käyttötarkoitus on yksilöitävä.

Energiatodistuksen ensimmäiselle sivulle on edellä mainittujen tietojen lisäksi ilmoitettava energiatodistuksen laatimispäivämäärä, sekä voimassaolo aika. Energialuokka on esitettävä etusivulla nuolikaaviossa E- luvun avulla.

Energiatodistuksen laatija vahvistaa energiatodistuksen sisällön etusivulle allekirjoituksellaan. Energiatodistuksessa tulee esittää myös laatijan tiedot. Myös energiatodistuksen laatijan edustaman yrityksen tiedot tulee näkyä todistuksessa. Kuvassa 1. esimerkki energiatodistuksen ensimmäisestä sivusta.

ENERGIATODISTUS 2018

Rakennuksen nimi ja osoite:

Pysyvä rakennustunnus:
Rakennuksen valmistumisvuosi:
Rakennuksen käyttötarkoitusluokka:

Todistustunnus:

Energiatodistus on laadittu

- Uudelle rakennukselle rakennuslupaa haettaessa
- Uudelle rakennukselle käyttöönottovaiheessa
- Olemassa olevalle rakennukselle, havainnointikäynnin päivämäärä:

	Energiehokkuusluokka
A	
B	
C	C ₂₀₁₈
D	
E	
F	
G	

Rakennuksen laskennallinen
energiehokkuuden vertailuluku eli E-luku
Uuden rakennuksen E-luvun vaatimus

kWh_e/(m²vuosi)
5

Todistuksen laatija: Yritys:

Sähköinen allekirjoitus:

Todistuksen laatimispäivä: Viimeinen voimassaolopäivä:

Kuva 1. energiatodistuksen ensimmäinen sivu (Ympäristöministeriö 2018)

Energiatodistuksen toinen sivu on varattu energiatodistuksen tekniseen puoleen. Toisella sivulla avataan energiatodistuksen laskentaa, E-lukua tarkemmin ja esitetään suosituksia rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseksi.

2.3 Energiatodistuksen hankkiminen

Asumiskäytössä olevassa rakennuksessa käytetään energiaa tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseen, sen vuoksi ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettu-

la yli 50 neliöisellä rakennuksella on Laki rakennuksen energiatodistuksesta (50/2013) mukaan oltava voimassa oleva energiatodistus aina kun asunto myydään tai vuokrataan seuraavalle. Maininta energiatodistuksesta on oltava kaikissa julkisessa myynnissä olevissa ilmoituksissa. Ostajan tai vuokralaisen tulisi pystyä tutustumaan rakennuksen energiatodistukseen jo asunnon esittelyvaiheessa.

Energiatodistusta vaaditaan myös uudisrakennuksen rakennuslupaa haettaessa. Täten kaikilla uudisrakennuksilla tulee olla laadittuna energiatodistus. Todistus on voimassa kymmen vuotta todistuksen laatimisesta, mikäli rakennukseen ei tehdä muutoksia, jotka vaikuttavat energiankulutukseen.

Vastuu energiatodistuksen hankkimisesta on lähtökohtaisesti asunnon omistajalla. Vastuu energiatodistuksesta voi poikkeuksellisesti olla myös asunnon haltijalla, mikäli haltija on sopimukseen kirjattu kunnossapitovelvollinen.

Kauppakirjan rooli energiatodistuksen maksajaa etsittäessä voi olla kriittinen. Kauppakirjassa voidaan nimittäin sopia, kenelle energiatodistuksen maksaminen lankeaa, mikäli lakia ei ole noudatettu ja energiatodistusta ei ole hankittu lain edellyttämällä tavalla. Alalla vallitsevan käytänteen mukaan maksuvelvollisuus langetetaan kauppakirjalla usein myyjälle, jolla oli alun perin velvollisuus hankkia energiatodistus ja joka on rikkonut velvollisuutensa hankkia asunnolle todistuksen.

Energiatodistus kotimaiseen lainsäädäntöön on lisätty Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 31/2010 direktiiviä rakennusten energiatehokkuutta myötäillen. Direktiivin tarkoituksena on ollut lisätä toimia mm. ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja energian riittävyyden takaamiseksi.

Direktiiviä varten tehdyn selvityksen perusteella Euroopan unionin energiankulutuksesta jopa 40 % aiheutuu rakennuksista. Direktiivissä ei ole suoraa laskentakaavaa energialuville vaan jokainen jäsenvaltio on velvoitettu määrittämään laskentakaavat. Tarkan laskennan sijaan tärkeämpänä pidetään sitä, että saadaan ihmiset kiinnittämään huomiota asuntojen energiankulutukseen ja samalla lisäämään konkreettisia keinoja asunnon energiankulutuksen hillitsemiseksi.

2.4 Tilanteet, joissa energiatodistusta ei tarvitse hankkia

Alla olevassa listauksessa lainsäädännöstä löytyvät poikkeustilanteet, joissa energiatodistuksen hankkiminen rakennukselle ei ole pakollista. Lista on laadittu laki rakennuksen energiatodistuksesta 50/2013 pohjalta.

-rakennusta, jonka pinta-ala on enintään 50 neliömetriä

- loma-asunnot, joita ei käytetä jälleenvuokraukseen tai majoitustoimintaan
- määräajan paikallaan olevat rakennukset (enintään kaksi vuotta)
- teollisuus- ja korjaamorakennusta, uimahallia, jäähallia, varastorakennusta, liikenteen rakennusta sekä rakennukseen liittyvää tai erillistä moottoriajoneuvosuojaa
- maatilarakennukset, joissa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus
- rakennusta, jota suojellaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisella kaavalla tai valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985), rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) tai sitä edeltävien lakien mukaisella päätöksellä. Myös rakennus, joka sijaitsee maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta tehdyn yleissopimuksen (SopS 19/1987) mukaisessa maailmanperintöluetteloon hyväksytyssä kohteessa tai on kohteena viranomaisten välisessä rakennuksen suojelua koskevassa sopimuksessa
- Uskonnollisen yhteisön käytössä oleva kirkko tai muu rakennus, joka on tarkoitettu uskonnon säännölliseen harjoittamiseen
- kasvihuonetta, väestönsuojaa tai muuta rakennusta, jonka käyttöä energiatodistusmääräys voisi merkittävästi hankaloittaa
- puolustushallinnon käytössä olevaa rakennusta.

2.5 Kevennetty menettely

Rakennukselle voi olla oikeutettua hankkia kevennetty energiatodistus menettely. Kevennetyn energiatodistusmenettelyn mukaisesti energiatodistus voidaan laatia tähän tarkoitella omalla lomakkeella, jolloin rakennuksen energiatehokkuutta kuvaava luokitus on H (Motiva 2024.)

Kevennettyä menettelyä voidaan käyttää, silloin kun kohteen arvo on vähäinen. Arvoltaan vähäisen kohteen myyntihinta on alle 50 000 € tai kuukausittain perittävä vuokra on alle 350 € (Motiva 2024.)

Kevennetyn menettelyn käyttäminen on perusteltua myös tilanteissa, joissa rakennus vuokrataan tai myydään lähiomaisten välillä. Energiatodistuksen kevennettyä menettelyä voidaan käyttää myös silloin, kun kohde on hiljaisessa myynnissä. Hiljaisella myynnillä tarkoitetaan tilannetta, jossa rakennusta ei tarjota myyntiin tai esittelyyn julkisesti. Oikeus

kevennettyyn menettelyyn tulee varmistaa aina kun rakennus tai huoneisto asetetaan myyntiin, eli se ei ole pysyvä. Oikeus kevennettyyn menettelyyn voidaan menettää esimerkiksi rakennuksen arvonnousun perusteella (Motiva 2024.)

Kevennetyssä menettelyssä täytetään lomake, jossa vedotaan Laki rakennuksen energiatodistuksesta (50/2013) 17§. Lomakkeeseen tulee täyttää kohteen perustiedot, kuten rakennuksen nimi ja osoite, sekä rakennustunnus mikäli se on tiedossa. Lomakkeelle tulee aina esittää peruste kevennetyn menettelyn käyttöön.

2.6 Energiatodistus julkisessa myynnissä olevissa omakotitaloissa

Havainnollistaakseni tämänhetkistä energiatodistustilannetta julkisesti myynnissä olevien omakotitalojen osalta, tein listauksen sadasta uusimmasta omakotitalon myynti-ilmoituksesta.

Tehdystä selvityksestä nousee hyvin esiin se, miten laiminlyöty energiatodistus onkaan. Alle puolet julkisessa myynnissä olevista omakotitaloista täyttävät lain edellytykset energiatodistuksen osalta. Energiatodistus on hankittu vain 42 % otannan asunnoista. Tosin selvityksessä ei näy se, kuinka moneen omakotitaloon hankitaan energiatodistus kaupankäynnin edetessä. Lain mukaan energiatodistus pitäisi kuitenkin olla hankittuna (*Myyntiä tai vuokrausta koskevassa julkisesti esille laitetussa ilmoituksessa tulee mainita myytävää tai vuokrattavaa kohdetta koskeva energiatehokkuutta kuvaava tunnus, ellei kyseessä ole 2 momentissa tarkoitettu tilanne*). Laki rakennuksen energiatodistuksesta 50/2013.

Otantaan on valittu kaiken ikäisiä, kuntoisia ja hintaisia kiinteistöjä, joilla sijaitsee yli 50 neliöinen kokoaikaiseen asumiseen tarkoitettu rakennus. Otannan kallein asunto maksaa vain hieman alle miljoonan ja halvin asunto on puolestaan myynnissä vain 16 000 €. Otantaan valikoituneiden kohteiden osalta yllättää se, ettei edes kaikista kalleimmista asunnoissa ole lain edellyttämää energiatodistusta. Myyntihinnaltaan toiseksi kallein asunto maksaa vain hieman alle 900 000 €, mutta kohteelta puuttuu energiatodistus.

Otantaan valikoituneista kohteista hintapään halvemmissa kohteista lähes kaikista uupuu energiatodistus. Tähän voi vaikuttaa Laki rakennuksen energiatodistuksista 50/2013 lisäys arvoltaan vähäisten kohteiden oikeutus kevennettyyn menettelyyn. Näistä kohteista ei kuitenkaan ole tiedossa, onko kohteelle täytetty kevennetyn menettelyn vaativa lomake. Jos menettely on täytetty, voisi kohteen energialuokaksi kirjata H. Halvimman hintaluokan asunnoista 9 täyttää hintansa puolesta edellytykset kevennetyn menettelyn käyttämiseen.

Korkeamman hintaluokan asunnoilta odotetaan luonnollisesti enemmän. Korkeamman hintaluokan asunnoissa kunnon odotetaan olevan hyvä, ja moneen asuntoon onkin teetetty kattavat kuntotarkastukset, sillä kun asuntoon käytetään paljon rahaa, ei haluta mitään ikäviä yllätyksiä. Kuntotarkastusten yhteydessä myös helposti päädytään hankkimaan energiatodistus. Kuvaajassa kolme vertailun vuoksi kahdenkymmenen kalleimman asunnon tilanne energiatodistusten osalta. Osaltaan kalliimman pään asuntojen tilanteeseen vaikuttaa myös se, että kalliimman hintaluokan asunnot ovat melko uusia. Uudelle rakennukselle on tullut hankkia energiatodistus jo rakennuslupaa haettaessa.

Selvityksen perusteella kalliimpien asuntojen osalta tilanne on hieman koko otantaa parempi. Tätä osaltaan selittää se, että vertailujoukon kalleimmat asunnot ovat varsin uusia, ja näille rakennuksille on teetetty energiatodistus jo rakennusvaiheessa.

2.7 Pätevyys energiatodistuksen laatimiseen

Energiatodistuksen laatijalle asetetaan tietyt edellytykset laissa. Energiatodistuksen laativalla henkilöllä on oltava voimassa oleva ammattipätevyys, sekä energiatodistuksen laatimistehtävän vaativuustason mukainen soveltuva alan tutkinto tai tutkinnon korvaava kattava työkokemus. Työkokemuksen lisäksi on suoritettava energiatodistuksen laatijakoe, jolla varmistetaan perehtyneisyys niin lakiin kuin energiatodistuksen laskentaan.

Ammattipätevyys on voimassa enintään seitsemän vuoden ajan. Ammattipätevyyttä pidetään yllä laatimalla energiatodistuksia. Ammattitaidon ylläpitäminen edellyttää myös koulutuksella, sekä koulutukseen rinnastettavilla tavoilla. Ammattipätevyyden ylläpitäminen edellyttää vankkaa ymmärrystä alalta.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ylläpitää rekisteriä, josta on mahdollista hakea pätevoitynyttä energiatodistuksen laatijaa. Tällä hetkellä rekisteriin on kirjattu yli 1217 pätevoitynyttä energiatodistuksen laatijaa.

2.8 Valvova viranomainen

Kuka tahansa asuntojen myynti-ilmoituksia seurannut on varmasti myös itse huomannut omakotitalojen energiatodistuksen olevan varsin laiminlyöty. Tästä herääkin kysymys, valvooko lain toteutumista kukaan ja miksi kaupat voidaan toteuttaa ilman lakisääteistä energiatodistusta?

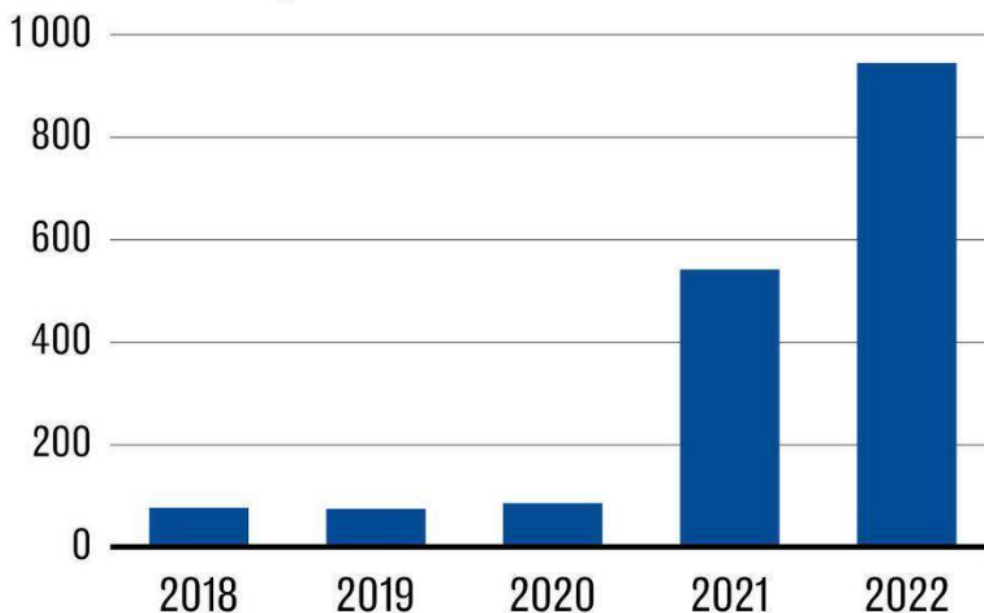
Ympäristöministeriöllä on tämän lain noudattamisen valvonnan ylin johto. Ympäristöministeriö valvoo pätevyyden toteajan toimintaa. Energiatodistuksen valvonnasta muilta osin vastaa asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). Aran tehtävänä on valvoa todistus-

ten käyttöä ja oikeellisuutta. Ara vastaa myös valtion viranomaisena energiatodistusrekisterin ylläpitämisestä. (Energiatodistusrekisteri 2024)

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo muilta osin tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. Kunakin vuonna laadituista energiatodistuksista tarkastetaan määräosa. Tarkastus kohdistetaan todistuksen lähtötietojen, energiamäärien määrittämisen sekä säästösuosituksen oikeellisuuteen.

Valvonnan puute onkin yksi merkittävimmistä syistä siihen, miksi energiatodistuksia koskevaa lainsäädäntöä noudatetaan heikosti. Alla olevassa kuviossa 1. näkyy ARA:n toteuttamat valvontamäärät vuosittaisella tasolla. Kuvaajasta näkyy, että ARA on viime vuosina tehostanut valvontaa merkittävästi.

Vuosittaiset valvontamäärät energiatodistuksen puuttumisen takia



Kuvio 1. Energiatodistuksen valvontamäärät 2018–2022 (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA).

2.9 Laiminlyönnin seuraamukset

Heikon valvonnan lisäksi myöskään seuraamuksia ei juurikaan ole asetettu. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vastaa säännösten noudattamisen ja valvonnan lisäksi myös tuomioiden antamisesta. ARA:n apulaisjohtaja Kimmo Huovinen kertoo YLE:n 2022 julkaisemassa artikkelissa ARA:n antaneen ensimmäiset uhkasakot kahdesta kiinteistökaupasta, joissa omakotitalo on myyty ilman energiatodistusta. Energiatodistus on ollut pakol-

linen vuodesta 2008. Energiatodistusten laiminlyönnistä ei siis ole asetettu yhtään uhkasakkoa 14 vuoden aikana. Voidaan siis todeta, että kauppojen toteuttaminen ilman energiastodistusta on ollut varsin huoletona (Kääriäinen, 2022.)

Ennen uhkasakon määräämistä ARA antaa kehotuksen teettää energiastodistus. Asianosaisille järjestetään myös kuuleminen. Mikäli energiastodistusta ei hankita ARA:n kehotuksen jälkeen, käynnistetään uhkasakkoprosessi. Uhkasakon suuruus omakotitalossa voi olla jopa 800 €. (Kääriäinen 2022.)

3 Kiinteistökaupat

Kiinteistökauppojen solmiminen eroaa monella tapaa asunto-osakkeiden kaupasta. Kiinteistörekisteriin kiinteistönä merkittyä maa- tai vesialueen omistuksen yksikköä. Tilastokeskuksen tekemän määritelmän mukaan kiinteistöön kuuluvat sillä sijaitsevat kiinteistön omistajan omistamat rakennukset ja kiinteät laitteet.

Tärkeimpänä erona kiinteistökaupan ja asunto-osakekaupan välillä on sovellettava lainsäädäntö. Kiinteistökaupoissa noudatettava lainsäädäntö on maakaari 540/1995. Asunto-osakkeiden kaupankäyntiin sovelletaan puolestaan asuntokauppalakia (843/1994).

Lakien välillä on muutamia merkittäviä eroja. Merkittävimmät erot liittyvät määrämuotoisuuteen. Maakaaren (540/1994) 1 luvun 2 §:n mukaan kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja. Kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa. On hyvä huomioida, mikäli kiinteistökauppaa ei ole toteutettu lain edellyttämällä tavalla, kauppa ei ole sitova. Kiinteistökauppoja tehdessä on huomioitava, että myös tarjouksen on täytettävä Maakaaren (540/1994) määrämuotoisuus, jotta tarjous on sitova.

3.1 Kiinteistökaupan kulku

Kiinteistökaupat alkavat sopivan kohteen löytämisellä. Kiinteistöä myyvä osapuoli voi ilmoittaa kohteen itse, tai palkata myyntiä avustamaan kiinteistönvälittäjän. Kun asunto ilmoitetaan julkiseen myyntiin, on kohteella oltava Laki rakennuksen energiatodistuksesta (50/2013) mukaan hankittuna energiatodistus, ja tieto energiatodistuksesta tulee kirjata myynti-ilmoitukseen näkyville. Sopivan kohteen löydyttyä ostava osapuoli jättää myyjälle tarjouksen.

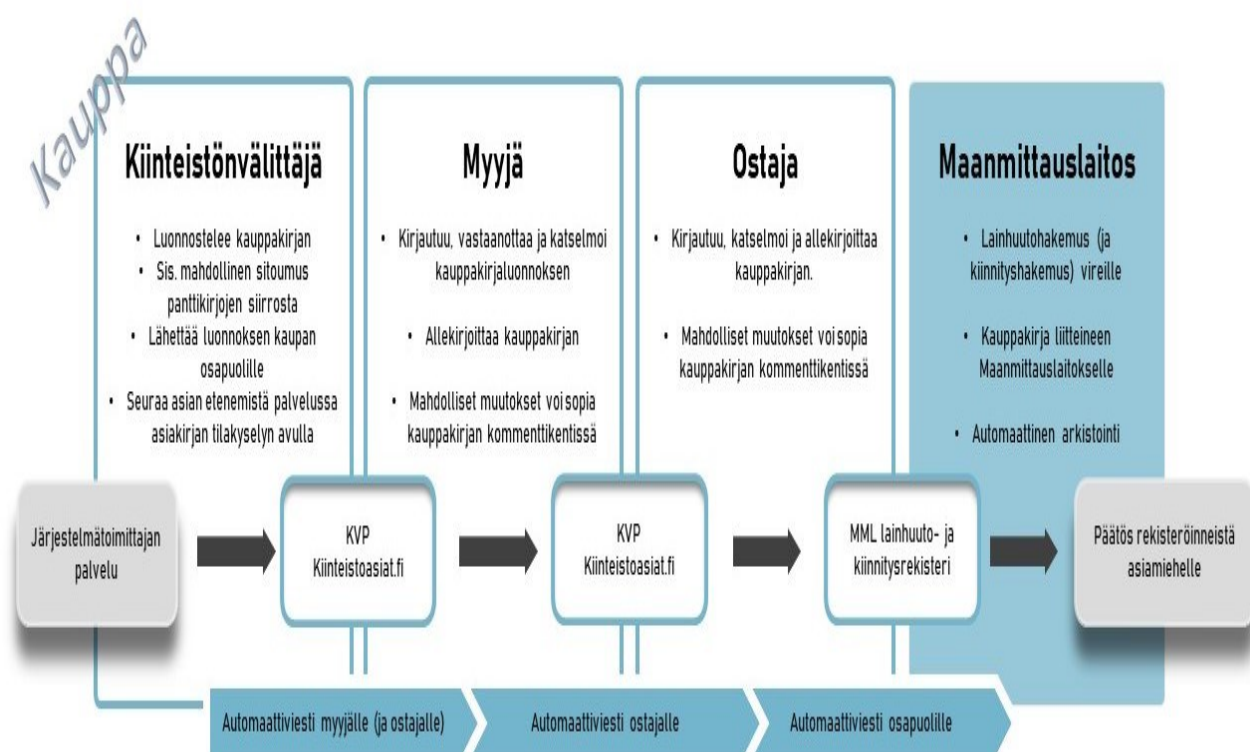
Tarjousta jättäessä on hyvä muistaa kiinteistökauppaan liittyvät määrämuotoisuudet Maakaaresta (540/1994). Ostavan osapuolen on jätettävä kirjallinen tarjous, eli esisopimus. Suullisesti jätetty tarjous ei siis sido kumpaakaan osapuolta. Vaikka myyjä olisi hyväksynyt ostajan jättämän suullisen tarjouksen ja kaupat olisi käritelty, ei sopimus vielä tässä vaiheessa velvoita kumpaakaan osapuolta. Suullisen tarjouksen jättäneellä ei ole jälkikäteen mahdollisuutta vaatia kauppojen toteuttamista. Muutokset suulliseen sopimukseen voivat kuitenkin johtaa velvollisuuteen korvata kaupan valmisteluun liittyviä ja siitä aiheutuneita kohtuullisia kustannuksia.

Esisopimus on tehtävä kirjallisena. Sopimuksessa tulee mainita, milloin kaupat on määrä toteuttaa. Esisopimuksesta on tultava ilmi myös ne ehdot, joilla kauppa toteutetaan. Kauppahinnan tai muun vastikkeen voi jättää myöhemmin sovittavaksi esisopimukseen

kirjattujen perusteiden mukaisesti. Jollei esisopimuksen voimassaoloajasta ole erikseen sovittu, on sopimus voimassa viisi vuotta sopimuksen tekopäivästä.

Esisopimuksen kanssa on oltava tarkkana, sillä kirjallisesti tehty esisopimus velvoittaa kaupan osapuolia. Kaupan osapuolet voivat kanteella vaatia toista osapuolta tekemään kaupat esisopimuksessa määritetyillä ehdoilla. Esitarjousta allekirjoitettaessa molempien osapuolien on varmistuttava, siitä että pystyy täyttämään oman osuutensa kaupasta, sopimukseen kirjatulla ehdoilla.

Esisopimuksen jälkeen päästään virallisen kaupan toteuttamiseen. Kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti. Kaupakirja voidaan tehdä paperille tai kauppa voidaan toteuttaa sähköisesti siihen tarkoitettussa kaupankäyntijärjestelmässä. Alla olevasta maanmittauslaitoksen kuvasta nähtävissä kaupankäynnin vaiheet, mikäli kaupat toteutetaan sähköisessä kaupankäyntijärjestelmästä.



Kuva 2. Sähköisen luovutuskirjan eteneminen (Maanmittauslaitos)

Kaupakirjan allekirjoittaa myyjä ja ostaja tai heidän asiamiehensä. Mikäli asiamiestä käytetään, on valtuutus annettava kirjallisesti. Valtuutuksesta on tullava ilmi asiamies ja kiin-

teistö. Kaupanvahvistaja vahvistaa kaupan kaikkien kauppakirjan allekirjoitettavien läsnä ollessa.

Maakaaren (540/1994) mukaan kauppakirjasta on käytävä ilmi ainakin:

- 1) luovutustarkoitus
- 2) luovutettava kiinteistö
- 3) myyjä ja ostaja
- 4) kauppahinta ja muu vastike.

Kaupan osapuolet voivat pääsääntöisesti sopia kaupan muista ehdoista myös muulla tavalla. On kuitenkin hyvä muistaa, että suullisesti tehtyjä sopimuksia on vaikea todistaa jälkeen päin. On siis suositeltavaa kirjata kaikki kaupan tekoon liittyvät seikat kirjallisesti.

Maakaaren (540/1995) mukaan *Kauppa ei ole sitova, ellei sitä ole tehty tässä pykälässä säädetyllä tavalla. Jos myyjä ja ostaja ovat sopineet kauppakirjaan merkittyä suuremmasta kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta, myyjällä ei ole oikeutta saada perityksi enempää kuin mitä kauppakirjaan on merkitty.*

Kauppakirjassa voidaan sopia paljon muutakin edellä mainittujen neljän maakaaresta (540/1995) säädetyn lisäksi. Voidaan esimerkiksi sopia, että millä perusteella kauppa voidaan purkaa. Kauppakirjassa voidaan myös sopia mm. erinäisistä maksuvelvollisuuksista, kuten kenelle kuuluu maksuvelvollisuus energiatodistuksesta, mikäli energiatodistusta ei ole hankittu kohteelle kohdetta myytäessä. Sopimuksella voidaan myös pidättää asuminen oikeus kohteeseen.

3.2 Kauppakirjan lykkäävät ja purkavat ehdot

Maakaaren (540/1995) 2:2:n 1 momentissa sallitaan lykkäävät sekä purkavat ehdot. Maakaareissa purkava ja lykkäävä ehto on vahvasti rinnastettu toisiinsa. Purkavan ja lykkäävän ehdon sääntely laissa on yhdenmukainen, eikä olennaisia eroja ole niiden kesken oikeusvaikutusten tai kaupan osapuolten tai näiden oikeusasemien suhteen. (Tepora, Kartio, Koulu, Linfors 2010).

Pääsääntöisesti kiinteistön omistusoikeus siirtyy kaupanteon yhteydessä. Myyjä ja ostaja voivat kuitenkin sopia, että omistusoikeus kiinteistöön siirtyy vasta kaupantekohetken jälkeen tai että kauppa saadaan purkaa muulla kuin maakaareissa säädetyllä perusteella. (Tepora ym. 2010).

Purkavista ehdoista ja lykkäävistä omistuksenpidätysehdoista on Maakaaren (540/1995) 2:2:n 2 momentin mukaan sovittava kirjallisesti kauppakirjassa, jotta ehdot ovat päteviä. Mikäli tällaisesta ehdosta on sovittu jollakin muulla tavalla, kumpikaan osapuoli ei voi esittää ehdon perusteella vaatimuksia. Ne eivät sido myöskään sivullisia kuten ostajan velkojia. (Tepora ym. 2010).

Maakaaren (540/1994) mukaan purkavat ja lykkäävät ehdot ovat voimassa enintään viisi vuotta kaupanteko hetkestä. Tämän määräajan ylittävät lykkäävät tai purkavat ehdot ovat kiellettyjä ja niiden tulkitaan olevan voimassa viisi vuotta kaupantekohetkestä. Mikäli lykkäävälle tai purkavalle ehdolle ei ole kirjattu voimassaoloaikaa niin katsotaan myös sellaisen ehdon olevan voimassa viisi vuotta.

Kauppakirjassa voidaan sopia myyjän omistuksenpidätysehdoista. Omistuksenpidätysehto, jonka mukaan omistusoikeus siirtyy ostajalle vasta, kun kauppahinta on kokonaan maksettu, on tyypillinen lykkäävä ehto. Jos ostaja ei maksa kauppahintaa sovittuna aikana, myyjä voi purkaa kaupan ja saada korvauksen vahingostaan. Omistusoikeuden siirtymisen ehdoksi voidaan asettaa muukin peruste kuin kauppahinnan maksaminen. (Tepora ym. 2010).

3.3 Kaupan kielletyt ehdot

Vaikka kauppakirjalla voidaan sopia monia asioita, on hyvä ottaa huomioon, että maakaaren (540/1994) 2 luvun 11§ mainitaan, ettei kiinteistön kaupassa sido

1) ehto, jonka mukaan myyjällä tai jollakin muulla on oikeus halutessaan lunastaa kiinteistö taikka jonka mukaan ostajalla on velvollisuus tarjota kiinteistö myyjän tai jonkun muun ostettavaksi ennen sen luovuttamista uudelle omistajalle;

2) ehto, joka rajoittaa ostajan oikeutta luovuttaa kiinteistö edelleen, pantata kiinteistö, sopia vuokraoikeuden tai muun erityisen oikeuden perustamisesta kiinteistöön taikka muutoin näihin verrattavalla tavalla oikeudellisesti määrätä kiinteistöstä;

3) ehto, joka rajoittaa myyjän tai hänen edeltäjänsä vastuuta saannonmoitteesta; eikä

4) ehto, joka rajoittaa ostajan henkilökohtaista vapautta tai joka on muutoin sopimaton taikka jonka noudattaminen on lainvastaista.

Maakaassa (540/1994) on lähdetty siitä, että kielletyt ehdot ovat sitomattomia, eli ehdon perusteella ei voida tehokkaasti esittää mitään vaatimuksia. Vaikka kauppakirja pitäisi sisällään kiellettyjä ehtoja jää tehty sopimus kuitenkin voimaan niiden ehtojen osalta, jotka ovat päteviä. Lähtökohtaisesti kiinteistökaupan ehtoihin ei hyväksytä sellaisia ehtoja, joilla rajoitettaisiin kiinteistönomistajalle säännöllisesti kuuluvia oikeuksia.

3.4 Lainhuuto

Lainhuuto tarkoittaa kiinteistön omistuksen rekisteröintiä Maanmittauslaitoksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lainhuutoa pitää hakea silloin, kun kiinteistön omistaja vaihtuu.

Lainhuutoa voi hakea kiinteistöön, määräalaan tai määräosaan. Lainhuutoa haetaan kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan tai sopimuksen allekirjoittamisesta. Vain lainhuudattu kiinteistö voidaan kiinnittää ja käyttää velan vakuutena.

4 Tutkimuksen kulku

4.1 Case

Case tapauksessa kuolinpesä ottaa yhteyttä kiinteistönvälittäjään. Myyntiin on tulossa 60-luvulla valmistunut omakotitalo autotalleineen. Kiinteistönvälittäjä ja kuolinpesä tekevät sopimuksen siitä, että kiinteistö otetaan kiinteistönvälitykseen.

Ensimmäisenä kiinteistönvälittäjä käy läpi kiinteistönvälitysprosessin ja kartoittaa asuntoon kuuluvat paperit ja tekee arviokäynnin kohteeseen. Tässä vaiheessa selviää, että rakennukseen ei ole teetetty vielä kuntotarkastusta, eikä kohteella ole energiatodistusta. Kiinteistönvälittäjä kehottaa hankkimaan kohteeseen sekä kuntotarkastuksen ja energiatodistuksen. Kiinteistönvälitysfirmassa on linjaus siitä, ettei kohteita oteta myyntiin ilman kuntotarkastusta. Kuntotarkastusta vaatii usein myös rahoituslaitokset, sillä pääsääntöisesti aina kohde tulee toimimaan lainan takauksena.

Myyjäosapuolelle tehdään selväksi, että energiatodistus on oltava, kun kohde laitetaan myyntiin. Myyjille kerrotaan myös seuraamuksista, joita voi syntyä energiatodistuksen laiminlyömisestä. Myyjäosapuoli päättää kuitenkin olla hankkimatta energiatodistusta. Kiinteistönvälittäjä hyväksyy myyjäosapuolen päätöksen ja kohde ilmoitetaan julkiseen myyntiin. Osapuolet allekirjoittavat toimeksiantosopimuksen, jossa on mainittu myyvän osapuolen olevan tietoinen, että kohteella tulisi olla energiatodistus.

Kohde on ollut myynnissä jonkin aikaa ja kohteessa on suoritettu useampi näyttö. Yhdeltä näytöltä on tullut ehdollinen tarjous. Myyvä osapuoli hyväksyy tehdyn tarjouksen ja kaupankäynti etenee.

Ostava osapuoli on saanut kohteeseen rahoituksen, joten kaupat vaikuttavat toteutuvan. Ostava osapuoli ei ole missään vaiheessa prosessia pyytänyt energiatodistusta, ja kuntotarkastuskin on jo kohteelle suoritettu, ennen kuin kohde on tullut myyntiin. Ostava osapuoli on kuitenkin pyytänyt saada nähdä, paljonko edellisillä asukkailla on mennyt asunnossa sähköä. Myyjä pystyy osoittamaan kulutetusta sähköstä vuosiyhteenvedon sähkön toimituksesta vastaavan yrityksen sivuilta. Vuositasolla rakennuksessa on käytetty sähköä yli 12 000kw/h.

Ostavan osapuolen mielestä sähkön kulutus on ollut varsin suurta talon kokoon nähden. Tämä ei kuitenkaan saa ostajaa perääntymään tai vaatimaan energiatodistusta kohteelle. Ostajaa kiinnostaa enemminkin käytännön asiat. Kohteeseen on asennettu hieman ennen kauppooja ilmalämpöpumppu, jolla haetaan helpotusta lämmityskustannuksiin.

Ostaja kartoittaa myös tarkkaan millaiset seikat aiempien asukkaiden elämässä ovat vaikuttaneet sähkön kulutukseen. Asunnossa on asunut vanhempi pariskunta, joka on lämmitänyt asuntoa pääsääntöisesti sähköpattereilla. Asunnon sisälämpötila on ollut varsin korkea. Asunnossa on useampi tulisija, joita ei juurikaan ole käytetty, sillä rakennuksessa asunut pariskunta ei ole pystynyt lämmitämään puulla heikentyneen kuntensa vuoksi.

Ostava osapuoli on vakuuttunut, että korkea energiankulutus on johtunut osaltaan myös asukkaiden elintavoista. Juuri asennettu ilmalämpöpumppu tulee myös varmasti vaikuttamaan asunnon energiankulutukseen positiivisesti. Myös tulisijat aiotaan ottaa aktiiviseen käyttöön, jolloin säästetään sähkön kulutuksessa.

Kaupat ovat edenneet viralliseen kaupantekotilaisuuteen, jossa paikalla ovat kuolinpesän osakas, joka on valtuutettu myymään kiinteistö, kaupan vahvistaja, kiinteistönvälittäjä, sekä kaupan vahvistaja.

Energiatodistus nousee vielä keskustelun aiheeksi, kun osapuolet tarkastelevat laadittua kauppakirjaa. Kauppakirjaan on kirjattu, että myyvällä osapuolella on velvollisuus kustantaa energiatodistus kohteelle, mikäli sitä aletaan jälkeinpäin vaatia. Myyjä osapuoli muistaa lukeneensa, että arvoltaan vähäisellä kohteella ei tarvitsisi olla energiatodistusta ja varmistaa tätä vielä kiinteistönvälittäjältä.

Myyvä osapuoli on oikeassa siitä, että kyseessä on arvoltaan vähäinen kohde, sillä kauppahinnaksi on sovittu alle 50 000 €. Kauppapapereiden joukossa ei kuitenkaan ole asiakirjaa kevennetystä menettelystä, johon myyvä osapuoli vetoaa. Kiinteistönvälittäjä rohkaisee vain, että harvoin näitä jälkikäteen kysellään. Kaupanvahvistaja ei ota kantaa keskusteluun. Kauppakirja pidetään sellaisenaan, ja myyvä osapuoli tiedostaa joutuvansa mahdollisesti maksuvastuuseen, mikäli kauppojen jälkeen valvova viranomainen vaatii hankkimaan energiatodistuksen.

4.2 Haastattelun tarkoitus

Asiantuntijahaastattelun perusteella on tarkoitus muodostaa käsitystä siitä, miten alalla suhtaudutaan energiatodistukseen. Haastatteluun valikoituneiden asiantuntijoiden työssä energiatodistukset ovat osa jokapäiväistä työskentelyä. Haastateltavilla on vuosien kokemus alalla ja heillä on omakohtaista kokemusta, sekä sisäpiirin näkemys energiatodistus lain toimivuudesta.

Asiantuntijoilta selvitetään myös, miten he kokevat oman roolinsa velvoittavan heitä energiatodistusten osalta. Kannustavatko kiinteistönvälittäjät työssään ihmisiä hankkimaan lain edellyttämän energiatodistuksen vai onko rooli enemmän ohjaava?

Haastattelulla on myös tarkoitus kartoittaa, sitä miten moni ilman energiatodistuksia kiinteistön vuokrannut tai myynyt on joutunut valvonnan uhriksi. Ovatko kiinteistönvälittäjät itse työssään huomanneet, että energiatodistuksiin kohdistuu valvontaa?

Kysymyksillä myös kartoitetaan alan ammattilaisten näkemystä energiatodistusten hyödyllisyydestä. Voisiko yksi syy energiatodistusten laajaan laiminlyöntiin olla se, ettei energiatodistuksia pidetä tärkeinä? Onko tilanteita, joissa energiatodistuksen vaatiminen olisi täysin järjenvastaista ja tätä ei ole vielä huomioitu laissa?

4.3 Asiantuntijalle esitettävät kysymykset

Haastattelu kysymyksiksi muodostui:

1. Miten otat energiatodistuksen esiin omassa työssäsi?
2. Miten energiatodistuksiin suhtaudutaan?
3. Mistä luulet energiatodistusten laiminlyönnin johtuvan?
4. Mitä mielestäsi tulisi muuttaa?
5. Oletko työssäsi kuullut kenenkään saaneen seuraamuksia laiminlyönnin vuoksi?

Kysymyksillä pyritään vastaamaan päätutkimus kysymykseen, joka tässä opinnäytetyössä on; miksi energiatodistus lainsäädäntö ja alalla vallitsevat käytänteet ovat ristiriidassa. Kysymykset esitettiin esitetyssä järjestyksessä. Kysymyksien asettelulla pyrittiinkin johdattamaan haastateltavaa vastaamaan lopulta myös tutkimuskysymykseen. Näiden kysymysten pohjalta käytiin laajaa keskustelua energiatodistusten nykytilasta.

4.4 Asiantuntijahaastattelu

Haastateltava on suuren suomalaisen kiinteistönvälitysyrityksen palveluksessa työskentelevä kiinteistönvälittäjä. Hän on työskennellyt nykyisellä työnantajalla 18 vuotta. Kaiken kaikkiaan kiinteistönvälittäjänä hän on toiminut yli 20 vuotta. Hän on työskennellyt tehtävässään ennen energiatodistuksia koskevaa lakia ja nähnyt muutoksen lainsäädännön myötä.

Haastattelusta nousi hyvin nopeasti esiin asioita, jotka vaikuttavat energiatodistusten laiminlyöntiin. On selvää, että energiatodistuksiin liittyy vahvojakin mielipiteitä, niin alalla toimivilta kuin kauppaa tekevilta osapuolilta.

Vaikka laki energiatodistuksesta ei ole uusi, ovat kiinteistönvälittäjät huomanneet, että energiatodistukset eivät ole riittävällä tasolla tulleet ihmisten tietoisuuteen. Työssään hän

on kuitenkin huomannut, että asunnon energiankulutus kiinnostaa ostajia. Energiatodistusten sijaan ollaankin kiinnostuneita edellisen asukkaan energiankulutuksesta.

Kiinteistönvälittäjän mukaan edellisen asukkaan energiankulutus on helpommin ymmärrettävissä kuin energiatodistus. Todellisen kulutuksen perusteella ostajan on helppo ymmärtää miten sähkölaskut jakautuvat vuodelle ja mitä talossa asuminen tulee todellisuudessa maksamaan.

Laskennallisessa energiatodistuksessa näkyy vain talon lämmittämiseen tarvittava energia, eikä se suoraan kerro sähkökulutuksesta. Talon lämmitysmuoto vaikuttaa vahvasti laskentaan, sillä erilämmitysmuodoille on merkitty erilaiset laskennalliset luvut. (sivun 3 taulukko 1).

Laskennallisiin lukuihin liittyykin paljon kritisointia. Asuntoja välittäessä on useasti ihmetelty lämmitysmuotoon liittyviä kertoimia. Monet näkevät lämmitysmuotojen ja nykyajan suositusten välillä vahvoja ristiriitoja. Sähkönlämmityksen laskennallinen luku heikentää huomattavasti energiatodistusta. Energiatodistusta laskettaessa öljykin on huomioitu parempana vaihtoehtona.

Tällainen ristiriita vie kuluttajien silmissä pohjan energiatodistukselta. Monet pohtivat, miksi kannustetaan vaihtamaan mm. sähköautoihin, mutta tässä laskentakaavassa öljyä pidetään parempana vaihtoehtona lämmittää talo. Samaan aikaan kuitenkin valtio kannustaa ihmisiä luopumaan vanhoista öljylämmitysjärjestelmistä. Öljylämmityksen vaihtamiseen on ollut mahdollista jopa hakea valtiolta tukea.

Kuntotarkastuksia ja energiatodistuksia tilatessa kiinteistönvälittäjä on myös huomannut, että myös energiatodistuksia tekevät ihmiset suhtautuvat energiatodistukseen epäilevästi. Myös energiatodistuksia laskevat ihmiset kritisoivat energiatodistuksen laskukaavaa. Energiatodistukseen sokeasti tuijottaminen ja loputon rakennusten tiivistäminen voikin aiheuttaa suurempia ongelmia.

Kun asuntoa otetaan myyntiin, on kiinteistönvälittäjän tiedotettava kaikista tarvittavista papereista. Haastateltava kertoo, että monelle tulee aivan täytenä yllätyksenä, että rakennukselle tarvitsee teettää energiatodistus.

Kiinteistönvälittäjä kokee velvollisuutenaan ottaa energiatodistus aina esiin uutta toimeksiantoa tehdessä. Hän suosittaa hankkimaan energiatodistuksen jo alussa, jos myyjä ei ole halukas hankkimaan energiatodistusta vielä ilmoitusta tehdessä, kannustaa hän kaupan osapuolia uudelleen, ennen kuin kaupat toteutetaan. Toimeksiantosopimukseen otetaan kuittaus myyjältä, että hän on tietoinen energiatodistuksista ja laiminlyönnin seurauksista.

Otolliseksi paikaksi energiatodistuksen hankkimiseen, on kuntotarkastus. Kuntotarkastuksen pääsääntöisesti kaupan molemmat osapuolet haluavat teettää ikävien yllätyksien ja vastuiden välttämiseksi. Energiatodistus on edullisin hankkia kuntotarkastuksen yhteydessä. Kiinteistönvälittäjä kertoo, että tässä kohti kannustus energiatodistuksen hankkimiseen tuottaa tulosta.

Energiatodistuksen hankkimiseen hän ei kuitenkaan lähde painostamaan. Energiatodistus ei ole kokemuksen mukaan ikinä ratkaissut kaupankäyntiä. Kun ostaja jää koukkuun, ei tuijoteta energialukuja. Energiatodistuksen puute ei estä kauppojen toteutumista, kunhan saadaan sovittua maksuvelvollisuudet, mikäli energiatodistuksesta tulee jälkeinpäin sanktioita.

Seuraamukset olivat vielä muutama vuosi sitten aivan tuntemattomia ja oli hyvin harvinaista, että kaupan teon jälkeen puututtaisiin puuttuvaan energiatodistukseen. Osaltaan tämä on vaikuttanut siihen, miksi energiatodistus on ollut helppo ohittaa.

Alalla on kuitenkin tapahtunut muutos, ja sanktiot ovat yleistyneet. Sanktioiden asettaminen onkin lisännyt painetta hankkia energiatodistus. Myös kiinteistönvälittäjä käyttää tätä apuna työssään. Hän kokee tärkeäksi nostaa esiin, että ajat ovat muuttuneet ja valvontaa suoritetaan nykyään laajemmin, eivätkä sanktiot ole enää ennenkuulumattomia.

Kaupan osapuolet voivat saada huomautuksen jo siinä vaiheessa, kun ilmoitus on laitettu ja on aktiivisena verkossa. Selvillä vesillä ei kuitenkaan olla vielä kauppojenkaan jälkeen, sillä lain rikkomisesta voi seurata jälkiseuraamuksia. Energiatodistuksen hankkiminen on edullisinta kuntotarkastuksen yhteydessä, joten kauppojen jälkeen hankittu energiatodistus tulee kalliimmaksi, vaikka sakkorangaistus ei lankeaisikaan.

Kiinteistönvälityksen kannalta olisi kuitenkin helpompaa, mikäli jokaisessa kaupassa olisi mukana energiatodistus. Kiinteistönvälittäjän ei tarvitsisi miettiä, mitä kauppakirjaan kirjaetaan ja kenelle maksuvelvollisuus langetetaan. Kiinteistönvälittäjän näkökannalta jälkiriskit voivat olla kohtuuttomankin kovat kaupan osapuolille.

4.5 Havainnot

Haastattelusta, sekä case-tutkimuksesta, jossa seurattiin kauppojen toteutumista, nousee esiin, se että rakennuksen energiankulutus kiinnostaa ostajaa. Energiatodistus laadittiin juuri tähän tarpeeseen. Energiatodistuksen on tarkoitus olla yksinkertainen merkintä, josta olisi helppo päätellä rakennuksen energiatehokkuus.

Tutkimusta tehdessä osoittautuu kuitenkin vahvasti, ettei energiatodistus ole tässä onnistunut. Rakennusten energiatodistus, ei ole noussut samalla tavalla ihmisten tietoisuuteen, kuten laitteiden. Rakennusten energiatodistukseen liittyy paljon epäilyksiä ja kritiikkiä.

Energiatodistus on korvattu ihmisten keskuudessa paljon yksinkertaisemmalla tavalla. Rakennuksen käyttämä sähkö on helppo tarkistaa sähkönsiirrosta vastaavalta yritykseltä. Kuluttajat eivät halua, että asukkaan oma sähkönkulutus irrotetaan kokonaan. On selvää, että niin kauan, kun talossa asutaan, ei energiatodistus yksistään päde.

Alalla on myös selkeästi pitkään luotettu siihen, ettei seuraamuksia energiatodistuksen laiminlyönnistä tule. Alalla on siis pitkään voitu toimia lähes täysin ilman valvontaa. Koska pelotetta seuraamuksista ei ole ollut, on energiatodistusten laiminlyönti ollut helppoa.

Kokemusten mukaan energiatodistuksia laativat henkilöt suhtautuvat myös hyvin kriittisesti energiatodistuksiin. Täysin laskennallinen luku, joka ei anna todellista kuvaa. Eri lämmitysmuotojen kertoimet ihmetyttävät ja ovat jopa ristiriitaiset nykyisten suositusten kanssa.

Energiatodistus ei vaikuttaisi vastaavan kuluttajien tarpeeseen riittäväällä tasolla. Energiatodistuksia ei osata lukea, eikä energiatodistus vastaa kuluttajan tärkeimpään kysymykseen. Paljonko sähköä rakennus kuluttaa vuodessa ja miten sähkön kulutus jakautuu eri vuodenaikojen kesken.

Vaikka energiatodistus on pakollinen, ei siitä ole osattu tehdä pakollista. Alalla toimivat ammattilaiset eivät edellytä energiatodistusta. Lukuiset kaupat toteutetaan yhä kädet silmillä. Valvonnan ja sanktioiden puute ovat saaneet aikaiseksi varsin huolettoman markkinan. Kiinteistönvälittäjän on mahdotonta edellyttää kaikilta energiatodistuksia, sillä kilpaileva toimija on varmasti valmis ottamaan kohteen myyntiin ilman energiatodistusta.

5 Yhteenveto ja pohdinta

Työn tavoitteena oli selvittää, miksi lakia energiatodistuksista noudatetaan heikosti kiinteistökauppojen yhteydessä. Työssä tutustuttiin kiinteistökaupan kulkuun ja energiatodistukseen. Energiatodistus on yksi työkaluista, joilla pyritään vähentämään päästöjä ja hidastamaan ilmastonmuutosta. Jopa 70 % Euroopan unionin energiantarpeesta, on suoraan liitännäistä kotitalouksien virran kulutukseen.

Energiatodistuksella on paikkansa ympäristönsuojelutalkoissa. Tutkimuksessa tehdyn selvityksen mukaan lakia noudatetaan kuitenkin varsin heikosti. Haastatteleamalla alalla toimivaa ammattilaista ja seuraamalla kauppaprosessia nousi esiin useampia epäkohtia, jotka suorasti tai epäsuorasti vaikuttavat lain noudattamiseen.

Tässä tutkimuksessa selvitettiin, kuinka monessa myynnissä olevassa kiinteistössä on noudatettu lainsäädäntöä. Selvitys osoittaa karun totuuden. Lakia noudatetaan alle puolessa määrässä kauppoja, vain 42 % tapauksista on noudatettu lakia sellaisenaan. Kun puhutaan halvemman puolikkaan asunnoista, tilanne heikkenee entisestään.

Tutkimukseen saatiin kerättyä ajankohtaista tietoa haastatteleamalla kiinteistönvälittäjää. Energiankulutus ja energian riittävyys ovat puhuttanut kovasti on ollut laajalti esillä myös mediassa. Energian kulutus puhuttaa paljon myös asunto markkinoilla, ja ostajat ovat entistä kiinnostuneempia rakennuksen energiankulutuksesta.

Energiatodistukseen liittyvän lainsäädännön laaja laiminlyönti viestii vahvasti siitä, että laki energiatodistuksesta on epäonnistunut tehtävässään. Tutkimuksesta nousee esiin lukuisia epäkohtia, jotka liittyvät tämänhetkiseen lainsäädäntöön. Energiatodistus on käytännön tasolla korvattu helpommilla, ymmärrettävämmillä ja maksuttomilla vaihtoehdoilla.

Energiatodistuksen pohjalla on tarkoitus osoittaa, kuinka paljon rakennus kuluttaa energiaa pysyäkseen lämpöisenä. Energiatodistuksesta pyritään erottamaan ihmisen kulutustotumusten osuus asunnon energiankulutuksesta. Energian kulutuksella ei tarkoiteta pelkkää sähkönkulutusta, vaan kaikkea sitä energiaa, joka kuluu asunnon lämmittämiseen lämmitysmuodosta riippumatta. Energiatodistus on siis täysin laskennallinen luku, joka ei suoraan kerro siitä, kuinka paljon asunnossa menee sähköä.

Tutkimuksesta selviää, että juuri nämä energiatodistuksen erityispiirteet heikentävät energiatodistuksen uskottavuutta, joka puolestaan on saanut ihmiset laiminlyömään lainsäädäntöä. Energiatodistus ei siis tällaisenaan vastaa ihmisten tarpeisiin. Laskentaa ja lainsäädäntöä olisi syytä kehittää, jotta energiatodistus vastaisi paremmin ihmisten tarpeisiin.

Kuten tutkimuksesta selviää, rakennuksen energiankulutus kiinnostaa ihmisiä ja energiatodistukselle olisi paikka.

Energiatodistuksen laskentakaava on nykyisellään monen mielestä ristiriidassa muiden ympäristöä suojelevien linjausten kanssa. Energiatodistuksessa öljy lämmitteinen rakennus saa laskentakaavassa paremman kertoimen, kuin sähkölämmitteinen talo. Samaan aikaan kuitenkin ihmisiä kehoitetaan siirtymään polttomoottoreista sähkökäyttöisiin vaihtoehtoihin.

Tutkimuksesta selviää, että energiatodistuksen suurimpia heikkouksia ovat juuri ne, joita on pidetty vahvuuksina energiatodistuksia koskevaa lainsäädäntöä ja laskentaa valmistellessa. Keskeisenä ongelmana nähdään, se että energiatodistus on täysin laskennallinen luku, joka ei kerro asiakkaalle mitään todellisesta sähkön kulutuksesta. Energiatodistusta ei oikein ymmärretä, eikä se anna asiakkaalle juurikaan mitään konkreettista käsitystä siitä, miten paljon rakennuksessa asuessa on kulutettava sähköä perusarjen pyörittämiseksi.

Energiatodistusta tulisi kehittää ymmärrettävään muotoon. Myös E-luvun laskentaan olisi syytä kiinnittää huomiota ja tarkastaa, että onko laskenta nykyisten suositusten mukaan yhä pätevä. Energiankulutus kiinnostaa myös kuluttajia, mutta tällaisenaan energiatodistus on epäonnistunut tehtävässään.

Myös energiatodistusten valvonnassa on epäonnistuttu, jonka seurauksena markkinoille on syntynyt melko vapaa käytäntö energiatodistusten osalta. Energiatodistuksia vaativat yritykset voivat jopa menettää asiakkaita. Energiatodistuksesta ei ole osattu tehdä pakollista.

5.1 Tutkimuksen luotettavuus ja yleistettävyys

Tutkimuksen määrällinen otanta jäi varsin pieneksi, joka osaltaan heikentää tutkimustulosten yleistettävyttä. Otannasta ei myöskään näy, onko energiatodistus hankittu kauppojen edetessä. Energiatodistus tulisi kuitenkin olla hankittuna, jo kun asunto on ilmoitettu julkiseen myyntiin.

Työn haastatteluosuus on puolestaan varsin hyvin yleistettävissä, sillä haastateltu on pitkän uransa aikana saanut todella laajan kuvan siitä miksi monet pitävät energiatodistusta turhana. Työssään hän päivittäin ottaa esille energiatodistukseen liittyviä vaatimuksia. Ja kauppaja tulee vuosittaisella tasolla merkittäviä määriä.

5.2 Jatkotutkimus

Energiatodistuslainsäädännön noudattamista voisi tutkia laajemmalla otannalla. Tätä varten olisi kuitenkin keksittävä tehokas aineistonkeruu menetelmä, sillä julkisten myynti-ilmoitusten selaaminen manuaalisesti on varsin hidasta.

Energiatodistus lainsäädännön noudattamista voitaisiin tutkia myös asunto-osakkeiden kannalta. Asunto-osakkeiden välisessä kaupassa kaupantekovaiheeseen tulisi enemmän osapuolia. Taloyhtiö ja isännöitsijä voivat vaikuttaa energiatodistuksen hankkimiseen jonkin verran.

Lähteet

Direktiivi 31/2010 EU Rakennusten energiatehokkuudesta

Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 244/2018

Energiatodistusrekisteri. Etusivu. Viitattu 18.5.2024. Saatavissa

<https://www.energiatodistusrekisteri.fi/>

Kääriäinen, J. 2022 Teitkö talokaupat ilman energiatodistusta? Ara on tehostanut todistuksen käytön valvontaa – ensimmäiset uhkasakot on jo tuomittu. Viitattu 28.5.2024. Saatavissa

<https://yle.fi/a/74-20004732>

Laki rakennuksen energiatodistuksesta 50/2013

Maakaari 540/1995

Maanmittauslaitos. Kiinteistönvaihdamman rajapintapalvelut. Luovutuskirjat. Viitattu 9.5.2024 Saatavissa

<https://www.maanmittauslaitos.fi/rajapinnat/kiinteistovaihdanta/sisalto-luovutuskirjat>

Motiva. Milloin energiatodistus tarvitaan ja milloin energiatodistusta ei tarvita? Viitattu 20.5.2024. Saatavissa

https://www.motiva.fi/ratkaisut/energiatodistusneuvonta/mika_on_energiatodistus/milloin_energiatodistus_tarvitaan_ja_milloin_ei

Pitkänen, P. 2023 Iltasanomat. Viitattu 21.5.2024 Saatavissa

<https://www.is.fi/taloussanomat/art-2000009514045.htmlc>

Puruskainen, A. 2020. Rakennuksen energiatehokkuus. LUT- yliopisto. Kandidaattityö. viitattu. 20.5.2024. Saatavissa

https://lutpub.lut.fi/bitstream/handle/10024/161995/Kandidaatinty%c3%b6_Puruskainen_Atro-Matti.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Tepora, J. Kartio, L. Koulu, R. & Lindfors, H 2010 Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus [E-Kirja] [Viitattu 22.5.2024] Saatavissa [https://verkkokirjahylly-almatalent-](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.saimia.fi/teos/FACBIXBTEB#kohta:KIINTEIST((d6)N((20)KAUPPA((20):8((20)jan((20)ehdoista((20):8.3((20)Ehdot((20)jotka((20)on((20)otettava((20)kauppakirjaan((20):8.3.3((20)Sallitut((20)vallinnanrajoitusehdot((20)MK((20)2(((11(((20)n((20)mukaan((20)/piste:b2)

[fi.ezproxy.saimia.fi/teos/FACBIXBTEB#kohta:KIINTEIST\(\(d6\)N\(\(20\)KAUPPA\(\(20\):8\(\(20\)jan\(\(20\)ehdoista\(\(20\):8.3\(\(20\)Ehdot\(\(20\)jotka\(\(20\)on\(\(20\)otettava\(\(20\)kauppakirjaan\(\(20\):8.3.3\(\(20\)Sallitut\(\(20\)vallinnanrajoitusehdot\(\(20\)MK\(\(20\)2\(\(\(11\(\(\(20\)n\(\(20\)mukaan\(\(20\)/piste:b2](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.saimia.fi/teos/FACBIXBTEB#kohta:KIINTEIST((d6)N((20)KAUPPA((20):8((20)jan((20)ehdoista((20):8.3((20)Ehdot((20)jotka((20)on((20)otettava((20)kauppakirjaan((20):8.3.3((20)Sallitut((20)vallinnanrajoitusehdot((20)MK((20)2(((11(((20)n((20)mukaan((20)/piste:b2)

Tilastokeskus. Määritelmät. Kiinteistö. Viitattu 12.4.2024. Saatavissa
<https://stat.fi/meta/kas/kiinteisto.html>

Valtion omistamien rakennusten suojelusta annettu asetus (480/1985)

Yleissopimus (19/1987)

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatodistuksesta (1048/2017).

Liite 1.

Osoite	Valmistusvuosi	Hinta	Kaupunki	Onko energiatodistusta?
Kivipuronpolku 1	2006	995 000,00 €	Tuusula	Kyllä
Kuunartie 24	2016	920 000,00 €	Helsinki	Kyllä
Ahdenkallionkatu 3	-	895 000,00 €	Hyvinkää	Ei
Rusthollintie 2	2004	848 000,00 €	Tampere	Ei
Immersbyntie 4	1999	738 000,00 €	Sipoo	Kyllä
Kirvesniemenranta 50	2011	695 000,00 €	Kouvola	Kyllä
Pirttirinne2		690 000,00 €	Espoo	Kyllä
Vuoristotie 4	2009	689 000,00 €	Vehmaa	Ei
Irislahdenranta 2	1988	645 000,00 €	Espoo	Kyllä
Marjaniementie 40	1947	630 000,00 €	Helsinki	Ei
Sipsalontie 58	-	585 000,00 €	Turku	Ei
Keltanotie 4	1963	555 000,00 €	Helsinki	Kyllä
Vuolukiventie 6	2021	529 000,00 €	Vantaa	Kyllä
Vehkaniementie7	2010	517 000,00 €	Joensuu	Kyllä
Rajatie 13D	2014	488 000,00 €	Vantaa	Ei
Koivistontie 22	1968	485 000,00 €	Tampere	Ei
Prassitie 9	2022	485 000,00 €	Oulu	Ei
Luottikatu 9	2014	479 000,00 €	Tampere	Kyllä
Begkulllantie 23	1995	475 000,00 €	Kirkkonummi	Kyllä
Pertunkuja 7	2021	470 000,00 €	Helsinki	Ei
Hirsitie 16	1986	468 000,00 €	Espoo	Kyllä
Laaksotie 19	1991	459 000,00 €	Helsinki	Kyllä
Uskelankirkkotie 9	1976	449 000,00 €	Salo	Kyllä
Luoderannankatu 16	2011	448 000,00 €	Kuopio	Kyllä
Immolantie 32a	2006	439 000,00 €	Helsinki	Ei
Terrinkatu 4	2016	429 000,00 €	Tampere	Kyllä
Kaupinkuja 24	1992	399 000,00 €	Vantaa	Kyllä
Pyydystäjänkatu 10	1988	398 000,00 €	Tampere	Kyllä
Korpiselänkatu 10	2007	398 000,00 €	Nokia	Ei
Metsolankuja 1	2006	375 000,00 €	Tampere	Ei
Suotie 23 A	1971	349 000,00 €	Tuusula	Kyllä
Kielonkuja 1	1994	348 000,00 €	Kerava	Ei
Hautalantie 64	-	335 000,00 €	Seinäjoki	Ei
Uunikatu 2	2019	317 000,00 €	Jyväskylä	Kyllä
Kaistisentie 24	1957	310 000,00 €	Kaarina	Kyllä
Maamiehentie 25	1969	298 000,00 €	Tampere	Kyllä
Miilupolku 10	2009	295 000,00 €	Tuusula	Kyllä
Östergårdinkatu 35 B	1912	289 000,00 €	Hanko	Ei

Kunnallissairaalan tie 74	1903	288 000,00 €	Turku	Ei
Oravanpolku 5	2019	286 000,00 €	Joensuu	Kyllä
Eteläranta 116	1982	285 000,00 €	Rovaniemi	Kyllä
Sopalan tie 50	2021	285 000,00 €	Sotkamo	Kyllä
Korsontie 44 A	1966	279 000,00 €	Vantaa	Ei
Erkinmiekontie 26	2014	278 000,00 €	Tornio	Kyllä
Kartanon tie 137	2004	270 000,00 €	Vihti	Ei
Liimattalan tie 817	2005	264 000,00 €	Äänekoski	Ei
Naalinkatu 4	1978	259 000,00 €	Hyvinkää	Kyllä
Lepolan tie 17	1938	259 000,00 €	Tampere	Ei
Verkkovaara 11	1948	250 000,00 €	Lieksa	Ei
Tuumatie 2	1994	248 000,00 €	Lahti	Kyllä
Metsätähdentie 11	1986	248 000,00 €	Porvoo	Ei
Hirviniementie 88	1953	248 000,00 €	Tampere	Kyllä
Mikonkatu 16	1939	243 000,00 €	Tampere	Kyllä
Ahoniemi 11C	2007	235 000,00 €	Liperi	Ei
Nuolialantie 7	1929	235 000,00 €	Tampere	Kyllä
Syrjäntie 47	2003	235 000,00 €	Kuopio	Ei
Eerolantie 17	1991	227 000,00 €	Pälkäne	Ei
Kuulaskuja 7	2015	219 000,00 €	Tyrnävä	Kyllä
Pirttikoskentie 51	1959	216 000,00 €	Askola	Kyllä
Rinnetie 4	1969	215 000,00 €	Masku	Ei
Sarvijaakontie 8A	1668	199 000,00 €	Vantaa	Ei
Saksalan tie 340	1985	199 000,00 €	Porvoo	Kyllä
Isoniityntie 2	1989	190 000,00 €	Laukaa	Kyllä
Laitosmiehenkatu 9	1947	189 000,00 €	Mänttä-vilppula	Ei
Kottaraisenkatu 19	1967	185 000,00 €	Turku	Kyllä
Jouttisalan tie 10	1973	179 000,00 €	Seinäjoki	Ei
Leväsenkuja 7	1977	176 000,00 €	Kuopio	Kyllä
Lammelantie 258	1902	175 000,00 €	Merikarvia	Ei
Nurmijärventie 145	1927	169 000,00 €	Vihti	Ei
Virpikatu 16	1987	169 000,00 €	Lahti	Ei
Tuuloksentie 1680	1983	163 000,00 €	Hämeenlinna	Ei
Laatokantie 3	1947	162 000,00 €	Hämeenlinna	Ei
Seinäjoentie 104	1892	160 000,00 €	Seinäjoki	Kyllä
Sasintie 100	1950	155 000,00 €	Hämeenkyrö	Ei
Vattaansuontie 18	1958	155 000,00 €	Jyväskylä	Ei
Suikinkatu 11	1984	154 000,00 €	Lappeenranta	Ei
Lukkotie 2	2005	150 000,00 €	Jyväskylä	Kyllä
Marttilantie 8	1952	149 000,00 €	Lohja	Ei
Karhusammaltie 8	1989	140 000,00 €	Loviisa	Ei
Hauhontaustantie 1346	1936	139 000,00 €	Hattula	Ei
Päivöläntie 4	1959	132 000,00 €	pori	Ei
Tehdastie	1957	115 000,00 €	Tohmajärvi	Ei
Jyrämaankatu 2	1971	115 000,00 €	Nokia	Ei
Linnustajantie 10	1977	98 000,00 €	Ähtäri	Ei

Meiramitie 7	1963	98 000,00 €	Oulu	Ei
Lehtokatu 28	1975	85 500,00 €	Kemijärvi	Kyllä
Tähteenkatu 10	1954	85 000,00 €	Kouvola	Ei
Kuusikonkatu 22	1981	74 500,00 €	Suonenjoki	Ei
Lepolatie 3	1976	72 000,00 €	Kitee	Ei
Lapinpaadentie 13	1977	70 000,00 €	Kuopio	Ei
Levosenuja 9	1947	69 000,00 €	Kouvola	Ei
Säkkiäntie 9	1948	69 000,00 €	Jämsä	Kyllä
Päivölänkatu 6	1951	64 500,00 €	Suonenjoki	Ei
Penttiläntie 67	1925	49 000,00 €	Orivesi	Ei
Keskitie 9	1958	45 000,00 €	Eura	Ei
Yläneentie 1752	1958	42 000,00 €	Mynämäki	Ei
Kankaantie 10	1960	35 000,00 €	Hamina	Ei
Lehtosentie 51	1984	28 000,00 €	Karvia	Ei
Kuhmonkatu 12	1964	22 000,00 €	Lieksa	Ei
Tuorsalontie 5	1952	20 000,00 €	Tohmajärvi	Ei
Laiduntie 18	1956	16 000,00 €	Juuka	Ei

Laiduntie 18	1956	16 000,00 €	Juuka	Ei
Tuorsalontie 5	1952	20 000,00 €	Tohmajärvi	Ei
Kuhmonkatu 12	1964	22 000,00 €	Lieksa	Ei
Lehtosentie 51	1984	28 000,00 €	Karvia	Ei
Kankaantie 10	1960	35 000,00 €	Hamina	Ei
Yläneentie 1752	1958	42 000,00 €	Mynämäki	Ei
Keskitie 9	1958	45 000,00 €	Eura	Ei
Penttiläntie 67	1925	49 000,00 €	Orivesi	Ei
Päivölänkatu 6	1951	64 500,00 €	Suonenjoki	Ei
Levosenuja 9	1947	69 000,00 €	Kouvola	Ei
Säkkiäntie 9	1948	69 000,00 €	Jämsä	Kyllä
Lapinpaadentie 13	1977	70 000,00 €	Kuopio	Ei
Lepolatie 3	1976	72 000,00 €	Kitee	Ei
Kuusikonkatu 22	1981	74 500,00 €	Suonenjoki	Ei
Tähteenkatu 10	1954	85 000,00 €	Kouvola	Ei
Lehtokatu 28	1975	85 500,00 €	Kemijärvi	Kyllä
Linnustajantie 10	1977	98 000,00 €	Ähtäri	Ei
Meiramitie 7	1963	98 000,00 €	Oulu	Ei
Tehdastie	1957	115 000,00 €	Tohmajärvi	Ei
Jyrämaankatu 2	1971	115 000,00 €	Nokia	Ei
Päivöläntie 4	1959	132 000,00 €	pori	Ei

Osoite	Valmistusvuosi	Hinta	Kaupunki	Onko energiato- distusta?
Kivipuronpolku 1	2006	995 000,00 €	Tuusula	Kyllä
Kuunaritie 24	2016	920 000,00 €	Helsinki	Kyllä

Ahdenkallionkatu 3	-	895 000,00 €	Hyvinkää	Ei
Rusthollintie 2	2004	848 000,00 €	Tampere	Ei
Immersbyntie 4	1999	738 000,00 €	Sipoo	Kyllä
Kirvesniemenranta 50	2011	695 000,00 €	Kouvola	Kyllä
Pirttirinne2		690 000,00 €	Espoo	Kyllä
Vuoristotie 4	2009	689 000,00 €	Vehmaa	Ei
Irislahdenranta 2	1988	645 000,00 €	Espoo	Kyllä
Marjaniementie 40	1947	630 000,00 €	Helsinki	Ei
Sipsalontie 58	-	585 000,00 €	Turku	Ei
Keltanotie 4	1963	555 000,00 €	Helsinki	Kyllä
Vuolukiventie 6	2021	529 000,00 €	Vantaa	Kyllä
Vehkaniementie7	2010	517 000,00 €	Joensuu	Kyllä
Rajatie 13D	2014	488 000,00 €	Vantaa	Ei
Koivistontie 22	1968	485 000,00 €	Tampere	Ei
Prassitie 9	2022	485 000,00 €	Oulu	Ei
Luottikatu 9	2014	479 000,00 €	Tampere	Kyllä
Begkulllantie 23	1995	475 000,00 €	Kirkkonummi	Kyllä
Pertunkuja 7	2021	470 000,00 €	Helsinki	Ei
Hirsitie 16	1986	468 000,00 €	Espoo	Kyllä

