

Taloyhtiön energiatodistusopas

© Seppo Väkeväinen 2008, Etlas Oy

Kenelle tämä opas on tarkoitettu

Laki ja asetus energiatodistuksesta tulivat voimaan vuoden 2008 alussa. Siitä lähtien energiatodistus on ollut pakollinen uudisrakennuksille rakennuslupaa haettaessa. Vuoden 2009 alusta lähtien myös vanhoissa rakennuksissa tarvitaan energiatodistus huoneistoa myytäessä tai vuokrattaessa. Määräys ei koske pientaloja eikä korkeintaan kuuden asunnon taloyhtiöitä.

Energiatodistuksen sisällöstä on ollut tietoa julkisuudessa kohtalaisen runsaasti. Monella tavoin asia on kuitenkin vielä uusi ja lisätietoa tarvitaan. Myös laskennan käytännöt ovat vielä osin muotoutumatta.

Tämän oppaan tehtävänä on antaa yleistä tietoa energiatodistukseen liittyvistä keskeisistä määräyksistä. Toisena tehtävänä nostaa esille joitakin energiatodistuksen antamiseen tai hankkimiseen liittyviä käytännön asioita.

Opas sisältää lähinnä tietoa isännöitsijätodistuksen osana annettavasta energiatodistuksesta. Muita todistusmuotoja sivutaan vain ohimennen.

Opas on tarkoitettu:

- *taloyhtiön hallituksen puheenjohtajille*
- *isännöitsijöille*
- *taloyhtiön osakkaille*
- *osaketta myyvälle tai vuokranantajalle*
- *osaketta ostavalle tai asuntoa vuokraavalle*
- *kaikille energiatodistuksesta ja sen laskennasta kiinnostuneille*

Opas on rakennettu siten, että otsikot muodostuvat energiatodistukseen liittyvistä kysymyksistä. Otsikkojen alla niihin pyritään vastaamaan. Rakenteesta johtuen asiat voivat toistua useassa kohdassa.

Kysymys - vastaus -rakenteen takia opas on mahdollista käydä läpi siten, että lukija valitsee vain itselleen kiinnostavia kohtia ja jättää muun osan oppaasta vähemmälle.

Keskeiset asiat on kiteytetty iskulauseiksi, jotka on erotettu muusta tekstistä *kursiivilla ja harmaalla pohjalla*. Yleiskatsauksen oppaasta saa pelkästään nämä iskulauseet lukemalla.

Mikä energiatodistus on?

Energiatodistus on virallinen dokumentti, josta käy ilmi rakennuksen energiankulutus. Todistuksen laskentatapa ja ulkoasu ovat tarkasti määrätty energiatodistusasetuksessa.

Energiankulutus ilmaistaan energiatehokkuusluvulla. Energiatehokkuusluku kertoo rakennuksen vuosittaisen energiankulutuksen bruttoneliötä kohden. Luku kertoo rakennuksen energiantarpeesta ja siihen ei vaikuta esimerkiksi rakennuksen lämmitysjärjestelmä. Mitä pienempi energiatehokkuusluku on sitä parempi on rakennuksen energiatehokkuus.

Tehokkuusluvun lisäksi kulutus ilmaistaan seitsemänportaisella A:sta G:hen ulottuvalla asteikolla sekä värikoodilla. Energiatodistuksen nuolikuviosta vastaa esim. kodinkoneissa tai muissa laitteissa olevaa nuolikuviota. Vihreä nuoli ja A kirjain kertovat erinomaisesta energiatehokkuudesta. Punainen nuoli ja G kirjain puolestaan kertovat, että rakennuksen energiatehokkuus on huono.

“Energiatodistus on virallinen dokumentti, josta käy ilmi paljonko rakennus kuluttaa energiaa bruttoneliömetriä kohden vuodessa.”

Vanhojen rakennusten energiatodistus lasketaan aina toteutuneen kulutuksen mukaan. Kulutusta laskettaessa otetaan huomioon rakennuksen sijaintipaikalla vallinnut säätila. Kulutusluku suhteutetaan koko maassa vertailupaikkakuntana toimivan Jyväskylän sää tietoihin. Sääoloihin suhteutetun energiatodistuksen perusteella voidaan rakennuksen energiankulutusta verrata muihin vastaaviin rakennuksiin ja myös maan eri osissa sijaitsevien rakennuksen kulutusta voidaan verrata keskenään.

Rakennuksen tyyppi ja käyttötarkoitus vaikuttaa suuresti energiankulutukseen. Esimerkiksi uimahalli kuluttaa tyypillisesti enemmän energiaa neliötä kohden vuodessa kuin asuinkerrostalo. Siksi myös luokitteluasteikko vaihtelee rakennustyypeittäin ja vain saman tyyppisiä rakennuksia voidaan verrata keskenään.

“Energiatodistuksen perusteella voidaan rakennuksen energiankulutusta verrata muihin samantyyppisiin rakennuksiin.”

Todistuksen perusteella voidaan arvioida myös yksittäisen rakennuksen kuntoa ja hoitoa. Mikäli kulutusluokka on huono kannattaa harkita korjaustoimia rakennuksen energiankulutuksen pienentämiseksi.

“Energiatodistus antaa hyödyllistä tietoa rakennuksen kunnosta”

Mitä asioita energiatodistuksesta selviää?

Energiatodistuksessa ilmoitetaan erikseen rakennuksen lämmitysenergian kulutus, kiinteistösähkön kulutus, lämpimän veden kulutus sekä - mikäli rakennus on varustettu jäähdytysjärjestelmällä - jäähdytysenergian kulutus.

Kiinteistösähkön kulutukseen lasketaan mm. kiinteistön yhteisten tilojen valaistuksen, taloteknisten pumppujen ja laitteiden, ilmastointipuhaltimien, autopaikkojen lämmityksen ja ulkovalaistuksen sähkönkulutus. Kiinteistösähkөөn ei sen sijaa lasketa esim. asukkaiden pistorasiasta ottamaa

sähkövirtaa.

”Energiatodistuksessa ilmoitetaan rakennuksen lämmitysenergian-, kiinteistösähkön- ja lämpimän käyttöveden energiankulutus. Mikäli kiinteistö on varustettu jäähdytysjärjestelmällä myös sen kulutus ilmoitetaan.”

Rakennuksen energiankulutukseen vaikuttaa olennaisesti eristys ja muut rakenneratkaisut. Lisäksi ilmastointikoneet, sähkölaitteet sekä niiden säädöt ja huolto vaikuttavat kulutukseen. Siksi rakennuksen energiankulutuksen perusteella voidaan päätellä kuinka hyvin rakennus on rakennettu tai miten sitä on huollettu. Energiatodistus on tässä hyvänä apuna - varsinkin kun sen avulla voidaan myös verrata rakennusta muihin vastaaviin rakennuksiin.

”Energiatodistus kertoo siitä miten hyvin rakennus on rakennettu. Lisäksi se kertoo rakennuksen rakenteiden ja laitteiden kunnosta sekä niiden säädöstä ja huollosta.”

Energiatodistuksessa kerrotaan myös suoraan tietoa rakennuksen järjestelmistä. Siinä kerrotaan mm. ilmanvaihtojärjestelmän tyyppi ja sen tasapainotus- ja puhdistusvuodet sekä ilmastoinnin ja lämmitysjärjestelmän tarkastus ja tasapainotusvuodet.

”Energiatodistuksessa on tärkeää tietoa mm. rakennuksen ilmavaihtojärjestelmien ja lämmitysjärjestelmän viimeisestä huoltoajasta.”

Millaiset rakennukset tarvitsevat energiatodistuksen?

Energiatodistustilain mukaan pääsääntöisesti kaikki uudet v. 2008 alun jälkeen rakennetut rakennukset ovat tarvinneet energiatodistuksen rakennuslupan yhteydessä. Vuoden 2009 alusta myös vanhoissa rakennuksissa tarvitaan energiatodistus. Määräys ei koske pientaloja eikä korkeintaan kuuden asunnon taloyhtiöitä. Energiatodistusta ei tarvita myöskään esim. pienissä tai tilapäisissä rakennuksissa, korjaamo- tai teollisuusrakennuksissa, kirkkoissa tai uskonnollisten yhteisöjen hartaudenharjoitusrakennuksissa.

Ennen v. 2008 alkua rakennetuille alle kuuden asunnon asuintaloille energiatodistus on vapaaehtoinen.

”Pääsääntöisesti kaikki v. 2008 alun jälkeen rakennetut rakennukset tarvitsevat energiatodistuksen. Myös vanhat yli kuuden asunnon asuinrakennukset tai rakennusryhmät sekä liike- tai palvelurakennukset tarvitsevat energiatodistuksen viimeistään v. 2009 alusta lähtien.”

Milloin energiatodistus tarvitaan?

Uudisrakennus on tarvinnut v. 2008 alusta lähtien energiatodistuksen rakennuslupaa haettaessa.

Vahojen asuntoja koskien laissa määrätään: ”Rakennusta tai sen osaa taikka niiden hallintaoikeutta myytäessä tai vuokrattaessa myyjän tai vuokranantajan on asetettava mahdollisen ostajan tai vuokralaisen nähtäville voimassa oleva rakennuksen energiatodistus. Ennen vuoden 2008 alkua rakennettujen yli 6 asunnon asuinrakennusten ja rakennusryhmien kohdalla määräys tulee

voimaan v. 2009 alusta lähtien.

Vanhojen talojen energiatodistuksen laskentaa ei voi taloyhtiössä odotella siihen saakka kunnes joku yhtiön jäsen sitä tarvitsee, vaan laskenta on tehtävä etukäteen. Taloyhtiöissä onkin hyvissä ajoin syytä tehdä päätökset siitä, miten todistus hankitaan ja kuinka kustannukset todistuksista jaetaan. Hankinnasta ja sen kustannusten jaosta on syytä sopia myös isännöitsijän ja taloyhtiön välillä.

“Yli kuuden asunnon asuinrakennuksissa ja rakennusryhmissä energiatodistus on oltava nähtävillä myynti- tai vuokraus-tilanteessa v. 2009 alusta lähtien. Taloyhtiön on syytä hyvissä ajoin päättää todistuksen hankkimisen yksityiskohdista.”

Mitä hyötyä energiatodistuksesta on osakkeenomistajalle tai ostajalle?

Huoneistojen kaupan yhteydessä on jo tähänkin asti ollut usein tapana tarkastella rakennuksen energiankulutusta ja verrata sitä esim. yhtiövastikkeeseen. Miksi siis tarvitaan vielä erillinen energiatodistus?

Energiatodistus on monella tavoin parempi kuin muuten tehdyt kulutuslaskelmat. Ensinnäkin energiatodistuksen laskentatapa on tarkasti määrätty asetuksessa ja se on siksi tehty kaikille rakennuksille samoja sääntöjä noudattaen. Toiseksi kulutusta laskettaessa otetaan huomioon paitsi lämmitysenergian kulutus myös kiinteistösähkön, lämpimän käyttöveden ja tarvittaessa myös jäähdytysenergian kulutus. Edelleen kulutuksen laskemisessa otetaan huomioon vuotuiset säätelijät, jotka saattavat vaikuttaa huomattavastikin vuotuisen energiankulutukseen. Siksi energiatodistus antaa luotettavan vertailupohjan kiinteistöjen vertailulle.

“Energiatodistus antaa luotettavan pohjan samantyyppisten rakennusten energiankulutuksen vertailuun.”

Energiatodistuksessa ilmoitetaan myös ilmanvaihtojärjestelmien ja lämmitysjärjestelmän rakenne ja huolto ja säätötiedot. Erityisesti huoltotiedoista voidaan arvioida sitä, miten taloyhtiötä hoidetaan.

”Energiatodistus kertoo osakkeenomistajalle ja ostajalle tietoa energiankulutuksen lisäksi rakennuksen kunnosta ja hoidosta.”

Mikä on hyvä energialuokka?

Energiatodistus kertoo kuinka paljon energiaa rakennus tarvitsee. Kulutusluokka ilmaistaan siten, että parhaimmillaan luokka voi olla A ja huonoimmillaan G. Kotitalouskoneiden kohdalla on nykyään normaalia päästä kulutuksen osalta A-luokkaan. Rakennusten kohdalla ei näin hyvään luokkaan päästä kuin poikkeustapauksissa.

Monissa yhteyksissä on todettu, että nykyisiä rakennusmääräyksiä noudattavat tavanomaiset rakennukset sijoittuvat yleensä D-luokkaan.

Voidaankin olettaa, että suurin osa vanhoista asunnoista sijoittuneen C ja E luokan välille, eikä F tai G luokkaan välttämättä ole harvinaisia. Mikäli rakennuksen energiatehokkuutta ei ole pystytty

määrittelemään esim. puuttuvien kulutuslukujen takia se merkitään automaattisesti G luokkaan.

”Tavanomainen vanhojen rakennusten energialuokka asettunee C ja E luokan välille. C-luokkaa voidaan pitää hyvänä ja sitä parempaa energialuokkaa erinomaisena”

Mikäli energialuokka on huonohko se toivottavasti kannustaa taloyhtiötä tekemään energiatehokkuutta parantavia ratkaisuja joiden myötä yhtiön energialuokka paranee.

Kuka energiatodistuksen antaa?

Laissa on määrätty ketkä energiatodistuksia voivat antaa. Antaja riippuu energiatodistuksen tyypistä.

Uuden rakennuksen energiatodistus tehdään laskennallisesti ja sen allekirjoittaa ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennuksen pääsuunnittelija. Uudisrakennuksen rakennuslupavaiheessa annettu energiatodistus on pientalojen ja enintään kuuden asunnon asuinrakennuksen tai rakennusryhmän osalta voimassa kymmenen vuotta. Yli kuuden asunnon asuinrakennuksen tai rakennusryhmän sekä pääosin liike- tai palvelurakennuksen rakennuslupavaiheessa annettu energiatodistus on voimassa neljä vuotta.

Vanhoihin enintään kuuden asunnon asuintaloihin todistus voidaan antaa energiakatselmuksen yhteydessä tai erillisenä energiatodistuksena. Erillinen energiatodistus enintään kuuden asunnon asuintaloihin tehdään laskennallisesti ja sen voi antaa ainoastaan tehtävään erikseen päteväntynyt henkilö. Erillisessä energiatodistuksessa on annettava suosituksia rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseen. Tällainen todistus on voimassa kymmenen vuotta.

Vanhoille yli kuuden asunnon asuintaloille tai rakennusryhmille energiatodistus annetaan energiakatselmuksen yhteydessä, erillisenä energiatodistuksena tai isännöintitodistuksen osana. Todistus tehdään toteutuneen kulutuksen perusteella. Erillisen todistuksen ja energiakatselmuksen yhteydessä annettavan todistuksen voi antaa vain siihen erikseen päteväntynyt henkilö. Isännöintitodistuksen osana energiatodistuksen antaa joko isännöitsijä tai taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja. Isännöitsijätodistuksen osana annettava energiatodistus on voimassa kuten isännöitsijätodistus.

”Isännöitsijätodistuksen osana annettavan energiatodistuksen antaa joko isännöitsijä tai taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja.”

Käytännössä energiatodistusta ei välttämättä laske sen antaja, vaan laskemisen voi hoitaa joku muu laskentaan erikoistunut henkilö. Laskennassa käytetään yleensä tarkoitusta varten kehitettyä tietokoneohjelmaa. Ohjelmalla laskennan voi suorittaa esim. isännöintitoimiston toimistohenkilökunta. Vastuu laskennan oikeellisuudesta on kuitenkin todistuksen antajalla.

”Käytännössä energiatodistuksen laskennan tekee usein laskentaan erikoistunut henkilö. Isännöintitodistuksen osana annettavan todistuksen laskenta onnistuu helpoiten tarkoitukseen kehitetyillä tietokoneohjelmalla.”

Mikä on isännöitsijäntodistuksen osana annetun energiatodistuksen voimassaoloaika?

Isännöitsijäntodistuksen osana annettu energiatodistus on voimassa saman ajan kuin isännöintitodistus.

Todistus lasketaan pääsääntöisesti edellisen vuoden kulutuksen perusteella. Varsinainen kulutustietojen selvitys ja laskenta tehdään käytännössä kerran vuodessa. Laskennasta otetaan tarvittaessa uusi tuloste isännöitsijäntodistuksen osaksi.

”Isännöitsijätodistuksen osana annettava todistus on voimassa yhtä kauan kuin isännöitsijätodistus. Energiankulutuksen laskenta tehdään vuosittain.”

Kuka energiatodistuksen hankkii ja maksaa?

Laissa tai asetuksessa ei sanota suoraan, kuka vanhan kiinteistön energiatodistuksen hankkimisesta on vastuussa. Laki ainoastaan edellyttää, että myynti- ja vuokraustilanteessa myyjän tai vuokranantajan on esitettävä ostajalle tai vuoraajalle kiinteistön energiatodistus.

Energiatodistus tehdään aina koko taloyhtiölle tai rakennukselle. Todistuksen hankkimista ei voitane jättää taloyhtiössä yksittäisen osakkaan vastuulle. Mikäli vastuu jätettäisiin yksittäiselle osakkaalle kustannusten jako tulee ongelmalliseksi. Ei ole järkevää, että jokainen todistuksen tarvitsija joutuu kustantamaan koko kiinteistöä koskevan energiatodistuksen perustöineen.

Yksi luontevalta vaikuttava järjestely voisi olla sellainen, että isännöitsijä tekee tai hankkii tarvittavan laskennan etukäteen ja siitä aiheutuvat kustannukset jaetaan kaikkien taloyhtiön jäsenten kesken. Myynnin tai vuokrauksen yhteydessä voitaisiin sitten periä vielä eri maksu varsinaisesta isännöitsijätodistuksen osana annettavasta todistuksesta.

Hankkiminen ja hinnoittelu on hyvä selvittää taloyhtiön osakkaiden kesken sekä taloyhtiön ja isännöitsijän välillä hyvissä ajoin ennen kuin ensimmäistäkään todistusta tarvitaan.

Paljonko energiatodistus maksaa?

Energiatodistuksen kustannukset muodostuvat työkustannuksista ja tarvittavien tietokoneohjelmien osto- tai lisenssikustannuksista. Työkustannuksia muodostuu ainakin rakennuksen perustietojen selvittämisestä, kulutusarvojen selvittämisestä, laskennasta sekä todistuksen tuottamisesta ja toimittamisesta.

Perustiedot joudutaan selvittämään ainoastaan kerran. Niiden selvittämiseen käytettävä aika ja siten kustannukset riippuvat hyvin paljon laskentakohteesta. Jos tarvittavat tiedot löytyvät dokumenteista ja rakennus on varustettu nykyaikaisilla hyvin suunnitelluilla energiamittareilla perustiedot voi selvittää vajaassa puolessa tunnissa. Toisaalta - jos tiedot puuttuvat tai laskentatapa ei muuten ole yksiselitteinen - perustietojen selvittämiseen saattaa kulua useita tunteja.

Kulutustietojen selvittäminen vuosittain vienee aikaa huomattavasti vähemmän kuin perustietojen selvitys.

Varsinainen laskeminen vie käsin tehtäessä huomattavan paljon aikaa. Käytännössä laskennassa käytetään jotain tietokonepohjaista laskentaohjelmaa. Laskentaohjelmien taso ja hinta vaihtelee eri toimittajilla. Laskentaohjelman käytön vuosilisenssin hinta todistusta kohti liikkuu sadan euron molemmin puolin.

Dokumentin täyttämiseen pätee sama kuin laskemiseen. Sen voi periaatteessa tehdä käsin saatavilla olevaan pohjaan, mutta käytännössä se tulostetaan suoraan laskentaohjelmasta. Joissakin tapauksissa laskentaohjelman tarjoaja voi toimittaa tulosteen myös valmiina paperidokumenttina. Toimittamisen hinta on muutamista euroista ylöspäin.

”Todistuksen teon todelliset kustannukset vaihtelevat laskentakohteen mukaan. Erityisesti perustietojen selvittämiseen käytettävä työmäärä vaihtelee.”

Kokonaiskustannukset energiatodistuksen tekemisestä vanhaan kiinteistöön voidaan arvioida maksavan n. 100 - 500€. Hinta on siis kohtuullisen alhainen, kun se jaetaan taloyhtiössä osakkaiden kesken. Huoneistoa kohden kulut noilla hinnoilla jäävät alle 20€/ vuosi.

”Todistuksen tekokustannukset taloyhtiötä kohden lienevät vuosittain n. sadasta eurosta muutamaan sataan euroon”

Hinnan suuruus riippuu hyvin paljon tarvittavasta työmäärästä - erityisesti ”käsityön” määrästä. Hyvin suunnitelluilla ja myös perustietojen selvittämisessä auttavalla tietokoneohjelmalla käsityön määrää ja siten myös kustannuksia voidaan pienentää.

”Hyvällä tietokonejärjestelmällä käsityön määrää ja kustannuksia voidaan vähentää jo perusperustietoja selvitettäessä.”

Miten energiatodistus tehdään?

Taloyhtiössä energiatodistus annetaan pääasiassa isännöintitodistuksen osana ja sen antaa isännöitsijä tai taloyhtiön puheenjohtaja. Todistus annetaan asunto-osakeyhtiölle tai vastaavalle asuinrakennusryhmälle yhtenä energiatodistuksena.

Todistuksen teon voidaan katsoa koostuvan neljästä eri vaiheesta: rakennuksen perustietojen selvittämisestä, kulutuslukujen selvittämisestä, kulutusluvun laskemisesta sekä todistuksen teosta ja toimittamisesta.

Kaikki vaiheet voi periaatteessa suorittaa isännöitsijä tai taloyhtiön puheenjohtaja. Joissakin tapauksissa rakennuksen energiatodistuksen laskeminen ei ole kuitenkaan aivan suoraviivaista ja siksi esimerkiksi rakennuksen perustietojen selvittämisessä voidaan tarvita ulkopuolista asiaan perehtyneen ammattilaisen apua.

Laskennan käytännön suunnitteleminen ja toteutus on syytä aloittaa ajoissa, jotta käytännöt ovat selvinä lain tullessa voimaan vanhojen kiinteistöjen osalta vuoden 2009 alussa.

Isännöitsijätodistuksen osana annettavan energiatodistuksen laskennan vaiheet:

1. Rakennuksen perustietojen selvittäminen

Ennen varsinaista kulutuslukujen selvittämistä on kartoitettava rakennuksen perustiedot. Tämä työ on tarpeen yleensä ainoastaan ensimmäisellä laskentakerralla.

Perustietojen selvittämisen ensimmäisenä vaiheena on rakennuksen bruttoneliömäärän selvitys. Bruttoneliöt selvitetään pääsääntöisesti rakennuksen virallisista asiakirjoista, mutta jos ei muuta keinoa löydy niin neliöt saatetaan joutua jopa mittaamaan.

Toisena vaiheena on rakennuksen energiankulutuksen laskentatavan selvittäminen. Ennen laskentaa on tiedettävä millä tavalla rakennuksen energiankulutusta mitataan ja millaisia järjestelmiä kuhunkin mittaukseen sisällytetään. Parhaassa tapauksessa rakennus on varustettu sellaisilla energiankulutuksen mittausjärjestelmillä, joiden antamista tiedoista voidaan laskenta tehdä suoraan. Usein tarvittavia kulutuslukemia ei kuitenkaan saa suoraan yksittäisistä mittareista, vaan tarvitaan monien muiden asioiden huomioon ottamista. Joissakin tapauksissa on käytettävä jopa arvioon perustuvia lukemia. Arvioidenkin käytöstä on ohjeet energiatodistusasetuksessa.

Kolmantena vaiheena on rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmien perustietojen ja niiden tarkastus-, säätö- ja puhdistustietojen selvittäminen. Muista perustiedoista poiketen nämä tiedot voivat päivittyä vuosittain.

”Ennen varsinaista laskentaa on selvitettävä rakennuksen bruttoala, energiankulutuksen laskentatapa ja muut rakennuksen perustiedot.”

Vinkki: Ohjeet laskentatavan selvittämisestä ja muista laskentaan liittyvistä yksityiskohdista saat erillisestä oppaastamme: ”Opas kiinteistön energiatodistuksen laskemiseen”. Ks. kohta ”Lisätietoa energiatodistuksesta”.

2. Kulutustietojen selvittäminen

Rakennuksen kulutustiedot päivitetään todistuksen pohjaksi vuosittain. Kun rakennuksen perustiedot on selvitetty huolellisesti sujuu kulutustietojen päivittäminen rutiininomaisesti. Kulutustiedot voidaan saada esim. energialaitosten raporteista, mittareiden raporteista tai tekemällä tarvittaessa erillinen mittarinluku.

”Kun rakennuksen perustiedot on selvitetty huolellisesti sujuu kulutustietojen päivittäminen rutiininomaisesti.”

3. Energiatodistuksen laskeminen

Energiatodistuksen laskentakaavat ja laskentatapa on määrätty Ympäristöministeriön asetuksessa. Periaatteessa laskennan voi tehdä vaikka käsin asetuksen ohjein. Käytännössä se on kuitenkin liian työlästä ja siksi laskenta tehdään tarkoitukseen sopivalla tietokoneohjelmalla.

”Energiatodistuksen laskentatapa on tarkasti määritelty. Laskenta tehdään käytännössä tarkoitukseen sopivalla tietokoneohjelmalla.”

4. Todistuksen teko ja toimitus

Ympäristöministeriön asetus antaa selvät määräykset paitsi energiatodistuksen laskentaan myös sen ulkoasuun. Ulkoasu on määrätty esimerkiksi värityksen osalta hyvin tarkasti.

Isännöitsijätodistuksen osana annettava todistus on kaksiosainen. Ensimmäisen sivun muodostaa kulutuksesta kertova osa, jossa on mm. kulutusluokasta kertova värillinen nuolikuviokuva ja kulutusluokkaa ilmaiseva kirjain sekä laskettu energiatehokkuusluku.

Toisen osan muodostaa selitysoosa, jossa kerrotaan miten kulutus on mitattu ja miten se on muutettu vastaamaan vertailupaikkakuntana toimivan Jyväskylän säätietoja. Toisessa osassa on myös tärkeää tietoa mm. Ilmastointi- ja lämmityslaitteiden tarkastuksista, säädöistä ja puhdistuksista.

Mikäli todistus on laskettu käsin on laskelmat mahdollista siirtää valmiille lomakepohjalle, joka on saatavilla ympäristöministeriön nettisivuilta. Tietokonepohjaista laskentaohjelmaa käytettäessä todistus saadaan tulostettua asetuksen määräämässä muodossa suoraan ohjelmasta.

Tulostettu energiatodistusdokumentti liitetään osaksi isännöitsijätodistusta.

”Energiatodistus toimitetaan värillisenä dokumenttina, jonka muoto on tarkasti määritelty.”

Kuka energiatodistuksen tekee?

Energiatodistuksen laskemiseen tarvittavat laskentakaavat ja muut määräykset on esitetty energiatodistusasetuksessa. Alan ammattilainen – esim. isännöitsijä - pystyy näiden perusteella laskemaan energiatodistuksen.

Lain mukaan isännöitsijätodistuksen osana annettavan todistuksen antaa isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja, ja hän siis vastaa todistuksen oikeellisuudesta. Todistuksen varsinaisen tekemisen voi kuitenkin hoitaa myös joku muu asiaan perehtynyt henkilö.

”Vaikka isännöitsijätodistuksen osana annettavasta todistuksesta vastaa hallituksen puheenjohtaja tai isännöitsijä, käytännön toteutuksen voi hoitaa joku muu asiaan perehtynyt henkilö.”

Todistuksen antajan onkin hyvä miettiä omaa rooliaan todistuksen teossa. Mitä kannattaa tehdä itse? Mitä asioita kannattaa teettää isännöitsijätoimiston muulla henkilökunnalla? Mitä kannattaa teettää ulkopuolisella asiantuntijalla?

Ennen varsinaista laskentaa on selvitettävä rakennuksen perustiedot. Perustietojen selvittämisessä hallituksen puheenjohtajalla, isännöitsijällä tai isännöitsijätoimiston muulla henkilökunnalla on merkittävä rooli. Suurin osa tarvittavista tiedoista on isännöitsijällä tai isännöintitoimistossa valmiiksi saatavilla. Tarvittaessa perustietojen selvittelemisessä voi käyttää apuna esim. energiatodistuksen tekoon perehtynyttä konsulttia.

Vuosittaisten kulutustietojen keräämiseen pätee sama kuin perustietojen selvittämiseen. Tarvittavat

tiedot on usein isännöitsijätoimistossa suoraan saatavilla - esim. energialaitosten raporteista. Siksi myös kulutustietojen kerääminen sopii luontevasti isännöitsijätoimistolle. Tarvittaessa keräämiseen voi käyttää myös ulkopuolista apua.

”Isännöitsijällä tai isännöintitoimistolla on luonteva rooli rakennuksen perustietojen ja vuosittaisten kulutuslukujen selvittämisessä.”

Vuosittainen laskenta on parasta suorittaa erikseen energiatodistuksen tekoon suunnitellulla tietokoneohjelmalla. Ohjelman avulla tuotetaan myös varsinainen energiatodistusdokumentti.

Hyvällä tietokoneohjelmalla energiatodistuksen laskeminen ja dokumentin teko saatavilla olevista kulutusluvuista sujuu mainiosti todistuksen antajalta tai isännöintitoimistojen henkilökunnalta. Laskennan voi toki teettää myös ulkopuolisella taholla.

”Varsinainen laskenta kannattaa suorittaa laskentaohjelmalla, jonka käyttäminen onnistuu myös isännöintitoimiston henkilökunnalta.”

Monet yritykset tarjoavat energiatodistuksen laskentaa palveluna. Useimmiten tämä palvelu tarkoittaa varsinaisen laskentarutiinin suorittamista asiakkaan toimittamista lähtötiedoista. Jotkut yritykset tekevät tämän lisäksi myös tarvittavien perustietojen selvittelyä.

Ulkopuolisen yrityksen käyttämisessä pitää miettiä mitä lisäarvoa yritys pystyy tarjoama ja onko lisäarvo oikeassa suhteessa kustannuksiin. Vuosittaisesta lukujen syöttämisestä laskentaohjelmaan tuskin kannatta maksaa satasia.

”Ulkopuolisten yritysten käyttö voi olla laskennassa perusteltua, mutta niiden tarve ja rooli kannattaa miettiä tarkasti.”

Miten valitsen energiatodistuksen laskentaohjelman / toimittajan?

Energiatodistuksen teko on vielä melko uusi asia ja esimerkiksi uudisrakennusten energiatodistuksia on tehty monin eri tavoin. Kaikki laskennat ja todistukset eivät ole valitettavasti vastanneet laissa ja asetuksessa asetettuja vaatimuksia.

Markkinoilla on kuitenkin jo nyt sellaisia ohjelmia, joita käytettäessä todistusten sisältö ja laskennan laatu vastaa asetettuja vaatimuksia. Ajan kuluessa näitä on luultavasti tulossa eri toimittajilta lisää.

Myös joillakin isännöintitoimistojen käyttöön tarkoitetuilla tietokoneohjelmilla voi tulostaa energiatodistuksia. Osa näistä ohjelmista ei kuitenkaan pysty ottamaan kaikkia laskennassa tarvittavia yksityiskohtia huomioon.

Tässä muutama keskeinen asia jotka kuuluvat hyvään energiatodistuksen laskentaohjelmaan

1. Ohjelmalla tehtävien todistusten tulee täyttää lain ja asetuksen asettamat määräykset sekä laskennan että todistuksen ulkoasun osalta
2. Ohjelma on helppokäyttöinen

3. Ohjelma auttaa rakennuksen perustietojen ja laskentatavan määrittelyssä
4. Vuosittainen tietojen päivitys on oltava niin yksinkertaista, että tavallinen toimistotyöntekijä voi sen tehdä
5. Ohjelmassa on hyvät käyttöohjeet
6. Ohjelman toimittajan on tarvittaessa pystyttävä antamaan käyttöön liittyvää koulutusta
7. Ohjelman toimittajan on pystyttävä palvelemaan mahdollisissa ongelmatilanteissa myös tulevaisuudessa

Ohjelman helppokäyttöisyyttä arvioidessa on huomattava että helppokäyttöisyys ei merkitse liiallista asioiden yksinkertaistamista. Ohjelmalla on tarvittaessa voitava laskea energiatodistuksia myös sellaisille rakennuksille, joissa tiedot joudutaan yhdistelemään erilaisista kulutusmittareista tai muista tiedoista. Ohjelman on siis oltava samalla kertaa monipuolinen ja helppokäyttöinen.

Tarvitaanko laskennassa apuna konsulttia?

Energiatodistuksen laskemiseen ja antamiseen sisältyvät säännöt ovat hyvin selkeät. Mikäli aikaa ja kiinnostusta riittää, energiatodistuksen laskenta onnistuu todistuksen antajalta noudattamalla asetuksen ohjeita.

Asiassa auttavat myös monet oppaat. Lisätietoa saa myös eri järjestöiltä kuten Kiinteistöliitolta tai Isännöitsijäliitolta. Asiassa kannatta seurata myös ympäristöministeriön ja Motivan Oy:n internet-sivuja.

Tämän oppaan lisäksi myös meiltä voi tilata erillisen energiatodistuksen laskentaan keskittyvän oppaan ”Opas kiinteistön energiatodistuksen laskemiseen”. Katso tilausohje ”Lisätietoja energiatodistuksesta” otsikon alta.

Joskus voi olla kuitenkin paikallaan käyttää myös ulkopuolista konsulttia etenkin laskennan alkuvaiheessa. Konsultti voi tällöin auttaa laskentakäytäntöjen muovaamisessa ja opettamisessa tai laskentakohteiden erityispiirteiden selvittelyssä.

”Energiatodistuksen laskennan käynnistämisvaiheessa saattaa olla tarpeen käyttää apuna konsulttia. Konsultti voi auttaa myös yksittäisten laskentakohteiden laskentatavan selvittämisessä.”

Tavoitteena voidaan kuitenkin pitää sitä, että energiatodistus saadaan tehtyä rutiininomaisesti osana isännöintitoimiston/isännöitsijän muuta toimintaa. Konsultoinnin tarvetta voi vähentää hankkimalla laskennan avuksi kunnollisen laskentaohjelman. Ohjelmassa on oltava selkeä ja helppokäyttöinen käyttöliittymä sekä laskentakohteen laskentatavan määrittämiseen että varsinaisen vuosittaisen laskennan suorittamiseen.

”Tavoitteena on saada energiatodistuksen teko osaksi isännöitsijätoimiston/isännöitsijän normaalia

rutiinia. Tässä auttaa kunnollinen laskentaohjelma.”

Voiko ja kannattaako todistuksen laskenta ulkoistaa ?

Laskennan ulkoistamiselle ei sinänsä ole mitään estettä. Laskennan voi ulkoistaa vaikka kokonaan perustietojen keräämisestä aina lopullisen dokumentin tulostukseen asti. On kuitenkin muistettava, että todistuksen antaa ja siitä vastaa isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja.

Ulkoistamisen kannattavuus riippuu siitä millaiset resurssit esim. isännöitsijätoimistolla on. Mikäli omat resurssit ei laskentaan riitä on ehkä järkevää ulkoistaa laskentaa mahdollisimman paljon. Toisaalta suurin osa laskentaan tarvittavista tiedoista on itsestään isännöitsijän saatavilla.

Ulkoistamisen kannattavuus riippuu myös siitä mitä palveluja tarjotaan. Esimerkiksi jos palvelun tarjoaja vain syöttää valmiiksi selvitettyt kulutustiedot tietokoneohjelmaan ja lähettää todistuksen sähköisessä muodossa isännöijälle, siitä ei välttämättä kannata maksaa paljoakaan. Samalla vaivalla kun kulutustiedot kerätään ne voi myös syöttää suoraan laskentaohjelmaan. Tilanne on tietenkin toinen mikäli jostain syystä ei halua itse laskentaohjelmaa hankkia tai käyttää.

”Energiatodistuksen teon ulkoistaminen on mahdollista, mutta sen hyödyt on punnittava tapauskohtaisesti.”

Lisätietoa energiatodistuksesta

Ohjeet laskentatavan selvittämisestä ja muista laskentaan liittyvistä yksityiskohdista saat erillisestä oppaastamme: “Opas kiinteistön energiatodistuksen laskemiseen”. Tilaa oppaan sähköinen versio veloitusetta sähköpostiisi lähettämällä yhteystietosi osoitteeseen seppo.vakevainen@etlas.fi Mainitse viestissäsi että haluat tilata kyseisen oppaan.

Tutustu myös internetsivuihimme www.etlas.fi

Tietoa energiatodistuslaista ja -asetuksesta sekä muuta tietoa löytyy etenkin Ympäristöministeriön internetsivuilta www.ymparistoministerio.fi.

Tietoa energiankäytön tehostamisesta ja energiatodistuksesta löytyy mm. Motiva Oy:n Internet -sivuilta www.motiva.fi