

Perusparannuspassi on hyödyllinen työkalu rakennusten korjaushankkeissa

23.6.2025

Mikä on perusparannuspassi?

Perusparannuspassi on uusi, EU-direktiivin (EPBD) mukainen vapaaehtoinen työkalu rakennusten omistajille. Sen tarkoituksena on auttaa suunnittelemaan ja toteuttamaan rakennuksen vaiheittainen perusparannus eli syväsaneeraus, jolla rakennus saadaan erittäin energiatehokkaaksi ja päästöttömäksi viimeistään vuoteen 2050 mennessä. Passin avulla omistaja saa konkreettisen, asiantuntijan laatiman suunnitelman siitä, missä järjestyksessä ja millä toimenpiteillä rakennuksen energiatehokkuutta kannattaa parantaa.

Perusparannuspassin laatii pätevä tai sertifioitu asiantuntija paikan päällä tehdyn käynnin jälkeen, ja se annetaan digitaalisessa sekä tarvittaessa tulostettavassa muodossa. Passi sisältää suosituksia energiatehokkuuden parantamiseksi, kasvihuonekaasupäästöjen pienentämiseksi ja sisäympäristön laadun parantamiseksi.

Kenelle perusparannuspassi on tarkoitettu?

Perusparannuspassi on ensisijaisesti tarkoitettu rakennusten ja rakennuksen osien omistajille, sekä yksityisille että julkisille toimijoille. Se on vapaaehtoinen työkalu, jonka käyttöä suositellaan erityisesti

omakotitaloasujille ja taloyhtiöille, jotka suunnittelevat laajempia energiaremontteja tai vaiheittaisia korjauksia. Passin tavoitteena on tehdä energiatehokkuuden parantamisesta mahdollisimman helppoa, kohtuuhintaista ja suunnitelmallista kaikille omistajille.

Milloin perusparannuspassi otetaan käyttöön?

EU-direktiivin mukaan jäsenvaltioiden, kuten Suomen, on otettava perusparannuspassijärjestelmä käyttöön kahden vuoden kuluessa direktiivin voimaantulosta. Direktiivin toimeenpano kansallisesti tulee tapahtua viimeistään 11.10.2025 mennessä. Käytännössä tämä tarkoittaa, että perusparannuspassi tulee Suomessa rakennusten omistajien saataville arviolta vuosien 2025–2026 aikana.

Milloin perusparannuspassi kannattaa ottaa käyttöön rakennushankkeessa?

Perusparannuspassi tulee Suomessa vapaaehtoisesti rakennusten omistajien käyttöön, kun kansallinen lainsäädäntö on päivitetty EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) mukaiseksi. Tämä tapahtuu viimeistään 29.5.2026 mennessä, mutta järjestelmän käyttöönotto voi alkaa jo aiemmin, kun kansalliset säännökset ovat valmiit. Käytännössä voit alkaa hyödyntää perusparannuspassia heti, kun se on saatavilla ja järjestelmä on otettu käyttöön Suomessa.

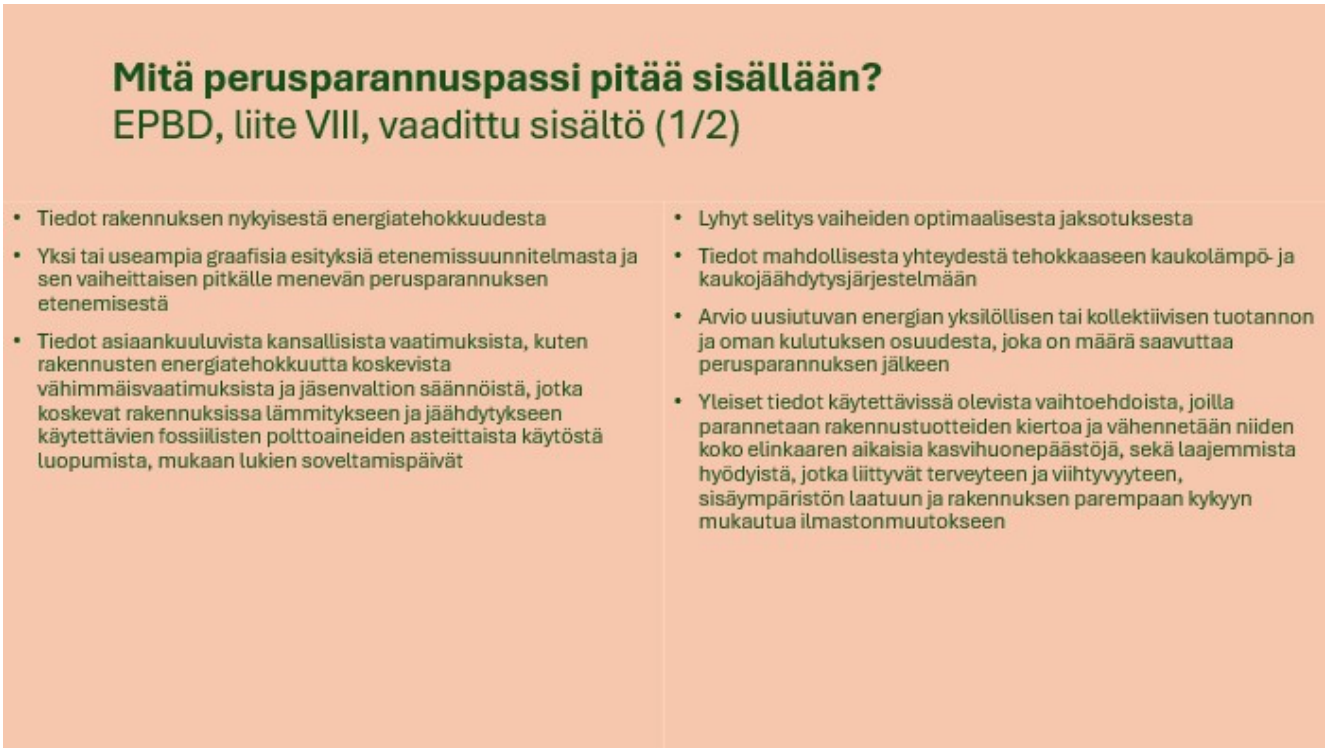
Miten perusparannuspassi otetaan käyttöön rakennushankkeessa?

- **Aloita ajoissa:** Suositeltavaa on selvittää mahdollisuus perusparannuspassin hankkimiseen jo rakennushankkeen suunnitteluvaiheessa, erityisesti jos kyseessä on laajempi korjaus tai perusparannus.
- **Ota yhteyttä asiantuntijaan:** Perusparannuspassin laatii pätevä tai sertifioitu asiantuntija, joka tekee paikan päällä käynnin rakennuksessa ja laatii digitaalisen (tai tarvittaessa tulostettavan) suunnitelman energiatehokkuuden parantamisesta.
- **Hyödynnä passia suunnittelussa:** Passi toimii pitkän aikavälin suunnitelmana, joka ohjaa vaiheittaisia korjauksia oikeassa järjestyksessä rakennuksen elinkaaren aikana. Näin varmistat, että energiatehokkuus paranee kustannustehokkaasti ja tulevia määräyksiä noudattaen.
- **Toteuta korjaukset vaiheittain:** Passin avulla voit toteuttaa energiatehokkuusparannukset silloin, kun rakennukseen muutenkin tehdään korjauksia, jolloin kustannukset ja vaiva pysyvät hallinnassa.
- **Seuraa lainsäädännön kehitystä:** Koska kansalliset säädökset voivat vielä täsmentyä, seuraa ympäristöministeriön ja muiden viranomaisten ohjeistuksia käyttöönotosta ja mahdollisista tuista.

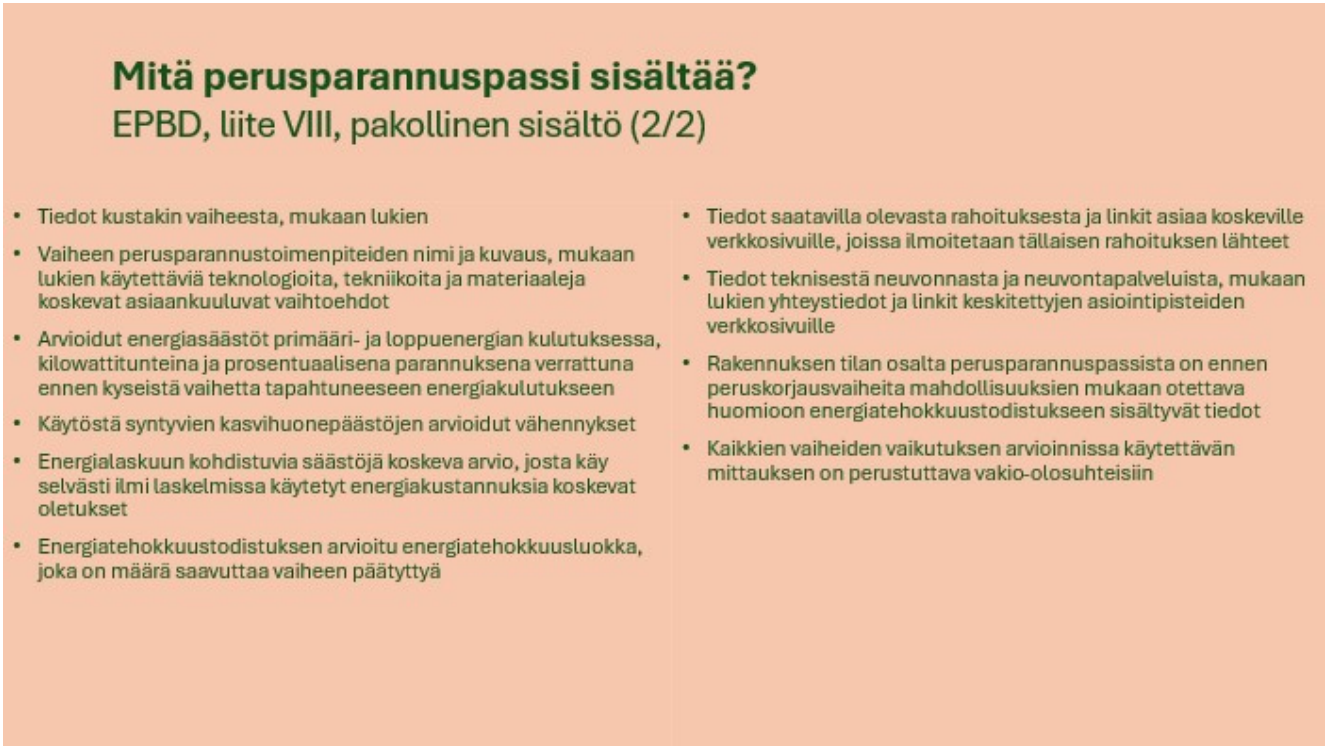
Perusparannuspassi tarjoaa selkeän ja asiantuntevan polun kohti päästöttömiä ja energiatehokkaita rakennuksia, tukien samalla Suomen ja EU:n ilmastotavoitteita.

Perusparannuspassin käytöllä voi olla vaikutuksia rahoituksen saantiin. EU:n ja kansallisen lainsäädännön tavoitteena on, että perusparannuspassi tukee rahoituksen saamista rakennusten energiakorjauksiin. Passin avulla hankkeet voidaan suunnitella vaiheittain ja kustannustehokkaasti, mikä parantaa niiden rahoituskelpoisuutta ja vähentää taloudellisia riskejä. Perusparannuspassi helpottaa rahoituksen saamista ja voi tulevaisuudessa olla edellytys monille julkisille tuille, avustuksille ja lainoille rakennusten

energiakorjauksissa.



Minna Tolvasen esitys Rakennusten energiaseminaarissa 7.5.25.



Minna Tolvasen esitys Rakennusten energiaseminaarissa 7.5.2025.

Matti Ylihärsilä

TKI-asiantuntija, Digitaaliset ja älykkäät teknologiat

SEAMK

Kirjoittaja on tehnyt pitkän uran rakennustuotantoteollisuudessa. Hän on toiminut tuotannon eri tehtävissä

viimeksi Lujatalo Oy Pohjanmaan aluepäällikkönä ja aiemmin Seicon Oy:ssä työpäällikkönä sekä vastaavana työnjohtajana. Tällä hetkellä hän työskentelee projektipäällikkönä SEAMKissa energiatehokkuutta tutkivassa eRemppa-hankkeessa.

eRemppa-hanke on Euroopan unionin osarahoittama.

Lähteet

Juka, A. (23.5.2025). *Uusi EPBD-direktiivi muuttaa pelisäännöt – vinkit remontoijalle ja rakennusyhtiölle.* Urakkamaailma.
https://blogi.urakkamaailma.fi/uusi-epbd-direktiivi-muuttaa-pelisaannot-vinkit-remontoijalle-ja-rakennusyhtiolle/23/05/2025/

Tolvanen, M. (28.11.2024). *Perusparannuspassin valmistelun tilanne.* Motiva Oy. https://www.motiva.fi/files/22910/3._Perusparannuspassin_valmistelun_tilanne_Minna_Tolvanen_Motiva_Oy.pdf

Tolvanen, M. (7.5.2025). Rakennusten energiaseminaari. [PowerPoint-esitys].

Ympäristöministeriö. (i.a.). *Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin uudistus.* https://ym.fi/rakennusten-energiatehokkuusdirektiivin-uudistus