

Testi Talonomistaja  
Testikatu 12  
00100 Helsinki

**PÄÄTÖS 28.08.2023**  
DNRO: ARA-05.03.01-2023-159

## Käsky hankkia energiatodistus ja uhkasakon asettaminen

Vastaanottaja/asianosainen: Talonomistaja Testi

### Päätös

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) katsoo, että Testi Talonomistaja (jäljempänä Asianosainen) on laiminlyönyt noudattaa rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013, energiatodistuslaki) 6 §:ssä säädettyä velvollisuutta käyttää energiatodistusta rakennuksen myyntitilanteessa. Energiatodistuslain 2 §:n mukaan rakennuksen omistaja vastaa siitä, että rakennuksen energiatodistus hankitaan ja että sitä tai siinä olevia tietoja käytetään laissa säädettyissä tilanteissa.

ARA käskää energiatodistuslain 24 §:n nojalla Asianosaisen hankkimaan osoitteessa Testitie 5 90100 OULU sijaitsevalle rakennukselle energiatodistuksen viimeistään 04.10.2023 ja esittämään energiatodistuksen ARA:lle. ARA asettaa käskyn tehosteeksi uhkasakkolain (1113/1990) 6 §:ssä tarkoitetun kiinteän uhkasakon. Uhkasakon suuruus on 857 euroa. Uhkasakko tuomitaan maksettavaksi, mikäli ARA:n käskyä ei ole annetussa määräajassa noudatettu.

### Kuuleminen

ARA varasi 13.07.2023 päivätyllä kirjeellään (dnro ARA-05.03.01-2023-159) Asianosaiselle uhkasakkolain 22 §:n ja siinä viitatus hallintolain (434/2003) 34 §:n mukaisesti ennen asian ratkaisemista tilaisuuden lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun. Kuulemiskirjeessä ARA kertoi, että uhkasakon määrä on arviolta 9000 euroa.

|               |               |                          |                          |                   |
|---------------|---------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|
| <b>Osoite</b> | <b>Adress</b> | <b>Puhelin . Telefon</b> | <b>E-mail</b>            | <b>Web</b>        |
| PL 30         | PB 30         | 029 525 0800             | kirjaamo.ara@ara.fi      | <b>www.ara.fi</b> |
| Kirkkokatu 12 | Kirkkokatu 12 |                          | etunimi.sukunimi@ara.fi  |                   |
| 15141 Lahti   | 15141 Lahti   |                          | förnamn.släktnamn@ara.fi |                   |

Asianosainen antoi vastineen kuulemiskirjeeseen. En tiennyt, että todistus tarvitaan :(

## Päätöksen perustelut

Energiatodistuksen 6 §:n mukaan rakennusta, huoneistoa tai niiden hallintaoikeutta myytäessä tai vuokrattaessa täytyy olla energiatodistus. Energiatodistus on annettava joko alkuperäisenä tai jäljennöksenä ostajalle tai vuokralaiselle. Kohteen julkisessa myynti- tai vuokrausilmoituksessa on mainittava myytävän tai vuokrattavan kohteen energiatehokkuusluokka. Rakennuksen omistaja tai haltija vastaa siitä, että rakennuksen energiatodistus hankitaan ja sitä käytetään laissa säädettyissä tilanteissa (energiatodistuksen 2 §).

Seuraamuksista säädetään energiatodistuksen 24 §:ssä. Jos rakennuksen omistaja ei täytä energiatodistuslaissa säädettyjä velvollisuuksia tai toimii muutoin energiatodistuksen tai sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti, ARAn on kehoitettava korjaamaan asiantila ja asetettava määräaika asiantilan korjaamiselle. Jos asiaa ei korjata määräajassa, ARAn on annettava asianomaiselle taholle varoitus ja uusi määräaika. Jos asiantilaa ei määräajassa korjata, ARAn tulee antaa tilanteen mukainen käsky- tai kieltopäätös. ARA voi tehostaa käskyä tai kieltä vakavissa tai olennaisissa rikkomuksissa uhkasakolla tai teettämis- tai keskeyttämishallalla, joista säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990).

ARA on lähettänyt Asianosaiselle kehotuksen, sillä Asianosaisen omistamaa rakennusta osoitteessa Testitie 5 90100 OULU on markkinoitu Etuovi -sivustolla ilman energiatodistusta. Kehotuksessa Asianosaista on pyydetty 12.07.2023 mennessä antamaan ARAlle tietoa mahdollisesta energiatodistuksesta tai jos todistusta ei ole, sen laadinta-aikataulusta.

Kohteen markkinointia kuitenkin jatkettiin kehotuksesta huolimatta, eikä Asianosainen esittänyt energiatodistusta ARAlle. Tästä syystä ARA ryhtyi energiatodistuksen 24 §:n mukaisiin toimenpiteisiin ja antoi Asianosaiselle varoituksen esittää energiatodistus 13.08.2023 mennessä. Asiantilaa ei kehotuksesta ja varoituksesta huolimatta korjattu, ja ARAn

### Osoite

PL 30  
Kirkkokatu 12  
15141 Lahti

### Adress

PB 30  
Kirkkokatu 12  
15141 Lahti

### Puhelin . Telefon

029 525 0800

### E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi  
etunimi.sukunimi@ara.fi  
fornamn.slaktnamn@ara.fi

### Web

[www.ara.fi](http://www.ara.fi)

energiatodistusrekisteristä ilmenee, ettei kohteelle ole edelleenkään laadittu energiatodistusta <sup>1</sup>.

ARA on siis antanut Asianosaiselle monta mahdollisuutta korjata toimintansa. ARA voi energiatodistuslain 24 §:n mukaisena viimesijaisena keinona antaa käskypäätöksen, jolla rakennuksen omistaja veloitetaan hankkimaan energiatodistus. Käskyä voidaan tehostaa uhkasakolla, josta säädetään uhkasakkolaissa.

## Kannanotto vastineeseen

Tämän kerran annetaan anteeksi, kun hän ei tiennyt.

## Sovelletut oikeusohjeet

Laki rakennuksen energiatodistuksesta (50/2013) 2 §, 6 § ja 24 §

Uhkasakkolaki (1113/1990) 4 §, 6 §, 8 § ja 22 §

Hallintolaki (434/2003) 34 §

## Muutoksenhaku

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta. Valitus on tehtävä ja toimitettava edellä mainittuun hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa tämän päätöksen tiedoksisaannista.

---

<sup>1</sup> ARA:n energiatodistusrekisterissä ovat 1.5.2015 jälkeen laaditut energiatodistukset.

### Osoite

PL 30  
Kirkkokatu 12  
15141 Lahti

### Adress

PB 30  
Kirkkokatu 12  
15141 Lahti

### Puhelin . Telefon

029 525 0800

### E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi  
etunimi.sukunimi@ara.fi  
förnamn.släktnamn@ara.fi

### Web

[www.ara.fi](http://www.ara.fi)

Tarkemmat ohjeet valituksen tekemisestä ovat tämän päätöksen liitteenä.

Lisätietoja päätöksestä antaa energia-asiantuntija Asian Tuntija,  
puh. 0504363675457 / s-posti testi@ara.fi.

Yli Päällikkö  
Apulaisjohtaja

Asian Tuntija  
energia-asiantuntija

*Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä.*

**Osoite**

PL 30  
Kirkkokatu 12  
15141 Lahti

**Adress**

PB 30  
Kirkkokatu 12  
15141 Lahti

**Puhelin . Telefon**

029 525 0800

**E-mail**

kirjaamo.ara@ara.fi  
etunimi.sukunimi@ara.fi  
förnamn.släktnamn@ara.fi

**Web**

**www.ara.fi**

Testi Talonomistaja  
Testikatu 12  
00100 Helsinki

**BESLUT 28.08.2023**  
DNR: ARA-05.03.01-2023-159

## Order att skaffa energicertifikat och föreläggande av vite

Mottagare: Talonomistaja Testi

### Beslut

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) anser att Testi Talonomistaja har försummat skyldigheten enligt 6 § i lagen om energicertifikat för byggnader (50/2013, lagen om energicertifikat) att använda energicertifikat vid försäljning av byggnaden. Enligt 2 § i lagen om energicertifikat ansvarar byggnadens ägare för att byggnadens energicertifikat skaffas och att certifikatet eller uppgifterna i det används i lagstadgade situationer.

Med stöd av 24 § i lagen om energicertifikat beordrar ARA Talonomistaja att skaffa ett energicertifikat för byggnaden på adressen Testitie 5 90100 OULU senast 04.10.2023 och visa upp energicertifikatet för ARA. ARA förenar förordnandet med ett sådant fast vite som avses i 6 § i viteslagen (1113/1990). Vitesbeloppet är 857 euro. Vitet döms ut om ARAs order inte har iakttagits inom utsatt tid.

### Hörande

ARA gav i sitt brev (dnr ARA-05.03.01-2023-159) daterat 13.07.2023 Talonomistaja i enlighet med 22 § i viteslagen och den hänvisade 34 § i förvaltningslagen (434 /2003) möjlighet att yttra sig i ärendet samt ge sin förklaring till sådana yrkanden och utredningar som kan påverka avgörandet av ärendet. I brevet om hörande berättade ARA att vitesbeloppet är uppskattningsvis 9000 euro.

| Osoite        | Adress        | Puhelin . Telefon | E-mail                   | Web        |
|---------------|---------------|-------------------|--------------------------|------------|
| PL 30         | PB 30         | 029 525 0800      | kirjaamo.ara@ara.fi      | www.ara.fi |
| Kirkkokatu 12 | Kirkkokatu 12 |                   | etunimi.sukunimi@ara.fi  |            |
| 15141 Lahti   | 15141 Lahti   |                   | förnamn.släktnamn@ara.fi |            |

Talonomistaja gav ett bemötande till brevet om hörande. Jag visste inte att ett intyg behövs :(

## Motivering av beslutet

Vid försäljning eller uthyrning av en byggnad eller lägenhet eller besittningsrätten till dem måste det finnas ett energicertifikat enligt 6§ i lagen om energicertifikat. Energicertifikatet ska överlämnas till köparen eller hyrestagaren antingen i original eller som kopia. I en offentlig anmälan om försäljning eller uthyrning av ett objekt ska energieffektivitetsklassen för det objekt som säljs eller hyrs ut nämnas. Byggnadens ägare eller innehavare ansvarar för att byggnadens energicertifikat skaffas och används i de situationer som regleras i lagen (2 § i lagen om energicertifikat).

Bestämmelser om påföljderna finns i 24 § i lagen om energicertifikat. Om byggnadens ägare inte fullgör sina skyldigheter enligt lagen om energicertifikat eller i övrigt handlar i strid med lagen om energicertifikat eller bestämmelserna som utfärdats med stöd av den, ska ARA uppmana ägaren att rätta till situationen och ange en tidsfrist inom vilken situationen ska rättas till. Om saken inte rättas till inom tidsfristen ska ARA ge den som saken gäller en varning och ange en ny tidsfrist. Om situationen inte rättas till inom tidsfristen ska ARA enligt vad situationen kräver meddela beslut om föreläggande eller förbud. Vid allvarliga eller väsentliga överträdelser kan ARA förena föreläggandet eller förbudet med vite eller med hot om tvångsutförande eller hot om avbrytande, om vilka det bestäms i viteslagen (1113 /1990).

ARA har skickat en uppmaning till Talonomistaja, eftersom den byggnaden som ägs av Talonomistaja har marknadsförts på Etuovi utan energicertifikat. I uppmaningen har Talonomistaja ge ARA information om ett eventuellt energicertifikat eller, om ett sådant inte finns, tidtabellen för upprättandet av certifikatet.

Marknadsföringen av objektet fortsatte dock trots uppmaning och Talonomistaja uppvisade inget energicertifikat för ARA. Därför vidtog ARA åtgärder enligt 24 § i lagen om energicertifikat och varnade Talonomistaja att visa upp energicertifikatet

### Osoite

PL 30  
Kirkkokatu 12  
15141 Lahti

### Adress

PB 30  
Kirkkokatu 12  
15141 Lahti

### Puhelin . Telefon

029 525 0800

### E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi  
etunimi.sukunimi@ara.fi  
fornamn.slaktnamn@ara.fi

### Web

[www.ara.fi](http://www.ara.fi)

senast 13.08.2023. Situationen korrigerades inte trots uppmaning och varning, och av ARAs energicertifikatregister framgår att det fortfarande inte har upprättats något energicertifikat för adressen <sup>2</sup>.

ARA har alltså gett Talonomistaja många möjligheter att korrigera sin verksamhet. ARA kan som sista utväg i enlighet med 24 § i lagen om energicertifikat meddela ett beslut genom vilket byggnadens ägare åläggs att skaffa ett energicertifikat. Ordern kan förenas med vite enligt viteslagen.

## Ställningstagande till bemötandet

Han vet inte. Vi förlotar.

## Tillämpliga rättsnormer

2 §, 6 § och 24 § i lagen om energicertifikat för byggnader (50/2013)

4 §, 6 §, 8 § och 22 § i viteslagen (1113/1990)

34 § i förvaltningslagen (434/2003)

## Ändringssökande

Den som är missnöjd med detta beslut kan söka ändring i det hos förvaltningsdomstolen i Tavastehus. Besvär måste göras och levereras till ovan nämnda förvaltningsdomstol inom 30 dagar från delgivningen av det här beslutet.

---

<sup>2</sup> I ARAs energicertifikatregister finns i regel alla energicertifikat som upprättats efter 1 maj 2015.

|               |               |                          |                          |                   |
|---------------|---------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|
| <b>Osoite</b> | <b>Adress</b> | <b>Puhelin . Telefon</b> | <b>E-mail</b>            | <b>Web</b>        |
| PL 30         | PB 30         | 029 525 0800             | kirjaamo.ara@ara.fi      | <b>www.ara.fi</b> |
| Kirkkokatu 12 | Kirkkokatu 12 |                          | etunimi.sukunimi@ara.fi  |                   |
| 15141 Lahti   | 15141 Lahti   |                          | förnamn.släktnamn@ara.fi |                   |

Noggrannare anvisningar om inlämning av besvär finns med som bilaga till det här beslutet.

Mer information om beslutet ges av energiexpert Asian Tuntija,  
tfn 0504363675457 / e-post testi@ara.fi.

Yli Päälikkö  
Apulaisjohtaja på svenska

Asian Tuntija  
energiexpert

*Handlingen har undertecknats elektroniskt i ärendehanteringssystemet.*

**Osoite**

PL 30  
Kirkkokatu 12  
15141 Lahti

**Adress**

PB 30  
Kirkkokatu 12  
15141 Lahti

**Puhelin . Telefon**

029 525 0800

**E-mail**

kirjaamo.ara@ara.fi  
etunimi.sukunimi@ara.fi  
fornamn.slaktnamn@ara.fi

**Web**

**www.ara.fi**