



Aluehallintovirasto

Aluehallintoviraston (AVI) terveiset

Ylitarkastaja Ilkka Heikkilä

Elinkeinovalvonta

Etelä-Suomen aluehallintovirasto

+358 2950 16081

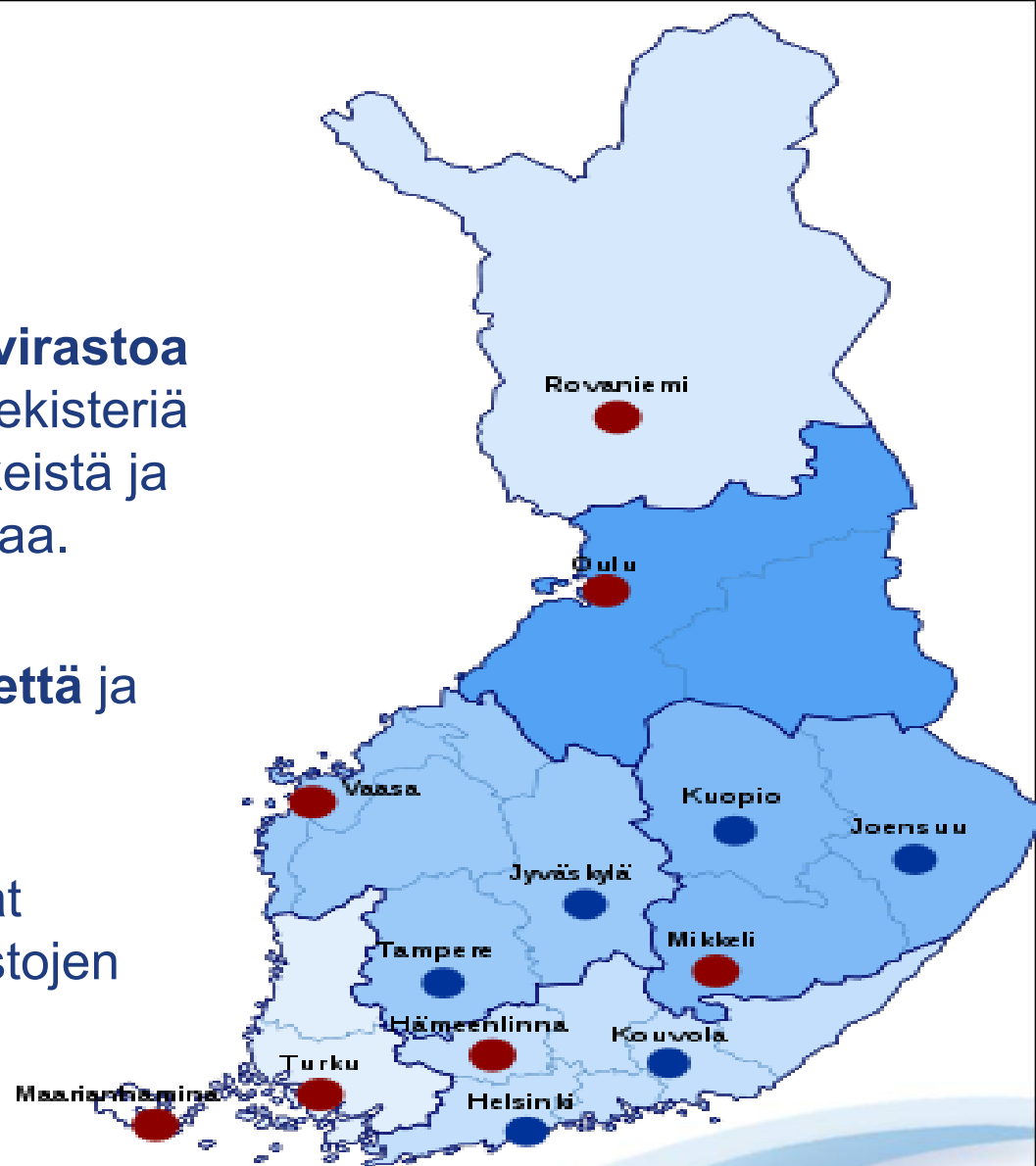
ilkka.heikkila@avi.fi



Miten aluehallintovirastot valvovat kiinteistönvälittäjiä energiatodistusten osalta?



- Suomessa 6 aluehallintovirastoa (AVI). Jokainen AVI pitää rekisteriä oman alueensa välityslikkeistä ja valvoo niiden välitystoimintaa.
- Yhteensä 1834 välityslikettä ja (noin 2300 toimipaikkaa).
- Välityslikkeiden lukumäärät jakautuvat aluehallintovirastojen kesken seuraavasti:





Aluehallintovirasto

■ **Etelä-Suomi (ESA VI, 54 %) 5 henkilöä toimii välitysliekevalvonnassa**

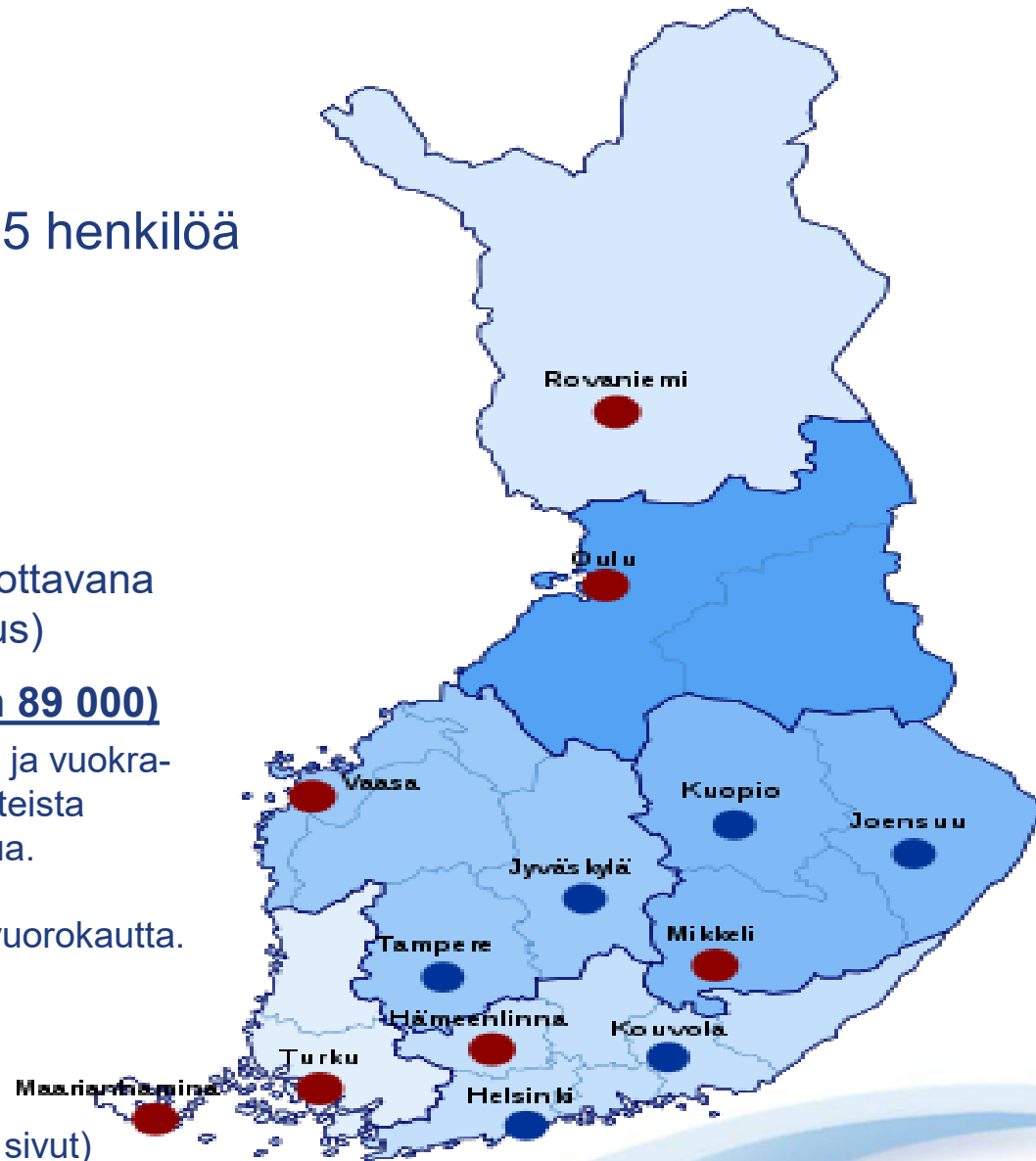
- Lappi (3 %)
- Pohjois-Suomi (6 %)
- Länsi- ja Sisä-Suomi (18 %)
- Itä-Suomi (7 %)
- Lounais-Suomi (12 %)

■ ESA VIn arvion mukaan sillä on valvottavana välitettäviä kohteita (myynti+vuokraus)

* **keskimäärin 28 036 (vuodessa noin 89 000)**

*Etuovella 9.5.2018 myynti-ilmoituksia 61 629 ja vuokra-ilmoituksia 13 134 kpl. Keskimäärin 25 % kohteista myydään/vuokrataan ilman välitysliekin apua. Välityslieikeistä kuuluu 50 %:a Etelä-Suomen aluehallintovirastolle ja markkinointiaika 115 vuorokautta.

- Sama välitettävä kohde voi olla Useammassa paikassa samanaikaisesti (Etuovi, Oikotie, sanomalehdet, liikkeen omat sivut)





Yleistä AVI:n kiinteistönvälitysvalvonnasta

- Aluehallintovirasto valvoo välitysliikkeiden välitystoiminnan hyvän välitystavan mukaisuutta välitysliikelain 17 §:n nojalla
- Välitystoiminnassa noudatettava hyvää välitystapaa
- Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry on tehnyt ohjeen hyvästä välitystavasta. Uusin päivitys 10.10.2018

https://kvkl.fi/wp-content/uploads/2019/03/HVTohje_04_10_2018_V4.pdf



Hyvästä välitystavasta annettu ohje (s. 32)

- Jos kohteesta vaaditaan energiatodistus, välitysliikkeen tulee pyytää energiatodistus toimeksiantajalta. **Mikäli kohteesta ei ole laadittu energiatodistusta, välitysliikkeen tulee kehottaa toimeksiantajaa hankkimaan sellainen.** Mikäli toimeksiantaja ei hanki todistusta kehotuksesta huolimatta, tulee välitysliikkeen kertoa, että rakennuksenomistaja voidaan viranomaisen toimesta velvoittaa sellainen jälkikäteen hankkimaan. **Todistuksen puuttumisesta tulee ilmoittaa myynti-ilmoituksessa, esitteessä ja kauppakirjassa.**



Miten välitysliikkeiden valvontaa suoritetaan?

- Energiatodistusvalvonta on suhteellisen pieni osa kaikesta välitysliikkeisiin kohdistuvasta valvonnasta

Muuta välitysliikevalvontaa on esimerkiksi:

- Välitysliikkeiden rekisteröinti + luotettavuusarvio
- Välitysliikkeiden toiminnasta tehdyt kantelut (n. 100/vuosi)
- Välitysliikkeiden markkinoinnin valvonta (sanomalehdet, Oikotie ja Etuovi), onko esim. pinta-alat, hintatiedot oikein
- Palveluksessaolo ja ammattipätevyysvalvonta
- Välitysliikkeisiin tehdyt valvontakäynnit



AVI:n tekemä tiedote energiatodistuksesta

- Välitysliikkeen **pitää kehottaa myyjää** hankkimaan energiatodistus, jos kohteella ei ole voimassaolevaa energiatodistusta.
- **Jos rakennuksen omistaja ei halua hankkia** energiatodistustaan edellyttämää energiatodistusta, pitää välitysliikkeen kertoa sekä myyjälle että ostajalle, mikä merkitys sillä on, ettei kohteella ole energiatodistusta. Välitysliikkeen pitää kyetä **näyttämään asiakirjojen avulla** täyttäneensä tiedonantovelvollisuutensa.
- Aluehallintovirasto **voi antaa** välitysliikkeelle hallinnollisen seuraamuksen (esim. **varoituksen**), jos energiatodistukseen liittyvää tiedonantovelvollisuutta ei ole täytetty edellä mainitulla tavalla.



ESAVI:n valvontakampanja

- Keväällä 2017 ja kesällä 2018 tarkastettiin aktiivisesti ilmoittelua HS:sta, paikallislehdistä ja Etuovi.com – verkkosivuilta.
- Sähköpostikehotuksia korjata myynti/vuokrailmoituksen energiatodistusasia lähetettiin yhteensä 400 välitysvälitykselle havaittujen puutteiden johdosta.
- Yleisin virhe oli se, ettei myynti-ilmoituksessa ollut lainkaan kirjausta energiatodistuksesta



ESAVI:n valvontakampanja

- Valvontakampanjaa liittyen energiatodistuksiin on jatkettu keväällä 2019 korkeakouluharjoittelijan toimesta
- Jos liikkeellä on aiemmin v. 2017-2018 havaittu puutteita liittyen energiatodistuksiin, voidaan liikkeelle määrätä hallinnollinen seuraamus (varoitus), jos virheellinen toimintapa on jatkunut
- Valvottavia ilmoituksia internetissä n. 28 000 ja 5 virkamiestä suorittaa valvontaa = kaikkia myynti-ilmoituksia ei ole mahdollista tarkastaa säännöllisesti



Valvonnan kehittäminen

→ Energiatodistuksen syöttäminen pakolliseksi tiedoksi esim. Etuovelle ja Oikotielle.

- Välitysliikkeen vastaus 7.5.2019: *"Kiitos. Näissä on energiatodistus. Täytän kyllä nämä energialuokat aina kun syötän kohteen oikotielle. Oikotien systeemissä voi olla jokin, joka pudottaa tai ei ota tietoa kokonaisuudessaan näppäillessä"*.

■ Jos välitysliikkeiden myynti-ilmoituksissa havaitsee puutteita, voi asiasta ilmoittaa kirjaamo.etela@avi.fi

- Ilmoitus on julkinen. Ilmoittajan nimi voidaan asettaa salassa pidättäväksi julkisuuslain 24 §:n 15 kohdan nojalla



Valvonnan kehittäminen

- ➔ Energiatodistusasiaa valvotaan omatoimisesti myös kaikkien kantelujen yhteydessä, kun liikkeeltä pyydetään asiakirjat
- **Vuosina 2017-2019 yhteensä 29 päätöksessä** on ollut viittaus välitysliikkeen virheelliseen toimintaan liittyen energiatodistukseen. **Yleisin virhe on ollut, ettei todistusta ole tilattu**, eikä sen puuttumisesta ole ollut mitään kirjausta esim. esitteessä tai kauppakirjassa, eikä ostajalle ja myyjälle ole kerrottu aiheesta
- Osasta päätöksiä tehdään lyhennelmiä AVIn nettisivuille. Näissä viittauksia energiatodistukseen ja AVIn kantaan asiasta <https://www.avi.fi/web/avi/paatoslyhennelmia>



Yhteenveto

- AVI:t pitävät tärkeänä, että energialuokat ilmoitetaan ja energiatodistus esitetään
- Välitysliikkeisiin kohdistuva valvonta koostuu hyvin monista eri asioista. Tämän vuoksi ei voida keskittyä yksinomaan energiatodistusasioihin
- Kaikki ilmiannot hoidetaan ja oma-aloitteista energiatodistukseen liittyvää valvontaa tehdään koko ajan eri tavoin.