



Aluehallintovirasto

Aluehallintoviraston (AVI) terveiset

Ylitarkastaja Ilkka Heikkilä

Elinkeinovalvonta

Etelä-Suomen aluehallintovirasto

+358 2950 16081

ilkka.heikkila@avi.fi



Miten aluehallintovirastot valvovat kiinteistönvälittäjiä energiatodistusten osalta?



Yleistä

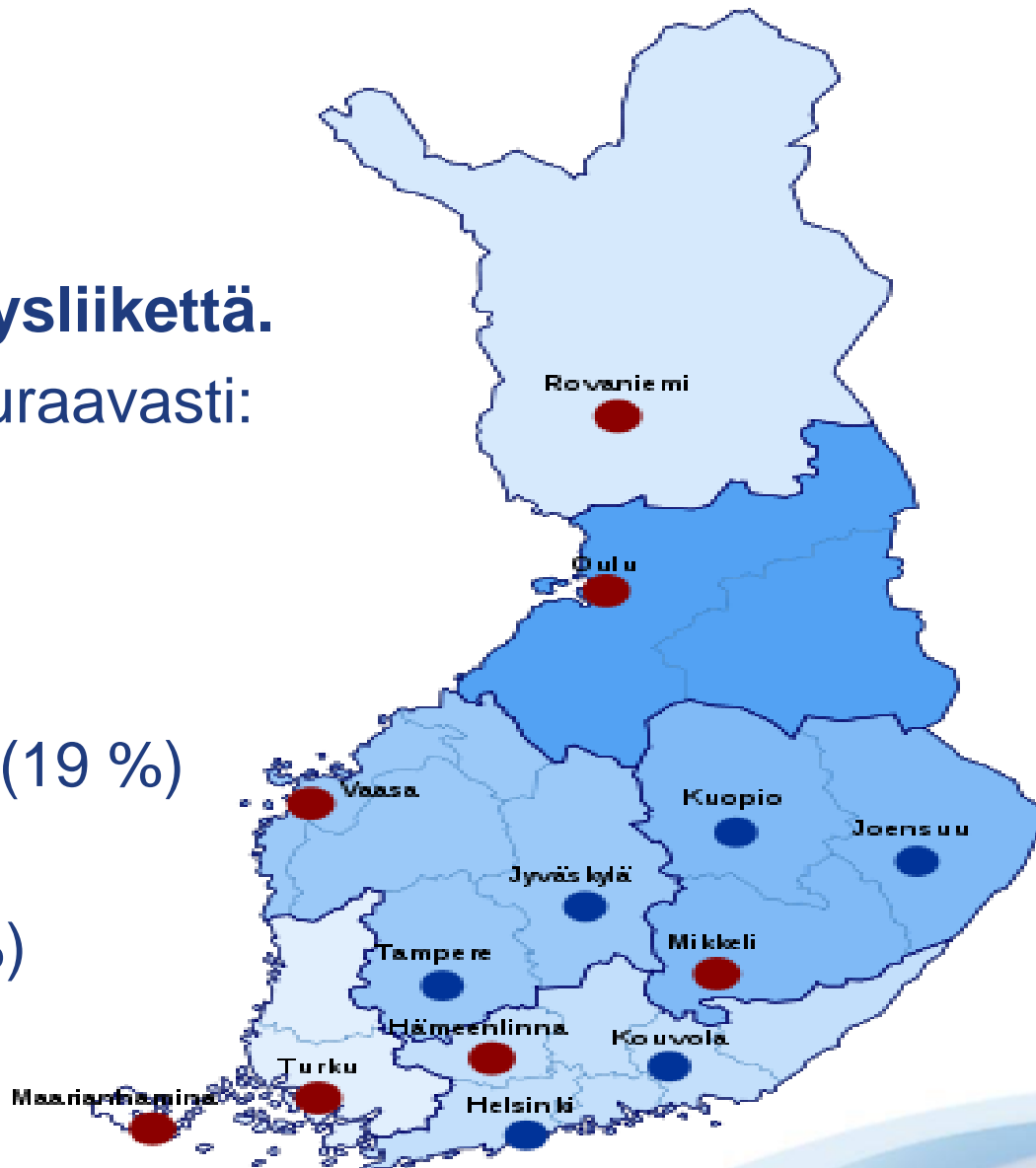
- **Suomessa 6 aluehallintovirastoa (AVI).** Jokainen AVI pitää rekisteriä **oman alueensa** välityслиikkeistä ja valvoo niiden välitystoimintaa. **Maanlaajuisten liikkeiden** osalta valvonta yleensä Etelä-Suomen aluehallintovirastolla (**ESAVI**).
- **ESAVI:n** rekisterissä **noin puolet** maan kaikista n. 1830 välityслиikkeistä. Toimipaikkoja n. 2300.
- Välitysvalvontaa suorittaa ESAVI:ssa 5 henkilöä.



Yhteensä n. 1830 välityслиikettä.

Jakautuvat Aveittain seuraavasti:

- Lappi (2 %)
- Pohjois-Suomi (6 %)
- Länsi- ja Sisä-Suomi (19 %)
- Itä-Suomi (8 %)
- Lounais-Suomi (12 %)
- Etelä-Suomi (53 %)





Yleistä AVI:n kiinteistönvälitysvalvonnasta

- Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä (välitysliikelaki, 1075/2000).
 - Välitysliikelain noudattamista valvoo AVI (17 §)
- Välitystoiminnassa noudatettava hyvää välitystapaa.
- Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry on tehnyt ohjeen hyvästä välitystavasta. Uusin päivitys 11.10.2017.

http://www.kvkl.fi/templates//hvttohje_11102017_julkaistu.pdf



Hyvästä välitystavasta annettu ohje (s. 27)

- 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 rakennuksen omistaja voidaan viranomaisen toimesta **velvoittaa** sellainen jälkikäteen hankkimaan. Todistuksen **puuttumisesta tulee ilmoittaa** myynti-ilmoituksessa, esitteessä ja kauppakirjassa.



Miten välitysliikkeiden valvontaa suoritetaan?

- Välitysliikkeiden rekisteröinti.
- Välitysliikkeiden toiminnasta tehtyjen toimenpidepyyntöjen ("kantelujen") käsittely.
- Välitysliikkeiden harjoittaman markkinoinnin valvonta (sanomalehdet, internet kuten Oikotie ja Etuovi)
- Välitysliikkeisiin tehdyt valvontakäynnit.
- Liikkeiden toimintaa ohjaavat tiedotteet.

Energiatodistuksista tehty tiedote 20.6.2017

<https://www.avi.fi/documents/10191/6965556/Energiatodistustiedote+20062017.pdf/561c8aa6-486c-4557-af62-1548a6335481>



AVIn Energiatodistustiedote 20.6.2017

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



AVI:t valvovat, että ilmoittelu ja esittely tapahtuvat lain mukaisesti

- Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (130/2001, ns. asunto-markkinointiasetus).
 - Energiatehokkuutta kuvaava **tunnus mainittava** myytävän asunnon **ilmoituksissa** (2 §)
 - **Esittelyssä** on oltava **nähtävillä** rakennuksen **energiatodistus** (5 §).
 - **Molemmissa §:ssä viitataan** energiatodistuksesta annettuun lakiin.



ESAVI:n valvontakampanja 2018

- 30.1-16.2.2018 tarkastettiin energiatodistusmerkintöjä Etuovella, Oikotiellä ja välitysvälityskeskien omilla sivuilla.
- Tarkastettiin yhteensä 710 välitysvälityskeskettä → puutteellisen merkinnän vuoksi lähetettiin 269 sähköpostia
- Osalla merkintä: Energiatodistus ”Kyllä” tai ”Ei”
- Jos energiatodistusta ei ole, AVI edellyttää kirjausta ”Ei lain edellyttämää energiatodistusta”
- AVI perustelee kantaansa kuluttajansuojalain nojalla, ettei markkinointi saa olla harhaanjohtavaa. Kirjauksesta ”Ei energiatodistusta” ei käy ilmi, pitäisikö E-tod olla.



Muilla AVEilla

- Oulussa jatkuvaa seuranta ja selvityspyyntöjen lähettelyä, koska kohdeilmoituksissa ei riittäviä tietoja. Etenkin omakotitalojen ilmoituksissa puutteita.
- Tampereella tehostettu valvontakampanja kesällä 2017
- Turussa lähetetty useita selvityspyyntöjä puutteellisten tietojen vuoksi. Vuonna 2017 yhteensä 12 valvontapäätöstä e-todistukseen liittyen. Yleisin virhe oli kirjaus ”ei energiatodistusta”. Tällä hetkellä vireillä 6 energiatodistukseen liittyvää asiaa.

Asuntoon kuuluu:

Antenni, kuituvaraus, takka, puuhella, terassi, kellari, varasto, puuvarasto, vaatehuone, autotalli, autokatos, puutarhatarvikevarasto, leikkimökki

Asunnon kunto:

Hyvä

Tehdyt remontit:

2017 ulkopuolen puuosien maalaus ja värjäys

2012 mh3 uudistaminen

1997 laajempi pintojen läpikäynti, jolloin valaistus uusittiin pääasiallisesti halogeenivalaistukseksi.

Lisätietoja kunnosta:

Parkettilattia kaipaa ehkä kunnostamista (hionta ja lakkaus n. 44M/2). Hinta-arvio 1100€

Energialuokka:

Ei lain edellyttämää energiatodistusta
Tehdään ennen myyntiä

Asbestikartoitus:

Ei

Lämmitysjärjestelmä:

Sähkölämmitys, Puu

Vesijohto:

Kunnan vesijohto

Viemäri:

Kunnan viemäri

Sähköliittymä siirtyy:

Kyllä

Taloyhtiön autopaikat:	piha-autopaikkoja 7 kpl
Liikehuoneistoja:	0
Tehdyt remontit:	Saunaremontti ja ulkomaalaus 1994. Kauko Vesikattosaneeraus 2007. Parvekelasitukseen ovien panelointi 2013. Sokkelin pinnoitus 2 ovien ja parvekeovien uusiminen 2013. Ilmäsäätö 2013. Lukituksen uusiminen 2013. Lattasapainoitus ja säätö 2014. Märkätilojen Parkkialueen ja jäteastioiden ympäristön
Energialuokka:	E (2013)
Tontin koko:	2 771,0 m ²
Tontin omistus:	Oma
Kaavoitustiedot:	Asemakaava. Lisätietoja kaavoituksesta: Paimion kaup



OS+AT.
ukas va-
sia, tila-
yksityi-
n. EL=E.
A. Tied.

575938

MARJANIEMENRANTA, 249,5/483 M² PT. HUONEISTOT A JA B. OH+K+RT+5MH +TAKKAHUONE+HALLI+SAUNAO+AT+VAR.

Meren rantaan rajoittuvalla 1 999 m²:n kauniilla tontilla huoneistot A ja B, jotka pääosin betonirak. ja alkuperäisk. Rv. -68. Saneeraa tai rakenna kaksi uutta taloa ro n. 500 m²+aputiloja. Kiint. Oy:n koko osakekanta. (Ei e-tod.) Mh. 1.500.000 €. Marjaniemenranta 26. Vain yksityisesittelyt. Pirjo Pesonen* 040 486 1983. **OIKOTIE 9801316**



LLI.

jainnilla
na-ase-
maa luo
uokrata.
od.) Mh.
15:00-

PUNAVUORI, 101,6 M² KT. 3-4H+K+KPH+ETEINEN+PARVI.

Toimiva perheasunto kolmella sisäänkäynnillä. Korkeaa tilaa ja iso keittiö. Hyvä yhtiö, merkittävät vuokratuotot ja edullinen vastike. Putket ja katto tehty 2004. Rv. 1908. Heti vapaa. Tule ja ihastu! EL=G/2007. Mh. 672.416 €. Vh. 682.000 € Albertinkatu 17 B. Es. su 13:15-13:45. Markku Hakala* 040 486 1986. **OIKOTIE 9510642**

PIKKU-HUOPALAHTI, 118 M² KT. 4H+K+2KPH+ERILL.WC+LASIT.PARVEKE.

Pikku-Huopalahdessa valoisa ja avara kaksikerroksinen kerrostalohuoneisto. Tilavat huoneet, kaksi kph:tta ja parvekkeelta esteettömät näkymät puistoon ja merenlahteen. Harvoin tarjolla! EL=E. Mh. 448.000 €. Taavetinkuja 8. Es. su 13:00-14:00. Tapani Back* 040 680 7720.

OIKOTIE 9489262



HEIKINLAAKSO, 97/109 M² RT. 4-5H+K+KPH+S+ERILL.WC+P+PIHA.

Valoisa ja avara rivitalon päätyhuoneisto. Toimiva pohja ja valo tulvii sisään vaaleaan kotiin. Parveke ja iso suojaisa piha. Rauhallinen ja viihtyisä asuinympäristö. Bussit vieressä. Tule ja ihastu! EL=F. Mh. 325.000 €. Tukkipolku 1. Tied. Markku Hakala* 040 486 1986. **OIKOTIE 9879183**

LAU
KT. 2
Rem
Laadi
tiö h
Hoito
kaup
Mh. 3
17:00



YMI
ET. 4
+VAI
Erittä
rauh
kerro
piha
(Ei e
su 14



AVI:n valvontapäätöksissä on otettu kantaa energialuokan ilmoittamisen ja energiatodistuksen esittämisen osalta.

- Päätös **ESAVI/10224/05.11.05/2017**
- Kiinteistöä välitettiin ilman energiatodistusta ja myyntiesitteeseen oli virheellisesti kirjattu ”Energialuokka X”
- Tapauksessa valitettiin alun perin muusta seikasta → käsittelyn yhteydessä havaittiin virheellinen kirjaus



- AVI:lle toimitetussa asiakirjanipussa ei ollut kopiota energiatodistuksesta, eikä energiatodistuksesta tai sen puuttumisesta ollut kirjausta ostotarjouksessa tai kauppakirjassa.

- Energialuokka X ei perustu lakiin. Välitysliike ei ole näyttänyt, että **kohteelle olisi hankittu energiatodistus tai että välitysliike olisi kertonut kaupan osapuolille siitä, mikä merkitys energiatodistuksen puuttumisella on ollut.**

- Välitysliike on toiminut hyvän välitystavan vastaisesti

8.3.2017
Sivu 2 (2)

n: 7122633

Omakotitalo

Asuintilat: k, rh,oh, 3 mh

Asuintilojen pinta-ala: 105,00 m²

Muut tilat: alakerta: sauna, takkatupa varastot ja autotalli

Sisätilojen yleiskunto: Hyvä/tyytyttävä

Energialuokka: X

Kokonaispinta-ala: 210,00 m²

Kerroksia: 2 - 2

Valmistumisvuosi: 1942/92, loppukatselmus: 16.1.1996

Rakennuksen kunto: hyvä

Perustukset: Betoni

Selärakenne: puu/rappaus

Välipohja: puu

Yläpohja: puu



- Päätös
ESAVI/5949/2017
- Kiinteistöä välitettiin ilman energiatodistusta ja myyntiesitteeseen oli virheellisesti kirjattu ”Energialuokka H. Ei energiatodistusta”

- Välitysliikkeen mukaan myyjä/rak. omistaja ei halunnut hankkia
- Välityslain 7 §:n vastaisuus → Virheellinen markkinointi ja myyntiesite
- Välityslain 8 §:n ja 9 §:n vastaisuus → Ei kertonut myyjälle **dokumentoidusti** tarpeesta laatia energiatodistus
- AVI antoi varoituksen (tapauksessa oli muitakin virheitä)

kokonaisuuden ja kaksi erillistä wc:tä ovat perheiden toiveiltaan kärjessä.

Rakennus	
Rakennusvuosi (aloitettu):	2008
Käyttöönottovuosi:	2009
Loppukatselmusvuosi:	2013
Rakennusmateriaali:	Puu.
Kattotiedot:	Tyyppi: harjakatto Kate: tiili Katon kunto
Asuinpinta-ala:	157 m ² (180 m ²)
Lisätietoja pinta-alasta:	Ok-talo 180 m ² , autotalli/katos/var. 63 m ²
Muut tilat:	63 m ²
Energiatodistus:	Energialuokka: H. Ei energiatodistusta
Ilmanvaihtojärjestelmä:	Lämmöntalteenotto
Lämmitysjärjestelmä:	Maalämpö
Huoneluku:	3mh, avoin oh-k-rt, tkh, saunaosasto 2
Keittiö:	Varustus: jääkaappi, pakastin, liesikupu



AVI:n valvontapäätöksissä on otettu kantaa energialuokan ilmoittamisen ja energiatodistuksen esittämisen osalta.

- Päätös **ESAVI/10486/05.11.05/2016**
- Kiinteistöä välitettiin ilman energiatodistusta. Välitysliikkeen mukaan todistus oli tarkoitus teettää kuntotarkastuksen yhteydessä. Markkinoinnissa (myyntiesite/ilmoitus) ei mainittu, ettei todistusta ole
- Välitysliike toimi virheellisesti, koska se ei **dokumentoidusti** kertonut kaupan osapuolille, ettei todistusta ole ja mikä merkitys sillä on
- Muun muassa kauppakirjassa, toimeksiantosopimuksessa, myyntiesitteessä olisi pitänyt olla kirjaus



AVI:n valvontapäätöksissä on otettu kantaa energialuokan ilmoittamisen ja energiatodistuksen esittämisen osalta.

- Päätös **ESAVI/8082/05.11.05/2016**.
- Kiinteistöä välitettiin ilman energiatodistusta. Myyntiesitteessä kirjaus: ”(x) energialuokka, ei todistusta”
- AVI kiinnitti välitysliikkeen huomiota energiatodistusta koskeviin määräyksiin ja että energialuokka X ei ollut lainmukainen ilmoitustapa.



Välitysliikkeisiin tehdyt valvontakäynnit

- Valvontakäynnin kertomus **ESA VI/10025/05.11.08/2017**
- Myyntiesitteen mukaan kohteen energialuokka on A. Toimeksiannon asiakirjanipussa ei ollut energiatodistusta tai kopiota siitä → Välitysliike toimi joko energiatodistuslain 6 §:n vastaisesti, kun se on **joko välitti kohdetta ilman** lain edellyttämää energiatodistusta **taikka** vastoin välitysliikelain 10 §:n 3 momenttia, kun **se ei ole säilyttänyt** toimeksiantoon liittyviä asiakirjoja.
- Valvontakäynnin kertomus **ESA VI/10023/05.11.08/2017**
- Toimeksiannon asiakirjanipussa ei ollut todistusta, eikä asiakirjoista käynyt ilmi, että tod. puuttumisesta olisi kerrottu



Jos myyjällä ei ole energiatodistusta

- Välitysliikkeen **pitää kehottaa myyjää hankkimaan** energiatodistus.
- Myyjälle on toimeksiantosopimusta tehtäessä kerrottava energiatodistuksen asettamista velvoitteista ja niiden laiminlyönnin seuraamuksista.
- **Asuntoesitteessä on mainittava**, että kohteella ei ole energiatodistusta ja että energiatodistuslain mukaan kohteella pitäisi olla energiatodistus.
- **Ostajalle on kerrottava** energiatodistuslain asettamista velvoitteista ja niiden laiminlyönnin seuraamuksista.



Jos myyjällä ei ole energiatodistusta

- Välitysliikkeen pitää kyetä **näyttämään asiakirjojen avulla** toimineensa edellä mainitulla tavalla.
- Jos edellä mainituista toimenpiteistä huolimatta energiatodistusta ei hankita, välitysliike voi ottaa kohteen välitettäväksi ja markkinoida sitä.
- Jos tiedonantovelvollisuutta ei ole täytetty edellä mainitulla tavalla, AVI voi antaa välitysliikkeelle hallinnollisen seuraamuksen (esim. varoitus).



Perustelut AVI:n näkemykselle

- **Rakennuksen omistaja** vastaa energiatodistuksen hankkimisesta (energiatodistuslaki 2 §). Kerrostaloissa ja rivitaloissa osakkeen omistajalla ei ole mahdollisuutta hankkia, koska todistuksen tilauksesta vastaa **taloyhtiön hallitus**.
- Jos myynti ilman energiatodistusta olisi haluttu kieltää, asia olisi kirjattu suoraan lakiin (esim. energiatodistuslaissa ei ole kieltä)
- Omaisuuden suojasta säädetään perustuslain 15 §:ssä, jonka mukaan omistajalla on vapaus määrätä omaisuudestaan
- **Elinkeinon vapaudesta** säädetään perustuslain 18 §:ssä. Kyse olisi perustuslain vastaisesta elinkeinovapauden rajoittamisesta, **jos välitysvälittäjä ei voisi markkinoida (välittää)** kohdetta energiatodistuksen puuttuessa.



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.