



Aluehallintovirasto

Aluehallintoviraston (AVI) terveiset

Ylitarkastaja Ilkka Heikkilä

Elinkeinovalvonta

Etelä-Suomen aluehallintovirasto

+358 2950 16081

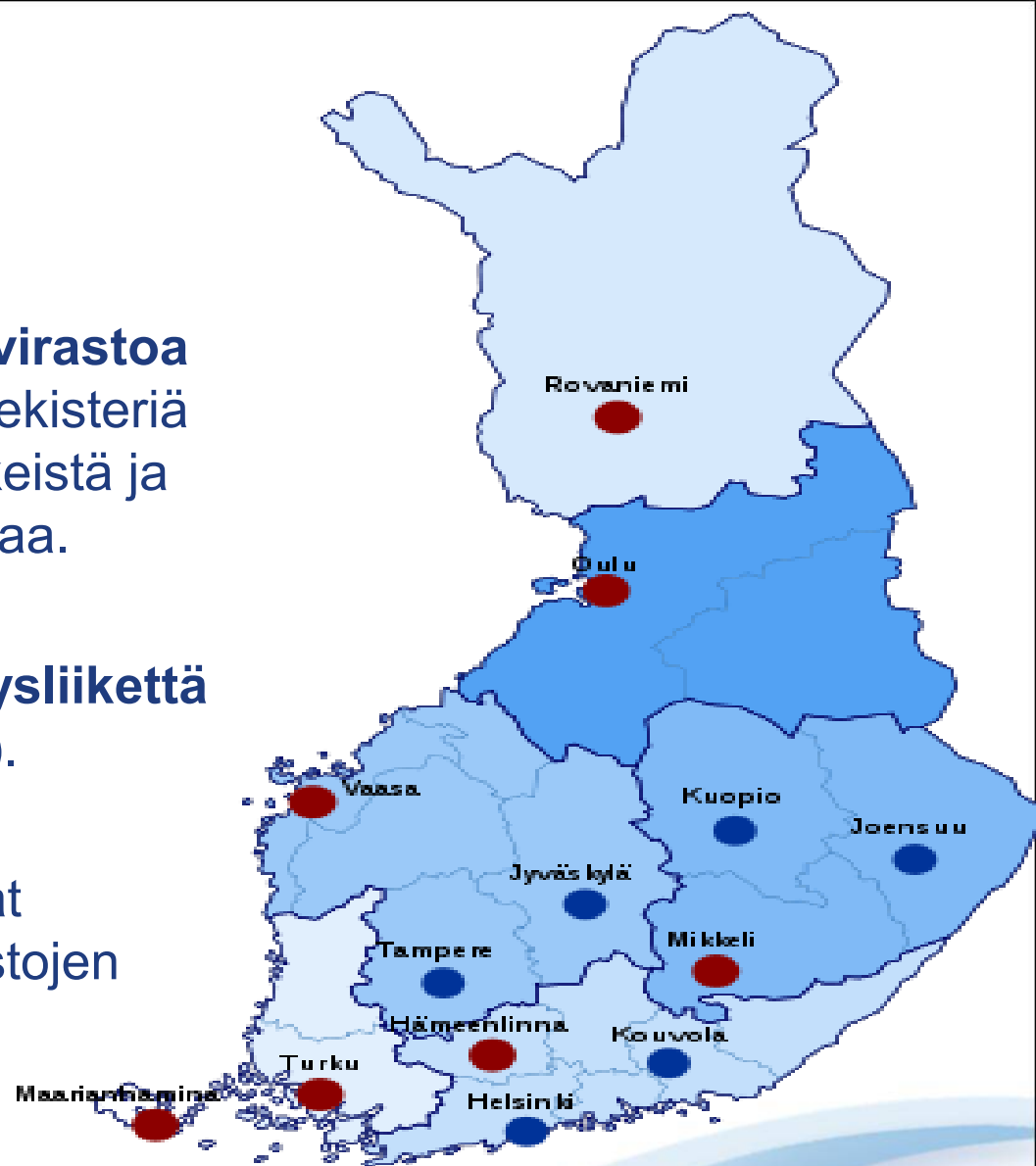
ilkka.heikkila@avi.fi



Miten aluehallintovirastot valvovat kiinteistönvälittäjiä energiatodistusten osalta?



- Suomessa 6 aluehallintovirastoa (AVI). Jokainen AVI pitää rekisteriä oman alueensa välityslikkeistä ja valvoo niiden välitystoimintaa.
- Yhteensä noin 1900 välityslikettä ja (noin 2300 toimipaikkaa).
- Välityslikkeiden lukumäärät jakautuvat aluehallintovirastojen kesken seuraavasti:





Aluehallintovirasto

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

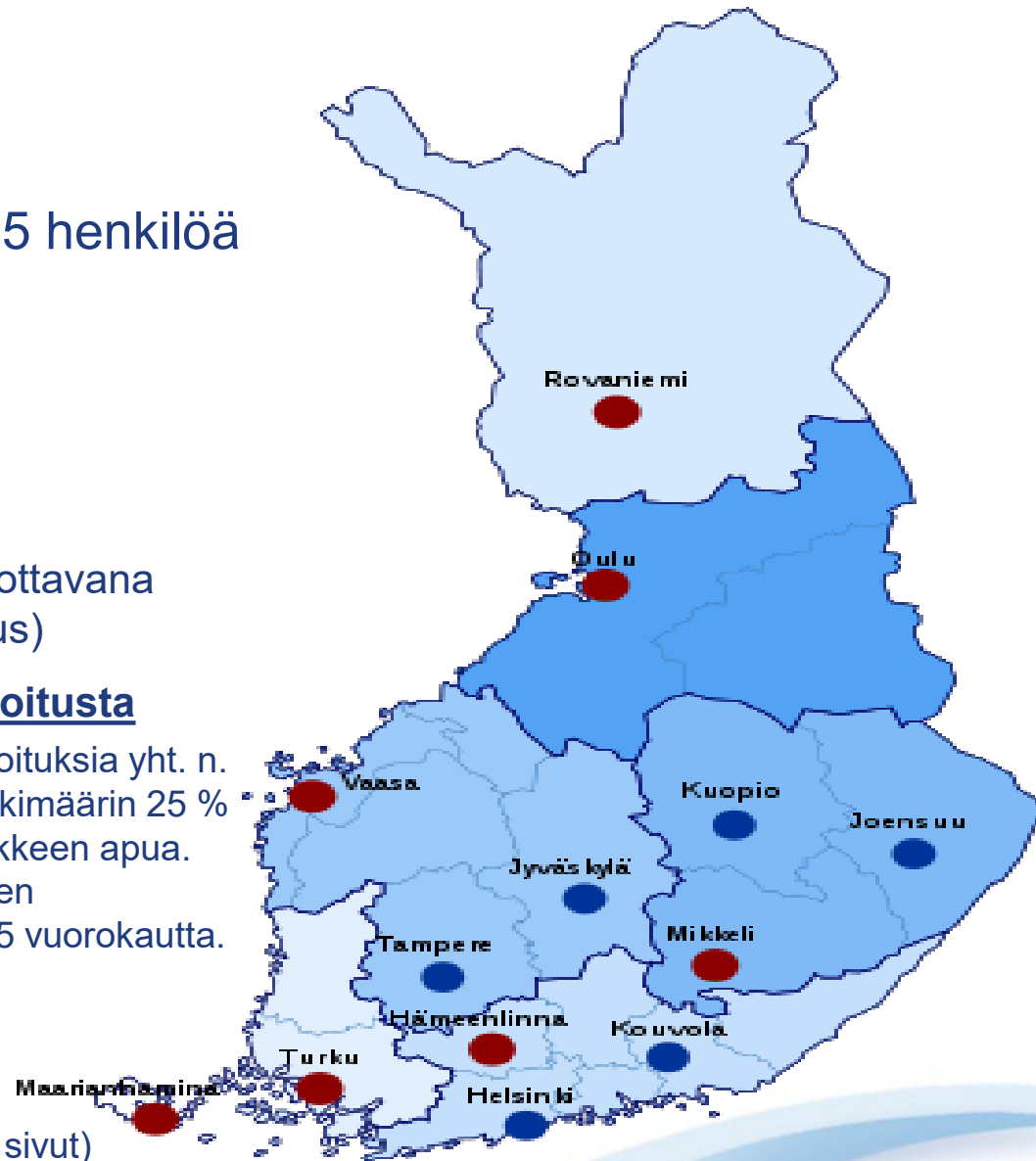
- Lappi (3 %)
- Pohjois-Suomi (6 %)
- Länsi- ja Sisä-Suomi (18 %)
- Itä-Suomi (7 %)
- Lounais-Suomi (12 %)

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

* **keskimäärin 47 000 valvottavaa ilmoitusta**

*Etuovella ja Oikotiellä 18.11.2019 myynti-ilmoituksia yht. n. 100 000 ja vuokra-ilmoituksia 25 000 kpl. Keskimäärin 25 % kohteista myydään/vuokrataan ilman välitysliekin apua. Välityslieikeistä kuuluu n. 50 %:a Etelä-Suomen aluehallintovirastolle ja n. markkinointiaika 115 vuorokautta.

- Sama välitettävä kohde on usein Samanaikaisesti useammassa paikassa (Etuovi, Oikotie, sanomalehdet, liikkeen omat sivut)





Yleistä AVI:n kiinteistönvälitysvalvonnasta

- Aluehallintovirasto valvoo välitysliikkeiden välitystoiminnan hyvän välitystavan mukaisuutta välitysliikelain 17 §:n nojalla
- Välitysliikevalvontaa **omavalvontana** (esim. kampanjat) ja **saapuneiden epäkohtailmoitusten / kantelujen** johdosta
- Välitystoiminnassa noudatettava hyvää välitystapaa
- Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry on tehnyt ohjeen hyvästä välitystavasta. Uusin päivitys 2.10.2019

<https://kvkl.fi/wp-content/uploads/2019/09/Ohje-Hyv%C3%A4st%C3%A4v%C3%A4litystavasta-2019.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. **Välitysliikkeen on pystyttävä osoittamaan**, että energiatodistuksen puuttumisesta ja sen merkityksestä on kerrottu kaupan osapuolille. Tämä voi tapahtua esimerkiksi antamalla erillinen asiakirja kaupan osapuolille, jossa asiasta kerrotaan.



AVIn tiedote energiatodistuksesta 5.3.2019

- Välitysliikkeen **pitää kehottaa myyjää** hankkimaan energiatodistus, jos kohteella ei ole voimassaolevaa energiatodistusta.
- **Jos rakennuksen omistaja ei halua hankkia** energiatodistuksen 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.
- <https://www.avi.fi/documents/10191/6965556/Energiatodistustiedote+5.3.2019.pdf/f7318fe3-7e5d-448f-a617-9470c7fbf1f3>



ESAVIn vuoden 2019 valvontakampanja

- Etelä-Suomen aluehallintovirasto (ESAVI) suoritti tehostetun energiatodistusvalvontakampanjan ajalla 1.5-25.11.2019. Kyseessä ESAVIN kolmas e-tod-kampanja.
- Kampanjan aikana käytiin kaikki **ESAVI:n 1004 välityskäynnin läpi** (pääpaino sähköisessä markkinoinnissa kuten Etuovi ja Oikotie)
- Sähköposteja virheellisestä markkinoinnista **yht. 227 kpl**
Yleisin virhe, ettei lainkaan kirjausta energiatodistuksesta taikka tehokkuusluokan alaindeksi puuttui.
- Diarioituja selvityspyyntöjä lähetettiin yhteensä **4 kpl.**



ESAVIn vuoden 2019 valvontakampanja

- **Selvityspyyntö** lähetettiin niille **liikkeille**, joita on aiemmin huomautettu s-postilla virheellisestä markkinoinnista
→ Mikäli AVIn antamasta huomautuksesta huolimatta jatketaan virheellistä toimintaa, voidaan AVIn näkemyksen mukaan samankaltaisesta virheestä antaa myöhemmin hallinnollinen seuraamus (varoitus)
- Selvityspyynnössä pyydetään liikkeeltä selvitystä seuraavasti:
 - Miten toimeksiantajaa on yksilöidyissä tapauksissa, jotka ovat tämän sähköpostin liitteenä, dokumentoidusti kehoitettu hankkimaan energiatodistus ja kerrottu seuraamuksista niissä tapauksissa, joissa energiatodistusta ei ole hankittu?



ESAVIn vuoden 2019 valvontakampanja

- **Toistuvasta virheestä** voidaan antaa hallinnollinen seuraamus (esim. **varoit**us), joka on **valituskelpoinen**.
- Oikeuskäytäntöä (hallinto-oikeus, HaO) ei ole sen osalta, onko virheellinen markkinointi energiatodistuksen osalta riittävä laiminlyönti ja hyvän välitystavan vastaisuus varoitukselle (*HaO voi kumota AVIn antaman varoituksen, vaikka kyseessä olisi virhe, jos se katsoo, ettei virhe ole riittävän vakava*)
- ESAVIN näkemys on, että *jos aiheesta on aiemmin huomautettu, voidaan antaa varoit*us, jos laiminlyöntiä *jatketaan vastaisuudessa*.



ESAVIn vuoden 2019 valvontakampanja

- Tulokset → AVIn näkemyksen mukaan e-tod. merkinnät ovat parantuneet suoritettujen kampanjoiden seurauksena
- Vuonna 2019 epäkohtien perusteella lähetettyjä sähköposteja vähemmän kuin vuosina 2017 ja 2018
- Myös sanomalehdissä (HS) ovat merkinnät parantuneet etenkin alaindeksin osalta



Valvontakampanjat eri AVEissa

- Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirastossa (**LSSAVI**) valvontakampanja alkoi toukokuussa 2019 ja jatkuu vuoden 2019 loppuun.
- Energiatodistusten ilmoittelua on aiemmin valvottu välitysliikkeiden markkinoinnin valvontakampanjan yhteydessä vuonna 2017.
- **Vuoden 2019 kampanjassa kaikille LSSAVI:n alueen 325 välitysliikkeelle lähetetty ohjaava kirje.** Jatkotoimenpiteenä huomion kiinnittäminen lähetetty 80:lle välitysliikkeelle. Valvontaa jatketaan niiden liikkeiden osalta, jotka eivät ole huomion kiinnittämisestä huolimatta korjanneet tilannetta. Tarvittaessa harkitaan hallinnollista seuraamusta.
- Ilmoittelussa havaittiin puutteita suurimmalla osalla liikkeistä. Vajaa kymmenesosa ei ilmoittanut energiatodistustietoja ollenkaan. Tyypillisin puute oli alaindeksin puuttuminen (Samat kuin ESAVI:ssa).
- **Muissa AVEissa ei erillistä kampanjaa**, valvontaa resurssien puitteissa.



Vuoden 2019 valvontakampanja

- Energiatodistusvalvonnan osalta käyty myös **yhteistyökeskusteluja** Etuoven ja Oikotien edustajien kanssa. Myynti- ja vuokrailmoituksia em. portaaleissa n. 125 000 kpl.
- Tavoitteena energiatodistuskohta pakolliseksi merkinnäksi
- Keskusteluissa painotettu, ettei AVI valvo Etuovea/Oikotietä, eikä AVI:lla ole toimivaltaa velvoittaa muutoksiin.
- Molemmat portaalit suhtautuneet asiaan myönteisesti
- Tavoitteena on, että pakollisuus tulisi syötetyn datan alkulähteelle (PDX, Kivi), joista tiedot siirretään eteenpäin muihin portaaleihin kuten Etuoveen ja Oikotielle
- Toistaiseksi E-tod.merkintä ei ole pakollinen kohta ja sen vuoksi kirjaukset eriäviä/puutteellisia



Valvonta ESAVIssa seuraavina vuosina

- AVIen tulossopimusta vuodelle 2020 ei ole vielä saatu
- Vuoden 2019 tulossopimuksessa oli erikseen mainittu e-tod.valvonta → Energiatodistusten valvonta asuntojen myynti- ja vuokraustilanteissa. Aluehallintovirastot valvovat, että välitystoiminnassa noudatetaan energiatodistuslain vaatimuksia
- Vuosien 2018-2019 kampanjat tehty pääosin korkeakouluharjoittelijan / määräaikaisen tarkastajan avulla.
- Seuraavien vuosien mahdolliset *omavalvonta* e-tod. valvontakampanjat riippuu osittain tulevien tulossopimusten sisällöstä sekä henkilöresursseista
- Saapuneet epäkohtailmoitukset käsitellään aina, vaikkei suuria omavalvontakampanjoita suoritettaisi



Yhteenveto ja valvonnan kehittäminen

- AVI:t pitävät tärkeänä, että energiatehokkuusluokat ilmoitetaan ja energiatodistus esitetään → E-tod. merkinnän pakollisuus portaaleihin olisi suuri edistysaskel
- 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)
- Saatujen ilmoitusten avulla osataan valvontaa kohdentaa oikeisiin liikkeisiin. Omavalvontana kaikkien ESAVIN 1000 välitysliikkeen läpikäynti on työläs ja raskas prosessi.