



Aluehallintovirasto

Etelä-Suomen aluehallintoviraston (Esavi) terveiset

Ylitarkastaja Ilkka Heikkilä

+358 2950 16081

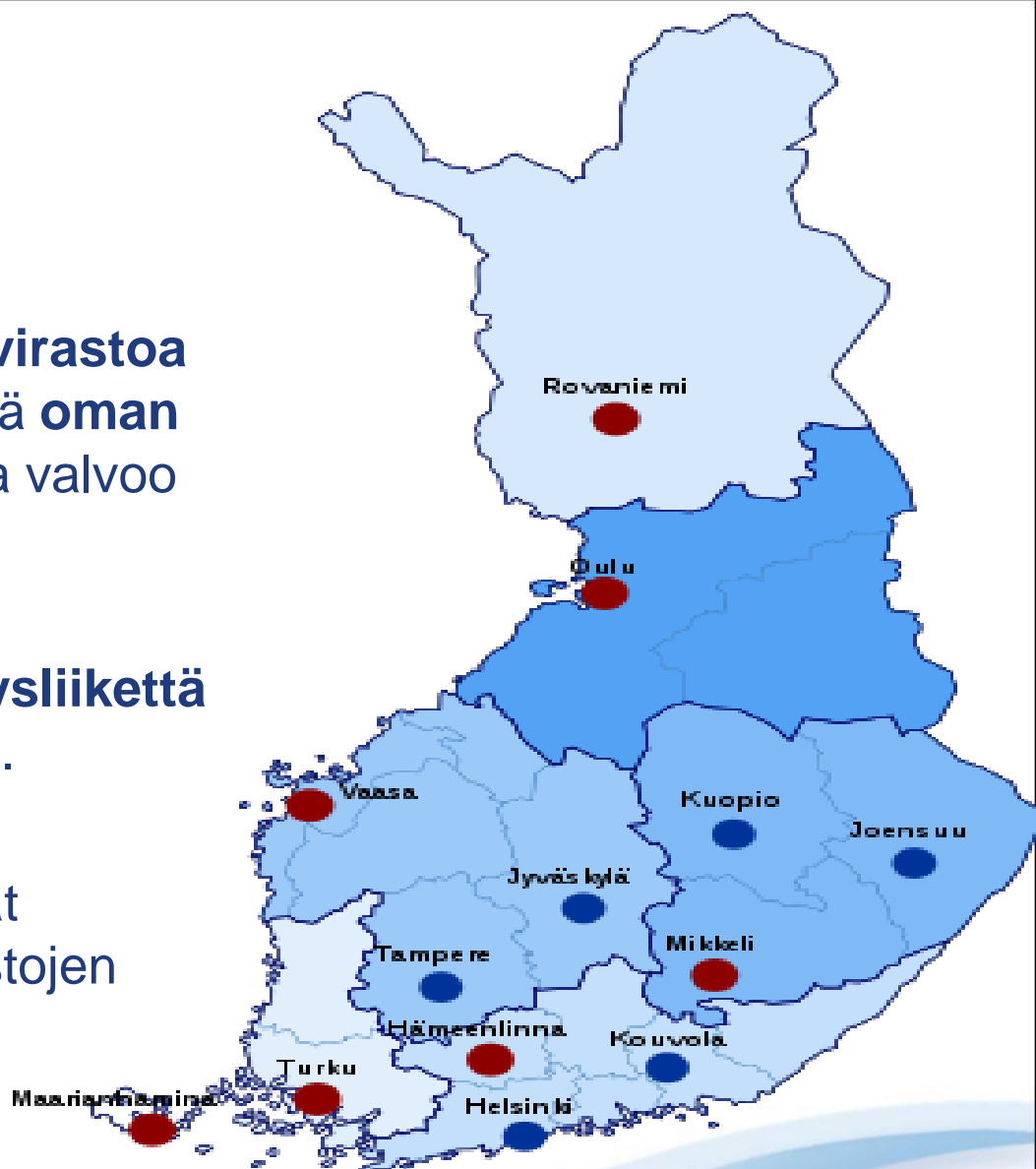
ilkka.heikkila@avi.fi



Miten aluehallintovirastot (avit) valvovat kiinteistönvälityслиikkeitä energiatodistusten osalta?



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





■ Esavissa 5 henkilöä välitysliekevalvonnassa

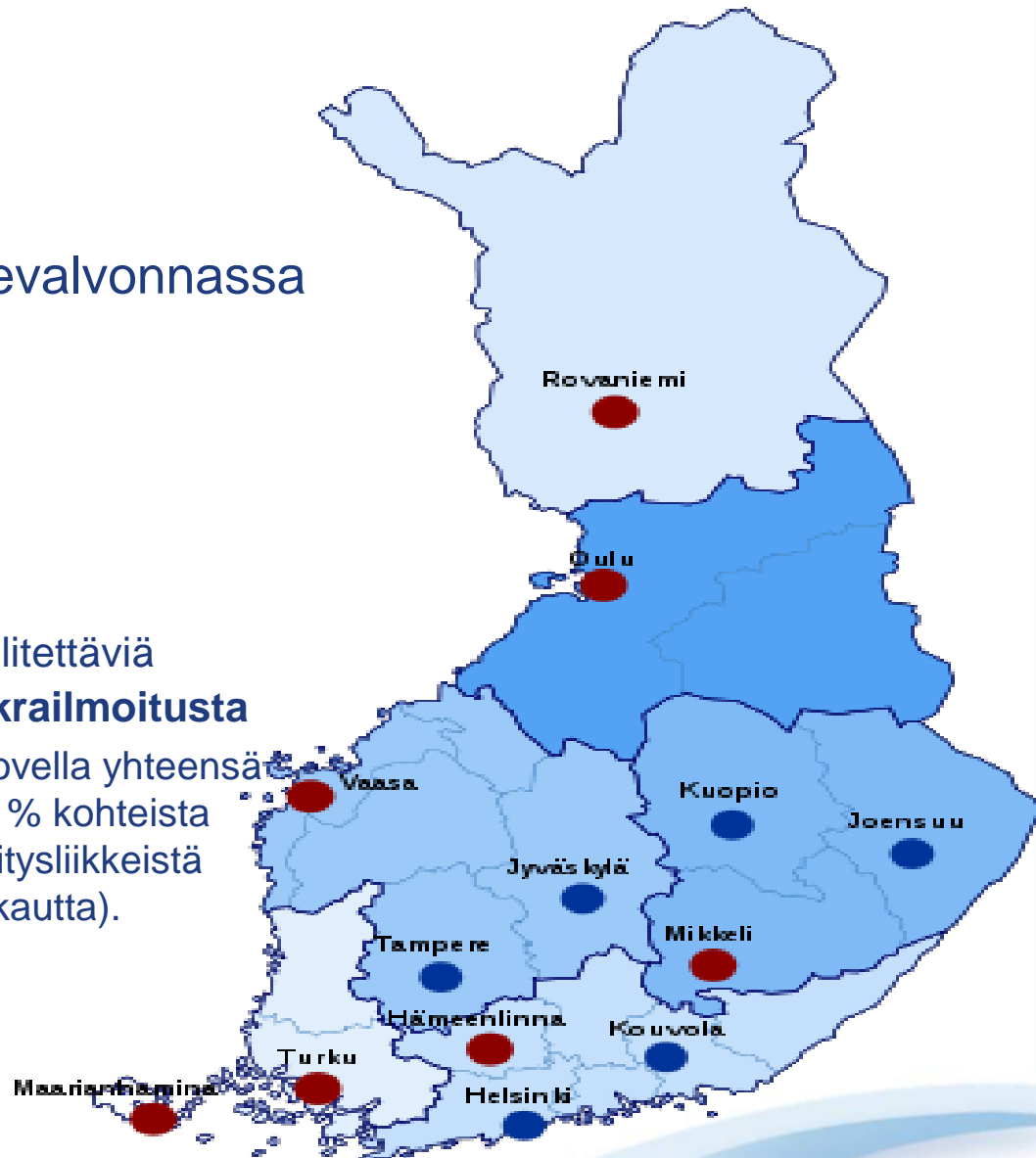
ja 54 % kaikista välitysliekeistä.

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

■ ESAVIN arvion mukaan valvottavia välitettäviä kohteita noin **43 500 myynti- tai vuokrailmoitusta**

(Myynti- ja vuokrailmoituksia 15.11.2021 Etuovella yhteensä 61 588 ja Oikotiellä 54 8652. Keskimäärin 25 % kohteista myydään/vuokrataan ilman välitysliekettä. Välitysliekeistä puolet Esavilla ja markkinointiaika 115 vuorokautta).

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





Energiatodistus ja hyvä välitystapa

- * Välitysliikkeen tulee noudattaa hyvää välitystapaa (välitysliikelaki 4 §).
- * Hyvän välitystavan mukaan ”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 jälkikäteen hankkimaan se. **Todistuksen puuttumisesta tulee ilmoittaa myynti-ilmoituksessa, esitteessä ja kauppakirjassa.**
- * Välitysliikkeen on pystyttävä osoittamaan, että todistuksen puuttumisesta ja sen merkityksestä on kerrottu. Tämä voi tapahtua esimerkiksi antamalla erillinen asiakirja kaupan osapuolille, jossa asiasta on kerrottu.



Energiatodistusvalvonta eri Aveissa

- **Esavissa** energiatodistusvalvontaa suoritetaan pääosin valvontakampanjoina sekä ilmoituksissa havaittujen epäkohtien seurauksena.
- Esavi on vuosittain 2017-2021 suorittanut valvontakampanjan.
- Sähköpostikehotuksia virheellisestä myynti/vuokrailmoituksesta
 - Vuosi 2018 → 269 virhettä havaittu
 - Vuosi 2019 → 232 virhettä havaittu
 - Vuosi 2020 → 52 virhettä havaittu
 - Vuosi 2021 → 36 virhettä havaittu
- Yleisin virhe, ettei myynti-ilmoituksessa ole lainkaan kirjausta energiatodistuksesta tai alaindeksi puuttuu



Energiatodistusvalvonta

- **Vuosina 2016-2021 yhteensä 39 päätöksessä** on havaittu virheellistä toimintaa liittyen energiatodistukseen. **Yleisin virhe, ettei todistusta ole tilattu**, eikä sen puuttumisesta ole ollut kirjausta esim. esitteessä tai kauppakirjassa, eikä ostajalle ja myyjälle ole kerrottu aiheesta.
- Tapauksissa oli **alun perin kyse muunlaisista virhe-epäilyistä**. E-tod.virhe havaittu Esavissa tilattujen asiakirjojen perusteella.
- Em. päätöksistä **37 huomion kiinnittämistä ja 2 varoitusta** energiatodistusten virheellisyyksiin liittyen.
- Jos liikkeellä on **aiemmin havaittu puutteita** liittyen energiatodistuksiin, voidaan liikkeelle määrätä hallinnollinen seuraamus (**varoitus**), jos virheellinen toimintatapa on jatkunut



Energiatodistusvalvonta

- Hämeenlinnan hallinto-oikeus säilytti päätöksessään 18.2.2020 (Dnro. 01308/18/7208) aluehallintoviraston antaman varoituksen. **Yhtenä varoituksen perusteena oli energiatodistuslain ja hyvän välitystavan vastaisuus**, koska liike ei ollut kehottanut toimeksiantajaa hankkimaan todistusta ja kertonut sen puuttumisesta myyntiesitteessä ja kauppakirjassa. HaO:n päätös on lainvoimainen.
- **Yhteenveto:** Valvonta tuottanut tulosta ja havaittuja epäkohtia energiatodistuksen osalta havaittu aiempia vuosia vähemmän.



Lounais-Suomen avin energiatodistusvalvonta

- Esavi valvoi lokakuussa 2021 tehostetusti **Porin alueen** energiatodistuksia. Kampanja tehtiin Esaviin saapuneen ilmoituksen johdosta.
- Kohteita Porin seudulla oli yhteensä 40, joiden perusteella lähti 10 ohjauskirjettä havaitun virheen seurauksena.



Pohjois-Suomen avin energiatodistusvalvonta

- Psavi antoi liikkeelle varoituksen (PSAVI/1224/2019). Tapauksessa välitysliike ei todistetusti kehottanut myyjää hankkimaan energiatodistusta (omakotitalo). Varoituksen perusteena ollut muitakin lainvastaisuuksia.
- Edelleen käsittelyssä tapaukset (PSAVI/7148/2019 ja PSAVI/7529/2021), joissa sama välitysliike markkinoi seuraavasti ”*Ei laadittuna lainmukaista energiatodistusta. Ostaja voi vaatia myyjää laatimaan jälkikäteen todistus. Hölmölä Suomi. Höpö todistus joka sekoittaa kuluttajan käsityksen lopullisesti talon energiantarpeesta. Kulutus laskemalla saadaan totuuden mukainen kuva kulutuksesta ja voidaan liittää siihen tuo vastaava numero energialuokkaa kuvaavaksi. Asetuksen mukainen todistus ei välitä kulutuksesta ja kertoo esim. 1,7 kertoimella saadun tason ihan lämmitysmuotoa häpäistäkseen hämää näin kuluttajaa todellisen kulutuksen lukemasta*”



Pohjois-Suomen avin energiatodistusvalvonta

- Edelleen käsittelyssä seuraavat tapaukset:
 - PSAVI/1427/2021. Myynti-ilmoituksessa virheellinen tieto energiatodistuksen olemassaolosta (rivitalo).
 - PSAVI/2411/2020. Välitettävässä kohteessa ei ole energiatodistusta, vaikka myynti-ilmoituksessa niin väitetään.



Yhteenveto

- Havaituista epäkohdista internetissä tai sanomalehdissä voi ilmoittaa aville osoitteeseen **kirjaamo.etela@avi.fi**
- Ilmoitus on julkinen. Ilmoittajan nimi voidaan asettaa salassa pidättäväksi julkisuuslain 24 §:n 15 kohdan nojalla

Kiitos osallistumisesta