



Aluehallintovirasto

Etelä-Suomen aluehallintoviraston (Esavi) terveiset

Ylitarkastaja Ilkka Heikkilä

+358 2950 16081

ilkka.heikkila@avi.fi

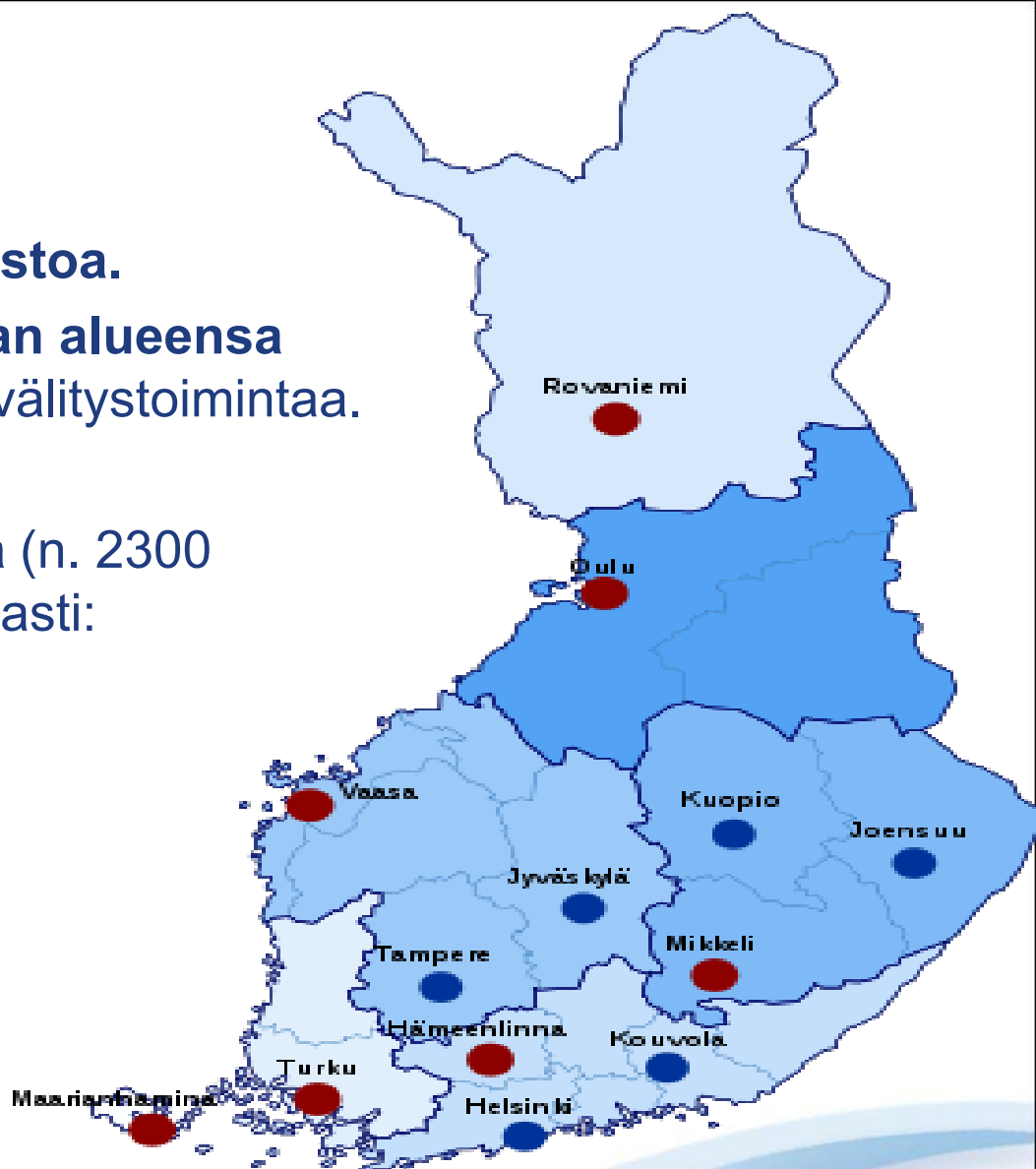


Miten aluehallintovirastot (avit) valvovat kiinteistönvälityслиikkeitä energiatodistusten osalta?



Aluehallintovirasto

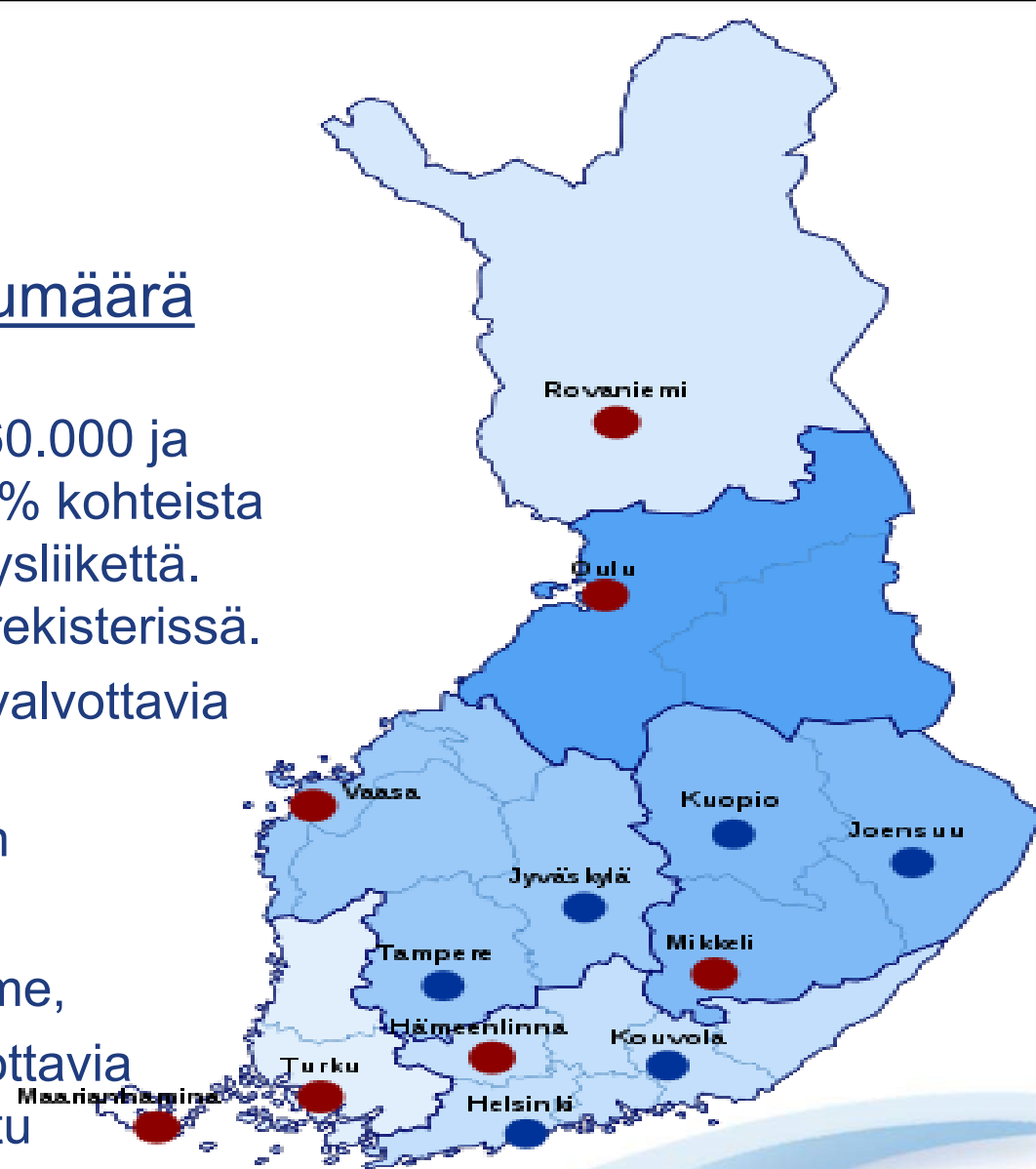
- Suomessa on **6 aluehallintovirasto**ta.
- Jokainen Avi pitää rekisteriä **oman alueensa** välitysliikkeistä ja valvoo näiden välitystoimintaa.
- **Yhteensä n. 1900 välitysliikettä** (n. 2300 toimipaikkaa) jakautuvat seuraavasti:
 - Esavi 54 %
 - Lappi (3 %)
 - Pohjois-Suomi (6 %)
 - Länsi- ja Sisä-Suomi (18 %)
 - Itä-Suomi (7 %)
 - Lounais-Suomi (12 %)
- Välitysvalvontatehtäviä Esavissa suorittaa 4 henkilöä.





Valvottavien kohteiden lukumäärä

- Myynti- ja vuokrailmoituksia myyntiportaaleissa Etuovi noin 60.000 ja Oikotie 50.000. Keskimäärin 25 % kohteista myydään/vuokrataan ilman välityслиikettä. Välityслиikkeistä n. 50 % Esavin rekisterissä.
- **Esavilla** on myyntiportaaleissa valvottavia kohteita noin **41.000** kpl.
- Sama välitettävä kohde on usein samanaikaisesti useassa paikassa (Etuovi, Oikotie, sanomalehdet, some, liikkeen omat verkkosivut). → Valvottavia kohteita siten enemmän kuin arvioitu 41.000.





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.



Energiaodistusvalvonta eri Aveissa

- Aluehallintovirastojen vuoden 2022 toimintasuunnitelmassa on yhtenä kohtana energiaodistusvalvonta.
- Tavoitteena selvittää, onko välitysliikkeiden markkinointi energiaodistuslain mukaista.
- Jokainen Avi toteuttaa toimintasuunnitelman mukaisen valvonnan omalla alueellaan vuoden 2022 aikana.



Energiatodistusvalvonta Esavissa

- **Esavissa** energiatodistusvalvontaa on suoritettu pääosin valvontakampanjoina sekä ilmoituksissa havaittujen epäkohtien seurauksena.
- Sähköpostikehotuksia virheellisestä myynti/vuokrailmoituksesta
 - Vuosi 2018 → 269 virhettä havaittu
 - Vuosi 2019 → 232 virhettä havaittu
 - Vuosi 2020 → 52 virhettä havaittu
 - Vuosi 2021 → 36 virhettä havaittu
 - Vuosi 2022 → Kampanja alkaa toukokuussa
- Yleisin virhe, ettei myynti-ilmoituksessa ole lainkaan kirjausta energiatodistuksesta tai alaindeksi puuttuu



Energiatodistusvalvonta

- **Vuosina 2016-2022 yhteensä 40 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 **38 huomion kiinnittämistä ja 2 varoitusta** energiatodistusten virheellisyyksiin liittyen.
- Jos liikkeellä on **aiemmin havaittu puutteita** liittyen energiatodistuksiin, voidaan liikkeelle määrätä hallinnollinen seuraamus (**varoit**us), 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 on tuottanut tulosta. Virheitä energiatodistuksen osalta on Esavissa havaittu aiempia vuosia vähemmän.



Valvonnan kehittäminen

- **Energiatodistustiedon syöttäminen pakolliseksi** tiedoksi esim. Etuovelle ja Oikotielle.
- Asiasta keskusteltua em. tahojen kanssa. **Järjestelmämuutos edelleen kesken.** Etuovi ja Oikotie eivät ole Avin valvottavia, joten **kyse on Avin toiveesta, eikä velvoitteesta.**
- Ongelma siinä, että tiedot välitettävästä kohteesta viedään myyntiportaaliin usein välityслиikkeen omalta alustalta (KIVI/PDX) ohjelmien kautta. **Jos e-tod.tietoa ei ole alun perinkään, ei se myöskään siirry myyntiportaaliin.**

Energialuokka:

Valitse

Valitse

Ei lain edellyttämää energiatodistusta

Ei lain mukaan tarvita

A2007

A2013

A2018

B2007

B2013

B2018

C2007

C2013



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