



Aluehallintovirasto

# Etelä-Suomen aluehallintoviraston (Esavi) terveiset

Ylitarkastaja Ilkka Heikkilä

+358 2950 16081

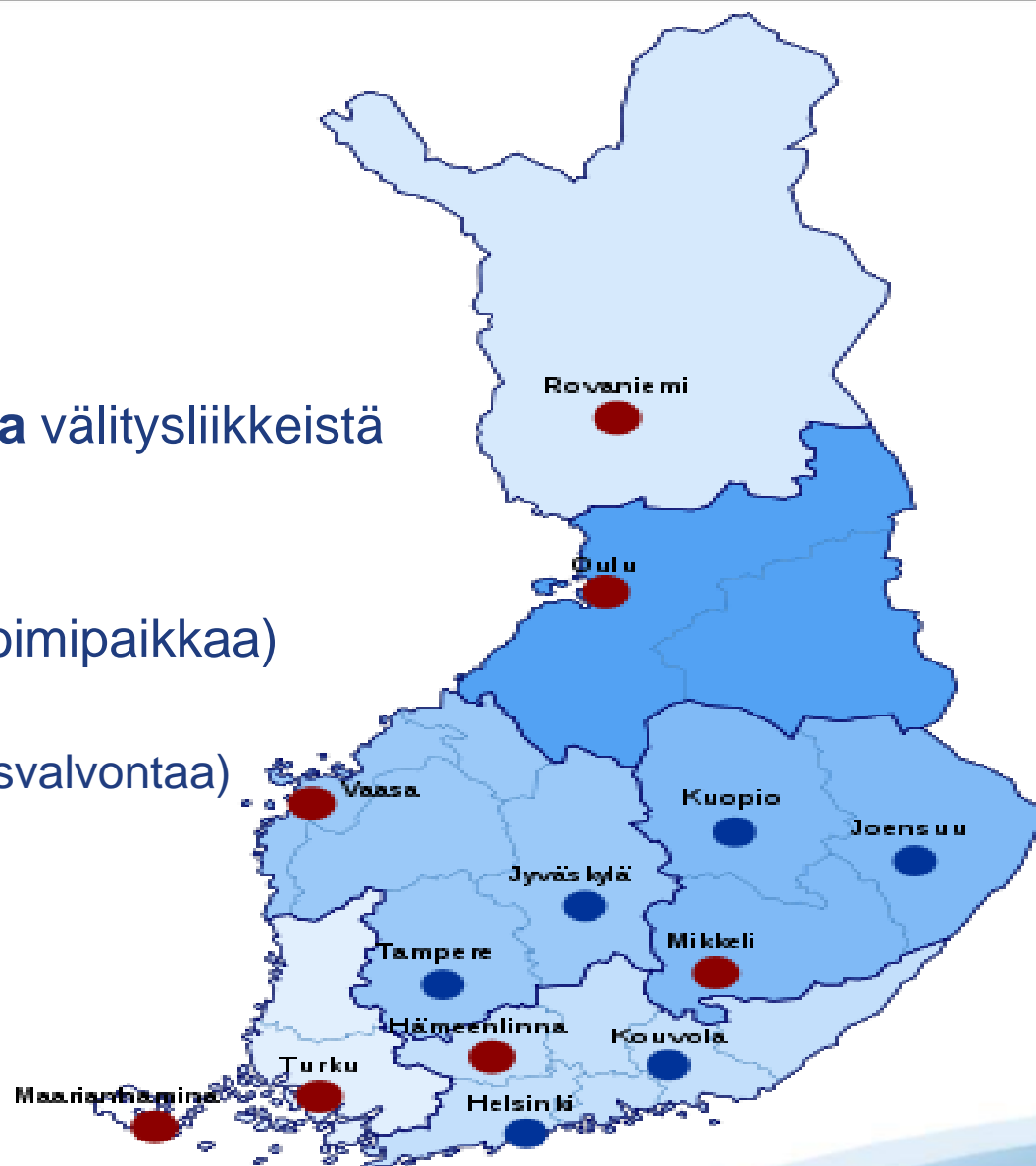
[ilkka.heikkila@avi.fi](mailto:ilkka.heikkila@avi.fi)



# Miten aluehallintovirastot (avit) valvovat kiinteistönvälitysvälikkeitä energiatodistusten osalta?



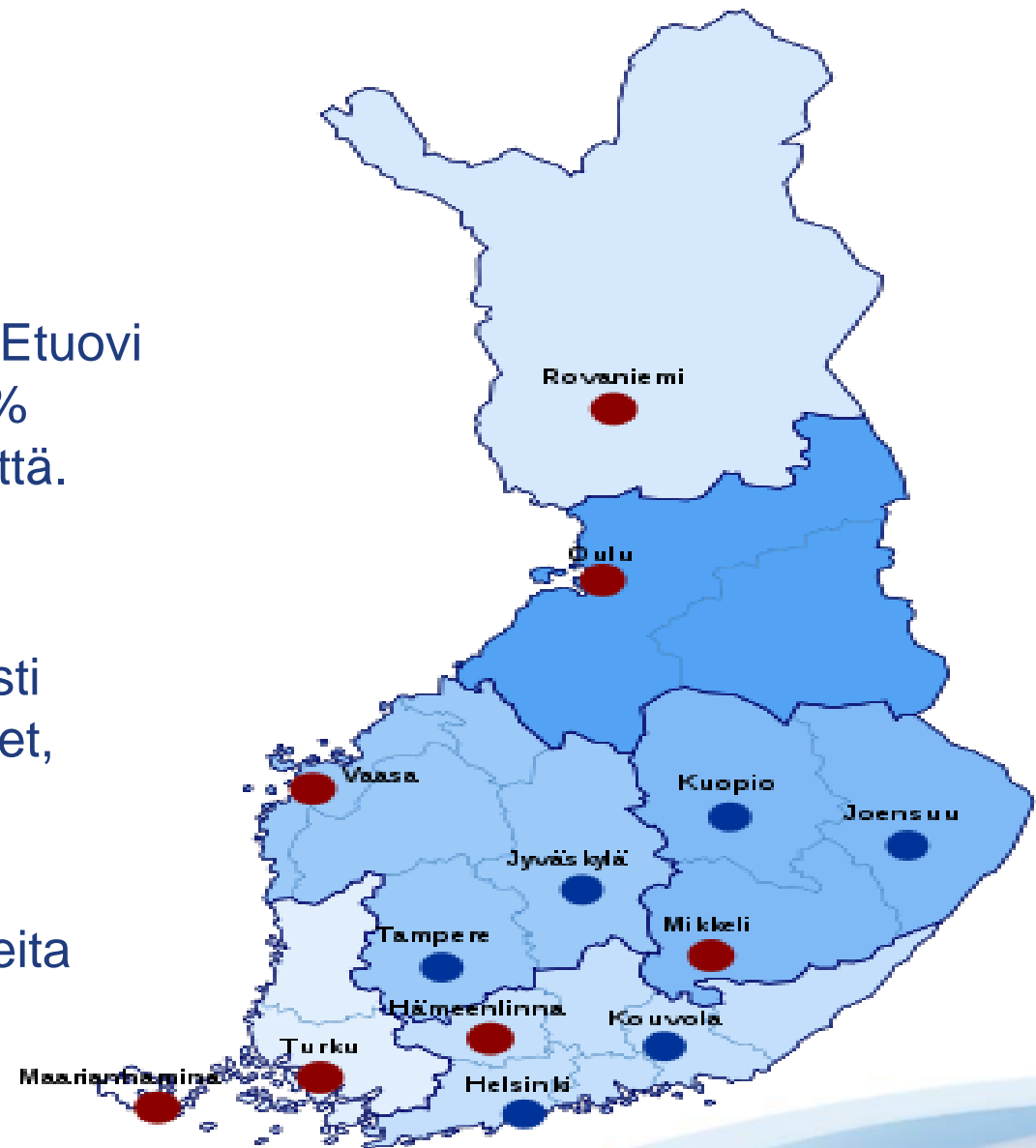
- Suomessa on **6 aluehallintovirasto**a.
- Jokainen Avi pitää rekisteriä **oman alueensa** välityslikkeistä ja valvoo näiden välitystoimintaa.
- **Yhteensä n. 1900 välityslikkettä** (n. 2300 toimipaikkaa) jakautuvat seuraavasti:
  - Esavi 54 %, (yhteensä 4 henkilöä suorittaa välitysvälitystä)
  - Lappi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





## Valvottavien kohteiden lukumäärä

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





# 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

- Aluehallintovirastojen vuoden 2022 toimintasuunnitelmassa on yhtenä kohtana energiatodistusvalvonta.
- Tavoitteena selvittää, onko välitysliikkeiden markkinointi energiatodistuslain mukaista.
- Jokainen Avi toteuttaa toimintasuunnitelman mukaisen valvonnan omalla alueellaan vuoden 2022 aikana.
- Vuoden 2023 toimintasuunnitelmaa ei ole vielä julkaistu.



# Energiatodistusvalvonta Esavissa

- Valvontaa suoritettu valvontakampanjoina ja 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 → 38 virhettä havaittu



# Energiatodistusvalvonta Esavissa

- Yleisin virhe, ettei myynti-ilmoituksessa ole lainkaan kirjausta energiatodistuksesta, alaindeksi puuttuu tai on virheellinen.
- ➔ Esavin valvonnassa havaittu alalla ollut virheellinen käsitys: *Osa välitysvälittäjistä olettaa energiatodistuksen alaindeksin määräytyvän energiatodistuksen laatimisen ajankohdan mukaan. Havaittu esim. energiatodistusmerkintä G2014.*

**Vuosina 2016-2022 yhteensä 41 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 dokumentoidusti kerrottu aiheesta.





# Energiatodistusvalvonta, päätös ESAVI/30990/2021

- Aluehallintovirasto on päätöksessään ESAVI/30990/2021 todennut muun muassa seuraavasti:
- Myyntiesitteeseen on energialuokaksi kirjattu D2013. Aville toimitetun energiatodistuksen mukaan rakennuksen energialuokka on D. Energiatodistus on laadittu 26.4.2013 ja se on voimassa 25.4.2023 asti. Energiatodistuksen mukaan energiatodistus perustuu lakiin rakennusten energiatodistuksesta (487/2007) ja 19.6.2007 annettuun ympäristöministeriön asetukseen.
- Avi toteaa, että energiatehokkuusluokan alaindeksi määräytyy sen asetuksen mukaan, mihin lakiin ja asetukseen energiatodistus pohjautuu. Näin ollen alaindeksi ei määräydy sen mukaan, minä vuonna todistus on laadittu. Tapauksen energiatodistus on pohjautunut energiatodistuslakiin (487/2007) ja 19.6.2007 annettuun ympäristöministeriön asetukseen. Tämän vuoksi tapauksen oikea energiatehokkuusluokka olisi ollut D2007. → Välitysluokan on toiminut välitysluokelain 4 §:n edellyttämän hyvän välitystavan, markkinointiasetuksen 2 §:n ja välityslain 7 §:n vastaisesti tehdessään kohteesta virheellisen myyntiesitteen ja välittäessään kohdetta väärällä energiatehokkuusluokan alaindeksillä.



# Energiatodistusvalvonta Esavissa

- Tapauksissa oli **alun perin kyse muunlaisista virhe-epäilyistä**. E-tod.virhe havaittu Esavissa tilattujen asiakirjojen perusteella.
- Em. päätöksistä **39 huomion kiinnittämistä ja 2 varoitusta** energiatodistusten virheellisyyksiin liittyen.
- Jos liikkeellä on **aiemmin havaittu puutteita** liittyen energiatodistukseen, voidaan liikkeelle määrätä hallinnollinen seuraamus (**varoitus**), jos virheellinen toimintapa 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](mailto:kirjaamo.etela@avi.fi)**
- Ilmoitus on julkinen. Ilmoittajan nimi voidaan asettaa salassa pidättäväksi julkisuuslain 24 §:n 15 kohdan nojalla.

*Kiitos osallistumisesta*