

**KIINTEISTÖNARVIOINTILAUTAKUNNAN OHJE AKA- JA KHK-NIMIKKEIDEN
KÄYTÖSTÄ (annettu 13.4.2010, päivitetty 17.8.2010¹, 22.8.2011 ja 14.12.2018)**

Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjen 1 § 3 momentin 3-kohdan mukaan yhtenä lautakunnan tehtävänä on edistää hyvää kiinteistönarviointitapaa ja ohjata sen noudattamisessa annettuja menettelytapoja esimerkiksi antamalla yleisiä suosituksia.

Edellä mainituin perustein kiinteistönarviointilautakunta on kokouksessaan 13.4.2010 antanut seuraavan ohjeen AKA- ja KHK-nimikkeiden käytöstä arviolausuntoja allekirjoitettaessa. Ohjeen liitteenä on selventävä osio siitä, milloin Keskuskauppakamarin hyväksymää kiinteistönarvioitsijanimikettä tulee käyttää.

Keskuskauppakamarin hyväksymää kiinteistönarvioitsijaa on käytettävä kiinteistörahastolain (1173/1997) 18 §:ssä, kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain (688/2010) 14 §:ssä, sijoitusrahastolain (48/1999) 48 §:ssä sekä pääsääntöisesti myös vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) 9 luvun mukaisissa tilanteissa (ks. myös kyseisen lain 10:5 §). Näissä tilanteissa allekirjoitetut arviolausunnot on Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan allekirjoitettava nimikkeellä Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija (KHK) ja Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), yleisauktorisoitu / asuntoauktorisoitu / maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisoitu.

Myös muissa kuin edellä mainituissa tilanteissa voi Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija, jolla on myös AKA-auktorisointi, allekirjoittaa arviolausunnon nimikkeillä Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija (KHK) ja Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), yleisauktorisoitu / asuntoauktorisoitu / maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisoitu.

AKA-auktorisoitujen tulee jatkossa allekirjoittaa arviolausuntonsa nimikkeellä Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), yleisauktorisoitu / asuntoauktorisoitu / maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisoitu. Auktorisoinnin osa-alueen on käytävä ilmi allekirjoituksesta. Käyntikorteissa voi käyttää lyhennettä ja sen perässä suluissa selventävää merkintää auktorisoinnin osa-alueesta.

AKA-arvioitsijan englanninkielinen vastine on Authorized Property Valuer ja osa-alueet ovat residential property (asunnot), agricultural and forest property (maa- ja metsätalouskiinteistöt) ja general authorization (yleis). AKA-arvioitsijan ruotsinkielinen vastine on auktoriserad fastighetsvärderare ja osa-alueet ovat bostäder (asunnot), jord- och skogsbruk (maa- ja metsätalouskiinteistöt) ja generell auktorisering (yleis).

¹ Ohjetta on päivitetty 17.8.2010 (Kiinteistönarviointiltk 3/2010, 9 §) kiinnitysluottopankkilain tultua kumotuksi lailla kiinnitysluottopankkitoiminnasta (688/2010). Laki tuli voimaan 1.8.2010.

KHK-arvioitsijan englanninkielinen vastine on Authorized Property Valuer approved by Finland Chamber of Commerce². KHK-arvioitsijan ruotsinkielinen vastine on av Centralhandelskammaren godkänd värderare.

Arviolausunnoissa käytetään RICS-nimikettä ainoastaan silloin, kun ne on tilattu RICS-lausuntoina. AKA/KHK-arvioissa ei käytetä RICS-titteliä, vaikka arvioijalla sellainen olisikin³.

² Päivitetty 22.8.2011 (Kiinteistönarvointiltk 2/2011, 6 §).

³ Päivitetty 14.12.2018. Päivityksen taustalla on selkeyttää nimikkeiden käyttöä. Auktorisoitujen arvioijien tulee soveltaa arviointitoiminnassaan IVSC:n antamia arviointistandardeja. Ottaen huomioon kiinteistöihin liittyvän kansallisen sääntelyn, on perusteltua käyttää kansallisissa yhteyksissä AKA/KHK-nimikettä, ellei arviokirjaa ole nimenomaisesti tilattu RICS-arviointina. Päivityksen yhteydessä on poistettu vanhentuneet viittaukset kumottuun arvopaperimarkkinalakiin (495/1989).

Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija

1.1.2010 alkaen

- kiinteistörahastolain mukaisten kiinteistörahastojen
- kiinnitysluottopankkien
- niiden sijoitusrahastolain mukaisten erikoissijoitusrahastojen, jotka sijoittavat varojaan pääasiallisesti kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin

on arvostettava muussa kuin omassa käytössään olevat tai kiinnitysluoton vakuutena olevat kiinteistöt taseessaan käypään arvoon sekä hankittava ja julkistettava niistä Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan (KHK) arvio. Edellä mainitut tahot voivat erityisestä syystä toimia myös toisin, mutta tällöin valittu toisenlainen menettelytapa on toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa perusteltava.

Kiinteistörahastolain (1173/1997) 18 §:n mukaan kiinteistörahaston on arvostettava muussa kuin omassa käytössä olevat kiinteistöt taseessaan käypään arvoon sekä hankittava ja julkistettava omistamistaan kiinteistöistä ja muista kuin julkisen kaupankäynnin tai monenkeskisen kaupankäynnin kohteena olevista kiinteistöarvopapereista riippumattoman ja ulkopuolisen, Keskuskauppakamarin hyväksymän arvioitsijan (*kiinteistönarvioitsija*) arvio. Kiinteistörahaston on toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa nimettävä ja julkistettava kiinteistörahaston käyttämät kiinteistönarvioitsijat. Kiinteistörahasto voi erityisestä syystä arvostaa muussa kuin omassa käytössä olevat kiinteistöt muuhun kuin käypään arvoon tai päättää olla käyttämättä kiinteistönarvioitsijaa, jolloin kiinteistörahaston tulee toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa perustella menettelynsä.

Lain kiinnitysluottopankkitoiminnasta (688/2010) 14 §:n mukaan katetun joukkolainan vakuudeksi otettava kiinteistövakuudellinen luotto ei saa ylittää vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistön käypää arvoa. Käypä arvo on arvioitava hyvän kiinteistönarviointitavan mukaisesti noudattaen Finanssivalvonnan luottolaitoksen vakavaraisuuden hallinnasta ja luottoriskin hallinnasta antamia määräyksiä. Liikekiinteistöluottojen ja yli kolmen miljoonan euron suuruisten asuntoluottojen vakuutena olevista osakkeista ja kiinteistöistä on hankittava kiinteistörahastolaissa (1173/1997) tarkoitettu riippumattoman ja ulkopuolisen Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan lausunto. Lain 19 §:n mukaan liikkeeseenlaskijan tilinpäätöksestä on käytävä ilmi sen lisäksi, mitä luottolaitostoiminnasta annetun lain 9 luvussa säädetään, myönnettyjen kiinteistövakuudellisten luottojen, väliluottojen ja julkisyhteisöluottojen määrä sekä liikkeessä olevien katettujen joukkolainojen määrä sekä kiinteistövakuudellisten luottojen vakuuksien ja väliluottojen arvostamisperusteet. Jos liikkeeseenlaskija on velvollinen käyttämään 14 §:ssä tarkoitettua kiinteistön arvioitsijaa, tilinpäätöksestä on lisäksi käytävä ilmi käytetyt kiinteistönarvioitsijat.

Sijoitusrahastolain (48/1999) 48 §:n mukaan pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin varojaan sijoittavan erikoissijoitusrahaston on arvostettava muussa kuin omassa käytössä olevat kiinteistöt taseessaan käypään arvoon sekä hankittava ja julkistettava omistamistaan kiinteistöistä ja muista kuin julkisen kaupankäynnin tai monenkeskisen kaupankäynnin kohteena olevista kiinteistöarvopapereista kiinteistörahastolaissa tarkoitettun riippumattoman ja ulkopuolisen, Keskuskauppakamarin hyväksymän arvioitsijan arvio sekä toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa nimettävä ja julkistettava käyttämänsä kiinteistönarvioitsijat. Erikoissijoitusrahasto voi erityisestä syystä arvostaa muussa kuin omassa käytössä olevat kiinteistöt muuhun kuin käypään arvoon tai päättää olla käyttämättä kiinteistönarvioitsijaa, jolloin erikoissijoitusrahaston tulee toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa perustella menettelynsä.