

KESKUSKAUPPAKAMARIN KIINTEISTÖNARVIOINTILAUTAKUNNAN SÄÄNNÖT

29.9.2009

SISÄLLYSLUETTELO

I KIINTEISTÖNARVIOINTILAUTAKUNTA

- 1 § Kiinteistönarvointilautakunnan tehtävät
- 2 § Kiinteistönarvointilautakunnan toimikausi ja kokoonpano
- 3 § Päätösvaltaisuus
- 4 § Äänestäminen
- 5 § Jaostot
- 6 § Esteellisyys
- 7 § Yleiset suositukset
- 8 § Ohjeet ja määräykset
- 9 § Virkavastuu

II KIINTEISTÖNARVIOITSIJAKSI HYVÄKSYMINEN JA HYVÄKSYTTYJEN VALVONTA

- 10 § Kiinteistönarvioitsijakoe
- 11 § Oikaisun ja muutoksen hakeminen kiinteistönarvioitsijakoetta koskevaan päätökseen
- 12 § Keskuskauppakamarin hyväksymien kiinteistönarvioitsijoiden valvonta
- 13 § Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan hyväksynnän voimassaolo
- 14 § Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan velvollisuus luovuttaa tietoja ja asiakirjoja lautakunnalle
- 15 § Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan ilmoitusvelvollisuudet
- 16 § Muu lainsäädäntö
- 17 § Hyvä kiinteistönarvointitapa

III KIINTEISTÖNARVIOINTIYHTEISÖ

- 18 § Rekisteröinti ja rekisteröinnin perusteet
- 19 § Päävastuullinen kiinteistönarvioitsija
- 20 § Kiinteistönarvointiyhteisörekisteri
- 21 § Kiinteistönarvointiyhteisön rekisteristä poisto
- 22 § Kiinteistönarvointiyhteisön ilmoitusvelvollisuudet

IV AKA-ARVIOITSIJOIDEN AUKTORISOINTI JA VALVONTA

- 23 § AKA-koe
- 24 § Oikaisun hakeminen AKA-koetta koskevaan päätökseen
- 25 § AKA-arvioitsijoiden valvonta
- 26 § AKA-auktorisoinnin voimassaolo
- 27 § AKA-arvioitsijan ammattitaito
- 28 § AKA-arvioitsijan ilmoitusvelvollisuudet
- 29 § AKA-arvioitsijan toiminnasta valittaminen
- 30 § Muut ohjeet ja määräykset
- 31 § Hyvä kiinteistönarvointitapa

V MAKSUT

- 32 § Kustannusvastuu
- 33 § Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan suorittamat maksut
- 34 § Rekisteröidyn kiinteistönarvointiyhteisön suorittamat maksut
- 35 § AKA-arvioitsijan suorittamat maksut
- 36 § Maksujen alentaminen
- 37 § Lautakunnan jäsenten palkkiot

VI VOIMAANTULO JA SIIRTYMÄSÄÄNNÖKSET

- 38 § Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

KESKUSKAUPPAKAMARIN KIINTEISTÖNARVIOINTILAUTAKUNNAN SÄÄNNÖT

(Keskuskauppakamari vahvistanut 28.10.2009)

Kiinteistönarvointilautakunta on toiminut Keskuskauppakamarin yhteydessä 1.4.2004 alkaen jatkaen Kiinteistöarvioijien Auktorisointiyhdistys KA ry:n tehtäviä. Kiinteistönarvointilautakunnan lakisääteiset tehtävät hoidetaan yhteissäätelynä ja ne liittyvät Keskuskauppakamarin hyväksymiin kiinteistönarvioitsijoihin (KHK) sekä kiinteistönarvointiyhteisöihin. Auktorisoituihin kiinteistöarvioijiin (AKA-arvioitsija) liittyvät tehtävät ovat ei-lakisääteisiä ja ne hoidetaan itsesääntelynä. Näiden sääntöjen 2 ja 3 luvuissa käsitellään pelkästään lautakunnan lakisääteisiä tehtäviä ja 4 luvussa pelkästään itsesääntelyyn kuuluvia, ei-lakisääteisiä tehtäviä.

Keskuskauppakamarin hyväksymällä kiinteistönarvioitsijalla (KHK) tarkoitetaan sellaista kiinteistönarvioitsijakokeen suorittanutta kiinteistönarvioitsijaa, joka hoitaa hänelle kiinteistörahastolaissa (1173/1997), arvopaperimarkkinalaissa (152/2007), kiinnitysluottopankkilaissa (1240/1999) sekä sijoitusrahastolaissa (48/1999) osoitettuja tehtäviä.

AKA-arvioitsijalla (auktorisoitu kiinteistöarvioija) tarkoitetaan sellaista AKA-kokeen hyväksytysti suorittanutta kiinteistönarvioijaa, joka toimeksiannosta antaa kiinteistön tai kiinteistökokonaisuuden arvosta puolueettoman ja riippumattoman arvion.

I KIINTEISTÖNARVIOINTILAUTAKUNTA

1 § Kiinteistönarvointilautakunnan tehtävät

Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunnasta (jäljempänä "lautakunta") ja sen tehtävistä on osin säädetty kauppakamarilaissa (878/2002) ja kiinteistörahastolaissa (1173/1997). Osin lautakunnan tehtävät eivät perustu lakiin, vaan ovat elinkeinoelämän itsesääntelyä. Näitä tehtäviä sääntelevät lautakunnan säännöt sekä työjärjestys.

Lautakunnan lakisääteiset tehtävät liittyvät Keskuskauppakamarin hyväksymiin kiinteistönarvioitsijoihin sekä lautakunnan rekisteröimiin kiinteistönarvointiyhteisöihin.

Lautakunnan lakisääteiset tehtävät ovat:

1. huolehtia Keskuskauppakamarin hyväksymien kiinteistönarvioitsijoiden (KHK) toiminnan valvonnasta ja siihen liittyen kiinteistönarvioinnin yleisestä ohjauksesta, kehittämisestä ja valvonnasta;
2. järjestää kiinteistönarvioitsijakokeita;
3. edistää hyvää kiinteistönarvointitapaa ja ohjata sen noudattamisessa annettuja menettelytapoja esimerkiksi antamalla yleisiä suosituksia;
4. pitää rekisteriä Keskuskauppakamarin hyväksymistä kiinteistönarvioitsijoista;
5. hakemuksesta rekisteröidä kiinteistönarvointiyhteisöjä ja pitää näistä rekisteriä.

Lautakunnan ei-lakisääteiset tehtävät (itsesääntelytehtävät) säilyvät samoina kuin 31.1.2008 hyväksytyissä säännöissä ja liittyvät pääasiassa AKA-arvioitsijoihin.

Lautakunnan AKA-arvioitsijoihin liittyvät itsesääntelytehtävät ovat:

6. huolehtia AKA-arvioitsijoiden auktorisoinnista ja heidän toimintansa valvonnasta;
7. pitää valtakunnallista luetteloa AKA-arvioitsijoista;

Lautakunnan muut itsesääntelytehtävät ovat:

8. edistää ja tukea kiinteistöarviointialan tutkimus- ja koulutustoimintaa sekä edistää kiinteistöarvioijien perus-, jatko- ja täydennyskoulutusta;
9. tehdä esityksiä ja antaa lausuntoja toimialaansa kuuluvista asioista;
10. käsitellä ja ratkaista ne asiat, jotka sille lautakunnan sääntöjen mukaan kuuluvat;
11. huolehtia yhteydenpidosta alan kansainvälisiin toimijoihin;
12. hoitaa kohtiin 6-12 liittyen kiinteistöarviointiin liittyvät, Keskuskauppakamarin muut sille antamat tehtävät.

2 § Kiinteistöarviointilautakunnan toimikausi ja kokoonpano

Lautakunnassa on puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja sekä vähintään viisi ja enintään kahdeksan muuta jäsentä. Kullakin on puheenjohtajaa ja varapuheenjohtajaa lukuun ottamatta henkilökohtainen varajäsen.

Keskuskauppakamari valitsee lautakuntaan puheenjohtajan, varapuheenjohtajan sekä jäsenet ja varajäsenet kolmeksi vuodeksi kerrallaan. Puheenjohtajan, varapuheenjohtajan tai yksittäisen jäsenen toimikausia ei ole rajoitettu.

Puheenjohtajan, varapuheenjohtajan, sihteerin ja lautakunnan muiden jäsenten tulee olla kiinteistöarviointiin hyvin perehtyneitä. Puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja eivät saa olla Keskuskauppakamarin hyväksymiä kiinteistöarvioitsijoita tai AKA-arvioitsijoita, mutta heillä tulee olla kiinteistömarkkinoiden taloudellista, teknistä tai oikeudellista asiantuntemusta. Lautakunnan muista jäsenistä vähintään yksi on nimettävä sellaisista ylemmän oikeustieteellisen tutkinnon suorittaneista henkilöistä, joiden ei voida katsoa edustavan kiinteistöarviointia yksinomaisena tai pääasiallisena liiketoimintanaan harjoittavia yrityksiä; vähintään yksi on nimettävä kiinteistöarviointia yksinomaisena tai pääasiallisena liiketoimintanaan harjoittavista yrityksistä; vähintään yksi on nimettävä laaja-alaisesti ja monipuolisesti tunnustetuista asiantuntijoista sekä vähintään kaksi on nimettävä arvopaperien liikkeeseenlaskijoita ja sijoittajia edustavien rekisteröityjen yhdistysten ehdotuksista.

Keskuskauppakamarin hyväksymät kiinteistöarvioitsijat, AKA-arvioitsijat tai edellisten kolmen vuoden aikana sellaisina toimineet henkilöt eivät saa muodostaa lautakunnan jäsenten enemmistöä.

Mitä edellä on säädetty lautakunnan jäsenistä, koskee vastaavasti heidän varajäseniään.

3 § Päätösvaltaisuus

Lautakunta on päätösvaltainen, kun läsnä on puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja sekä vähintään kolme muuta jäsentä. Jos sekä lautakunnan puheenjohtaja että varapuheenjohtaja ovat estyneitä tai esteellisiä, lautakunta valitsee keskuudestaan tilapäiseksi puheenjohtajaksi sellaisen jäsenen, joka ei ole Keskuskauppakamarin

hyväksymä kiinteistönarvioitsija tai AKA-arvioitsija. Lautakunta on tällöin päätösvaltainen, kun läsnä on tilapäiseksi puheenjohtajaksi valitun jäsenen lisäksi vähintään kolme muuta jäsentä. Päätöstä tehtäessä Keskuskauppakamarin hyväksymät kiinteistönarvioitsijat ja AKA-arvioitsijat eivät saa muodostaa enemmistöä päätökseen osallistuneista. Päätösvaltaisuutta laskettaessa varapuheenjohtaja rinnastetaan jäseniin.

4 § Äänestäminen

Päätökset lautakunnan kokouksessa tehdään yksinkertaisella enemmistöllä. Äänen mennessä tasan ratkaisee puheenjohtajan ääni.

5 § Jaostot

Lautakunnan tukena sille kuuluvien tehtävien hoitamisessa toimivat auktorisointijaosto ja valvontajaosto.

Auktorisointijaosto vastaa kiinteistönarvioitsijakokeiden sekä auktorisointikokeiden (AKA-koe) järjestämisestä, kokeeseen hyväksymisestä ja kokeen arvostelusta. *Valvontajaosto* valvoo Keskuskauppakamarin hyväksymien kiinteistönarvioitsijoiden ja AKA-arvioitsijoiden toimintaa sekä käsittelee valitusasiat ja kiinteistönarvioitsijan hyväksyntään sekä AKA-auktorisoinnin voimassaoloon liittyvät asiat. Jaostojen puheenjohtajilla on lautakunnan kokouksissa läsnäolo- ja puheoikeus, mutta ei päätösvoimaa.

Jaostoissa on oltava puheenjohtajan lisäksi vähintään kolme ja enintään viisi jäsentä, jotka lautakunta valitsee. Jaosto on päätösvaltainen, kun läsnä on puheenjohtajan lisäksi vähintään kolme jäsentä. Auktorisointijaoston kokoonpanon ja päätösvaltaisuuden osalta ei noudateta 2 §:n määräystä siitä, että Keskuskauppakamarin hyväksymät kiinteistönarvioitsijat tai AKA-arvioitsijat eivät saa muodostaa jaoston jäsenistön enemmistöä.

Lautakunta voi tarvittaessa nimetä myös muita jaostoja tai työryhmiä.

6 § Esteellisyys

Lautakunnan ja jaostojen puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja muiden jäsenten esteellisyydestä on soveltuvin osin voimassa, mitä tuomarin esteellisyydestä on säädetty.

7 § Yleiset suositukset

Lautakunta voi antaa yleisiä suosituksia koskien hyvää kiinteistönarviointitapaa sekä sen noudattamisessa suositeltavia menettelytapoja. Suositukset eivät ole oikeudellisesti velvoittavia, mutta ne voidaan ottaa osaksi arvopaperipörssin sääntöjä.

8 § Ohjeet ja määräykset

Lautakunta voi antaa tarkempia ohjeita ja määräyksiä asioiden käsittelemisestä lautakunnassa. Lautakunta voi myös antaa ohjeita ja määräyksiä Keskuskauppakamarin hyväksymille kiinteistönarvioitsijoille tai AKA-arvioitsijoille liittyen 1 §:ssä mainittuihin lautakunnan tehtäviin.

9 § Virkavastuu

Lautakunnan puheenjohtajaan, varapuheenjohtajaan, jäseniin ja varajäseniin sekä jaoston puheenjohtajaan ja jäseneseen sekä lautakunnan toimihenkilöihin sekä mahdollisiin

lautakunnan asettamiin työryhmiin sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä heidän hoitaessaan lautakunnalle kuuluvia lakisääteisiä tehtäviä.

II KIINTEISTÖNARVIOITSIJAKSI HYVÄKSYMINEN JA HYVÄKSYTTYJEN VALVONTA

10 § Kiinteistönarvioitsijakoe

Lautakunta huolehtii kiinteistönarvioitsijakokeen järjestämisestä. Lautakunnan apuna tässä toimii auktorisointijaosto. Kiinteistönarvioitsijakokeita on järjestettävä riittävän usein.

Keskuskauppakamarin hyväksymäksi kiinteistönarvioitsijaksi hakeutuvan on oltava riittävän ammattitaitoinen ja pätevä sekä muutenkin ominaisuuksiltaan ja elämäntavoiltaan sopiva kiinteistönarviointitehtävään. Riittävällä ammattitaitoisuudella ja pätevyydellä tarkoitetaan vähintään viiden vuoden työkokemusta sekä hyväksyttäväksi katsottavaa koulutusta tai kolmen vuoden työkokemusta ja soveltuvaa korkeakoulututkintoa. Lisäksi kiinteistönarvioitsijaksi hakeutuvan tulee hallita itseään ja omaisuuttaan sekä sitoutua noudattamaan kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä sekä lautakunnan antamia ohjeita ja määräyksiä.

Lautakunta voi antaa tarkempia ohjeita ja määräyksiä hakumenettelystä sekä niistä edellytyksistä, jotka hakijan tulee täyttää päästäkseen suorittamaan kiinteistönarvioitsijakokeen.

Edellä mainitut edellytykset täyttävä sekä kiinteistönarvioitsijakokeen hyväksytysti suorittanut henkilö voi käyttää itsestään nimitystä Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija (KHK).

11 § Oikaisun ja muutoksen hakeminen kiinteistönarvioitsijakoetta koskevaan päätökseen

Kiinteistönarvioitsijakokeeseen ilmoittautunut tai osallistunut saa vaatia oikaisua lautakunnalta auktorisointijaoston koetta koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Lautakunnan on liitettävä päätökseen oikaisuvaatimusosoitus.

Oikaisuvaatimuksessa on esitettävä miltä osin, miten ja millä perusteella päätöstä olisi muutettava.

Lautakunnan oikaisuvaatimusasiassa tekemään päätökseen saa hakea muutosta hallinto-oikeudelta siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Auktorisointijaoston tekemä päätös tulee voimaan, jos siitä ei ole määräajassa tehty oikaisuvaatimusta.

12 § Keskuskauppakamarin hyväksymien kiinteistönarvioitsijoiden valvonta

Lautakunta valvoo kiinteistönarvioitsijakokeen suorittaneita Keskuskauppakamarin hyväksymiä kiinteistönarvioitsijoita sekä siirtymäsäännöksen nojalla kiinteistönarvioitsijoiksi rekisteröityneitä heidän toimiessaan kiinteistörahastolaissa, arvopaperimarkkina- ja kiinnitysluottopankkilaissa ja sijoitusrahastolaissa mainituissa kiinteistönarvioitsijan tehtävissä. Lautakunnan apuna tässä tehtävässä toimii valvontajaosto.

Lautakunta voi antaa tarkempia määräyksiä ja ohjeita valvonnan toteuttamiseksi. Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan on noudatettava valvonnan

yhteydessä annettuja suosituksia ja kehotuksia. Valvonnan yhteydessä Keskuskauppakamarin hyväksymälle kiinteistönarvioitsijalle voidaan määrätä kurinpidollisena seuraamuksena varoitus tai lievissä tapauksissa muistutus. Vakavissa tai toistuvissa laiminlyönneissä hyväksyntä voidaan peruuttaa.

13 § Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan hyväksynnän voimassaolo

Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan hyväksyntä on voimassa toistaiseksi.

Valvontajaosto voi kiinteistönarvioitsijaa kuultuaan peruuttaa kiinteistönarvioitsijaksi hyväksymisen, mikäli:

- 1) hyväksymisen edellytykset eivät enää täyty tai
- 2) kiinteistönarvioitsija ei hoida vuosimaksuveloitettaan tai
- 3) kiinteistönarvioitsija ei toimi kiinteistörahastolain, arvopaperimarkkinalain, kiinnitysluottopankkilain ja sijoitusrahastolain mainitsemassa kiinteistönarvioitsijan tehtävissä hyvän kiinteistönarviointitavan mukaisesti tai ei noudata lautakunnan hyvästä kiinteistönarviointitavasta antamaa ohjeistusta ja laiminlyönti on ollut vakavaa tai toistuvaa.

Kiinteistönarvioitsija saa hakea muutosta lautakunnalta valvontajaoston 12 ja 13 §:ssä tarkoitettuun päätökseen. Muutoksenhakemus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Lautakunnan päätöksestä ei ole valitusoikeutta. Valvontajaoston päätös tulee voimaan, jos siitä ei ole määräajassa valitettu.

14 § Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan velvollisuus luovuttaa tietoja ja asiakirjoja lautakunnalle

Lautakunnalla on oikeus saada Keskuskauppakamarin hyväksymältä kiinteistönarvioitsijalta tarkastettavakseen kaikki hänen toimintansa valvonnan kannalta tarpeelliseksi katsomansa asiakirjat ja muut tallenteet.

15 § Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan ilmoitusvelvollisuudet

Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan on ilman aiheetonta viivytystä toimitettava lautakunnalle sen pyytämät tiedot ja selvitykset, jotka ovat valvonnan kannalta tarpeen.

Lisäksi keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan on välittömästi ilmoitettava lautakunnalle työ- ja kotipaikan sekä yhteystietojen muutoksista; konkurssiin asettamisesta tai konkurssihakemuksen jättämisestä sellaisen yrityksen osalta, jossa kiinteistönarvioitsijalla on merkittävä omistusosuus, määräämisvalta tai johtava asema; yksityishenkilön velkajärjestelyn aloittamisesta tai liiketoimintakiellon tai muun vastaavan rajoitteen määräämisestä.

Lautakunta voi antaa tarkempia ohjeita ja määräyksiä Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan ilmoitusvelvollisuudesta.

16 § Muu lainsäädäntö

Kiinteistönarvioitsijakokeen yhteydessä syntyviin asiakirjoihin sovelletaan viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999), arkistolakia (831/1995) ja kielilakia (423/2003).

Kiinteistönarvioitsijakoetta koskevan päätöksen tiedoksiantoon sovelletaan sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annettua lakia (13/2003).

Henkilötietojen käsittelyyn rekisteröintiasioissa sovelletaan henkilötietolakia(523/1999).

17 § Hyvä kiinteistönarviointitapa

Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan on noudatettava hyvää kiinteistönarviointitapaa.

III KIINTEISTÖNARVIOINTIYHTEISÖ

18 § Rekisteröinti ja rekisteröinnin perusteet

Lautakunta voi hakemuksesta rekisteröidä kiinteistönarviointiyhteisöksi sellaisen osakeyhtiön, kommandiittiyhtiön tai avoimen yhtiön, jonka toimialaan kuuluu harjoittaa kiinteistönarviointia yksinomaisena, pääasiallisena tai muuna liiketoimintanaan ja jonka palveluksessa on vähintään kaksi Keskuskauppakamarin hyväksymää kiinteistönarvioitsijaa.

Kiinteistönarviointiyhteisöksi hakeutuvan tulee sitoutua noudattamaan hyvää kiinteistönarviointitapaa sekä lautakunnan sääntöjä sekä lautakunnan antamia ohjeita ja määräyksiä. Kiinteistönarviointiyhteisöksi hakeutuva yhteisö ei saa olla konkurssissa eikä yrityssaneerauksessa. Yhteisön toimitusjohtaja, vastuunalaiset yhtiömiehet eivätkä yhteisössä toimivat Keskuskauppakamarin hyväksymät kiinteistönarvioitsijat saa olla liiketoimintakiellossa.

19 § Päävastuullinen kiinteistönarvioitsija

Mikäli kiinteistörahastolaissa, arvopaperimarkkinalaissa, kiinnitysluottopankkilaissa tai sijoitusrahastolaissa mainittujen kiinteistönarvioitsijan tehtävien hoitajaksi on valittu rekisteröity kiinteistönarviointiyhteisö, tulee sen kulloisenkin toimeksiannon osalta nimetä päävastuullinen, Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija.

20 § Kiinteistönarviointiyhteisörekisteri

Lautakunta ylläpitää rekisteriä rekisteröidyistä kiinteistönarviointiyhteisöistä.

21 § Kiinteistönarviointiyhteisön rekisteristä poisto

Lautakunta voi poistaa kiinteistönarviointiyhteisörekisteristä sitä kuultuaan sellaisen yhteisön, joka ei enää täytä rekisteröintiedellytyksiä, joka ei ole hoitanut vuosimaksuveloitteitaan tai joka on toiminnallaan menetellyt hyvän kiinteistöarviointitavan tai lautakunnan sääntöjen tai sen antamien ohjeiden ja määräysten vastaisesti.

Lautakunnan sihteeri voi poistaa kiinteistönarviointiyhteisörekisteristä sellaisen yhteisön, joka nimenomaisesti pyytää rekisteristä poistamista.

22 § Kiinteistönarviointiyhteisön ilmoitusvelvollisuudet

Kiinteistönarviointiyhteisön on viipymättä ilmoitettava lautakunnalle, jos se ei enää täytä rekisteröinnin edellytyksiä.

IV AKA-ARVIOITSIJOIDEN AUKTORISOINTI JA VALVONTA

23 § AKA-koe

Lautakunta huolehtii AKA-kokeen järjestämisestä. Lautakunnan apuna tässä toimii auktorisointijaosto.

AKA-arvioitsijaksi hakeutuvan on oltava riittävän ammattitaitoinen ja pätevä sekä muutenkin ominaisuuksiltaan ja elämäntavoiltaan sopiva kiinteistönarvointitehtävään. Riittävällä ammattitaitoisuudella ja pätevyydellä tarkoitetaan vähintään viiden vuoden työkokemusta sekä hyväksyttäväksi katsottavaa koulutusta tai kolmen vuoden työkokemusta ja soveltuvaa korkeakoulututkintoa. Lisäksi AKA-arvioitsijaksi hakeutuvan tulee hallita itseään ja omaisuuttaan sekä sitoutua noudattamaan kiinteistönarvointilautakunnan sääntöjä sekä lautakunnan antamia ohjeita ja määräyksiä.

Lautakunta voi antaa tarkempia ohjeita ja määräyksiä hakumenettelystä sekä niistä edellytyksistä, jotka hakijan tulee täyttää päästäkseen suorittamaan AKA-kokeen.

AKA-koe järjestetään kolmessa auktorisoinnin osa-alueessa:

1. yleis-,
2. maa- ja metsätalouskiinteistö- ja
3. asuntoauktorisointi.

Yleisauktorisointi kattaa muiden osa-alueiden lisäksi toimitilat ja erityiskohteiden arvioinnit.

Edellä mainitut edellytykset täyttävä sekä AKA-kokeen hyväksytysti suorittanut henkilö voi käyttää itsestään nimitystä auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA).

24 § Oikaisun hakeminen AKA-koetta koskevaan päätökseen

AKA-kokeeseen ilmoittautunut tai osallistunut saa vaatia oikaisua lautakunnalta koetta koskevaan auktorisointijaoston päätökseen. Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimuksessa on esitettävä miltä osin, miten ja millä perusteella päätöstä olisi muutettava. Lautakunnan tässä asiassa antama päätös ei ole valituskelppoinen.

Auktorisointijaoston tekemä päätös tulee voimaan, jos siitä ei ole määräajassa tehty oikaisuvaatimusta.

25 § AKA-arvioitsijoiden valvonta

Lautakunta valvoo AKA-arvioitsijoita heidän toimiessaan auktorisoidun kiinteistöarvioijan tehtävissä. Lautakunnan apuna tässä tehtävässä toimii valvontajaosto.

Lautakunta voi antaa tarkempia määräyksiä ja ohjeita valvonnan toteuttamiseksi. AKA-arvioitsijan on noudatettava valvonnan yhteydessä annettuja suosituksia ja kehotuksia. Valvonnan yhteydessä voidaan määrätä AKA-arvioitsijalle kurinpidollisena seuraamuksena

varoitus tai lievissä tapauksissa muistutus. Vakavissa tai toistuvissa laiminlyönneissä auktorisointi voidaan peruuttaa.

Valvontajaoston valvonta-asiassa tekemään päätökseen saa hakea muutosta lautakunnalta 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Lautakunnan tässä asiassa antama päätös ei ole valituskelpoinen.

26 § AKA-auktorisoinnin voimassaolo

AKA-auktorisointi on voimassa toistaiseksi.

Valvontajaosto voi AKA-arvioitsijaa kuultuaan peruuttaa auktorisoinnin, mikäli:

- 1) hyväksymisen edellytykset eivät enää täyty;
- 2) AKA-arvioitsija ei hoida vuosimaksuvelvoitettaan
- 3) AKA-arvioitsija rikkoo kiinteistönarvointilautakunnan sääntöjä tai työjärjestystä tai hyvää kiinteistönarvointitapaa eikä noudata lautakunnan näiden sääntöjen perusteella antamaa ohjeistusta ja laiminlyönti on ollut vakavaa tai toistuvaa.

Valvontajaoston 26 §:ssä tarkoitettuun päätökseen saa hakea muutosta lautakunnalta 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Lautakunnan tässä asiassa antama päätös ei ole valituskelpoinen.

27 § AKA-arvioitsijan ammattitaito

Arvioitsijan on aina varmistuttava siitä, että hänen asiantuntemuksensa ja tietonsa ovat sellaiset, että toimeksianto voidaan suorittaa asianmukaisesti. AKA-arvioitsijan tulee kieltäytyä arvioinnista, johon hänellä ei ole riittävää pätevyyttä ja asiantuntemusta.

28 § AKA-arvioitsijan ilmoitusvelvollisuudet

AKA-arvioitsijan on ilman aiheetonta viivytystä toimitettava lautakunnalle sen pyytämät tiedot ja selvitykset, jotka ovat valvonnan kannalta tarpeen.

AKA-arvioitsijan on ilmoitettava kiinteistönarvointilautakunnalle, jos jokin AKA-arvioitsijaksi hakeutumisen edellytyksistä ei enää täyty. Lisäksi AKA-arvioitsijan on välittömästi ilmoitettava lautakunnalle työ- ja kotipaikan sekä yhteystietojen muutokset; konkurssiin asettaminen tai konkurssihakemuksen jättäminen sellaisen yrityksen osalta, jossa AKA-arvioitsijalla on merkittävä omistusosuus, määräämisvalta tai johtava asema; yksityishenkilön velkajärjestelyn aloittaminen; liiketoimintakielto tai muun vastaavan rajoitteen määrääminen sekä sellainen arviotilaus, josta AKA-arvioitsija on joutunut kieltäytymään tilaajan epäasiallisen käytöksen vuoksi.

Lautakunta voi antaa tarkempia määräyksiä ja ohjeita AKA-arvioitsijan muista ilmoitusvelvollisuuksista.

29 § AKA-arvioitsijan toiminnasta valittaminen

Jos AKA-arvioitsija tässä ominaisuudessaan on menetellyt hyvän kiinteistönarvointitavan vastaisesti tai rikkonut AKA-arvioitsijoita koskevia lautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia ohjeita tai määräyksiä, voi hänen toiminnastaan tehdä kirjallisen valituksen lautakunnan valvontajaostolle. Valitusoikeus on niillä, joiden oikeutta kiinteistönarvointi välittömästi koskee. Valituksen on saavuttava lautakunnan valvontajaostolle kuuden kuukauden kuluessa arviointitehtävän suorittamisesta.

Jos valvontajaosto toteaa arvioitsijan menetelleen hyvän kiinteistöarviointitavan vastaisesti tai rikkoneen lautakunnan sääntöjä tai lautakunnan antamia määräyksiä ja ohjeita, jaoston tulee antaa arvioitsijalle varoitus tai lievissä tapauksissa muistutus. Mikäli rikkominen on ollut vakavaa tai toistuvaa, jaoston tulee peruuttaa arvioitsijan auktorisointi määräajaksi tai lopullisesti.

Valvontajaoston päätökseen asianosainen voi hakea kirjallisesti muutosta lautakunnalta 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valvontajaoston tekemä päätös tulee voimaan valitusajan jälkeen, mikäli asianosaiset eivät ole määräajassa hakeneet siihen muutosta. Lautakunnan päätös ei ole valituskelpoinen. Lautakunta voi antaa tarkempia määräyksiä ja ohjeita valitusmenettelystä valvontajaoston päätöstä koskien.

30 § Muut ohjeet ja määräykset

Lautakunta voi antaa AKA-arvioitsijoille ohjeita ja määräyksiä kiinteistöarvioinnin suorittamisesta, lausunnon antamisesta ja muista kiinteistöarvioinnin asianmukaiseen suorittamiseen liittyvistä toimista.

31 § Hyvä kiinteistönarviointitapa

AKA-arvioitsijan on noudatettava hyvää kiinteistönarviointitapaa.

V MAKSUT

32 § Kustannusvastuu

Keskuskauppakamari vastaa lautakunnan toiminnasta aiheutuvista kustannuksista. Kustannusten peittämiseksi Keskuskauppakamarilla on oikeus periä maksuja Keskuskauppakamarin hyväksymiltä kiinteistönarvioitsijoilta, rekisteröidyiltä kiinteistönarviointiyhteisöiltä sekä AKA-arvioitsijoilta. Koemaksujen tulee enimmillään vastata kokeeseen osallistumisesta aiheutuneita kustannuksia ja muiden maksujen toiminnan järjestämisestä aiheutuvia kokonaiskustannuksia.

33 § Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan suorittamat maksut

Keskuskauppakamarilla on oikeus periä maksu kiinteistönarvioitsijakokeeseen osallistumisesta, rekisteröintimaksu kiinteistörahastolain siirtymäsäännöksen nojalla kiinteistönarvioitsijoiksi siirtyviltä yleisauktoisoiduilta kiinteistöarvioijilta sekä vuosimaksu Keskuskauppakamarin hyväksymiltä kiinteistönarvioitsijoilta.

34 § Rekisteröidyn kiinteistönarviointiyhteisön suorittamat maksut

Keskuskauppakamarilla on oikeus periä rekisteröintimaksu kiinteistönarviointiyhteisön rekisteröimisestä sekä vuosimaksu rekisteröityneiltä kiinteistönarviointiyhteisöiltä.

35 § AKA-arvioitsijan suorittamat maksut

Keskuskauppakamarilla on oikeus periä maksu AKA-kokeeseen osallistumisesta sekä vuosimaksu AKA-arvioitsijoilta.

36 § Maksujen alentaminen

Lautakunta voi hakemuksesta alentaa Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan tai AKA-arvioitsijan vuosimaksua 50 %:lla, mikäli kiinteistönarvioitsija

tai AKA-arvioitsija on äitiys-, vanhempain- tai hoitovapaalla yli 6 kk kyseisen kalenterivuoden aikana eikä tänä aikana tee kiinteistöarviointeja.

37 § Lautakunnan jäsenten palkkiot

Keskuskauppakamari päättää lautakunnan puheenjohtajalle, varapuheenjohtajille ja muille jäsenille sekä jaoston jäsenille maksettavien palkkioiden perusteista.

VI VOIMAANTULO JA SIIRTYMÄSÄÄNNÖKSET

38 § Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

Nämä säännöt tulevat voimaan 1.1.2010.

Tullessaan voimaan nämä säännöt kumoavat 31.1.2008 annetut ja 1.4.2008 voimaan tulleet säännöt.

Mikäli AKA-auktorisointi on talletettuna näiden sääntöjen voimaantullessa, jatkuu talletus aiemman päätöksen mukaisesti talletusajan loppuun saakka.

Mikäli AKA-arvioitsijan allekirjoittama arviokirja on allekirjoitettu ennen 1.1.2010, sovelletaan sitä käsiteltäessä 31.1.2008 annettuja ja 1.4.2008 voimaantulleita sääntöjä.