

22.4.2014

OHJE ARVIOKIRJOJEN OMAVALVONNASTA

1. OHJEEN TARKOITUS JA VALVONNAN PERUSTEET

Kiinteistönarviointilautakunnan tehtäviin kuuluu mm. huolehtia auktorisoitujen kiinteistöarvioijien (AKA) sekä Keskuskauppakamarin hyväksymien kiinteistönarvioitsijoiden (KHK) valvonnasta ja siihen liittyvästä yleisestä ohjauksesta, kehittämisestä ja valvonnasta (säännöt 1 §). Lautakunta valvoo KHK:ta ja AKA:a ja voi antaa tarkempia määräyksiä valvonnan toteuttamiseksi. Lautakuntaa auttaa tässä valvontatehtävässä valvontajaosto (säännöt 12 §, 25 §). Valvontajaostolla on oikeus suorittaa arviokirjojen oma-aloitteista valvontaa (työjärjestys 9 § ja 17 §).

Valvontaa on toteutettu tähän saakka vuosittaisella valvontailmoitusmenettelyllä sekä valitusmahdollisuudella. Valitusmenettely ei ole ollut kovinkaan käytetty, valituksia on tehty 1-2 vuodessa. Toteuttaakseen tehtävänsä lautakunta on päättänyt valtuuttaa valvontajaoston tarkastamaan arviokirjojen laatua oma-aloitteisen valvonnan kautta. Oma-aloitteista valvontaa suoritetaan projektiluontoisesti tarpeen mukaan. Oma-aloitteisen valvonnan piirissä ovat kaikki ne auktorisoidut kiinteistöarvioijat sekä Keskuskauppakamarin hyväksymät kiinteistönarvioitsijat, jotka laativat varsinaisia arviokirjoja.

2. OMA-ALOITTEINEN VALVONTAMENETTELY

a) Valvonnan ajankohta

Oma-aloitteista arviokirjojen valvontaa on tarkoitus toteuttaa alkuun kaksivuotisena valvontajaksona (2014 – 2015) ja tämän jälkeen aina tarvittaessa. Oma-aloitteinen valvonta voi olla myös jatkuvaa, mikäli ensimmäisestä valvontajaksoista saadut tulokset niin vaativat.

Valvonta jaksottuu useammalle vuodelle siten, että kaikkien valvonnan kohteiden arviokirjoja ei valvota oma-aloitteisesti samana vuonna.

22.4.2014

b) Oma-aloitteisen valvonnan kohde

Oma-aloitteinen valvonta kohdistetaan kaikkiin niihin auktorisoituihin kiinteistöarvioijiin (AKA) sekä Keskuskauppakamarin hyväksymiin kiinteistönarvioitsijoihin (KHK), jotka tekevät varsinaisia arviokirjoja. Oma-aloitteinen arviokirjojen valvonta ei kohdistu niihin, jotka tekevät arviokirjoja vain sisäiseen käyttöön, niihin jotka tekevät arvioita virkavastuulla tai eivät tee arviokirjoja ollenkaan.

Koska oma-aloitteinen valvonta kohdistuu aina valvontavuotta edeltävään vuoteen, eivät valvonnan kohteena ole myöskään ne AKAt / KHKt, jotka on auktorisoitu valvontavuonna.

c) Valvonnan toteuttaminen

Valvontajaosto pyytää kirjallisesti AKAlta / KHKlta kopiot tietystä ja ennalta määritellystä arviokirjasta toimeksiantosopimuksineen. Tarvittaessa voidaan pyytää myös arviokirjaan liittyvät työpaperit. Arviokirja määritellään numerolla, esimerkiksi 3/2013. Valvonta kohdistuu valvontavuotta edeltävänä vuonna laadittuihin arviokirjoihin. Mikäli AKA / KHK ei erityisestä ja poikkeuksellisen painavasta perustellusta syystä voi toimittaa juuri kyseistä arviokirjaa, tulee hänen ilmoittaa asiasta valvontajaostolle välittömästi pyynnön saatuaan ja ilmoittaa perusteltu syy kieltäytymiselleen (ks. tarkemmin kohta f).

Mikäli arviokirjaa ja toimeksiantosopimusta sekä pyydettyjä työpapereita ei toimiteta asetettuna määräaikana, voi valvontajaosto määrätä AKAlle / KHKlle kurinpidollisen seuraamuksen. Käytännössä tämä voi johtaa auktorisoinnin tai KHK-hyväksynnän peruuttamiseen.

d) Oma-aloitteisella valvonnalla todettavat seikat

Oma-aloitteisessa valvonnassa tarkastetaan, ovatko arviokirjat laadittu hyvän kiinteistöarviointitavan ja IVS:n mukaisesti. Jos kyseessä on KHKna ja lain nojalla allekirjoitettu arviokirja, olisi määrittävänä laadullisena kriteerinä edellä mainittujen lisäksi kulloinenkin valtiovarainministeriön asetus kiinteistörahastolain nojalla annettavien tietojen vähimmäisvaatimuksista. Lisäksi tarkastetaan kirjallisen toimeksiantosopimuksen olemassaolo.

e) Toimenpiteet oma-aloitteisen valvonnan johdosta

Valvontajaosto toimittaa kullekin valvonnan kohteena olevalle kirjallisen palautteen arviokirjasta. Jos arviokirjassa havaitaan pientä puutteellisuutta, voidaan niiden johdosta lähettää AKAlle / KHKlle ohjaava kirje. Myöhemmissä omavalvonnoissa ja valitusmenettelyn yhteydessä tarkistetaan, onko AKA / KHK noudattanut annettua

22.4.2014

ohjeistusta. Jos arviokirjassa havaitaan useita puutteellisuuksia tai vakavaa puutteellisuutta joltain osin, voidaan asia ottaa oma-aloitteiseen valvontakäsittelyyn. Oma-aloitteisessa valvontakäsittelyssä AKAlle / KHKlle voidaan määrätä kurinpidollinen seuraamus. Vakavimmissa laiminlyöntitapauksissa valvonta voi johtaa järjestelmästä erottamiseen. Valvontajaoston antamasta kurinpidollisesta seuraamuksesta voi valittaa lautakuntaan. Sen sijaan ohjaava kirje on luonteeltaan sellainen, ettei sen johdosta valitusoikeutta ole.

Lautakunta voi oma-aloitteisessa valvonnassa tehtyjen havaintojen pohjalta antaa lisäksi yleisiä ohjeistusta.

f) Perusteltu syy kieltäytyä oma-aloitteisesta valvonnasta

AKAlla / KHKlla on mahdollisuus ilmoittaa valvontajaostolle sellaisista erityisistä ja poikkeuksellisen painavista perustelluista syistä, joiden nojalla hän ei voi juuri kyseistä arviokirjaa jaostolle toimittaa. Jaosto harkitsee kunkin kohdalla tapauskohtaisesti, ovatko nämä syyt sellaisia, että ne estävät arviokirjan esittämisen. Mahdollisuuksien mukaan AKAlta / KHKlta pyydetään jokin toinen arviokirja nähtäväksi.

Toimeksiantosopimuksen vakiomuotoinen salassapitolauseke ei voi yksistään muodostaa poikkeuksellisen painavaa perusteltua syytä, koska AKAlla ja KHKlla on jo sääntöjen nojalla velvollisuus toimittaa jaostolle jaoston valvonnassaan tarvitsemat asiakirjat (käytännössä arviokirjat, säännöt 14 §, kiinteistörahastolaki 18 c §, työjärjestys 9 § ja 17 §). Lisäksi jaostolla ja lautakunnalla on salassapitovelvollisuus tietoonsa saamistaan seikoista (työjärjestys 10 § ja 17 §).

3. OHJEEN VOIMAANTULO

Tämä ohje tulee voimaan 1.5.2014.