**OHJE VALVONTAILMOITUKSEN TÄYTTÄMISESTÄ JA ARVIOKIRJOISTA YLLÄPIDETTÄVÄ LUETTELO**

1. **OHJEEN TARKOITUS**

Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta (jäljempänä kiinteistönarviointilautakunta) valvoo Keskuskauppakamarin hyväksymien kiinteistönarvioitsijoiden (jäljempänä KHK) sekä auktorisoitujen kiinteistöarvioijien (jäljempänä AKA) toimintaa (kiinteistönarviointilautakunnan säännöt 12 §, 25 §). Kiinteistönarviointilautakunta voi antaa tarkempia ohjeita ja määräyksiä valvonnan toteuttamiseksi. KHK:n ja AKA:n tulee antaa vuosittain valvontailmoitus, jossa tulee ilmoittaa lautakunnan erikseen määrittelemät seikat (kiinteistönarviointilautakunnan työjärjestys 9 §, 17 §). Tämän ohjeen tarkoituksena on opastaa valvontailmoituksen täyttämisessä sekä kuvailla valvontajaoston suorittamaa valvontaa.

AKA-arvioitsijat ovat olleet velvollisia vuoden 2005 alusta lähtien ylläpitämään luetteloa auktorisoituna kiinteistöarvioijana tekemistään arviokirjoista. Tähän luetteloon tulee merkitä myös KHK:na tehdyt arviokirjat. Luettelo tulee toimittaa valvontajaostolle valvontailmoituksen jättämisen yhteydessä. Tällä ohjeella määritellään luettelosta ilmenevät seikat ja ohjeistetaan sen ylläpitämiseen.

1. **VALVONTAILMOITUS**

KHK- ja AKA-arvioitsijoilta edellytetään ammattitaidon säilymiseksi ja ylläpitämiseksi riittävän laajaa toimintaa kiinteistöarviointialalla. Kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjen (13 §, 24 §) mukaan KHK- ja AKA-arvioitsijan tulee täyttää jatkuvasti auktorisoinnin edellytykset, jotka on määritelty lautakunnan säännöissä (10 §, 23 §) sekä työjärjestyksessä (6 §, 13 §). Näiden mukaan arvioijan tulee omata riittäväksi katsottava käytännön kokemus ja ammattitaito sekä pätevyys alalle.

Valvontajaosto toteuttaa ammattitaidon säilymisen valvonnan vuosittain annettavilla valvontailmoituksilla. Valvontailmoituksia arvioidaan siinä ilmoitettavien seikkojen muodostamana *kokonaisuutena*. Toimintaa arvioitaessa otetaan huomioon kaksi viimeksi kulunutta vuotta. Tämän vuoksi valvonnassa otetaan esimerkiksi huomioon se, jos auktorisointi on saatu vasta kuluneen tai sitä edellisen vuoden aikana (kahden vuoden valvontajakso ei ole vielä täynnä). Valvontajaostolle voi valvonnan yhteydessä toimittaa myös lisäselvitystä sellaisesta valvontajaksolle sijoittuvasta ajasta, jolloin valvottava ei ole voinut tehdä arviointityötä (esimerkiksi äitiysloma tai vanhempainvapaa, pitkät sairauslomat, vuorotteluvapaa). Jokainen valvontailmoitus tarkastetaan yksilöllisesti ja arvioidaan tapauskohtaisesti, täyttyvätkö ammattitaidon ylläpitämistä koskevat vaatimukset.

Valvontailmoitus sisältää yhteenvedon sekä KHK- ja AKA-arvioitsijana suoritetuista arviointitehtävistä että muista arvioijan ammattitaidon säilymistä osoittavista tehtävistä, tiedon vastuuvakuutuksesta sekä arvioitsijan vakuutuksen tietojen oikeellisuudesta ja sopivuudesta tehtävään.

Valvontailmoituksella kerätään tietoja myös tilastotarkoituksia varten.

KHK- ja AKA-arvioitsijan tulee toimittaa valvontailmoitus edellisen vuoden arviointitehtävistä vuosittain erikseen ilmoitettuun ajankohtaan mennessä. Valvontailmoituksen palauttamatta jättäminen annetussa määräajassa tai puutteellisen valvontailmoituksen antaminen voi johtaa auktorisoinnin peruuttamiseen.

**2.1** **Henkilötiedot**

Henkilötiedot tulee täyttää ainakin siltä osin kuin niihin on tullut muutoksia, eikä muutoksista vielä ole ilmoitettu lautakunnalle. Muutokset eivät päivity automaattisesti järjestelmiin, vaan ne päivitetään kootusti valvontakierroksen päätyttyä. Yhteystietomuutoksista tulee toki ilmoittaa lautakunnalle heti niiden tapahduttua, koska lautakunnan säännöt (15 §, 28 §) velvoittavat KHK- ja AKA-arvioitsijan välittömästi ilmoittamaan lautakunnalle työ- ja kotipaikkansa sekä yhteystietojensa muutokset. Lisäksi hakukoneistamme eivät oikeat tiedot tule muuten esiin.

**2.2. Yhteystietojen käyttö**

Merkinnästä huolimatta kaikille KHK- ja AKA-arvioitsijoille voidaan lähettää AKA-tiedotteita sähköisesti tai paperiversioina sekä mainoksia Keskuskauppakamarin arvioitsijoille suunnatuista tilaisuuksista.

**2.3 Työtehtävät**

*Kiinteistöarviointitehtävien luokitus*

Arvioitsija voi toimia arviointitehtävissä joko päätoimisesti tai sivutoimisesti tai hän voi toimia kiinteistönvälitystehtävissä ja sitä kautta suorittaa kiinteistöarviointeja. Sähköisesti täytettävässä valvontailmoituksessa on mahdollisuus ilmoittaa myös jokin muu, omin sanoin kerrottu luokitus tai tehtävämäärittely. Tällä valvontailmoituksen kohdalla kerätään tietoa pääsääntöisesti tilastollisiin tarkoituksiin.

*Selvitys tehdyistä kiinteistöarvioinneista*

Tässä kohdassa kerätään tietoa arviointivolyymista. Kohdan avulla on tarkoitus arvioida sitä, onko arvioitsija kyennyt ylläpitämään alalla sääntöjen edellyttämää riittävää käytännön kokemusta ja ammattitaitoa. Arvioihin sovelletaan lähtökohtaisesti samoja vaatimuksia kuin KHK- ja AKA-kokeeseen hakijoilta edellytetään.

Kohdassa tulee ilmoittaa erikseen

* AKAna ja KHKna tehdyt arviokirjat ja niiden yhteenlasketut euromäärät auktorisointiosa-alueittain sekä
* muutoin kuin auktorisoituna tai suullisesti tehtyjen arvioiden lukumäärät.

Molemmille yllä mainituille on ilmoitukseen varattu oma tilansa ja muuna kuin AKAna / KHKna tehdyt arviot tai suulliset arviot on merkittävä nimenomaisesti niille varattuun kohtaan.

Salkkuarvioinnit (portfoliot) on yleensä syytä ilmoittaa valvontailmoituksessa ainoastaan yhtenä arviokirjana ja kirjata arvioitujen kohteiden lukumäärä näkyviin joko arviokirjoista yllä pidettävään luetteloon tai sähköisesti täytettävässä valvontailmoituksessa kohtaan ”Lisäselvitys AKAna / KHKna tehdyistä kiinteistöarvioinneista”. Koska portfoliot voivat vaihdella keskenään huomattavastikin, ei täysin tyhjentävää ohjeistusta niiden osalta kuitenkaan voida antaa. Jotta valvontajaosto voisi ottaa näiden erityispiirteet huomioon, olisi erittäin suositeltavaa kirjata portfolion euromääräinen arvo näkyviin arviolausuntolistaan.

Kaikki Akana/KHKna tehdyt ns. second opinion -arviot kirjataan valvontailmoitukseen. Arviokirjoista yllä pidettävään luetteloon (kohtaan tehtävän nimi tai kohtaan arvion käyttötarkoitus) tai sähköisesti täytettävässä valvontailmoituksessa kohtaan ”Lisäselvitys AKAna / KHKna tehdyistä kiinteistöarvioinneista” merkitään niiden kohdalle tieto ”second opinion”.

Alla olevat lukumäärävaatimukset ovat kahdelle vuodelle ja niihin lasketaan ainoastaan kirjallisesti AKA:na laaditut arviokirjat. Lukumäärävaatimuksia voi kompensoida muulla toiminnallaan kiinteistöarviointialalla. Toiminnasta tulee etenkin tässä tapauksessa kertoa joko valvontailmoituksessa tai erikseen toimitettavassa liitteessä, jotta valvontajaosto pystyisi arvioimaan asiaa riittävien tietojen perusteella.

*Asuntoauktorisoitu*  20 arviokirjaa

*Maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisoitu* 20 arviokirjaa

*Yleisauktorisoitu* 35 arviokirjaa

Yleisauktorisoiduilla tulisi mahdollisuuksien mukaan olla tehtynä arvioita kaikilta auktorisointien osa-alueilta.

Arvioiden lukumääriä tarkasteltaessa otetaan huomioon siis myös tarkasteluvuotta edeltävänä vuonna tehdyt arviokirjat. Valvontailmoituksessa ilmoitetaan ainoastaan tiedot tarkasteluvuonna tehdyistä arvioista ja valvontajaosto ottaa oma-aloitteisesti huomioon myös tarkasteluvuotta edeltävänä vuonna tehdyt arviokirjat. Lukumäärävaatimukset ovat siinä mielessä ohjeellisia, että valvontajaosto tarkastelee aina arviokirjojen määrää ja muuta toimintaa kiinteistöarviointialalla kokonaisuutena. Lisäksi asiassa otetaan huomioon se, että arviokirjat eivät aina ole yhteismitallisia keskenään. Vaikka salkkuarvioinnit merkittäisiinkin vain yhdeksi arviokirjaksi, vastaavat ne käytännössä enemmän kuin vain yhtä arviokirjaa. Mikäli arviokirjojen määrä jää jatkuvasti alhaisemmaksi kuin ohjeellinen määrä, tulee arvioitsijan auktorisointinsa säilyttääkseen osoittaa jotain muuta kiinteistöarviointityöhön rinnastettavaa toimintaa arviointialalla.

Tehdyistä arvioista tulee ilmoittaa arvioitujen kohteiden yhteenlaskettu euromääräinen arvo jokaisen auktorisoinnin osa-alueen osalta erikseen sekä kaikkien arvioiden osalta yhteensä. Yhteenlaskettu euromääräinen arvo kuvastaa arviointitoimien laajuutta. Arvioitaessa arvioitsijan kiinteistöarviointitoiminnan riittävyyttä voi arvioiden euromääräisellä arvolla olla merkitystä siinä tapauksessa, että arvioiden lukumäärä on alhaisempi kuin yllä mainitut määrät, eikä auktorisoitu osoita, että hän on muulla toiminnalla ylläpitänyt ammattitaitoaan. Mikäli arviointitoiminta on volyymillä mitattuna huomattavaa, voidaan arvioitsijan ammattitaidon katsoa säilyvän, vaikka lukumääräiset määrävaatimukset eivät kaikkina tarkastelujaksoina täyttyisikään.

**2.4** **Koulutus**

KHK- ja AKA-arvioitsijan tulee osoittaa, että hän on ylläpitänyt ammattitaitoaan koulutuksen avulla. Yhtenäistä määrällistä kouluttautumisvaatimusta ei ole, vaan koulutuksen riittävyys arvioidaan tapauskohtaisesti. Lähtökohtaisesti ammattitaidon ylläpitämisen katsotaan edellyttävän vähintään noin 15 tunnin vuotuista kouluttautumista kiinteistönarvioinnin kannalta olennaisilta aihealueilta. Yritysten sisäisten koulutusten osalta ilmoituksessa tai lisäselvityksessä olisi hyvä mainita kouluttajien nimet sekä koulutusaiheet. Mikäli arvioitsija itse toimii kouluttajana tai muussa kiinteistöarviointialan tutkimus- tai opetustyössä, voidaan tällä korvata osallistuminen koulutuksiin.

Koulutusta ei voi korvata pelkällä itseopiskelulla. Koulutukseen osallistumisen sijaan voi kuitenkin kirjoittaa esseen jostain kiinteistönarviointiin liittyvästä aiheesta. Essee toimitetaan valvontajaostolle, joka arvostelee sen asteikolla hyväksytty – hylätty. Esseen aiheen voi hyväksyttää valvontajaostolla etukäteen. Esseen tulee olla laajuudeltaan 5-7 sivua. Lähdeaineistoa on käytettävä, mutta esseen on silti oltava laatijansa oma tuotos. Kiinteistönarviointilautakunta voi antaa lisäohjeistusta asiasta.

**2.5** **Muu toiminta kiinteistöarviointialalla**

KHK- ja AKA- rvioitsijat voivat ylläpitää ammattitaitoaan myös muulla toiminnallaan kiinteistöarviointialalla. Mikäli arvioitsija ei laadi työssään varsinaisia arviokirjoja, mutta hänen toimenkuvansa kiinteistöarviointialalla on muulla tavalla yhteydessä kiinteistöjen arvonmäärittämiseen, voidaan hänen katsoa ylläpitävän ammattitaitoaan riittävästi, vaikka yllä mainitut lukumäärät tehdyistä arviokirjoista eivät täyttyisikään. Valvontailmoituksia tarkastellaan kokonaisuutena. Arvioitsijan tulee osoittaa ja selvittää muu toimintansa alalla. Toiminnan riittävyys arvioidaan tapauskohtaisesti. Muuta toimintaa voi olla esimerkiksi toiminta kiinteistöarviointialan yrityksessä sellaisissa tehtävissä, ettei henkilö enää itse tee arvioita, mutta hänen työtehtävänsä ovat kiinteässä yhteydessä kiinteistöarviointeihin.

Valvontailmoituksen tässä kohdassa kerätään lisäksi tilastollista tietoa suoraan lain nojalla tehtyjen KHK-arvioiden määrästä.

**2.6. Vastuuvakuutus**

Kiinteistönarviointilautakunnan työjärjestyksen (16 §) mukaan AKA-arvioitsijalla tulee olla arviointitoimintansa laajuus ja laatu huomioon ottaen riittäväksi katsottava vastuuvakuutus.

**2.7 Vakuutus tietojen oikeellisuudesta ja arvioitsijan sopivuudesta tehtävään**

Kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjen (10 §, 23 §) mukaan KHK- ja AKA-arvioitsijan on oltava ominaisuuksiltaan ja elämäntavoiltaan sopiva kiinteistönarviointitehtävään. Lisäksi KHK- ja AKA-arvioitsijan on hallittava itseään ja omaisuuttaan. Työjärjestyksen (6 §, 13 §) mukaan KHK- ja AKA-arvioitsijan on lisäksi oltava rehelliseksi tunnettu. Työjärjestyksen mukaan rehelliseksi tunnettuna ei voida pitää henkilöä, jolla on rikosrekisterimerkintä sellaisesta rikoksesta, jonka voidaan arvioida vaikuttavan henkilön luotettavuuteen arvioijana. Työjärjestyksessä todetaan lisäksi, että arvioitsija ei saa olla liiketoimintakiellossa.

Arvioitsija vakuuttaa valvontailmoituksessa allekirjoituksellaan tai sähköisellä kuittauksellaan ilmoituksessa annetut tiedot oikeiksi. Lisäksi arvioitsija vakuuttaa allekirjoituksellaan tai sähköisellä kuittauksellaan sen, ettei häntä ole rekisteröity rikoksista rikosrekisteriin, ettei hän ole liiketoimintakiellossa, ettei hän ole konkurssissa ja ettei hänen toimintakelpoisuuttaan ole rajoitettu.

# 3 LUETTELO TEHDYISTÄ ARVIOKIRJOISTA

**3.1 Luettelosta ilmenevät seikat**

AKA-arvioitsijan on tullut vuoden 2005 alusta lähtien ylläpitää juoksevanumeroista luetteloa auktorisoituna kiinteistöarvioijana tekemistään arviokirjoista. Luetteloon kirjataan myös KHKna tehdyt arviokirjat. Luettelosta tulee ilmetä seuraavat seikat:

1. Tehtävän nimi
2. Arvioitavan kohteen käyttötarkoitus
3. Arvion käyttötarkoitus
4. Euromääräinen arvo (vapaaehtoinen, kuitenkin portfolioiden kohdalta erittäin suositeltava)

## *Tehtävän nimi*

Tehtävän nimeksi käy mikä tahansa koodinimi, eikä sen siten tarvitse olla asiakkaan nimi. Tehtävän nimen tarkoitus on yksilöidä tehty arviointi valvontajaoston valvontaa varten.

## *Arvioitavan kohteen käyttötarkoitus*

Arvioitavan kohteen käyttötarkoituksesta selviää, minkä tyyppisestä kiinteistöstä on arvioinnissa ollut kyse.

## *Arvion käyttötarkoitus*

Arviokirjasta tulee ilmetä, mitä tarkoitusta varten lausunto on tehty. Tämä tieto tulee ilmetä myös arviokirjoista ylläpidettävästä luettelosta.

## *Euromääräinen arvo*

Euromääräisellä arvolla tarkoitetaan arviointityössä saatua lopputulosta, arvioijan tekemää arviota kohteesta. Luettelossa voi vapaaehtoisesti ilmoittaa jokaisen KHK- tai AKA-arvioitsijana tehdyn arvion euromääräisen arvon. Kunkin portfolion osalta ilmoittamista suositellaan erittäin vahvasti. Vaikka euromääräisen arvon ilmoittamista listassa arviointikohteittain ei edellytetäkään, on kuitenkin kaikkien arvioiden yhteenlaskettu euromääräinen arvo ilmoitettava.

## **3.2 Mallipohja**

Luettelon ulkoasulle ei ole määräyksiä. Luettelon tulee olla selkeä ja ymmärrettävä ja siitä tulee käydä ilmi kaikki edellä mainitut seikat.

Mallipohja arviokirjoista ylläpidettävälle luettelolle löytyy kiinteistönarviointilautakunnan nettisivuilta, kohdasta ohjeet ja lomakkeet. Tätä mallipohjaa voi halutessaan käyttää arviokirjojen luettelointiin. Mallipohjan sarake ”osa-alue” tarkoittaa sitä auktorisoinnin osa-aluetta, johon arviokirja kuuluu. Sarake ei ole pakollinen, mutta sen tehtävänä on helpottaa valvontailmoituksen täyttämistä etenkin yleisauktorisoiduilla tai useammalta osa-alueelta auktorisoinnin hankkineelta, koska valvontailmoituksessa tulee eritellä tehdyt arviokirjat auktorisoinnin osa-alueittain.

#### **4 OHJEEN VOIMAANTULO**

Ohje tulee voimaan 8.12.2014 ja se korvaa 1.1.2005 voimaan tulleen ohjeen valvontailmoituksen täyttämisestä ja arviolausuntojen listaamisesta. Ohjetta sovelletaan ensimmäisen kerran vuodelta 2014 annettavaan valvontailmoitukseen.