

KESKUSKAUPPAKAMARIN KIINTEISTÖNARVIOINTILAUTAKUNNAN TYÖJÄRJESTYS

Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunnan sääntöjen 8 §:n mukaan lautakunta voi antaa tarkempia ohjeita ja määräyksiä asioiden käsittelystä lautakunnassa. Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunta on antanut 13.4.2010 sääntöjensä 8 §:n nojalla seuraavan työjärjestyksen (muutettu 22.4.2014)¹:

I LAUTAKUNNAN OHJEET JA HALLINTO

1 § Soveltamisala

Tätä työjärjestystä sovelletaan kaikkiin Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunnan (jäljempänä "lautakunta") ja sen jaostojen käsittelemiin asioihin, ellei toisin ole määrätty. Jaksoa II "Yleiset menettelytavat lautakunnan käsittelemissä lakisääteisissä asioissa" sovelletaan kuitenkin vain lakisääteisten asioiden käsittelyyn.

Työjärjestyksen tarkoituksena on tarkentaa lautakunnan sääntöjä. Työjärjestystä ei kuitenkaan sovelleta, jos se olisi yksittäistapauksessa ristiriidassa lautakunnan sääntöjen tai lautakuntaa koskevan muun lainsäädännön kanssa.

2 § Lautakunnan hallinto

Lautakunnan toimintaa johtaa lautakunnan puheenjohtaja ja hänen ollessaan estynyt, varapuheenjohtaja.

Lautakunnan käsittelemien asioiden kirjaamisesta, hallinnoinnista ja valmistelusta huolehtii sihteeri. Sihteeri voi tarvittaessa valmistella asioita yhteistyössä lautakunnan puheenjohtajan tai varapuheenjohtajan tai lautakunnan jäsenistä koostuvan pienryhmän kanssa.

3 § Ehdotukset lautakunnan jäseniksi

Sääntöjen 2 §:n mukaan lautakunnan jäsenistä vähintään kaksi on nimettävä arvopaperien liikkeeseenlaskijoita ja sijoittajia edustavien rekisteröityjen yhdistysten ehdotuksista. Nimeämistä varten lautakunta pyytää ehdotuksia kirjallisesti kyseisiä tahoja edustavilta järjestöiltä. Lisäksi Keskuskauppakamarin verkkosivuilla julkaistaan ilmoitus kyseisten tahojen mahdollisuudesta antaa ehdotuksia lautakunnan jäseniksi.

4 § Lautakunnan suhde Keskuskauppakamariin

Lautakunta toimii Keskuskauppakamarin yhteydessä, mutta on toiminnassaan ja päätöksenteossaan itsenäinen.

Lautakunnan valitsemista ja taloutta koskevat asiat käsitellään Keskuskauppakamarissa.

¹ Täydennetty 9 §:ää ja 17 §:ää, otettu sääntöihin uusi 20 §

II YLEISET MENETTELYTAVAT LAUTAKUNNAN KÄSITTELEMISÄ LAKISÄÄTEISISSÄ ASIOISSA

5 § Lautakunnan käsittelemät lakisäätöiset asiat

Lautakunnan lakisäätöisistä tehtävistä säädetään kiinteistörahastolaissa (1173/1997). Lakisäätöiset tehtävät on mainittu säännöissä.

6 § Kiinteistönarvioitsijakokeeseen osallistumisen edellytykset

Kiinteistönarvioitsijaksi hakeutuvan on oltava riittävän ammattitaitoinen ja pätevä kiinteistönarviointitehtävään. Tällä tarkoitetaan vähintään viiden vuoden työkokemusta ja hyväksyttäväksi katsottavaa koulutusta tai kolmen vuoden työkokemusta ja soveltuvaa korkeakoulututkintoa. Erityisestä syystä kiinteistönarvioitsijakokeeseen voi päästä myös henkilö, jolla on vähintään 10 vuoden työkokemus kiinteistönarviointitehtävistä, mutta ei asianmukaista tutkintoa tai soveltuvaa koulutusta.

Kiinteistönarvioitsijaksi hakeutuvan on oltava rehelliseksi tunnettu sekä muilta ominaisuuksiltaan ja elämäntavoiltaan sopiva suorittamaan kiinteistönarviointeja. Rehelliseksi tunnettuna ei voida pitää hakijaa, jolla on rikosrekisterimerkintä sellaisesta rikoksesta jonka voidaan arvioida vaikuttavan henkilön luotettavuuteen arvioijana. Tällaisia rikoksia voivat esimerkiksi olla elinkeinorikokset, velallisen rikokset, kätkemis- ja rahanpesurikokset, väärennyksirikokset ja muut epärehellisyyksirikokset, tieto- ja viestintärikokset sekä maksuvälinerikokset.

Kiinteistönarvioitsijaksi hakeutuvan on hallittava itseään ja omaisuuttaan ja hän ei saa olla liiketoimintakiellossa.

7 § Koejärjestelyt

Lautakunnan on vahvistettava auktorisointijaoston esityksestä vähintään kolme kuukautta ennen koepäivää kokeen ajankohta, kesto, kokeessa vaadittavan kirjallisuuden luettelo ja viimeinen ilmoittautumispäivä sekä muut kokeeseen osallistujalle tarpeelliset tiedot kokeesta.

Lautakunnan auktorisointijaosto hyväksyy kiinteistönarvioitsijakokeeseen osallistujat lautakunnan antamien ohjeiden mukaisesti sekä vastaa kokeen järjestämisestä. Jos auktorisointijaoston koetta koskevaan päätökseen haetaan oikaisua lautakunnalta, voi auktorisointijaosto antaa asiasta lausuntonsa lautakunnalle ennen asian käsittelyä lautakunnassa.

8 § Kiinteistönarvioitsijaksi hyväksynnän voimassaolo

Keskuskauppakamarin hyväksynnän kiinteistönarvioitsijan hyväksyntä on voimassa toistaiseksi.

Lautakunnan sihteeri voi poistaa kiinteistönarvioitsijan rekisteristä hänen omasta pyynnöstään.

Muut hyväksynnän päättymistä käsittelevät asiat päättää valvontajaosto. Valvontajaoston päätöksistä hyväksynnän voimassaoloa koskevissa asioissa voi valittaa lautakuntaan 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

9 § Kiinteistönarvioitsijoiden valvonta

Kiinteistönarvioitsijoiden valvonnasta huolehtii lautakunnan valvontajaosto. Kiinteistönarvioitsijoiden valvonta on kurinpidollista menettelyä ja valvonta-asioiden käsittely perustuu kirjalliseen aineistoon. Kiinteistönarvioitsijaa tulee kuulla asiassa. Kurinpidollisina

seuraamuksina voivat tulla kyseeseen lievissä tapauksissa ohjaava muistutus tai varoitus. Toistuva tai vakava laiminlyönti saattaa johtaa kiinteistönarvioitsijana hyväksymisen peruuttamiseen.

Kiinteistönarvioitsijan on annettava vuosittain valvontailmoitus, jossa kiinteistönarvioitsija ilmoittaa lautakunnan määrittelemät tiedot valvontaa varten. Puutteellisen valvontailmoituksen antaminen, ilmoituksen antamatta jättäminen tai sen antaminen myöhässä voi johtaa kurinpidolliseen seuraamukseen. Lisäksi kiinteistönarvioitsijalla on velvollisuus luovuttaa lautakunnalle valvonnassa tarvittavat asiakirjat.

Valvontajaosto voi suorittaa myös arviokirjojen oma-aloitteista valvontaa. Oma-aloitteisen valvonnan toteuttamiseksi kiinteistönarvioitsijan on annettava valvontajaostolle sen pyytämät asiakirjat. Mikäli asiakirjoja ei toimiteta määräajassa, voi valvontajaosto määrätä kiinteistönarvioitsijalle kurinpidollisen seuraamuksen. Mikäli valvontajaosto oma-aloitteisessa valvonnassa huomaa, että kiinteistönarvioitsija ei ole noudattanut hyvää kiinteistöarviointitapaa, IVSC:n antamia kansainvälisiä arviointistandardeja sekä kulloinkin voimassa olevaa valtiovarainministeriön asetusta kiinteistörahastolain nojalla annettavien tietojen vähimmäisvaatimuksista, voidaan kiinteistönarvioitsijalle antaa kirjallista ohjausta tai määrätä kurinpidollinen seuraamus. Lautakunta voi antaa oma-aloitteisen valvonnan suorittamisesta tarkempaa ohjeistusta.

Valvontajaoston antamaan päätökseen saa hakea muutosta lautakunnalta. Hakemuksessa on mainittava miksi ja miltä osin päätökseen haetaan muutosta.

10 § Kiinteistönarvioitsijan luovuttamat asiakirjat

Jos kiinteistönarviointilautakunnan tai jaostojen jäsenet valvonnan yhteydessä saavat kiinteistönarvioitsijalta haltuunsa arviointiin liittyviä asiakirjoja, on heillä salassapitovelvollisuus kaikista niistä seikoista, jotka heidän tietoonsa asiakirjoista tai valvontailmoitusten kautta tulevat.

11 § Hakemus kiinteistönarviointiyhteisön rekisteröimiseksi

Lautakunta voi hakemuksesta rekisteröidä yhteisön kiinteistönarviointiyhteisöksi.

Kirjallisesta hakemuksesta tulee käydä ilmi ainakin seuraavat seikat tai siihen tulee liittää seuraavat asiakirjat ja tiedot:

- yhtiöjärjestys yhteisön toimialan selvittämiseksi
- ne kiinteistönarvioitsijat, vähintään 2, jotka yhteisöllä on palveluksessaan
- ote konkurssiasiaain rekisteristä
- todistus, ettei ole yrityssaneerausessa

Rekisteröinnit käsitellään lautakunnan kokouksessa. Kun rekisteröimispäätös on tehty, yhteisö merkitään kiinteistönarviointiyhteisörekisteriin.

III YLEISET MENETTELYTAVAT LAUTAKUNNAN KÄSITTELEMISÄ ITSESÄÄNTELYASIOISSA

12 § Lautakunnan käsittelemät itsesääntelyasiat

Lautakunnan AKA-arvioitsijoihin (auktorisoitu kiinteistöarvioija) liittyvät sekä muut itsesääntelytehtävät on mainittu lautakunnan säännöissä.

13 § AKA-kokeeseen osallistumisen edellytykset

AKA-arvioitsijaksi hakeutuvan on oltava riittävän ammattitaitoinen ja pätevä kiinteistönarviointitehtävään. Tällä tarkoitetaan vähintään viiden vuoden työkokemusta ja hyväksyttäväksi katsottavaa koulutusta tai kolmen vuoden työkokemusta ja soveltuvaa korkeakoulututkintoa. Erityisestä syystä AKA-kokeeseen voi päästä myös henkilö, jolla on vähintään 10 vuoden työkokemus kiinteistönarviointitehtävistä, mutta ei asianmukaista tutkintoa tai soveltuvaa koulutusta.

AKA-arvioitsijaksi hakeutuvan on oltava rehelliseksi tunnettu sekä muilta ominaisuuksiltaan ja elämäntavoiltaan sopiva suorittamaan kiinteistönarviointeja. Rehelliseksi tunnettuna ei voida pitää hakijaa, jolla on rikosrekisterimerkintä sellaisesta rikoksesta, jonka voidaan arvioida vaikuttavan henkilön luotettavuuteen arvioijana. Tällaisia rikoksia voivat esimerkiksi olla elinkeinorikokset, velallisen rikokset, kätkemis- ja rahanpesurikokset, väärennysrikokset ja muut epärehellisyysrikokset, tieto- ja viestintärikokset sekä maksuvälinerikokset.

AKA-arvioitsijaksi hakeutuvan on hallittava itseään ja omaisuuttaan ja hän ei saa olla liiketoimintakiellossa.

14 § Koejärjestelyt

AKA-kokeella mitataan kiinteistönarvioinnin ammattitaito. Lautakunnan on vahvistettava auktorisointijaoston esityksestä vähintään kolme kuukautta ennen koepäivää kokeen ajankohta, kesto, kokeessa vaadittavan kirjallisuuden luettelo ja viimeinen ilmoittautumispäivä sekä muut kokeeseen osallistujalle tarpeelliset tiedot kokeesta.

Lautakunnan auktorisointijaosto hyväksyy auktorisointikokeeseen osallistujat lautakunnan antamien ohjeiden mukaisesti sekä vastaa kokeen järjestämisestä. Jos auktorisointijaoston päätökseen koetta koskevaan päätökseen haetaan oikaisua lautakunnalta, voi auktorisointijaosto antaa asiasta lausuntonsa lautakunnalle ennen asian käsittelyä lautakunnassa.

AKA-arvioitsijaksi voidaan hyväksyä henkilö, joka on hyväksyttävästi suorittanut AKA-kokeen ja on sitoutunut noudattamaan auktorisoitujen kiinteistönarvioitsijoiden toimintaa koskevia sääntöjä ja ohjeita.

15 § AKA-auktorisoinnin voimassaolo

AKA-arvioitsijan hyväksyntä on voimassa toistaiseksi.

Lautakunnan sihteeri voi poistaa AKA-arvioitsijan rekisteristä hänen omasta pyynnöstään.

Muut hyväksymisen päättymistä käsittelevät asiat päättää valvontajaosto. Valvontajaoston päätöksistä hyväksymisen voimassaoloa koskevissa asioissa voi valittaa lautakuntaan 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

16 § AKA-arvioitsijan vastuuvakuutus

AKA-arvioitsijalla tulee olla arviointitoimintansa laajuus ja laatu huomioon ottaen riittäväksi katsottava vastuuvakuutus.

17 § AKA-arvioitsijoiden valvonta

AKA-arvioitsijoiden valvonnasta huolehtii lautakunnan valvontajaosto. AKA-arvioitsijoiden valvonta on kurinpidollista menettelyä ja valvonta-asioiden käsittely perustuu kirjalliseen aineistoon. AKA-arvioitsijaa tulee kuulla asiassa. Kurinpidollisina seuraamuksina voivat tulla kyseeseen lievissä tapauksissa muistutus tai varoitus. Toistuva tai vakava laiminlyönti saattaa johtaa auktorisoinnin peruuttamiseen.

AKA-arvioitsijan on annettava vuosittain valvontailmoitus, jossa AKA-arvioitsija ilmoittaa lautakunnan määrittelemät tiedot valvontaa varten. Puutteellisen valvontailmoituksen antaminen, ilmoituksen antamatta jättäminen tai sen antaminen myöhässä voi johtaa kurinpidolliseen seuraamukseen. Lisäksi AKA-arvioitsijalla on velvollisuus luovuttaa lautakunnalle valvonnassa tarvittavat asiakirjat.

Valvontajaosto voi suorittaa myös arviokirjojen oma-aloitteista valvontaa. Oma-aloitteisen valvonnan toteuttamiseksi AKA-arvioitsijan on annettava valvontajaostolle sen pyytämät asiakirjat. Mikäli asiakirjoja ei toimiteta määräajassa, voi valvontajaosto määrätä AKA-arvioitsijalle kurinpidollisen seuraamuksen. Mikäli valvontajaosto oma-aloitteisessa valvonnassa huomaa, että AKA-arvioitsija ei ole noudattanut hyvää kiinteistöarviointitapaa tai IVSC:n antamia kansainvälisiä arviointistandardeja, voidaan AKA-arvioitsijalle antaa kirjallista ohjausta tai määrätä kurinpidollinen seuraamus. Lautakunta voi antaa oma-aloitteisen valvonnan suorittamisesta tarkempaa ohjeistusta.

AKA-arvioitsijan sääntöjen tai työjärjestyksen vastaisesta toiminnasta on mahdollista valittaa valvontajaostolle.

Lautakunnan ja jaostojen jäsenillä on salassapitovelvollisuus kaikista niistä seikoista, joita he valvonnan yhteydessä arviointiin liittyvistä asiakirjoista saavat tietoonsa.

Valvontajaoston antamaan päätökseen saa hakea muutosta lautakunnalta. Hakemuksessa on mainittava miten, miksi ja miltä osin päätökseen haetaan muutosta.

18 § Valitus AKA-arvioitsijan toiminnasta

Valituksen on saavuttava lautakunnan valvontajaostolle kuuden kuukauden kuluessa arviokirjan allekirjoittamispäivämäärästä. Valvontajaosto voi harkintansa mukaan erityisissä tapauksissa ja painavien syiden niin vaatiessa, ottaa tehdyn valituksen käsiteltäväksi valitusajan jälkeenkkin.

Valitus tulee tehdä kirjallisesti ja siinä on mainittava miltä osin, miten ja millä perusteella valittaja katsoo AKA-arvioitsijan menetelleen hyvän kiinteistöarviointitavan vastaisesti tai rikkoneen AKA-arvioitsijoita koskevia ohjeita ja määräyksiä. Perustelemattomat valitukset voidaan jättää käsittelemättä.

19 § Valvonta-asian ratkaiseminen

Valvontajaoston on varattava asianosaisille tilaisuus tulla kuulluksi. Valvontajaosto voi hankkia itse tai pyytää asianosaisilta tarpeellisia lisätietoja. Valvontajaosto käsittelee sille sääntöjen mukaan kuuluvat asiat itsenäisesti ja antaa niistä kirjallisen päätöksen annettujen kirjelmien perusteella. Tarvittaessa jaosto voi hankkia itse tai pyytää osapuolilta tarpeellisiksi katsomiensa lisäselvityksiä.

Jos on ilmeistä, että valituksen käsittely ei kuulu valvontajaoston toimivaltaan, on asia jätettävä tutkimatta. Tieto tutkimatta jättämisestä annetaan kaikille välittömille osapuolille.

Jos valvontajaosto toteaa arvioitsijan menetelleen hyvän kiinteistönarviointitavan vastaisesti tai rikkoneen auktorisoitujen kiinteistöarvioijien toimintaa koskevia sääntöjä ja ohjeita, jaoston tulee antaa arvioitsijalle varoitus tai lievissä tapauksissa muistutus. Mikäli rikkominen on ollut vakavaa tai toistuvaa, jaoston tulee peruuttaa auktorisointi määräajaksi tai lopullisesti. Päätöksestä on tiedotettava välittömille asianosaisille.

Valvontajaosto voi omasta aloitteestaan ottaa asian käsiteltäväkseen, jos siihen on erityisen painava syy.

IV MAKSUIHIN LIITTYVÄT ASIAT

20 § Maksujen alentaminen

Lautakunnan sääntöjen 36 §:n mukaisesti tehdyt hakemukset vuosimaksujen alentamiseksi käsittelee ja niistä päätökset tekee lautakunnan sihteeri.

Vuosimaksun alentamiseen oikeuttaviin, 36 §:ssä mainittuihin perusteisiin (äitiys-, vanhempain- ja hoitovapaa) voidaan rinnastaa myös muu vastaava pitkäkestoinen ajanjakso, jona henkilö ei tee töitä eikä kiinteistöarviointeja ja jona hänen maksukykyensä on alentunut. Näitä voivat olla esimerkiksi sairausloma tai työttömyys. Näissä tapauksissa hakemukset vuosimaksujen alentamiseksi käsittelee ja niistä päätökset tekee lautakunta.

V VOIMASSAOLO JA MUUT MÄÄRÄYKSET

21 § Työjärjestyksestä poikkeaminen

Lautakunta voi yksittäistapauksessa päättää asian käsittelystä tästä työjärjestyksestä poikkeavalla tavalla.

22 § Voimassaolo ja muutokset

Työjärjestys on voimassa antamispäivästä lukien toistaiseksi.

Työjärjestyksen muuttamisesta päättää kiinteistönarvointilautakunta.