



18.12.2019

AKA-AUKTORISOINTIKOKEEN SEKÄ KIINTEISTÖNARVIOITSIJAKOKEEN HAKIJAVAATIMUKSET

Ohjeen tarkoitus

Tämä ohje tarkentaa ja täydentää kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä AKA-auktorisointikokeen sekä kiinteistönarvioitsijakokeen hakijoilta edellytettävistä vaatimuksista.

Kiinteistönarviointilautakunnan säännöt

Kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjen 10 §:n mukaan kiinteistönarvioitsijaksi hakeutuvan on oltava riittävän ammattitaitoinen ja pätevä sekä muutenkin ominaisuuksiltaan ja elämäntavoiltaan sopiva kiinteistönarvointitehtävään. Lisäksi kiinteistönarvioitsijaksi hakeutuvan tulee hallita itseään ja omaisuuttaan sekä sitoutua noudattamaan kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä sekä lautakunnan antamia ohjeita ja määräyksiä.

Kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjen 23 §:n mukaan AKA-arvioitsijaksi hakeutuvan on oltava riittävän ammattitaitoinen ja pätevä sekä muutenkin ominaisuuksiltaan ja elämäntavoiltaan sopiva kiinteistönarvointitehtävään. Lisäksi AKA-arvioitsijaksi hakeutuvan tulee hallita itseään ja omaisuuttaan sekä sitoutua noudattamaan kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä sekä lautakunnan antamia ohjeita ja määräyksiä.

AKA-auktorisointikokeeseen ja kiinteistönarvioitsijakokeeseen hakeminen

AKA-auktorisointikokeeseen ja kiinteistönarvioitsijakokeeseen haetaan kirjallisilla hakemuksilla, erikseen hyväksytyillä hakemuslomakkeilla. Kiinteistönarviointilautakunnan auktorisointijaosto hyväksyy AKA-auktorisointikokeeseen ja kiinteistönarvioitsijakokeeseen osallistujat kirjallisten hakemusten perusteella.

Auktorisointijaoston päätöksentekoa varten hakemuksen täyttämässä on oltava huolellinen, annettava riittävästi informaatiota sekä hakemuslomakkeeseen tulee liittää siinä mainitut liitteet. Näitä ovat:

- ote liiketoimintakieltorekisteristä
- tutkinto- ja työtodistusten jäljennökset
- taulukko hakijan kahden hakuaikaa edeltävän vuoden aikana tekemistä arvioista (taulukon tulee sisältää hakijan työnantajan edustajan tai, jos hakija on itsenäinen yrittäjä, hänen itsensä allekirjoittama vahvistus siitä, että taulukon tiedot pitävät paikkansa) TAI muu erillinen selvitys toimimisesta kiinteistönarvointiin liittyvissä tehtävissä, mikäli hakija ei työssään laadi arviolausuntoja (laaditaan erilliselle liitteelle, kuvattava erityisesti arvointiin liittyvää toimenkuvaa)
- erillinen selvitys hakijan työkokemuksesta kiinteistönarvointitehtävissä, mikäli hakijalla on vähintään 10 vuoden työkokemus kiinteistönarvointitehtävistä, mutta ei asianmukaista tutkintoa tai soveltuvaa koulutusta

Auktorisointijaosto tarkastaa hakijaa koskevat maksukyvyttömyystiedot julkisesta maksukyvyttömyysrekisteristä (konkurssi- ja yrityssaneerausrekisterin sekä velkajärjestelyrekisterin tiedot hakijan elinkeinotoiminnassa syntyneiden velkojen osalta).

Hakuajankohta kokeeseen ilmoitetaan erikseen. Kokeet järjestetään vähintään kerran vuodessa.

Kokeeseen hyväksymisen edellytykset

Kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjen mukaan AKA-auktorisointia hakevalta tai kiinteistönarvioitsijaksi hyväksyntää hakevalta edellytetään riittäväksi katsottavaa

- käytännön kokemusta;
- ammattitaitoa sekä
- soveltuvaa tai hyväksyttäväksi katsottavaa koulutusta.

Käytännön kokemusta arvioidaan työkokemuksen määrällä työvuosina ja tehtyjen arviolausuntojen lukumäärällä. Arviolausuntojen lukumäärää tarkastellaan hakuaikaa edeltävän kahden vuoden ajalta.

Tehtyjä kiinteistöarvioita koskevat lukumäärävaatimukset ovat ohjeellisia eikä arviolausuntojen laatimista välttämättä vaadita, mikäli hakija muulla tavalla työssään on hankkinut kiinteistöjen arvonmäärityksestä sellaisen kokemuksen, joka on verrattavissa kiinteistöarvioiden laatimiseen.

Mikäli hakija ei työssään laadi arviolausuntoja, tulee hänen toimittaa erillinen selvitys sellaisista työtehtävistään, jotka liittyvät kiinteistöjen hinnanmuodostuksen ja kiinteistömarkkinoiden analysointiin sekä muihin kiinteistöarvioinnin kaltaisiin tehtäviin. Selvityksen on oltava riittävän kattava, jotta auktorisointijaosto voi sen perusteella tehdä päätöksen kokeeseen pääsystä.

Kokeisiin osallistujat hyväksyy lautakunnan auktorisointijaosto. Jokainen hakemus käsitellään yksilöllisesti ja kokonaisuutena.

1. Hyväksyttävä ja soveltuva koulutus/tutkinto

Hyväksyttäviä ja soveltuvia koulutuksia taikka tutkintoja ei voida luetella tyhjentävästi. Koulutuksen tai tutkinnon on kuitenkin aina oltava jollain tavalla *relevantti* kiinteistöarviointityöhön nähden. Auktorisointijaosto päättää siitä, pidetäänkö koulutusta tai tutkintoa riittävän relevanttina ja sellaisena, että se antaa riittävät pohjatiedot auktorisoituna arvioijana toimimiselle. Yleensä ainakin kiinteistötaloudellinen, maanmittaustieteellinen, metsätieteellinen, kaupallinen ja oikeustieteellinen koulutus antavat pohjaa arviointityöhön.

Hyväksyttäväksi koulutukseksi katsotaan *alempi korkeakoulututkinto*. Alempaan korkeakoulututkintoon rinnasteisia ovat yleensä opistotasoiset ja ammattikorkeakoulututkinnot. Ylempi ammattikorkeakoulututkinto rinnastetaan korkeakoulututkintoon. LKV-kokeen suorittamista ei katsota tutkinnoksi eikä se myöskään ole koulutus.

Mikäli hakijalla ei ole hyväksyttävää koulutusta tai soveltuvaa korkeakoulututkintoa, mutta vähintään 10 vuotta työkokemusta kiinteistöarviointitehtävissä, voi auktorisointijaosto erityisestä syystä hyväksyä hänet kokeeseen. Nämä erityiset syyt hakijan on tuotava perustellusti esiin hakemuksessaan (ks. kohta 2. c). Tämän selvityksen on oltava riittävän kattava, jotta auktorisointijaosto voi sen perusteella tehdä päätöksen kokeeseen pääsystä.

2. Riittävä käytännön kokemus ja ammattitaito

a) hyväksyttäväksi katsottava alempi korkeakoulututkinto (tai opistotasoinen tutkinto) ja vähintään 5 vuoden työkokemus

- työn tulee liittyä läheisesti kiinteistöjen hintamaailmaan ja hinnanmuodostuksen kanssa toimimiseen esimerkiksi kiinteistönvälittäjänä
- kiinteistöarvioiden tekemistä ei edellytetä koko ajalta, kuitenkin vähintään kahdelta viime vuodelta (ks. myös kohta 3., jos toimenkuvaan ei kuulu arviokirjojen laatimista)

b) soveltuva ylempi korkeakoulututkinto ja vähintään 3 vuoden työkokemus

- työn tulee liittyä läheisesti kiinteistöjen hintamaailmaan ja hinnanmuodostuksen kanssa toimimiseen esimerkiksi kiinteistönvälittäjänä
- kiinteistöarvioiden tekemistä ei edellytetä koko ajalta, kuitenkin vähintään kahdelta viime vuodelta (ks. myös kohta 3., jos toimenkuvaan ei kuulu arviokirjojen laatimista)

c) ei hyväksyttäväksi katsottavaa koulutusta tai soveltuvaa korkeakoulututkintoa, mutta vähintään 10 vuoden työkokemus kiinteistönarviointitehtävistä

- työn tulee liittyä läheisesti kiinteistöjen hintamaailmaan ja hinnanmuodostuksen kanssa toimimiseen esimerkiksi kiinteistönvälittäjänä
- kiinteistöarvioiden tekemistä ei edellytetä koko ajalta, kuitenkin vähintään kahdelta viime vuodelta (ks. myös kohta 3., jos toimenkuvaan ei kuulu arviokirjojen laatimista)
- hakijan on tällöin liitettävä hakemukseensa erillinen seikkaperäinen selvitys työkokemuksestaan, jonka perusteella auktorisointijaosto voi arvioida sitä, voiko hakijan työkokemus kompensoida puuttuvan koulutuksen tai soveltuvan korkeakoulututkinnon

Riittävän käytännön kokemuksen tulee olla hankittu ennen hakuajan päättymistä. Tästä edellytyksestä ei tehdä poikkeuksia.

Jos työskentely on ollut osa-aikaista, tulee auktorisointijaostolle toimittaa selvitys osa-aikaisen työn työtunneista, jotta jaosto voisi harkita, missä määrin työkokemuksen voidaan katsoa vastaavan kokoaikaista työskentelyä.

3. Tehtyjen kiinteistöarvioiden lukumäärä kahdelta hakuaikaa välittömästi edeltävältä vuodelta

Asuntoauktorisointikoe

- n. 20 kiinteistöarviota, joista merkittävin osa on asuntoarvioita

Maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisointikoe

- n. 20 kiinteistöarviota, joista merkittävin osa on maa- ja metsätalousarvioita

Yleisauktorisointikoe ja kiinteistönarvioitsijakoe

- yhteensä n. 25 toimitila-, maa- ja metsätalous, erikoiskohde- ja asuntoarviota siten, että merkittävä osa arvioista on toimitila-, maa- ja metsätalous- tai erikoiskohteiden

arvioita ja niin, että jokaisen osa-alueen arvioita on useita

- Yleisauktorisointikokeeseen voidaan hyväksyä myös henkilö, joka ei täytä kaikkien erityisalueiden arvioiden lukumäärävaatimuksia, mutta
 - joka on tehnyt yhteensä riittävän määrän kiinteistöarviointeja ja
 - joka osoittaa muulla tavalla, että hän kokemuksensa, koulutuksensa ja ammattitaitonsa perusteella olisi kykenevä tekemään asianmukaisesti kaikkien osa-alueiden kiinteistöarvioita

Lukumäärävaatimuksista poikkeaminen

- Kiinteistöarvioiden lukumäärävaatimuksesta voidaan poiketa, jos hakija osoittaa, että hän muulla tavalla työssään on hankkinut kiinteistöjen arvonmäärityksestä sellaisen kokemuksen, joka on verrattavissa kiinteistöarvioiden laatimiseen.

Edellä mainitusta kokemuksesta esimerkkeinä ovat mm. virkatehtäviin liittyvä arviointityö (toimitusinsinöörit, maa- ja metsätalouden insinöörit), työskentely pankkien luottokäsittelijänä ja vakuusarvioinnissa, työskentely kiinteistönvälittäjänä sekä työssään sisäisiä arvioita ja analyysejä tekevät henkilöt.