



16.12.2020

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. **Hakijoiden on perehdyttävä hakijavaatimuksiin huolellisesti, koska niistä ei tehdä poikkeuksia.** Riittävän kattavasti annettu informaatio on jaoston päätöksentekoa varten ensiarvoisen tärkeää.

Hakemukseen *tulee liittää* seuraavat liitteet:

- Ote liiketoimintakieltorekisteristä
- Tutkinto- ja työtodistusten jäljennökset
 - Jos henkilö on toiminut yrittäjänä, tulee hänen antaa vapaamuotoinen selostus toimenkuvastaan
 - Jos työtodistus on hyvin suppea eikä kerro hakijan toimenkuvasta juuri mitään, on tältä osin syytä antaa vapaamuotoinen lisäselvitys siitä, miten toimenkuva liittyy kiinteistöjen arviointiin tai siihen läheisesti liittyviin tehtäviin
 - Opintojen sisällön (tehdyt opintosuoritukset) on ilmentävä tutkintotodistuksesta.

- Taulukko hakijan kahden hakuaikaa edeltävän vuoden aikana tekemistä kirjallisista arvioista
 - Taulukon tulee sisältää hakijan työnantajan edustajan tai, jos hakija on itsenäinen yrittäjä, hänen itsensä allekirjoittama vahvistus siitä, että taulukon tiedot pitävät paikkansa
 - Taulukko voidaan korvata muulla erillisellä selvityksellä toimimisesta kiinteistönarviointiin liittyvissä tehtävissä, mikäli hakija ei työssään laadi arviolausuntoja. Selvityksessä on kuvattava erityisen huolellisesti arviointiin liittyvää toimenkuvaa.
- Erillinen selvitys hakijan työkokemuksesta kiinteistöarviointitehtävissä, mikäli hakijalla on vähintään 10 vuoden työkokemus kiinteistöarviointitehtävistä, mutta ei asianmukaista tutkintoa tai soveltuvaa koulutusta. Selvityksessä on kuvattava erityisen huolellisesti arviointiin liittyvää toimenkuvaa.

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, työkokemuksen laadulla 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 arvonmäärittämisestä 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.

Seuraavassa käsitellään vielä tarkemmalla tasolla kokeeseen hyväksymiseen liittyviä edellytyksiä.

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.

Lähtökohtaisesti ainakin kiinteistötaloudellinen, maanmittaustieteellinen, metsätieteellinen, kaupallinen ja oikeustieteellinen koulutus antavat tarpeellista pohjatietoa arviointityöhön. Liitteenä on toimitettava koko tutkintodistutus, jotta opintosuoritusten tarkempi sisältö kävisi riittävän selkeällä tavalla ilmi. Pelkkä tutkintonimike ei aina välttämättä vielä riitä sen arviointiin, voidaanko koulutusta tai tutkintoa pitää riittävän relevanttina.

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.

Tutkintojen laajuutta ja kattavuutta arvioidaan ensisijaisesti valtioneuvoston asetuksen 61/2020 mukaan (valtioneuvoston asetus tutkintojen ja muiden osaamiskokonaisuuksien viitekehuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen liitteen muuttamisesta). Pääsääntöisesti hakijalta edellytetään vähintään asetuksen liitteen mukaista tasoa 6.

Edellä mainitun asetuksen ja opintosuoritusten sisällön lisäksi tutkintojen ja koulutusten hyväksyttävyyden arvioinnissa voidaan käyttää apuna opintopisteitä (aikaisemmin opintoviikot), jotka kertovat opintojen laajuudesta. Opintopisteillä arvioituna alempaan korkeakoulututkintoon kuuluu yleensä 180 opintopistettä ja ylempään yhteensä 300 opintopistettä. Näitä vastaavat opintoviikkomäärät ovat noin alempi korkeakoulututkinto noin 120 opintoviikkoa ja ylempi korkeakoulututkinto noin 180 opintoviikkoa. Alle 120 opintopisteen (noin 80 opintoviikon) tutkintoja ja koulutuksia ei yleensä voida katsoa riittävän laajoiksi.

Mikäli hakijalla ei ole yllä mainitut ehdot täyttävää hyväksyttävää koulutusta tai soveltuvaa korkeakoulututkintoa, mutta hänellä on vähintään 10 vuotta työkokemusta kiinteistönarviointitehtävissä, voi auktorisointijaosto erityisestä syystä hyväksyä hänet kokeeseen. Nämä erityiset syyt hakijan on tuotava perustellusti esiin hakemuksessaan (ks. tarkemmin alla.). Tämän selvityksen on oltava riittävän kattava, jotta auktorisointijaosto voi sen perusteella tehdä päätöksen kokeeseen pääsystä.

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
- Jos toimenkuvaan ei kuulu arvioiden tekemistä, katso erikseen lukumäärävaatimuksista poikkeamista koskeva kohta.

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
- Jos toimenkuvaan ei kuulu arvioiden tekemistä, katso erikseen lukumäärävaatimuksista poikkeamista koskeva kohta.

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
- Jos toimenkuvaan ei kuulu arvioiden tekemistä, katso erikseen lukumäärävaatimuksista poikkeamista koskeva kohta.
- 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.

Tehtyjen kiinteistöarvioiden lukumäärä kahdelta hakuaikaa välittömästi edeltävältä vuodelta

Alla olevat lukumäärävaatimukset ovat ohjeellisia ja niistä voidaan poiketa alla mainituin perustein. Kokeeseen voi tulla hyväksytyksi myös sellainen henkilö, joka ei työssään laadi kirjallisia kiinteistöarvioita. Tällöin hakijan on kuitenkin syytä perehtyä erityisen huolellisesti kirjallisten arvioiden laatimista koskeviin periaatteisiin.

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 kiinteistöarvioiteja 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 analyyseja tekevät henkilöt.