

Keskuskauppakamarin kiinteistöarvointilautakunta/valvontajaosto

Valitus 1/2007

Valvontajaoston mukaan valitus ei antanut aihetta toimenpiteisiin

Keskuskauppakamarin kiinteistöarvointilautakunnan valvontajaosto on käsitellyt golf-kiinteistön arviota koskevan valituksen, mutta ei katsonut valituksen antavan aihetta toimenpiteisiin. Valittaja haki muutosta päätökseen kiinteistöarvointilautakunnalta, joka jätti valvontajaoston päätöksen voimaan.

Tausta. X on pyytänyt yleisauktorisoitu A:ta arvioimaan golf-kiinteistön. Arviokirjan mukaan tarkoituksena on ollut määrittää kohteen maapohjan käypä arvo ajanhetkenä T. Yhtiön vähemmistöosakas V on valittanut A:n tekemästä arviosta.

V:n valitus. (1) Arviossa on annettu virheellinen etäisyystieto. (2) Arvioija on perustanut arvionsa ylihintaiseen maanvuokraan. Lisäksi arvioijan esittämät vertailukohteet eivät ole vertailukelpoisia. (3) Maapohjan arvoa määriteltäessä perusteena voidaan käyttää vain golftoiminnan tarpeisiin rakentamista. Arvioijan esittämiin hintoihin on sisältynyt muitakin rakentamisen odotusarvoja.

A:n vastine. (1) A myöntää mitanneensa etäisyyden väärin. (2) A katsoo aiemman kokemuksensa perusteella vuokrasopimuksen olevan käypä ja hinnoitteluperusteiden oikeat. (3) Golf-kiinteistön maapohjan arvoon vaikuttavat sijainti sekä lähiympäristön maan yleinen hintataso. A toteaa, että kaikki käytettävissä olevat hinnoitteluperusteet antaisivat saman lopputuloksen, kuin hän sai.

Valvontajaoston ratkaisu. (Valituksen käsittely) Valvontajaosto toteaa, että valitus on tehty valitusajan päättymisen jälkeen. Valitus voidaan siis käsitellä vain, jos painavat syyt vaativat tapauksen käsittelyä. Valittaja on todennut saaneensa kiinteistöarvion jäljennöksen käyttöönsä niin myöhään, ettei ole voinut tehdä valitusta ennen valitusajan päättymistä. Valvontajaosto katsoo, ettei valittajalla ollut mahdollisuutta valittaa aiemmin puuttuvan arviokirjan vuoksi, ja katsoo tämän olevan sellainen erityinen peruste, että valitus otetaan käsiteltäväksi.

(1) Arviokirjassa on kiistatta esitetty virheellinen tieto, mutta kumpikaan osapuoli ei ole esittänyt näkemystään siitä, miten virhe vaikuttaa kohteen arvoon. Ottaen huomioon osapuolten tietoisuuden kohteen sijainnista sekä virheen tahattomuuden voidaan virhe katsoa vähäiseksi.

(2-3) Arviointitehtävä on ollut suhteellisen yksinkertainen maapohjan käyvän arvon määrittäminen. Arvioija on menetellyt oikein valitessaan tuottoarvomenetelmän arvon määrittämiseksi, koska alueeseen kohdistuu pitkäaikainen vuokrasopimus. Lisäksi arvioija on käyttänyt kahta muuta menetelmää, jotka ovat antaneet lähes saman lopputuloksen. Arviokirja on laadittu hyvää kiinteistöarvointitapaa koskevien säännösten mukaisesti ja arviokirjassa on esitetty riittävästi arvioinnin perusteita.

Valvontajaosto katsoi, että arvioijan toiminta ei ole ollut auktorisoituja kiinteistöarvioijia koskevien ohjeiden, määräysten tai hyvän kiinteistöarvointitavan vastaista, joten asia ei anna aihetta toimenpiteisiin.