

Valitus 3/2006

Valvontajaosto antoi varoituksen

Keskuskauppakamarin kiinteistöarvointilautakunnan valvontajaosto on käsitellyt tilan arviota koskeneen valituksen ja on antanut yleisauktorisoitu A:lle varoituksen.

Tausta. Yleisauktorisoitu A on suorittanut X:n toimeksiannosta arvioinnin, jonka kohteena on ollut tila rakennuksineen. Arvion tarkoituksena on siitä laaditun arviokirjan mukaan ollut määrittää kohteen käypä arvo ajanhetkenä T tilan omistajien päätöksentekoa varten. Asia liittyy yhteisomistuksen purkuun. Tilan osaomistaja V on valittanut A:n tekemästä arviosta.

V:n valitus. (1) Toimeksiannosta ei ole annettu kirjallista selvitystä. A on hyväksynyt toimeksiannon, vaikka suullisesti annetuissa lähtötiedoissa on ollut puutteita. Lisäksi on jätetty selvittämättä arvion kannalta oleellisia lähtötietoja ja teknisissä tiedoissa on ollut puutteita. (2) Tilalla sijaitsevat rakennukset on tutkittu katselmuksessa puutteellisesti vain ulkopuolelta yhtä lukuun ottamatta. (3) Arviokirja ei anna oikeaa kuvaa tilan käyvästä arvosta. Tätä väitettä V perustelee muun muassa seuraavasti: A on esittänyt arvion lopuksi mielivaltaisen ”tukkualennuksen”, jolle ei ole perustetta. A olisi tahtonut korjata arviotaan ja on ollut asiasta yhteydessä Keskuskauppakamarin kiinteistöarvointilautakuntaan.

A:n vastine. (1) Toimeksiannosta sovittiin puhelimitse. A kertoo selvittäneensä kohdetta hänelle esitettyjen asiakirjojen perusteella ja tutustumalla KTJ:n tiedostoon. (2) A on tutustunut metsäalueeseen, pihaan ja rakennuksiin ulkoa sekä käynyt sisällä yhdessä rakennuksessa. (3) A on esittänyt arvionsa tueksi aluetta koskevia kauppahintatietoja ja tietoja alueen markkinatilanteesta.

Valvontajaoston ratkaisu. (1) Toimeksiantajan antamissa tiedoissa olevat virheet tai puutteet eivät estä toimeksiannon vastaanottamista, jos AKA kykenee niistä huolimatta suorittamaan tehtävän itsenäisesti ja riippumattomasti sekä hankkimaan arviointia varten tarvittavat tiedot eikä toimeksiantaja edellytä virheellisten tai puutteellisten tietojen asettamista arvion perustaksi. AKA:lla on asiantuntija- asemansa perusteella velvollisuus omatoimisesti tarkastaa käytettävissä olevien mahdollisuuksien mukaan hänelle annettujen, arvioitavan kohteen arvon määrittämisen kannalta tarpeellisten tietojen oikeellisuus. Tapauksessa on esitetty monia virheitä ja puutteita arvion perustana olleissa tiedoissa. Tiedot olisivat olleet suurelta osin saatavilla tai tarkastettavissa julkisista lähteistä, joten A ei ole riittävässä määrin varmistanut arvion perustana olevien tietojen oikeellisuutta ja on siten toiminut hyvän kiinteistöarvointitavan vastaisesti. A ei ole myöskään esittänyt jaostolle kirjallista toimeksiantosopimusta, joten hän on rikkonut toimeksiannon muotoa koskevaa Keskuskauppakamarin kiinteistöarvointilautakunnan ohjetta.

(2) Katselmuksen laajuuteen ja yksityiskohtaisuuteen vaikuttaa muun muassa se, mikä merkitys katselmuksen kohteella on arvion kokonaisuuden kannalta. Tapauksessa A on pitänyt kohteella sijaitsevia rakennuksia poikkeuksellisen arvokkaina sekä tehnyt arviokirjaan luokittelun niiden varustelusta, sisustuksesta ja kunnosta, joten hänen olisi pitänyt suorittaa rakennusten osalta yksityiskohtaisempi katselmus. A ei ole riittävässä määrin selvittänyt arvon määrittämiseksi tarpeellisia asioita ja on siten toiminut hyvän kiinteistöarvointitavan vastaisesti.

(3) Jaosto pitää tukkualennuksen käyttämistä summa-arvomenetelmää käytettäessä tavanomaisena. Tapauksessa arviomenetelmien käyttö on kuitenkin ollut harhaanjohtavaa ja niiden perustana olevien tietojen kirjaaminen puutteellista. A ei ole esimerkiksi esittänyt arviokirjassa tai sen liitteenä kauppa-arvomenetelmän kannalta tarpeellisia kauppahintatietoja eikä ole selvittänyt, miten hän on johtanut arviokirjassa ilmoitetun arvon arvion perustana olevasta kauppahintatilastosta. A on toiminut tältä osin hyvän kiinteistöarvointitavan vastaisesti. Lisäksi jaosto totesi päätöksessään, että on tavallista, että AKA:t ovat yhteydessä heidän toimintaansa valvovaan Keskuskauppakamarin kiinteistöarvointilautakuntaan ja pyytävät lautakunnalta toimintaohjeita heille epäselvissä tilanteissa. Pelkästään se seikka, että A on ollut yhteydessä lautakuntaan, ei osoita arvion olevan epäluotettava.

Keskuskauppakamarin kiinteistöarvointilautakunnan valvontajaosto antoi Keskuskauppakamarin kiinteistöarvointilautakunnan sääntöjen 17 § 1 momentin nojalla A:lle varoituksen.