

Valitus 1/2004

Valvontajaosto antoi muistutuksen

Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunnan valvontajaosto on käsitellyt loma-asuntokiinteistön arviota koskevan valituksen ja antanut sääntöjen 17 §:n nojalla yleisauktorisoitu NN:lle muistutuksen. Valittaja haki muutosta päätökseen kiinteistöarviointilautakunnalta, joka jätti valvontajaoston päätöksen voimaan.

Valittaja omistaa kiinteistön, josta hänen veljensä oli tilannut NN:ltä arvion. Jaostolle ei ollut esitetty, että toimeksiantosopimus olisi laadittu kirjallisesti.

Valittaja oli katsonut auktorisoidun kiinteistöarvioijan olevan esteellinen suorittamaan kiinteistöarviota, koska toimeksiantajan tytärsuoli oli töissä arvioijan yrityksen kanssa samaan franchising-ketjuun kuuluvassa yrityksessä. Valittaja ei ollut toimeksiantaja. Lisäksi valittajan mukaan arvio oli tehty tarkoitushakuisesti ja se sisälsi asiavirheitä.

Hyvää kiinteistöarviointitapaa koskevien määräysten mukaan kiinteistöarvioijan tulee suorittaa arviointi itsenäisesti ja riippumattomasti. Arvioija ei saa ottaa vastaan toimeksiantoa tietoisena siitä, että hänellä, hänen lähisukulaisellaan tai –omaisellaan tai työnantajallaan tai sellaisella, jolla on määräävä asema hänen työnantajayhteisönsä hallinnossa on asiassa odotettavissa etua, joka saattaisi olla ristiriidassa toimeksiantajan edun kanssa, ellei asiasta toimeksiantajan kanssa erikseen sovita. Valvontajaosto katsoi, ettei auktorisoitu kiinteistöarvioija ollut esteellinen suorittamaan arviota valittajan esittämällä perusteella.

Arvioija ei ollut itse suorittanut kiinteistökatselmusta vaan käyttänyt avustajia. Valittaja kertoi katselmuksen tapahtuneen ilman hänen lupaansa. Arvioijan mukaan tapauksessa oli tapahtunut väärinkäsitys. Jaosto totesi, että vastuu katselmuksesta sopimisesta on arvioijalla, eikä hän voi välttyä vastuultaan olettamalla muiden sopineen asiasta. Arvioija vastaa myös käyttämiensä avustajien toiminnasta. Ilman jaostolle toimitettua kirjallista toimeksiantosopimusta ei voitu selvittää, mitä toimeksiantajan kanssa oli sovittu katselmuksesta. Arvioijan ei katsottu toimineen riittävän huolellisesti katselmuksen sopimisen suhteen.

Jaosto katsoi, että hyvään kiinteistöarviointitapaan kuuluu pääsäännön mukaan se, että arvioija itse katselmoi kohteena olevan kiinteistön. Mikäli näin ei erityisestä syystä tehdä, tulee arviokirjassa perustella, miksi arvioija ei henkilökohtaisesti ole suorittanut katselmusta. Tällaisessa tilanteessa tulee myös arviokirjan allekirjoittajana olla katselmuksen tosiasiallisesti suorittanut henkilö, jotta arviokirjaan merkittyjen tietojen oikeellisuus voidaan varmistaa.

Jaosto kiinnitti huomiota arviokirjassa ilmenneisiin puutteisiin. Hyvää kiinteistöarviointitapaa koskevien määräysten mukaan arviolausunnosta tulee käydä ilmi, mitä tarkoitusta varten lausunto on tehty. NN:n lausunnosta tämä tieto puuttui. Lisäksi arvioitavan kiinteistön omistajatietojen yksilöinti oli puutteellista.

Katselmusta suorittaneet henkilöt eivät käyneet kiinteistöllä sijaitsevissa rakennuksissa sisällä, eikä arviokirjassa tuotu esille, miten rakennukset olivat vaikuttaneet arvioon. Oletettavaa on, että myös rakennusten kunnolla on merkitystä kohteen arvoon. Rakennukset olisi tullut tarkemmin huomioida kohteen arvoa määriteltäessä ja niiden vaikutus arvion lopputulokseen olisi tullut tuoda arviolausunnossa ilmi.

Jaosto katsoi, että NN:n lausunnosta ei riittävässä määrin selvinnyt kohteen arvon johtaminen käytetystä vertailuaineistosta. Perustelut arvonmääritykselle olisi tullut tuoda lausunnossa yksilöidysti esille. Myös arviointiin liittyvät epävarmuustekijät olisi tullut esittää selkeämmin.

Kohteen erityislaatu huomioon ottaen arviolausunnon olisi tullut sisältää tarkempi analyysi siitä, miten lausunnossa on päädytty ympäristömuutosten haittavaikutusten määrään sekä tuoda mahdolliset epävarmuustekijät tämänkin osalta ilmi. Perustelut olivat myös tältä osin puutteelliset.

Perusteluiden puutteellisuus heikensi luottamusta arviolausunnon lopputuloksen oikeellisuuteen, johon jaosto ei sinänsä ottanut kantaa.

Valvontajaosto katsoi, ettei yleisauktorisoitu NN:n menettely katselmuksesta sopimisessa, katselmuksen toimittamisessa ja arviolausunnon laatimisessa ollut kaikilta osin hyvän kiinteistöarviointitavan mukaista.

Valvontajaosto antoi Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunnan sääntöjen 17 §:n nojalla auktorisoidulle kiinteistöarvioija NN:lle muistutuksen.