

Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta/Valvontajaosto

Päätös 1/2011

Valvontajaoston mukaan valitus ei antanut aihetta toimenpiteisiin

Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan valvontajaosto on käsitellyt kiinteistön puolikkaan arviota koskevan valituksen. Valituksen ei katsottu antavan aihetta toimenpiteisiin. Päätökseen ei haettu muutosta.

Tausta. X oli pyytänyt asuntoauktorisoitu A:ta arvioimaan Y:n omistaman kiinteistön puolikkaan. Tontin omistus oli jakautunut puoliksi X:n ja Y:n kesken. Arviokirjan mukaan arvioinnin tarkoituksena oli ollut määrittellä arviomiehen näkemys markkina-arvolle puolikkaalle kiinteistöstä (Y:n osuus) osto/kauppaneuvottelua varten. Y valitti A:n tekemästä arviosta.

Y:n valitus. Arviokirja oli laadittu hyvän kiinteistönarviointitavan vastaisesti seuraavasti: (1) Arvioija oli arvioinut omakotitalokiinteistön arvon rakennukseen tutustumatta, (2) Arviokirjan vertailutietoina oli käytetty soveltumattomia kohteita ja alueita sekä tuotu esiin arvioijan oman toimiston välittämiä vertailukelvottomia myyntikohteita, (3) Rakennuksen tarkastelu oli tehty vain päällisin puolin ja piirustuksista sekä kaavatiedoista saadun lähdeaineiston perusteella, eikä arviolausunnosta ilmennyt, mitä rakennusta koskevia piirustuksia arvioijalla oli ollut käytössään.

A:n vastine. A katsoi suorittaneensa annetun tehtävän hyvän kiinteistönarviointitavan mukaisesti sekä toimineensa arviolausuntoa laatiessaan täysin puolueettomasti, ammattitaitoisesti, asiaan perehtyen sekä parhaan kykynsä mukaan käyttäen saatavilla olevaa lähdeaineistoa ja konsultointiapua sekä pitkäaikaista kokemustaan kiinteistönvälittäjänä ja arviomiehenä. A:n mukaan toimeksiantaja X oli nimenomaisesti ilmoittanut, että Y:n omistaman rakennuksen suhteen riittäisi ulkopuolinen tarkastelu. A katsoi myös tuoneensa arviolausunnossaan esille kohteeseen liittyvän vaikeuden, käytössään olleen vertailuaineiston, vertailuaineiston puutteellisuuden sekä rakennuksen arvioinnin ilman sisäpuolisen katselmuksen suorittamista.

Valvontajaoston ratkaisu.

(1) Valvontajaosto totesi, että hyvän kiinteistönarviointitavan vastaisena ei voida pitää sitä, että arvio tehdään ilman rakennuksen sisäpuolella suoritettua katselmusta, mikäli katselmuksen suorittamatta jättämisestä on sovittu toimeksiantajan kanssa. Arviokirjassa oli myös tuotu asianmukaisesti ilmi, että rakennuksessa ei ollut suoritettu sisäpuolista katselmusta.

(2) Valvontajaosto korosti sitä, että arviokirjasta tulee ilmetä kaikki ne seikat, jotka ovat vaikuttaneet kohteen tai omaisuuserän arvoon ja arviointiin. Mikäli arviokirjassa on esitetty tietoja alueella tehdyistä kaupoista, tulee niistä yksilöidä vertailukelpoiset kaupat. Mikäli vertailukauppa-aineisto ei ole arvioitsijan mielestä kyseisen tapauksen kannalta relevanttia tai sitä ei ole ollut saatavilla, tulee asian ilmetä arviokirjasta. Jaosto totesi, että arviokirjassa esitettyjä vertailukelpoisia kauppvoja oli yksilöity, ja käytetty vertailukauppa-aineisto oli ollut riittävää. Arviokirjassa oli myös tuotu esiin kahden samalla ruutukaava-alueella tehdyn kiinteistökaupan myyntitiedot todeten, etteivät kyseiset kaupat sovi vertailuaineistoksi.

(3) Valvontajaosto totesi, että vaikka arviokirjassa ei ole tarkemmin eritelty, mitä piirustuksia arvion pohjana oli käytetty, oli arviokirjassa viitattu piirustuksiin ja kaupungin kiinteistörekisteristä hankittuihin tietoihin, jotka ovat julkisesti saatavilla olevia asiakirjoja. Arviokirjassa oli myös tuotu ilmi, että olettamuksena rakennuksen arvioinnissa on käytetty ns. normaalia hyvää asumistasoa. Jaosto katsoi, että arviokirjasta ilmeni riittävän selkeästi se, mihin rakennuksen arviointi oli perustunut.

Jaosto katsoi, että arviointi oli suoritettu toimeksiannon mukaisena, ja arviokirjassa oli esitetty riittävän selkeästi ja yksilöidysti perustelut, joiden nojalla arvioija oli päättänyt esittämänsä lopputulokseen. Arvioija oli toiminut asiassa häneltä edellytettävää huolellisuutta noudattaen. Edellä mainituilla perusteilla arvioijan toiminta ei ollut AKA-arvioitsijoiden toimintaa koskevien sääntöjen tai ohjeiden tai hyvän kiinteistönarviointitavan vastaista, joten asia ei antanut aihetta toimenpiteisiin.