



7.12.2021

Ympäristöministeriö
lausuntopalvelu.fi

Ympäristöministeriö on pyytänyt lausuntoa hallituksen esityksestä koskien kaavoitus- ja rakentamislakia. Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnalta ei ole pyydetty lausuntoa, mutta se on halunnut lausua asiassa erityisesti toteuttamismaksun määrittämiseen liittyvän *arvonnousun määrittämisen ja tämän arvioinnin tekijän pätevyyden ja osaamisvaatimusten osalta (erityisesti esityksen 150 § ja 328 §, osin myös 139 § ja 145 §)*.

Kiinteistönarviointilautakunta toteaa aluksi, että se huolehtii auktorisoitujen kiinteistöarvioijien (AKA) auktorisoinnista ja näiden toiminnan valvonnasta. Lisäksi lautakunta järjestää kiinteistönarvioitsijakokeita ja huolehtii Keskuskauppakamarin hyväksymien kiinteistönarvioitsijoiden (KHK) toiminnan valvonnasta ja siihen liittyen kiinteistönarvioinnin yleisestä ohjauksesta, kehittämisestä ja valvonnasta. Lautakunta myös edistää hyvää kiinteistönarviointitapaa ja ohjaa menettelytapoja esimerkiksi antamalla yleisiä suosituksia. Se pyrkii myös edistämään ja tukemaan kiinteistöarviointialan tutkimusta ja koulutusta. Kiinteistönarviointilautakunnan toiminnasta ja KHK-arvioitsijoista säädetään kiinteistörahastolain (1173/1997) 18 a – 18 e §:ssä.

Hallituksen esityksen 21 luvun 139 § määrittelee maanomistajan velvollisuutta osallistua kunnan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, mikäli asemakaavasta aiheutuisi omistajalle *merkittävää maan arvonnousuun perustuvaa hyötyä*. Kohdan perustelujen mukaan aiheutuva arvonnousu määritellään yleensä kiinteistön markkina-arvoon perustuvalla kauppa-arvomenetelmällä kiinteistöarvioinnin menetelmin. Hallituksen esityksen 21 luvun 145 §:ssä käsitellään arvonnousun määrän laskemista. Kohdassa viitataan erityisesti lunastuslain säännöksiin arvon määrittämisen osalta.

Kiinteistönarviointilautakunta haluaa korostaa, että kiinteistön arvonnousun arvioiminen on *erittäin vaativa arviointitehtävä*, kuten Ekroos & Majamaakin (Maankäyttö- ja rakennuslaki 2018, s. 521) MRL:n kommentaariateoksessaan toteavat. Asuinkiinteistöjen arviointi perustuu yleisimmin vertailukauppahinta-aineiston kautta saataviin tietoihin, jotka sovitetaan kulloisenkin markkinatilanteen mukaisesti kuhunkin yksittäistapaukseen. Toimitilakiinteistöjen kohdalla arvioinnissa kyse on useimmin kiinteistön nettovuokratuottoihin perustuvan tuottolähestymistavan soveltamisesta. Molemmissa tapauksissa kyse on asemakaavasta aiheutuvan kiinteistön markkina-arvon nousun (muutoksen) määrittämisestä 145 §:n määrittelemien arvioinnin arvohetkien välillä. Keskinäisten kiinteistöyhtiöiden ja muidenkin yhtiöiden tapauksessa arviointitilanteet voivat olla erityisen komplisoituja. Koska arvonnousun arviointi on vaativaa, sen pitäisi olla *asiantuntevien ja riippumattomien kiinteistöarvioijien tehtävä*. Tätä osaamisvaatimusta sekä tehtävän haasteellisuutta on syytä korostaa myös kaavoitus- ja rakentamislakissa. Kiinteistönarviointilautakunta esittääkin, että hallituksen esityksessä olisi syytä määritellä arvioijan osaamis- ja muut vaatimukset sekä lisätä säädösten



7.12.2021

perusteluosioon esimerkkinä osaamisvaatimusten täyttämistä auktorisoidut kiinteistönarvioitsijat (AKA ja/tai KHK).

Kauko Viitanen
Kiinteistönarviointilautakunnan
puheenjohtaja

Raisa Harju
Kiinteistönarviointilautakunnan
sihteeri

Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta huolehtii auktorisoitujen kiinteistöarvioijien (AKA) auktorisoinnista ja näiden toiminnan valvonnasta. Lisäksi lautakunta järjestää kiinteistönarvioitsijakokeita ja huolehtii Keskuskauppakamarin hyväksymien kiinteistönarvioitsijoiden (KHK) toiminnan valvonnasta ja siihen liittyen kiinteistönarvioinnin yleisestä ohjauksesta, kehittämisestä ja valvonnasta. Lisäksi lautakunta edistää hyvää kiinteistönarviointitapaa ja ohjaa menettelytapoja esimerkiksi antamalla yleisiä suosituksia sekä edistää ja tukee kiinteistöarviointialan tutkimusta ja koulutusta. Lautakunta on yhteissäännetty. Sen kokoonpano ja lakisääteiset tehtävät on määriteltä kiinteistörahastolaissa (18 a – 18 e §) ja itsesäännetty tehtävät lautakunnan säännöissä ja työjärjestyksessä. Lisätietoa kiinteistönarviointilautakunnan toiminnasta <http://kauppakamari.fi/kiinteistoarviointi/>