

Arvioitsijan vastuut

Maa- ja metsätilojen arvioinnin tekninen koulutus
Ruokavirasto 29.9.2022



Mikko Hakola
Asianaja, ekonomi agrologi

Arvioinnin tarkoitus

Lakisääteinen

- lunastuslaki, kiinteistönmuodostamislaki
- Kaivoslaki, luonnonsuojelulaki
- Arvioijina viranomaiset, esim. toimitusinsinööri

Vapaaehtoinen

- Ostamista ja myymistä tukevat arvioinnit
- Vakuuksien arvioimiseen
- Vakuutusten myöntämiseen
- Sopimuksia, osituksia, perinnönjakoja
- Yrityssaneerauksissa ja velkajärjestelyissä
- Konkursseissa ja ulosottomyynneissä
- Kirjanpitolaitokset

Arvoja eri perspektiivistä

Ei-markkinaperusteinen

- Verotusarvo, pakkomyyntiarvo, käyttöarvo
- Investointiarvo, purkuarvo, liittoarvo

Markkina-arvo

- Arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

Arviointimenetelmät

Kauppa-arvomenetelmä

- Verrataan vertailukelpoisten kohteiden myynnistä paikkakunnalla maksettuja kauppahintoja

Tuottoarvomenetelmä

- Tulevaisuudessa saatavien vuotuisten nettotuottojen pääomistettua arvoa
- Vuotuiset tuotot– menot = nettotuotot diskontataan valitulla korkokannalla arviointihetkeen

Kustannusarvomenetelmä

- Tehdään uudisrakennuskustannuksista vuosittaiset iästä ja kunnosta aiheutuvat arvonalennukset, eli poistot
- Jäljelle jää tekninen nykyarvo

Edellisten yhdistelmät kokonaisuuden arvioimiseksi

Vastuut arvioinnin seurauksena

1. Sopimusoikeuden yleiset periaatteet

- Sopimusperusteinen vahingonkorvausvastuu

2. Vahingonkorvauslaki

- Sopimussuhteen ulkopuolinen vahingonkorvausvastuu

3. Rikosoikeus

- Vastuu rikoksen perusteella

4. Kurinpidollinen vastuu

- Järjestön jäsenen kohdistamat seuraukset

5. Eettinen vastuu

- Hyvä kiinteistönarviointitapa
- Hyvä välitystapa

6. Vastuuvakuutus

Perusteita vahingonkorvausvelvollisuuden syntymiseen

Vahinko

- Kukaan ei voi vaatia menestyksekkäästi vahingonkorvausta, jos ei ole syntynyt vahinkoa

Syy-yhteys

- Jotta voi vaatia joltain vahingonkorvausta, tulee tämän olla aiheuttanut vahingon, olla syypää sen syntymiseen

Vastuu

- Vahingon aiheuttajan tulee olla lain edellyttämällä perusteella vastuussa vahingosta
- Tahallinen teko = tarkoitus aiheuttaa vahinkoa taikka tietoisuus vahingon syntymisestä toimintansa seurauksena
- Tuottamus = huolimattomuutta, johon ei olisi ollut aihetta taikka puutetta osaamisessa, joka on johtanut vahinkoon

1. Sopimusperusteinen vahingonkorvausvastuu

Mistä on kysymys:

Korvausvastuu syntyy, jos sopimusta rikotaan

- Rikkomus voi olla esim. virheellinen toiminta suhteessa sopimuksen velvoitteisiin
- Arvion laatija laatii arviokirjan, joka synnyttää vahinkoa arvion tilaajalle
- Jossain tilanteissa myös vastapuoli tulee ottaa huomioon
- Kiinteistönvälittäjän asiakkaan vastapuoli "välitystehtävässä"
 - Laki kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä 8 §
 - Tietojen tulee olla oikeat ja riittävät
 - Kiinteistönvälittäjän ja vastapuolen välinen suhde on tällä perusteella sellainen, että välittäjän vahingonkorvausvelvollisuutta vastapuolelle on arvioitava vahingonkorvausta sopimussuhteissa koskevien oikeusohjeiden perusteella

1. Sopimusperusteinen vahingonkorvausvastuu

Tuottamus:

- Tuottamus yleensä syynä vastuulle sopimussuhteissa
- Sopimuskumppanilla oikeus saada vahinko kokonaan korvatuksi (voidaan vaatia myös kohtuullistamista)
- Puhdas varallisuusvahinko tulee myös korvata
- Vahingonkorvausvastuuta voidaan sopimalla rajoittaa taikka poistaa kokonaan
 - Kuluttajansuojalain mukaisia pakottavia oikeuksia ei voida sopimalla vähentää
 - Lähes kaikkiin yrityksen kuluttajille tarjoamiin palveluihin sovelletaan kuluttajansuojalakia
- Jos vahinko on aiheutettu tahallisesti taikka törkeällä huolimattomuudella, on korvausvelvollisuus muusta sovitusta huolimatta silti olemassa (KKO 1993:166)

1. Sopimusperusteinen vahingonkorvausvastuu

Työntekijän vastuu:

- Työntekijä ei ole suoraan vastuussa vahinkoa kärsinyttä toista sopimusosapuolta kohtaan
- Sama koskee myös sitä vastapuolta, joka samastetaan työntekijän työnantajan sopimuspuoleen
- KKO 1993:38, 1992:165, 1992:166, 1994:5
- Toisin sanoen työnantaja vastaa vahingosta kärsineelle isännänvastuun perusteella
- Työntekijä vastaa vahingosta työnantajalle vahingonkorvauslain 4 luvun 1 § :n mukaan (työsopimuslaki 12 luku 1 §) ja tästä myöhemmin

1. Sopimusperusteinen vahingonkorvausvastuu

Esimerkki 1 tuottamuksesta:

- Isäntä tilaa arvioijalta koko maatilan arvion myyntiä varten
 - Arvioija tekee tässä itse metsäarviot ja laskuvirheen seurauksena puuston määrän jää 100 t€ alakanttiin
 - Arvioija ei huomaa tarkistaa kaupungilta, että tilalle on kaavamuutoksen vuoksi tullut vapaa-ajan asunnon 50 t€:n suuruinen oikeus ison järven rantaan
 - Muuten maatila arvioidaan 300 t€:n arvoiseksi
- Maatila myydään metsineen ja rantapaikan kanssa 300 t€:lla perustuen kiinnostuneille annettuun arviokirjaan
 - Tässä on syntynyt 150 t€:n vahinko johtuen arvioitsijan tuottamuksesta
 - Arvioija on vastuussa vahingosta, ellei sopimus poista tai rajoita sitä – tahallisuus ja törkeä huolimattomuus oikeuttavat silti korvausvelvollisuuteen

1. Sopimusperusteinen vahingonkorvausvastuu

Esimerkki 2 tuottamuksesta:

- Talonomistaja tilaa arviolausunnon talon arvosta
 - Arvioijan kiinteistönvälitysyriksen työntekijä arvioi talon ja tilan arvoksi 350 t€
 - Arvioijan välitysyriksen työntekijä huomaa, että uittoyhtiöllä on kiinteistörekisteriotteen mukaan pysyvä käyttöoikeus tilan maa-alueeseen, mutta ei tutki asiaa enempää
 - Talonomistaja antaa kohteen myytäväksi ja kauppa tehdään 350 t€:lla eikä ostaja saa enempää tietoa uittoyhtiön oikeudesta
- Kaupan jälkeen käy ilmi, että naapurikiinteistölle tulee tukkien pudotuspaikka ja että uittaja käyttää tilan läpi kulkevaa tietä tukkien pudotuspaikalle

1. Sopimusperusteinen vahingonkorvausvastuu

Esimerkki 2 tuottamuksesta jatkuu:

- Arvioijan kiinteistönvälitysyrityksen olisi tullut selvittää uittoyhtiön tarkka oikeus ja ilmoittaa se ostajalle
- Välitysyryitys on velvollinen vaadittaessa suorittamaan ostajalle vahingonkorvausta ja myyjä antamaan hinnanalennusta
- Välitysliikkeen tulee huomioida myös vastapuolen edut (laki kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä 13 §)
- Työntekijä ei ole korvausvastuussa myyjälle taikka ostajalle, koska ei ole vastuussa työnantajansa sopimuspuolelle (tai tähän asemaan samastettavalle ostaja) sopimuksen täyttämisestä tai rikkomisesta
- Työntekijä ei ole vastuussa myöskään vahingonkorvauslain nojalla, koska hänen virheensä on tapahtunut vain työnantajan sopimusvelvoitteen täyttämisestä
- KKO 1993:38

1. Sopimusperusteinen vahingonkorvausvastuu

Esimerkki 3 tuottamuksesta:

- Arvioija laatii isännän pyynnöstä arviokirjan hyvällä paikalla olevan ison järven rannalla olevasta 2 hehtaarin määräalaisesta niemenkärkitontista
- Arvioija tekee laajan selonteon alueella myydyistä tonteista viimeisimmän 10 vuoden ajalta kauppaa-arvomenetelmällä päätyen 100 t€:n arvoon +/- 10 %
- Isäntä myy määräalan naapurilleen 100 t€:lla
- Naapuri laittaa 6 kk:n kuluttua kohteen myyntiin äkillisessä rahapulassaan saaden siitä nettihuutokaupassa 150 t€, kun kaksi kiinteistön väkisin haluavaa varakasta tahoa huutivat siitä tosissaan kilpaa
- Isäntä tuohtuu arvioijalle väittäen tämän toimineen tuottamuksellisesti hänelle vahinkoa aiheuttaen

1. Sopimusperusteinen vahingonkorvausvastuu

Esimerkki 3 tuottamuksesta jatkuu:

- Kysymys on tässä siitä, onko arvioija toiminut riittävän huolellisesti ja ammattitaitoisesti
- Onko arvioijan hankkima tausta-aineisto riittävä ja onko arvioija ottanut huomioon hinnanmuodostukseen vaikuttavat kaikki seikat
- Onko toimeksianto määritelty riittävän selvästi
- Onko arvion perusta valintoineen ja tulkintoineen tuotu esille niin, että arvion tulkinta tuloksineen on selvää
- Vai onko tässä kysymys vain siitä, että kaksi jääräpäistä ostajaa on sattunut ihastumaan samaan kohteeseen normaalien todennäköisyyksien ulkopuolella
 - Maksettu ylihintaa
- Ja onko arvioija sopimuksessaan isännän kanssa rajoittanut vastuunsa esim. arviokirjan laatimisen hintaan
- Lopullisesti asian ratkaisee tuomioistuin tai välimiesoikeus
- Eli onko arvioija tuottamuksellisessa vastuussa isännälle

1. Sopimusperusteinen vahingonkorvausvastuu

Esimerkki 4 tuottamuksesta:

- Maataloudesta innostunut omaisuutta juuri kohtuullisen palon perinyt kaupunkilaismies A on halukas ostamaan isomman maatilan, kun hänen vaimonsa O valmistuu pian eläinlääkäriksi
- A on löytänyt mielestään sopivan tilan, jossa 160 lypsylehmää kolmen robotin pihattonavetassa ja siellä on saman verran muutakin karjaa
- Hyvää peltoa on 150 ha, kohtuullista metsää 100 ha, uudehko omakotitalo navetan pihapiirissä, isohko konehalli ja paja sekä tarpeellinen kalusto
- A pyytää sinua tekemään arvion tilan käyvästä arvosta

1. Sopimusperusteinen vahingonkorvausvastuu

Esimerkki 4 tuottamuksesta jatkuu:

- Lasket nopeasti:
 - Pelto: 150 ha x 10 t€/ha = 1,50 M€
 - Metsä: 100 ha x 6 t€/ha = 0,60 M€
 - OKT 2010 = 0,30 M€
 - Konehalli 2005: 16 m x 40 m = 0,10 M€
 - Paja 2007: 16 m x 15 m = 0,10 M€
 - 10 v navetta: JHA 2 M€ = 1,50 M€
 - Koneet noin 0,40 M€
 - Eläimet 320 kpl 0,25 M€
 - YHTEENSÄ = 4,75 M€ ja **pyöritys 4,5 M€**
 - **Ja teet sellaisen arvion hänelle**
- A ostaa tilan 4,5 miljoonalla
 - O muuttaa pian perässä
 - Kaikki näyttää menevän hyvin

1. Sopimusperusteinen vahingonkorvausvastuu

Esimerkki 4 tuottamuksesta jatkuu:

- A kyllästyy hoitamaan tilaa ja laittaa sen myyntiin
- Tilaa on myyty puoli vuotta ja korkein tarjous on ohessa
 - Pelto: 150 ha x 10 t€/ha = 1,50 M€ = **0,90 M€**
 - Metsä: 100 ha x 6 t€/ha = 0,60 M€ = **0,50 M€**
 - OKT 2010 = 0,30 M€ = **0,10 M€**
 - Konehalli 2005: 16 m x 40 m = 0,10 M€ = **0,05 M€**
 - Paja 2007: 16 m x 15 m = 0,10 M€ = **0,05 M€**
 - 10 v navetta: JHA 2 M€ = 1,50 M€ = **0,30 M€**
 - Koneet noin 0,40 M€ = **0,25 M€**
 - Eläimet 320 kpl 0,25 M€ = **0,15 M€**
 - **YHTEENSÄ = 2,30 M€ ja pyöristys 2,0 M€**

1. Sopimusperusteinen vahingonkorvausvastuu

Esimerkki 4 tuottamuksesta jatkuu:

- A on raivoissaan ja hän uhkaa suurilla korvausvaatimuksilla
- Hän maksoi tilasta 4,5 miljoonaa ja saatu korkein tarjous puolen vuoden myymisen jälkeen on 2 miljoonaa
- A:n mielestä
 - Pellot arvioitiin yläkanttiin, vaikka ne kytkeytyvät tiukasti tilan tuotantosuuntaan ja navetta on arvoton ilman peltoja
 - Kaikki metsiä ei voida myydä pois, sillä tuotantorakennuksen ympärillä tulee olla omaa maata myöhemmän laajennuksen turvaamiseksi niin, ettei sen haitoista valiteta
 - Navetan kysyntä on ollut olematonta ja sen arvioinnista olisi tullut vähentää pois saadut tuet ja avustukset
 - Omakotitalo navetan vieressä on ei ole myytävissä erikseen pois pihapiirin arvoa alentamatta ja toimintaa heikentämättä ja siksi sen arvio oli yläkanttiin
 - Tuotantopanosten hinta on noussut huomattavasti ja samalla tilojen arvo on laskenut
 - Korot ovat nousussa ja tiloista maksettavat hinnat ovat laskussa

1. Sopimusperusteinen vahingonkorvausvastuu

Esimerkki 4 tuottamuksesta jatkuu:

- Kaikkea voi vahinkoa kärsinyt nostaa esiin
- Kysymys on tässä siitä, onko arvioija toiminut riittävän huolellisesti ja ammattitaitoisesti
- Onko arvioijan hankkima tausta-aineisto riittävä ja onko arvioija ottanut huomioon hinnanmuodostukseen vaikuttavat kaikki seikat
- Onko toimeksianto määritelty riittävän selvästi
- Onko arvion perusta valintoineen ja tulkintoineen tuotu esille niin, että arvion tulkinta tuloksineen on selvää
- Olisiko tullut huomioda valtion avustukset ja tuet tuotantorakennusten arvoa vähentävänä tekijänä
- Miten on arvioitu tila tuottavana yrityksenä ja sen kyky maksaa ostos takaisin tuotoksellaan
- Miten on arviossa varauduttu tuleviin ilmeisiin riskeihin
- Jälleen asia lopullisesti ratkaistaan oikeudessa annetun näytön ja asiaa koskevan lainsäädännön perusteella

2. Sopimussuhteen ulkopuolinen vahingonkorvausvastuu

Vahingonkorvauslaki

- Ei koske sopimukseen perustuvaa tai muussa laissa säädettyä korvausvastuuta 1 luku 1 §
 - Ellei vahingonkorvauslaissa tai muussa laissa toisin säädetä
- Tällainen on vahinko mm. muulle taholle kuin arvion tilaajalle
 - Tai sellaiseksi samastettava kts. edellä KKO 1993:38
- Korvauksen perusta vahingonkorvauslain mukaan
 - Joka tahallisesti tai tuottamuksesta aiheuttaa toiselle vahingon, on velvollinen korvaamaan sen 2 luku 1 §
 - Korvausvastuuta voidaan kohtuullistaa, jos osapuoltenväliset varallisuusolosuhteet ja muut olosuhteet sitä edellyttävät
 - Jos tahallinen teko, täysi korvausvastuu, ellei erityisiä syitä alentaa korvausvastuuta

2. Sopimussuhteen ulkopuolinen vahingonkorvausvastuu

Vahingonkorvauslaki jatkuu

- Vahingonkorvauslain 5 luku 1 § : korvaus käsittää
 - Hyvityksen henkilö- ja esinevahingosta (pääsääntö)
 - Hyvityksen kärsimyksestä (5 luku 4a § ja 6 §)
 - Taloudellisesta vahingosta ilman yhteyttä henkilö- tai esinevahinkoon
 - Vahinko on aiheutettu rangaistavaksi säädetyllä teolla (rikos)
 - Julkista valtaa käytettäessä tai
 - Erittäin painavista syistä
- Arvioinnin yhteydessä on kysymys taloudellisesta vahingosta

2. Sopimussuhteen ulkopuolinen vahingonkorvausvastuu

Vahingonkorvauslaki jatkuu

Vahingonkorvauslaki 4 luku 1 §

- Työntekijä on velvollinen korvaamaan työssään virheellään tai laiminlyönnillään aiheuttaneesta vahingosta kolmannelle:
 - Määrän, joka harkitaan kohtuulliseksi ottamalla huomioon vahingon suuruus, teon laatu, vahingon aiheuttajan asema, vahingon kärsineen tarve sekä muut olosuhteet.
 - Jos työntekijän viaksi jää vain lievä tuottamus, ei vahingonkorvausta ole tuomittava.
 - Eli työntekijän tulee korvata lievää törkeämpää tuottamusta edellyttävät vahingot.
 - Tahallisesti aiheutetut vahingot korvataan täysimääräisesti, ellei ole erityistä syytä kohtuullistamalla alentaa korvausta.
- Työntekijä ei ole vastuussa vahingonkorvauslain nojalla, jos hänen virheensä on tapahtunut vain työnantajan sopimusvelvoitteen täyttämisestä suhteessa sopimuskumppanin ja siihen verrattavaan kolmanteen tahoon

2. Sopimussuhteen ulkopuolinen vahingonkorvausvastuu

Vahingonkorvauslaki jatkuu

Esimerkki 5 vahingonkorvauslaki

- As Oy:n omistama tontti jakaantuu osakkeiden perusteella kolmeen osaan, joista A omistaa osan 1 sekä B omistaa osat 2 ja 3.
- Tontin osalla 1 on rakennusoikeutta 300 m² (vapaana 100 m²), osalla 2 oikeutta on 180 m² (vapaana 0 m²), ja osalla 3 oikeutta on 200 m² (vapaana 200 m² – ei rakennuksia)
- B haluaa myydä tontin osan 3 hallintaan oikeuttavat osakkeet ja palkkaa siihen välittäjä C:n
- C selvittää rakennusvalvonnasta tontin osan 2 ja 3 käytetyt ja vapaat rakennusoikeudet (edellinen täsmää)
- C tekee tontin osan 2 rakennukseen tarkistuksen ja pitää talon yläkertaa sisäkaton mataluuden ja ikkunoiden pienuuden vuoksi rakennusoikeutta kuluttamattomana ullakkona

2. Sopimussuhteen ulkopuolinen vahingonkorvausvastuu

Vahingonkorvauslaki jatkuu

Esimerkki 5 vahingonkorvauslaki jatkuu

- C myy tontin osan 3 D Oy:lle 240 t€:n kauppahinnasta
- D Oy aikoo rakentaa kohteeseen 200 m²:n rivitalon
- C myy B:n pyynnöstä tontin osa 2 hallintaan oikeuttavat osakkeet E:lle, eli B ei enää ole mukana As Oy:ssä
- Myöhemmin A, D Oy ja E päättävät yhdessä tarkistusmitata tontin osan 2 talon käyttämän rakennusoikeuden määrän laserkeilauksella
 - Talon havaitaan käyttävän rakennusoikeutta 230 m² eikä vain 180 m²
 - Johtopäätös on, ettei D Oy ole voinut saada kaupassa rakennusoikeutta 200 m², vaan 150 m²
 - A, D Oy ja E ilmoittavat tästä heti rakennusvalvonnalle

2. Sopimussuhteen ulkopuolinen vahingonkorvausvastuu

Vahingonkorvauslaki jatkuu

Esimerkki 5 vahingonkorvauslaki jatkuu

- Rakennusvalvonta merkitsee tontin osan 2 käyttävän rakennusoikeutta 230 m² ja että tontin osalla 3 on käytettävissä rakennusoikeutta enää vain 150 m²
- D Oy vaatii B:tä palauttamaan kauppahintaa 50 t€
- B on maksanut kaikki kauppahinnat pankille ja on varaton
- D Oy nosta kahteen B:tä ja C:tä vastaan oikeudessa
 - C on tehnyt välittäjänä virheen (selonotto- ja tiedonannossa)
 - Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistoj. välityksestä 9, 11 ja 14 §
 - Toimeksiantajan vastapuolella on oikeus saada välitysliikkeeltä korvaus vahingosta, jonka välitysliikkeen virheellinen menettely on hänelle aiheuttanut.
- Asuntokauppalaki 6 L 11 § virhe: liian vähän rakennusoikeutta

2. Sopimussuhteen ulkopuolinen vahingonkorvausvastuu

Vahingonkorvauslaki jatkuu

Esimerkki 5 vahingonkorvauslaki jatkuu

- B ja C vastustavat vaatimuksia todeten:
 - Asiassa ei sovelleta asuntokauppalakia, vaan kauppalakia, koska osakkeet eivät oikeuttaneet hallitsemaan asuntoa taikka rakennusta taikka niiden osaa, vaan tyhjää tontin osaa
 - Asiassa ei sovelleta lakia kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä, sillä D Oy on ostanut tontin liiketoimintaansa varten, vaan C:n korvausvastuu määräytyy vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n mukaan tahallisuuteen tai tuottamukseen perustuvan korvausvastuun mukaisesti
 - Oikeus ei ottanut kantaa olisiko ollut olemassa vahingonkorvauslain 5 luvun 1 §:n mukaisia erittäin painavia
- Oikeus totesi, ettei C ollut menetellyt huolimattomasti antaessaan D Oy:lle tiedon tontinosan 3 käytössä olevan rakennusoikeuden määrästä
- Hovioikeus ei antanut D Oy:lle jatkokäsittelylupaa

3. Vastuu rikoksen perusteella

Rikoslain mukainen vastuu

- Käytännössä tällöin puhutaan petosrikoksista
 - Petos ja törkeä petos taikka siinä avustaminen
 - Käytännössä erehdyttää jotakuta saadakseen itselleen taikka toiselle oikeudetonta taloudellista hyötyä taikka aikaansaa erehdytetylle taloudellista vahinkoa
 - Tässä laatimalla tahallaan virheellisen arviokirjan, jotta joku voi myydä jollekin omaisuutta sen todellista arvoa kalliimmalla taikka ostaa joltakin omaisuutta sen todellista arvoa halvemmalla
 - Kyseessä olisi avunantaminen törkeässä petoksessa, jos tavoitellaan huomattavaa hyötyä taikka aiheutetaan erityisen tuntuva vahinko ja rikos olisi kokonaisuutena arvostellen törkeä
 - Minimirangaistus törkeässä teossa on 4 kuukautta vankeutta

3. Vastuu rikoksen perusteella

Rikoslain mukainen vastuu jatkuu

- Vahingonkorvauslain mukainen vastuu
 - Rikosasian oikeudenkäynnissä vastaaja saa esittää korvausvaatimuksensa nostamatta erillistä oikeudenkäyntiä
 - Vahingonkorvauslain 5 luvun 1 § :n mukaan vahinkoa kärsinyt saa esittää korvausvaatimuksen myös henkilö- ja esinevahinkoon liittymättömistä taloudellisista vahingoista, jos vahinko on aiheutettu rangaistavaksi säädetyllä teolla

4. Kurinpidollinen vastuu

Vastuu liittyy järjestötoimintaan

- Järjestöt
 - Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry
 - Suomen kiinteistöarviointiyhdistys ry
 - Keskuskauppakamarin auktorisoimia arvioijia
 - Keskuskauppakamarin hyväksymiä kiinteistönarvioitsijoita
- Kurinpitotoimet
 - Varoitukset
 - Järjestöstä erottaminen
 - Järjestöön kuulumista taikka auktorisointia ilmaisevan tunnuksen käytön kieltäminen

5. Eettinen vastuu

Keskuskauppakamarin Kiinteistöarviolautakunnan säännöt

- Keskuskauppakamarin hyväksymät kiinteistönarvioitsijat
- Keskuskauppakamarin AKA-auktorisoidut arvioijat

=> Noudattavat hyvää kiinteistöarvointitapaa

Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry:llä on moraalिसäännöt

Kiinteistönvälitysalan keskusliitto ry:llä (KVKL) on hyvää välitystapaa koskevat ohjeet.

Järjestöjen jäsenten tulee noudattaa em. ohjeita ja sääntöjä

6. Vastuuvakuutus

Vastuuvakuutuksen tarkoitus ja perusta

- Varautua mahdollisiin vahingonkorvauskanteisiin
- Vakuutusyhtiön vastuu perustuu tehtyyn vakuutus sopimukseen sekä vakuutusehtoihin ja mahdollisesti tehtyihin poikkeuksiin
- Vakuutusyhtiö ei korvaa tahallisella teolla eikä törkeällä huolimattomuudella aiheutettuja vahinkoja
- Välitysliikelaki edellyttää riittävää vastuuvakuutusta
- Arviotoiminta tulee yleensä neuvotella erikseen kiinteistövälitystoimintaa koskevan vakuutuksen piiriin

Kiitos !