

Eettisten periaatteiden säännöstö ammattimaisille arvioijille

Kauko Viitanen, Heidi Falkenbach (toim.)

Suomennoksen julkaisija ja kustantaja:



Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry
Fastighetsvärderingsföreningen i Finland rf

Kansainvälinen arviointistandardineuvosto (The International Valuation Standards Council), Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry (SKAY), tekijät, toimittajat ja julkaisijat eivät ota vastuuta vahingoista kenellekään, joka toimii tai on toimimatta luottaen tämän julkaisun sisältyvän materiaaliin, riippumatta siitä, onko vahinko aiheutunut huolimattomuudesta tai muutoin.

The International Valuation Standards Council, Finnish Association of Real Estate Valuation (SKAY), the authors, editors and the publishers do not accept responsibility for loss caused to any person who acts or refrains from acting in reliance on the material in this publication, whether such loss is caused by negligence or otherwise.

ISBN 978-952-93-4947-0

Tekijänoikeus © 2014 Kansainvälinen arviointistandardineuvosto

Copyright © 2014 International Valuation Standards Council

Tekijänoikeus © 2011 Kansainvälinen arviointistandardineuvosto (IVSC).

Kaikki oikeudet pidätetään, kohteena Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry:lle (SKAY) myönnetty lupa kääntää ”Code of Ethical Principles for Professional Valuers” suomen kielelle ja uudelleen tuottaa dokumentti käännöksessä. Suomenkielisen käännökset tekijänoikeudet kuuluvat Kansainväliselle arviointistandardineuvostolle (IVSC).

Copyright © 2011 International Valuation Standards Council (IVSC).

All rights reserved, subject to permission having been granted to the Finnish Association for Real Estate Valuation to translate “Code of Ethical Principles for Professional Valuers” into the Finnish language and reproduce that document in translation. The Finnish translation is the copyright of IVSC.

IVSC eikä SKAY hyväksy mitään vastuuta uudelleenjulkaistun tai käännetyn tekstin sisältämän informaation virheellömyydestä. Nimettyjen julkaisujen hyväksyty teksti on se, jonka IVSC on julkaissut englannin kielellä, ja kopioita on saatavissa Kansainväliseltä arviointistandardineuvostolta (IVSC), 1 King Street, London EC2V 8AU, UK. Internet: <http://www.ivsc.org>

No responsibility is accepted by the IVSC or SKAY for the accuracy of information contained in the text as republished or translated. The approved text of designated publications is that published by the IVSC in the English language and copies may be obtained from the IVSC, 1 King Street, London EC2V 8AU, UK. Internet: <http://www.ivsc.org>

Eettisten periaatteiden säännöstö ammattimaisille arvioijille sisältää tekijänoikeuden alaista materiaalia lähteestä “International Ethics Standards Board for Accountants’ Code of Ethics for Professional Accountants (April 2010)” ja on tuotettu uudelleen Kansainvälisen tilintarkastajien yhteistyöjärjestön (IFAC) ystävällisellä luvalla. Lisätietoa IFAC:sta saa osoitteesta www.ifac.org.

The Code of Ethical Principles for Professional Valuers contains copyrighted material from the International Ethics Standards Board for Accountants’ Code of Ethics for Professional Accountants (April 2010) and is reproduced with the kind permission of the International Federation of Accountants (IFAC). For further information about IFAC please visit www.ifac.org.

Mitään osaa tästä julkaisusta ei saa kääntää, painaa tai tuottaa uudelleen tai hyödyntää missään muodossa kokonaan tai osaksi millään tavalla elektronisesti, mekaanisesti tai muulla, nyt tiedossa olevalla tai myöhemmin keksittävällä tavalla mukaan lukien kuvakopiointi ja nauhoittaminen ja mikä tahansa tietovarasto- ja takaisinpalautusjärjestelmä ilman etukäteen annettua kirjallista lupaa, josta päättää Kansainväliseen arviointistandardineuvosto. Julkaisu- ja kopiointiasioissa yhteydenotot Kansainväliseen arviointistandardineuvostoon: 41 Moorgate, LONDON, EC2R 6PP, United Kingdom, Tel: +44 (0)20 7374 5585, Email: ivsc@ivsc.org

No part of this publication may be translated, reprinted or reproduced or utilised in any form either in whole or in part or by any electronic, mechanical or other means, now known or hereafter invented, including photocopying and recording, or in any information storage and retrieval system, without the prior permission in writing of the International Valuation Standards Council. Please address publication and copyrights matters to the International Valuation Standards Council: 41 Moorgate, LONDON, EC2R 6PP, United Kingdom, Tel: +44 (0)20 7374 5585, Email: ivsc@ivsc.org

Julkaistu Helsingissä 2014.

Published in Helsinki 2014.

Esipuhe suomenkieliseen käännökseen (IVS 2013)

Omaisuuksien arviointitoiminta on muuttunut yhä merkittävämmäksi tehtäväksi kansainvälistyneillä rahoitus- ja muilla markkinoilla. Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry (SKAY) on vuonna 1978 perustettu aatteellinen yhdistys, jonka tavoitteena on edistää ammattitaitoista ja hyvään kiinteistöarviointitapaan perustuvaa kiinteistönarviointia sekä edistää kiinteistönarviointitoiminnan yleistä tuntemusta. Yhdistys on ollut keskeisesti mukana perustamassa Suomeen kiinteistönarvioinnin auktorisointijärjestelmää, joka vuonna 2004 siirrettiin Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan tehtäväksi, sekä tukemassa arviointitoiminnan kehittämistä. Yksi viimevuosien tärkeimmistä hankkeista on ollut Kansainvälisten arviointistandardien kääntäminen suomeksi Kansainvälisen arviointistandardineuvoston (IVSC) luvalla. SKAY on IVSC:n jäsenyhdistys. Käännöstehtävä on ollut iso haaste pienehkölle yhdistykselle, eikä se olisi ollut mahdollista ilman jäsenten ja muutamien muiden aktiivisten arviointitoimintaa edistävien henkilöiden talkootyötä.

Vuoden 2007 arviointistandardit olivat ensimmäiset kokonaisuudessaan käännetty standardit. Vuonna 2011 ilmestyneitä standardeja ei käännetty, mutta nyt käsillä oleva on käännos uusimmista, vuoden 2013 standardeista. Vuoden 2011 arviointistandardit supistuivat huomattavasti vuoden 2007 standardeihin verrattuna. Fokus siirtyi entistä voimakkaammin peruseräisiin. Arviointimenetelmätyypiset ohjeet siirrettiin erikseen julkaistaviin teknisiin informaatio-ohjeistuksiin ja eettiset säännöt päätettiin myös julkaista erikseen. Samalla painopiste muuttui yhä enemmän kaikkia varallisuuslajeja käsittäväksi. Vuoden 2013 standardeihin ei enää tullut paljon muutoksia.

Käännöstyö tehtiin suunnilleen saman ryhmän toimesta kuin aikaisemminkin. Käännöstyöryhmään kuuluivat Prof. Heidi Falkenbach (Aalto-yliopisto, Real Estate Research Group), TkL Jyrki Halomo (Newsec Valuation Oy), TkT Tuomo Heinonen, VT Pekka Huttunen (Aberdeen Asset Management Finland Oy), DI Kaisa Kallio (Työeläkeyhtiö Elo), DI Arja Lehtonen (Catella Property Oy), DI Hannu Ridell (Newsec Valuation Oy), KTT Harri Seppänen, DI Eero Valtonen (Aalto-yliopisto, Real Estate Research Group) ja ekon. Tapani Väljä (AG-Partners Corporate Finance Oy) sekä puheenjohtajana Prof. Kauko Viitanen (Aalto-yliopisto, SKAY:n pj).

Kansainvälisten arviointistandardien arviointiohjeet jaettiin työryhmän jäsenten kesken käännettäväksi. Käännökset valmistuivat pääosin syksyllä 2014 ja ristiintarkastusten sekä Heidi Falkenbachin ja puheenjohtajan suorittaman tarkastuksen jälkeen lopullisesti joulukuussa 2014.

Kääntämisessä on pyritty mahdollisimman tarkkaan käännökseen pyrkien mm. pääosin noudattamaan alkuperäisessä tekstissä käytettyä virke- ja sivurakennetta. Osaltaan tämä on johtanut kankeaan suomenkieliseen ilmaisuun. Suurempi ongelma on kuitenkin ollut alkuperäisen tekstin paikoin varsin vaikea rakenne ja ilmaisutapa, mikä lisätynä monien englanninkielisten sanojen

monimerkityksellisyydellä ja suomenkielisten tarkkojen vastineiden puuttumisena on osin johtanut vaikeuksiin oikean käännöksen löytämisessä. Myös alkuperäisestä tekstistä on löytynyt muutama virhe. Toisaalta on kuitenkin todettava, että yleispiirteistä kansainvälistä arviointistandardia on joka tapauksessa tulkittava kunkin maan oman lainsäädännön pohjalta.

Osaltaan käännöstyötä helpotti Kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS/IAS) olemassa oleva suomennos, sillä Kansainvälisiä arviointistandardeja tehdään läheisessä yhteistyössä tilinpäätösstandardien laatijatahojen kanssa. IVS-standardien käännöstyössä on mahdollisuuksien mukaan pyritty käyttämään samoja käännöksiä kuin IFRS/IAS-standardeja käännettäessä on käytetty, vaikka välillä on kuitenkin valittu arviointialalla käytössä olevien termien käyttö. Käännöstyön ongelmista tiettyjen termien osalta voi tarkemmin katsoa IVS-standardien aikaisemmista käännösjulkaisujen esipuheista sekä osin myös IFRS/IAS-standardien käännöksistä.

Lopuksi haluan todeta, että tämä suomenkielinen käännös on epävirallinen. Käytettäessä hyväksi ja tulkittaessa standardeja ei tähän käännökseen voi vedota, vaan ainoastaan alkuperäisiin englanninkielisiin standardeihin.

Suomen Kiinteistöarviointiyhdistyksen puolesta haluan osoittaa parhaimmat kiitokset kaikille työhön osallistuneille henkilöille, jotka ovat sitoutuneet vahvasti standardien saattamiseen suomen kielelle ja käyttäneet siihen henkilökohtaisesti paljon omaa aikaansa, sekä työtä avustaneille organisaatioille. Ilman työryhmän vahvaa panosta tämä talouselämälle tärkeä käännösprojekti ei olisi tältäkään osin valmistunut julkaistavaksi ja tullut kaikkien käytettäväksi. Samoin esitän kiitokset Keskuskauppakamarille käännöstyötä varten myöntämästä taloudellisesta tuesta.

Helsingissä joulukuussa 2014

Kauko Viitanen

Pj., Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry

Eettisten Periaatteiden Säännöstö

Johdanto

- 1 Kansainvälinen arviointistandardineuvosto (IVSC) on riippumaton, aatteellinen, yksityissektorin järjestö, jonka tarkoitus on palvella yleistä etua. IVSC:n tavoitteena on rakentaa luottamusta ja yleistä uskoa arviointiprosessiin luomalla viitekehys arviointitoiminnan harjoittamiseen asianmukaisesti koulutettujen ja eettisesti toimivien arviointiammattilaisten toimesta.
- 2 IVSC toteuttaa tavoitettaan:
 - a) luomalla ja ylläpitämällä Kansainvälisiä Arviointistandardeja (IVSs)
 - b) julkaisemalla teknisiä ohjeita ammattimaisille arvioijille; ja
 - c) edistämällä arviointiammatin kehitystä ja eettisiä käytäntöjä maailmanlaajuisesti.
- 3 Tämän Eettisten periaatteiden säännöstön ('Säännöstön') on valmistellut IVSC:n ammatillinen lautakunta (Professional Board) edistääkseen eettistä käytäntöä ja toimintaa arvioinnissa.
- 4 Tämä Säännöstö sisältää:

Perusperiaatteet

Perusperiaatteet – Ohjeistus

Liite 1 Uhat ja suojautumiskeinot

Liite 2 Keskustelua Perusperiaatteista

- 5 'Perusperiaatteet' muodostuvat viidestä toimintaperiaatteesta, joita ammatti-arvioijan edellytetään noudattavan tarjotessaan arviointipalveluita.
- 6 'Perusperiaatteet – Ohjeistus' sisältää ohjeet käsitteiden käytöstä Perusperiaatteita noudatettaessa.
- 7 Liite 1 yksilöi niitä uhkien perusluokkia, jotka voivat vaarantaa arvioijan mahdollisuuksia noudattaa Perusperiaatteita, sekä sellaisia turvatoimien tyyppisiä, jotka voivat soveltua uhkien välttämiseen tai hallintaan.
- 8 Liite 2 sisältää lisää keskustelua Perusperiaatteista, sekä joitakin esimerkkejä yleisimmistä uhkista, jotka vaarantavat arvioijan kykyä noudattaa niitä sekä toimista, joilla näitä uhkia voidaan välttää.

Säännöstön soveltamisala

- 9 IVSC:hen kuuluvalla Arvioinnin Ammatillisella Organisaatiolla¹ tulee olla jäsenistöä velvoittavat eettiset toimintaohjeet. Arvioinnin Ammatillinen Organisaatio voi noudattaa tätä Säännöstöä tai pitää yllä omaa säännöstöään edellyttäen, että se sisältää viisi tämän Säännöstön Peruseriaatetta.
- 10 'Peruseriaatteet-ohjeisto' ja liitteissä oleva keskustelu eivät välttämättä sovellu tilanteisiin, joissa ammattimaisella arvioijalla on velvollisuus noudattaa Arvioinnin Ammatillisen Organisaation sääntöjä, ja nämä säännöt edellyttävät tiettyjä toimia, joihin tulee ryhtyä tai joita tulee välttää, jotta arvioija voisi toimia omalla toiminta-alueellaan Säännöstön Peruseriaatteiden mukaisesti.
- 11 Tässä Säännöstössä ammattimaisella arvioijalla tarkoitetaan mitä IVSC:n "Ammattimaisten Arvioijien Ammattiosaaminen" – luonnoksessa on esitetty. Asiyhteyden mukaan arvioija voi olla yksilö, yritys tai muu yhteisö.

¹ IVSC:n Arvioinnin Ammatillinen Järjestö on voittoa tuottamaton järjestö, joka määrittelee arvioijan koulutuksen ja eettisten normien vähimmäistason ja joka toimii yleisen edun nimissä

Peruseriaatteen

12 Arviointien luotettavuuden kannalta on perustavanlaatuisen tärkeää, että ne jotka ovat riippuvaisia arvioinneista luottavat siihen, että arvioita tekevät arvioijat, joilla on asianmukainen kokemus, taidot ja arvostelukyky, jotka toimivat ammattimaisesti ja käyttävät harkintakykyään puolueettomina, vapaina asiattomista vaikutteista ja ennakoasenteista. Sen vuoksi, ammattimaisen arvioijan edellytetään toimivan seuraavien eettisten periaatteiden mukaisesti

- a) **Rehellisyys:** on avoin ja rehellinen ammatillisissa ja liiketoimintaan liittyvissä suhteissa.
- b) **Puolueettomuus:** toimii niin, etteivät intressiristiriidat tai epäasiallinen vaikuttaminen taikka puolueellisuus syrjäytä ammattimaista tai liiketoimintaa liittyvää arvostelukykyä
- c) **Ammattitaito;** ylläpitää ammatillista osaamista taatakseen että asiakas tai työnantaja saa palvelua, joka perustuu ajantasaisiin toimintatapoihin, lainsäädäntöön ja arviointitekniikoihin.
- d) **Luottamuksellisuus:** kunnioittaa ammatti- ja liiketoimintasuhteissa hankitun tiedon luottamuksellisuutta, eikä luovuta sellaista tietoa kolmansille osapuolille ilman asianmukaista ja yksilöityä valtuutusta (ellei tiedon luovutukseen ole ammatillista tai laillista oikeutta tai velvollisuutta), eikä käytä tietoa ammattimaisen arvioijan itsensä tai kolmannen osapuolen eduksi.
- e) **Ammattimainen käyttäytyminen:** toimii huolellisesti ja suorittaa tehtävänsä ajallaan, lain vaatimuksia, sekä teknisiä ja ammatillisia standardeja noudattaen. Toimii aina yleisen edun hyväksi ja välttää sellaisia toimia, jotka voisivat halventaa ammattia.

Perusperiaatteet - Ohjeet

- 13 Tämä ohjeistus on suunniteltu auttamaan ammattimaisia arvioijia Perusperiaatteiden soveltamisessa ja niiden noudattamista vaikeuttavien uhkien tunnistamisessa, arvioinnissa ja niihin tarttumisessa.
- 14 Olosuhteet, joissa ammattimaiset arvioijat toimivat voivat luoda erityisiä haasteita Perusperiaatteiden noudattamiseen. Joitain näitä haasteita on esitetty tämän Säännösten liitteissä. On kuitenkin mahdotonta yksilöidä kaikkia niitä tilanteita, jotka uhkaavat Perusperiaatteiden noudattamista ja määritellä asianmukaisia toimenpiteitä. Arviointitehtävissä on huomattavaa vaihtelua, ja siksi erilaiset uhkat ja haasteet edellyttävät erilaisia turvatoimia. Tämä ohjeistus voi ehkäistä arvioijaa päättelemästä, että jokin olosuhde on sallittu, jos sitä ei ole erityisesti tässä Säännöstyössä tai sen liitteissä esitetyissä keskusteluissa.
- 15 Kun ammattimainen arvioija tunnistaa uhan hänen kyvyllään noudattaa Perusperiaatteita, hänen tulee arvioida uhan merkityksellisyys. Jotkin uhat voidaan poistaa tai niitä voidaan rajoittaa hyväksyttävälle tasolle käyttämällä asianmukaisia turvatoimia. Tämän Säännösten liitteissä on käsitelty esimerkkejä sellaisista turvatoimista. Päättyessään, onko arviointitehtävän vastaanottaminen asianmukaista tällaisessa tilanteessa, on arvioijan pohdittava, päätyisikö rationaalisesti toimiva ja asiantunteva kolmas osapuoli, punnittuaan kaikki erityiset tilanteeseen liittyvät ja saatavilla olevat tiedot siihen johtopäätökseen, että uhka tai uhat on torjuttu tai rajoitettu hyväksyttävälle tasolle turvatoimien avulla ja että Perusperiaatteiden noudattamista ei vaaranneta.
- 16 Jos Perusperiaatteiden noudattamista vaarantavaa uhkaa tai uhkia ei voida poistaa tai rajoittaa hyväksyttävälle tasolle, joko siksi että uhka on liian merkittävä tai asianmukaisia turvatoimia ei ole saatavilla tai sovellettavissa, arviointitehtävästä tulisi kieltäytyä tai se tulisi keskeyttää.
- 17 Jos ammattimainen arvioija kohtaa poikkeuksellisen tilanteen, jossa Säännösten tietyn vaatimuksen noudattaminen johtaisi kohtuuttomaan lopputulokseen tai sellaiseen lopputulemaan, joka ei ole yleisen edun mukainen, ammattimaisen arvioijan suositellaan kysyvän neuvoa ammattiyhteisöltään tai, jos asianmukaista, asianomaiselta sääntelyelimeltä.

- 18 Jos merkittävää ristiriitaa ei pystytä ratkaisemaan tehtävästä kieltäytymällä tai käyttämällä turvatoimia, ammattimainen arvioija voi hakea neuvoa asianmukaiselta ammattimaiselta elimeltä tai oikeudelliselta neuvonantajalta. Näin voidaan yleensä menetellä rikkomatta luottamuksen Peruseriaatetta, jos asiasta keskustellaan asianmukaisen ammattimaisen elimen kanssa anonyymisti taikka oikeudellisen asiantuntijan kanssa, jota sitoo laista johtuva vaitiolovelvollisuus.
- 19 Olosuhteet, joissa ammattimainen arvioitsija voi harkita oikeudellisen neuvon hankintaa, vaihtelevat. Esimerkiksi arvioitsija saattaa havaita petoksen, jonka raportointi saattaa rikkoa hänen velvollisuuttaan toimia luottamuksellisesti. Ammattimainen arvioija voi tällaisessa tapauksessa hankkia oikeudellisia neuvoja päättääkseen, tuleeko hänen raportoida asiasta.
- 20 Jos kaikkien vaihtoehtoisten toimintatapojen selvittämisen jälkeen eettinen ristiriita on yhä sovittamaton, ammattimaisen arvioijan tulee päättää tuleeko hänen olosuhteet huomioon ottaen vetäytyä työryhmästä tai tietystä toimeksiannosta, tai erota kokonaan tehtävästä, yrityksestä tai työnantajaorganisaatiosta.

LIITE 1

Uhat ja Turvatoimet

Tämä Liite sisältää keskustelua ammattimaisten arvioijien Peruseriaatteiden noudattamista vaarantavien uhkien päätyypeistä sekä turvatoimista, joilla näitä uhkia torjutaan tai lievennetään. Arvioinnin Ammattimaisella Organisaatiolla, johon ammattimainen arvioija kuuluu, voi olla sääntöjä, jotka tunnistavat erilaisia tai yksilöidympiä uhkia tai turvatoimia, jotka ovat asianmukaisia sillä arviointitoiminnan alueella, joilla jäsenet toimivat.

A1.1 Uhat ammattimaisen arvioijan kyvyille noudattaa Peruseriaatteita voivat aiheutua hyvin moninaisista suhteista tai tilanteista. Tilanne tai suhde saattaa aiheuttaa yhden tai useamman uhan, ja uhka voi vaikeuttaa useamman Peruseriaatteen noudattamista. Uhat kuuluvat yhteen tai useampaan seuraavista luokista:

- a) **Oma etu – uhka** siitä, että taloudellinen tai muu intressi vaikuttaa asiattomasti ammattimaisen arvioijan arvostelukykyyneen tai käyttäytymiseen
- b) **Itsearviointi – uhka** siitä, että ammattimainen arvioija ei arvioi asianmukaisesti aikaisempia arvioita tai palveluita, jotka hän itse tai samassa yrityksessä tai työnantajalla toimiva yksilö on tuottanut, ja jonka toimintaan arvioija kyseisessä tehtävässä luottaa/nojaa johtopäätöstä muodostaessaan,
- c) **Asiakasintressien ristiriita – uhka** siitä, että kahdella tai useammalla asiakkaalla voi olla vastakkaisia tai ristiriitaisia intressejä arvioinnin lopputuloksen suhteen;
- d) **Asiamiehenä toimiminen – uhka** siitä, että ammattimainen arvioija edistää asiakkaan tai työnantajan asemaa siinä määrin että hänen objektiivisuutensa vaarantuu;
- e) **Tuttuusuhka - uhka** siitä, että pitkä tai läheinen suhde asiakkaaseen tai työnantajaan tekee arvioijan liian myötämieliseksi näiden intresseihin tai tekemisiin
- f) **Uhkailuuhka – uhka** siitä, että ammattimaista arvioijaa estetään toimimasta objektiivisesti todellisen tai mielletyn paineen perusteella, sisältäen yritykset vaikuttaa asiattomasti arviointitulemaan.

A1.2 Se, missä määrin yllämainitut uhat vaikeuttavat ammattimaisen arvioijan kykyneen noudattaa Peruseriaatteita, riippuu toimeksiantoon liittyvistä tekijöistä. Esimerkiksi, jos Yritys A pyrkii valtaamaan Yrityksen B, uhka *asiakasintressien ristiriita* toteutuu jos arvioija saa ohjeistusta Yritykseltä A, kun sitä on jo ohjeistettu Yrityksen B toimesta. Kuitenkin, jos Yritykset A ja B eivät ole pystyneet sopimaan hinnasta ja ovat yhdessä ohjeistaneet arvioijaa antamaan riippumattoman arvion, ei ristiriitaa synny.

A1.3 Turvatoimet ovat toimia tai muita keinoja, jotka voivat poistaa uhkia tai rajoittaa ne hyväksyttävälle tasolla. Turvatoimet kuuluvat seuraaviin laajoihin kategorioihin.

- a) Arvioinnin tarkoitusta koskeviin lakeihin ja sääntöihin liittyvät turvatoimet
- b) Turvatoimet, jotka sisältyvät sen Arvioinnin Ammatillisen Organisaation antamiin toimintaohjeisiin, jonka jäsen ammattimainen arvioija on
- c) Yrityksen sisäisissä toimintaohjeissa ja laadunvarmistuksessa käsitellyt turvatoimet

A1.4 Tyypillisiä esimerkkejä lakeihin ja sääntöihin perustuvista turvatoimista

- Arviointipalveluita tarjoavien yritysten rakenteeseen ja hallintoon liittyvä säätely
- Tiettyihin arviointitehtäviin vaaditut lakiin perustuvat lisensoinnit
- Tiettyihin erikoistarkoituksiin tehtävien arviointien tarjoajien koulutusta, harjoittelua ja kokemusta koskevat säännökset
- Lain nojalla valtuutetun kolmannen osapuolen toimesta tehtävät arvioiden, raporttien ja muun informaation tarkastelu

A1.5 Tyypillisiä esimerkkejä Arvioinnin Ammatillisen Organisaation asettamista turvatoimista

- Vaatimukset noudattaa ammattistandardeja
- Ammattistandardien noudattamisen valvonta ja kurinpitomenettely
- Säännöt arviointitoimeksiantojen palkkioiden perusteista

A1.6 Tyypiesimerkkejä yrityksen toimintaohjeisiin sisältyvistä turvatoimista

- Yrityksen rakenteen järjestäminen sellaiseksi että arviointitoimeksiantojen parissa työskentelevä ammattimainen arvioija tai arviointiryhmä on operatiivisesti erillään yrityksen niistä osista, jotka tuottavat mahdollisesti ristiriidassa olevia palveluita. Hallinnollisen valvonnan eriyttäminen sekä pääsy tietoihin ja tukitoimiin tulee määrittää olosuhteiden ja uhan tason mukaisesti.
- Vaatimus ylläpitää rekisteriä ammattimaisten arvioijien ja muun arviointiin osallistuvan henkilökunnan olennaisista henkilökohtaisista intresseistä
- Vaatimukset sisäisesti arvioiden vertaisarvioinnista
- Toistuvien arviointitehtävien vastuullisen arvioijan säännöllinen vaihtaminen
- Arviointitoimeksiantoja tilaavilta tahoilta saatavien lahjojen tai vieraanvaraisuuden vastaanottamisen valvonta

A1.7. Yllä olevissa kolmessa kappaleessa esitettyjen turvatoimien esimerkkien listan ei ole tarkoitettu olevan tyhjentävä, eivätkä ne auta välttämään tai hallitsemaan jokaista uhkaa, joka voi vaikeuttaa ammattimaista arvioijaa noudattamasta Peruseriaatteita.

A1.8 Turvatoimen tehokkuus paranee usein sillä, että se tehdään tiedoksi asiakkaalle ja muille tahoille, jotka ovat riippuvaisia arvioinnista. Tämän vuoksi huomiota tulee kiinnittää sen kertomiseen, että kyseiseen tehtävään liittyvät asianmukaiset turvatoimet ovat käytössä tai niitä ehdotetaan käytettäväksi ennen toimeksiannon toteuttamista. Huomiota tulee kiinnittää myös siihen, että näihin turvatoimiin viitataan arviointiraportissa tai siihen liittyvissä julkaistuissa viittauksissa, erityisesti silloin kun myös muiden kuin arvion tilaajan on voitava luottaa arvioon.

A1.9 Tiedetyt turvatoimet voivat edesauttaa epäeettisen toiminnan havaitsemista ja estämistä. Sellaisia turvatoimia ovat:

- Tehokas ja selvästi yleiseen tietoon saatettu työnantajaorganisaation, Arvioinnin Ammatillisen Organisaation tai sääntelyorganisaation ylläpitämä valitusjärjestelmä, joka mahdollistaa kollegojen, työntajien ja yleisön ilmoittaa epäammattimaisesta ja epäeettisestä käytöksestä.
- Ammattimaisille arvioijille määrätty yksiselitteinen velvollisuus raportoida eettisten vaatimusten rikkomukset.

LIITE 2

Keskustelu Peruseriaatteista

Tässä liitteessä tarkastellaan kutakin Peruseriaatetta ja esitetään esimerkkejä yleisistä uhista niiden noudattamista kohtaan sekä toimenpiteistä, joihin ammattimainen arvioija voi ryhtyä välttääkseen tai lieventääkseen näitä uhkia. Arvioinnin Ammatillinen Organisaatio, johon ammattimainen arvioija kuuluu, voi edellyttää erilaisia tai yksityiskohtaisempia vaatimuksia Peruseriaatteiden noudattamiseksi niillä arvioinnin alueilla, joilla sen jäsenet toimivat.

Rehellisyys

A2.1 Rehellisyysperiaate edellyttää, että kaikki ammattimaiset arvioijat ovat avoimia ja rehellisiä kaikissa ammatti- ja liikesuhteissa. Rehellisyys edellyttää myös reilua ja totuudenmukaisuutta.

A2.2 Ammattimaisen arvioijan ei pidä tietoisesti olla osallisena arvioinnissa, arviointia sisältävässä raportissa, arviointiin liittyvässä viittauksessa tai muussa arviointiin liittyvässä viestinnässä, jos hän uskoo että se:

- a) sisältää kannanottoja tai tietoja, jotka ovat olennaisesti vääriä tai harhaanjohtavia, tai jotka ovat huolimattomasti laadittuja, tai
- b) jättää pois tai pimittää sellaista tietoa, joka tulisi kertoa, ja jonka pois jättäminen tai epämääräinen kuvaaminen olisi harhaanjohtavaa.

A2.3 Jos ammattimainen arvioija tulee tietoiseksi siitä, että hänet on liitetty yllämainittuun tietoon, hänen tulee ryhtyä välittömästi toimiin sanoutuakseen irti tästä, esimerkiksi tuottamalla muokatun arvion tai raportin.

Objektiivisuus

A2.4 Objektiivisuusperiaate asettaa ammattimaiselle arvioijalle velvollisuuden olla vaarantamatta ammatillista tai liiketoimintaan liittyvää harkintakykyään puolueellisuuden, intressien ristiriidan tai muun epäasiallisen vaikuttamisen vuoksi.

A2.5 Ammattimainen arvioija voi joutua tilanteisiin, jotka heikentävät hänen objektiivisuuttaan. Ei ole tarkoituksenmukaista määritellä ja kuvata kaikkia tilanteita, joissa arvioijan objektiivisuus voi olla uhattuna. Joitain objektiivisuutta vaarantavia uhkia ei voida välttää tai hallita, ja näissä tapauksissa ammattimaisen arvioijan tulee kieltäytyä toimeksiannosta. Toisaalta, joitain mahdollisia uhkia objektiivisuudelle voidaan poistaa tai lieventää turvatoimilla. Nämä turvatoimet sisältävät asianmukaisen tiedottamisen uhkasta asianosaisille ja luvan saamisen arvioinnin jatkamiseksi. Muista turvatoimista keskustellaan näissä liitteissä.

A2.6. Esimerkkitilanteita, joissa uhka voi muodostua, ja joissa arvioijan tulee harkita toimeksiannosta kieltäytymistä tai turvatoimien käyttämistä uhan tai puolueellisuusvaikutelman poistoon ovat:

- Pyynnöt tuottaa arviot sekä ostajalle että myyjälle omaisuuden kaupassa
- Pyynnöt tuottaa arviot kahdelle tai useammalle osapuolelle jotka kilpailevat samasta kohteesta
- Pyynnöt arvioida luotonantajalle tilanteissa, joissa neuvotaan myös luotonottajaa
- Arvioinnin suorittaminen kolmannelle osapuolelle tilanteessa, jossa ammattimaisen arvioijan yrityksellä on muita merkittäviä palkkionsaintasuhteita toimeksiantavaan asiakkaaseen
- Toistuvien arviointien tuottaminen samasta omaisuudesta ellei itsearviointiriskin minimointiin liittyviä toimia ole käytössä
- Pyynnöt, joissa ammattimaista arvioijaa pyydetään toimimaan sekä asiamiehenä että asiantuntijana samassa asiassa.

A2.7 Se missä määrin edellä esitetyt esimerkit vaarantavat ammattimaisen arvioijan objektiivisuutta, riippuu kunkin tilanteen olosuhteista – esimerkiksi arvioinnin tarkoituksesta, asiakkaan päämääristä ja siitä pystytäänkö uhka poistamaan tai rajoittamaan hyväksyttävälle tasolle asianmukaisten menettelyä koskevien turvatoimien avulla. Monissa tapauksessa aiempi toiminta omaisuuserän kanssa ei muodosta uhkaa objektiivisuudelle vaan siitä kertynyt tieto voi itse asiassa edesauttaa ammattimaista arvioijaa tuottamaan objektiivisen mielipiteen.

A2.8 Harkittaessa sitä, muodostaako tilanne uhan objektiivisuudelle, ammattimaisen arvioijan tulee huomata, että usein muiden käsitys puolueellisuudesta muodostaa uhan arvion luotettavuudelle. Tulee tilanteita, joissa mennyt tai meneillään oleva suhde joko arvioitavaan kohteeseen tai omaisuudesta kiinnostuneeseen tahoon ei muodosta todellista uhkaa arvioijan objektiivisuudelle, mutta voi aiheuttaa puolueellisuusvaikutelman sellaiselle taholle, joka on luottanut arvioon. Tällaisen toiminnan kuvaaminen tehtävän kuvauksessa ja raportissa voi olla tehokas keino tällaisen puolueellisuuskäsityksen välttämiseksi.

A2.9 Esimerkkejä muista turvatoimista puolueellisuuden tai puolueellisuusvaikutelman välttämiseksi ovat

- Varmistus siitä, että ammattimainen arvioija ja kaikki arvioinnista avustavat tahot ovat operatiivisesti erillisiä niistä saman yrityksen yksiköistä, jotka mahdollisesti tarjoavat intressiristiriidassa olevia palveluita

- Muiden toimeksiantajan kanssa olemassa olevien ja palkkioita tuottavien suhteiden julkituominen niissä tilanteissa, joissa kolmannen tahon on voitava luottaa arvioon.

A2.10 Kun samaa omaisuuserää arvioidaan säännöllisesti uudelleen, mahdollisiin turvatoimiin itsearvioinnista seuraaville objektiivisuuden uhille kuuluvat:

- Arviointitoimeksiantoon osallistumattoman arvioijan tai arvioijien toimesta tehty vertaistarkastelu
- Vastaavan ammattimaisen arvioijan ajoittainen vaihtaminen toimeksiannossa

A2.11 Jos ammattimainen arvioija katsoo, että uhka objektiivisuudelle voidaan poistaa tai sitä voidaan hallita ilmoittamalla uhan aiheuttaja ja siihen liittyvät käytetyt tai ehdotetut turvatoimet, huomiota tulee kiinnittää siihen, että luottamuksellisuuden periaatetta ei rikota. Jos aiempaa toimintaa omaisuuden tai siitä kiinnostuneen osapuolen kanssa ei voida julkituoda ilman luottamuksellisuuden rikkomista, tulee toimeksiannosta kieltäytyä.

A2.12. Jos ammattimainen arvioija katsoo, että uhka objektiivisuudelle voidaan poistaa tai sitä voidaan hallita sopimuksella, joka sallii kahden tai useamman joko arvioinnin lopputuloksen tai sen kohteen osalta intresseiltään mahdollisesti vastakkaisen tahon kanssa, huomiota tulee kiinnittää siihen, että kaikki osapuolet ovat tietoisia mahdollisista ammattimaisen arvioijan nimittämisen seurauksista. Se, että ammattimainen arvioija hankkii kahdelta tai useammalta taholta suostumuksen toimeksiannon hyväksymiseen, ei vapauta ammattimaista arvioijaa velvollisuudesta noudattaa Peruseriaatteita.

A2.13 Jos tyydyttäviä turvatoimia objektiivisuuteen liittyvän uhan poistamiseen tai minimointiin ei löydy, arvioijan tulee kieltäytyä toimeksiannosta.

Pätevyys

A2.14 Pätevyysperiaate edellyttää ammattimaiselta arvioijalta

- a) Ammattitietojen ja –taitojen ylläpitämistä sellaisella tasolla että asiakkaat ja työnantajat saavat pätevää ammattimaista palvelua, ja
- b) Toimimista soveltuvien teknisten ja ammatillisten standardien mukaisti ammattipalveluita tuottaessa

A2.15 Pätevä ammattimainen palvelu edellyttää palvelua tuottaessa tervettä arvostelukykä sovellettaessa ammattitietoa ja –taitoa. Ammatillinen pätevyys voidaan jakaa kahteen erilliseen vaiheeseen

- a) ammattipätevyyden hankkimiseen ja
- b) ammattipätevyyden ylläpitämiseen

A2.16. Ammattipätevyyden ylläpitäminen edellyttää jatkuvaa tietoisuutta ja ymmärrystä olennaisesta teknisestä, ammatillisesta ja liiketoiminnallisesta kehityksestä. Jatkuva ammatillinen kehittyminen mahdollistaa arvioijan kykyjen kehittymisen ja ylläpitäminen, ja siten pätevän toimimisen ammatillisessa ympäristössä.

A2.17 Huolellisuus käsittää velvollisuuden toimia toimeksiannon vaatimusten mukaisesti huolellisesti, perusteellisesti ja sovitussa aikataulussa.

A2.18 Ammattimaisen arvioijan tulee ryhtyä kohtuullisiin toimiin varmistuakseen siitä, että hänen alaisuudessaan ammattimaisen arvioinnin piirissä työskentelevät henkilöt omaavat asianmukaisen koulutuksen ja heidän toimintaansa valvotaan riittävässä määrin.

A2.19 Jos ammattimaisella arvioijalla ei ole riittävää ammatillista osaamista tai kokemusta suorittaa tarjottua toimeksiantoa pätevästi, hänen tulee kieltäytyä toimeksiannosta.

Luottamuksellisuus

A2.20 Luottamuksellisuuden periaate sisältää velvollisuuden kaikille ammattimaisille arvioijille pidättäytyä:

a) Luovuttamasta yrityksen tai työnantajaorganisaation ulkopuoliselle taholle tietoa joka on saavutettu ammatillisissa tai liiketoimintasuhteissa ilman asianmukaista ja nimenomaista valtuutusta tai ilman lakiin tai ammattitoimintaan perustuvaa oikeutta tai velvollisuutta; ja

b) Käyttämästä luottamuksellista, ammatillisessa tai liiketoimintasuhteissa saavutettua tietoa henkilökohtaiseksi tai kolmansien osapuolien eduksi.

A2.21 Ammattimaisen arvioijan tulee ylläpitää luottamuksellisuutta myös sosiaalisessa kanssakäymisessä ja varoa tahattomia paljastuksia, erityisesti läheisille liikeyhteisille tai perheenjäsenille.

A2.22 Ammattimaisen arvioijan tulee ylläpitää myös potentiaallisen asiakkaan tai työnantajan luovuttaman tiedon luottamuksellisuutta

A2.23 Ammattimaisen arvioijan tulee ylläpitää myös yrityksen tai työnantajaorganisaation sisäisen tiedon luottamuksellisuutta.

A2.24 Ammattimaisen arvioijan tulee ryhtyä kohtuullisiin toimiin varmistaakseen että hänen valvonnassaan työskentelevät ja häntä neuvovat tai avustavat henkilöt kunnioittavat arvioijan luottamuksellisuusvelvoitetta.

A2.25 Tarve noudattaa luottamuksellisuusperiaatetta jatkuu myös ammattimaisen arvioijan ja asiakkaan tai työnantajan suhteen päätyttyä. Kun ammattimainen arvioija vaihtaa työpaikkaa tai hankkii uuden asiakkaan, ammattimainen arvioija voi hyödyntää aikaisempaa kokemustaan. Hänen ei kuitenkaan tule käyttää tai luovuttaa mitään luottamuksellista tietoa, joka on hankittu tai saatu ammatillisen tai liiketoimintasuhteen perusteella.

A2.26 Seuraavat ovat esimerkkejä tilanteista, joissa ammatillisen arvioijan tulee tai hän saattaa voida luovuttaa luottamuksellista tietoa:

- Luovutus on lain mukaan sallittua ja asiakkaan tai työnantajan sallimaa
- Laki edellyttää luovuttamista, esimerkiksi
 - (i) Aineiston tai muun materiaalin tuottaminen oikeudenkäynnin yhteydessä
 - (ii) Luovuttaminen asianmukaisille viranomaiselle lain rikkomisen ilmettyä
- Ammattivelvollisuus edellyttää tai sallii tiedon jakamisen, ja laki sen sallii:
 - (i) Noudattaakseen Arvioinnin Ammatillisen Organisaation tai muun ammattiorganisaation laatutarkastusta
 - (ii) Vastatakseen Arvioinnin Ammatillisen Organisaation tai muut sääntelyelimen tiedusteluun tai tutkimukseen
 - (iii) Suojellakseen ammattimaisen arvioijan ammatti-intressejä oikeudellisessa menettelyssä, tai
 - (iv) Noudattaakseen teknisiä standardeja tai eettisiä vaatimuksia

A2.27 Päätettäessään luottamuksellisen tiedon luovuttamisesta, olennaisia harkittavia tekijöitä ovat:

- Voivatko jonkun osapuolen, mukaan lukien kolmannet osapuolet joita asia koskee, edut vaarantua, jos asiakas tai työnantaja sallii ammattimaisen arvioijan luovuttaa tietoa
- Onko kaikki olennainen tieto tunnettua ja käytännöllisyyden mahdollistamassa laajuudessa oikeaksi vahvistettua. Jos tilanteeseen liittyy vahvistamattomia tosiseikkoja, epätäydellistä informaatiota tai toteennäyttämättömiä päätelmiä, ammattimaista harkintaa tulee käyttää sen arvioimiseksi, voidaanko tietoa luovuttaa ja missä muodossa.
- Odotetun kommunikaation tyyppi ja se, kenelle se osoitetaan
- Ovatko osapuolet, joille viestintä osoitetaan, asianmukaisia vastaanottajia.

Ammattimainen käytös

- A2.28 Ammattimaisen käytöksen periaate edellyttää, että ammatimainen arvioija käyttäytyy huolellisesti asiakkaitaan palvellessaan, ja varmistaa että tuotettu palvelu on tuotettu arvioinnin kohdetta, tarkoitusta tai molempia koskevien lakien sekä teknisten ja ammatillisten standardien mukaisesti.
- A2.29 Ammattimainen käytös sisältää vastuun toimia yleisen edun hyväksi. Ammattimaisen arvioijan velvollisuus ei rajaudu yksittäisen asiakkaan tai työnantajan tarpeiden tyydyttämiseen. On myös otettava huomioon ammattimaisten toimien laajempi vaikutus määrittelemättömiin kolmansiin osapuoliin. Esimerkkinä arvioinnit, jotka voivat suoraan vaikuttaa kolmansiin osapuoliin, kuten yrityksen osakkeenomistajiin tai rahaston sijoittajiin. Vaikka asiakkaan tarpeet asetetaan yleensä ensisijaisiksi, ammattimaisen arvioijan tulee välttää tietoisesti hyväksymästä ohjeita, jotka vaikuttavat olevan haitallisia laajemman yleisön eduille ja jotka voivat saattaa arvioijan huonoon valoon tai halventaa ammattikuntaa.
- A2.30 Ammattimaisen arvioijan ei tule itseään ja omaa työtään markkinoidessaan saattaa ammattiaan häpeään. Ammattimaisten arvioijien tulee olla rehellisiä ja totuudenmukaisia, eikä:
- a) Liioitella palveluita, joita he voivat tarjota, tai omaamiansa pätevyksiä tai kokemusta
 - b) Vähätellä toisten töitä tai tehdä vahvistamattomia vertailuja niihin
- A2.31 Ammattimaiseen käytökseen kuuluu vastuullinen ja kohtelias käyttäytyminen asiakkaita ja laajempaa yleisöä kohtaan, sekä ripeä ja tehokas reagointi kaikkiin kohtuullisiin ohjeisiin ja valituksiin.
- A2.32 Ammattimaisen arvioijan tulee välttää kaikkea sellaista toimintaa, joka saattaisi häpäistä ammattikuntaa. Annettujen esimerkkien lisäksi tämä sisältää kaikki sellaiset toimet, joiden perusteella asioihin perehtynyt kolmas taho, punnittuaan kaikki arvioijan saatavilla olleet erityiset tosiseikat ja olosuhteet, voisi päätyä johtopäätökseen, että arvioijan käytös on heikentänyt ammattikunnan hyvää mainetta.