

# Az ingatlanszakmával összefüggő néhány aktuális információ

AJB-7888/2012.

és az AJB-7766/2013. számú  
ombudsmani jelentés

# Igazságügyi termőföld-értékbecslés

- 2014. III. 15-től az alábbiak szerint megváltozott a rendelet
- OKJ-ban szereplő ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő szakképesítés és
  - a) okleveles agrármérnök vagy
  - b) okleveles kertészmérnök vagy
  - c) meliorációs mérnök vagy
  - d) okleveles erdőmérnök vagy
  - e) ingatlan-nyilvántartási szervező

# Az alapvető jogok biztosának megállapításai

## **7888/2012. számú jelentés**

- *„Mindezeken alapján egyetértek azzal, hogy az Iszr-nek az ingatlanok értékelésévei kapcsolatos szakterületek képzettségi követelményei aggályosak lehetnek. Nem egyértelmű ugyanis, hogy a hazai felsőoktatási szakképzéseket és az ott megszerzett tudást megfelelően kezeli-e, nem zárnak-e ki olyan szakembereket a szakértők sorából, akik – egyébként megfelelő - ismereteiket újabb felsőoktatási képzésben szerezték meg. Mindezeken alapján - véleményem szerint - célszerű lenne megvizsgálni az igazságügyi ingatlan-értékbecslés szakterületein az előírt képzettségi követelmények megfelelését.”*

# Az alapvető jogok biztosának megállapításai

- *„Mindezek alapján megállapítom, hogy a jogalkalmazói és a szakmai vélemények alátámasztják az igazságügyi ingatlan-értékbecslőkre vonatkozó jogi szabályozás – többek között az Iszr. képzettségi előírásainak - problémáit, ami közvetlenül veszélyezteti a jogállamiság elvéből fakadó jogbiztonság követelményének érvényesülését.”*

# Az alapvető jogok biztosának megállapításai

A 7766/2013. számú jelentésében az ombudsman ismételten foglalkozik az ingatlan-értékbecslés képesítési követelményeivel.

- *Figyelemmel arra, hogy a jogalkotó a vonatkozó jogszabályok módosítását mindezidáig nem kezdeményezte, ismételten megállapítom, hogy a jogállamiság elvéből fakadó jogbiztonság követelményének érvényesülését veszélyezteti az igazságügyi ingatlan-értékbecslők képesítési követelményeinek és tevékenységének elégtelen szabályozása.”*

# Az alapvető jogok biztosának megállapításai

- *„A jelentésében feltárt alapvető jogokkal összefüggő visszásság orvoslása és jövőbeni bekövetkezése lehetőségének a megelőzése érdekében az Ajbt. 37. §-a alapján **ismételten felkérem az igazságügyi minisztert, hogy vizsgálta meg az igazságügyi ingatlan- és termőföld-értékbecsléssel kapcsolatos szabályokat és annak eredményéről függően kezdeményezze azok módosítását;**”*

# Az igazságügyi miniszter nyilatkozatai

- Trócsányi László szerint „*meg kell vizsgálni, hogy szükséges-e például a minősegbiztosítás bevezetése?*”
- „*rendszerszemléletre, minőségi jogalkotásra van szükség.*” Ehhez a rendszerszemléletre és a minőségi jogalkotáshoz a szakértőkre vonatkozó jogszabályok megalkotása során elengedhetetlen a kamara és a szakértői társadalom hatékony közreműködése.

# Javaslataim

- **javaslom** a minisztérium elé terjeszteni az ingatlan-értékbecslés szakterületeken már meglévő szakmai minősítések – **EUFIM és MRICS** – elismerését, illetve a kamara közreműködésével az igazságügyi szakértői minősítések nyilvántartását. (az osztrák eljárásjog alapján elsődlegesen minősített szakértőket rendelnek ki a bíróságok)
- több szakterületen – például az ingatlan-értékbecslés – működik a szakmai minősítés, a szakmai továbbképzés, illetve a monitoring rendszere, tehát nem kell kialakítani mindössze alkalmazni kellene.



# Kúria Joggyakorlat-elemző Csoport

Az ingatlanértékeléssel összefüggésben a Kúria elnöke két vizsgálatot is elrendelt.

- a szakértői bizonyítás vizsgálata címen
- és a kisajátítási eljárásban a kártalanítás összegének egységes szakértői módszerek alkalmazása címen

# EVS 2003 A4.19

- Az értékbecslők terjesszék a TEGoVA által kiadott Értékbecslői Standardokat és átható elveket, következetességet, az átláthatóságot és a becsületességet.
- A törvényesség keretei között tegyenek meg mindent annak érdekében, hogy országukban biztosítva legyen azok átvétele és minden jelentősebb értékbecslés, továbbá valamennyi nemzeti törvény, jogszabály megfeleljen, illetve összhangban legyen az Európai Értékbecslői Standardokkal, elérve ezáltal azt a célt, hogy a szakmai standardok az ügyfeleket, kockázatviselőket és az értékbecslések egyéb felhasználóit szolgálják.