

Javaslat a 9/2006. (II. 27.) IM rendelet 11. számú melléklet C/1. pont képesítési feltételeinek módosítására

A 9/2006. (II. 27.) IM rendelet (továbbiakban: Iszr.) **ingatlan-értébecslés képesítési követelményeit** illetően az ombudsman az AJB-7888/2012. számú jelentésében többek között megállapítja, hogy;

„Az építész, építőmérnöki alapvégzettség szükségességére hivatkozó jogalkotói állásponttal sem a Szakértői Kamara - mint az igazságügyi szakértők önkormányzati elven alapuló szakmai, érdekképviseleti köztestülete -, sem az ingatlan-értébecslők szakmai szövetsége, a MAISZ nem ért egyet. [...] Miközben lényegében minden megkeresett szerv egyetértett abban, hogy az OKJ-s képzés során megszerzett ismertek nem elegendők az igazságügyi ingatlan-értébecslő szakértői tevékenység végzéséhez (hiszen az néhány hónap alatt megszerezhető), ugyanakkor továbbra sem egyértelmű az, hogy ahhoz az - egyébként csak felsőfokú végzettség birtokában megszerezhető - ingatlanszakértői és - gazdálkodási felsőfokú szakirányú szakképzettség miért nem megfelelő.”

„Mindezek alapján egyetértek azzal, hogy az Iszr.-nek az ingatlanok értékeléseivel kapcsolatos szakterületek képzettségi követelményei aggályosak lehetnek. Nem egyértelmű ugyanis, hogy a hazai felsőoktatási szakképzéseket és az ott megszerzett tudást megfelelően kezeli-e, nem zárna-e ki olyan szakembereket a szakértők sorából, akik – egyébként megfelelő - ismereteiket újabb felsőoktatási képzésben szerezték meg. Mindezek alapján - véleményem szerint - célszerű lenne megvizsgálni az igazságügyi ingatlan-értébecslés szakterületein az előírt képzettségi követelmények megfelelőségét. Mindezek alapján megállapítom, hogy a jogalkalmazói és a szakmai vélemények alátámasztják az igazságügyi ingatlan-értébecslőkre vonatkozó jogi szabályozás - többek között az Iszr. képzettségi előírásainak - problémáit, ami közvetlenül veszélyezteti a jogállamiság elvéből fakadó jogbiztonság követelményének érvényesülését.”

Az AJB-7766/2013. számú jelentésében az ombudsman ismételten foglalkozik az ingatlan-értébecslés képesítési követelményeivel, melyben megállapítja, hogy *„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-értébecslők képesítési követelményeinek és tevékenységének elégtelen szabályozása.”*

Az ombudsman a következő intézkedésre tett javaslatot; *„A jelentésben 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-értébecsléssel kapcsolatos szabályokat és annak eredményéről függően kezdeményezze azok módosítását;”*

Az előzőekben idézett ombudsmani jelentések és az alábbi pontokban felsorolt indokok alapján – az igazságügy alapvető érdekeire, gyors és hatékony, valamint hosszú távú működésére tekintettel – véleményezésre terjesztem elő és az alábbiak szerint megváltoztatásra javaslom az igazságügyi szakértői szakterületekről, valamint az azokhoz kapcsolódó képesítési és egyéb szakmai feltételekről szóló 9/2006. (II. 27.) IM rendelet 11. melléklet C/1. pontját.

C/1. ingatlan-értékbecslés

OKJ-ben szereplő ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő szakképesítés és

- a) ingatlanszakértői szakon szerzett egyetemi szakmérnök vagy
- b) ingatlangazdálkodási szakértő vagy
- c) közgazdász vagy
- d) jogász vagy
- e) műszaki-mérnök (építész, gépész, villamos)

Az ingatlan-értékbecslés szakterület képesítési feltételeit meghatározó – véleményem szerint – olyan kirekesztő, diszkriminatív, kettős mércét alkalmazó, ésszerű indokokkal és szakmai érvekkel nem védhető miniszteri rendelet van még mindig hatályban, amelyet hatályba lépését követően a szakmai szervezetek és a Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara (továbbiakban: MISZK) részéről is folyamatos bírálat és kritikai észrevétel ért és ér. Az Iszr. nevezett pontja jelenleg nem szolgálja az igazságügyi szakértőkkel szemben elvárható legmagasabb szintű szaktudás érvényesülését, nem preferálja a szakirányú diplomákat és szakmai szempontból tekintve szinte minden elemében elhibázott. Megváltoztatásának számos szakmai indokai közül az alábbiakban csak a legfontosabbak felsorolására szorítkozom.

1. Szakmai körökben teljes a konszenzus abban a tekintetben, hogy a rendelet vitatott pontja nem szolgálja sem a társadalom, sem az igazságügy alapvető érdekét, nem segíti az igazságszolgáltatás gyors és hatékony működését. Éspedig többek között azért nem, mert kirekeszti azokat a szakirányú diplomával rendelkező minősített, magas színvonalú munkát végző többségében fiatal többdiplomás személyeket, akik esetlegesen nem építésmérnöki alapidplomával rendelkeznek. A jogalkotó vélhetően alul informáltság folytán hátrányos helyzetbe hozta a szakirányú diplomával rendelkező személyeket, ahelyett, hogy elismerné és értékelné azt a tudást és szakértelmet, amit ezek a diplomák nyújtanak. Alapvető információk hiányában arra hivatkozik, hogy az alábbiakban megnevezett diplomákat megszerző személyek nem rendelkeznek kellő műszaki ismeretekkel, miközben államvizsga tárgy többek között az építész műszaki ismeretek (épületszerkezetek, épületfizika, épületgépészet, épületdiagnosztika, épületenergetika, komfortelmélet stb.). Itt szükséges megjegyezni, hogy a hatályba lépést követő elmúlt több mint hét év alatt Hajdú-Bihar megyében mindössze egyetlen (idősebb korú) szakértőt jegyezték be, de országosan is ez jellemző. Nem lehet kétséges, ha a jelenlegi szabályozás következtében előálló tendencia folytatódik, akkor utánpótlás hiányában néhány év múlva nem lesz, akit a bíróságok és egyéb szervezetek ezen a szakterületen ki tudnának rendelni.

Jelenleg ingatlanszakmai diploma felsőfokú BSC-MSC képzés keretében nem szerezhető, ilyen irányú képzés ma nincs hazánkban. Jelenleg posztgraduális, négy féléves képzés keretében az ingatlanszakértői és az ingatlangazdálkodási szakértői szakirányú diplomák szerezhetők. Bármilyen típusú ingatlan értékeléséhez szükséges multidiszciplináris (közgazdasági-ingatlangazdasági, jogi, műszaki) alapismereteket és speciális ingatlanértékelői (benne kiemelten a termőföld értékeléssel) szakmai ismereteket **egyetemi posztgraduális képzés** keretén belül **komplex ismereteket biztosító, átfogó módon** kizárólag az **okl. ingatlanszakértők** és az **okl. ingatlangazdálkodási szakértők** sajátítanak el. A Debreceni Egyetem Ingatlanguzdasági szakértő szakon négy féléves oktatás keretén belül a szigorlati

tantárgyak a következők; közgazdaságtan, földhasználat, településfejlesztés, ingatlan-gazdaságtan, ingatlangazdálkodás és szakértés, ingatlan műveletek felépítése. Kollokviumi tantárgyak; ingatlanjogi ismeretek, vállalati vagyongazdálkodás, ingatlanok környezeti aspektusai, építész műszaki ismeretek, ingatlanértékelés. A diplomamunkák többsége az ingatlanvagyon-értékelés tárgykörében készültek.

A jogalkotó az Iszr.-ben elismeri szakirányú diplomának az ingatlanszakértői és az ingatlangazdálkodási szakértői diplomákat, de a rendeletben példátlan módon ehhez még építészmérnöki diploma meglétét is előírja. Egyetlen más szakterületen nincs két diplomához kötve a képesítési feltétel. Elismeri az építészmérnöki végzettséget megfelelő és kizárólagos kompetenciának akkor, amikor ingatlanértékeléssel összefüggő alapvető ismereteket az építészmérnök hallgatóknak egyáltalán nem oktatnak.

2. A jogalkotó az Iszr. 11. melléklet 13. pontjában a képesítési feltételeket a műszaki alapismeretek egyoldalú, önkényes kiemelésével, semmilyen ésszerű indokkal nem magyarázható túlsúlyával határozta meg. Ennek következtében a három közül az egyik alapismeretet biztosító építészmérnöki végzettség kizárólagos feltételként került be a jogszabályba. A jogalkotó e kizárólagos képesítési feltétel előírásával nem volt tekintettel arra, hogy az ingatlanértékelés multidiszciplináris - közgazdasági, jogi és műszaki – alapismeretek elsajátítását követeli meg. Az alapismeretek közül elsődlegesen a közgazdasági ismeretek említendők, mert az építészmérnöki végzettség alapfeltételként történő jogszabályi előírását az Európa-szerte alkalmazott és általánosan elfogadott Európai Értékelési Szabványok (EVS) alábbi idézete minden kétséget kizáróan cáfolja. „Az értékelési metodológia alapvetően a szabad piacgazdaság közgazdaságtanára épül” (EVS 2003 311. oldal). A szabvány idézett része tehát, nem azt írja, hogy alapvetően a műszaki ismeretekre, hanem azt, hogy a közgazdaságtanra épül. Az ingatlanértékelés tehát alapvetően és elválaszthatatlanul kötődik a közgazdaságtanon belül az ingatlan-gazdaságtanhoz.
3. A KIM az Iszr. 2012. évi módosítása során – a szakminisztérium (NGM) álláspontját figyelembe véve - az építészmérnöki végzettség alól felmentést adó szakképesítésként felvette az ingatlanvagyon-értékelő szakképesítést. Ezzel a jogszabályban elismerte azt, hogy az ingatlan-értékbecslés tevékenység gyakorlásához szükséges műszaki alapismeretek nem csak az építészmérnöki képzés keretében sajátíthatók el. Ugyanakkor a névjegyzékbe felvételüket kérők esetében továbbra is az elutasítás indokaként arra hivatkozik, hogy az ingatlan-értékbecsléshez szükséges műszaki alapismereteket „kizárólag a műszaki, építésügyi felsőfokú oktatás keretében lehet megfelelően elsajátítani, továbbá az ingatlanvagyon-értékelői szakképesítés megszerzése során ezen ismeretek megfelelő szintű megszerzésére nincs lehetőség.” Nem kétséges, hogy ez nem más, mint a manapság oly sokszor emlegetett és elítélt kettős mérce. Kettős mércével mér akkor, amikor azt feltételezi, hogy bármilyen nem építészmérnöki diplomával rendelkező személy részére egy műszaki tanfolyam, vagy az OKJ középfokú képesítés biztosítja, míg a szakirányú egyetemi képzés nem biztosítja a szükséges műszaki ismereteket annak ellenére, hogy a műszaki ismeretek záróvizsga tárgy. Az előbbieket alapján alapvetően ellentmondásos, elfogadhatatlan és téves hivatkozás, hogy a műszaki alapismeretek kizárólag építésügyi felsőfokú oktatás keretében sajátíthatók el, mert akkor a jogi, illetve a gazdasági alapismeretek elsajátítását is felsőoktatás keretében kellene előírni.

4. Az 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 64/C. § (1) bekezdése az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítói tevékenység folytatását az OKJ-ben szereplő ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő képesítés megszerzéséhez köti. A képesítés követelményeit a 26/2005. (VIII. 5.) TNM rendelet 1. számú melléklete 7. sorszámon egyértelműen rögzíti. Az Iszr. 36. §-a szerint az ingatlan-értékbecslés szakterület a lakásügyi területhez lett sorolva, miközben az Ltv. ingatlan-értékbecslésre vonatkozó 64/B. és 64/C. §-át nem veszi figyelembe, sőt a képesítés feltételeit a rendelet a törvénnyel ütközően határozza meg. A hatályos törvény előírásainak figyelmen kívül hagyását még az sem indokolhatja, hogy a szakterület megnevezése igazságügyi ingatlan-értékbecslés, illetve ingatlanforgalmi szakértés, mert az előbbieken említett három megnevezés gyakorlatilag teljesen azonos tevékenységet takar. Itt szükséges azt is megjegyezni, hogy a tevékenység lakásügyhöz történő besorolása is teljesen elhibázott, ugyanis felvetődik az a kérdés, hogy többek között például egy bányatelek, vagy egy üzemanyag-töltő állomás értékbecslésének mi köze van a lakásügyhöz?
5. Véleményemet és indokaimat összegezve. Az ingatlan-értékbecslés szakterületen a jelenlegi Iszr. hatályos előírása nem szolgálja az igazságügyi szakértőkkel szemben elvárható legmagasabb szintű szaktudás érvényesülését. Nem segíti az igazságszolgáltatás gyors és hatékony működését, mert az építészmérnöki végzettség kizárólagos feltételként történő előírása kirekeszti a szakirányú diplomákkal rendelkező személyeket a névjegyzékbe vételből. Nem veszi figyelembe, hogy az ingatlan-értékbecslés egy multidiszciplináris szakterület. A képesítés követelményeit az Ltv. közgazdasági, jogi és műszaki alapismeretek, valamint speciális szakmai ismeretek elsajátításához köti. Az Iszr. vitatott pontjának módosításával – az építészmérnöki végzettség kizárólagosságának megszüntetésével, a szakirányú diplomák preferálásával és a szakterület sajátosságainak figyelembe vételével – lehetővé válna, hogy magasan képzett, szakirányú diplomákkal rendelkező, többségében fiatal ingatlanszakértő bekerüljön a névjegyzékbe. Nem szolgálja az igazságügy alapvető érdekét az sem, hogy a minisztérium az ingatlan-értékbecslők felülvizsgálata során középiskolai végzettséggel ad további jogosultságot, miközben szakirányú diplomákkal rendelkező személyeket kirekeszt, illetve nem jegyez be igazságügyi szakértőnek.

Debrecen, 2014. szeptember 10.

Javaslatom támogatását kérve, tisztelettel;

Csirmaz László
MISZK Érdekvédelmi Bizottsági tag