

UUSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI

Iida Eerola

Opinnäytetyö
Maaliskuu 2010

Liiketalouden koulutusohjelma
Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala





Tekijä EEROLA, lida	Julkaisun laji Opinnäytetyö	Päivämäärä 15.03.2010
	Sivumäärä 51	Julkaisun kieli Suomi
	Luottamuksellisuus	Verkojulkaisulupa myönnetty (X)
Työn nimi UUSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI		
Koulutusohjelma Liiketalouden koulutusohjelma		
Työn ohjaaja(t) LEPPÄNEN, Pirkko		
Toimeksiantaja(t)		
Tiivistelmä <p>Asunto-osakeyhtiölaki uudistuu ja uusi asunto-osakeyhtiölaki astuu voimaan 1.7.2010. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää mitkä ovat uuden asunto-osakeyhtiölain tärkeimmät muutokset isännöitsijän ja tilintarkastajan näkökulmasta.</p> <p>Tutkimuksessa käytettiin kvalitatiivista eli laadullista tutkimusmenetelmää. Työ toteutettiin haastattelemalla isännöitsijää ja tilintarkastajaa uudesta asunto-osakeyhtiölaista. Tutkimuksessa käsiteltiin asunto-osakeyhtiölain muutosta perustetun yhtiön näkökulmasta, joten perustamiseen ja purkamiseen liittyviä lakimuutoksia ei ole käsitelty.</p> <p>Isännöitsijä ja tilintarkastaja pitivät asunto-osakeyhtiölain uudistusta tarpeellisena ja erittäin ajankohtaisena. Sekä isännöitsijän, että tilintarkastajan, mielestä voimassaolevan asunto-osakeyhtiölain suurimpia hankaluuksia ovat olleet lukuisat viittaukset muihin lakeihin, lunastuslausekkeet sekä vastuu- ja vahingonkorvauskysymykset. Uuden asunto-osakeyhtiölain myötä nämä hankaluudet poistuvat ja tuovat siten helpottavia muutoksia asunto-osakeyhtiön isännöintiin ja tilintarkastukseen.</p> <p>Suomessa rakennuskannasta 60 % on rakennettu 1960 - 1980-luvuilla ja näiden peruskorjaukset tulevat lähivuosina lisääntymään paljon. Uuden asunto-osakeyhtiölain tarkoituksena on helpottaa tulevia peruskorjaushankkeita ja kannustaa ennakoivaan suunnitteluun. Tämä tulee lisäämään isännöitsijän ja tilintarkastajan työtä, mutta molemmat pitävät lakimuutoksen etuja huomattavina. Laki uudistus tulee lisäämään ammattimaisen isännöinnin ja tilintarkastuksen arvoa ja tarpeellisuutta, sillä suurissa korjaushankkeissa puhutaan myös suurista summista rahaa. Tällöin on tärkeää, että kaikkia osakkaita kohdellaan tasavertaisesti eikä yhtiö riko asunto-osakeyhtiölakia toimillaan.</p>		
Avainsanat (asiasanat) asunto-osakeyhtiölaki, asunto-osakeyhtiöt, isännöinti, isännöitsijät, tilintarkastus, tilintarkastajat		
Muut tiedot		



Author EEROLA, Iida	Type of publication Bachelor's Thesis	Date 15.03.2010
	Pages 51	Language Finnish
	Confidential	Permission for web publication (X)
Title NEW HOUSING CORPORATION ACT		
Degree Programme Business Administration		
Tutor(s) LEPPÄNEN, Pirkko		
Assigned by		
Abstract <p>The housing corporation act is being renewed and the new law comes into effect on July 1st 2010. The objective of this thesis was to define the most important changes in the new housing corporation act from the house manager's and the auditor's viewpoint.</p> <p>The research approach was qualitative and the empirical study was conducted by interviewing a house manager and an auditor. The study deals with the new housing corporation law from the point of view of existing housing corporations, and leaves out the procedures needed in establishing or winding up of a company.</p> <p>Both the house manager and the auditor thought that the reform of the housing corporation act was necessary and topical. According to them, the greatest flaws in the existing law were the numerous references to other laws, redemption clauses and the questions concerning liabilities and damages. The new housing corporation act will clarify these issues and also managing and auditing the housing corporations will be facilitated.</p> <p>In Finland, 60 % of housing stock has been constructed in the years 1960–1980. Major repairs of these building are needed in the coming years. The aim of the new housing corporation act is to ease renovation projects and encourage long-term planning of renovations. This will increase the workloads of house managers and auditors but both interviewees regarded the benefits of the reform as advantageous. The amendment will increase the status and necessity of professional house management and auditing: extensive renovations mean large financial costs. Therefore it is important that all shareholders are treated equally and according the law.</p>		
Keywords Housing corporation law, housing corporation, house manager, auditor		
Miscellaneous		

SISÄLTÖ

1	JOHDANTO	3
	1.1 Tutkimusmenetelmä.....	4
	1.2 Keskeiset käsitteet	5
2	ASUNTO-OSAKEYHTIÖ	6
	2.1 Mikä on asunto-osakeyhtiö?.....	6
	2.2 Asunto-osakeyhtiön päätöksenteko	7
	2.3 Yhtiöjärjestys.....	8
3	ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKIUUDISTUS.....	9
	3.1 Uudistuksen perusteet.....	9
	3.2 Yhtiöjärjestys, osakkeet ja yhtiövastike	11
	3.3 Hallinto.....	14
	3.4 Tilinpäätös ja toimintakertomus.....	22
	3.5 Kunnossapito- ja muutostyöt.....	23
	3.6 Vahingonkorvausvastuut.....	26
4	TUTKIMUS.....	27
	4.1 Lakiuudistus isännöitsijän näkökulmasta	27
	4.2 Lakiuudistus tilintarkastajan näkökulmasta	35
	4.3 Tutkimustulokset.....	42
5	YHTEENVETO	43
	LÄHTEET.....	45

LIITTEET	47
LIITE 1. Isännöitsijän haastattelurunko	47
LIITE 2. Tilintarkastajan haastattelurunko	49
LIITE 3. Hissin jälkiasennuksen kustannusten jako	51

KUVIOT

KUVIO 1. Asunto-osakeyhtiön hallinto uuden lain mukaisesti	14
---	-----------

1 JOHDANTO

Suomalaiset ovat asuneet asunto-osakeyhtiömuotoisesti jo 1800-luvulta saakka, jolloin yhtiöt toimivat osakeyhtiön periaatteella eli riski jaettiin omistajien kesken. Yleistä oli, että asukkaat rakensivat itse yhteisen talon, jonka kustannukset jaettiin tasan osakkaiden kesken. Ensimmäinen asunto-osakeyhtiölaki astui voimaan vuonna 1926. (Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2009, 19.)

Asunto-osakeyhtiöt lisääntyivät 1960- ja 1970-lukujen aikana huimasti. Ajanjaksolla rakennettiin suuria kerrostalolähiöitä, jotta saataisiin kaupunkeihin töihin tuleville asuntoja sekä muuttoliikettä Ruotsiin hillittyä. Asuntovarallisuus lisääntyi nopeasti inflaation vuoksi, lisäksi korkojen vähennyskelpoisuudella saatiin omistusasumisesta hyvinkin edullista. Nykyisin asunto-osakeyhtiöt lisääntyvät edelleen ja esimerkiksi pientaloja perustetaan asunto-osakeyhtiömuotoon. (Grass ym. 2009, 19.)

Vielä voimassaoleva asunto-osakeyhtiölaki astui voimaan vuonna 1992, jolloin se kumosi vuoden 1926 asunto-osakeyhtiölain. Asunto-osakeyhtiölaki on rakenteelta osakeyhtiölain mukainen. Laki sisältää lukuisia viittauksia osakeyhtiölakiin eikä se siten ole kokonaisuutena selkeä. Uudesta asunto-osakeyhtiölaista on haluttu tehdä mahdollisimman selkeä kokonaisuus, jotta myös tavallisten kansalaisten olisi helpompi ymmärtää sitä. Koska suurin osa asuntokannasta on rakennettu 1960–1980 –luvuilla, tulevat näiden asuntojen korjaustarpeet kasvamaan huomattavasti tulevina vuosina. Voimassaoleva asunto-osakeyhtiölaki ei sisällä tarkempia asunto-osakeyhtiöiden kunnossapitoon ja saneerauksiin liittyviä säännöksiä, minkä vuoksi kunnossapitoasioiden käsittely yhtiöissä on vaikeaa. Uuden asunto-osakeyhtiölain tarkoituksena onkin kannustaa taloyhtiöitä kunnossapitotöihin ja ylläpitää asuntokannan kuntoa. Uusi asunto-osakeyhtiölaki astuu voimaan 1.7.2010. (Uusi asunto-osakeyhtiölaki 2009.)

Asunto-osakeyhtiöiden käytännön asioita hoitaa asunto-osakeyhtiön hallituksen ohjeiden mukaan isännöitsijä. Tämän vuoksi lakiuudistus vaikuttaa ennen kaikkea isännöitsijän työhön. Isännöitsijän tehtävänä on saattaa osakkeen-

omistajien tietoon näitä koskettavat lakimuutokset. Tilintarkastajan työhön lakimuutos tulee vaikuttamaan vasta ensimmäisten uuden lain mukaisten tilinpäätöstarkastusten yhteydessä. Tilintarkastajan työtä asunto-osakeyhtiölaki ohjaa paljon, sillä tilintarkastajan tehtävänä on mm. varmistaa, että yhtiön kirjanpito ja päätöksenteko on toteutettu asunto-osakeyhtiölain mukaisesti.

Tässä työssä käsitellään uuden asunto-osakeyhtiölain uudistuksia. Tavoitteena on saada lukijalle selkeä kuva uudesta asunto-osakeyhtiölaista sekä tärkeimmistä isännöintiin ja tilintarkastukseen vaikuttavista muutoksista. Tutkimusongelmana työssä käsitellään kysymystä: Miten uusi asunto-osakeyhtiölaki vaikuttaa isännöitsijän ja tilintarkastajan käytännöntyöhön? Työssä ei käsitellä asunto-osakeyhtiön perustamiseen eikä purkamiseen liittyviä lakiuudistuksia, vaan aiheeseen perehdytään jo perustetun yhtiön näkökulmasta.

Yleisesti asunto-osakeyhtiöt ja etenkin asunto-osakeyhtiölaki eivät ole suosittuja opinnäytetyön aiheita. Jyväskylän ammattikorkeakoulussa on tehty yksi opinnäytetyö, jossa on käsitelty tarkemmin asunto-osakeyhtiölakia. Irina Pulkkinen on julkaissut vuonna 2006 opinnäytetyön, joka käsittelee peruseränusmenoja ja tulevaa asunto-osakeyhtiölain muutosta. Työssä asunto-osakeyhtiölain muutosta on käsitelty kunnossapidon ja mahdollisten peruseränsäntöihin liittyvien muutosten kannalta.

1.1 Tutkimusmenetelmä

Tämä työ toteutetaan kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena. Kvalitatiivisella tutkimuksella tarkoitetaan tutkimusta, jonka tarkoituksena on tehdä löydöksiä käyttämättä hyödyksi tilastollisia menetelmiä tai muita mahdollisia mitta-areita. Laadullinen tutkimus ei perustu lukuihin vaan sanallisiin vastauksiin ja toteutetaan siten usein haastatteluina. Haastattelumuotoja on kolme: syvähaastattelu, yksilöhaastattelu ja ryhmähaastattelu. (Kananen 2008, 24, 74.)

Tämä tutkimus toteutetaan yksilöhaastatteluina, jolloin haastatellaan nimensä mukaisesti vain yhtä henkilöä. Henkilöä haastatellaan tietystä aiheesta, joka tässä tutkimuksessa on uusi asunto-osakeyhtiölaki. Tavoitteena on saada

mahdollisimman laajakuva henkilön suhtautumisesta uuteen asunto-osakeyhtiöläkiin.

1.2 Keskeiset käsitteet

Yhdenvertaisuusperiaatteella tarkoitetaan asunto-osakeyhtiössä osakkaiden yhdenmukaista ja tasavertaista kohtelua. Yhtiön varoja ei saa käyttää yhtiöjärjestyksen vastaisesti eikä niitä saa siirtää osakkeenomistajien enemmistön eduksi. Kaikilla osakkeilla on yhdenmukaiset oikeudet mikäli yhtiöjärjestyksessä ei muuta määrätä. (Uusi asunto-osakeyhtiölaki 2009.)

Voimassaolevalla asunto-osakeyhtiölailla tarkoitetaan tässä työssä vuonna 1992 voimaan astunutta asunto-osakeyhtiölakia (17.5.1991/809). **Uudella asunto-osakeyhtiölailla** taas tarkoitetaan eduskunnan 22. joulukuuta 2009 hyväksymää asunto-osakeyhtiölakia, joka astuu voimaan 1.7.2010.

Isännöitsijän työhön ei vaadita erityistä ammattitutkintoa. Isännöitsijästä voidaan käyttää kuitenkin nimikettä **ammatti-isännöitsijä**, mikäli hän on suorittanut Isännöinnin ammattitutkinnon tai jonkin muun isännöintialan tutkinnon. Isännöinnin ammattitutkinnon voi suorittaa useissa oppilaitoksissa ja se suoritetaan näyttökokein. (Viralliset ammattitutkinnot n.a.)

Ammattitilintarkastajalla tarkoitetaan tilintarkastuslain mukaista tilintarkastajaa, joka on suorittanut keskuskauppakamarin hyväksymän tilintarkastajatutkinnon ja voi siten käyttää KHT- tai HTM-nimikettä. **KHT**-tarkastaja on Keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunnan (TILA) hyväksymä tilintarkastaja. Lyhenne tulee sanoista ”Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastaja”. **HTM**-tilintarkastaja on vastaavasti kauppakamarin tilintarkastusvaliokunnan hyväksymä tilintarkastaja. Lyhenne tulee alun perin sanoista ”Hyväksytty tilimies”. (Kauppakamari 2009.)

Tilintarkastajaksi voidaan valita myös **KHT-yhteisö**, joka on Keskuskauppakamarin hyväksymä yritys. Yhteisöt tarjoavat tilintarkastuspalvelujen lisäksi usein myös muita neuvontapalveluja esimerkiksi veropalveluja. **HTM-yhteisö**

on vastaavasti alueellisen kauppakamarin hyväksymä yritys. (Kauppakamari 2009.)

Osakehuoneistolla ja **asunnolla** tarkoitetaan tässä työssä huoneistoa, jonka hallintaan asunto-osakeyhtiön osakkeet oikeuttavat. **Osakkeenomistaja** omistaa osakehuoneistoon oikeuttavat osakkeet. (Uusi asunto-osakeyhtiölaki 2009.)

Enemmistöpäätöksellä tarkoitetaan päätöstä, joka on saanut yli puolet yhtiökokouksessa annetuista äänistä. **Määräenemmistöpäätös** on päätös, joka on saavutettu siten, että vähintään kaksi kolmasosaa yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista on äänestänyt samoin. (Uusi asunto-osakeyhtiölaki 2009.)

Kiinteistöyhtiöllä tarkoitetaan yhtiötä, jonka tarkoituksena on hallita rakennusta tai rakennuksia, joiden lattiapinta-alasta alle puolet on osakkeenomistajien asuinhuoneistoina. Muut huoneistot voivat olla käytössä esimerkiksi liikehuoneistoina. (Kaupparekisteri 2008.)

2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ

2.1 Mikä on asunto-osakeyhtiö?

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka tarkoituksena on hallita rakennusta tai rakennuksia, joiden lattiapinta-alasta yli puolet on osakkeenomistajien asuinhuoneistoina. Jokainen yhtiön osake tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksen määrittelemää huoneistoa, muuta rakennuksen osaa tai yhtiön omistamaa kiinteistöä esimerkiksi varastotilaa tai autopaikkaa. (L 17.5.1991/809.)

Osakkeenomistaja maksaa yhtiölle yhtiövastiketta yhtiön hoitokulujen kattamiseksi asuin- tai liikehuoneiston hallintaoikeutta vastaan. Asunto-osakeyhtiön tarkoituksena ei ole voiton tavoittelu vaan rakennuksen ylläpito ja asukkaiden asumistarpeiden tyydytys. (Kaila 1998, 5, 18.)

Joulukuussa 2008 Suomessa oli yli 80 000 asunto-osakeyhtiötä, joissa asui melkein puolet suomalaisista. Eniten asunto-osakeyhtiöitä on pääkaupunki-seudulla, sillä jopa 28 % yhtiöistä sijaitsee Helsinki–Vantaa–Espoo -alueella. Turussa ja Tampereella on yhteensä noin 16 % Suomen asunto-osakeyhtiöistä, luku jakautuu tasaisesti molempiin kaupunkeihin. (HE 24/2009, 1, 8.)

Muualla Euroopassa omistusasuminen kerrostalossa ei ole yhtä yleistä kuin Suomessa. Suomalainen asunto-osakeyhtiömuotoinen asuminen on ainutlaatuinen tapa omistaa asunto verrattuna muuhun Eurooppaan. Yleinen tapa Euroopassa on, että huoneiston omistaja omistaa tietyn huoneiston sisäseinien rajaaman alueen ja tämä omistusoikeus on merkitty kiinteistörekisteriin. Yhteiset tilat ja maapohja on kaikkien huoneistojen omistajien yhteisessä hallinnassa. Huoneistojen omistajat päättävät yhteisten tilojen hallinnoinnista yleisten oikeusperiaatteiden mukaan tai yhdistysten ja osuuskuntien kautta, joihin he voivat kuulua. Tällaiset omistusmuodot voivat olla erittäin ongelmallisia, sillä yhteisten päätösten tekeminen on vaikeaa ja yhteistilojen kunnossapitoon tarvittavien varojen kerääminen on huonosti organisoitua. (Mts. 9.)

2.2 Asunto-osakeyhtiön päätöksenteko

Asunto-osakeyhtiön päättävä elin on yhtiökokous, jonka muodostavat kokouksessa läsnä olevat osakkaat. Yhtiökokous on pätevä, jos yksikin osakkeenomistaja on paikalla – poissaolevat osakkeenomistajat joutuvat tyytymään yhtiökokouksen tekemiin päätöksiin. Jokaisella osakkaalla on yhtiökokouksessa äänioikeus, yksi osake tuottaa yhden äänen. Usein yhtiökokouksessa äänestetään päätöksistä, jolloin mielipide, joka on saanut ylivoimaisesti enemmistön, on yhtiökokouksen virallinen päätös. (Kaila 1998, 113 - 114, 126).

Yhtiökokouksen tekemien päätösten toimeenpanovalta on hallituksella, jonka vastuulla on yhtiön käytännön asioiden järjestäminen. Mikäli yhtiöllä on isännöitsijä, tämä hoitaa pääsääntöisesti yhtiön käytännön asiat hallituksen ohjeiden mukaisesti. Yhtiökokous valitsee hallituksen ja hallitus isännöitsijän. Hallituksen tehtävänä on huolehtia kirjanpidon sekä varainhoidon järjestämisestä

ja isännöitsijän tehtävänä on huolehtia, että nämä on hoidettu lainmukaisesti ja luotettavasti. (L 17.5.1991/809.)

Hallituksenkokous on päätösvaltainen kun vähintään puolet jäsenistä on paikalla, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä muuta. Hallitusta johtaa hallituksen puheenjohtaja, jonka hallitus valitsee keskuudestaan. Puheenjohtajan tehtävänä on kutsua hallitus kokoon tarvittaessa ja valmistella kokous. Kokouksista laaditaan aina pöytäkirja, joka numeroidaan ja päivätään sekä allekirjoitetaan seuraavassa kokouksessa. Hallituksenkokouksien pöytäkirjat eivät ole julkisia, mutta hallituksen päätöksellä osakkeenomistajalla on mahdollisuus tutustua pöytäkirjoihin. Pöytäkirjojen säilytysaika on kymmenen vuotta. (L 17.5.1991/809, Viiala & Rantanen 2008, 26 - 28.)

2.3 Yhtiöjärjestys

Asunto-osakeyhtiön perustamisvaiheessa yhtiölle on laadittu yhtiöjärjestys, joka säätelee yhtiön toimintaa asunto-osakeyhtiölain rinnalla. Yhtiöjärjestys ei kuitenkaan voi sisältää määräystä, joka on lain vastainen. Yhtiöjärjestys sisältää tarkat tiedot yhtiöstä, sen osakkeista, huoneistoista ja yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista, ja siinä mainitaan hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien lukumäärä ja toimikausi (tilikausi). Yhtiöjärjestyksessä määritellään myös vastikeperusteet, joiden mukaisesti osakkeenomistajien tulee maksaa vastikkeensa yhtiölle. Vastikkeet määritellään osakkeiden lukumäärän tai huoneistojen pinta-alojen mukaan. (Viiala & Rantanen 2008, 13.)

Lainsäädäntöjen uudistuessa tai muiden muutosten tapahtuessa yhtiössä, voi yhtiö joutua tilanteeseen, jossa yhtiöjärjestys ei enää vastaa todellisuutta. Yhtiöjärjestyksen vanhentuneet ja muuttuneet tiedot voivat johtaa jopa korvausvastuisiin, minkä takia tietojen päivittäminen on tärkeää. Yhtiöjärjestyksen muutokset hyväksytään yhtiökokouksessa ja rekisteröidään maistraatissa. (Mts. 13, 48.)

3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKIUUDISTUS

3.1 Uudistuksen perusteet

Nykyinen ja vielä voimassa oleva asunto-osakeyhtiölaki astui voimaan vuoden 1992 alussa. Laki on tehty pitkälti vuoden 1978 osakeyhtiölakiin perustuen ja se sisältää useita säädöksiä ja viittauksia siihen. Asunto-osakeyhtiölaissa viitataan vuoden 1978 osakeyhtiölakiin eikä uuteen vuonna 2006 voimaan astuneeseen osakeyhtiölakiin. Vuonna 2001 asunto-osakeyhtiölakia uudistettiin hieman. Muutokset liittyivät yhtiökokouksen päätökseen sovellettaviin säännöksiin, jos päätökset liittyivät perusparannuksiin, uudistuksiin, lisärakentamiseen tai lisäalueen hankkimiseen. Muuten asunto-osakeyhtiölain sisältö on pysynyt samana, mutta koska laissa on useita viittauksia muihin lakeihin, kuten osakeyhtiö- ja tilintarkastuslakiin, kyseisten lakien muutokset ovat vaikuttaneet myös asunto-osakeyhtiölakiin ja siten asunto-osakeyhtiöiden toimintaan. (Hallituksen esitys uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi annettu eduskunnalle 2009; Grass ym. 2009, 20.)

Voimassaolevan asunto-osakeyhtiölain valmistelut tehtiin 1960–1980-luvuilla, jolloin myös rakennettiin 60 % nykyisestä asuntokannasta. Tämän jälkeen rakennustapa on kehittynyt ja tieto rakennusten kunnossapidosta ja ympäristöasioista on kasvanut. Koska rakennukset ovat vanhoja, osakkaiden ja yhtiön tekemät kunnostustyöt ja uudistukset lisääntyvät jatkuvasti. Tämän takia uudessa asunto-osakeyhtiölaissa käsitellään erityisesti kunnossapitoon ja vastuisiin liittyviä muutoksia ja lisäyksiä. Uuden lain tarkoituksena on selventää päätöksentekoa ja kannustaa kunnostustöihin. Voimassaolevaa asunto-osakeyhtiölakia on pidetty toimivana, joten uudessa laissa ei ole muutettu nykyisen lain pääperiaatteita eikä yhtiön tai osakkeenomistajan oikeuksia ja velvollisuuksia. (HE 24/2009, 1, 20.)

Uuden asunto-osakeyhtiölain uudistus on aloitettu jo vuonna 2003, jolloin muutostarpeista on laadittu arviomuistio. Arviomuistiossa kiinnitettiin erityisesti huomiota asunto-osakeyhtiölain kiireellisimpiin muutoksiin, jotka liittyivät kunnossapitoon, muutostöihin ja perusparannuksiin sekä yhtiön ja osakkeenomistajien vastuukysymyksiin. Toukokuussa 2004 oikeusministeriö asetti työryh-

män valmistelemaan asunto-osakeyhtiölain muutosta. Työryhmään kuului edustajia eri liitoista mm. Suomen Kiinteistöliitosta, Suomen Isännöintiliitosta, Suomen Kuluttajaliitosta sekä Suomen Asianajoliitosta. Työryhmän tavoitteena oli valmistella uudistus, ”joka edistää asunto-osakeyhtiömuotoista asumista siten, että asuminen voidaan järjestää osakkeenomistajien kannalta mahdollisimman tehokkaasti, turvallisesti ja riittävästi ennakoitavalla tavalla”. (Yhteenveto asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistuksesta 2008.)

Työryhmä antoi keväällä 2005 väliraportin, josta järjestettiin laaja lausuntokierros. Lausuntokierroksen palautteen perusteella työryhmä laati ehdotuksen uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi ja luovutti sen keväällä 2006 oikeusministeriölle. Oikeusministeriö jatkoi ehdotuksen valmistelua ja hallitus julkisti ensimmäisen esityksen uudesta asunto-osakeyhtiölaista kesäkuussa 2008 ja toisen esityksen tammikuussa 2009. Eduskunnassa lakia on käsitelty vuoden 2009 aikana useaan kertaan ja joulukuussa 2009 Eduskunta päätti hyväksyä lain. Tasavallan presidentti vahvisti lain voimaan tulon 22.12.2009. Laki astuu voimaan 1.7.2010. (Yhteenveto asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistuksesta 2008; Uusi asunto-osakeyhtiölaki 2009.)

Uuden asunto-osakeyhtiölain tavoitteena on palvella erityisesti yksityisiä asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajia, jotka mahdollisesti toimivat myös yhtiön hallituksessa. Laki on jaettu aihekokonaisuuksiin. Lain alussa ovat yleiset, kaikkia asunto-osakeyhtiöitä koskevat säädökset, jotka liittyvät hallintoon, kunnossapitoon ja muutostöihin. Tämän jälkeen on säädöksiä asioista, joita asunto-osakeyhtiöissä käsitellään harvemmin. Tällaisia ovat esimerkiksi yhtiön perustaminen ja uusien osakkeiden antaminen sekä lisärahoituksen hankkiminen. Uuden lain lukemista on helpotettu väli- ja pykäläotsikoilla varustetuilla pykälillä. Koska uudessa laissa ei viitata enää osakeyhtiölakiin, sen pykälämäärä ja sen myötä myös pituus kasvavat paljon. (Hallituksen esitys uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi annettu eduskunnalle 2009.)

3.2 Yhtiöjärjestys, osakkeet ja yhtiövastike

Yhtiöjärjestys

Kuten kappaleessa 2.3 todettiin, jokaisella asunto-osakeyhtiöllä tulee olla yhtiöjärjestys. Yhtiöjärjestys sisältää muun muassa tiedot yhtiöstä ja vastikkeiden määräytymisestä. Uuden lain myötä yhtiöjärjestyksessä ei tarvitse enää määrätä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien määrästä eikä varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista. Näistä on määräykset uudessa asunto-osakeyhtiölaissa, joten säännösten sisällyttäminen yhtiöjärjestykseen ei ole välttämätöntä. (HE 24/2009, L 17.5.1991/809.)

Uuden asunto-osakeyhtiölain astumisen jälkeen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys saattaa sisältää lain vastaisia määräyksiä tai sen sisältö ei vastaa muuten uutta asunto-osakeyhtiölakia. Uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantulosta on säädetty laki (1600/2009), jonka mukaisesti asunto-osakeyhtiön ei ole välttämätöntä heti muuttaa yhtiöjärjestystään uutta lakia vastaavaksi. Muutoksen tulee tehdä samalla kun yhtiöjärjestystä muutetaan seuraavalla kerralla. Uuden lain voimaantulon jälkeen lainvastaista yhtiöjärjestystä ei voida enää rekisteröidä.

Osakkeet

Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa ei ole muutettu osakkeita koskevia perussäännöksiä. Asunto-osakeyhtiöllä on oltava aina osakepääoma, joka on jaettu osakkeisiin. Jokainen osake on samanarvoinen ja tuottaa omistajalleen oikeuden tehdä päätöksiä yhdessä muiden osakkeenomistajien kanssa. Osakkeenomistajalla on osakekirja johon on merkitty tiedot yhtiöstä, osakkeiden lukumäärästä sekä siitä minkä huoneiston hallintaan merkityt osakkeet oikeuttavat. Myös mahdollisesta lunastuslausekkeesta on maininta osakekirjassa. Osakekirja on päätäntävaltaisen hallituksen allekirjoittama. Hallituksen tehtävänä on pitää yllä osakkeista ajantasaista osakerekisteriä, jossa on tiedot osakkeista ja niiden omistajista. Uuden lain mukaan tiedot osakkeenomistajista on säilytettävä 10 vuoden ajan. (HE 24/2009, 314–315; Kaila 1998, 16–17.)

Uusi asunto-osakeyhtiölaki uudistaa radikaalisti osakkeiden lunastusmenettelyä. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voi olla erillinen lunastuslauseke, jonka myötä yhtiön vanhoilla osakkeenomistajilla on oikeus lunastaa ensimmäisinä osakkeet itselleen niiden tullessa myyntiin. Mikäli kukaan ei halua lunastaa osakkeita, ne voidaan myydä ulkopuoliselle. Nykyiset lunastuslausekkeet sisältävät tulkinnanvaraisuuksia ja ovat siirtymäsäännösten vuoksi keskenään erilaisia. Esimerkiksi jos lunastuslauseke on otettu yhtiöjärjestykseen ennen voimassaolevan lain voimaan tuloa (1.1.1992) niin yhtiöjärjestyksestä ei ole tarvinnut lunastuslausekkeen osalta muuttaa vastaamaan voimassaolevaa lakia, vaan lausekkeeseen on sovellettu aiempien lakien säännöksiä. (Hallberg 2009b; Kyläkallio, Irola & Kyläkallio 2003, 222.)

Uuteen asunto-osakeyhtiölakiin lunastuslauseke edelleen sisällytetään, mutta sitä selvennetään. Kaikissa asunto-osakeyhtiöissä lunastusmenettelyt ovat jatkossa aina samanlaiset. Lakiin on kirjattu selkeästi, että lunastusvaatimus tulee esittää yhtiölle ja lunastushinta maksetaan hallitukselle, joka suorittaa summan sille, jolta osake lunastetaan. (Hallberg 2009b.)

Uudistuksen tavoitteena on myös kiinnittää yhtiöjärjestysten laatijoiden sekä osakkeen ostajien huomiota siihen, voidaanko osakkeita myöhemmin luovuttaa vapaasti osakkeenomistajan perheenjäsenille sellaisessa yhtiössä, jossa on lunastuslauseke. (HE 24/2009.)

Yhtiövastike

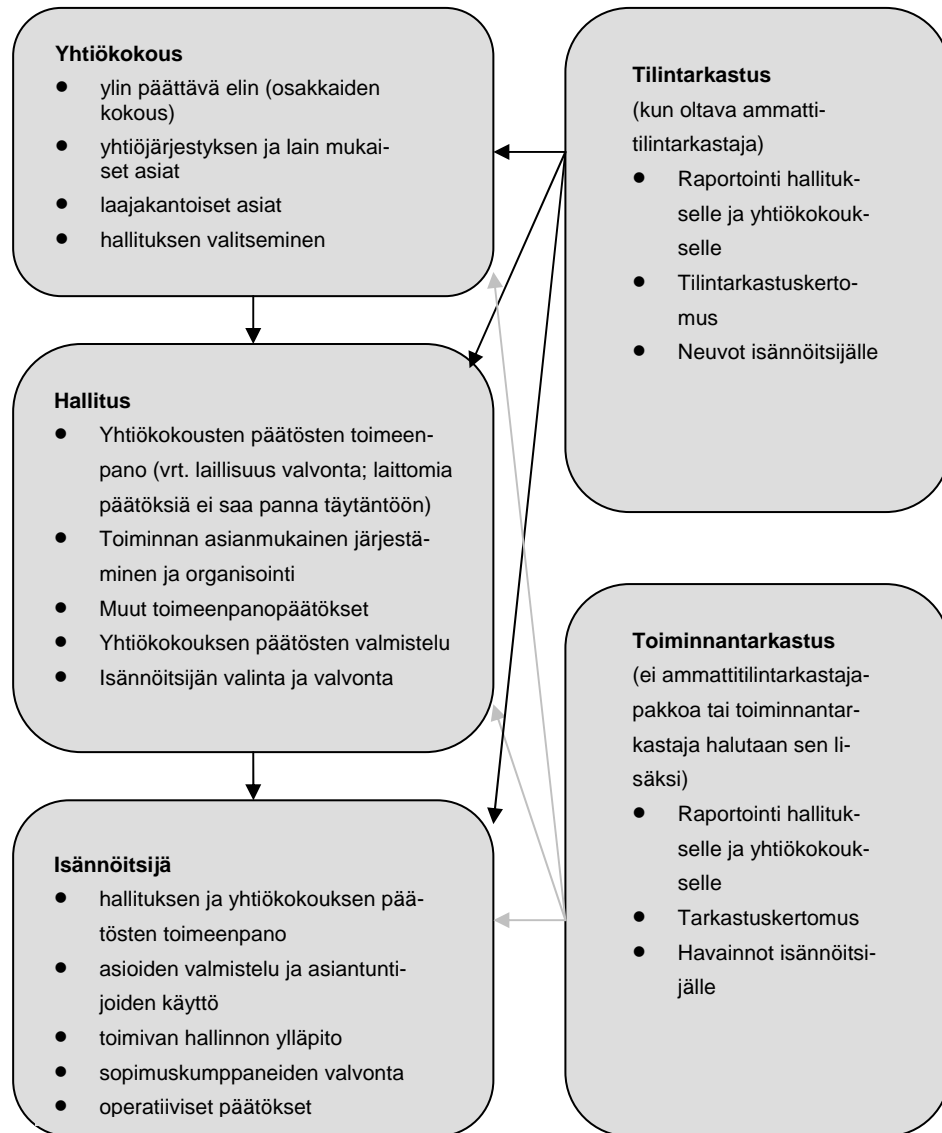
Yhtiövastikkeella katetaan asunto-osakeyhtiön käyttömenot ja niiden maksuperusteista määrätään yhtiöjärjestyksessä. Maksuperusteet voidaan määritellä huoneiston pinta-alan tai osakkeiden määrän mukaisesti. Voimassaolevan lain säännöksiä yhtiövastikkeista ei ole uudessa laissa muutettu, mutta lakiin on lisätty muutamia uusia säännöksiä: muun muassa käyttökorkvaukset, kuten sauna- ja autopaikkamaksut, voidaan jatkossa periä vastikeperusteisesti. Käyttökorkvausten kerääminen vastikkeina takaa yhtiölle varmemman tulon, koska vastikkeiden maksamatta jättäminen voisi pahimmassa tapauksessa johtaa huoneiston haltuunottoon. (HE 24/2009, 310; Kuhanen, Kanerva, Kinnunen & Furuholm 2009, 12.)

Voimassaolevan lain mukaisesti yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus alkaa heti omistuksen siirtymisen myötä. Uuden lain voimaantulon myötä maksuvelvollisuus alkaisi vasta kun osake on rekisteröity osakerekisteriin, mikä on hallituksen ylläpitämä rekisteri huoneistojen omistajista. Uusi osakkeenomistaja vastaa myös edellisen osakkeenomistajan erääntyneistä yhtiövastikkeista, mikäli tältä ei saada suorituksia. Voimassaolevan lain mukaan uusi omistaja vastaa erääntyneistä vastikkeista kolmen kuukauden ajalta, mutta uuden lain mukaan uuden omistajan vastuulla on luovutuskuukauden ja viiden edellisen kuukauden erääntyneet vastikkeet. Vastuun ehtona on, että kaikki erääntyneet maksut on kirjattu isännöitsijätodistukseen. (Kuhanen ym. 2009, 13; L 17.5.1991/809)

Uudistuksena uuteen lakiin on lisätty erillinen säännös, jonka mukaan yhtiökouksen päätöksellä voidaan tietyn osakkaan yhtiövastiketta alentaa, mikäli osakas on suorittanut huoneistossaan kunnossapitotöitä, jotka vähentävät yhtiölle kuuluvia menoja. Osakas voidaan myös vapauttaa yhtiövastikkeen maksamisesta tietyiltä osin esimerkiksi hissien jälkirakennuksen yhteydessä. Tätä on tarkemmin kappaleessa 3.4 Kunnossapito ja muutostyöt. (Kuhanen ym. 2009, 13 - 14.)

3.3 Hallinto

Uuden asunto-osakeyhtiölain astuessa voimaan, voidaan asunto-osakeyhtiön hallintoa kuvata seuraavalla kuviolla:



KUVIO 1. Asunto-osakeyhtiön hallinto uuden lain mukaisesti (Grass ym. 2009, 35.)

Seuraavissa kappaleissa kerrotaan tarkemmin asunto-osakeyhtiön hallintoon kuuluvista elimistä.

Yhtiökokous

Osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa, joka on asunto-osakeyhtiön ylin päättävä elin. Jokaisella osakkeenomistajalla on osallistumisoikeus yhtiökokoukseen. Yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluttua tilikauden päättymisestä. Kokouksessa vahvistetaan yhtiön tilinpäätös ja käsitellään toimintakertomus sekä tilintarkastus- ja/tai toiminnantarkastuskertomus. Kokouksessa valitaan hallituksen jäsenet, tilintarkastajat ja/tai toiminnantarkastajat sekä päätetään yhtiövastikkeen suuruudesta ja myönnetään vastuuvapaus hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle. Lisäksi yhtiökokouksessa käsitellään hallituksen laatimaa viiden vuoden kunnossapitoselvitystä (ks. luku 3.5) sekä muita tärkeitä yhtiössä esille nousseita asioita. Yhtiökokouksessa voidaan päättää vain sellaisista asioista, jotka on mainittu yhtiökokouksutsussa. Voimassaolevan lain säännökset ovat olleet toimivia, joten yhtiökokousta koskevien säännösten ja käytäntöjen peruseriaatteita ei ole muutettu uudessa laissa. Uusi asunto-osakeyhtiölaki tuo kuitenkin muutoksia muun muassa yhtiökokouksen kutsuaikaan ja asiamiehen käyttöön kokouksessa. (HE 24/2009, 39, 316.)

Uuden lain mukaan yhtiökokoukset on lähetettävä kirjallisesti osakkeenomistajalle viimeistään kahta viikkoa ennen kokousta ja aikaisintaan kahta kuukautta ennen. Voimassaolevassa laissa minimi aika on yksi viikko. Muutoksen tarkoitus on helpottaa mm. sijoitusasuntojen omistajia, jotka eivät välttämättä asu samalla paikkakunnalla. Tällöin heillä on pidempi aika valmistella yhtiökokoukseen pääsyä. Pieniä asunto-osakeyhtiöitä ajatellen uuteen lakiin on lisätty myös mahdollisuus pitää kokous ilman yhteen kokoontumista esimerkiksi puhelimitse, tällöin kaikkien osakkaiden tulee olla yksimielisiä päätöksestä. Tällaisesta kokouksesta on kuitenkin aina tehtävä pöytäkirja, joka on allekirjoitettava asianmukaisesti. Uusi laki mahdollistaa myös osallistumisen yhtiökokoukseen postin tai muun teknisen välineen, kuten sähköpostin, avustuksella. Tästä mahdollisuudesta on kuitenkin oltava maininta yhtiökokouksutsussa. (Kuhanen ym. 2009, 18.; HE 24/2009, 39, 131.)

Osakkeenomistajalla on mahdollisuus määrätä itselleen edustaja eli valtuutettu yhtiökokoukseen. Valtuutetun tulee esittää päivätty valtakirja edustamisoikeudestaan. Valtuutetun valintaa helpotetaan siten, että uudesta laista poiste-

taan säännös, jonka mukaan yli 20 prosentilla kaikista yhtiökokouksessa edustetuista äänistä ei saa äänestää. Tämä säädös ei ole aiemmin mahdollistanut useiden osakkaiden yhteisen edustajan valitsemista. Osakkeenomistajalla, kuten myös valtuutetulla, voi olla yhtiökokouksessa mukana myös avustaja esimerkiksi lakimies. (L 7.5.1991/809; HE 24/2009, 39, 118.)

Yhtiökokousta johtaa puheenjohtaja, jonka yhtiökokous valitsee osallistujien keskuudesta kokouksen alkaessa. Puheenjohtaja huolehtii osallistujien kirjaamisesta ja ääniluettelon laatimisesta. Puheenjohtajan tehtävänä on myös laatia kokouksesta pöytäkirja neljän viikon kuluessa, jolloin pöytäkirjan viimeistään tulee olla isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan luona nähtävänä. Pöytäkirjat numeroidaan juoksevasti ja puheenjohtaja sekä yksi pöytäkirjantarkastajaksi valittu henkilö allekirjoittaa pöytäkirjan. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009, 18.)

Hallitus

Uudessa laissa hallituksen perustehtävät ja hallituksessa toimimisen periaatteet pysyvät samana kuin voimassa olevassa laissa. Jokaisessa asunto-osakeyhtiössä on oltava hallitus, jonka tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta, rakennusten huollon ja kunnossapidon järjestämisestä sekä yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonnasta. Hallituksen kokous on päätösvaltainen, mikäli vähintään puolet jäsenistä on paikalla eikä yhtiöjärjestyksessä muuta määrätä. Hallitus tekee päätökset enemmistön mielipiteiden perusteella, mikäli äänestystilanteessa äänet menevät tasan, ratkaisee puheenjohtajan ääni. (Kuhanen yms. 2009, 22; HE 24/2009, 332.)

Hallituksessa on 3 - 5 jäsentä, ellei yhtiöjärjestyksessä määrätä enempää. Jos hallituksessa on useampi jäsen, hallitukselle valitaan puheenjohtaja. Hallituksen puheenjohtajana voi toimia myös isännöitsijä. Nykyinen, voimassaoleva, laki ei ole tätä mahdollistanut. Isännöitsijä voidaan valita puheenjohtajaksi vain, jos niin määrätään yhtiöjärjestyksessä tai kaikki osakkeenomistajat ovat antaneet siihen suostumuksensa. Hallituksen kokouksista, kuten yhtiökokouksistakin, tulee laatia pöytäkirjat, jotka numeroidaan ja allekirjoitetaan. Hallituksen kokousten pöytäkirjan allekirjoittaa puheenjohtaja sekä, jos hallituksessa on useampi jäsen, vähintään toinen jäsen tai isännöitsijä. Yleinen käytäntö on,

että kaikki osallistujat allekirjoittavat pöytäkirjan. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009, 23 - 24.)

Uuden lain mukaan hallituksen on laadittava yhtiökokoukselle esitettäväksi selvitys kiinteistön kunnossapitotarpeista seuraavan viiden vuoden ajalta. Yhtiökokouksessa on esitettävä ne kunnossapitotarpeet, jotka vaikuttavat osakkeen omistajan huoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin käyttökustannuksiin. Tästä lisää kappaleessa 3.5. (HE 24/2009, 115.)

Hallituksen kokoon kutsumista on rajoitettu uudessa laissa. Pääsääntöisesti puheenjohtaja vastaa hallituksen koolle kutsumisesta. Mikäli puheenjohtaja ei ole kokousta järjestänyt pyynnöstä huolimatta tai kohtuullisessa ajassa, voimassaolevan lain mukaan yksikin hallituksen jäsen on voinut kutsua hallituksen koolle. Uudessa laissa hallituksen jäsen voi kutsua kokouksen koolle vain, mikäli vähintään puolet hallituksen jäsenistä hyväksyy koollekutsumisen. Isännöitsijällä on mahdollisuus järjestää hallituksen kokous yksinään. (Kuhanen yms. 2009, 22; Asunto-osakeyhtiölaki 2009, 23.)

Isännöitsijä

Isännöitsijän tehtävänä on hoitaa yhtiön päivittäisiä ja juoksevia asioita hallituksen ohjeiden mukaisesti. Hän vastaa myös rakennusten ja kiinteistön kunnossapidosta sekä yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon lainmukaisuudesta ja luotettavuudesta. Isännöitsijällä on oikeus osallistua hallituksen kokouksiin. Uuden lain mukaan isännöitsijäksi voidaan valita myös isännöintiyritys. Tällöin yrityksen on ilmoitettava päävastuullinen isännöitsijä ja nämä tiedot rekisteröidään kaupparekisteriin. Aiemmin kaupparekisteriin pystyi ilmoittamaan ainoastaan luonnollisen henkilön, vaikka usein sopimus on solmittu isännöintiyrityksen kanssa. Isännöitsijän valitsee asunto-osakeyhtiön hallitus. (Kuhanen yms. 2009, 27.)

Isännöitsijän tehtävänä on myös antaa pyynnöstä isännöitsijätodistus. Isännöitsijätodistuksen tietystä huoneistosta voi saada huoneiston osakkeenomistaja, kiinteistövälittäjä jolla on voimassaoleva toimeksiantosopimus huoneiston myynnistä tai osakkeiden pantinhaltija. Uudessa laissa isännöitsijätodistuksen sisältöä ei ole muutettu. Todistuksessa tulee esittää mm. tiedot huoneistosta

ja yhtiöstä sen taloudellisesta tilasta ja tiedossa olevista kunnostustarpeista sekä maa-alueomistuksista. Lisäksi todistuksessa on tiedot kyseessä olevien osakkeiden omistajasta ja hänen mahdollisista maksamattomista vastikkeistaan. Uuteen lakiin on lisätty säännös, jonka mukaan isännöitsijätodistuksessa on esitettävä myös osakkeenomistajan suorittamat huoneiston kunnossapito- ja muutostyöt, joista yhtiö on saanut ilmoituksen. (Kuhanen yms. 2009, 26 - 27; HE 24/2009, 336.)

Isännöitsijältä ei vaadita lain mukaan erityistä ammattipätevyyttä, jotta hän voi asunto-osakeyhtiön isännöintiä suorittaa. Tämä on herättänyt paljon keskustelua ja kannonottoja lain valmistelujen yhteydessä. Eduskunnassa asiaa on käsitelty ja oikeusministeri Tuija Brax on vuonna 2007 antanut lausunnon isännöitsijän ammatillisista vaatimuksista (KK 426/2007 vp). Hänen mukaansa asunto-osakeyhtiölakityöryhmä on pohtinut asiaa ja ryhmän mielestä ei-ammattimainen isännöinti tulee sallia jatkossakin erityisesti pienten asunto-osakeyhtiöiden takia. Isännöitsijöiden määrä ei olisi riittävä, sillä Suomessa oli vuoden 2005 lopussa 75 000 asunto-osakeyhtiötä ja vain 2500 päätoimista isännöitsijää.

Asunto-osakeyhtiötyöryhmä oli kuitenkin arvioinut, että lakimuutokset tulevat lisäämään automaattisesti ammatti-isännöitsijöiden tarvetta. Tällaisena lakimuutoksena voidaan pitää esimerkiksi viiden vuoden kunnossapitosuunnitelman käsittelyä yhtiökokouksessa vuosittain. Hallituksen esityksestä järjestettiin laajoja lausuntokierroksia, eikä Braxin mukaan kukaan lausunnonantaja ehdottanut muutoksia isännöitsijän ammattipätevyysvaatimukseen. (KK 426/2007 vp.)

Brax ei myöskään uskonut, että isännöitsijän pätevyyden ja koulutuksen viranomaisvalvonnalla saavutettaisiin samanlaisia tuloksia kuin tilintarkastajien valvontajärjestelmillä.

Isännöitsijä vastaa taloyhtiön koko toiminnan järjestämisestä ja suunnittelusta yhtiön antamien resurssien rajoissa eli osakkaiden haluamalla tavalla. Esimerkiksi tilintarkastaja ainoastaan varmentaa kerran vuodessa määrämuotoisen tilinpäätöksen oikeellisuuden ja yhtiön hallinnon lainmukaisuuden myös taloyhtiön velkojien ja muiden sivullisten etujen

turvaamiseksi. Tilintarkastaja ei ota kantaa siihen, miten tarkoituksenmukaisesti yhtiötä on hoidettu. (KK 426/2007 vp.)

Tilin- ja toiminnantarkastus

Nykyisessä asunto-osakeyhtiölaissa on hyvin vähän säännöksiä tilintarkastuksesta, sillä laissa on viitattu tilintarkastuslakiin. Tilintarkastuslaki uudistui heinäkuussa 2007 ja tämän myötä myös asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus säädökset uudistuivat. Uuden tilintarkastuslain voimaantulon jälkeen alle 30 huoneiston asunto-osakeyhtiöihin ei ole tarvinnut lainkaan valita tilintarkastajaa, ellei yhtiöjärjestyksessä ole määrätty toisin. Tilintarkastuslaissa on siirtymäsäännös, jonka mukaan tilintarkastaja voidaan valita vanhan tilintarkastuslain mukaisesti (ennen vuotta 2007 perustettuihin yhtiöihin) vielä 31.12.2011 saakka, jolloin siirtymäaika päättyy. Siirtymäajan päättymisen jälkeen tilintarkastajana voi toimia vain ja ainoastaan auktorisoitu tilintarkastaja eli KHT- tai HTM-tilintarkastaja tai -tilintarkastusyhteisö. (Kuhanen yms. 2009, 28 - 29; Ennen lain voimaantuloa perustetut asunto-osakeyhtiöt ja asumisoikeusyhdistykset 2008.)

Uusi asunto-osakeyhtiölaki sisältää enemmän säädöksiä tilintarkastuksesta, koska tilintarkastuslaki ei kata kaikkia asunto-osakeyhtiön tapauksia ja tarkoituksena on ollut vähentää viittauksia muihin lakeihin. Voimassaolevan asunto-osakeyhtiölain ja uuden asunto-osakeyhtiölain tilintarkastus perustuu samaan tilintarkastuslakiin, joten muutoksia ei juuri ole. Uuteen asunto-osakeyhtiölakiin on lisätty säännös toiminnantarkastajasta, joka käytännössä vastaa vanhan tilintarkastuslain mukaista maallikkotilintarkastajaa. Toiminnantarkastaja tulee valita niihin yhtiöihin, joilla ei ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa. (Kuhanen yms. 2009, 28 - 29.)

Tilintarkastajan valitsee yhtiökokous. Tilintarkastajaa tulee valita mikäli, yhtiössä on vähintään 30 huoneistoa eri osakkeenomistajan hallinnassa tai tilintarkastuslain 4 - 6 § rajaehdot täyttyvät. Tilintarkastuslain (13.4.2007/459) pykälien 4 – 6 mukaisesti tilintarkastaja tulee valita, mikäli kaksi seuraavista rajoista ylittyy: yhtiön taseen loppusumma on yli 100 000 euroa, kiinteistön tuotot ylittää 200 000 euroa tai yhtiöllä on kolme palkattua työntekijää. Yhtiön tulee valita tilintarkastaja myös, jos kymmenesosa osakkeenomistajista tai kol-

masosa yhtiökokouksessa edustettujen osakkeiden omistajista niin vaatii.
(Kuhanen yms. 2009, 28.)

Tilintarkastuksen tarkoitus on varmistaa, että asunto-osakeyhtiössä on tehty ja toteutettu päätökset lainmukaisesti ja että yhtiön tiedot sen asemasta sekä taloudellisesta tilasta ovat riittävät ja todenmukaiset. Mikäli nämä eivät täyty, tilintarkastajan velvollisuus on raportoida ongelmista. Normaalitilanteessa tilintarkastaja antaa ns. vakiomuotoisen tilintarkastuskertomuksen, jossa hän vakuuttaa, että tilintarkastus on tehty hyvää tilintarkastustapaa noudattaen. Hyvä tilintarkastustapa tarkoittaa, että tilintarkastaja on suorittanut sellaisen tarkastuksen, joka kohtuullisella varmuudella olisi paljastanut merkittävät virheet tai ongelmat esimerkiksi hallinnossa tai kirjanpidossa. (Tilintarkastuksen tarkoitus 2009.)

Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan, mikäli yhtiöllä ei ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa, tulee yhtiön valita toiminnantarkastaja. Lähtökohta on, että kaikissa asunto-osakeyhtiöissä tulee suorittaa vähintään toiminnantarkastus. Käytännössä toiminnantarkastaja korvaa vanhan tilintarkastuslain mukaisen ns. maallikkotilintarkastajan. Kuten tilintarkastajan, myös toiminnantarkastajan valitsee yhtiökokous. Toiminnantarkastajalta ei vaadita erityistä ammattitutkintoa, mutta hänellä tulee kuitenkin olla taloudellisten ja juridisten asioiden tuntemusta. Toiminnantarkastuksessa tarkastetaan, että yhtiön hallinto, kirjanpito ja tilinpäätös ovat asianmukaiset ja että osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaate on toteutunut. (Kuhanen yms. 2009, 28 - 30.)

Toiminnantarkastuksesta tulee antaa toiminnantarkastuskertomus hallitukselle kultakin tilikaudelta kahta viikkoa ennen yhtiökokousta. Kertomuksesta tulee käydä ilmi sisältääkö tilinpäätös olennaisilta osin tarpeelliset tiedot yhtiön tuloista, menoista, omasta pääomasta, veloista ja vakuuksista sekä tieto siitä täyttääkö toimintakertomus lain vaatimukset. Toiminnantarkastajan on huomautettava kertomuksessa, mikäli hän huomaa tarkastuksen yhteydessä hallituksen jäsenten, puheenjohtajan tai isännöitsijän laiminlyöneen tehtäviään tai rikkoneen asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä. (Uusi asunto-osakeyhtiölaki 2009, 32.)

Tilintarkastajat ovat pitäneet uuden lain epäkohtana toiminnantarkastajaan liit-
tyviä säännöksiä. KHT-yhdistys antoi toiminnantarkastusta koskevan lausun-
non heinäkuussa 2009 hallituksen esityksen uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi
perusteella. Lausunnossaan KHT-yhdistys kritisoi toiminnantarkastuksen tar-
koitusta. Käytännössä toiminnantarkastaja vastaa vanhan tilintarkastuslain
mukaista, uudesta laista ongelmien takia poistettua, maallikkotilintarkastajaa.
Yhdistyksen mielestä toiminnantarkastajan kelpoisuusvaatimukset eivät vas-
taa tarkastajan tehtävien laajuutta ja vaativuutta. Toiminnantarkastajan nimik-
keen tarkoitus on viitata asunto-osakeyhtiön toiminnan, hallinnon ja kirjanpi-
don tarkastukseen. Käytännössä toiminnantarkastajalla ja tilintarkastajalla olisi
samanlaiset tehtävät, eroavaisuutena olisi vain tilintarkastajan ammattipäte-
vyys. (Savtschenko-Alexandroff 2009.)

KHT-yhdistys nosti lausunnossaan merkittävimäksi puutteeksi toiminnantar-
kastuksessa toimintaohjeiden puutteellisuuden. Toiminnantarkastuksesta ei
ole olemassa standardeja, suosituksia eikä organisaatiota, joka näitä asioita
kehittäisi. Tämän myötä toiminnantarkastaja jää ilman ohjetta, siitä mitä toi-
minnantarkastuksessa tulee ottaa huomioon eikä kukaan valvo sen oikeelli-
suutta. Toiminnantarkastajan kyky arvioida taloutta voi vaihdella suuresti, mikä
vaikeuttaa yhtenäisen toiminnantarkastustavan syntymistä. Yhdistyksen mie-
lestä henkilöä ei voida asettaa täyteen vastuuseen tehtävästä, joista yhden-
mukainen sääntely ja ohjeistus puuttuvat. (Savtschenko-Alexandroff 2009.)

Myös HTM-yhdistys otti kantaa hallituksen esitykseen. Kannanotto sisältää
pitkälti samat huolenaiheet kuin KHT-yhdistyksen kannanottokin. HTM-
yhdistys esittää lausunnossaan, että auktorisoitu tilintarkastaja tulisi valita
kaikkiin vähintään 10 huoneiston yhtiöihin ja aina jos yksikin osakas niin vaatii
tai kun yhtiössä on suuria rahoitusta vaativia hankkeita meneillään. Osakkaal-
le osakehuoneiston taloudellinen merkitys on yhtä suuri riippumatta asunto-
osakeyhtiön koosta. Tämän vuoksi osakkaan pitää voida luottaa tilinpäätöksen
oikeellisuuteen ja siihen, että suuret hankkeet on toteutettu yhdenvertaisuus-
periaatetta noudattaen. (Aejmelaesus 2009.)

Talousvaliokunnan kannanotossa tilintarkastuksen huoneistomäärän alarajan
laskemista 10 huoneistoon ei pidetty hyvänä, sillä se lisäisi asunto-

osaosakeyhtiöiden tilintarkastusmääriä 20 000 - 25 000 kappaleella. Tällöin ammattitilintarkastajien tarve lisääntyisi 150 %. Talousvaliokunta arvioi Kiinteistöliiton esityksen pohjalta, että ammattitilintarkastusten yhtäkkinen lisääntyminen johtaisi todennäköisesti siihen, että ammattitilintarkastajia ei olisi tarpeeksi. Talousvaliokunta puolsi hallituksen esitystä tilintarkastussäännöksistä sellaisenaan eikä säännöksiä tilintarkastuksen rajoista muutettu (TaVL 26/2009 vp).

3.4 Tilinpäätös ja toimintakertomus

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sovelletaan asunto-osakeyhtiölain ohella myös kirjanpitolakia. Jokaisen asunto-osakeyhtiön tulee aina laatia tilinpäätös ja toimintakertomus. Kirjanpitolain mukaisesti pienten yhtiöiden (henkilöstöä alle 50, liikevaihto alle 7 miljoonaa euroa ja taseen loppusumma alle 3,6 miljoonaa euroa) ei tarvitsisi toimintakertomusta laatia, mutta asunto-osakeyhtiössä toimintakertomus on aina pakollinen. Kirjanpitolain mukaisesti asunto-osakeyhtiön tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja rahoituslaskelman, joka asunto-osakeyhtiössä on käytännössä vastikejälkilaskelma, sekä liitetiedot. Toimintakertomuksen sisällöstä määrätään asunto-osakeyhtiölaissa. Voimassaolevan asunto-osakeyhtiölain mukaan toimintakertomuksessa vaaditaan vain tiedot yhtiövastikkeiden käytöstä (vastikejälkilaskelma) sekä talousarvion toteutumisesta. Lisäksi on sovellettu kirjanpitolain määräyksiä toimintakertomuksen sisällöstä. (Uusi asunto-osakeyhtiölaki 2009, 34; L 30.12.1997/1336)

Uuteen asunto-osakeyhtiölakiin on kirjattu kattavasti tiedot siitä, mitä toimintakertomuksen tulee sisältää. Suurin osa uuden asunto-osakeyhtiölain mukaisista toimintakertomuksen tiedoista on aikaisemmin pitänyt esittää tilinpäätöksen liitetietoina. Muutoksella on pyritty selkeyttämään tilinpäätöstä. Uuden asunto-osakeyhtiölain mukainen toimintakertomus sisältää tiedot yhtiövastikkeiden käytöstä, pääomalainoista ja niiden ehdoista sekä yhtiön omaisuuteen kohdistuvista rasitteista ja kiinnityksistä. Lisäksi toimintakertomuksessa tulee olla tiedot olennaisista tapahtumista tilikauden aikana ja sen päättymisen jälkeen sekä tieto talousarvion toteutumisesta. Toimintakertomuksessa tulee myös esittää hallituksen esitys voittoa koskevista toimenpiteistä sekä arvio tulevasta toi-

minnan kehityksestä. Kirjanpitolaissa arviolla tulevan toiminnan kehityksestä tarkoitetaan liiketoiminnan kehittymistä, mutta asunto-osakeyhtiölaissa tällä tarkoitetaan yhtiön tyypillisen toiminnan kehittymistä esimerkiksi suurten korjaus- ja uudistushankkeiden kustannusvaikutuksia. (Uusi asunto-osakeyhtiölaki 2009, 34; HE 24/2009, 190.)

3.5 Kunnossapito- ja muutostyöt

Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa selvennetään paljon kunnossapitoa ja muutostöitä koskevia säädöksiä. Voimassaoleva asunto-osakeyhtiölaki sisältää vain vähän kunnossapitoon ja muutostöihin liittyviä säädöksiä ja niiden puutteellisuus aiheutti usein epäselvyyttä siitä, mikä on yhtiön ja osakkeenomistajan vastuunjako. Laissa korostetaan erityisesti myös yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamista. (HE 24/2009, 8)

Voimassaolevaan lakiin verrattuna uudessa laissa yhtiön kunnossapitovastuut pysyvät pääosin samana, mutta niitä tarkennetaan. Yhtiön vastuulla ovat rakenteet ja rakennevikojen aiheuttamat pintavauriot huoneistossa. ”Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasuväsi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät.” Voimassaolevasta laista poiketen yhtiön vastuulla ei ole enää osakehuoneistoissa sijaitsevat altaat, vaan ne jäävät osakkeenomistajan omalle vastuulle. Hallituksen esityksessä myös wc-pöntöt ja hanat olisivat jääneet osakkeenomistajan vastuulle, mutta tätä ei uuteen lakiin kuitenkaan kirjattu. Ympäristövaliokunta otti hallituksen esitykseen kantaa ja perusteluissaan esitti, että hanoilla ja wc-pöntöillä saattaa olla suuri merkitys veden kulutukseen, mikäli vastuu siirretään osakkeenomistajalle. Asukkaan intressi korjauttaa vuotava hana on vähäisempi, varsinkin niissä taloyhtiöissä, joissa veden kulutusta ei seurata vesimittareilla. (HE 24/2009, 35, 318; YmVM 10/2009.)

Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistaja vastaa huoneiston käytössä kuluvista ja omien mieltymysten mukaisista pinnoista, rakenteista ja koneista. Voimassaolevasta laista poiketen uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan osakas vastaa myös oman parvekkeensa kunnossapidosta ja muutostöistä. Mikäli osakkeenomistaja ei noudata kunnossapitovelvollisuuttaan ja

laiminlyönnistä aiheutuu haittaa yhtiölle tai muille osakkeenomistajille, hallitus voi teettää kunnossapitotyöt osakkeenomistajan kustannuksella. Tämä toimii myös päinvastaisesti eli mikäli yhtiö ei toteutua kehotuksista huolimatta kiireellisiä kunnossapitotöitä voi osakkeenomistaja teettää ne yhtiön kustannuksella lisävahinkojen välttämiseksi. (HE 24/2009, 34, 56.)

Osakkeenomistajalla on myös jatkossa oikeus tehdä muutostöitä huoneistossaan. Muutokset tulee suorittaa hyvän rakennustavan mukaisesti ja muuttamatta huoneiston käyttötarkoitusta. Jos muutokseen vaaditaan viranomaisten lupa, yhtiö hakee luvan osakkaan kustannuksella. Muutostöiden suorittamiseksi on saatava hallituksen suostumus. (Kuhanen yms. 2009, 17.)

Ilmoitusvelvollisuus

Osakkeenomistajalla on velvollisuus ilmoittaa yhtiölle huoneistossa olevista vioista, joiden korjaus kuuluu asunto-osakeyhtiön vastuulle. Ilmoitus on tehtävä heti kun vika on huoneistossa havaittu. Osakkeenomistajan tulee tehdä kunnossapito- ja muutostöistä kirjallinen ilmoitus hallitukselle tai isännöitsijälle, käytännössä vain tapetointi- ja maalaustöistä ilmoitusta ei tarvita. Ilmoituksen tulee sisältää tarkat tiedot muutostyön laajuudesta ja valvonnasta. Yhtiön ja muiden osakkaiden pitää pystyä arvioimaan muutostyön ilmoituksen perusteella työn laadullisuutta sekä muutostöiden mahdollisesti aiheuttamia vahinkoja ja haittoja. Muutostyöt voi aloittaa kun yhtiö ja muut osakkeenomistajat ovat antaneet suostumuksensa. (HE 24/2009, 36, 319.)

Kaikista yhtiölle annetuista muutostyöilmoituksista tulee pitää rekisteriä, jossa ilmoitukset säilytetään huoneistokohtaisesti. Tiedot huoneiston muutostöistä tulee käydä ilmi myös isännöitsijätodistuksesta. Yhtiön vastuulla eivät ole ilmoituksen mahdolliset puutteellisuudet tai tulkinnanvaraisuudet. Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus määrätä osakkaan tekemille muutostöille ulkopuolinen valvoja, mikäli sen katsotaan olevan tarpeen. Valvojan aiheuttamat kohtuulliset kustannukset tulisivat osakkaan maksettaviksi. (Hallituksen esitys uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi annettu eduskunnalle 2009; HE 24/2009, 36.)

Lakimuutoksen myötä myös yhtiöltä vaaditaan entistä parempaa tiedottamista. Yhtiön velvollisuus on ilmoittaa kirjallisesti osakkeenomistajalle ja vuokralaisil-

le kiinteistöön kohdistuvista kunnossapito- ja muutostöistä. Lisäksi yhtiön on käsiteltävä välittömästi osakkeenomistajan ilmoitus kunnossapito- tai muutostöistä ja ilmoitettava välittömästi, salliiko se työn toteuttamisen vai ei. Mikäli päätös on kielteinen, on se perusteltava osakkeenomistajalle. (Uusi asunto-osakeyhtiölaki 2009, 10, 12.)

Vastikkeen alentaminen ja kustannusten jakaminen kunnossapito- ja muutostöiden yhteydessä

Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous voi päättää enemmistöpäätöksellä yhtiövastikkeen alentamisesta yhden tai useamman osakkeenomistajan kohdalla. Yhtiövastiketta voidaan alentaa, jos osakas on toteuttanut huoneistossa omalla kustannuksella sellaisia kunnossapitotöitä, jotka olisivat kuuluneet yhtiölle tai yhtiö päättää toteuttaa työt kaikissa huoneistoissa. Mikäli osakkaan toteuttamasta työstä on aiheutunut yhtiölle säästöä, voi yhtiökokous päättää vastikkeen alentamisesta. Alennuksessa otetaan huomioon vain yhtiön tason mukainen remontti, ei osakkeenomistajan mieltymysten mukaisia kalliimpia muutoksia, esimerkiksi arvokkaampia parvekelasituksia. (Kärkkäinen 2009, 22 - 23.)

Vanhoissa taloyhtiöissä riitatilanteita aiheuttaa usein hissien jälkirakentaminen ja se miten sen rakennuskustannukset tulisi jakaa eri kerroksissa sijaitsevien huoneistojen kesken. Nykykäytäntö on, että kustannukset jaetaan vastikeperusteisesti, kuten muutkin taloyhtiöiden kustannukset. Tämä tarkoittaa sitä, että myös alimman kerroksen asuntojen omistajat, joutuvat osallistumaan kustannuksiin, vaikka heidän asuntonsa arvoon hissi ei oleellisesti vaikuta. (Uuden lain hissipykälä haasteellinen 2009.)

Uusi asunto-osakeyhtiölaki mahdollistaa hissien rakennuskustannusten jakamisen huoneistojen asuinkerrosten mukaisesti. Taulukko kustannusten jaosta on liitteenä (LIITE 3). Rakennuskustannuksista maksaisivat siten enemmän ne, joiden asunnon arvoon hissien rakentaminen eniten vaikuttaa eli ylimmänkerroksen asukkaat. Sellaiset huoneistot joiden arvoon hissien rakentamisella ei ole lainkaan vaikutusta, voitaisiin vapauttaa hissihankkeista kokonaan. Tällaisia huoneistoja ovat esimerkiksi katutasossa sijaitsevat liikehuoneistot, joihin on kulku suoraan kadulta. Kustannusten jakaminen tällä tavalla voidaan toteuttaa

yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä. Mikäli hissi rakennetaan vain osaan porrashuoneita, yhtiökokouksen äänimäärästä täytyy laskea kahden enemmistön äänet. Tällöin voidaan varmistaa, että hankkeen maksajat myös kannattavat hanketta. (Uuden lain hissipykälä haasteellinen 2009.)

Yhtiön kunnossapitotarpeen kartoittaminen

Uusi asunto-osakeyhtiölaki pyrkii kannustamaan kunnossapitotöihin ja varautumaan niihin paremmin. Lakiin on lisätty säännös, jonka perusteella hallituksen on esitettävä joka vuosi yhtiökokouksessa kunnossapitosuunnitelma seuraavan viiden vuoden ajalle. Säännöksen tarkoitus on kiinnittää hallituksen jäsenten ja osakkeenomistajien huomiota kunnostustarpeisiin ja niistä aiheutuviin kustannuksiin. (Hallberg 2009a, 42.)

Suunnitelmassa esitetään yhtiökokoukselle tiedot kunnossapitotarpeesta, jotka vaikuttavat huoneistojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin käyttökustannuksiin. Esityksen ei tarvitse sisältää euromääräisiä arvioita kustannuksista eikä sen perusteella tehdä päätöksiä kunnossapitotoimenpiteiden aloittamisesta vaan varsinaiset päätökset tehdään erikseen, tarkempien valmistelujen jälkeen. (Hallberg 2009a, 42.)

3.6 Vahingonkorvausvastuut

Mikäli **hallituksen jäsen tai isännöitsijä** on tehtäviä hoitaessaan rikkonut asunto-osakeyhtiölaissa säädettyä johdon huolellisuusvelvoitetta, on hänen korvattava vahinko. Huolellisuusvelvoitteen mukaan hallituksen ja isännöitsijän on toimittava huolellisesti ja edistettävä yhtiön etua. Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän on myös korvattava aiheuttamansa vahingot, mikäli ovat toimillaan rikkoneet asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä ja se on aiheuttanut vahinkoa yhtiölle, osakkeenomistajille tai muille henkilöille. (Uusi asunto-osakeyhtiölaki 2009, 69.)

Osakkeenomistaja on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka on aiheuttanut asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla ja edelleen aiheuttanut vahinkoa yhtiölle, muille osakkeenomistajille tai henkilöille. Esine- ja henkilövahinkojen sattuessa noudatetaan yleistä vahingonkorvauslakia. Asunto-

osakeyhtiön johto koostuu kuitenkin poikkeuksetta maallikoista, joilla ei ole vahingonkorvauslain tuntemusta. Jotta säännökset olisivat helpommin ymmärrettäviä ja löydettäviä, uuteen asunto-osakeyhtiölakiin on kirjattu mahdollisimman kattavasti myös esine- ja henkilövahinkoja koskevia säännöksiä. (HE 24/2009, 34.)

Yleinen vahingonkorvauslaki ei sisällä lainkaan säännöksiä tyypillisistä asunto-osakeyhtiön vahingonkorvausperusteista, kuten virheellisestä isännöitsijäntodistuksesta, lunastusohjauksesta tai tilinpäätöksestä. Tällöin vahingonkorvauslakia ei voida soveltaa ja tapausten tulkinta on vaikeaa, joten uuden lain vahingonkorvaussäännökset tulevat tarpeeseen. (HE 24/2009, 41.)

Voimassaolevan asunto-osakeyhtiölain mukaisesti osakkaan aiheuttaman vahingon maksajaksi joutuvat usein myös muut osakkaat, koska huolellisuusvirheet on hankalaa todistaa vahingonaiheuttajan tekemiksi. Uuden lain mukaan maksaja olisi se, joka on työt tehnyt tai teettänyt, ellei hän pysty osoittamaan huolellisuuttaan. Osakkaan vastuulla on myös hänen palkkaamansa urakoitsijan virheet, toki osakas voi vaatia korvausta vastaavasti urakoitsijalta. Vahingonkorvausvastuun välttämiseksi osakkaan on tärkeää tehdä tarvittavat ja huolelliset kunnossapito- ja muutostyöilmoitukset yhtiölle. (Hallituksen esitys uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi annettu eduskunnalle 2009.)

Tilintarkastajan vahingonkorvausvastuuseen sovelletaan tilintarkastuslakia. **Toiminnantarkastaja** on vahingonkorvausvastuussa, mikäli hän ei ole hoitanut tehtäviään huolellisesti tai on tehtäväänsä hoitaessaan rikkonut asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä tahallisesti tai huolimattomuuttaan ja siitä on aiheutunut vahinkoa omistajille, yhtiölle tai muille henkilöille. (Uusi asunto-osakeyhtiölaki 2009, 69.)

4 TUTKIMUS

4.1 *Lakiuudistus isännöitsijän näkökulmasta*

Haastattelin työhöni SKV-Isännöinti Oy:n Jyväskylän yksikönjohtaja Ismo Savolaista, jolla on pitkä kokemus isännöintitehtävistä Jyväskylässä. SKV-

Isännöinti Oy:n Jyväskylän toimistolla työskentelee yhdeksän isännöitsijää ja kuusi toimihenkilöä. Keskustelimme Savolaisen kanssa uudesta asunto-osakeyhtiölaista ja sen tuomista muutoksista isännöintityöhön.

Lakimuutos

Lakimuutos tulee isännöitsijän kannalta tarpeeseen. Ismo Savolaisen mielestä lakiuudistuksen parhaita muutoksia on lakiviittausten poistuminen eli nyt kaikki asunto-osakeyhtiötä koskevat asiat on samassa laissa. ”Laki koskettaa kuitenkin valtavaa määrää ihan tavallisia suomalaisia”, Savolainen arvio. Hän pitää hyvänä, että lakia on ”käännetty” kansan kielelle ja että lakivalmistelutyöryhmässä on ollut mukana myös suomenkielen asiantuntija, joka on muuttanut juristien kapulakieltä ymmärrettävämmäksi.

Savolaisen arvion mukaan voimassaolevan lain heikoin kohta on ollut lunastuslauseke ja lunastusasiat sekä niiden soveltaminen. Ammatti-isännöitsijä, joka varsinaisesti ei ole asiaan perehtynyt, on ollut vaikeuksissa lausekkeiden soveltamisessa. Hankaluuksia on tuottanut lausekkeiden keskinäinen erilaisuus. Lunastuslausekkeiden kohdalla on noudatettu kolmea eri lakia, riippuen siitä milloin asunto-osakeyhtiö on perustettu. Savolaisen mukaan Jyväskyläläisissä taloyhtiöissä lunastuslausekkeitä on aika vähän, mutta vanhemmissa kaupungeissa kuten Helsingissä, Tampereella ja Turussa lunastuslausekkeitä on ollut enemmän ja siten myös niiden tuomia ongelmia. Savolainen näkee, että lunastuslausekkeet poistuvat käytöstä tulevaisuudessa, eivätkä sovellu enää asunto-osakeyhtiöihin. Hänen mukaansa lausekkeitä kirjataan enää harvoin uusien asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksiin. Kiinteistöyhtiöissä on kuitenkin edelleen tapana lausekkeitä käyttää, mutta intressit ovat erilaiset. Niitä ovat esimerkiksi kilpailuedun säilyttäminen tai muu vastaavan edun ylläpitäminen.

Hallinto

Yhtiökokous on asunto-osakeyhtiön päättävä elin. Uusi laki ei tuo suuria muutoksia yhtiökokouskäytäntöihin, koska vanha laki on ollut niiltä osin toimiva. Isännöitsijän työhön eniten vaikuttava muutos on kokouskutsuajan pidentyminen. Jatkossa yhtiökokouskutsut on lähetettävä kahta viikkoa ennen kokousta, kun aiemmin aika on ollut yksi viikko. Savolainen ei pidä tätä on-

gelmana, kyse on ainoastaan isännöitsijän ajankäytön järjestämisestä. Nykyisin kutsut lähetetään yleensä viikkoa ennen kokousta, sillä usean yhtiön hoito yhtä aikaa vaati paljon organisointia ja ajankäytön hallintaa.

Asunto-osakeyhtiössä, varsinkin isoimmissa, hallituksen rooli on tärkeä. Savolaisen mukaan hallitukseen on aina tulijoita, mutta tulijoiden osaaminen on hyvin eritasoisia. Yleensä hallitukseen valitaan yhtiökokouksessa eniten ääntä pitävät osakkaat ja ne jotka osaisivat ja tietäisivät asioista välttelevät hallituksen jäsenyyttä. Savolainen ymmärtää myös näiden kannan: ”Jokainen on tänä päivänä omassa työssään jo semmoisessa oravanpyörässä, ettei halua enää sitten vapaa-ajallaan talon asioita hoitaa.” Ongelmana onkin että hallitukseen on tulijoita, mutta sinne ei saada niitä jotka olisivat parhaita. Lisäksi kokouspalkkiot ovat nimellisiä, eikä kelläkään ole kiinnostusta kokouspalkkioiden takia ryhtyä hallituksen jäseneksi.

Isännöitsijäksi voidaan valita uuden asunto-osakeyhtiölain myötä myös isännöintiyhteisö. Käytännön työhön muutos ei vaikuta, mutta isännöintiyrityksen kannalta muutos tuo turvallisuutta. Mikäli sopimus on tehty yrityksen kanssa, ei isännöitsijän vaihtuminen muuta sopimusta vaan se pysyy voimassa. Savolaisen mielestä isännöintiyrityksen kannalta henkilöisännöitsijän vaihtuminen on ollut haasteellista, koska se laukaisee usein taloyhtiöissä myös kilpailuttamisen. Savolainen pitää kilpailuttamista hyvänä asiana, mutta sekään ei saa mennä liiallisuuksiin. ”Ei ole hyvä isännöitsijän eikä taloyhtiön kannalta, jos isännöitsijä vaihtuu jatkuvasti, sillä talon tapojen ja käytäntöjen oppiminen vie isännöitsijältä aikaa pari vuotta.”

Uuteen asunto-osakeyhtiölakiin on lisätty säännös toiminnantarkastajasta, joka yhtiön tulisi valita, mikäli sillä ei ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa. Savolaisen mukaan useissa yhtiöissä on pääsääntöisesti ollut kaksi tilintarkastajaa, joista toinen on ammattitilintarkastaja ja toinen talossa asuva. Talossa asuva on tehnyt juuri tätä toiminnantarkastusta, koska hän tietää mitä talossa on tapahtunut ja mitkä kulut kuuluvat oikeasti yhtiölle. Ammattitilintarkastaja on tarkastanut kirjanpidon ja tilinpäätöksen laillisuuden sekä hallinnon.

Lain mukaisesti alle 30 huoneiston yhtiöllä ei ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa. Savolainen ei pidä tätä rajaa oikeana, vaan hänen mielestään sen tulisi olla pienempi. Hän pitää ammattitilintarkastajaa taloyhtiön ja myös isännöitsijän etuna. Myös 30 huoneiston yhtiöllä saattaa olla suuri liikevaihto ja mikäli yhtiöllä ei ole ammattitilintarkastajaa, vastuu on käytännössä ammattisännöitsijällä. Savolainen arvioi, että 5-6 huoneiston yhtiöllä ei tarvitsisi tilintarkastusvelvollisuutta olla, sillä niissä kaikki tuntevat toisensa ja tietävät mitä talossa tapahtuu.

Toiminnantarkastajalta laki ei vaadi erityisosaamista. Savolaisen mukaan taloyhtiöistä löytyy yleensä monenlaista osaamista esimerkiksi kiinteistö- tai tili-toimistoalalta. Usein he toimivat yhtiöissä maallikkotilintarkastajina ja jatkossa toiminnantarkastajina. Isännöitsijän kannalta on tärkeää, että ymmärrystä tilintarkastuksesta löytyy. Aivan ummikkoja Savolaisen mukaan tarvitsee harvoin valita tarkastajaksi.

Yhtiövastike

Uuden asunto-osakeyhtiölain myötä sauna- ja autopaikkamaksut voitaisiin periä yhtiövastikkeiden muodossa. Savolainen pitää tätä muutosta hyvänä sillä taloyhtiön riski menettää maksu on pieni. Nykyisin ongelma on suurin taloyhtiöissä, joissa on paljon vuokralaisia ja vaihtuvuus siten suurta. Usein viimeisten kuukausien sauna- ja autopaikkamaksuja jää maksamatta ja kun on kyse pienistä summista, pitkälle vietävä perintä ei ole kannattavaa. Lakiuudistuksen myötä vastuu maksusta olisi viime kädessä asunnon omistajalla. Tämä turvaa sen, että taloyhtiö saa korvauksen eivätkä maksut jää yhtiön vastuulle.

Yhtiövastiketta voidaan alentaa tai se voidaan jopa poistaa kokonaan tietyiltä osakkeenomistajilta uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan. Kokonaisuutena Savolainen pitää uudistusta hyvänä ja myös oikeudenmukaisempana verrattuna voimassaolevaan lakiin. Hän arvioi, että päätösten saaminen saattaa kuitenkin olla vaikeaa, sillä kun osan ei tarvitse osallistua kustannuksiin lainkaan, tai he osallistuvat pienemmällä summalla, niin se korottaa muiden kustannuksia. Aikaisemmin asiasta ei ole käyty juurikaan keskustelua, koska vaihtoehtoja ei ole ollut: kaikki ovat osallistuneet kustannuksiin yhtä suurella osalla. Sa-

volainen uskoo, että kun tietoisuus tästä mahdollisuudesta lisääntyy niin varmasti se myös jatkossa herättää keskustelua yhtiökokouksissa.

Korjaus- ja kunnossapitotyöt, muutostyöt

Uuden lain kunnossapito- ja muutostyö säännökset tulevat Ismo Savolaisen mielestä helpottamaan ammatti-isännöitsijän työtä paljon. Ne helpottavat hänen mielestään myös osakkeenomistajia, jotka voivat suunnitella aiempaa paremmin tulevaa, ja erityisesti asunnon ostajia, jotka saavat paremmin tietoa siitä mitä ovat hankkimassa. Laki muutokset tuovat taloyhtiöiden kunnossapitoon suunnitelmallisuutta ja pitkäjänteisyyttä, koska hallituksen pitää tehdä selvitys tulevista ja tehdyistä korjauksista. ”Jyväskylän talokanta on aika nuorta verrattuna vanhoihin kaupunkeihin, tätä on rakennettu paljon 50-, 60- ja 70-luvuilla. Nämä talot ovat juuri tulossa peruskorjauksiin”, mainitsee Savolainen.

Savolaisen mukaan korjausselvityksiä on tehty valveutuneissa taloyhtiössä, joissa talonväki ja hallitus ovat kiinnostuneita taloyhtiön kunnosta. Tällaiset yhtiöt ovat teettäneet kunnolliset kuntoarviot ja tehneet kymmenen vuoden PTS-suunnitelmat (pitkän aikavälin tekninen suunnitelma), joita myös ylläpidetään. On kuitenkin myös niitä taloyhtiöitä, jotka eivät ole korjausselvityksen eteen tehneet mitään, vaikka isännöitsijä on ehdottanut sellaisen tekemistä. Esimerkiksi kuntokartoituksen teko kaatuu usein kustannuksiin, monikaan ei halua maksaa 5000 euroa kuntokartoituksesta, jos eivät näe sitä tarpeelliseksi. ”Se tietysti kuulostaa kertasummana isolta, mutta siitä taas se hyöty on paljon suurempi”, sanoo Savolainen.

Ismo Savolainen uskoo, että lakiuudistuksen myötä kuntokartoituksen teettämisen kynnyks tulee madaltumaan. Päätökset saadaan helpommin tehtyä, koska selvitys on lain mukaan tehtävä ja kuntokartoituksen kautta on hyvä edetä. Ongelmana ovat kuitenkin pienet taloyhtiöt, jotka eivät ole valmiita maksamaan suuria summia kartoituksesta. Tällöin isännöitsijän tehtäväksi jää laatia suunnitelma esimerkiksi Excel-taulukon muodossa. Savolainen pitää tätä kuitenkin isännöitsijälle suurena vastuukysymyksenä, joten ammatti-isännöitsijät tulevat varmasti turvaamaan selustaansa ja ehdottamaan vähän laajempaa kartoitusta.

Osakkaan pitää ilmoittaa yhtiölle muutostöistä, joita tekee huoneistossaan. Savolainen pitää tätä asiaa hyvänä: silloin tiedetään mitä talossa tapahtuu.

Tässäkin asiassa on kuitenkin oleellisuus mukana, kun tapetointia ja seinän maalaamisesta ei tarvitse ilmoittaa. Dokumentointi on tärkeää, koska silloin tiedetään huoneistokohtaisesti mitä on tehty. Varmasti siinäkin maalaisjärki tulee mukaan, että mikä valtuus isännöitsijällä on itse suoraan antaa lupia ja taas sitten isännöitsijän harkinnassa on viedä suuremmat muutostyöt laajempaan tietoon hallitukselle, naapureille ja muille vastaaville.

Ismo Savolaisen mielestä muutostyöilmoitusten käytännön toteutuksesta ei saa tehdä liian vaikeaa. Hän arvioi, että lain voimaan tullessa kaikkiin taloyhtiöihin tiedotetaan ensin muutostöiden ilmoitusvelvollisuudesta ja siitä miten toimitaan, jos haluaa niitä tehdä. Myös asuntokauppojen yhteydessä ilmoitusvelvollisuudesta tulee tiedottaa. Savolainen ehdottaa, että asukkaille voitaisiin toimittaa valmiita hyvin yksinkertaisia muutostyöilmoituslomakkeita, joihin voisi merkitä aikeensa kylpyhuoneremontista, seinän muuttamisesta tai muista vastaavista. Ilmoituksen saapumisen jälkeen isännöitsijä ottaisi yhteyttä ja selvittäisi tarkemmin muutostöiden laajuutta ja toteuttamista. Tällöin ilmoitukset olisivat yhtenäisiä.

Isännöitsijäntodistuksessa kuuluu lakimuutoksen jälkeen näkyä kaikki huoneistoon tehdyt muutostyöt. Savolaisen mukaan tämän toteuttaminen ei tuota vaikeuksia, varsinkaan suurimmissa isännöintitoimistoissa. Ilmoitukset säilytetään sähköisesti ja ne voidaan tulostaa automaattisesti isännöintitodistukseen. ”Hyöty, mikä siitä aiheutuu on hyvin suuri ja vaiva pieni”, Savolainen sanoo.

Hissit

Lakiuudistuksessa helpotetaan hissien rakentamisen kustannusten jakoa. Uudistus mahdollistaa kustannusten jakamisen sen mukaisesti, mikä hyöty huoneistoille hissistä on. Käytännössä tällöin vähiten kustannuksia kertyy alimman kerroksen huoneistojen omistajille ja eniten vastaavasti ylimmän kerroksen huoneistojen omistajille. Savolainen arvelee lakimuutoksen edistävän ainakin mielenkiintoisten keskustelujen syntyä ja päätöksentekoa. Jyväskylän taloihin on rakennettu ja rakennetaan vuosittain muutamia hissejä, jos niihin

saadaan valtion avustusta. Ilman avustusta kustannukset nousevat liian suuriksi ja hanke jää yleensä toteuttamatta.

Wc-pöntöt ja hanat

Hallituksen esityksessä uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi huoneistojen wc-pönttöjen sekä vesihanojen korjausvastuu olisi sisällytetty osakkeenomistajalle. Eduskunnassa tämä päätettiin kuitenkin poistaa ja uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan wc-pöntöt ja vesihanat ovat myös jatkossa yhtiön vastuulla. Savolainen pitää tätä käytäntöä parempana, koska tällöin jonkun tehtävänä on huolehtia niiden kunnossapidosta. Hänen mukaansa vahinkoriski olisi ollut suuri varsinkin niissä taloyhtiöissä, joissa on paljon vuokra-asuntoja: vuokralaisella ei ole välttämättä intressiä korjauttaa tai huoltaa esimerkiksi vuotavaa hanaa. Vuotamaton hana on aina mukavampi asukkaalle, mutta veden kulutuksella ei välttämättä ole vaikutusta vuokran suuruuteen, joten mielenkiinto ilmoittaa vuodosta häviää. Savolainen arvioi, että ongelmat olisivat olleet pienempiä uusissa taloyhtiöissä, koska pääsääntöisesti jokaisessa huoneistossa on huoneistokohtainen vesimittari, jolloin asukas maksaa vedestä kulutuksensa mukaan. Ongelma olisi siten ollut suurempi vanhemmissa taloyhtiöissä, joihin ei ole tehty putkiremonttia eikä siten asennettu huoneistokohtaisia vesimittareita.

Vahingonkorvaus

Mikäli osakas, isännöitsijä tai hallituksen jäsen rikkoo asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä on hän velvollinen korvaamaan aiheuttamansa vahingon. Ismo Savolaisen mielestä ihmiset eivät ole tietoisia vahingonkorvausvastuista taloyhtiössä. Hän uskoo, että uuden lain myötä tietoisuus lisääntyy ja isännöitsijöiden intressi kertoa vastuista kasvaa. Jotta saadaan muutosilmoitukset ja valvonnat hoidettua kunnolla, isännöitsijät tulevat luultavasti korostamaan vastuukysymyksiä. Savolainen ei usko, että asunto-osakeyhtiöiden hallituksissa alkaisi olla pulaa osallistujista, sillä olisi suuri virhe isännöitsijältä, jos vastuu kaatuisi hallituksen harteille. Vahingonkorvausta koskevat muutokset ovat isännöintialan kannalta tärkeitä, sillä se varmasti lisää ammatti-isännöitsijöiden tarvetta.

Vaikutukset kokonaisuutena isännöintityöhön

Savolainen pitää lakimuutosta kattavana eikä ole havainnut oleellisia käytännön työhön vaikuttavia puutteita. Käytännössä vaikeudet tulevat eteen vasta, sitten kun uusi laki astuu voimaan ja sitä noudatetaan. Hän uskoo työryhmän tehneen hyvää työtä ja ottaneen kaikki tarpeelliset muutokset huomioon.

Oleellisimpia muutoksia Savolaisen mielestä ovat lunastuslausekkeen muuttuminen, kaikkien asunto-osakeyhtiöitä koskettavien asioiden saaminen samaan lakiin, saneerausten suunnitelmallisuus sekä informaatiovelvollisuus.

Lakimuutoksen astuessa voimaan heinäkuussa 2010 tulisi muutosten olla myös taloyhtiöiden tiedossa. Savolaisen mukaan SKV-Isännöinti järjestää jo alkuvuodesta hallituksen puheenjohtajille info-tilaisuuden, jossa kootaan uuden lain tuomat muutokset yhteen. Hän arvelee, että ennen lain voimaantuloa tullaan myös jakamaan tiedotteita kaikille, taloyhtiöiden osakkaille. Pelkkä yhtiökokouksessa informoiminen ei riitä, koska kaikki osakkaat eivät kokouksissa käy.

Isännöintityöhön lakimuutoksella on paljon vaikutusta ja työmäärä tulee lisääntymään. Savolainen arvioi, että jatkossa huoneistojen muutostyöt ja myös isännöitsijätodistukselta vaadittava laajempi sisältö työllistävät entistä enemmän. ”Isännöitsijän työssä muutokset lisäävät eniten koordinointia: ei niinkään, että isännöitsijä itse tekee asioita vaan huolehtii siitä, että ne tulevat tehtyä”, Savolainen toteaa. Työmäärän lisääntyessä myös isännöinnin kustannukset tulevat luonnollisesti nousemaan.

Isännöitsijä myy aikaansa, ei ole muuta myytävää kuin ammattitaito ja aika. Jos miettii isännöitsijätoimistojen taloudellista puolta, niin isännöitsijän aika ei riitä nyt enää moneen kohteeseen ja sitä kautta on pakko saada enemmän tuottoa vähemmällä työmäärällä.

Savolainen uskoo, että kustannusten noustessa hinnoittelua tullaan jatkossa kohdistamaan tarkemmin. Kuukausipalkkio pysyisi tällöin ennallaan tai nousisi vähän, mutta lisäksi laskutettaisiin erikseen selvityksistä ja ylimääräisistä paljon aikaa vievistä töistä. Savolaisen mielestä tämä olisi oikeudenmukaisempaa myös asiakkaiden kannalta, sillä silloin työstä maksaisivat ne joita työ koskettaa eivätkä kaikki yhteisesti. Savolainen huomauttaa myös, että taval-

laan uusi asunto-osakeyhtiölakikin tukee kustannusten kohdistamista, sillä lain mukaan muutostyön tekijä maksaa itse kaikki muutostyöstä ja sen selvittämisestä aiheutuneet kustannukset.

Ongelmana Ismo Savolainen näkee työmäärän lisääntyessä työvoimapulan. Isännöitsijöiden keski-ikä on yli 50 vuotta eikä isännöintiala kiinnosta nuoria. Suurin alan työvoimapulaan liittyvä tekijä on isännöitsijän lukuisat iltatyöt. Hallituksen kokoukset ja yhtiökokoukset ovat poikkeuksetta aina ilta-aikaan. Lisäksi keväisin on ylivoimaisesti kiireisin aika, jolloin työpäivät venyvät. Savolainen toivoo tulevaisuudessa helpotusta ns. sähköpostikokouksista ja sähköisestä allekirjoituksesta. Jokainen voisi tällöin tutustua ja kommentoida kokousasioita rauhassa ja silloin, kun se itselle parhaiten sopii. Kokouksesta muodostettaisiin pöytäkirja, jonka kaikki hyväksyisivät sähköisellä allekirjoituksella. Tällöin ei isännöitsijänkään tarvitsisi istua kaikkia iltojaan kokouksissa.

4.2 Lakiuudistus tilintarkastajan näkökulmasta

Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus tulee lisääntymään, sillä lakimuutoksen myötä entistä useammalla yhtiöllä on tilintarkastusvelvollisuus. Tilintarkastuksen voi suorittaa ainoastaan auktorisoitu HTM- tai KHT-tilintarkastaja. Työtäni varten haastattelin sähköpostitse HTM Teemu Suonimeä, joka työskentelee KPMG Oy Ab:n Tampereen toimistossa. Hän on perehtynyt uuteen asunto-osakeyhtiölakiin muita tilintarkastajia aiemmin ja kouluttanut muita KPMG:n tilintarkastajia ja asiantuntijoita lakiuudistuksesta.

Lakimuutos

Tilintarkastukseen lakimuutoksella ei Suoniemen mielestä ole yhtä suurta vaikutusta kuin isännöintiin. Tilintarkastuksen kannalta pakottavaa tarvetta muutokseen ei ole ollut, sillä tilintarkastusta koskevat säädökset olisivat muutoinkin tulleet voimaan kun tilintarkastuslain (13.4.2007/459) siirtymäsäännökset päättyvät. Tilintarkastajan työhön lakimuutos tuo kuitenkin mukanaan helpotavia muutoksia. Laissa ei enää viitata osakeyhtiölakiin, jolloin lain käyttäminen on tarkastustyössä helpompaa ja tilintarkastaja voi myös odottaa isännöitsijältä sekä hallituksen puheenjohtajalta parempaa perehtyneisyyttä lakiin.

Suoniemen mielestä voimassaoleva laki ei ole tilintarkastustyössä aiheuttanut ongelmia, ne ovat olleet lähinnä välillisiä. Laki on ollut vaikeasti tulkittavissa, jolloin osakkaat eivät ole aina ymmärtäneet asunto-osakeyhtiön hyvää hallintatapaa, tällöin on syntynyt riitatilanteita ja muita riskejä yhtiölle. Näistä tilintarkastaja ei ole aina ollut tietoinen ja vähänkin tiedon saanti on ollut vaikeaa.

Hallinto

Teemu Suoniemen mielestä uusi asunto-osakeyhtiölaki antaa selkeän kuvan hallituksen tehtävistä ja vastuuasioista. Tämä helpottaa erityisesti uusien hallituksen jäsenien tai hallitukseen pyrkivien tehtävänkuvaa tutustumista. Hän kehottaa hallituksen jäseniä tutustumaan läheisesti kommentaareihin ja ohjevihkosiin, jotka ovat hänen mielestään paras opin lähde.

Suoniemi arvio, että hallituksen työskentelyyn lakimuutos tulee vaikuttamaan vain vähäisesti, jos yhtiöllä on ollut ammatti-isännöitsijä. Isännöitsijän tehtävä on valmistella asiat hallituksen päätettäväksi, joten hallituksen kannalta tilanne ei tule muuttumaan. Suonimi uskoo, että yksittäiselle hallituksen jäsenelle uuden lain käyttö tulee olemaan aiempaa helpompaa, koska laki on selkeä ja sisältää kaikki asunto-osakeyhtiöön liittyvät säännökset. Suoniemen mukaan ongelmitta hallituksen työskentelykään ei todennäköisesti tule sujumaan:

Ongelmatilanteitakin lakimuutos varmasti tuo. Uudenkin lain säännösten kanssa tullaan ajoittain ongelmatilanteisiin, kun pohditaan miten vahoihin yhtiöjärjestysmääräyksiin, joita laki ei kumoa, tulee eri tilanteissa suhtautua. Tulkinta-apua siis tarvitaan, joten hallituksen tulisi käyttää esimerkiksi lakimiestä, mikäli isännöitsijätoimistolla ei ole kokemusta kaikista tilanteista.

Yleisesti hallituksen jäseniä ei ole ollut vaikeaa saada, mutta Suoniemi arvioi, että jäsenten asiantuntijuustaso tulee heikkenemään, koska maksettavat korvaukset työstä eivät vastaa vastuutasoa. ”Hallituksen jäsenet eivät aina tiedä tehtävänkuvansa, vaan keskittyvät monesti asioihin, jotka kuuluvat isännöitsijän tehtäviin”, sanoo Suoniemi. ”Toisaalta hallituksen valvontavelvollisuus tulee tätä kautta toteutettua eli pohditaan isännöitsijän tekemisiä ja otetaan kantaa tehtyihin toimenpiteisiin”, hän jatkaa. Hallituksen jäsenet eivät yleensä ole tietoisia vastuukysymyksistä ja korvausvastuista. Suoniemi uskoo tietoisuuden

kuitenkin lisääntyvän, sillä tulevan kevään aikana media ottaa asian varmasti esille. ”Sinänsä vastuu on ollut olemassa aikaisemminkin ja ymmärrystä lisännee se, että asia kirjataan lakiin.”

Asunto-osakeyhtiöiden toimintaan liittyy oleellisesti isännöinti ja tilintarkastus. Uusi laki ei sisällä erityisiä säännöksiä isännöitsijän vaatimuksista, mutta isännöitsijäksi voidaan valita myös isännöintiyritys. Suoniemi pitää muutosta hyvänä ja arvioi, että muutos tulee nostamaan isännöinnin tasoa ja osaamista. Tilintarkastajan näkökulmasta muutos parantaa isännöitsijän ja tilintarkastajan välistä yhteistyötä ja selkeyttää vastuunjakoa.

Uuden lain myötä tilintarkastaja tulee valita yhtiöihin joissa on 30 huoneistoa tai enemmän, vaikka tilintarkastuslain mukaiset raja-arvot (taseen loppusumma yli 100 000 euroa, kiinteistön tuotot yli 200 000 euroa tai kolme työntekijää) eivät täytyisikään. Tilintarkastuksen kannalta tällä raja-arvolla ei ole merkitystä työn toteuttamiseen. Suoniemen mukaan asiaa ei tule tarkastella vain pelkkänä rajana vaan myös yleisten periaatteiden kautta. Tilintarkastus tulisi suorittaa yleisen edun ja esimerkiksi veronsaajan näkökulmasta. Suoniemen mielestä raja-arvo on oikealla tasolla, mutta käytännössä hän uskoo noin 20 - 25 huoneiston yhtiöiden käyttävän ammatti-isännöitsijää, jonka suosituksella tilintarkastus tullaan suorittamaan ammattimaisesti.

Jatkossa laadukasta ja ammattimaista isännöintiä ja tilintarkastusta tarjotaan ainoastaan yhtiöille, jotka näkevät näiden palveluiden merkityksen yhtiön riskienhallinnan kannalta tärkeäksi ja toisaalta ovat valmiita aidosti tekemään yhteistyötä ja maksamaan palvelusta, Suoniemi arvioi.

Väliinputoajina Suoniemi pitää 10 - 30 huoneiston yhtiöitä, niissä on todennäköistä, että osakkaat haluavat säästää kustannuksissa ja eivät valitse tilintarkastajaa vaan luottavat toiminnantarkastajaan ja maallikkoisännöitsijään.

Toiminnantarkastajan tehtävänä on tarkastaa yhtiön hallintoa ja taloutta. Toiminnantarkastajalta ei vaadita erityistä ammattitutkintoa, mutta hänellä tulisi olla jonkin verran taloudellisten asioiden tuntemusta. Toiminnantarkastaja an-

taa tarkastuksestaan toiminnantarkastuskertomuksen. Suoniemi pitää uuden asunto-osakeyhtiölain esitystä toiminnantarkastajasta hyvän tavan vastaisena:

Hyvän tapaan, niin kauppatapaan, asianajotapaan, kirjanpitotapaan kuin tilintarkastustapaan liittyy palvelun ostajan oletus, että palveluntarjoaja tietää tavan sisällön ja että hänellä on riittävät tiedot ja taidot tehtävän toteuttamiseksi hyvän tavan mukaisesti. Toiminnantarkastajan kohdalla näin ei lakiesityksen mukaan tarvitse olla, sillä riittää kun kykenee antamaan toiminnantarkastuskertomuksen, jossa lausuu laissa säädetty asiat, mutta mitään todistetta ei tarvitse olla siitä, pitävätkö asiat paikkaansa.

Toiminnantarkastajan tulee vastata siitä, että kertomuksessa annetut tiedot pitävät paikkansa. Suoniemen mielestä uuden asunto-osakeyhtiölain mukaiset vahingonkorvausvastuut ovat toiminnantarkastajan osalta korkeat, koska varsinaista pätevyyttä ei vaadita. Käytännössä toiminnantarkastajaksi voi ryhtyä kuka tahansa, joka osaa kopioida ja allekirjoittaa toimintakertomuksen.

Toiminnantarkastaja tulisi asettaa vastuuseen ”tyhmyyden” perusteella eli jos on ottanut vastaan tehtävän, jota ei oikeasti osaa hoitaa. Pelkkä toiminnantarkastuskertomuksen allekirjoittaminen ja kopion ottaminen ei liene riittävä osoitus tarkastuksen suorittamisesta.

Suoniemen mielestä toiminnantarkastajan vastuut voisivat noudattaa hyvän tilintarkastustavan mukaista käytäntöä. Hyvä tilintarkastustapa oli ja on edelleen opittu tapa, jonka mukaisesti tilintarkastajat työskentelivät ennen vuonna 1995 voimaantullutta tilintarkastuslakia. Tilintarkastustavan työtavat olivat opittuja ja siten usein jokaisen kohdalla erilaisia, tällöin myös vastuut olivat erilaisia jokaisen kohdalla taidoista riippuen.

Yhtiöjärjestys

Suoniemi pitää voimassaolevan lain yhtiöjärjestysten lunastuslausekkeita erittäin ongelmallisina niiden erilaisuuksien ja tulkinnanvaraisuuksien vuoksi. Hänen käsityksensä mukaan yhtiöjärjestykset sisältävät lunastuslausekkeita jopa 1800-luvulta saakka, eikä niitä ole vuosien varrella selkeytetty. Yhtiöjärjestyksen muuttamista tulisi helpottaa, mikäli yhtiö haluaa selkeyttää lunastuslause-

ketta, eikä heikentää osakkaan oikeuksia. Tällöin tulisi Suoniemen mielestä olla mahdollista, että hyväksyminen voitaisiin tehdä $\frac{3}{4}$ enemmistöllä kokouksessa edustetuista osakkeista.

Suoniemi uskoo, että asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksiä tullaan seuraavien vuosien aikana muuttamaan, kun enemmistö- ja määräenemmistöpäätöksistä tulleet kokemukset kertyvät. Hän arvioi, että yksinkertaiset pykälät, jotka eivät aiheuta riskiä oikeusjutuista, tullaan muuttamaan lähiaikoina, jotta käytännön työskentelyä voitaisiin helpottaa ja yhtiöjärjestyksestä selkeyttää. Tällaisia pykäläitä ovat mm. tilinpäätöksen valmistumisajankohta tai yhtiökokouksen pitoajankohta. Yhtiöjärjestyksen muutokset, jotka voivat heikentää osakkeiden oikeuksia vaativat kaikkien osakkeenomistajien suostumuksen ja tällöin muutokset tulevat viemään enemmän aikaa.

Vastikkeet

Sauna- ja autopaikkamaksuja voidaan uuden lain mukaan periä vastikemuotoisesti. Suoniemen mielestä tämä helpottaa vastikkeiden perintää yhtiöissä ja mahdolliset huoneistojen haltuunotot on nopeampaa toteuttaa. Tarkastustyötä tämä tulee luonnollisesti lisäämään, kuten myös mahdollisuus poiketa yhtiövastikkeista yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä. ”Poikkeamisesta tehtävien päätösten lainmukaisuustarkastus korostuu ja tilintarkastustyö lisääntyy”, sanoo Suoniemi.

Kunnossapito- ja muutostyöt

Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa on panostettu erityisesti kunnossapito- ja muutostöiden helpottamiseen. Suoniemi arvioi, että seuraavien 20 vuoden aikana useissa 1960- ja 1970-luvuilla rakennetuissa asunto-osakeyhtiöissä korjaukset ovat ajankohtaisia. Hän arvioi, että korjausten kustannustaso on noin 1000 e/neliö 20 vuoden aikana. Koska korjaukset tulevat lisääntymään, lisääntyy myös tilintarkastustyö. ”Hallinnon tarkastustyö ottaa enemmän aikaa, koska remonttihankkeiden perusteita ja toteuttamista sekä tilinpäätösinformaatiota tulee näiltä osin tarkastettavaksi aikaisempaa enemmän,” Suoniemi sanoo.

Osakkaalla on jatkossa ilmoitusvelvollisuus huoneiston muutostöistä. Suoniemi pitää tätä muutosta hyvänä asiana, mutta muutos tulee lisäämään isännöit-

sijöiden töitä ja siten kasvattaa yhtiön isännöintikustannuksia. Hänen mukaansa jokaisessa yhtiössä tulee myös määritellä mitä muutostyöllä tarkoitetaan, jotta tulkinnanvaraisuudet poistuvat ja muutostyöt ilmoitetaan ja dokumentoidaan asian mukaisesti. ”Mikäli yhtiö ei ole asiaa erikseen ohjeistanut, jää osakkaan ja yhtiön vastuiden jakautuminen oikeuden punnittavaksi jälkikäteen,” Suoniemi sanoo.

Hissien kustannukset voidaan jakaa uuden lain myötä asuinkerrosten mukaan. Suoniemi arvioi, että tämä tulee helpottamaan hissien rakentamista tulevaisuudessa. ”Niiden osakkaiden joille hissistä ei ole hyötyä, ei tarvitse asiaa vastustaa, kun kustannukset maksavat ne, joille hissi rakennetaan.” Hissien rakentamisessa nousee Suoniemen mielestä tärkeään asemaan hallituksen valmistelutyöt, varsinkin tilanteissa joissa osaan rappuhuoneistoista on jo rakennettu hissi ja osaan aiotaan rakentaa nyt uuden lain ollessa voimassa. ”Miten yhtiövastikkeessa maksettuja ”toisten” osakkaiden hissien kustannuksia hyvitetään nyt investoinnista maksaville jne.”, miettii Suoniemi. Tilintarkastajan työtä tämä tulee lisäämään huomattavasti, sillä on tärkeää, että yhdenvertaisuusperiaate toteutuu.

Tärkeimmässä asemassa on lainmukainen päätöksentekoprosessi.

Täydellistä yhdenvertaisuuttahan ei tulla koskaan saavuttamaan, mutta paras mahdollinen kompromissi tulisi olla päätöksenteon pohjana ja kaikkien osakkaiden tulisi voida osallistua päätöksentekoon eli prosessin tulee olla riittävän pitkä ja laaja ja hyvin tiedotettu.

Vaikutukset kokonaisuutena tilintarkastustyöhön

Tärkeimpinä muutoksina tilintarkastuksen kannalta Suoniemi pitää tilintarkastajan ja tilintarkastuksen aseman selkeyttämistä sekä isännöitsijän ja hallituksen tehtävien ja vastuiden entistä tarkempaa ja selkeämpää määrittelyä. Lakimuutos helpottaa Suoniemen mielestä myös kunnossapito- ja muutostöiden päätöksentekoa. Kysymykseen palveleeko uusi laki tavallista kansalaista, Suoniemi vastaa: ”Palvelee aikaisempaa paremmin, sillä määräykset on nyt kirjoitettu yhteen lakiin, eikä osakeyhtiölaista tarvitse hakea tukea tulkintaan aikaisemmassa määrin.”

Lain astuessa voimaan täytyy tilintarkastajienkin tutustua uuteen lakiin. Suoniemi pitää hyvänä tutustumista muutoksista kirjoitettuihin artikkeleihin sekä itse lakiin. Tärkeimmistä muutoksista on hyvä tehdä muistilista, jotta tarkastus suoritetaan varmasti oikeaa lakia noudattaen.

Suoniemen mielestä tilintarkastuksen kannalta suurimmat muutokset uudessa laissa ovat päätöksentekoon liittyvät asiat esimerkiksi hissihankkeiden yhteydessä. Hallinnon tarkastus tulee lisääntymään ja se vie enemmän aikaa, sillä uutena tulee erilaisten rekisterien (esim. muutostyöt) tarkastaminen.

Työmäärä lisääntyy ainakin kahden ensimmäisen lain voimaantulon jälkeisen tilikauden ja tilinpäätöksen tarkastuksen yhteydessä. Jatkossa työ lisääntyy merkittävien hankkeiden yhteydessä päätöksenteon tarkastuksen osalta.

Tilintarkastajan tulee tarkastaa tarkemmin yhtiökokousten päätöksiä, jotta päätökset tehdään lainmukaisesti ja yhdenvertaisuusperiaatetta noudatetaan. Uusi asunto-osakeyhtiölaki korostaa yhdenvertaisuusperiaatetta, joten myös tilintarkastuksessa tämä tulee myös korostumaan ja lisäämään hallinnon tarkastukseen kuluva aikaa.

Kustannusten kehitystä Suoniemi arvioi seuraavasti:

Tilintarkastuksen hinta nousee, koska nyt asuntoyhtiön tarkastus ja vastuu rinnastuvat osakeyhtiön tarkastukseen. Mikäli asuntoyhtiö luopuu toisesta tilintarkastajasta, tilintarkastuksen kokonaiskustannus pysyy samana ja samalla saataneen aiempaa parempaa ammattilaistarkastusta, kun käytettävissä oleva aika pysyy samana tai jopa nousee joinakin vuosina.

Tilintarkastajan työmäärän lisääntyessä tarvitaan myös henkilöresursseja tarkastustyön tekemiseen. Suoniemi arvioi, että resursseja on tarpeeksi ja jatkossa yhtiöissä tullaan suorittamaan tilikaudenaikaisia tarkastuksia, jotta keväeseen sijoittuvia tilintarkastuksen ruuhka-aipeita saadaan tasattua.

Tilintarkastukseen liittyy yleensä myös paljon neuvontatyötä ja Suoniemi arvioi asunto-osakeyhtiöiden neuvontatyön lisääntyvän, mutta uskoo sen tapahtuvan

normaalin tarkastustyön ohessa. Hänen mukaansa neuvontatyön määrä riippuu paljon myös ammatti-isännöitsijöiden työmäärästä ja osaamisesta, sillä isännöitsijät päättävät usein myös asiantuntijoiden käyttämisestä.

4.3 Tutkimustulokset

Isännöitsijä ja tilintarkastaja noudattavat asunto-osakeyhtiölakia työssään. Isännöitsijän tehtävänä on hoitaa yhdessä hallituksen kanssa yhtiön päivittäisiä asioita lainmukaisesti ja yhtiön kannalta parhaalla tavalla. Tilintarkastaja valvoo, että nämä toteutuvat. Isännöitsijän työhön lakiuudistus tulee vaikuttamaan tilintarkastajia enemmän ja aiemmin. Isännöitsijän on aloitettava lakiin tutustuminen jo nyt, jotta lain astuessa voimaan kaikki olisi valmista ja taloyhtiöiden informointi tehty. Tilintarkastajan työhön laki muutos vaikuttaa pääasiassa vasta ensimmäisen uuden lain mukaisen tilinpäätöksen tarkastuksen yhteydessä. Toki lakimuutos aiheuttaa yhtiöille ja isännöitsijöille kysymyksiä, jolloin neuvontaa ja konsultointia voi tilintarkastajan työhön liittyä jo aiemmin.

Isännöitsijä ja tilintarkastaja pitävät lakiuudistusta hyvänä. Voimassaoleva asunto-osakeyhtiölaki on ollut puutteellinen ja sisältänyt paljon viittauksia osakeyhtiölakiin, jolloin se on ollut myös vaikeaselkoinen. Erityisesti asunto-osakeyhtiölain sisältävät moninaiset lunastuslausekkeet ovat olleet ongelmallisia sekä isännöitsijöille että tilintarkastajille. Lakiuudistuksen myötä myös lunastuslausekkeet selkeytyvät ja siten helpottavat niiden kanssa työskenteleviä.

Isännöitsijän työhön lakiuudistuksella on suuri vaikutus. Uusi laki helpottaa ja selkeyttää isännöitsijän työtä. Vastaukset ongelmiin tai kysymyksiin voi hakea suoraan asunto-osakeyhtiölaista, eikä esimerkiksi osakeyhtiölain ymmärtäminen ole enää yhtä suuressa tai tärkeässä roolissa. Isännöitsijän kannalta on tärkeää, että lakiin on kirjattu paljon paremmin kunnossapitoon ja muutostöihin liittyvät säännökset. Tällöin riitatilanteiden ratkaiseminen ja päätösten saaminen on yhtiöissä yksinkertaisempaa. Uuden lain myötä ammatti-isännöinti tulee lisääntymään, sillä laissa vaaditaan entistä tarkempaa kunnossapitoseurantaa ja rekisterien ylläpitoa. Tämä vaikeuttaa huomattavasti ns. maallik-

koisännöitsijöiden toimintaa. Tämä johtaa kuitenkin myös isännöintikustannusten nousuun ja mahdollisesti myös työvoimapulaan.

Tilintarkastajan työhön isännöitsijän työllä on suuri vaikutus. Mikäli isännöitsijä on ammattilainen ja osaa asiansa, pitäisi tilintarkastajan työn sujua ilman suurempia ongelmia. Jatkossa tilintarkastuksessa korostuu etenkin hallinnon tarkastus. Asunto-osakeyhtiössä tulee noudattaa yhdenvertaisuusperiaatetta, jolloin tilintarkastajan on tärkeää tarkastaa hallintoa, jotta voidaan todeta yhdenvertaisuusperiaatteen toteutuminen. Tulevaisuudessa asunto-osakeyhtiössä tehdään paljon kunnossapitotöitä, jolloin tilintarkastajan tulee tarkastaa, että hallituksen päätökset ovat yhtiökokouksen päätösten mukaiset ja ovat yhtiön sekä osakkaiden edunmukaisia.

Kuten myös isännöinnin myös tilintarkastuksen kustannuksiin lisääntyvä työ määrä tulee vaikuttamaan. Tilintarkastusta voidaan kuitenkin pitää osakkaan edunvalvojana, joten siitä säästäminen ei välttämättä ole hyväksi. Myös niissä taloyhtiöissä, joissa tilintarkastajaa ei ole pakko valita, olisi hyvä miettiä mikä on lopulta edullisinta.

5 YHTEENVETO

Opinnäytetyön tavoitteena oli laatia selkeä kuva uudesta asunto-osakeyhtiölaista ja sen muutoksista isännöinnin ja tilintarkastuksen näkökulmasta. Haastattelin työhön sekä isännöitsijää että tilintarkastajaa, joiden työhön uudella asunto-osakeyhtiölailla on suuri merkitys.

Aiheena uusi asunto-osakeyhtiölaki oli ajankohtainen ja siitä löytyi tuoretta tietoa lähinnä internetistä ja lehdistä. Kirjoittelu ja kommentointi tulevat varmasti lisääntymään lain voimaantulon lähestyessä. Kirjallisuutta uudesta asunto-osakeyhtiölaista on vielä vähän, mutta muutamia kommentaari teoksia on ilmestymässä lähiaikoina. Eduskunta on hyväksynyt lain ja se astuu voimaan 1.7.2010.

Työn teoriaosuuden tarkoitus on selventää lukijalle uuden asunto-osakeyhtiölain muutoksia verrattuna voimassaolevaan lakiin. Teoriaosuudessa aiheita on käsitelty olemassa olevan asunto-osakeyhtiön näkökulmasta. Sillä yhtiön perustaminen ja purkaminen ovat harvinaisia, eivätkä kosketa usein osakkeenomistajia.

Tutkimusosuuteen haastateltiin isännöitsijä Ismo Savolaista ja HTM-tilintarkastaja Teemu Suoniemeä. Haastattelut toteutettiin mahdollisimman vapaamuotoisesti, haastattelurunko koostui kysymyksistä, joihin oli tarkoitus saada mahdollisimman laajat vastaukset. Haastattelut onnistuivat hyvin ja työssä on onnistuttu saamaan hyvä kuva isännöitsijän ja tilintarkastajan mieliteistä uudesta asunto-osakeyhtiölaista. Näkökulmaa ei voida kuitenkaan pitää laajana, sillä työhön on haastateltu ainoastaan yhtä isännöitsijää ja tilintarkastajaa. Useimmat haastattelut olisivat tehneet tutkimustuloksista luotettavimmat, mutta tutkimustuloksiin tämä ei olisi oletettavasti vaikuttanut. Asunto-osakeyhtiölaki on hyvin yksiselitteinen eikä se anna juurikaan liikkumavaraa sitä noudattavalle. Tämän myötä vaikutukset useiden isännöitsijöiden ja tilintarkastajien työhön ovat samanlaiset, eivätkä siten muuta juurikaan tutkimustuloksia.

Useiden artikkeleiden ja julkaisujen myötä mielikuva uuden asunto-osakeyhtiölain tarpeellisuudesta on tarkentunut. Tutustuminen työn tekemisen ohessa sekä voimassaolevaan että uuteen asunto-osakeyhtiölakiin on tuonut esille voimassaolevan lain tärkeimmät uudistustarpeet. Kuten useaan kertaan työssä on todettu, voimassaoleva asunto-osakeyhtiölaki ei ole helppo lukea, mutta uudesta asunto-osakeyhtiölaista on saatu selkeä kokonaisuus. Uusi asunto-osakeyhtiölaki tulee huomattavasti helpottamaan myös tavallisen asunnonomistajan lain tulkintaa ja siten lisäämään tietoisuutta asunto-osakeyhtiön toiminnasta ja tarkoituksesta. Suomalaisten tutustumiskynnys asunto-osakeyhtiölakiin tulee varmasti madaltumaan, sillä uusi asunto-osakeyhtiölaki on otsikoitu selkeästi ja jaettu kokonaisuuksiin, joista on helppo löytää vastaus mieltä askarruttaviin asioihin.

LÄHTEET

Aejmelaeus, L. 2009. Eduskunnan ympäristövaliokunnan kokous 10.6.2009 – HTM-yhdistyksen kannanotto. Viitattu 9.9.2009. [Http://www.htm.fi](http://www.htm.fi), media, lausunnot 2009.

Asunto-osakeyhtiölaki. 2009. Eduskunnan päätöksen mukainen asunto-osakeyhtiölaki, joka on annettu 22.12.2009. Viitattu 12.1.2010. [Http://www.om.fi](http://www.om.fi), Uusi asunto-osakeyhtiölaki voimaan heinäkuussa 2010.

Ennen lain voimaantuloa perustetut asunto-osakeyhtiöt ja asumisoikeusyhdistykset. 2008. Työ- ja elinkeinoministeriön Internet-sivusto. Viitattu 4.9.2009. [Http://www.tem.fi](http://www.tem.fi), yritykset, tilintarkastus, tilintarkastuslain kokonaisuudistus, usein esitettyjä kysymyksiä uudesta tilintarkastuslaista ja sen voimaantulosta.

Grass, B., Heino, J., Kaivanto, K., & Kulomäki, M. 2009. Hyvä hallintotapa taloyhtiössä. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Hallberg, T. 2009a. Uusi asunto-osakeyhtiölaki tulee. Suomen kiinteistölehti 85, 4, 42 - 43.

Hallberg, T. 2009b. Uusi asunto-osakeyhtiölaki uudistaa lunastusmenettelyn täysin. Suomen kiinteistölehti, 85, 5, 32 - 33.

Hallituksen esitys uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi annettu eduskunnalle. 2009. Keski-Suomen Kiinteistöviesti 2, 14 - 15.

HE 24/2009. Yhteenvedo hallituksen esityksestä uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi. Oikeusministeriön lainvalmisteluosaston julkaisu 26.3.2009. Viitattu 14.8.2009. [Http://www.om.fi](http://www.om.fi), valmisteilla, lakihankkeet, yhtiöoikeus, uusi asunto-osakeyhtiölaki.

Kaila, A. 1998. Asunto-osakeyhtiölaki. 2. uud. p. Helsinki: Kauppakaari.

Kananen, J. 2008. Kvali – Kvalitatiivisen tutkimuksen teoria ja käytänteet. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kauppakamari. 2009. Keskuskauppakamarin verkkosivusto. Viitattu 6.2.2010. [Http://www.keskuskauppakamari.fi/Palvelut/Asiantuntijapalvelut/Tilintarkastus/Usein-kysyttya#2](http://www.keskuskauppakamari.fi/Palvelut/Asiantuntijapalvelut/Tilintarkastus/Usein-kysyttya#2).

Kaupparekisteri. 2009. Patentti- ja rekisterihallituksen verkkosivusto. Viitattu 6.3.2010. <http://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/useinkysytyt/kiinteistoyhtio.html>.

KK 426/2007 vp. Kirjallinen kysymys. 2007. Viitattu 6.2.2010. [Http://www.eduskunta.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/kk_426_2007_p.shtml](http://www.eduskunta.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/kk_426_2007_p.shtml)

Kuhanen, P., Kanerva, A., Kinnunen, H. & Furuholm, M. 2009. Asunto-osakeyhtiölaki pähkinänkuoressa. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Kyläkallio, J., Iirola, O. & Kyläkallio, K. 2003. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiö. 2. uud. p. Helsinki: Edita Publishing.

Kärkkäinen, A. 2009. Uusi asunto-osakeyhtiölaki sisältää säännökset osakkaan hyvittämisestä. Suomen Kiinteistölehti 85, 3, 22 - 23.

L 13.4.2007/459. Tilintarkastuslaki. 2007. Viitattu 2.9.2009. Valtion säädöstietopankki Finlex. [Http://www.finlex.fi](http://www.finlex.fi), ajantasainen lainsäädäntö.

L 1600/2009. Laki asunto-osakeyhtiölain voimaannpanosta. 2009. Viitattu 6.3.2010. Valtion säädöstietopankki Finlex. [Http://www.finlex.fi](http://www.finlex.fi), lainsäädäntö, säädökset alkuperäisinä, 2009.

L 17.5.1991/809. Asunto-osakeyhtiölaki. 1991. Viitattu 27.7.2009. Valtion säädöstietopankki Finlex. [Http://www.finlex.fi](http://www.finlex.fi), ajantasainen lainsäädäntö.

L 30.12.1997/1336. Kirjanpitolaki. 1997. Viitattu 13.1.2010. Valtion säädöstietopankki Finlex. [Http://www.finlex.fi](http://www.finlex.fi), ajantasainen lainsäädäntö.

Savtschenko-Alexandroff, C. 2009. Eduskunnan ympäristövaliokunnan kokous 10.6.2009 - KHT-yhdistyksen kannanotto. Viitattu 27.7.2009. [Http://www.kht.fi](http://www.kht.fi), yhdistys, ajankohtaista.

Tilintarkastuksen tarkoitus. 2009. Kiinteistöliiton tiedotussivusto taloyhtiölle. Viitattu 4.9.2009. [Http://www.taloyhtio.net](http://www.taloyhtio.net), talous, tilintarkastus.

TaVL 26/2009 vp. 2009. Talousvaliokunnan lausunto ympäristövaliokunnalle. Viitattu 6.2.2010. [Http://www.eduskunta.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/tavl_26_2009_p.shtml](http://www.eduskunta.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/tavl_26_2009_p.shtml)

Uuden lain hissipykälä haasteellinen. 2009. Suomen Kiinteistöliiton julkaisu, julkaistu 31.3.2009. Viitattu 14.7.2009. [Http://www.kiinteistoliitto.fi](http://www.kiinteistoliitto.fi), uutiset.

Uusi asunto-osakeyhtiölaki. 2009. Oikeusministeriön tiedote 22.12.2009. Viitattu 8.1.2010. [Http://www.om.fi](http://www.om.fi), lakihankkeet, yhtiöoikeus, uusi asunto-osakeyhtiölaki

Viiala, H. & Rantanen, R. 2008. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. Kiinteistöalan Kustannus.

Viralliset ammattitutkinnot. N.a. Suomen Isännöintiliitto ry:n verkkosivusto. Viitattu 6.2.2010. [Http://www.isannointiliitto.fi/ammatti/koulutus/virallinen/](http://www.isannointiliitto.fi/ammatti/koulutus/virallinen/).

Yhteenveto asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistuksesta. 2008. Oikeusministeriön lainvalmisteluosaston julkaisu. Viitattu 8.1.2010. [Http://www.om.fi](http://www.om.fi), lakihankkeet, yhtiöoikeus, asunto-osakeyhtiölain uudistaminen

YmVM 10/2009. 2009. Ympäristövaliokunnan mietintö 24.11. Viitattu 13.1.2010. [Http://www.eduskunta.fi](http://www.eduskunta.fi), asiakirjat.

LIITTEET

LIITE 1. *Isännöitsijän haastattelurunko*

- Miten laki muutos vaikuttaa isännöitsijöiden työskentelyyn?
 - Onko lakimuutos tuttu?
 - Miten on tietoa hankkinut?
 - o Onko käynyt esim. Kiinteistöliiton tai Isännöitsijäliiton järjestämissä koulutuksissa?
 - Tuleeko lakimuutos tarpeeseen?
 - Mitkä olivat edellisen lain heikot kohdat? Mitkä tuottivat hankaluuksia?
 - o Mikä/mitkä muutokset tulevat erityisesti tarpeen?
 - Onko uusi laki tarpeeksi kattava?
 - o Tätähän on sillä tavoiteltu.

- Miten näkee hallituksen toiminnan asunto-osaakeyhtiössä?
 - o Kuinka paljon isännöintityö on neuvontaa?
 - o Onko hallitukseen tulijoita?
 - o Tietävätkö hallituksen jäsenet tehtävänsä ja tarkoituksensa?

- Isännöitsijäksi voidaan valita isännöintiyritys, miten tämä vaikuttaa?

- Tilintarkastajat vastustavat toiminnantarkastus muotoista tarkastusta. Mitä mieltä isännöitsijät ovat? Onko tämä tarpeen? Osaavatko asianosaiset asiansa? Voidaanko pitää luotettavana?

- Kuinka tärkeää tilintarkastus on isännöitsijän mielestä?

- Hallituksen esityksessä lunastuslauseketta selvennetään. Onko lunastuslausekkeet olleet ongelmallisia? Onko niitä yhtiöjärjestyksissä?

- Sauna- ja autopaikkamaksut voidaan periä vastikemuotoisesti. Onko näiden perimisessä ollut aiemmin ongelmia? Millaisia? Vaikuttaako tämä yleisesti toimintaan? Helpottaako?

- Laki ehdotuksessa on panostettu erityisesti kunnossapito ja muutostöihin. Miten näkee korjaustarpeet Jyväskylässä? Onko korjaustoimenpiteitä toteutettu vai onko edessä?

- Kunnossapito jää osakkaan vastuulle mm. altaista ja wc-pöntöistä. Miten uskotte tämän vaikuttavan?

- Hissipykälä?
 - o Helpottaako laissa määritellyt kustannustenjaot hissien rakentamista
 - o Edistääkö päätöksentekoa?

- Vastikkeen alentaminen, esim. hissien kohdalla?

- Osakkaan tulee tehdä huoneiston muutostöistä ilmoitus yhtiölle? Miten tämä aiotaan toteuttaa käytännössä? Miten muutostöistä aiotaan pitää rekisteriä?

- Isännöitsijätodistuksesta on käytävä ilmi muutostyöt. Miten toteutetaan?

- Hallituksen tulee esittää yhtiökokoukselle viiden vuoden kunnossapitosuunnitelma, miten tämä huomioidaan?
- Vahingonkorvaus vastuut kirjataan asunto-osakeyhtiölakiin. Ovatko esim. hallituksen jäsenet olleet tietoisia korvausvastuista? Auttaako tämä muutos ymmärtämään paremmin?
- Isännöitsijän kannalta eniten vaikuttavat muutokset?
(kunnossapito tarpeen esittäminen yhtiökokoukselle, isännöitsijätodistus, isännöitsijä yhteisö ja päävastuullinen isännöitsijä)
- Miten muutokset käytännössä vaikuttavat työhön?
Kustannukset, työmäärä, rekisterien ylläpito (ohjelmistohankinnat), hallituksen neuvonta
- Kuinka paljon vaikuttaa isännöintipalveluiden hintaan?

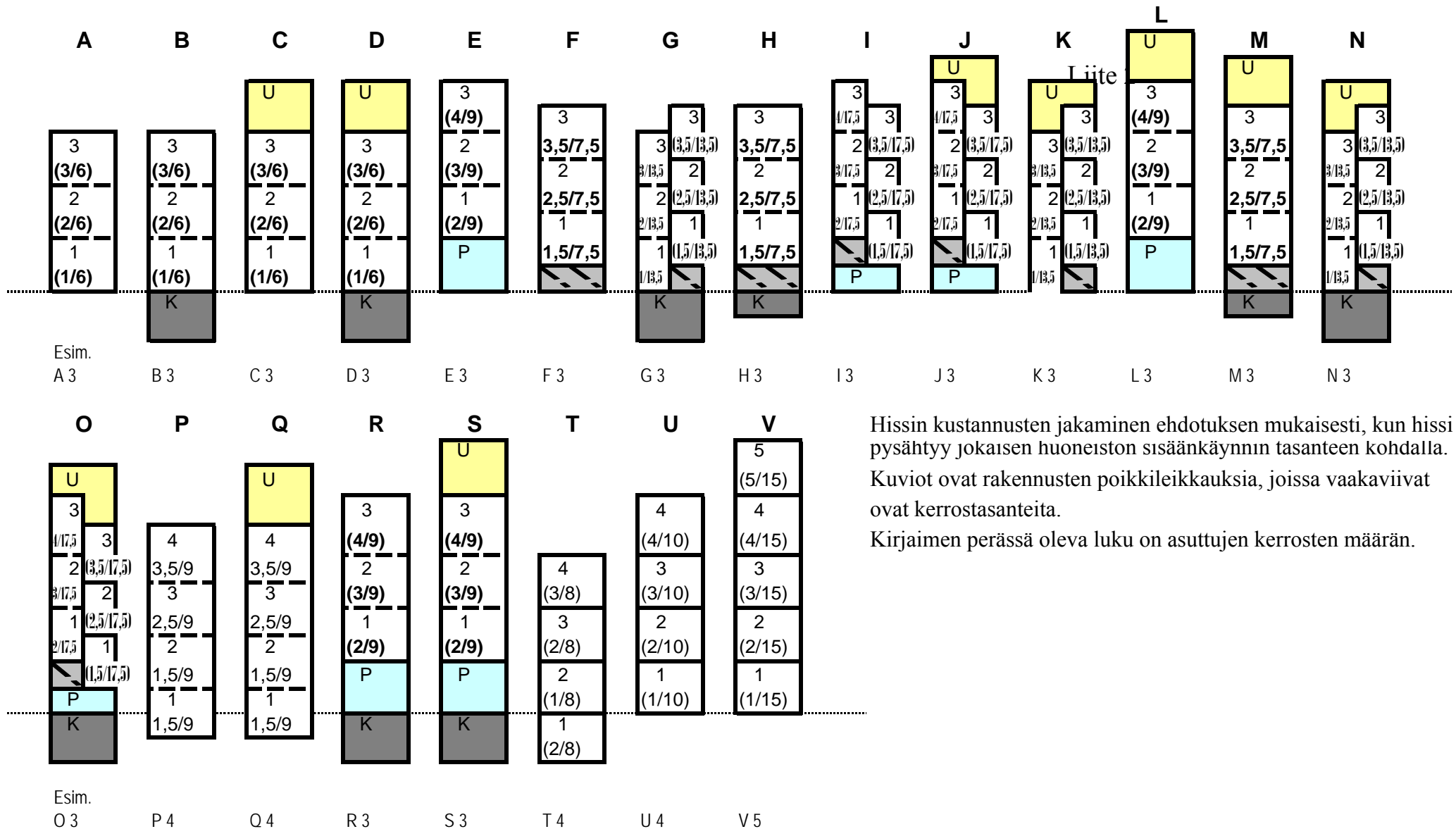
LIITE 2. Tilintarkastajan haastattelurunko

- Tuleeko lakimuutos tarpeeseen?
- Mitkä olivat edellisen lain heikot kohdat? Mitkä tuottivat hankaluuksia tilintarkastuksessa?
- Mikä/mitkä muutokset tulevat erityisesti tarpeen?
- Onko uusi laki tarpeeksi kattava? Olisiko jotakin vielä kaivattu?
- Palveleeko uusi laki tavallista kansalaista?
- Miten uskot lakimuutosten vaikuttavan hallituksen työskentelyyn?
 - Onko hallitukseen tulijoita? Tietävätkö hallituksen jäsenet tehtävänsä ja tarkoituksensa?
- Hallituksen tulee esittää yhtiökokoukselle viiden vuoden kunnossapitosuunnitelma, miten tämä huomioidaan?
 - Miten tilintarkastajan tulee tähän ottaa kantaa esim. jos ei ole tehty?
- Isännöitsijäksi voidaan valita isännöintiyritys, miten tämä vaikuttaa? Mitä tästä ajattelet?
- Tietyn kokoisiin yhtiöihin ei tarvitse valita tilintarkastajaa vaan riittää toiminnantarkastaja. Mitä mieltä olet? Onko tämä tarpeen?
 - Onko 30 huoneiston raja oikea?
 - Mitä toiminnantarkastajalta voidaan vaatia?
 - Mitkä hänen vastuut pitäisi olla?
- Hallituksen esityksessä lunastuslauseketta selvennetään. Ovatko lunastuslausekkeet olleet ongelmallisia? Onko niitä yhtiöjärjestyksissä? Ovatko ne tarpeen?
- Miten luulet yhtiöiden yhtiöjärjestysten muuten muuttuvan?
 - Luuletko, että tarpeelliset muutokset osataan tehdä?
 - Lisääkö tämä tilintarkastajan työtä? Konsultoidaanko tilintarkastajaa muutoksia tehdessä?
- Sauna- ja autopaikkamaksut voidaan periä vastikemuotoisesti. Vaikuttaako tämä yleisesti toimintaan? Mikä on tilintarkastuksen näkemys asiasta?
 - Yhtiövastikeperusteesta voidaan poiketa enemmistö päätöksellä. Mitä mieltä olet? Miten vaikuttaa tilintarkastukseen?
- Miten yhdenvertaisuusperiaate toteutuu?
 - Miten tilintarkastajan tulee huomioida yhdenvertaisuusperiaate?
- Laki ehdotuksessa on panostettu erityisesti kunnossapito ja muutostöihin. Millaiseksi näet kunnostustarpeet asunto-osakeyhtiöissä yleisesti?
 - Miten muutokset vaikuttavat tilintarkastustyöhön?

- Kunnossapito jää osakkaan vastuulle mm. altaista ja wc-pöntöistä. Miten uskotte tämän vaikuttavan?
- Hissien kustannukset voidaan jakaa asuinkerrosten mukaan.
 - Helpottaako laissa määritellyt kustannustenjaot hissien rakentamista?
 - Edistääkö päätöksentekoa?
 - Miten vaikuttaa tilintarkastukseen?
 - Miten yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen tulee huomioida?
- Osakkaan tulee tehdä huoneiston muutostöistä ilmoitus yhtiölle, jotka on käytävä ilmi isännöitsijätodistuksessa. Mitä mieltä olet tästä?
- Vahingonkorvaus vastuut kirjataan asunto-osakeyhtiölakiin. Ovatko esim. hallituksen jäsenet olleet tietoisia korvausvastuista? Auttaako tämä muutos ymmärtämään paremmin?

- Onko muutoksilla vaikutusta yhtiöiden kirjanpitoon tai tilinpäätöksiin?
- Mitkä ovat tilintarkastajan kannalta eniten vaikuttavat muutokset?
 - Miten muutokset käytännössä vaikuttavat työhön?
 - lisääntykö työmäärä?
 - Kustannusten kehitys?
 - Onko henkilöstöä tarpeeksi?
 - Tuleeko neuvontatyö lisääntymään?
- Miten taloyhtiöissä tulisi varautua uuteen lakiin? Mihin ensisijaisesti pitää kiinnittää huomioita?
- Miten tilintarkastajat varautuvat?

LIITE 3. Hissin jälkiasennuksen kustannusten jako



Hissin kustannusten jakaminen ehdotuksen mukaisesti, kun hissi pysähtyy jokaisen huoneiston sisäänkäynnin tasanteen kohdalla. Kuviot ovat rakennusten poikkileikkauksia, joissa vaakaviivat ovat kerrostasanteita. Kirjaimen perässä oleva luku on asuttujen kerrosten määrän.