

Asunto-osakeyhtiölakiesityksen tarkastustoimintaa koskevat säännökset aiheuttavat ongelmia

30.11.2009 ensimmäisessä täysistuntokäsittelyssä ollut lakiesitys aiheuttaa haasteita ammattisännöitsijöille ja taloyhtiön hallituksille sekä osakkaille.

Uusi toiminnantarkastusta koskeva säännöstö tulee hyväksyttäessä aiheuttamaan tarpeen pohtia:

- 1 Suurissa (30 ja useampia huoneistoja käsittävissä) taloyhtiöissä aina jos yhtiöjärjestyksessä on yleisen tavan mukainen määräys kahdesta tilintarkastajasta:
 - a. Tehdäänkö yhtiöjärjestyksen muutos jotta säästytään lisäkustannuksia – ja usein myös aikatauluongelmia - aiheuttavalta kahden ammattitilintarkastajan käytöltä
 - b. Miten toimitaan osakastarkastuksen osalta: Halutaanko käyttää toiminnantarkastajaa ammattitilintarkastajan rinnalla, ”itse päättää toiminnantarkastusta suppeammasta tarkastuksesta” vai luopua kokonaan osakas- / maallikko- / tarkastuksesta
- 2 Pienissä (alle 30 huoneistoa käsittävissä) taloyhtiöissä:
 - a. Käytetäänkö tilintarkastajaa, toiminnantarkastajaa, ”itse määritellyn suppeamman tarkastuksen suorittavaa tarkastajaa” vai luovutaanko kokonaan osakastarkastuksesta
 - b. Todetaanko yksittäisen tilikauden osalta, että käytetään ”esimerkiksi suuren hankkeen tai lainaosuuksiin liittyvien laskelmien ollessa ajankohtaisia suositeltavaa” ammattilaista tarkastajana vaativimmissa tilanteissa

Lakiesitys jättää erityisen pulmallisena pienissä taloyhtiöissä osakkaiden, hallituksen ja isännöitsijän vastuulle sen pohtimisen:

- Onko kyseisessä yhtiössä ylipäätään käytännössä edellytyksiä valita toiminnantarkastajaa? Tältä edellytetään nimittäin mm. ympäristövaliokunnan nimenomaisen maininnan perusteella on tiettyä osaamistasoa (tosin täysin ristiriitaisesti lakiperusteluissa ”määriteltyä”: toisaalla tavanomainen maallikotarkastuksen taso ja toisaalla taas kiistatta tosiasiaa vallitsevaa ja kohtuudella osakastarkastajilta yleisesti edellytettävissä olevaa maallikotarkastuksen tasoa ratkaisevasti korkeampi taso).

”Valiokunta korostaa, että pieni yhtiö voi päättää itse määrittämästään suppeasta tarkastuksesta toiminnantarkastuksen sijasta. Pieni yhtiö voi päättää sille sopivasta suppeasta tarkastuksesta siten, että yhtiökokous päättää samassa yhteydessä luopua lakisääteisestä toiminnantarkastuksesta.”

- Vai onko vaihtoehtoina vain muita kuin toiminnantarkastajan käyttö, siis ammattitilintarkastus, ”toiminnantarkastusta suppeampi tarkastus” tai tarkastuksesta kokonaan luopuminen (kahden jälkimmäisen vaihtoehdon toteuttaminen edellyttää yhtiöjärjestyksen muutosta).

- Ja jos muuta kuin ammattitilintarkastajaa päädytään taloyhtiön yleislinjana käyttämään, joudutaan vielä pohtimaan vuosittain, onko suuren hankkeen tai lainaosuusasioiden johdosta perusteltua käyttää ammattilaista, ja jos niin miten laajasti niinä tilikausina jolloin käytetään.

Toivon vilpittömästi, että olen väärässä ja juridiset asiantuntijat (mm. lähiaikoina ilmestyvien uusien kommentaariteosten laatijat) pystyvät kirjoittamaan auki säännökset” ja kaikille tulee selväksi miten asunto-osakeyhtiöiden tarkastustoiminta on järkevästi hoidettavissa.

Jotain hyvääkin laki on sentään tuomassa, esimerkkeinä Yhtiöjärjestyksestä riippumatta:

- 6 kk takaraja varsinaiselle yhtiökokoukselle (tosin sitä ”syö” 2 viikon kutsuaika ja monissa 2 ammattitilintarkastajaa ellei ryhdytä muuttamaan yhtiöjärjestystä 30 ja yli huoneistoissa)
- 4 kk takaraja tilinpäätöksen laatimiselle

Harkittavaksi: Pienissäkin edellytetään isännöinnin laadunvarmistussyistä ammattitilintarkastajaa?

2 luku Osakkeet

5 §

Lunastuslauseke

15 §

Luetteloiden julkisuus

3 luku Yhtiövastike

8 §

Yhtiövastikkeen maksuperusteesta poikkeaminen ja perusteen muuttaminen

4 luku Kunnossapito

2 §

Yhtiön kunnossapitovastuu

5 luku Muutostyöt

1 §

Oikeus muutostyöhön osakehuoneistossa

4 §

Muutostyön aloittaminen ja ilmoituksen käsittely

6 luku Yhtiökokous

3 §

Varsinainen yhtiökokous

32 §

Maksuvelvollisuuden muuttaminen kunnossapidon ja uudistuksen osalta

33 §

Päätös muusta uudistuksesta

9 luku Tilintarkastus, toiminnantarkastus ja erityinen tarkastus

Toiminnantarkastus 12 §

Toiminnantarkastajan tietojensaantioikeus, tietojenantovelvollisuus ja salassapitovelvollisuus

10 luku Oma pääoma, tilinpäätös, toimintakertomus ja konserni

Oma pääoma

1 §

Oman pääoman lajit ja käyttö

5 §

Toimintakertomus

24 luku Vahingonkorvaus

8 §

Päätöksenteko yhtiössä