

## LAUSUNTO

### - Luonnoksesta hallituksen esityksestä asunto-osakeyhtiölaiksi

**Seuraavassa käsitellään yksinomaan toiminnantarkastusta koskevia säännöksiä ja niitäkin vain yleisellä tasolla.**

Koska säännöstöä tulisi olla esitettävistä syistä harkita kokonaan uudelleen, ei yksityiskohtaisten kommenttien esittäminen tässä ole aiheellista erityisesti kun muut lausunnonantajat puuttunevat joka tapauksessa luonnoksen ilmeisiin lapsuksiin<sup>1)</sup>.

**Toiminnantarkastusta koskevat säännökset ovat – erityisesti tilintarkastuslain vastaaviin säännöksiin verrattaessa - ilmeisen ongelmallisia:**

Esitetyssä muodossaan säännöstö olisi omiaan aiheuttamaan olennaisia ongelmia oikeusturvan kannalta. Ne johtaisivat joko tarkastajia valitsevia osakkaita, toiminnantarkastuskertomusta lukevia tai toiminnantarkastajaksi ryhtymistä harkitsevia (tai näitä kaikkia) harhaan:

- Ellei säännöstöä muuteta olennaisesti, on hyvin todennäköistä että syntyy tilintarkastuslain ao. säännöksistä varsin vähän poikkeavien pykälien perusteella sellainen täysin tosiasioita vastaamaton vaikutelma, että tilintarkastuksen antaman ja toiminnantarkastuksen antaman varmistuksen taso ovat merkittävimmitä osin varsin lähellä toisiaan. Näin ei kuitenkaan todellisuudessa voi olla: Realistinen arvio tavanomaisten osakastarkastajien tähän saakka käytännössä yleensä suorittamien tarkastusten tasosta ei oikeuta tällaiseen rinnastukseen.
- Jos taas varmistusten substanssin kannalta olennaisten osien taso edellytetään niin samantyyppiseksi kuin säännöstön antama (ja erityisesti hallituksen esityksen perustelujen lisäksi tukema) kuva antaa ymmärtää, synnytetään mm. nykyiseen maallikkotilintarkastuskäytäntöön viittaamalla toiminnantarkastajaksi ryhtymistä harkitseville virheellinen kuva siitä mitä asioita heidän tulee hallita.

**Säännöstön ongelmallisuuden voi tiivistää pariin puutteeseen:**

1. Eroa tilintarkastuksen ja toiminnantarkastuksen antaman varmistuksen tason välillä on selvennettävä merkittävästi nyt ehdotetusta.
2. Toiminnantarkastuksen tuottama varmistuksen taso on kuvattava realistisesti: Tosiasiassa keskeisimmät asiat jäävät pääsääntöisesti varmistamatta (esimerkkinä osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun kannalta tärkeä lainaosuusperinnän ja rahoitusvastikeseurannan oikeellisuus joka aiheuttaa erittäin yleisesti taloudellisesti merkittäviä vääristymiä).

Toiminnantarkastussäännöstöä ei tule rakentaa tosiasioita vastaamattoman kyvykkyysolettaman perusteella vaan säännöstö tulisi laatia sellaiseksi, että se ainakin toistaiseksi merkitsee lähinnä pelkkää tositteiden ja pöytäkirjojen läpi käymistä sen varmistamiseksi, että ne vastaavat toiminnantarkastajan kuvaa tosiasioista hänen kokouksiin osallistumisensa ja kiinteistöllä oleskelunsa perusteella.

## Säännösten kehittämisestä jatkossa

Tilinpäätöksen oikeellisuutta ja osakkaiden yhdenvertaista kohtelua koskeva tarkastus tulisi ottaa mukaan toiminnantarkastussäännöksiin vasta myöhemmässä vaiheessa kun Suomen Kiinteistöliitto ry. tai vastaavat ovat luoneet sellaisen toimivan koulutusjärjestelmän jonka avulla maallikot voivat jo ennen säännösten voimaantuloa hankkia taidon suorittaa ko. kattavampia tarkastuksia asiallisesti.

Lisäksi toiminnantarkastajilta tulisi tällöin edellyttää ennen toimeen ryhtymistään myös jonkinlaista ”tutkintoa” asiassa.

Edelleen tulee luoda jonkinlainen menettely yksittäisiä toiminnantarkastusraportteja koskevien tulkintaongelmien ”kevyeksi” ja nopeaksi selvittelyksi. Muussa tapauksessa asiattomat toiminnantarkastusraportit tulevat aiheuttamaan haittaa osakkeitaan myyville osakkaille kun valistuneet ostajakandidaatit alkavat edellyttää raporttien esittämistä vaikeivät ne varsinaisesti julkisia olekaan. (Ostajat alkavat edellyttää kaupan yhteydessä näytettäväksi toiminnantarkastajan raportteja ajatuksin: ”Vaikkei olekaan varsinaisesti julkinen herättää epäilyksiä, ellei raporttia näytetä pyydetessä: Silloinhan ilmeisesti asioissa on jotain erityistä hämärää.”)

Tällaisen jatkon toteuttamisen järkevyyttä tulisi kuitenkin tarkoin harkita:

- Vastaavatko toiminnantarkastuksen kattavuuden laajentamisen hyödyt sen edellyttämiä panostuksia
- Vai onko parempi pysyttää toiminnantarkastus nykyistä maallikotarkastuskäytäntöä vastaavalla tasolla ja tukeutua pienissäkin taloyhtiöissä tarvittaessa (esimerkiksi suurten korjaushankkeiden ja niihin liittyvien lainasouuskäsittelyjen yhteydessä ainakin) tilintarkastukseen, jolloin tarkastajan vastuu työstään on kattavampi joten osakkaiden edut tulevat paremmin turvattua

Helsingissä 28. elokuuta 2008

Ilkka OT Tähtinen, HTM

<sup>1)</sup> Esimerkkinä:

Sivun.165 loppu: Lisäksi toiminnantarkastajan riippumattomuudesta ehdotetaan säädettäväksi soveltuvin osin tilintarkastuslain 24 §:ää vastaavalla tavalla. *Erilaisesta lakitekstien rakenteesta johtuen ilmeinen tarkoitus on nyt jäämässä osin toteutumatta: ”Toiminnantarkastajana ei voi olla . . . 6) henkilö, joka on . . . tai toiminnantarkastajaan suoraan ylenevässä tai alenevässä sukulaisuussuhteessa”*