

Debatiti

MEILAA TAI POSTITTA! » Debattikirjoituksia voi lähettää sähköpostilla: kl.mielipide@kauppalehti.fi
 » Omalla nimellä julkaistavien tekstien maksimipituus on noin 2500 merkkiä. » Kauppalehti pidättää itsellään oikeuden tekstien lyhentämiseen ja stilisoimiseen. » Kirjoituksista ei makseta palkkioita eikä niitä palauteta.
TUOTTAJAT » PÄIVI ISOTALUS, ILKKA LAMPI JA ESKO LUKKARI

Asunto-osakeyhtiölaissa on yhä monia ongelmia

Palaa Taaksepäin -näppäimellä

Maaliskuun lopulla annetussa hallituksen esityksessä asunto-osakeyhtiölaiksi on merkittäviä puutteita.

Taloyhtiöissä yleisimpiin virheisiin kuuluu osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun rikkominen silloin kun yhtiössä on sekä velallisia että velattomia huoneistoja. Sitä osoittaa sekin, että vakuutusyhtiöiden isännöitsijätoimistoille antamien vastuuvakuutusten perusteella suorittamista vahingonkorvauksista taloyhtiöille merkittävä osa perustuu juuri lainaosuus- ja jälkilaskelmavirheisiin.

Käytännön esimerkki on huhtikuun alusta. Parinkymmenen huoneiston yhtiö, jonka isännöinnin vaihdoksen yhteydessä ulkopuolista ammattitilintarkastajaa pyydettiin vahvistamaan suuren hankkeen vastikekäsitteilyn oikeellisuutta ennen siirtoa.

Viidentoista minuutin selvittelyn jälkeen oli ilmeistä, että isännöitsijätoimisto oli epäonnistunut asiassa täysin. Yhtiössä oli ollut maallikkotilintarkastaja, joka ei ollut kiinnittänyt riittävää huomiota asiaan: lainaosuus neliometriä kohti oli pienentynyt isännöitsijän virheellisten laskelmien vuoksi paljon enemmän kuin velallisilta oli kerätty varoja. Noin puolessatoista vuodessa oli vääristymä koko taloyhtiössä kasvanut 30 000 euroksi.

Tällaisten virheiden mahdollisuutta olisi yksinkertaista vähentää lisäyksellä tulevan asunto-osakeyhtiölain toimintakertomusmääräyksiin:

Ehdotuksen 5 pykälän määräystä laajentaen (alleviivausosa). Toimintakertomuksessa on oltava: 1) tiedot yhtiövastikkeen käytöstä ja lainaosuuskehityksestä, jos vastike voidaan periä

eri tarkoituksiin eri perustein.

Mikäli yhtiössä olisi toimintakertomuksessa ollut kyseinen tieto, olisi joku osakkaista huomannut virheen: tilikauden alussa olleen lainaosuuden ja tilikauden lopussa olleen lainaosuuden määrä neliometriä kohti oli pienentynyt 50 euroa, siis suunnilleen kaksi kertaa niin paljon kuin lainavastiketta oli peritty tilikaudella (2 euroa kuukautta kohti).

Myös osakkeiden ostamista harmitseva voisi huomata ainakin karkeimmat virheet, samoin lainaosuuden suorittamisen yhteydessä olisi huomattavissa esimerkiksi se jos maksettavaksi esitetty lainaosuus olisi kasvanut edellisestä tilinpäätöksestä.

Ilkka OT Tähtinen,
HTM-tilintarkastaja