

TIEDOTUS

LAUSUNNOT 2009

Eduskunnan Ympäristövaliokunnalle 10.6.2009

HALLITUKSEN ESITYS UUDEKSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAINSÄÄDÄNNÖKSI: YHTIÖVASTIKEPERUSTEESTA POIKKEAMINEN (6 LUKU 32 §) JA TOIMINNANTARKASTUS (9 LUKU 6-12 §)

HTM-tilintarkastajat ry – GRM-revisorer rf:n jäsenenä on yhteensä yli 800 kaikkiaan yli 1.400:sta hyväksytyistä tilintarkastajasta Suomessa. Yhdistyksessämme on jäsenenä 700 HTM-tilintarkastajaa ja 100 KHT-tilintarkastajaa eri puolilla maatamme. Suomessa on noin 80.000 asunto-osakeyhtiötä. Jäsenemme tarkastavat vuosittain n. 60.000 pk-yrityksen kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon. Tarkastettavana HTM-tilintarkastajat ry:n jäsenillä on lähes 17.000 asunto-osakeyhtiötä.

Lausuntomme painopisteet

Pyydämme valiokunnan jäseniä erityisesti kiinnittämään huomiota yksittäisten osakkaiden omaisuuden suojaan ja keskitymme lausunnossamme ensisijaisesti lain taloushallintoa käsitteleviin asioihin sekä osakkaiden rahojen käytön riskeihin sekä toiminnantarkastajan raportointiin ja vastuuseen.

YHTIÖVASTIKKEESTA POIKKEAMINEN

Säännöksiin lisää selkeyttä – järjestelmää ei saa hyödyntää toisten osakkaiden kustannuksella

Esityksen 6 luvun 32 § antaa paljon päätäntävaltaa hallitukselle mm. suurten remonttien hyvityksistä osakkaille sekä aivan uudet mahdollisuudet näiden hyvitysten käsittelylle yksittäisessä asunto-osakeyhtiössä. Entistä vapaampi päätösvalta voi helposti johtaa eriarvoiseen käsittelyyn remontin kustannuksia jaettaessa osakkaille.

Lainsäädännössä tulisi luonnoksessa esitettyä enemmän korostaa ennakkosopimista huoneistokohtaisia remonteja tehtäessä sekä niistä maksettavia hyvityksiä laskettaessa. Korjausta suorittavaa osakasta tulisi edellyttää olemaan korjausta suunnitelleensa ja sitä toteuttaessaan yhteydessä hallitukseen ja käydä keskustelua mitä osia toteutetusta korjauksesta on mahdollista saada myöhemmin hyvityksenä taloyhtiön vastaavan remontin yhteydessä. Voisi olla järkevää pyrkiä pitämään kustannusten hyvitys poikkeuksellisenä järjestelmänä, jotta menetelmä ei johtaisi käytännössä spekulatiivisiin ratkaisuihin.

Säännösten tulee yhtiövastikkeesta poikkeamisen osalta olla ehdottomasti nyt esitettyä selkeämpiä, yksiselitteisempiä ja tarkemmin määriteltyjä. Laissa tulee ehdottomasti tätä esitystä yksiselitteisemmin määrittää seikat, jotka liittyvät jo suoritettujen remonttien näyttövelvoitteisiin valvonta- ja lupamenettelyasiakirjojen avulla sekä kirjalliseen yhteydenottoon isännöitsijään ja hallitukseen.

Lainsäädännön käytännöistä perillä olevat hallituksen jäsenet, isännöitsijä tai osakkaat voivat helposti hyödyntää järjestelmää ja saada remontointikulujaan taloyhtiön maksettaviksi, jos toimintaa ei valvota ammattilaisten toimesta.

TOIMINNANTARKASTUS JA TILINTARKASTUS

Maallikotarkastuksen uudelleen lakiin ottaminen, mutta toisella nimellä ei ole kannatettavaa

Esityksen mukaan alle 30 huoneiston yhtiöiden valvonta jää toiminnantarkastajille. Toiminnantarkastajien asiantuntemus ei yleisesti ottaen ole sillä tasolla, että he kykenisivät arvioimaan eri lakien noudattamista ja tulkintoja (asunto-osakeyhtiö, osakeyhtiölaki, kirjanpitolaki ja kirjanpitolautakunnan yleisohjeet sekä

päätökset, verotus, avustusten ja tukien käsittely, sopimukset ja niiden noudattaminen, tarjouspyyntökäytäntö jne.)

Valtaosa Suomen n. 80.000:sta asunto-osakeyhtiöstä jäisi toiminnantarkastajien, eli maallikoiden, tarkastettavaksi ja suuren osan asuntojen omistajien omaisuuden valvonta jäisi maallikoiden varmistuksen varaan.. Maallikkotilintarkastusinstituutio poistettiin perustellusti tilintarkastuslaissa vuonna 2007. Sen uudelleen käyttöönnotto ei ole kannatettavaa.

Maallikkotilintarkastuksesta syntyi monenlaisia ongelmia, jotka liittyivät erityisesti osaamiseen ja vastuisiin. Asunto-osakeyhtiöiden osakkaita ei saa saattaa lainsäädännöllisesti eri asemaan valvonnan suhteen riippuen siitä onko yhtiössä 30 asuntoa vai alle 30. Nyt on käymässä siten, että esimerkiksi 15 asunnon yhtiössä riittäisi maallikko (toiminnantarkastaja).

Kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tarkastus edellyttää osaamista ja ammattitaitoa

Taloudellinen merkitys asunnon omistajalle on yhtä suuri riippumatta asunto-osakeyhtiön asuntojen lukumäärästä. Sekä osakkeenomistajat, velkojat kuin ulkopuolisetkin tarvitsevat tilinpäätöstä lukiessaan suojan siitä, että sen antamat tiedot ovat oikeita ja että isännöitsijä ja hallitus ovat noudattaneet lakia ja yhtiökokouksen päätöksiä. Tämä edellyttää, että tilintarkastus on suoritettu luotettavasti. Asunto-osakkeiden myynnissä on kysymys suurista taloudellisista arvoista, jolloin ei saa jäädä pienintäkään epäselvyyttä tilinpäätöstietojen luotettavuudesta.

Toiminnantarkastajalla on pätevyysvaatimukset ja vastuu, mutta kuka niitä valvoo

Toiminnantarkastaja-nimitys antaa kuvan asiantuntevammasta tarkastuksesta kuin mistä todellisuudessa on kysymys. Toiminnantarkastus olisi käytännössä sattumanvaraisen osaamisen omaavien henkilöiden suorittama.

Toiminnantarkastajan vastuusta, riippumattomuudesta, osaamisesta jne. on säädetty laissa, mutta kuka näitä arvioi ja valvoo. Entä kun tapahtuu jokin väärinkäytös tms., jota toiminnantarkastaja ei ammattitaitonsa puitteissa havaitse, miten käy hänen oikeusturvansa. Arvioidaanko, ettei hän hallinnut asioita ja vastuu raukeakaan? Mikä sitten onkaan tämän toiminnon merkitys?

Erilaiset tarkastuskertomukset – tulokset poikkeavat toisistaan

Mikäli esitetty toiminnantarkastus jätetään lainsäädäntöön, syntyy merkittävä epäkohta: mahdollisuus valita asunto-osakeyhtiöön samanaikaisesti sekä toiminnantarkastaja että tilintarkastaja. On mahdollista, että kumpikin taho antaa yhtiökokoukselle kertomuksen samoista asioista, mutta tarkkuus tarkastuksessa sekä painotukset ovat erilaiset. Pahimmassa tapauksessa tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan lausumat samoista asioista olisivat vastakkaiset.

Eduskunnan lausuma tilintarkastuslain säätämisen yhteydessä

*”Eduskunta edellyttää, että hallitus asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistuksen yhteydessä valmistelee erityisesti asunto-osakeyhtiöiden tarpeisiin soveltuvat tilintarkastajien kelpoisuutta, tilintarkastajien valintaa ja tilintarkastusta sekä **mahdollisia muunlaisia tarkastajia ja muunlaista tarkastusta koskevat säännökset** ja että asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistus tulee antaa eduskunnalle niin, että se ehditään käsitellä sekä saattaa voimaan ja sovellettavaksi viimeistään vuonna 2011 päättyvän siirtymäkauden välittömänä jatkeena.”*

Eduskunnan lausuma ei nimenomaisesti tarkoita toiminnantarkastajajärjestelmän luomista. Siksi edellyttämekin, että hallituksen esityksen toiminnantarkastajia koskeva osuus valmistellaan uudelleen.

HTM- ja KHT-tilintarkastajat omaavat asunto-osakeyhtiöiden tarpeisiin soveltuvat kelpoisuusvaatimukset. Heitä koskevat vaatimukset on esitetty tilintarkastuslaissa. Jos tilintarkastaja ottaa vastaan asunto-osakeyhtiötä koskevan toimeksiannon, hänen on lain ja alan standardien mukaan varmistuttava siitä, että hän hallitsee asunto-osakeyhtiöitä ja niiden toimintaa kattavan lainsäädännön.

Eduskunnan lausuman ”hengen:.. mahdollisia muunlaisia tarkastajia ja muunlaista tarkastusta koskevat säännökset...” toteuttaa aivan hyvin esimerkiksi asunto-osakeyhtiön ’sisäinen tarkastaja’, joka olisi muu kuin hallituksen jäsen ja jonka tehtävä olisi rajatumpi kuin tilintarkastajan. Yhtiökokous voisi määritellä tehtävät.

Tämän ’muunlaisen’ tarkastajan tehtävänä voisi olla mm. tarkastaa kirjanpitositteet ja niiden kuuluminen ko. taloyhtiön kirjanpitoon sekä mihin ne on kohdennettu, esimerkiksi tiettyyn huoneistoon. Raportointi voisi olla sen mukaista. Tietty salassapitovelvollisuus edellytettävä.

Tilintarkastaja valittava kuuden tai kymmenen huoneiston yhtiöissä

Korostamme vielä, että asunto-osakeyhtiön osakkaita ei saa asettaa eriarvoiseen asemaan valvonnan suhteen, kuten nyt on käymässä valtaosalle asunnon omistajista; 30 asuntoa suuremmat yhtiöt ja 30-asuntoa pienemmät yhtiöt.

Pienissä yhtiöissä riskit ovat yleensä suurempia ja virheen vaikutus osakasta kohden on samalla merkittävämpi. Tilintarkastuksen kustannus on hyvin pieni verrattuna asunto-osakeyhtiön omaisuuden arvoon.

Ainoastaan kaikkein pienimmät yhtiöt voitaisiin mielestämme vapauttaa tilintarkastusvelvollisuudesta, esimerkiksi alle kuuden tai kymmenen huoneiston yhtiöt. Näissä yhtiöissä kaikkien huoneistojen edustajat toimivat yleensä hallituksessa tai heillä on mahdollisuus käyttää kaikkia 1/10 omistuksen tiedonsaantimahdollisuuksia.

Tilintarkastaja valittava aina, jos yksikin osakas sitä vaatii – tiedottamista selkeytettävä

Osakkaiden oikeudet pitää turvata kattavasti. Laissa pitää säätää, että tilintarkastaja tulee näihin pienimpiinkin yhtiöihin valita, mikäli yksikin osakas sitä yhtiökokouksessa vaatii. Tietoisuus vapaaehtoisesta valinnasta on heikko. Laissa on tästä syystä korostettava vapaaehtoisen valinnan oikeutta.

Tilintarkastaja valittava aina, jos yhtiöllä on isoja hankkeita lainarahoituksella

Osakkaiden turvaksi pitää myös säätää, että asunto-osakeyhtiöön tulee valita aina tilintarkastaja, mikäli asunto-osakeyhtiö ryhtyy merkittäviin rahoitusta edellyttäviin hankkeisiin, ts. lainalla tai muulla rahoituksella toteutettavaan merkittävään hankintaan, korjaukseen tai peruskorjaukseen.

Pääsääntöisesti ainoastaan tilintarkastuksen ammattilaiselle on mahdollista tarkastaa luotettavasti asunto-osakeyhtiön hallinto urakkatilanteessa sekä isännöitsijän laatimat lainaosuuslaskelmat.

MUITA HUOMIOITA JA KEHITYSEHDOTUKSIA

Avoimuuden lisääminen hallitustyöskentelyssä on tärkeää – taloyhtiöissä ei ole liikesalaisuuksia

Uudessa asunto-osakeyhtiölainsäädännössä pitää kannustaa hallitustyöskentelyn avoimuuteen osakkaiden suhteen, kuitenkin huomioiden muussa lainsäädännössä säädetyt erityiset salassapitovelvoitteet. Asunto-osakeyhtiöillä ei ole erityisiä liikesalaisuuksia, joita varjella.

Taloyhtiön tiedottamista sähköisesti voisi edistää mm. kannustamalla taloyhtiöitä omien internetsivujen perustamiseen. Merkittävistä hankkeista päätettäessä pitäisi säätää, että osakkaita informoidaan ja asiapaperit toimitetaan hyvissä ajoin ennen kokousta.

Malliyhtiöjärjestys asunto-osakeyhtiöille – tietoa nettisivuille

Esitämme, että luodaan malliyhtiöjärjestys asunto-osakeyhtiöiden perustajille sekä yhtiöjärjestystään muuttaville yhtiöille ja se olisi helposti kaikkien saatavilla loogisesta paikasta, esimerkiksi PRH:n tai maistraatin internetsivuilla.

Samassa yhteydessä voi mielestämme olla selkokieliä ohjeita tilintarkastajan valinnasta lakisääteisesti ja vapaaehtoisesti, malleja lunastuslausekkeesta sekä muita tarpeellisia ohjeita. Myös mahdollisista 'sisäisistä' tarkastajista ja heidän tehtävistään ja raportoinnista voitaisiin tiedottaa samassa yhteydessä.