

TIEDOTUS

LAUSUNNOT 2009

Eduskunnan ympäristövaliokunnan kuulemistilaisuus 10.6.2009

HE 24/2009 vp HALLITUKSEN ESITYS UUDEKSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIKSI

Olemme jättäneet kirjallisen kannanoton eduskunnan ympäristövaliokunnalle 10.6. Haluamme lisätä siihen alla olevat kuulemistilaisuuden jälkeiset lisäkommenttimme.

- Suurin osa asunto-osakkeenomistajista ei ole alan tilinpäätösten ja kirjanpidon tai asunto-osakeyhtiölain eikä verotuksen asiantuntijoita, vaikka se onkin kansalaisten suurin yksittäinen investointi, jota maksetaan lähes koko työelämän ajan.
- Kiinteistökantamme vanhenee ja remonttitarpeet sen mukana lisääntyvät räjähdysmäisesti aivan lähiaikoina, kun 1960-1980 lukujen talot tulevat korjausten alaisiksi. Ne tuovat mukanaan valtavia riskejä osakkaille ja vaativat hallinnolta ammattitaitoa ja luotettavuutta.
- Merkittävää on myös asunto-osakeyhtiöiden omistuspohjan muutos viime vuosina, kun sijoitusasuntojen määrä on lisääntynyt valtavasti eri puolilla Suomea. Omistaja ei tällöin yleensä asu samassa taloyhtiössä ja edellyttää hallinnolta sekä tilinpäätöksiltä luotettavuutta.
- Lakiesitykseen otettu 'toiminnantarkastajan' rooli (Luku 9, § 6-12) on lähes sellaisenaan ns. vanhasta tilintarkastuslaista, josta se poistettiin vasta kaksi vuotta sitten monia ongelmia tuovana (ent. 'maallikkotilintarkastaja'). Se on uudelleen lakiin tuotuna harhauttava sekä sekoittaa tehtävät tilintarkastajan toimintaan. Toisin kuin HTM- ja KHT-tilintarkastajien toimintaa, kukaan ei valvo toiminnantarkastajan pätevyyttä eikä vastuita virheistä. Toiminnantarkastajan toimintaan ei ole selvää ohjeistusta eikä yhdenmukaisuutta.
- Toiminnantarkastajan tehtävää ei tulla saamaan lakiesityksen muotoisena toimivaksi, kun jo hallituksen jäsenyyteenkään ei taloyhtiöistä löydy vapaaehtoisia halukkaita.
- HTM- ja KHT-tilintarkastajan vapaaehtoinen valinta on lakiesityksessä säädetty toteutuvaksi vain, jos osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, vaativat sitä. Säädös jättää 'mustan aukon', jos osakas kuuluu vähemmistöön (ei omista 1/10 tai kuuluu alle 1/3 kokouksessa edustetuista äänistä). Näillä osakkailla on lähes olemattomat mahdollisuudet seurata hallinnon ja kirjanpidon oikeellisuutta.
- Osakkaat asetetaan eriarvoiseen asemaan, kun alle 30 asunnon yhtiöissä voidaan valita 'maallikko' tarkastamaan hallintoa ja tilejä, tai mahdollistetaan sekin, ettei kukaan tee valvontaa. Raja on liian korkea. 30 asunnon taloyhtiö on jo kohtalaisen suuri.
- Osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi on entistä tärkeämpää, että asunto-osakeyhtiöitä hoitavat ja valvovat ammattilaiset; ammatti-isännöitsijä ja ammattitilintarkastaja. Hallinnon hoidon ja valvonnan tasovaatimus vain kasvaa suurten korjausten ja hankkeiden myötä.

ESIMERKKI TARKASTUSKUSTANNUKSESTA

Pienen taloyhtiön HTM- ja KHT-tilintarkastus maksaa pääkaupunkiseudulla keskimäärin 500 - 700 euroa vuodessa (pääkaupunkiseudun ulkopuolella vähemmän), eli esim. pinta-alaltaan n. 1160 m² taloyhtiössä tilintarkastuksen osuus on n. 0,03 - 0,05 euroa/m²/kk. Vrt. kirjanpitokustannukset n. 0,30 - 0,50 euroa/m²/kk. Sotkujen selvittämisen ja erityistarkastusten kustannukset ovat luonnollisesti suuremmat, koska myös vaadittava työmäärä on suurempi.

Lakiesityksessä (Luku 9, § 11) esitetään, että myös toiminnantarkastajalla on oikeus saada yhtiöltä palkkio ja muut tarkastuksesta aiheutuvat kulut. Kustannussäästöjä ei siis välttämättä synny lainkaan.

ESITÄMME LAKIESITYKSEEN MUUTOKSENA, ETTÄ

- tilintarkastaja on valittava, jos yksikin osakas niin vaatii ja että kaikissa 10 asunnon tai suuremmissa asunto-osakeyhtiössä on valittava HTM- tai KHT-tilintarkastaja;
- tilintarkastaja on valittava aina, kun yhtiössä on suuria korjaus- tai muita rahoitusta edellyttäviä hankkeita meneillään, jotta osakkaiden yhdenvertainen kohtelu varmistettaisiin;
- toiminnantarkastajan yksityiskohtaiset määräykset jätetään laista pois niiden toimimattomuuden johdosta. Sen sijaan yhtiökokous voi valita osakkaiden keskuudesta henkilön (osakastarkastajan?), jonka tehtävät yhtiökokous määrittelee.

- - - - -

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 hyväksytystä tilintarkastajasta Suomessa. Yhdistyksessämme on jäsenenä 700 HTM-tilintarkastajaa ja 100 KHT-tilintarkastajaa eri puolilla maamme. 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 keskusteluja 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 käytännöstä 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.. Maallikotilintarkastusinstituutio poistettiin perustellusti tilintarkastuslaissa vuonna 2007. Sen uudelleen käyttöönotto ei ole kannatettavaa.

Maallikotilintarkastuksesta 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-osakeyhtiötä 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 selkokieliisiä 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.

Ystävällisin terveisin

Leena Aejmelaeus
toiminnanjohtaja

HTM-TILINTARKASTAJAT RY-GRM-REVISORER RF
Kastelholmantie 2, FI-00900 Helsinki
Puh. (09) 4767 9304, Gsm 040 5807511
Leena.Aejmelaeus@htm.fi, www.htm.fi