



SUOMEN
KIINTEISTÖLIITTO

Oikeusministeriö

0 7. 09. 2009

ao 11 / 41 / 2003
JAUHIAINEN

Oikeusministeriölle

Lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiainen

ASUNTO-OSAKEYHTIÖASETUS

Kiitämme mahdollisuudesta antaa lausunto asunto-osakeyhtiöasetukseksi.

Pidämme ehdotusta isännöitsijäntodistuksen sisällöstä pääosin kannatettavana. Ehdotus parantaa todistuksen käytettävyyttä erityisesti sen vuoksi, että todistus sisältää tiedot kunnossapitoa ja muutostöitä koskevista ilmoituksista sekä tiedon hallituksen antamasta korjaustarveselvityksestä.

Isännöitsijäntodistus vuokrausta varten

Ehdotamme, että asetukseen otetaan säännökset asunnon vuokrausta varten annettavasta isännöitsijäntodistuksesta. Esitämme todistuksen nimeksi ”isännöitsijäntodistus vuokrausta varten”. Isännöitsijäntodistus olisi siten jatkossa mahdollista saada nimikkeellä ”isännöitsijäntodistus”, joka on tarkoitettu omistuksenvaihdoistilanteisiin yms. varten ja toisaalta nimikkeellä ”isännöitsijäntodistus vuokrausta varten”, joka on tarkoitettu yksinomaan vuokraustilanteita varten.

Laki rakennuksen energiatodistuksesta velvoittaa esittämään rakennuksen energiatodistuksen kun asunto-osakeyhtiöstä vuokrataan tai myydään huoneisto. Tästä syystä vuokranantajaosakas on veloitettu hankkimaan isännöitsijäntodistuksen saadakseen energiatodistuksen, niissä yhtiöissä, joissa energiatodistus on isännöitsijäntodistuksen osana. Isännöitsijäntodistus sisältää vuokraustoiminnan kannalta tarpeetonta tietoa ja todistukseen joudutaan liittämään vuokrauksen kannalta epäolennaisina mm. yhtiön tilinpäätösasiakirjat. Menettely on raskas ja aiheuttaa turhia kustannuksia vuokranantajalle. Kulut luonnollisesti välittyvät viime kädessä vuokriin.

Vuokrausta varten annetussa isännöitsijäntodistuksessa ei olisi tarvetta esittää yhtiön taloudelliseen tilanteeseen liittyviä tietoja kuten yhtiön lainoja ja velkakiinnityksiä eikä myöskään vuokranantajan ja yhtiön taloudellisiin seikkoihin liittyviä tietoja. Sen sijaan on tarkoituksenmukaista esittää vuokralaiselle esim. talotekniikkaan liittyvät tiedot sekä tiedot yhtiön yleisistä tiloista yms.

Esitämme, että vuokrausta varten annettavassa isännöitsijäntodistuksessa olisi seuraavat tiedot:



”2 §

Isännöitsijäntodistuksen sisältö

Isännöitsijäntodistuksessa on mainittava ainakin seuraavat tiedot:

1) yhtiön yksilöimiseksi todistukseen on merkittävä:

a) yhtiön nimi, osoite ja rekisterinumero;

b) [päivämäärä, jona yhtiö on merkitty kaupparekisteriin¹]; sekä

c) isännöitsijän ja, jos isännöitsijä on yhteisö, päävastuullisen isännöitsijän, tai jollei yhtiöllä ole isännöitsijää, hallituksen puheenjohtajan nimi ja osoite;²

e) yhtiön päättämät tai muuten varmuudella tiedossa olevat rakennuksen tai kiinteistön huomattavat korjaukset tai perusparannukset taikka yhtiön vastattaviksi tulevat velvoitteet;

f) tiedot yhtiön hankkimasta tai sen hallussa olevasta selvityksestä tai suunnitelmasta, joka koskee edellä e-kohdassa tarkoitettuja toimenpiteitä

g) tiedot yhtiön välittömässä hallinnassa olevista huoneistoista ja autopaikoista;

h) osakkeiden yhteenlasketut lukumäärät erikseen asuin^osakehuoneistojen ja erikseen muiden ^osakehuoneistojen osalta; sekä

3) yhtiön kiinteistöistä ja rakennuksista todistukseen on merkittävä:

a) yhtiön hallitseman kiinteistön tai kiinteistöjen kiinteistötunnukset ja pinta- alat;

b) rakennusten lukumäärä, valmistumisvuosi, talotyyppi, pääasiallinen rakennusaine, kattotyyppi, kate, lämmitys-, ilmanvaihto- ja antennijärjestelmä ja tieto rakennuksessa olevista hisseistä;

c) rakennuksen tai rakennusten kerrosala, tilavuus sekä kerrosten ja porraskäytävien lukumäärä;

d) osakehuoneistojen lukumäärä ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala eriteltynä asuin^osakehuoneistoihin ja muihin osakehuoneistoihin sekä osakkeenomistajien yhteiskäytössä olevat tilat;

e) suoritettut huomattavat korjaustyöt ja perusparannukset sekä niiden tekoajat; sekä

f) rakennusten kuntoon liittyvät yhtiön tiedossa olevat seikat;

6) isännöitsijäntodistuksessa tarkoitettusta osakehuoneistosta on mainittava:



- a) sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden numerot ja lukumäärä;
- b) osakehuoneiston tunnus ja sijaintikerros;
- c) huoneiden lukumäärä tarvittaessa eriteltynä;
- d) muut tilat, kuten autopaikka, jonka hallintaan osakkeet oikeuttavat;
- e) osakehuoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus³;
- f) yhtiöjärjestyksessä mainittu pinta-ala; sekä
- g) –

***Huom!** Voisiko kohdassa g) mainita vastikkeista ja perustaa uusi kohta h) joka koskee yhtiölle suoritettavia muita maksuja.*

- h) yhtiölle suoritettavat muut maksut

7) osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n 2 momentin 6 kohdan mukaisesti ja merkinnän päivämäärä;

8) asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n 2 momentin 7 kohdan mukaisesti maininta osakeluetteloon merkityistä osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuvista käyttö- tai luovutusrajoituksista;

9) maininta yhtiökokouksen tekemästä päätöksestä ottaa osakehuoneisto yhtiön hallintaan ja hallinnan kestoaika asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaisesti sekä tieto siitä, onko osakehuoneisto jo yhtiön toimesta vuokrattu;

16) tiedot sellaisista hallituksen tai isännöitsijän tiedossa olevista muista yhtiötä koskevista seikoista, jotka olennaisesti voivat vaikuttaa yhtiön taloudelliseen tilaan tai sen toimintaan taikka osakehuoneiston käyttämiseen.”

Muuta isännöitsijäntodistuksesta vuokrausta varten

Vuokrausta varten annettavan todistuksen valittujen tietojen tulisi olla mahdollisimman yhteneväisiä varsinaisen isännöitsijäntodistuksen kanssa. Tämä helpottaisi todistusten laatimista varsinkin tietoteknisten järjestelmien avulla.

Sääntelyn tulee olla selkeä, ettei synny vaaraa siitä etteivät osakkeenomistajat tilaajina tiedä kumpaa edellä esitetyistä todistuksista ovat yhtiön isännöitsijältä tilaamassa. Näin ollen kevyempi todistus tulisi olla puhtaasti vuokraustilanteita varten.

2§:n 2) kohta e) yhtiön päättämät tai muuten varmuudella tiedossa olevat rakennuksen tai kiinteistön huomattavat korjaukset tai perusparannukset taikka yhtiön vastattavaksi tulevat velvoitteet



Mielestämme olisi tärkeää määrittää mitä tarkoitetaan varmuudella tiedossa olevilla korjauksilla. Kohtien e) ja f) välillä ei tulisi olla ristiriitaa.

2§:n 2) kohta f) tiedot yhtiön hankkimasta tai sen hallussa olevasta selvityksestä tai suunnitelmasta, joka koskee edellä e-kohdassa tarkoitettuja toimenpiteitä

Asetukseen voisi kirjata vielä selkeämmin, että todistuksessa tulee esittää vielä tulevan asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3§:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettu hallituksen korjaustarveselvitys. Mielestämme hallituksen laatiman ja yhtiökokouksessa esittämän korjaustarveselvityksen tulisi olla kirjallinen dokumentti eikä perustua hallituksen yhtiökokouksessa antamaan suulliseen tietoon, joka kirjataan yhtiökokouspöytäkirjaan. Mikäli isännöitsijätodistuksen tieto perustuu yhtiökokouksen pöytäkirjaan jää riski siitä, että pöytäkirjaan on vain kirjattu ”esitettiin hallituksen selvitys korjaustarpeesta” tai että suullisesti esitettyä korjausselvitystä ei ole muutoin asianmukaisesti kirjattu pöytäkirjaan. Asetuksessa tulisi mainita, että kyseinen hallituksen korjaustarveselvitys liitetään dokumenttina isännöitsijätodistukseen.

2§ 3) kohta f) rakennuksen kuntoon liittyvät yhtiön tiedossa olevat seikat

Tulisiko tätä kohta täsmentää esim. lisäyksellä merkittävät tai olennaiset. Laatijalle voi jäädä epäselväksi millaisia kuntoon liittyviä seikkoja tässä kohdassa tulee mainita.

Energiatodistuksesta

Hallituksen esityksen HE 170/2006 yleisperusteluissa todetaan, että "Asunto-osakeyhtiöstä annettua valtioneuvoston asetusta on tarkoitus tarkistaa isännöitsijäntodistuksen sisältöä koskevilta osin" ja yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan, että "Asunto-osakeyhtiöasetuksen (811/1991) 3 §:ssä on säädetty tiedoista, jotka on mainittava isännöitsijäntodistuksessa. Asetusta ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että isännöitsijäntodistukseen on liitettävä rakennuksen energiatodistus, silloin kun isännöitsijäntodistus pyydetään asunnon myymistä tai vuokraamista varten, rakennuksen energiatodistus".

Kun kaikkia yhtiöitä ei energiatodistusvaatimus koske (mm. pienet ja suojellut rakennukset), olisi teksti oltava ehdollinen kuten asetuksessa asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista, jossa maininta "jos se on asetettava nähtäville rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) 5 §:n nojalla".

Pidämme siis tärkeänä, että asetuksessa huomioidaan säännökset energiatodistusta koskevat laista ja asetuksesta sekä asetus asuntomarkkinoinnissa annettavista tiedoista.



Mielestämme isännöitsijätodistus pitää olla tilattavissa myös ilman energiatodistusta. Esimerkiksi pitkittyneessä kaupantekotilaisuudessa voidaan joutua tilaamaan tuoreempi isännöitsijätodistus vastike yms. tietojen päivittämiseksi.

Muuta

2§:n 1 kohdan a-kohta) yhtiön nimi, osoite ja rekisterinumero

Käsityksemme mukaan yhtiöille ei enää anneta rekisterinumeroa kaupparekisteriin merkinnän yhteydessä. Sen sijaan yhtiöille annetaan Y-tunnus samalla kun perustamisilmoitus merkitään saapuneeksi YTJ:ään. Mielestämme kohdassa 2-a) tulisi olla rekisterinumeron sijasta yksilöivänä tietona **yritys- ja yhteisötunnus**. Pidämme tärkeänä, että tieto päivämäärästä (2b) merkitään todistukseen..

Helsingissä, elokuun 31. päivänä 2009

Suomen Kiinteistöliitto ry

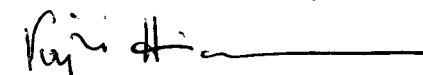

Mauri Marttila
Tutkimusjohtaja


Anu Kärkkäinen
Päälakimies

Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys ry/Kiinteistöliitto Uusimaa


Kai Haarma
Toiminnanjohtaja

Suomen Vuokranantajat SVA ry


Virpi Hienonen
Toiminnanjohtaja

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry


Helena Kinnunen
Toimitusjohtaja