

Jyrki Jauhiainen

01.04.2010 14:10

Vastaanottaja: valtiovarainministerio@vm.fi, opmkirjaamo@minedu.fi, kirjaamo@lvm.fi, kirjaamo@tem.fi, kirjaamo.ym@ymparisto.fi, kirjaamo.stm@stm.fi, helsinki.ko@oikeus.fi, info.helsinki@maistraatti.fi, tampere.ko@oikeus.fi, turku.ko@oikeus.fi, vantaa.ko@oikeus.fi, virasto@energiamarkkinavirasto.fi, posti@kuluttajavirasto.fi, kirjaamo@prh.fi, kirjaamo.ara@ara.fi, hallintokeskus@hel.fi, keha.kirjaamo@espoo.fi, oik-hallintopaallikko@helsinki.fi, oikanslia@utu.fi, markku.vartiainen@ulapland.fi, asukasliitto@asukasliitto.fi, hannele.ramo@asumisterveysliitto.fi, communications@digita.fi, ek@ek.fi, jyrki.arjanne@elisa.fi, merja.aimanen@elakesaatioyhdistys.fi, fk@fkl.fi, toimisto@htm.fi, keskuskauppakamari@chamber.fi, tapio.nevala@maxinetti.fi, kopiosto@kopiosto.fi, info@kuluttajat-konsumenterna.fi, sara.keravuori@rty.inet.fi, rt@rakennusteollisuus.fi, tauno.hovatta@stul.fi, info@asianajajaliitto.fi, kati.metsanen@isannointiliitto.fi, info@ficom.fi, info@kiinteistoliitto.fi, suomen@kuluttajaliitto.fi, leena.karessuo@kuntaliitto.fi, mikko.salo@lakimiesliitto.fi, sulvi@sulvi.fi, toimisto@omakotiliitto.fi, rakli@rakli.fi, mari.savolainen@yrittajat.fi, kari.ruopsa@welho.fi, teosto@teosto.fi, sirpa.airola@taloushallintoliitto.fi, arja.lindqvist@teliasonera.com, uusimaa@kiinteistoliitto.fi, ilkka.tahtinen@asoytilintarkastus.fi

Kopio: fk@fkl.fi, essi.rikalainen@finessi.fi, Matti.Ruohonen@realiagroup.fi, asiakaspalvelu@ovenia.fi, helena.kinnunen@rakli.fi, juha.herno@realco.fi, esko.tuisku@reimgroup.com, toimisto@isannointiliitto.fi, info@kiinteistoliitto.fi, liitto@skvl.fi, suomen@kuluttajaliitto.fi, juha.peltonen@tietoaike.fi, ari.alkila@agenteq.fi, ari.heikkinen@logica.com, jukka.paakkola@unes.fi, Joachim.Juslin@visma.fi, tapio.nevala@kolumbus.fi, mauri.marttila@kiinteistoliitto.fi, Tero.Heikkila@isannointiliitto.fi, tuula.sario@kuluttajaliitto.fi, Jouko.Jormalainen@fkl.fi, Oikeusministerio@O_M, Antti Leinonen/LAVO/MIN/O_M@O_M, Anna Aarre-Ahtio/LAVO/MIN/O_M@O_M, Juha Jokinen/LAVO/MIN/O_M@O_M, Antti T Leinonen/LAVO/MIN/O_M@O_M

Aihe: Tarkistettu luonnos uudeksi asunto-osakeyhtiöasetukseksi

Hyvä vastaanottaja
11/41/2003

OM

Ohessa tiedoksenne lausuntopalautteen perusteella tarkistettu luonnos uudeksi asunto-osakeyhtiöasetukseksi (näytä muutokset -versio alaviitteillä ja puhdas versio alaviitteillä).

Tavoitteena on, että asetus voidaan antaa viimeistään toukokuun alkupuolella.

Lisätiedot: Lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiainen, puh. 1606 7664, etunimi.sukunimi@om.fi (lomalla 6-12.4.2010)

Tämä viesti toimitetaan vain sähköpostilla. Mikäli viesti on lähetetty väärään osoitteeseen, pyydämme ilmoittamaan siitä ja mahdollisesti tiedossanne olevasta oikeasta osoitteesta Anna Aarre-Ahtiolle (etunimi.sukunimi@om.fi).

Terveisin

Jyrki Jauhiainen
Lainsäädäntöneuvos / Counsellor of Legislation
Oikeusministeriö / Ministry of Justice (Finland)
Lainvalmisteluosasto / Law Drafting Department
PL / PO Box 25, 00023 VALTIONEUVOSTO
+358-9-16067664
jyrki.jauhiainen@om.fi



AOYA-Luonnos31032010.doc



AOYA-Luonnos31032010Puhdas.doc

Oikeusministeriö
Lainvalmisteluosasto
Jyrki Jauhiainen

Luonnos
30.3.2010

Valtioneuvoston asetus
asunto-osakeyhtiöasetukseksi

Oikeusministerin esittelystä säädetään päivänä kuuta 20 annetun asunto-osakeyhtiölain (___/___) 1 luvun 13 §:n ja 7 luvun 27 §:n nojalla:

1 §

Pinta-alan laskeminen

Rakennusallalla yleisesti hyväksyttynä huoneiston pinta-alan mittaustapana pidetään standardissa SFS 5139 (Rakennuksen pinta-alat) määriteltyä huoneistoalan laskemismenetelmää.

2 §

Isännöitsijäntodistus¹

Isännöitsijäntodistuksen antajasta ja todistuksen saamiseen oikeutetusta säädetään asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n 1 momentissa. Vuokrausta varten annettavasta isännöitsijäntodistuksesta säädetään 8 §:ssä.

Isännöitsijäntodistus on tiivistelmä² 3 – 7 §:ssä tarkoitetuista tiedoista. Todistuksen liitteenä annetaan kuitenkin 6 §:n 1 kohdassa tarkoitettut tiedot ja liitteenä voidaan antaa 5 §:n 9 – 13

¹ Todistuksen sisällön ja esittämisyjärjestyksen mallina on käytetty nykyistä kiinteistöalalla yleisesti sovellettua suositusta (KH 02-00396). Asetuksessa säädetään edelleen vain isännöitsijäntodistusta koskevista vähimmäisvaatimuksista, joten isännöitsijäntodistuksessa voidaan antaa yksityiskohtaisempia tietoja ja täydentäviä tietoja asetuksen pykälässä mainituista seikoista sekä muita tietoja.

Voimassa olevasta asetuksesta poiketen ei ehdoteta nimenomaista säännöstä siitä, että todistuksessa olisi osakkeenomistajan tai tämän puolison pyynnöstä mainittava, että osakehuoneistoa käytetään pääasiassa puolisoiden yhteisenä kotina, taikka siitä, että tiedon merkitsemistä ei ole pyydetty tai että asia on epäselvää. Käytännössä todistuksissa mainitaan yleensä vain, että asiasta ei ole tietoa eikä merkinnällä siten ole vaikutusta yhteisen kodin vakuuskäyttöä koskevien säännösten soveltamisen kannalta. Todistuksessa oleva merkintä ei vaikuttaisi osakehuoneiston luovutuksen tai panttauksen pätevyYTEEN. Merkinnällä olisi merkitystä lähinnä sen suhteen, että virheellisen tai puutteellisen merkinnän perusteella pätemättömäksi osoittautuvan kaupan tai panttauksen perusteella vahinkoa kärsivällä ostajalla tai vakuudenottajalla voi olla oikeus vaatia isännöitsijältä tai hallituksen puheenjohtajalta vahingonkorvausta. Ei ole tarkoituksenmukaista, että ostajan ja vakuudenottajan selonottovelvollisuuteen perustuvaa vastuuta siirretään tällä tavoin taloyhtiöiden isännöitsijöille ja hallituksen puheenjohtajille.

Ehdotetus poikkeaa lausuntokierroksella olleesta asetuseräluonnoksesta siten, että 2 §:ään on koottu isännöitsijäntodistuksen esitystapaa, liitteitä ja pyynnöstä annettavia asiakirjoja sekä allekirjoittamista koskevat yleiset säännöt. Isännöitsijäntodistuksen yksityiskohtainen sisältö säänneltäisiin 3 – 7 §:ssä pääosin lausuntokierroksella olleen asetuseräluonnoksen 2 §:n 1 momentin mukaisesti. Tutustumisoikeus isännöitsijäntodistuksessa mainittuihin asiakirjoihin on korvattu vaatimuksella, jonka mukaan näiden asiakirjojen kopiot on pyynnöstä liitettävä todistukseen. Näistäkin kappioista yhtiö voisi periä kohtuullisen korvauksen AOYL 7:27.2 §:n perusteella. Viimeksi mainittu muutos perustuu ensisijassa AOYL 7:27.3 §:n valtuutussäännöksen tulkintaan.

² Isännöitsijäntodistuksen käyttäjän kannalta on tärkeätä, että osakehuoneiston arvon, käyttämisen ja käyttökustannusten kannalta tärkeät tiedot annetaan lyhyessä, selvässä ja yleiskielisessä muodossa. Selkeyden ja lyhyiden sekä isännöitsijöiden todistuksen tuottamiseen liittyvien tarpeiden vuoksi osa tiedoista on kuitenkin voitava antaa todistuksen liitteenä.

kohdassa ja 7 §:n 4 ja 5 kohdassa tarkoitetut tiedot. Isännöitsijäntodistuksen tilaajan pyynnöstä todistukseen on liitettävä jäljennökset 3 – 7 §:ssä tarkoitetuista muista asiakirjoista.

Tiedot on annettava isännöitsijäntodistuksen päiväyksen ajankohtana yhtiön käytettävissä olevien tietojen perusteella³. Osaketta koskeva lainaosuus ja energiatodistustiedot voidaan kuitenkin antaa isännöitsijäntodistuksesta ilmenevän todistuksen tilaajan määrittämän sellaisen ajankohdan⁴ tietojen perusteella, joka on viimeksi päättäneen tilikauden jälkeen. Osakehuoneistossa tehtyjen 4 §:n 14 kohdassa tarkoitettujen kunnossapito- ja muutostöiden osalta todistuksessa on mainittava, mistä ajankohdasta lähtien yhtiön tiedossa olevia töitä todistus koskee.⁵

Isännöitsijäntodistuksen tilaajan pyynnöstä isännöitsijäntodistuksen voi antaa ilman tilinpäätös-, toimintakertomus-, talousarvio- ja energiatodistustietoja tai siten, että isännöitsijäntodistus sisältää vain energiatodistustiedot.⁶ Tällaisesta pyynnöstä ja tietojen puuttumisesta on mainittava isännöitsijäntodistuksessa.

Isännöitsijäntodistus on päivättävä ja isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan allekirjoitettava. Isännöitsijä voi valtuuttaa työntekijänsä allekirjoittamaan isännöitsijäntodistuksen. Isännöitsijäntodistuksesta perittävästä maksusta säädetään asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n 2 momentissa.⁷

³ Tiedot annetaan yhtiön käytettävissä olevien tietojen perusteella. Tällä tarkoitetaan yleensä isännöitsijän käytettävissä olevia tietoja, jos yhtiössä on isännöitsijä. Jos isännöitsijäntodistuksen antaa hallituksen puheenjohtaja, tämän on selvitettävä myös isännöitsijän tiedossa olevat seikat ennen todistuksen antamista. Viimeksi sanottu koskee myös yhtiötä, jossa ei ole isännöitsijää, koska tällöin hallitus vastaa yhtiön päivittäisestä toiminnasta vastaavalla tavalla kuin isännöitsijä. Säännöstä sovellettaessa yhtiön ei oleteta tienneen esimerkiksi osakkaan huoneistoon liittyvästä seikasta pelkästään sillä perusteella, että yhtiön huoltohenkilö on havainnut sen käydessään osakkaan huoneistossa muun asian vuoksi.

⁴ Tavoitteena on, että ajankohta on mahdollisimman lähellä isännöitsijäntodistuksen päiväystä. Asetuksen valmistelussa harkittiin vaihtoehtoa, jonka mukaan lainaosuustiedot saavat olla enintään kolme kuukautta vanhoja. Määräaika ei kuitenkaan ehdoteta sen vuoksi, että käytännössä varsinkin pienemmissä isännöintiyrityksissä lainaosuudet lasketaan edelleen manuaalisesti tilinpäätöstä varten ja osakkeen siirron toteutuessa siirtoajankohdan tilanteen mukaan. Määräaika johtaisi siihen, että lainaosuustiedot pitäisi laskea yhden ylimääräisen kerran esimerkiksi myyntitoimeksiantoa varten vaikka tiedot yleensä päivitetään myöhemmin kaupanteon yhteydessä. Energian kulutustiedot voidaan aina antaa myös energiatodistuksen muodossa.

⁵ Uudessa AOYL:ssa säädetty osakkaan ilmoitusvelvollisuus koskee 30.6.2010 jälkeen tehtävää kunnossapito- ja muutostyötä. Joillakin yhtiöillä voi olla niiden pidempään noudattaman käytännön perusteella huoneistokohtaisesti järjestetyt tiedot osakkaiden kunnossapito- ja muutostöistä pidemmältä menneeltä ajalta. Uuden AOYL:n tavoitteiden mukaista on, että tällaisessa yhtiössä isännöitsijäntodistuksessa mainitaan myös sellaiset ennen lain voimaantuloa tehdyt osakkaan työt, jotka ovat yhtiön tiedossa. Koska vastaavat yhtiön työt on pitänyt ilmoittaa isännöitsijäntodistuksessa jo aiemman asunto-osakeyhtiöasetuksen perusteella, uuden asetuksen mukaisessa isännöitsijäntodistuksessa on selvyiden vuoksi mainittava, mistä ajankohdasta lähtien tehdyt ja suunnitellut osakkaan kunnossapito- ja muutostyöt todistus kattaa.

⁶ Isännöitsijä voi antaa isännöitsijäntodistukseen sisältyvän energiatodistuksen vain tietyissä rakennuksen energiatodistuksesta annetussa laissa tarkoitetuissa tapauksissa. Lain esitöiden (HE 170/2006) perusteella on selvää, että isännöitsijäntodistusta koskevalla on pyritty vain siihen, että laissa ilmoitettavaksi edellytettujen tietojen antamista varten ei tarvitsisi laatia erillistä todistusta ("---On tarkoituksenmukaista, että rakennuksen energiatodistusta ei tarvitsisi antaa erillisenä todistuksena silloin kun se voidaan antaa rakennuslupamenettelyn tai energiakatselmuksen yhteydessä tai osana isännöitsijäntodistusta").

⁷ Tässä vaiheessa ei ole tarkoituksenmukaista säätää sähköisestä isännöitsijäntodistuksesta, koska useimmissa tapauksissa isännöitsijäntodistus voidaan tilata ja toimittaa esimerkiksi sähköpostilla tai isännöintiyrityksen tietojärjestelmän kautta voimassa olevan oikeuden perusteella. Ilman erityislainsäädäntöäkin suuret isännöinti- ja kiinteistönvälitysyrietykset ja luottolaitokset voivat keskenään sopia siitä, minkälaista varmuuden tasoa ne edellyttävät sähköisessä muodossa toimitettavilta isännöitsijäntodistuksilta. Yleensä tilaajan tunnistamiseksi riittää, että isännöitsijäntodistus toimitetaan vain isännöitsijän tiedossa olevaan tilaukseen oikeutetun osoitteeseen. Vastaavasti isännöitsijäntodistuksen antajan sekä allekirjoituksen ja todistuksen sisällön aitouden varmentamiseksi riittänee vastaavasti yleensä esimerkiksi se, että isännöitsijäntodistus on lähetetty isännöitsijän osoitteesta lähetetyn

3 §

Todistuksen ja sen kohteen yksilöinti

Todistuksen ja sen kohteen yksilöimiseksi isännöitsijäntodistukseen on merkittävä:

- 1) yhtiön nimi, yritys- ja yhteisötunnus⁸ ja rekisteröintipäivä;
- 2) kiinteistön sijaintipaikan osoite;
- 3) yhtiöjärjestyksen mukaiset osakkeiden numerot ja lukumäärä sekä osakehuoneiston tunnus ja mahdollinen muu osakehuoneiston yksilöimiseksi tarpeellinen sijaintitieto⁹;
- 4) isännöitsijän ja, jos isännöitsijä on yhteisö, päävastuullisen isännöitsijän, tai jollei yhtiöllä ole isännöitsijää, hallituksen puheenjohtajan nimi ja osoite¹⁰.

4 §

Tiedot osakehuoneistosta

Osakehuoneistosta isännöitsijäntodistukseen on merkittävä:

- 1) huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus ja siitä mahdollisesti poikkeava voimassa olevan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus¹¹;
- 2) huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala ja tieto siitä, onko pinta-ala mitattu 1 §:ssä tarkoitettulla tavalla;

sähköpostiviestin liitteenä pdf-muotoon tallennettuna kuvana allekirjoitetusta isännöitsijäntodistuksesta. Ei ole syytä antaa isännöitsijän isännöitsijän yksipuolisesti päättää siitä, että hän antaa vain vahvaan sähköiseen identifiointiin perustuvia sähköisiä isännöitsijäntodistuksia, koska tämä olisi ongelmallista niiden isännöitsijäntodistuksen tilaajien kannalta, joilla ei ole sähköisten allekirjoitusten todentamiseen tarvittavia laitteita.

Suurten isännöintiyritysten tarve sallia järjestely, jossa isännöitsijäntodistuksen allekirjoittaisi myös muodollisesti isännöintiyrityksen toimistohenkilökuntaan kuuluva, voidaan järjestää siten, että isännöitsijä valtuuttaa palveluksessaan olevan henkilön allekirjoittamaan todistuksen. Valtuutettu voi olla muu henkilö kuin päävastuullinen isännöitsijä. Tällöin isännöitsijä vastaa valtuutetun virheestä aiheutuvan vahingon korvaamisesta valtuutusta koskevien yleisten periaatteiden ja AOYL:n 24 luvun 1 §:n perusteella.

⁸ Sama ilmaus kuin AOYL:ssä osakekirjaan merkittävästä rekisterinumerosta.

⁹ Muu sijaintitieto on annettava esimerkiksi silloin, kun yhtiössä on useita samalla huoneistotunnuksella varustettuja huoneistoja eri rakennuksissa.

¹⁰ Osoitteella tarkoitetaan sellaista posti-, sähköposti- tai vastaavaa osoitetta, johon isännöitsijälle tai hallituksen puheenjohtajalle voi lähettää viestin siten, että lähetys ja sen sisältö voidaan tarvittaessa todentaa myöhemmin.

¹¹ AOYL:n mukaan alkuperäisen rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus voi vaikuttaa kunnossapitovastuun jakautumiseen yhtiön ja osakkaan kesken lähinnä liikehuoneistojen osalta. Isännöitsijäntodistusta koskevien vaatimusten täyttämiseksi riittäisi, että todistuksessa mainitaan yhtiöjärjestyksen mukaisesta käyttötarkoituksesta poikkeava voimassa olevan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus. Isännöitsijäntodistuksen saajan pitäisi itse tarvittaessa pyytää rakennusluvasta lisätietoja kunnossapitovastuun jaon selvittämiseksi. Ei ole tarkoituksenmukaista, että isännöitsijän pitäisi selvittää aina oma-aloitteisesti kunkin huoneiston alkuperäisen rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus. Myös saman huoneiston eri huoneilla voi olla eri käyttötarkoitus, jolloin huoneiston käyttötarkoitus on eriteltävä isännöitsijäntodistuksessa. Uuden asunto-osakeyhtiölain esitöiden (HE 24/2009 s. 91) mukaan kunnossapitovastuun jakautumiseen voi vaikuttaa myös se, että (alkuperäisessä) rakennusluvassa huoneisto on esim. ravintola vaikka yhtiöjärjestyksessä on yleisempi määritelmä ("liikehuoneistoksi").

- 3) yhtiöjärjestyksen mukainen ja mahdollinen osakkeenomistajan ilmoittama huoneiden lukumäärä tarvittaessa eriteltynä;
- 4) muut tilat, kuten varastotilat, autopaikka ja piha-alue, joiden hallintaan osakkeet oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan ja hallinnan peruste sekä, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään, näiden tilojen pinta-ala ja sijainti¹²;
- 5) osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi ja merkinnän päivämäärä;
- 6) ¹³ maininta yhtiöjärjestyksessä olevasta lunastuslausekkeesta ja lunastukseen oikeutetuista, muusta yhtiöjärjestyksessä olevasta osakkeiden luovuttamista koskevasta rajoituksesta sekä osakeluetteloon merkityistä muista osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuvista käyttö- tai luovutusrajoituksista, kuten yhtiöjärjestykseen perustuvasta kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäishinnoista annetun lain (235/1991) soveltamisesta yhtiöön ja yhtiön osakkeiden luovutuksen rajoittamisesta mainitussa laissa tarkoitetulla tavalla;
- 7) maininta yhtiökokouksen tekemästä päätöksestä ottaa osakehuoneisto yhtiön hallintaan ja hallinnan kesto-aika sekä tieto siitä, onko osakehuoneisto jo yhtiön toimesta vuokrattu;
- 8) osakehuoneistosta suoritettavan yhtiövastikkeen määrä tarvittaessa eriteltynä ja vastikeperuste
- 9) yhtiölle suoritettavat muut maksut¹⁴ ja, jos yhtiöjärjestyksessä määrätään huoneiston hallintaan ottamista ja osakkeen uuden omistajan vastuuta koskevien asunto-osakeyhtiölain säännösten soveltamisesta maksuun, maininta siitä;
- 10) maininta siitä, onko yhtiö hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi huoneiston osalta¹⁵;
- 11) osakehuoneistoa koskevat lainaosuudet, jos osakkeenomistajalla on oikeus maksaa lainaosuutensa pois, eriteltynä lainoittain ja ottaen huomioon pääomavastikkeeseen liittyvä maksuhetken alijäämä tai ylijäämä¹⁶, sekä maininta sellaisista yhtiön päättämistä nostamatta

¹² AOYL 1 luvun 1 §:n 2 momentin perusteella yhtiöjärjestykseen perustuvaa hallintaoikeutta voi vastata ennen 1.3.1926 rekisteröidyn yhtiön yhtiökokouksen päätös tilojen hallintaoikeuden jakamisesta.

Selvyyden vuoksi asetukseen ei ehdoteta sellaisten tilojen hallintaa koskevien tietojen antamisesta, joiden hallinta perustuu pelkästään yhtiökokouksen päätökseen. Tällaisen hallintaoikeuden sisältö ja pysyvyys poikkeaa yleensä olennaisesti yhtiöjärjestykseen perustuvasta hallintaoikeudesta. Epäselvyys voi johtua esimerkiksi siitä, että päätöstä tehtäessä ei havaita, että päätös tuottaa osakkaalle jonkinlaisen hallintaoikeuden tai että päätös vaikuttaa aiemman päätöksen mukaiseen hallintaoikeuteen. Yhtiökokouksen enemmistö voi myöhemmin yleensä muuttaa tai poistaa tällaisen hallintaoikeuden.

Asetuksen 7 §:n 6 kohdan perusteella voi syntyä velvollisuus antaa isännöitsijäntodistuksessa tietoja myös yhtiökokouksen päätökseen perustuvasta hallintaoikeudesta. Tällöin hallintaoikeuden peruste on selvyiden vuoksi mainittava todistuksessa.

¹³ Kaikki osakkeiden luovuttamista, hankkimista ja huoneiston käyttämistä koskevat rajoitukset kootaan yhteen kohtaan. Muu yhtiöjärjestykseen perustuva osakkaiden vaihdantarajoitus – josta säädetään myös voimassa olevassa asetuksessa – on esimerkiksi ennen nykyisin voimassa olevaa asunto-osakeyhtiölakia yhtiöjärjestykseen otettu suostumuslauseke (ts. osakkeen hankkimiseen vaaditaan yhtiön suostumus).

¹⁴ Muita maksuja ovat lähinnä AOYL 3:2.2 §:ssä tarkoitetut kiinteistön tai rakennuksen käyttömaksua (sauna, pesula, autopaikka) ja osakehuoneistossa käytettävän laitteen tai palvelun yhteishankinnan (esim. ohjelmalvelut) rahoittamiseksi perittävät maksut.

¹⁵ Arvonlisäverotuksen piiriin kuuluminen voi olla osakkaan kannalta olennainen tieto, joka tulisi jo nyt esittää KH kortin mukaan.

¹⁶ Ehdotuksella selvennetään ja yhdenmukaistetaan isännöitsijäntodistuskäytäntöä siten, että tiedot on yleensä annettava Kirjanpitolausautakunnan yleisohjeen 12.4.2005 mukaisesti ja isännöitsijäntodistuksen antamisajankohdan tietojen perusteella (ks. pykälän 3 momentti). Nykyisin isännöitsijät noudattavat kahta erilaista käytäntöä. Ehdotusta vastaavan

olevista lainoista, jotka tulevat koskemaan osakehuoneistoa ja joiden osalta osakehuoneistokohtaisesta lainaosuudesta ei ole tietoa;

12) osakkeenomistajan erääntyneiden, maksamatta olevien yhtiövastikkeiden määrä ja sellaisten muiden maksujen määrä, joihin sovelletaan yhtiöjärjestyksen perusteella asunto-osakeyhtiölain säännöksiä huoneiston hallintaan ottamisesta ja osakkeen uuden omistajan vastuusta;¹⁷

13) maininta yhtiön tiedossa olevista yhtiön tai osakkeenomistajan kunnossapitovastuun piiriin kuuluvista osakehuoneiston käytön tai käyttökustannusten kannalta olennaisista vioista ja puutteista;¹⁸

14) maininta yhtiön tiedossa olevista asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 7 §:ssä ja 5 luvun 2 §:ssä tarkoitetuista osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostöistä ja niitä koskevien ilmoitusten päivämäärät sekä vastaavat tiedot sellaisista yhtiön kunnossapito- ja muutostöistä, jotka koskevat osakehuoneiston sisäosia¹⁹;

käytännön mukaan ilmoituksessa otetaan huomioon lainapääomaosuuden lisäksi jo kertyneet pääomavastikkeet, rahoitusylijäämä ja -alijäämä sekä korot ja sellaiset muut lainanhoitokulut, jotka osakkaan on maksettava halutessaan maksaa lainaosuutensa. Toisen nykyisen käytännön mukaan ilmoitetaan vain osakehuoneiston osuus lainapääomasta. Kun ostaja haluaa maksaa osuutensa pois heti kaupan jälkeen, voi maksettava määrä jälkimmäisessä tapauksessa poiketa olennaisesti isännöitsijäntodistuksessa ilmoitetusta (summa voi olla isompi tai pienempi). Tietävästi valtaosa yhtiöistä ja isännöintiyrityksistä ilmoittaa lainaosuuden ensin mainitun vaihtoehdon mukaisesti siten että se kattaa kaikki ne erät, jotka maksamalla osakehuoneiston saa velattomasti.

Asuntokauppalain mukaan perustajaosakas vastaa rakentamisvaiheen lainan koroista. Jos rakennus hyväksyttiin käyttöönotettavaksi ja asunnon hallinta luovutettiin esimerkiksi 1.2.2009, osakehuoneiston lainaosuuden piti olla tuolloin tarkalleen sama kuin RS-kauppakirjassa ja myös isännöitsijän oli ilmoitettava isännöitsijäntodistuksessa lainaosuudeksi 1.2.2009 juuri tuo summa. Jos korkoa oli kertynyt aiemmalta ajalta, rakennusliikkeen piti maksaa se. 1.2.2009 lähtien kaikki velalliset osakaat (myös rakennusliike myymättömien asuntojen osalta) maksavat yhtiölle pääomavastiketta ja lainalle juoksee vastaavasti korko. Jos huoneisto, joka on myymättä hyväksyttäessä rakennus käyttöönotettavaksi, myydään esimerkiksi 1.12.2010, yllä mainitusta ehdotuksen vastaisesta isännöitsijäntodistuskäytännöstä seuraisi, että isännöitsijäntodistuksessa ilmoitettaisiin vain 1.2.2009 ollut lainaosuus.

¹⁷ Vastikerästien osalta todistuksessa voidaan myös mainita, sisältyykö rästiin arvonlisäveroa.

¹⁸ Olennaisuutta arvioidaan huoneiston käytettävyyden ja osakkaan asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuvan maksuvelvollisuuden kannalta ja että ilmoitusvelvollisuus koskee sekä yhtiön että osakkaan kunnossapitovastuulla oleviin rakenteisiin ja laitteisiin liittyvät vikoja ja puutteita. Tässä tarkoitettuna vikana tai puutteena ei pidettäisi esimerkiksi sitä, että huoneiston sähkölaitteet ovat vanhoja eivätkä vastaa uusia laitteita koskevia vaatimuksia tai että huoneiston pinnat ovat kuluneet. Olennaisuutta arvioidaan sen perusteella, miten vika tai puute vaikuttaa osakkeiden arviointiin. Arvioinnissa ei oteta huomioon huoneiston sen hetkisen omistajan henkilökohtaisia olosuhteita ja tarpeita.

¹⁹ Isännöitsijäntodistuksessa on mainittava työn kohde sitä koskevan viimeisen ilmoituksen perusteella (ilmoitus suunnitellusta työstä, työn aloittaminen tai työn valmistuminen/käyttöönotto). Isännöitsijäntodistuksen pyytäjällä olisi lisäksi oikeus pyytää työn suunnittelua, toteutusta, valvontaa ja vastaanottamista koskevia asiakirjoja isännöitsijältä.

Asetuksen 2 §:n 3 momentin mukaan isännöitsijäntodistuksessa on mainittava, mistä ajankohdasta lähtien saatua osakkaan ilmoituksia ja töitä todistus koskee. AOYL:n 7 luvun 28 §:n perusteella yhtiö on velvollinen säilyttämään huoneistokohtaisesti tiedot 30.6.2010 jälkeen saaduista osakkaiden ilmoituksista. Yhtiön velvollisuudesta säilyttää tietoja sen omista töistä ei ole erikseen säädetty, koska tietojen säilyttämisvelvollisuus seuraa yhtiön johdon velvollisuuksia koskevista yleisistä periaatteista (AOYL 1:11 § ja 7:2 §).

Tämän kohdan perusteella on mainittava huoneistossa tehdyistä kunnossapidon ja kunnossapitovastuun jaon kannalta olennaiset töistä ainakin lyhyt kuvaus työstä (esim. kylpyhuoneen uusiminen) ja sen ajankohdasta ja tieto siitä, onko työ osakkaan vai yhtiön teettämä. Muuna olennaisena tietona voi olla tarpeen mainita esimerkiksi siitä, että työ tehtiin vesivahingon korjaamiseksi.

Käytännössä osalla yhtiöistä on tallessa tietoja osakehuoneistossa osakkaan tai yhtiön toimesta tehdyistä töistä huomattavasti pidemmältä ajalta. Tällöin on suotavaa ja lain tavoitteiden mukaista, että isännöitsijäntodistuksessa annetaan tietoja myös huoneistossa aiemmin tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä.

Yhtiön toimesta tehtyjen, kaikkia tai suurta osaa huoneistoja koskevien yhtiön kunnossapito- ja muutostöiden tietojen antamiseksi yleensä riittää, että tällaiset työt mainitaan todistuksessa 5 §:n 13 kohdan perusteella. Jos osakas on

15) maininta siitä, että yhtiöjärjestyksessä määrätään kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiön ja osakkeenomistajan kesken tai osakkeenomistajan oikeudesta muutostyöhön;²⁰

(poisto)

5 §

Tiedot yhtiön kiinteistöstä ja rakennuksista

Yhtiön kiinteistöstä ja rakennuksista isännöitsijäntodistukseen on merkittävä:

- 1) yhtiön hallitseman kiinteistön tai kiinteistöjen kiinteistötunnukset ja pinta- alat²¹;
- 2) kiinteistön hallinnan peruste ja hallintaan mahdollisesti liittyvä lunastusoikeus;
- 3) jos yhtiö hallitsee kiinteistöä vuokrasopimuksen nojalla, on mainittava myös vuokranantaja, vuokrasuhteen päättymisaika, vuosivuokran määrä ja tarkistusperuste sekä mahdollinen yhtiön tai osakkeenomistajan lunastusoikeus ja tieto lunastusoikeuden käyttämisestä sekä osakehuoneistojen erilainen vastuu vuokran maksamisesta;

teettänyt lisä- tai muutostöitä yhtiön työn yhteydessä, tällaistenkin töiden osalta osakkaan työn ilmoittamiseksi riittää, että mainitaan kunnossapitovastuun jaon kannalta olennaisesta työstä. Isännöitsijäntodistuksessa voidaan ilmoittaa laajemminkin osakkaan ja yhtiön huoneistossa tekemistä kunnossapito- ja muutostöistä. Yhtiö, käytännössä yleensä isännöitsijä, voi merkitä yhtiön ja osakkaiden tekemät työt samaan luetteloon isännöitsijäntodistusten laatimisen ja kiinteistön hoidon ja kunnossapidon seurannan helpottamiseksi. Yhteiseen luetteloon on syytä merkitä selvästi työn teettänyt taho, koska tätä tietoa voidaan tarvita isännöitsijän todistuksen laatimisen lisäksi myöhemmin kunnossapitovastuun jaon ja vahingonkorvausvastuun selvittämiseksi.

²⁰ Yhtiöjärjestyksessä määrättyjen sateeraamien osalta voimassa olevassa ja kaavaillussa asetuksessa omaksutun linjan mukaista on, että todistuksessa riittäisi viittaus mahdolliseen yhtiöjärjestyksen määräykseen. Pelkästään asetuksen perusteella isännöitsijällä ei olisi velvollisuutta antaa todistusta siitä, poikkeako – ja millä tavoin - yhtiöjärjestyksen määräys kunnossapitovastuuta koskevista AOYL:n oletussäännöistä.

Selvyyden vuoksi asetukseen ei ehdoteta nimenomaista säännöstä sellaisesta kunnossapitovastuun muutoksesta, joka perustuu pelkästään yhtiön päätökseen. Tällaisen kunnossapitovastuun jaon muutoksen sisältö ja alkamisajankohta voivat olla epäselviä todistusta annettaessa. Epäselvyys voi johtua esimerkiksi siitä, että esimerkiksi kunnossapitotyötä koskevaa päätöstä tehtäessä ei havaita sen vaikutusta kunnossapitovastuun jakautumiseen. Lisäksi voi olla epäselvää, millä tavoin yhtiö saa muuttaa näin päätettyä kunnossapitovastuun jakoa.

Asetuksen 7 §:n 6 kohdan perusteella voi syntyä velvollisuus antaa isännöitsijäntodistuksessa tietoja myös sellaisesta kunnossapitovastuun jaosta, joka ei perustu yhtiöjärjestykseen. Tällöin kunnossapitovastuun jaon peruste on selvyyden vuoksi mainittava todistuksessa. Yhtiön päätökseen perustuva kunnossapitovastuu on olennainen tieto osakkaan kannalta ja asiaa on käsitelty kunnossapitovastuun jakautumista koskevissa uuden AOYL:n esitöissä (esimerkiksi HE 24/2009 vp, s. 86). AOYL:n esitöiden mukaan (yhtiökokouksen päätöksenä pidetään myös esimerkiksi sitä, että yhtiö on ”säännönmukaisesti ottanut vastattavakseen tietyt osakkeenomistajien muutostyöt (esim. jälkikäteen tehdyt märkätilat), mutta joidenkin osakkeenomistajien kohdalta muodollinen hyväksyminen puuttuu ---, voidaan yhtiön katsoa tapauskohtaisesti ottaneen muutoksen vastuulleen ---). Muutostyöoikeuden osalta tällainen järjestely voisi olla esimerkiksi yhtiökokouksen päätökseen perustuva oikeus muutoksiin sellaisella piha-alueella, jonka hallinta perustuu yhtiökokouksen päätökseen.

²¹ Asetukseen ei ehdoteta säännöstä käyttämättömän rakennusoikeuden ilmoittamisesta, koska tällainen voimassa olevan AOYL:n vaatimus voisi olla tarpeen vain tilanteissa, jossa rakennusoikeuden käyttäminen voisi huonontaa joidenkin olemassa olevien osakehuoneistojen käytettävyyttä (arvoa). Huoneiston käytettävyyteen vaikuttava potentiaalinen lisärakentamismahdollisuus ilmoitetaan tarvittaessa 5 f kohdan perusteella (muut huoneiston käytettävyyteen vaikuttavat seikat: ”Yhtiön kiinteistölle on/voi olla mahdollista rakentaa lisärakennus tai laajennus (tms.)”).

- 4) yhtiön rakennusten lukumäärä, käyttöönottovuosi, talotyyppi, pääasiallinen rakennusaine, kattotyyppi, kate, lämmitys-, jäähdytys-, ilmanvaihto- ja tietoliikennejärjestelmät²² ja tieto rakennuksessa olevista hisseistä;
- 5) rakennuksen tai rakennusten kerrosala, tilavuus sekä kerrosten ja porrashuoneiden lukumäärä;
- 6) jos kiinteistön tai rakennuksen hallinta perustuu yhteisomistukseen, on mainittava myös muut yhteisomistajat ja näiden omistusosuudet sekä yhteisomistuksen ehdot ja tiedot hallinnanjakosopimuksen rekisteröinnistä;²³
- 7) osakehuoneistojen lukumäärät ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala sekä yhtiön osakkeiden lukumäärä²⁴ jaoteltuna asuinosaakehuoneistojen ja muiden osakehuoneistojen²⁵ hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin;
- 8) yhtiön pysyvässä hallinnassa olevat huoneistot ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala sekä yhtiön pysyvässä hallinnassa olevien autopaikkojen tyypit ja lukumäärä²⁶ ja muut osakkeenomistajien käytössä olevat tilat²⁷;
- 9) asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettu selvitys yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta;
- 10) maininta siitä, onko yhtiöllä yhtiökokouksen hyväksymä suunnitelma rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapidosta ja uudistamisesta, ja mahdollisen suunnitelman pääasiallinen sisältö;²⁸
- 11) maininta yhtiössä suoritetuista kuntoarvioista ja -tutkimuksista ja sellaisista muista yhtiöllä olevista yhtiön kiinteistöä ja rakennuksia koskevista selvityksistä ja tiedoista jotka voivat vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin²⁹;

²² Voimassa olevasta asetuksesta poiketen käytetään antennijärjestelmän sijasta yleisempää ilmausta "tietoliikennejärjestelmä"

²³ Kiinteistön ja rakennuksen hallintaperusteet ilmoitettaisiin erikseen kuten KH kortissa. Rakennuksen hallinnan on AOYL:n mukaan perustuttava aina omistukseen eli rakennuksen osalta hallintaperuste on tarpeen ilmoittaa vain yhteisomistustilanteissa. Sekä kiinteistön että rakennuksen osalta on tarpeen vaatia selvitystä yhteisomistuksen sisällöstä, koska kiinteistön yhteisomistus ei välttämättä sovellu sellaisenaan rakennukseen (kummankin osalta voi olla erillinen hallinnanjakosopimus).

²⁴ Voimassa olevassa asetuksessa osakkeiden määrää ja jakautumista koskevat tiedot sisältyvät yhtiön taloutta kuvaaviin tietoihin. Luonnoksessa ehdotettu paikka vastaa KH kortin (KH 02-00396) mukaista tietojen jaottelua.

²⁵ Muilla osakehuoneistoilla tarkoitetaan lähinnä osakkeen omistuksen perusteella hallittavia liikehuoneistoja, autotalleja ja autopaikkoja.

²⁶ Autopaikkojen määrä lienee tärkeä tieto huoneiston ostoa tai vuokraamista harkitsevalle. Tulisiko tästä KH kortin (KH 02-00396) vaatimuksesta mainita asetuksessa?

²⁷ Voimassa olevan asetuksen ilmaus "osakkeenomistajien yhteiskäytössä olevat tilat" ei vastaa KH kortin (KH 02-00396) 3.2.3 ilmausta "muut" tilat sellaisena kuin se esitetään KH kortin ohjeen selitysosassa. Esimerkiksi sellaiset huoneistokohtaiset varastotilat, joiden hallintaoikeudesta ei määrätä yhtiöjärjestyksessä, eivät ole osakkaiden yhteiskäytössä.

²⁸ Uuden AOYL:n mukaan kunnossapitotarpeen kartoitus on pakollista, mutta kunnossapito- ja uudistuspuolisuunnitelman laatiminen ja vahvistaminen ei ole pakollista. Tämän vuoksi asetuksessa ei voida vaatia, että isännöitsijäntodistuksessa olisi aina tiedot kunnossapitosuunnitelmasta. Luonnoksen muotoilu vastaa KH kortin (KH 02-00396) 3.3.2. kohtaa. Esittelymuistiossa viitataan korjaussuunnitelmaa koskevaan suositukseen (suosituksen osalta tulisi harkita "korjaussuunnitelma" -ilmauksen muuttamista siten, että se vastaisi paremmin suosituksen sisältöä eli kattaisi myös uudistamisen).

²⁹ Yhtiöllä olevat tiedot koskevat kyseistä kiinteistöä ja sillä olevia rakennuksia eivät esimerkiksi julkisuudessa esitettyjä yleisiä arvioita putkiremonttien kustannustason noususta vaikka taloyhtiössä olisi edessä putkiremontti

12) sellaiset yhtiön päättämät tai hallituksen ehdottamat korjaukset ja muutokset ja yhtiökokouksen jälkeen ilmenneet korjaustarpeet, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin;³⁰

13) asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohdassa tarkoitetut selvitys yhtiön kiinteistöllä tai rakennuksessa suoritetuista osakehuoneiston käytön tai käyttökustannusten kannalta olennaisista kunnossapito- ja muutostyöt sekä niiden valmistumisajankohdat.³¹

6 §

Tiedot yhtiön taloudesta

yhtiön taloudesta isännöitsijäntodistuksessa on oltava:

1) viimeksi laadittu ja vahvistettu³² tilinpäätös, toimintakertomus, talousarvio ja, jos yhtiössä on oltava tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja, yhtiölle annettu tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus sekä pyydettyäessä yhtiöjärjestys;

2) yhtiön nostamien lainojen määrä eriteltynä lainoittain ja siten, että erittelystä selviää, mihin hankkeeseen tai tarkoitukseen laina on tarkoitettu ja maininta siitä, voiko osakas maksaa osuutensa lainasta pois, sekä yhtiön päättämistä nostamatta olevista lainoista samat tiedot ja arvio siitä, milloin laina nostetaan;

3) yhtiöjärjestyksen mukaiset yhtiövastikkeen määräämisen perusteet, kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksutavan sekä vastikkeiden suuruus;

4) maininta siitä, onko yhtiö hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi;

5) tiedot yhtiön omaisuuden vakuuttamisesta.

7 §

Muut tiedot

lähivuosina. Tämän kohdan perusteella pitäisi ilmoittaa sellaiset yhtiön tiedossa olevat kiinteistön ja rakennusten kuntoon ja käytettävyyteen vaikuttavat seikat, joita ei ilmoiteta muiden kohtien perusteella, kuten esim. sellainen tiedossa oleva merkittävä vesivahinko tai maaperän saastuminen tai haitta-ainepitoisuus, josta ei ole vielä käytettävissä kattavaa selvitystä, korjaussuunnitelmaa tai yhtiön päätöstä tarvittavista toimenpiteistä.

³⁰ Tämän kohdan perusteella ilmoitetaan yhtiön elinten päättämät tai ehdottamat korjaus- ja uudistustoimet siten, että hallituksen ehdotus on ilmoitettava, jos toimenpiteestä ei ole vielä päätöstä. K kohdan perusteella ilmoitetaan yhtiön hallussa olevat korjaustarvetta ja kaavailtua uudistusta koskevat selvitykset ja suunnitelmat erikseen. Jos selvityksessä tai suunnitelmassa tarkoitettu toimenpide ilmoitetaan I kohdan perusteella, K kohdan perusteella ei tarvitse ilmoittaa aiemmin laadittua selvitystä tai suunnitelmaa.

³¹ Tämän kohdan perusteella on ilmoitettava ainakin olennaiset kunnossapito- ja muutostyöt. Esimerkiksi putkiremontin osalta riittää, että mainitaan tiettyä kohdetta koskeva viimeksi tehty remontti. Todistuksessa saa ilmoittaa myös vähäisempiä kunnossapitotöitä ja uudistuksia. Kohta vastaa sisällöltään voimassa olevan asunto-osakeyhtiöasetuksen 3 §:n 3 kohdan e) alakohtaa, minkä vuoksi tässä tarkoitetut tiedot on annettava myös ennen uuden asunto-osakeyhtiöasetuksen voimaantuloa tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä. Käytännössä

³² Todistuksessa on oltava yhtiökokouksen viimeksi vahvistaman tilinpäätöksen lisäksi hallituksen laatima, vielä vahvistamaton tilinpäätös. Laaditulla tilinpäätöksellä tarkoitetaan tilinpäätöstä, jonka enemmistö yhtiön hallituksen jäsenistä on allekirjoittanut kirjanpitolain 3 luvun 7 §:ssä säädetyllä tavalla.

Muina tietoina isännöitsijäntodistukseen on merkittävä:

- 1) tiedot yhtiön kiinteistönhoidosta ja isännöinnistä;³³
- 2) tieto yhtiön osakekirjojen painamisesta;
- 3) tiedot yhtiön rakennusten energiatodistuksesta³⁴;
- 4) tiedot osakeantivaltuutuksesta ja optio- tai muiden erityisen oikeuden osakkeisiin tuottavan oikeuden antamista koskevasta valtuutuksesta;
- 5) maininta kanteesta yhtiöjärjestyksen kohtuuttomuuteen johtavan määräyksen muuttamiseksi ja kanteessa tarkoitetusta yhtiöjärjestyksen kohdasta;
- 6) tiedot sellaisista yhtiön tiedossa olevista muista seikoista, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti yhtiön taloudelliseen tilaan tai sen toimintaan taikka osakehuoneiston käyttämiseen tai käyttökustannuksiin.³⁵

8 §

Isännöitsijäntodistus vuokrausta varten³⁶

Isännöitsijäntodistuksen tilaajan pyynnöstä osakehuoneiston vuokrausta varten voi antaa isännöitsijäntodistuksen, joka sisältää 3 – 7 §:ssä tarkoitetut tiedot lukuun ottamatta mainitun pykälän 4 §:n 8, 11, 14, 15 ja 16 kohdan, 5 §:n 2, 3, 5, 6, 7, 9 ja 11 kohdan³⁷, 6 §:n 1 – 3 kohdan sekä 7 §:n 2, 4 ja 5 kohdan mukaisia tietoja.

³³ Kiinteistönhoito ja isännöinti on kuvattava esim. KH kortin (KH 02-00396) mukaisesti siten, että tämän kohdan perusteella mainitaan esimerkiksi, onko yhtiöllä huoltoyhtiö vai talonmies..

³⁴ Tämän kohdan perusteella isännöitsijäntodistuksessa on mainittava energiatodistuksen antaja, ajankohta ja energiatodistuksen sisältö.

³⁵ Tämän kohdan perusteella on ilmoitettava esimerkiksi olennaisuuskriteerit täyttävät kiinteistörekisteriin merkityt tai muuten sovitut rasitteet, yhtiökokouksessa päätetty rekisteröimätön yhtiöjärjestyksen muutos ja muu kuin e kohdassa tarkoitettu riita-asia, jossa yhtiö on osapuolena. Tällainen seikka voi olla myös sellainen huoneiston käyttöön tai käyttökustannuksiin olennaisesti vaikuttava järjestely, joka poikkeaa tavanomaisesta, on vaikea havaita kohteessa eikä ilmene laista eikä yhtiöjärjestyksestä. Viimeksi mainittu järjestely voi olla esimerkiksi huoneistoissa käytettävän sähkön, taloyhtiösaunan ja talopesulan kustannusten kattaminen hoitovastikkeella (kiinteistökohtainen sähkösopimus, ei huoneistokohtaisia sähkömittareita)

Tällainen seikka voi olla myös yhtiön tiedossa oleva asunto-osakeyhtiölaista ja yhtiöjärjestyksestä poikkeava osakassopimus, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttöön tai siitä aiheutuviin kustannuksiin. Tällainen järjestely voi olla myös esimerkiksi sopimus talonmiehen tai isännöitsijän tehtävien jakamisesta osakkeenomistajien kesken (kiertävä isännöinti- tai talonmiesvuoro) sekä kiinteistölaajakaistan tai hissien käyttöoikeutta ja kustannusten jakoa koskeva osakkaiden sopimus. Tarkoituksena ei ole asettaa isännöitsijälle yleistä velvollisuutta ilmoittaa osakkeen uudelle ostajalle tai vakuudensaajalle esimerkiksi kaikista tiedossa olevista osakassopimuksista senkään vuoksi, että todennäköisesti isännöitsijä ei tiedä tarkkaan edes hallituksen osakasjäsenien välisistä sopimuksista. Yhtiön tiedossa olevien osakkaiden välisten sopimusten mainitseminen todistuksessa voi kuitenkin olla käytännössä tärkeitä asumisviihtyvyyden ja hyvän ilmapiirin säilymisen kannalta.

³⁶ Suppea isännöitsijäntodistus täyttää asunnonvuokraustilanteessa käsillä olevan tiedontarpeen, vähentää jossain määrin todistuksen laatimisesta aiheutuvia kustannuksia ja parantaa jossain määrin todistuksen luottavuutta käyttötarkoitusta huomioon ottaen ja mahdollistaa nopeamman toimitusajan. Todistuksen laatimiskustannusten kannalta ero näyttää varsin vähäiseltä silloin, kun isännöitsijän käytössä on kehittynyt tietojärjestelmä ja sähköinen asiakirjahallinto. Toisaalta maksu- ja toimitusaikakysymyksiä on arvioitava myös pienempien – vähemmän kehittyneitä tietojärjestelmiä ja asiakirjahallintoa käyttävien - isännöintiyritysten ja niiden asiakkaiden kannalta.

³⁷ Vuokranantajien, vuokralaisten ja välittäjien yleisesti kysymiä tietoja ovat yhtiön kuntoon ja kunnossapitoon sekä yhteisiin tiloihin liittyvät seikat. Koska vuokrausta varten annettavassa isännöitsijäntodistuksessa on oltava

Tällaisesta isännöitsijäntodistuksesta on käytävä selvästi ilmi, että todistus on tarkoitettu vain vuokrausta varten ja että todistuksessa on vain osa 3 – 7 §:ssä tarkoitettu todistuksessa annettavista tiedoista.

9 §

Voimaantulo

Tämä asetus tulee voimaan _ päivänä ____kuuta 2010.

kunnossapitotarveselvitys, vuokrausta varten ei välttämättä tarvita saman kohdan j ja k alakohdan tietoja kuntoarvioista ja -tutkimuksista ja kunnossapitosuunnitelmista.

Oikeusministeriö
Lainvalmisteluosasto
Jyrki Jauhiainen

Luonnos

30.3.2010

Poistettu: 19

Valtioneuvoston asetus
asunto-osakeyhtiöasetukseksi

Oikeusministerin esittelystä säädetään päivänä kuuta 20 annetun asunto-osakeyhtiölain
(___/___) 1 luvun 13 §:n ja 7 luvun 27 §:n nojalla:

1 §

Pinta-alan laskeminen

Rakennusallalla yleisesti hyväksyttynä huoneiston pinta-alan mittaustapana pidetään standardissa
SFS 5139 (Rakennuksen pinta-alat) määriteltyä huoneistoalan laskemismenetelmää.

2 §

Isännöitsijäntodistus¹

Isännöitsijäntodistuksen antajasta ja todistuksen saamiseen oikeutetusta säädetään asunto-
osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n 1 momentissa. Vuokrausta varten annettavasta
isännöitsijäntodistuksesta säädetään 8 §:ssä.

Isännöitsijäntodistus on tiivistelmä² 3 – 7 §:ssä tarkoitetuista tiedoista. Todistuksen liitteenä
annetaan kuitenkin 6 §:n 1 kohdassa tarkoitettut tiedot ja liitteenä voidaan antaa 5 §:n 9 – 13

¹ Todistuksen sisällön ja esittämisyjärjestyksen mallina on käytetty nykyistä kiinteistöalalla yleisesti sovellettua
suositusta (KH 02-00396). Asetuksessa säädetään edelleen vain isännöitsijäntodistusta koskevista
vähimmäisvaatimuksista, joten isännöitsijäntodistuksessa voidaan antaa yksityiskohtaisempia tietoja ja täydentäviä
tietoja asetuksen pykälässä mainituista seikoista sekä muita tietoja.

Voimassa olevasta asetuksesta poiketen ei ehdoteta nimenomaista säännöstä siitä, että todistuksessa olisi
osakkeenomistajan tai tämän puolison pyynnöstä mainittava, että osakehuoneistoa käytetään pääasiassa puolisoiden
yhteisenä kotina, taikka siitä, että tiedon merkitsemistä ei ole pyydetty tai että asia on epäselvää. Käytännössä
todistuksissa mainitaan yleensä vain, että asiasta ei ole tietoa eikä merkinnällä siten ole vaikutusta yhteisen kodin
vakuuskäyttöä koskevien säännösten soveltamisen kannalta. Todistuksessa oleva merkintä ei vaikuttaisi
osakehuoneiston luovutuksen tai panttauksen pätevyys. Merkinnällä olisi merkitystä lähinnä sen suhteen, että
virheellisen tai puutteellisen merkinnän perusteella pätemättömäksi osoittautuvan kaupan tai panttauksen perusteella
vahinkoa kärsivällä ostajalla tai vakuudenottajalla voi olla oikeus vaatia isännöitsijältä tai hallituksen puheenjohtajalta
vahingonkorvausta. Ei ole tarkoituksenmukaista, että ostajan ja vakuudenottajan selonottovelvollisuuteen perustuvaa
vastuuta siirretään tällä tavoin taloyhtiöiden isännöitsijöille ja hallituksen puheenjohtajille.

Poistettu: n

Ehdotetus poikkeaa lausuntokierroksella olleesta asetuseräluonnoksesta siten, että 2 §:ään on koottu
isännöitsijäntodistuksen esitystapaa, liitteitä ja pyynnöstä annettavia asiakirjoja sekä allekirjoittamista koskevat yleiset
säännöt. Isännöitsijäntodistuksen yksityiskohtainen sisältö säänneltäisiin 3 – 7 §:ssä pääosin lausuntokierroksella olleen
asetuseräluonnoksen 2 §:n 1 momentin mukaisesti. Tutustumisoikeus isännöitsijäntodistuksessa mainittuihin asiakirjoihin
on korvauttu vaatimuksella, jonka mukaan näiden asiakirjojen kopiot on pyynnöstä liitettävä todistukseen. Näistäkin
kopioista yhtiö voisi periä kohtuullisen korvauksen AOYL 7:27.2 §:n perusteella. Viimeksi mainittu muutos perustuu
ensisijassa AOYL 7:27.3 §:n valtuutussäännöksen tulkintaan.

Poistettu:

² Isännöitsijäntodistuksen käyttäjän kannalta on tärkeää, että osakehuoneiston arvon, käyttämisen ja käyttökustannusten
kannalta tärkeät tiedot annetaan lyhyessä, selvässä ja yleiskielisessä muodossa. Selkeyden ja lyhyden sekä
isännöitsijöiden todistuksen tuottamiseen liittyvien tarpeiden vuoksi osa tiedoista on kuitenkin voitava antaa todistuksen
liitteenä.

kohdassa ja 7 §:n 4 ja 5 kohdassa tarkoitetut tiedot. Isännöitsijäntodistuksen tilaajan pyynnöstä todistukseen on liitettävä jäljennökset 3 – 7 §:ssä tarkoitetuista muista asiakirjoista.

Tiedot on annettava isännöitsijäntodistuksen päiväyksen ajankohtana yhtiön käytettävissä olevien tietojen perusteella³. Osaketta koskeva lainaosuus ja energiatodistustiedot voidaan kuitenkin antaa isännöitsijäntodistuksesta ilmenevän todistuksen tilaajan määrittämän sellaisen ajankohdan⁴ tietojen perusteella, joka on viimeksi päättäneen tilikauden jälkeen. Osakehuoneistossa tehtyjen 4 §:n 14 kohdassa tarkoitettujen kunnossapito- ja muutostöiden osalta todistuksessa on mainittava, mistä ajankohdasta lähtien yhtiön tiedossa olevia töitä todistus koskee.⁵

Poistettu: q
Poistettu: n
Poistettu: k
Poistettu: en mukaiset kulutus

Isännöitsijäntodistuksen tilaajan pyynnöstä isännöitsijäntodistuksen voi antaa ilman tilinpäätös-, toimintakertomus-, talousarvio- ja energiatodistustietoja tai siten, että isännöitsijäntodistus sisältää vain energiatodistustiedot.⁶ Tällaisesta pyynnöstä ja tietojen puuttumisesta on mainittava isännöitsijäntodistuksessa.

Poistettu: ja i
Poistettu: k
Poistettu: ena
Poistettu: voi
Poistettu: antaa pelkät

Isännöitsijäntodistus on päivättävä ja isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan allekirjoitettava. Isännöitsijä voi valtuuttaa työntekijänsä allekirjoittamaan isännöitsijäntodistuksen. Isännöitsijäntodistuksesta perittävästä maksusta säädetään asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n 2 momentissa.⁷

³ Tiedot annetaan yhtiön käytettävissä olevien tietojen perusteella. Tällä tarkoitetaan yleensä isännöitsijän käytettävissä olevia tietoja, jos yhtiössä on isännöitsijä. Jos isännöitsijäntodistuksen antaa hallituksen puheenjohtaja, tämän on selvitettävä myös isännöitsijän tiedossa olevat seikat ennen todistuksen antamista. Viimeksi sanottu koskee myös yhtiötä, jossa ei ole isännöitsijää, koska tällöin hallitus vastaa yhtiön päivittäisestä toiminnasta vastaavalla tavalla kuin isännöitsijä. Säännöstä sovellettaessa yhtiön ei oleteta tienneen esimerkiksi osakkaan huoneistoon liittyvästä seikasta pelkästään sillä perusteella, että yhtiön huoltohenkilö on havainnut sen käydessään osakkaan huoneistossa muun asian vuoksi.

⁴ Tavoitteena on, että ajankohta on mahdollisimman lähellä isännöitsijäntodistuksen päiväystä. Asetuksen valmistelussa harkittiin vaihtoehtoa, jonka mukaan lainaosuustiedot saavat olla enintään kolme kuukautta vanhoja. Määräaikaa ei kuitenkaan ehdoteta sen vuoksi, että käytännössä varsinkin pienemmissä isännöintiyhtiöissä lainaosuudet lasketaan edelleen manuaalisesti tilinpäätöstä varten ja osakkeen siirron toteutuessa siirtoajankohdan tilanteen mukaan. Määräaika johtaisi siihen, että lainaosuustiedot pitäisi laskea yhden ylimääräisen kerran esimerkiksi myyntitoimeksiantoa varten vaikka tiedot yleensä päivitetään myöhemmin kaupanteon yhteydessä. Energian kulutustiedot voidaan aina antaa myös energiatodistuksen muodossa.

⁵ Uudessa AOYL:ssä säädetty osakkaan ilmoitusvelvollisuus koskee 30.6.2010 jälkeen tehtävää kunnossapito- ja muutostyötä. Joillakin yhtiöillä voi olla niiden pidempään noudattaman käytännön perusteella huoneistokohtaisesti järjestetyt tiedot osakkaiden kunnossapito- ja muutostöistä pidemmältä menneeltä ajalta. Uuden AOYL:n tavoitteiden mukaista on, että tällaisessa yhtiössä isännöitsijäntodistuksessa mainitaan myös sellaiset ennen lain voimaantuloa tehdyt osakkaan työt, jotka ovat yhtiön tiedossa. Koska vastaavat yhtiön työt on pitänyt ilmoittaa isännöitsijäntodistuksessa jo aiemman asunto-osakeyhtiöasetuksen perusteella, uuden asetuksen mukaisessa isännöitsijäntodistuksessa on selvyiden vuoksi mainittava, mistä ajankohdasta lähtien tehdyt ja suunnitellut osakkaan kunnossapito- ja muutostyöt todistus kattaa.

⁶ Isännöitsijä voi antaa isännöitsijäntodistukseen sisältyvän energiatodistuksen vain tietyissä rakennuksen energiatodistuksesta annetussa laissa tarkoitetuissa tapauksissa. Lain esitöiden (HE 170/2006) perusteella on selvää, että isännöitsijäntodistusta koskevalla on pyritty vain siihen, että laissa ilmoitettavaksi edellytettujen tietojen antamista varten ei tarvitsisi laatia erillistä todistusta ("---On tarkoituksenmukaista, että rakennuksen energiatodistusta ei tarvitsisi antaa erillisenä todistuksena silloin kun se voidaan antaa rakennuslupamenettelyn tai energiakatselmuksen yhteydessä tai osana isännöitsijäntodistusta").

⁷ Tässä vaiheessa ei ole tarkoituksenmukaista säätää sähköisestä isännöitsijäntodistuksesta, koska useimmissa tapauksissa isännöitsijäntodistus voidaan tilata ja toimittaa esimerkiksi sähköpostilla tai isännöintiyhtiön tietojärjestelmän kautta voimassa olevan oikeuden perusteella. Ilman erityislainsäädäntöäkin suuret isännöinti- ja kiinteistönvälitysyhtiöt ja luottolaitokset voivat keskenään sopia siitä, minkälaista varmuuden tasoa ne edellyttävät sähköisessä muodossa toimitettavilta isännöitsijäntodistuksilta. Yleensä tilaajan tunnistamiseksi riittää, että isännöitsijäntodistus toimitetaan vain isännöitsijän tiedossa olevaan tilaukseen oikeutetun osoitteeseen. Vastaavasti isännöitsijäntodistuksen antajan sekä allekirjoituksen ja todistuksen sisällön aitouden varmentamiseksi riittänee vastaavasti yleensä esimerkiksi se, että isännöitsijäntodistus on lähetetty isännöitsijän osoitteesta lähetetyn

3 §

Todistuksen ja sen kohteen yksilöinti

Todistuksen ja sen kohteen yksilöimiseksi isännöitsijäntodistukseen on merkittävä:

- 1) yhtiön nimi, yritys- ja yhteisötunnus⁸ ja rekisteröintipäivä;
- 2) kiinteistön sijaintipaikan osoite;
- 3) yhtiöjärjestyksen mukaiset osakkeiden numerot ja lukumäärä sekä osakehuoneiston tunnus ja mahdollinen muu osakehuoneiston yksilöimiseksi tarpeellinen sijaintitieto⁹;
- 4) isännöitsijän ja, jos isännöitsijä on yhteisö, päävastuullisen isännöitsijän, tai jollei yhtiöllä ole isännöitsijää, hallituksen puheenjohtajan nimi ja osoite¹⁰.

4 §

Tiedot osakehuoneistosta

Osakehuoneistosta isännöitsijäntodistukseen on merkittävä:

- 1) huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus ja siitä mahdollisesti poikkeava voimassa olevan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus¹¹;
- 2) huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala ja tieto siitä, onko pinta-ala mitattu 1 §:ssä tarkoitettulla tavalla;

Poistettu: Isännöitsijäntodistuksen oikeutetulla on myös oikeus tutustua isännöitsijäntodistuksessa 1 momentin perusteella mainittaviin tietoihin ja asiakirjoihin ja oikeus saada niistä jäljennöksiä. Hallituksen puheenjohtajan tai isännöitsijän on varattava tutustumiseen tilaisuus kohtuullisen ajan kuluessa pyynnöstä. Jäljennökset on toimitettava kohtuullisen ajan kuluessa ja niistä voidaan periä yhtiö kuluja vastaava maksu.[¶]

Poistettu: 1) t

Poistettu: n yksilöi

Poistettu: miseksi t

Poistettu: a

Kommentti [JAJ1]: Pitäisikö ilmoittaa yhtiön YTJ-järjestelmän mukainen osoite vai riittääkö 4 kohdassa vaadittu osoite?

Poistettu: b

Poistettu:

Poistettu: c)

Poistettu: d

Poistettu: 2) O

Poistettu: a

Poistettu: b

sähköpostiviestin liitteenä pdf-muotoon tallennettuna kuvana allekirjoitetusta isännöitsijäntodistuksesta. Ei ole syytä antaa isännöitsijän isännöitsijän yksipuolisesti päättää siitä, että hän antaa vain vahvaan sähköiseen identifiointiin perustuvia sähköisiä isännöitsijäntodistuksia, koska tämä olisi ongelmallista niiden isännöitsijäntodistuksen tilaajien kannalta, joilla ei ole sähköisten allekirjoitusten todentamiseen tarvittavia laitteita.

Suurten isännöintiyritysten tarve sallia järjestely, jossa isännöitsijäntodistuksen allekirjoittaisi myös muodollisesti isännöintiyrityksen toimistohenkilökuntaan kuuluva, voidaan järjestää siten, että isännöitsijä valtuuttaa palveluksessaan olevan henkilön allekirjoittamaan todistuksen. Valtuutettu voi olla muu henkilö kuin päävastuullinen isännöitsijä. Tällöin isännöitsijä vastaa valtuutetun virheestä aiheutuvan vahingon korvaamisesta valtuutusta koskevien vleisten periaatteiden ja AOYL:n 24 luvun 1 §:n perusteella.

⁸ Sama ilmaus kuin AOYL:ssä osakekirjaan merkittävästä rekisterinumerosta.

⁹ Muu sijaintitieto on annettava esimerkiksi silloin, kun yhtiössä on useita samalla huoneistotunnuksella varustettuja huoneistoja eri rakennuksissa.

¹⁰ Osoitteella tarkoitetaan sellaista posti-, sähköposti- tai vastaavaa osoitetta, johon isännöitsijälle tai hallituksen puheenjohtajalle voi lähettää viestin siten, että lähetys ja sen sisältö voidaan tarvittaessa todentaa myöhemmin.

¹¹ AOYL:n mukaan alkuperäisen rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus voi vaikuttaa kunnossapitovastuun jakautumiseen yhtiön ja osakkaan kesken lähinnä liikehuoneistojen osalta. Isännöitsijäntodistusta koskevien vaatimusten täyttämiseksi riittäisi, että todistuksessa mainitaan yhtiöjärjestyksen mukaisesta käyttötarkoituksesta poikkeava voimassa olevan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus. Isännöitsijäntodistuksen saajan pitäisi itse tarvittaessa pyytää rakennusluvasta lisätietoja kunnossapitovastuun jaon selvittämiseksi. Ei ole tarkoituksenmukaista, että isännöitsijän pitäisi selvittää aina oma-aloitteisesti kunkin huoneiston alkuperäisen rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus. Myös saman huoneiston eri huoneilla voi olla eri käyttötarkoitus, jolloin huoneiston käyttötarkoitus on eriteltävä isännöitsijäntodistuksessa. Uuden asunto-osakeyhtiölain esitöiden (HE 24/2009 s. 91) mukaan kunnossapitovastuun jakautumiseen voi vaikuttaa myös se, että (alkuperäisessä) rakennusluvassa huoneisto on esim. ravintola vaikka yhtiöjärjestyksessä on yleisempi määritelmä ("liikehuoneistoksi").

Poistettu: Jos asetuksessa sallittaisiin se, että is

Poistettu: voisi

Poistettu: järjestely

Poistettu: nen

Poistettu: mi

Poistettu: esta

Poistettu: vastaisi

Poistettu: taneen hoitaa tarvittavalla tavalla siten, että

Poistettu: voi

2) yhtiöjärjestyksen mukainen ja mahdollinen osakkeenomistajan ilmoittama huoneiden lukumäärä tarvittaessa eriteltynä;

Poistettu: c

4) muut tilat, kuten varastotilat, autopaikka ja piha-alue, joiden hallintaan osakkeet oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan ja hallinnan peruste sekä, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään, näiden tilojen pinta-ala ja sijainti¹²;

Poistettu: d

Poistettu: tai yhtiökokouksen päätöksen

Poistettu: e

5) osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi ja merkinnän päivämäärä;

Poistettu: f

6)¹³ maininta yhtiöjärjestyksessä olevasta lunastuslausekkeesta ja lunastukseen oikeutetuista, muusta yhtiöjärjestyksessä olevasta osakkeiden luovuttamista koskevasta rajoituksesta sekä osakeluetteloon merkityistä muista osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuvista käyttö- tai luovutusrajoituksista, kuten yhtiöjärjestykseen perustuvasta kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäishinnoista annetun lain (235/1991) soveltamisesta yhtiöön ja yhtiön osakkeiden luovutuksen rajoittamisesta mainitussa laissa tarkoitettulla tavalla;

Poistettu:

Poistettu: sta

7) maininta yhtiökokouksen tekemästä päätöksestä ottaa osakehuoneisto yhtiön hallintaan ja hallinnan kesto-aika sekä tieto siitä, onko osakehuoneisto jo yhtiön toimesta vuokrattu;

Poistettu: g

Poistettu: h

8) osakehuoneistosta suoritettavan yhtiövastikkeen määrä tarvittaessa eriteltynä ja vastikeperuste

9) yhtiölle suoritettavat muut maksut¹⁴ ja, jos yhtiöjärjestyksessä määrätään huoneiston hallintaan ottamista ja osakkeen uuden omistajan vastuuta koskevien asunto-osakeyhtiölain säännösten soveltamisesta maksuun, maininta siitä;

Poistettu: i

Poistettu: j

10) maininta siitä, onko yhtiö hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi huoneiston osalta¹⁵;

11) osakehuoneistoa koskevat lainaosuudet, jos osakkeenomistajalla on oikeus maksaa lainaosuutensa pois, eriteltynä lainoittain ja ottaen huomioon pääomavastikkeeseen liittyvä maksuhetken alijäämä tai ylijäämä¹⁶, sekä maininta sellaisista yhtiön päättämistä nostamatta

Poistettu: k

¹² AOYL 1 luvun 1 §:n 2 momentin perusteella yhtiöjärjestykseen perustuvaa hallintaoikeutta voi vastata ennen 1.3.1926 rekisteröidyn yhtiön yhtiökokouksen päätös tilojen hallintaoikeuden jakamisesta.

Selvyyden vuoksi asetukseen ei ehdoteta sellaisten tilojen hallintaa koskevien tietojen antamisesta, joiden hallinta perustuu pelkästään yhtiökokouksen päätökseen. Tällaisen hallintaoikeuden sisältö ja pysyvyys poikkeaa yleensä olennaisesti yhtiöjärjestykseen perustuvasta hallintaoikeudesta. Epäselvyys voi johtua esimerkiksi siitä, että päätöstä tehtäessä ei havaita, että päätös tuottaa osakkaalle jonkinlaisen hallintaoikeuden tai että päätös vaikuttaa aiemman päätöksen mukaiseen hallintaoikeuteen. Yhtiökokouksen enemmistö voi myöhemmin yleensä muuttaa tai poistaa tällaisen hallintaoikeuden.

Asetuksen 7 §:n 6 kohdan perusteella voi syntyä velvollisuus antaa isännöitsijäntodistuksessa tietoja myös yhtiökokouksen päätökseen perustuvasta hallintaoikeudesta. Tällöin hallintaoikeuden peruste on selvyyden vuoksi mainittava todistuksessa.

¹³ Kaikki osakkeiden luovuttamista, hankkimista ja huoneiston käyttämistä koskevat rajoitukset kootaan yhteen kohtaan. Muu yhtiöjärjestykseen perustuva osakkaiden vaihdantarajoitus – josta säädetään myös voimassa olevassa asetuksessa – on esimerkiksi ennen nykyisin voimassa olevaa asunto-osakeyhtiölakia yhtiöjärjestykseen otettu suostumuslauseke (ts. osakkeen hankkimiseen vaaditaan yhtiön suostumus).

¹⁴ Muita maksuja ovat lähinnä AOYL 3:2.2 §:ssä tarkoitettut kiinteistön tai rakennuksen käyttömaksua (sauna, pesula, autopaikka) ja osakehuoneistossa käytettävän laitteen tai palvelun yhteishankinnan (esim. ohjelmapalvelut) rahoittamiseksi perittävät maksut

¹⁵ Arvonlisäverotuksen piiriin kuuluminen voi olla osakkaan kannalta olennainen tieto, joka tulisi jo nyt esittää KH kortin mukaan.

¹⁶ Ehdotuksella selvennetään ja yhdenmukaistetaan isännöitsijäntodistuskäytäntöä siten, että tiedot on yleensä annettava Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen 12.4.2005 mukaisesti ja isännöitsijäntodistuksen antamisajankohdan tietojen perusteella (ks. pykälän 3 momentti). Nykyisin isännöitsijät noudattavat kahta erilaista käytäntöä. Ehdotusta vastaavan

Poistettu: Hallintaperusteiden erottelu on tarpeen sen selvittämiseksi, että yhtiökokouksen enemmistö voi myöhemmin päättää toisin yhtiön päätökseen perustuvasta hallintaoikeudesta (poistaa tai rajoittaa oikeutta).

olevista lainoista, jotka tulevat koskemaan osakehuoneistoa ja joiden osalta osakehuoneistokohtaisesta lainaosuudesta ei ole tietoa;

12) osakkeenomistajan erääntyneiden, maksamatta olevien yhtiövastikkeiden määrä ja sellaisten muiden maksujen määrä, joihin sovelletaan yhtiöjärjestyksen perusteella asunto-osakeyhtiölain säännöksiä huoneiston hallintaan ottamisesta ja osakkeen uuden omistajan vastuusta;¹⁷

Poistettu: l

13) maininta yhtiön tiedossa olevista yhtiön tai osakkeenomistajan kunnossapitovastuun piiriin kuuluvista osakehuoneiston käytön tai käyttökustannusten kannalta olennaisista vioista ja puutteista;¹⁸

Poistettu: m

Poistettu: ;

14) maininta yhtiön tiedossa olevista asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 7 §:ssä ja 5 luvun 2 §:ssä tarkoitettuista osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostöistä ja niitä koskevien ilmoitusten päivämäärät sekä vastaavat tiedot sellaisista yhtiön kunnossapito- ja muutostöistä, jotka koskevat osakehuoneiston sisäosia;¹⁹

Poistettu: n

käytännön mukaan ilmoituksessa otetaan huomioon lainapääomaosuuden lisäksi jo kertyneet pääomavastikkeet, rahoitusyliäämä ja -alijäämä sekä korot ja sellaiset muut lainanhoitokulut, jotka osakkaan on maksettava halutessaan maksaa lainaosuutensa. Toisen nykyisen käytännön mukaan ilmoitetaan vain osakehuoneiston osuus lainapääomasta. Kun ostaja haluaa maksaa osuutensa pois heti kaupan jälkeen, voi maksettava määrä jälkimmäisessä tapauksessa poiketa olennaisesti isännöitsijäntodistuksessa ilmoitetusta (summa voi olla isompi tai pienempi). Tietävästi valtaosa yhtiöistä ja isännöintiyrityksistä ilmoittaa lainaosuuden ensin mainitun vaihtoehdon mukaisesti siten että se kattaa kaikki ne erät, jotka maksamalla osakehuoneiston saa velattomasti.

Poistettu: rahoitusvastik

Asuntokauppalain mukaan perustajaosakas vastaa rakentamismääräyslainan korkoista. Jos rakennus hyväksyttiin käyttöönotettavaksi ja asunnon hallinta luovutettiin esimerkiksi 1.2.2009, osakehuoneiston lainaosuuden piti olla tuolloin tarkalleen sama kuin RS-kaupakkirjassa ja myös isännöitsijän oli ilmoitettava isännöitsijäntodistuksessa lainaosuudeksi 1.2.2009 juuri tuo summa. Jos korkoa oli kertynyt aiemmalta ajalta, rakennusliikkeen piti maksaa se. 1.2.2009 lähtien kaikki velalliset osakkaat (myös rakennusliike myymättömien asuntojen osalta) maksavat yhtiölle pääomavastiketta ja lainalle juoksee vastaavasti korko. Jos huoneisto, joka on myymättä hyväksyttyä rakennus käyttöönotettavaksi, myydään esimerkiksi 1.12.2010, yllä mainitusta ehdotuksen vastaisesta isännöitsijäntodistuskäytännöstä seuraisi, että isännöitsijäntodistuksessa ilmoitettaisiin vain 1.2.2009 ollut lainaosuus.

Poistettu: valmistui

Poistettu: rakentamismääräyslainan päättyessä myymättömän

Poistettu: n

Poistettu:

Poistettu: tii

¹⁷ Vastikerästen osalta todistuksessa voidaan myös mainita, sisältyykö rästiin arvonlisävero.

¹⁸ Olennaisuutta arvioidaan huoneiston käytettävyyden ja osakkaan asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuvan maksuvelvollisuuden kannalta ja että ilmoitusvelvollisuus koskee sekä yhtiön että osakkaan kunnossapitovastuulla oleviin rakenteisiin ja laitteisiin liittyvät vikoja ja puutteita. Tässä tarkoitettuna vikana tai puutteena ei pidettäisi esimerkiksi sitä, että huoneiston sähkölaitteet ovat vanhoja eivätkä vastaa uusia laitteita koskevia vaatimuksia tai että huoneiston pinnat ovat kuluneet. Olennaisuutta arvioidaan sen perusteella, miten vika tai puute vaikuttaa osakkeen arvioon. Arvioinnissa ei oteta huomioon huoneiston sen hetkisen omistajan henkilökohtaisia olosuhteita ja tarpeita.

¹⁹ Isännöitsijäntodistuksessa on mainittava työn kohde sitä koskevan viimeisen ilmoituksen perusteella (ilmoitus suunnittelusta työstä, työn aloittaminen tai työn valmistuminen/käyttöönotto). Isännöitsijäntodistuksen pyytäjällä olisi lisäksi oikeus pyytää työn suunnittelua, toteutusta, valvontaa ja vastaanottamista koskevia asiakirjoja isännöitsijältä. Asetuksen 2 §:n 3 momentin mukaan isännöitsijäntodistuksessa on mainittava, mistä ajankohdasta lähtien saatua osakkaan ilmoituksia ja töitä todistus koskee. AOYL:n 7 luvun 28 §:n perusteella yhtiö on velvollinen säilyttämään huoneistokohtaisesti tiedot 30.6.2010 jälkeen saaduista osakkaiden ilmoituksista. Yhtiön velvollisuudesta säilyttää tietoja sen omista töistä ei ole erikseen säädetty, koska tietojen säilyttämisvelvollisuus seuraa yhtiön johdon velvollisuuksia koskevista yleisistä periaatteista (AOYL 1:11 § ja 7:2 §).

Poistettu: (ja oikeus tutustua niihin)

Poistettu:

Tämän kohdan perusteella on mainittava huoneistossa tehdyistä kunnossapidon ja kunnossapitovastuun jaon kannalta olennaiset tiedot ainakin lyhyt kuvaus työstä (esim. kylpyhuoneen uusiminen) ja sen ajankohdasta ja tieto siitä, onko työ osakkaan vai yhtiön teettämä. Muuna olennaisena tietona voi olla tarpeen mainita esimerkiksi siitä, että työ tehtiin vesivahingon korjaamiseksi.

Käytännössä osalla yhtiöistä on tallessa tietoja osakehuoneistossa osakkaan tai yhtiön toimesta tehdyistä töistä huomattavasti pidemmältä ajalta. Tällöin on suotavaa ja lain tavoitteiden mukaista, että isännöitsijäntodistuksessa annetaan tietoja myös huoneistossa aiemmin tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä.

Yhtiön toimesta tehtyjen, kaikkia tai suurta osaa huoneistoja koskevien yhtiön kunnossapito- ja muutostöiden tietojen antamiseksi yleensä riittää, että tällaiset työt mainitaan todistuksessa 5 §:n 13 kohdan perusteella. Jos osakas on

15) maininta siitä, että yhtiöjärjestyksessä määrätään kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiön ja osakkeenomistajan kesken tai osakkeenomistajan oikeudesta muutostyöhön;²⁰

(poisto)

5 §

Tiedot yhtiön kiinteistöstä ja rakennuksista

Yhtiön kiinteistöstä ja rakennuksista isännöitsijäntodistukseen on merkittävä:

- 1) yhtiön hallitseman kiinteistön tai kiinteistöjen kiinteistötunnukset ja pinta- alat²²;
- 2) kiinteistön hallinnan peruste ja hallintaan mahdollisesti liittyvä lunastusoikeus;
- 3) jos yhtiö hallitsee kiinteistöä vuokrasopimuksen nojalla, on mainittava myös vuokranantaja, vuokrasuhteen päättymisaika, vuosivuokran määrä ja tarkistusperuste sekä mahdollinen yhtiön tai

Kommentti [JAJ2]:

Poistettu: o

Poistettu: tai yhtiökokouksen päätöksessä

Kommentti [JAJ3]: Isännöitsijäntodistuksen rakenteen ja sisältövaatimusten selvittämiseksi poistetuissa p) kohta on sisällytetty 7 §:n 6 kkohtaan.

Poistettu: p) maininta yhtiön tiedossa olevista muista osakehuoneiston käytön tai siitä aiheutuvien kustannusten kannalta olennaisista asunto-osakeyhtiölaista ja yhtiöjärjestyksestä poikkeavista sopimuksista.²¹ 3)

Poistettu:

Poistettu: a

Poistettu: b

Poistettu: c

teettänyt lisä- tai muutostöitä yhtiön työn yhteydessä, tällaistenkin töiden osalta osakkaan työn ilmoittamiseksi riittää, että mainitaan kunnossapitovastuun jaon kannalta olennaisesta työstä. Isännöitsijäntodistuksessa voidaan ilmoittaa laajemminkin osakkaan ja yhtiön huoneistossa tekemistä kunnossapito- ja muutostöistä. Yhtiö, käytännössä yleensä isännöitsijä, voi merkitä yhtiön ja osakkaiden tekemät työt samaan luetteloon isännöitsijäntodistusten laatimisen ja kiinteistön hoidon ja kunnossapidon seurannan helpottamiseksi. Yhteiseen luetteloon on syytä merkitä selvästi työn teettänyt taho, koska tätä tietoa voidaan tarvita isännöitsijän todistuksen laatimisen lisäksi myöhemmin kunnossapitovastuun jaon ja vahingonkorvausvastuun selvittämiseksi.

²⁰ Yhtiöjärjestyksessä määrättyjen siteeraamisten osalta voimassa olevassa ja kaavailussa asetuksessa omaksutun linjan mukaista on, että todistuksessa riittäisi viittaus mahdolliseen yhtiöjärjestyksen määräykseen. Pelkästään asetuksen perusteella isännöitsijällä ei olisi velvollisuutta antaa todistusta siitä, poikkeako – ja millä tavoin – yhtiöjärjestyksen määräys kunnossapitovastuuta koskevista AOYL:n oletussäännöistä.

Selvyyden vuoksi asetukseen ei ehdoteta nimenomaista säännöstä sellaisesta kunnossapitovastuun muutoksesta, joka perustuu pelkästään yhtiön päätökseen. Tällaisen kunnossapitovastuun jaon muutoksen sisältö ja alkamisajankohta voivat olla epäselviä todistusta annettaessa. Epäselvyys voi johtua esimerkiksi siitä, että esimerkiksi kunnossapitotyötä koskevaa päätöstä tehtäessä ei havaita sen vaikutusta kunnossapitovastuun jakautumiseen. Lisäksi voi olla epäselvää, millä tavoin yhtiö saa muuttaa näin päätettyä kunnossapitovastuun jakoa.

Asetuksen 7 §:n 6 kohdan perusteella voi syntyä velvollisuus antaa isännöitsijäntodistuksessa tietoja myös sellaisesta kunnossapitovastuun jaosta, joka ei perustu yhtiöjärjestykseen. Tällöin kunnossapitovastuun jaon peruste on selvyyden vuoksi mainittava todistuksessa. Yhtiön päätökseen perustuva kunnossapitovastuu on olennainen tieto osakkaan kannalta ja asiaa on käsitelty kunnossapitovastuun jakautumista koskevissa uuden AOYL:n esitöissä (esimerkiksi HE 24/2009 vp, s. 86). AOYL:n esitöiden mukaan (yhtiökokouksen päätöksensä pidetään myös esimerkiksi sitä, että yhtiö on ”säännönmukaisesti ottanut vastattavakseen tietyt osakkeenomistajien muutostyöt (esim. jälkikäteen tehdyt märkätilat), mutta joidenkin osakkeenomistajien kohdalla muodollinen hyväksyminen puuttuu ---, voidaan yhtiön katsoa tapauskohtaisesti ottaneen muutoksen vastuulleen ---). Muutostyöoikeuden osalta tällainen järjestely voisi olla esimerkiksi yhtiökokouksen päätökseen perustuva oikeus muutoksiin sellaisella piha-alueella, jonka hallinta perustuu yhtiökokouksen päätökseen.

²² Asetukseen ei ehdoteta säännöstä käyttämättömän rakennusoikeuden ilmoittamisesta, koska tällainen voimassa olevan AOYL:n vaatimus voisi olla tarpeen vain tilanteissa, jossa rakennusoikeuden käyttäminen voisi huonontaa joidenkin olemassa olevien osakehuoneistojen käytettävyyttä (arvoa). Huoneiston käytettävyyteen vaikuttava potentiaalinen lisärakentamismahdollisuus ilmoitetaan tarvittaessa 5 f kohdan perusteella (muut huoneiston käytettävyyteen vaikuttavat seikat: ”Yhtiön kiinteistölle on/voi olla mahdollista rakentaa lisärakennus tai laajennus (tms.)”).

Poistettu:)

Poistettu: Esittelymuistiossa viitattaisiin yhtiökokouksen päätöksen osalta

Poistettu: 8.9. V

Poistettu: käyttämättömä rakennusoikeuden ilmoittamisesta

Poistettu: =

Poistettu: Jos nykyisen kaltainen vaatimus säilytetään, sitä pitäisi selvittää esim. niin, että on ilmoitettava kaavan ja rakennuslupien perusteella käyttämättä oleva rakennusoikeus (jonka mukaisen rakennusluvan saaminen ei kuitenkaan ole varmaa).

Poistettu: tms. voitaisiin

Poistettu: myös muulla yleisemmällä tavalla

Poistettu: esim.

- osakkeenomistajan lunastusoikeus ja tieto lunastusoikeuden käyttämisestä sekä osakehuoneistojen erilainen vastuu vuokran maksamisesta; Poistettu: ja
- 4) yhtiön rakennusten lukumäärä, käyttöönottovuosi, talotyyppi, pääasiallinen rakennusaine, kattotyyppi, kate, lämmitys-, jäähdytys-, ilmanvaihto- ja tietoliikennejärjestelmät²³ ja tieto rakennuksessa olevista hisseistä; Poistettu: d
- 5) rakennuksen tai rakennusten kerrosala, tilavuus sekä kerrosten ja porrashuoneiden lukumäärä; Poistettu: e
- 6) jos kiinteistön tai rakennuksen hallinta perustuu yhteisomistukseen, on mainittava myös muut yhteisomistajat ja näiden omistusosuudet sekä yhteisomistuksen ehdot ja tiedot hallinnanjakosopimuksen rekisteröinnistä;²⁴ Poistettu: f
- 7) osakehuoneistojen lukumäärät ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala sekä yhtiön osakkeiden lukumäärä²⁵ jaoteltuna asuinosaosakehuoneistojen ja muiden osakehuoneistojen²⁶ hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin; Poistettu: g
Poistettu: ,
- 8) yhtiön pysyvässä hallinnassa olevat huoneistot ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala sekä yhtiön pysyvässä hallinnassa olevien autopaikkojen tyypit ja lukumäärä²⁷ ja muut osakkeenomistajien käytössä olevat tilat²⁸; Poistettu: h
Poistettu: ien
Poistettu: jen
- 9) asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettu selvitys yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta; Poistettu: i
- 10) maininta siitä, onko yhtiöllä yhtiökokouksen hyväksymä suunnitelma rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapidosta ja uudistamisesta, ja mahdollisen suunnitelman pääasiallinen sisältö;²⁹ Poistettu: j
- 11) maininta yhtiössä suoritetuista kuntoarvioista ja -tutkimuksista ja sellaisista muista yhtiöllä olevista yhtiön kiinteistöä ja rakennuksia koskevista selvityksistä ja tiedoista jotka voivat vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin³⁰; Poistettu: k

²³ Voimassa olevasta asetuksesta poiketen käytetään antennijärjestelmän sijasta yleisempää ilmausta "tietoliikennejärjestelmä"

²⁴ Kiinteistön ja rakennuksen hallintaperusteet ilmoitettaisiin erikseen kuten KH kortissa. Rakennuksen hallinnan on AOYL:n mukaan perustuttava aina omistukseen eli rakennuksen osalta hallintaperuste on tarpeen ilmoittaa vain yhteisomistustilanteissa. Sekä kiinteistön että rakennuksen osalta on tarpeen vaatia selvitystä yhteisomistuksen sisällöstä, koska kiinteistön yhteisomistus ei välttämättä sovellu sellaisenaan rakennukseen (kummankin osalta voi olla erillinen hallinnanjakosopimus).

²⁵ Voimassa olevassa asetuksessa osakkeiden määrää ja jakautumista koskevat tiedot sisältyvät yhtiön taloutta kuvaaviin tietoihin. Luonnoksessa ehdotettu paikka vastaa KH kortin (KH 02-00396) mukaista tietojen jaottelua.

²⁶ Muilla osakehuoneistoilla tarkoitetaan lähinnä osakkeen omistuksen perusteella hallittavia liikehuoneistoja, autotalleja ja autopaikkoja.

²⁷ Autopaikkojen määrä lienee tärkeä tieto huoneiston ostoa tai vuokraamista harkitsevalle. Tulisiko tästä KH kortin (KH 02-00396) vaatimuksesta mainita asetuksessa?

²⁸ Voimassa olevan asetuksen ilmaus "osakkeenomistajien yhteiskäytössä olevat tilat" ei vastaa KH kortin (KH 02-00396) 3.2.3 ilmausta "muut" tilat sellaisena kuin se esitetään KH kortin ohjeen selitysosassa. Esimerkiksi sellaiset huoneistokohtaiset varastotilat, joiden hallintaoikeudesta ei määrätä yhtiöjärjestyksessä, eivät ole osakkaiden yhteiskäytössä.

²⁹ Uuden AOYL:n mukaan kunnossapitotarpeen kartoitus on pakollista, mutta kunnossapito- ja uudistuspuolosuunnitelman laatiminen ja vahvistaminen ei ole pakollista. Tämän vuoksi asetuksessa ei voida vaatia, että isännöitsijäntodistuksessa olisi aina tiedot kunnossapitosuunnitelmasta. Luonnoksen muotoilu vastaa KH kortin (KH 02-00396) 3.3.2. kohtaa. Esittelymuistiossa viitataan korjaussuunnitelmaa koskevaan suositukseen (suosituksen osalta tulisi harkita "korjaussuunnitelma" -ilmauksen muuttamista siten, että se vastaisi paremmin suosituksen sisältöä eli kattaisi myös uudistamisen).

³⁰

12) sellaiset yhtiön päättämät tai hallituksen ehdottamat korjaukset ja muutokset ja yhtiökokouksen jälkeen ilmenneet korjaustarpeet, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin;³¹

Poistettu: l

Poistettu: ja

13) asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohdassa tarkoitetut selvitys yhtiön kiinteistöllä tai rakennuksessa suoritetuista osakehuoneiston käytön tai käyttökustannusten kannalta olennaisista kunnossapito- ja muutostyöt sekä niiden valmistumisajankohdat.³³

Poistettu: m

Poistettu: et

Poistettu: 32

Poistettu: l)

Poistettu: t

Poistettu: 4)

6 §

Tiedot yhtiön taloudesta

yhtiön taloudesta isännöitsijäntodistuksessa on oltava:

1) viimeksi laadittu ja vahvistettu³⁴ tilinpäätös, toimintakertomus, talousarvio ja, jos yhtiössä on oltava tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja, yhtiölle annettu tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus sekä pyydettyä yhtiöjärjestys;

Poistettu: a

Poistettu: ja

2) yhtiön nostamien lainojen määrä eriteltynä lainoittain ja siten, että erittelystä selviää, mihin hankkeeseen tai tarkoitukseen laina on tarkoitettu ja maininta siitä, voiko osakas maksaa osuutensa lainasta pois, sekä yhtiön päättämistä nostamatta olevista lainoista samat tiedot ja arvio siitä, milloin laina nostetaan;

Poistettu: b

Kommentti [JAJ5]: Miksi arvioitu lainan nostoajankohta on on niin olennainen tieto, että se pitäisi mainita isännöitsijäntodistuksessa ottaen huomioon, että uudessa isännöitsijäntodistuksessa on annettava aiempaa aikaisemmassa vaiheessa ja aiempaa yksityiskohtaisemmin tiedot meneillään olevista ja suunnitelluista rakennus- ym. hankkeista?

Kommentti [JAJ4]: Onko tarpeen? Oikeus lainan poismaksuun ilmenee jo 2k-alakohdasta.

Poistettu: c

Poistettu: d

Poistettu: e

Poistettu: ;

3) yhtiöjärjestyksen mukaiset yhtiövastikkeen määräämisen perusteet, kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksutavan sekä vastikkeiden suuruus;

4) maininta siitä, onko yhtiö hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi;

5) tiedot yhtiön omaisuuden vakuuttamisesta.

³⁰ Yhtiöllä olevat tiedot koskevat kyseistä kiinteistöä ja sillä olevia rakennuksia eivät esimerkiksi julkisuudessa esitettyjä yleisiä arvioita putkiremonttien kustannustason noususta vaikka taloyhtiössä olisi edessä putkiremontti lähivuosina. Tämän kohdan perusteella pitäisi ilmoittaa sellaiset yhtiön tiedossa olevat kiinteistön ja rakennusten kuntoon ja käytettävyyteen vaikuttavat seikat, joita ei ilmoiteta muiden kohtien perusteella, kuten esim. sellainen tiedossa oleva merkittävä vesivahinko tai maaperän saastuminen tai haitta-ainepitoisuus, josta ei ole vielä käytettävissä kattavaa selvitystä, korjaussuunnitelmaa tai yhtiön päätöstä tarvittavista toimenpiteistä.

³¹ Tämän kohdan perusteella ilmoitetaan yhtiön elinten päättämät tai ehdottamat korjaus- ja uudistustoimet siten, että hallituksen ehdotus on ilmoitettava, jos toimenpiteestä ei ole vielä päätöstä. K kohdan perusteella ilmoitetaan yhtiön hallussa olevat korjaustarvetta ja kaavailtua uudistusta koskevat selvitykset ja suunnitelmat erikseen. Jos selvityksessä tai suunnitelmassa tarkoitettu toimenpide ilmoitetaan I kohdan perusteella, k kohdan perusteella ei tarvitse ilmoittaa aiemmin laadittua selvitystä tai suunnitelmaa.

³³ Tämän kohdan perusteella on ilmoitettava ainakin olennaiset kunnossapito- ja muutostyöt. Esimerkiksi putkiremontin osalta riittää, että mainitaan tiettyä kohdetta koskeva viimeksi tehty remontti. Todistuksessa saa ilmoittaa myös vähäisempiä kunnossapitotöitä ja uudistuksia. Kohta vastaa sisällöltään voimassa olevan asunto-osakeyhtiöasetuksen 3 §:n 3 kohdan e) alakohtaa, minkä vuoksi tässä tarkoitetut tiedot on annettava myös ennen uuden asunto-osakeyhtiöasetuksen voimaantuloa tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä. Käytännössä

Poistettu: Tämän kohdan perusteella on ilmoitettava ainakin olennaiset kunnossapito

Poistettu: - ja muutostyöt

Poistettu:

Poistettu: Todistuksessa saa ilmoittaa myös vähäisempiä kunnossapitotöitä ja uudistuksia

³⁴ Todistuksessa on oltava yhtiökokouksen viimeksi vahvistaman tilinpäätöksen lisäksi hallituksen laatima, vielä vahvistamaton tilinpäätös. Laaditulla tilinpäätöksellä tarkoitetaan tilinpäätöstä, jonka enemmistö yhtiön hallituksen jäsenistä on allekirjoittanut kirjanpitolain 3 luvun 7 §:ssä säädetyllä tavalla.

7 §

Muut tiedot

Muina tietoina isännöitsijäntodistukseen on merkittävä:

Poistettu: 5) m

Poistettu: a

Poistettu: .

Poistettu: b

Poistettu: c

Poistettu: d

Poistettu: e

Poistettu: f

Poistettu: 37

Poistettu: Edellä 1 momentissa säädetyn estämättä isännöitsijäntodistuksen liitteenä voidaan antaa 1 momentin 3 kohdan j, l ja m alakohdassa, 4 kohdan a alakohdassa ja 5 kohdan d ja e alakohdassa tarkoitetut tiedot.³

Poistettu: Tällainen seikka voi olla myös yhtiön tiedossa oleva asunto-osakeyhtiölaista ja yhtiöjärjestyksestä poikkeava osakassopimus, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttöön tai siitä aiheutuviin kustannuksiin. Tällainen järjestely voi olla myös esimerkiksi sopimus talonmiehen tai isännöitsijän tehtävien jakamisesta osakkeenomistajien kesken (kiertävä isännöinti- tai talonmiesvuoro) sekä kiinteistölaajakaistan tai hissien käyttöoikeutta ja kustannusten jakoa koskeva osakkaiden sopimus. Tarkoituksena ei ole asettaa isännöitsijälle yleistä velvollisuutta ilmoittaa osakkeen uudelle ostajalle tai vakuudensaaajalle esimerkiksi kaikista tiedossa olevista osakassopimuksista senkään vuoksi, että todennäköisesti isännöitsijä ei tiedä tarkkaan edes hallituksen osakasjäsenien välisistä sopimuksista. Yhtiön tiedossa olevien osakkaiden välisten sopimusten mainitseminen todistuksessa voi kuitenkin olla käytännössä tärkeää asumisviihtyvyyden ja hyvän ilmapiirin säilymisen kannalta.

1) tiedot yhtiön kiinteistönhoidosta ja isännöinnistä,³⁵

2) tieto yhtiön osakekirjojen painamisesta;

3) tiedot yhtiön rakennusten energiatodistuksesta³⁶,

4) tiedot osakeantivaltuutuksesta ja optio- tai muiden erityisen oikeuden osakkeisiin tuottavan oikeuden antamista koskevasta valtuutuksesta;

5) maininta kanteesta yhtiöjärjestyksen kohtuuttomuuteen johtavan määräyksen muuttamiseksi ja kanteessa tarkoitettusta yhtiöjärjestyksen kohdasta;

6) tiedot sellaisista yhtiön tiedossa olevista muista seikoista, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti yhtiön taloudelliseen tilaan tai sen toimintaan taikka osakehuoneiston käyttämiseen tai käyttökustannuksiin.³⁸

8 §

Isännöitsijäntodistus vuokrausta varten³⁹

³⁵ Kiinteistönhoito ja isännöinti on kuvattava esim. KH kortin (KH 02-00396) mukaisesti siten, että tämän kohdan perusteella mainitaan esimerkiksi, onko yhtiöllä huoltoyhtiö vai talonmies.

³⁶ Tämän kohdan perusteella isännöitsijäntodistuksessa on mainittava energiatodistuksen antaja, ajankohta ja energiatodistuksen sisältö.

³⁸ Tämän kohdan perusteella on ilmoitettava esimerkiksi olennaisuuskriteerit täyttävät kiinteistörekisteriin merkityt tai muuten sovitut rasitteet, yhtiökokouksessa päätetty rekisteröimätön yhtiöjärjestyksen muutos ja muu kuin e kohdassa tarkoitettu riita-asia, jossa yhtiö on osapuolena. Tällainen seikka voi olla myös sellainen huoneiston käyttöön tai käyttökustannuksiin olennaisesti vaikuttava järjestely, joka poikkeaa tavanomaisesta, on vaikea havaita kohteessa eikä ilmene laista eikä yhtiöjärjestyksestä. Viimeksi mainittu järjestely voi olla esimerkiksi huoneistoissa käytettävän sähkön, taloyhtiösaunan ja talopesulan kustannusten kattaminen hoitovastikkeella (kiinteistökohtainen sähkösopimus, ei huoneistokohtaisia sähkömittareita).

Tällainen seikka voi olla myös yhtiön tiedossa oleva asunto-osakeyhtiölaista ja yhtiöjärjestyksestä poikkeava osakassopimus, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttöön tai siitä aiheutuviin kustannuksiin. Tällainen järjestely voi olla myös esimerkiksi sopimus talonmiehen tai isännöitsijän tehtävien jakamisesta osakkeenomistajien kesken (kiertävä isännöinti- tai talonmiesvuoro) sekä kiinteistölaajakaistan tai hissien käyttöoikeutta ja kustannusten jakoa koskeva osakkaiden sopimus. Tarkoituksena ei ole asettaa isännöitsijälle yleistä velvollisuutta ilmoittaa osakkeen uudelle ostajalle tai vakuudensaaajalle esimerkiksi kaikista tiedossa olevista osakassopimuksista senkään vuoksi, että todennäköisesti isännöitsijä ei tiedä tarkkaan edes hallituksen osakasjäsenien välisistä sopimuksista. Yhtiön tiedossa olevien osakkaiden välisten sopimusten mainitseminen todistuksessa voi kuitenkin olla käytännössä tärkeää asumisviihtyvyyden ja hyvän ilmapiirin säilymisen kannalta.

³⁹ Suppea isännöitsijäntodistus täyttää asunnonvuokraustilanteessa käsillä olevan tiedontarpeen, vähentää jossain määrin todistuksen laatimisesta aiheutuvia kustannuksia ja parantaa jossain määrin todistuksen luottavuutta käyttötarkoitusta huomioon ottaen ja mahdollistaa nopeamman toimitusajan. Todistuksen laatimiskustannusten kannalta ero näyttää varsin vähäiseltä silloin, kun isännöitsijän käytössä on kehittynyt tietojärjestelmä ja sähköinen asiakirjahallinto. Toisaalta maksu- ja toimitusaikakysymyksiä on arvioitava myös pienempien – vähemmän kehittynyttä tietojärjestelmää ja asiakirjahallintoa käyttävien - isännöintiyritysten ja niiden asiakkaiden kannalta.

Isännöitsijäntodistuksen tilaajan pyynnöstä osakehuoneiston vuokrausta varten voi antaa isännöitsijäntodistuksen, joka sisältää 3 – 7 §:ssä tarkoitettut tiedot lukuun ottamatta mainitun pykälän 4 §:n 8, 11, 14, 15 ja 16 kohdan, 5 §:n 2, 3, 5, 6, 7, 9 ja 11 kohdan⁴⁰, 6 §:n 1 – 3 kohdan sekä 7 §:n 2, 4 ja 5 kohdan mukaisia tietoja.

Tällaisesta isännöitsijäntodistuksesta on käytävä selvästi ilmi, että todistus on tarkoitettu vain vuokrausta varten ja että todistuksessa on vain osa 3 – 7 §:ssä tarkoitettussa todistuksessa annettavista tiedoista.

2 §

Voimaantulo

Tämä asetus tulee voimaan _ päivänä __ kuuta 2010.

Poistettu: O
Poistettu: daan
Poistettu: s
Poistettu: 2
Poistettu:
Poistettu: 2
Poistettu: momentin 2 kohdan h
Poistettu: n
Poistettu: o
Poistettu: p
Poistettu: ala
Poistettu: 3
Poistettu: kohdan b
Poistettu: c
Poistettu: e
Poistettu: f
Poistettu: , g
Poistettu: , h, i ja l
Poistettu: ala
Poistettu: 4
Poistettu: kohdan a
Poistettu: -
Poistettu: c ala
Poistettu: 5
Poistettu: kohdan b
Poistettu: d
Poistettu: e
Poistettu: ala
Poistettu: 2
Poistettu:
Poistettu: 4 § ¶
Isännöitsijäntodistuksen allekirjoittaminen¶
¶
Poistettu: 5

⁴⁰ Vuokranantajien, vuokralaisten ja välittäjien yleisesti kysymiä tietoja ovat yhtiön kuntoon ja kunnossapitoon sekä yhteisiin tiloihin liittyvät seikat. Koska vuokrausta varten annettavassa isännöitsijäntodistuksessa on oltava kunnossapitotarveselvitys, vuokrausta varten ei välttämättä tarvita saman kohdan j ja k alakohdan tietoja kuntoarvioista ja -tutkimuksista ja kunnossapitosuunnitelmista.