

Oikeusministeriö
oikeusministerio@om.fi

Lausuntopyyntö OM 11/41/2003, 5.6.2008

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN KOKONAISUUDISTUS

Suomen Taloushallintoliitto ry:n jäsenoimistojen jäsenenä toimistoja, joiden toimintaan kuuluu isännöinti ja asunto-osakeyhtiöiden kirjanpito. Lain kokonaisuudistus ja siihen sisältyvät muutokset ja uudistukset ovat erityisen tervetulleita. Yhteneväisyyttä koskevat säännökset ja esim. vanhojen osakeluettelotietojen säilyttämisvelvollisuus ovat mielestämme tärkeitä.

Haluamme kiinnittää aikaisemmin lähettämämme kommenttien lisäksi huomiota seuraaviin asioihin.

Soveltamisala (1.1 ja 28)

Asunto-osakeyhtiölain soveltamisalasta määrätään lain 1 luvun 1§:ssä. Kohdassa viitataan lain 28 lukuun lain soveltamisesta keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin. Mielestämme lain soveltaminen keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin tulisi ilmaista lain 1.1§:ssä.

Vastikeperuste (3.4)

Yhtiövastikkeen maksuperustetta koskevan kohdan yksityiskohtaisissa perusteluissa on käsitelty eri perustein kerättävien vastikkeiden problematiikkaa. Tekstissä on suositeltu mm. sitä, että hoito- ja pääomavastike perittäisiin samalla perustella. Monien yhtiöiden yhtiöjärjestyksissä on säännöksiä, joissa esim. hoitovastike peritään neliöperusteella ja pääomavastike osakeperusteella. Perusparantamistapauksissa kertasuoritukset lasketaan hoitovastikeperusteella, mutta se, onko nostettavan lainan maksuun kerättävä pääomavastike kerättävä neliö- vai osakeperusteella, aiheuttaa käytännössä ongelmia. Oikeudenmukaisuuden kannalta vain alkuperäisen asuntolainan maksuperuste saisi olla esim. yhtiöjärjestyksessä määrätty osakeperuste ja kaiken muun perinnän pitäisi perustua hoitovastikeperusteeseen. Suosittelemme tähän liittyvän tekstin lisäämistä lain perustelutekstiin.

Yhtiöjärjestys (1.13)

Yhtiöjärjestyksen sisällöstä on säädetty lakiesityksen 1 luvun 13§:ssä. Minimivaatimus on varsin vähäinen. Yhtiöjärjestyksen laatimiseen (muuttamiseen) vaikuttavat 13§:ssä säädetyn lisäksi hyvin monet muissa kohdissa määritellyt asiat. Lakiesityksessä annetaan oikeusministeriölle oikeus asetuksella määrätä malli asunto-osakeyhtiön malli yhtiöjärjestykselle. Suomen Taloushallintoliitto ry toivoo, että tällainen malli huolellisesti valmisteltuna laadittaisiin mahdollisimman pian, jotta yhtiöille saataisiin mahdollisimman yhtenäinen käytäntö. Malliin esitämme otettavaksi myös pykälässä mainittujen lisäksi niitä asioita, jotka ovat laki-



Markku Ojala/TH

1.9.2008

esityksessä joko ”jos yhtiöjärjestyksessä määrätään” tai ”jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä”.

Tilintarkastus ja toiminnantarkastus (9)

Toiminnantarkastaja voidaan lakiesityksen mukaan valita alle 30 huoneiston yhtiöissä hyväksytyn tilintarkastajan tilalle ellei yhtiöjärjestyksessä muutoin määrätä. Toiminnantarkastajan tehtävät näissä yhtiöissä vastaavat vaativuudeltaan hyväksytyn tilintarkastajan tekemää tarkastusta. Mm. lainaosuuskalkula ja hankelaskenta sekä hallinnon ja tilinpäätöksen tarkastus ovat pienemmissä yhtiöissä yhtä vaativia kuin suuremmissakin. Korostamme edelleenkin sitä, että asunto-osaakeyhtiöiden hallinnon ja kirjanpidon valvonnalla on suuri taloudellinen merkitys.

Pääomalaina (21.2)

Pääomalainaa koskevan 21 luvun 2§:ssä säädetään se merkittäväksi taseeseen erillisenä eränä. Yhtenäisyyden vuoksi suositamme, että tekstiin lisättäisiin se, että pääomalaina merkitään erillisenä eränä vieraaseen pääomaan.

Lunastuslauseke (2.5)

Lunastuslauseketta koskevan 2 luvun 5§:n kolmanneksi viimeisen kappaleen toisessa lauseessa mainitaan posti-tai pankkisiirto. Tämä käsite on syytä muuttaa tilisiirroksi.

Ystävällisin terveisin

SUOMEN TALOUSHALLINTOLIITTO RY

Juha Ahvenniemi
toimitusjohtaja

Taloushallintoliitto (TAL) on taloushallinnon ulkoistus- ja asiantuntijapalveluja tarjoavien auktorisoitujen, alan osaavimpien tilitoimistojen valtakunnallinen liitto. Liittoon kuuluvilla jäsenillä on lähes 130 000 asiakasta pk-yrityksistä listayhtiöihin. Liiton jäsenet tarjoavat kirjanpidon, verotuksen, palkkahallinnon, talouden ja laskennan, rahoituksen ja yrityskauppakonsultoinnin, talousjohtamisen, talouden koulutuksen sekä tietotekniikan palveluja erityisesti pk-yrityksille.

