



Lainvalmisteluosasto
Yksityisoikeuden yksikkö
Jyrki Jauhiainen

30.12.2009

OM 11/41/2003

LAUSUNTOPYYNTÖ

Oikeusministeriössä on laadittu luonnos ehdotukseksi uudeksi asunto-osakeyhtiöasetukseksi.

Oikeusministeriö pyytää lausuntoanne asetusluonnoksesta. Voitte välittää lausuntopyynnön myös jäsenillenne ja nämä voivat lausua luonnoksesta suoraan ministeriölle. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään perjantaina 19.2.2010 osoitteeseen: Oikeusministeriö, PL 25, 00023 VALTIONEUVOSTO. Lisäksi pyydämme toimittamaan lausunnon sähköisessä muodossa (rtf-tiedostona) osoitteella oikeusministerio@om.fi.

Lausuntopalauteen arvioinnin asetuksen valmistelun helpottamiseksi oikeusministeriö pyytää, että palaute esitetään launnossa samassa järjestyksessä ja vastaavalla tavalla otsikoituna kuin asetusluonnoksessa

Lisätiedot: Lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiainen, puh. 1606 7664, etunimi.sukunimi@om.fi (lomalla 1-31.1.2010)

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

Osastopäällikön sijaisena,
Lainsäädäntöjohtaja


Asko Välimaa

JAKELU

Valtiovarainministeriö
Opetusministeriö
Liikenne- ja viestintäministeriö
Työ- ja elinkeinoministeriö
Ympäristöministeriö
Sosiaali- ja terveysministeriö

Helsingin käräjäoikeus
Helsingin maistraatti

y:\yoy\lausuntopyynnot\LausuntopyyntöAsunto-
oskeyhtiöToiminnantarkastusYhtiövastikeperusteestaPoikkeaminen0506200

Käyntiosoite
Eteläesplanadi 10
00130 HELSINKI

Postiosoite
PL 25
00023 VALTIONEUVOSTO

Puhelin
(09) 160 03

Telekopio
(09) 1606 7730

Sähköpostiosoite
oikeusministerio@om.fi

Tampereen käräjäoikeus
Turun käräjäoikeus
Vantaan käräjäoikeus

Energiamarkkinavirasto
Kuluttajavirasto
Patentti- ja rekisterihallitus
Valtion asuntorahasto ARA

Helsingin kaupunki
Espoon kaupunki

Helsingin yliopisto, yksityisoikeuden laitos
Lapin yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta
Turun yliopisto, yksityisoikeuden laitos

Asukasliitto ry
Asumisterveysliitto ASTE ry
Digita Oy
Elinkeinoelämän Keskusliitto EK
Elisa Oyj
Eläkesäätiöyhdistys-ESY
Finanssialan Keskusliitto ry
HTM-tilintarkastajat ry
Keskuskauppakamari
Kiinteistövälitysalan keskusliitto ry
Kopioisto ry
Kuluttajat-Konsumenterna ry
Rakennustarkastusyhdistys RTY ry
Rakennusteollisuus RT ry
Satelliitti- ja antenniliitto SANT ry
Suomen Asianajajaliitto
Suomen Isännöintiliitto ry
Suomen Kaapelitelevisioliitto ry
Suomen Kiinteistöliitto ry
Suomen Kuluttajaliitto ry
Suomen Kuntaliitto
Suomen Lakimiesliitto ry
Suomen LVI-liitto SuLVI ry
Suomen Omakotiliitto ry
Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
Suomen Yrittäjät ry
SW television Oy
Säveltäjäin Tekijänoikeustoimisto Teosto ry
Taloushallintoliitto
Teliasonera Oyj
Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys r.y
HTM Ilkka O.T. Tähtinen
Finessi Oy / Essi Rikalainen
Huoneistokeskus Oy / Klaus Thorström

Ovenia Oy
Realco Oy
REIM Tampere Oy / Esko Tuisku
SKV Kiinteistönvälitys
Agenteq Solutions Oy
Logica
Turun Tietoaika Oy
Unes Oy
Visma Software Oy

Oikeusministeriö
Lainvalmisteluosasto
Jyrki Jauhiainen

Luonnos
30.12.2009

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

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

2 §

Isännöitsijäntodistuksen sisältö¹

Isännöitsijäntodistuksessa on mainittava ainakin seuraavat tiedot:

1) todistuksen ja sen kohteen yksilöimiseksi todistukseen on merkittävä:

a) yhtiön nimi, yritys- ja yhteisötunnus² ja rekisteröintipäivä;

b) kiinteistön sijaintipaikan osoite;

c) yhtiöjärjestyksen mukaiset osakkeiden numerot ja lukumäärä sekä osakehuoneiston tunnus ja muu sijaintitieto³;

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 puolisojen 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 vaikuta osakehuoneiston luovutuksen tai panttauksen pätevyyskriteeriin. Merkinnällä on 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 velvollisuuteen perustuvaa vastuuta siirretään tällä tavoin taloyhtiöiden isännöitsijöille ja hallituksen puheenjohtajille.

² Sama ilmaus kuin AOYL:ssä osakekirjaan merkittävästä rekisterinumerosta.

³ Muu sijaintitieto on annettava esimerkiksi silloin, kun yhtiössä on useita samalla huoneistotunnuksella varustettuja huoneistoja eri rakennuksissa.

d) isännöitsijän ja, jos isännöitsijä on yhteisö, päävastuullisen isännöitsijän, tai jollei yhtiöllä ole isännöitsijää, hallituksen puheenjohtajan nimi ja osoite⁴.

2) Osakehuoneistosta todistukseen on merkittävä⁵:

a) huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus ja siitä mahdollisesti poikkeava rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus⁶;

b) huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala ja tieto siitä, onko pinta-ala mitattu 1 §:ssä tarkoitettulla tavalla;

c) yhtiöjärjestyksen ja mahdollinen osakkeenomistajan ilmoittama huoneiden lukumäärä tarvittaessa eriteltynä;

d) muut tilat, kuten varastotilat, autopaikka ja piha-alue, joiden hallintaan osakkeet oikeuttavat yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksen mukaan ja hallinnan peruste⁷;

e) osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi ja merkinnän päivämäärä;

f) ⁸ 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 (235/91) soveltamisesta yhtiöön ja yhtiön osakkeiden luovutusta rajoittamisesta mainitussa laissa tarkoitettulla tavalla;

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

h) osakehuoneistosta suoritettavan yhtiövastikkeen määrä tarvittaessa eriteltynä ja vastikeperuste

⁴ 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.

⁵ Edellisen version 2 b) alakohdan vaatimukset on siirretty 1 c) alakohtaan.

⁶ 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. 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").

⁷ Hallintaperusteiden erottelu on tarpeen sen selvittämiseksi, että yhtiökokouksen enemmistö voi myöhemmin päättää toisin yhtiön päätökseen perustuvasta hallintaoikeudesta (poistaa tai rajoittaa oikeutta).

⁸ 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).

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

j) maininta siitä, onko yhtiö hakeutunut arvonnalisäverovelvolliseksi huoneiston osalta⁹;

k) osakehuoneistoa koskevat lainaosuudet, jos osakkeenomistajalla on oikeus maksaa lainaosuutensa pois, eriteltynä lainoittain ja ottaen huomioon pääomavastikkeeseen liittyvä alijäämä tai ylijäämä¹⁰, sekä maininta sellaisista yhtiön päättämistä nostamatta olevista lainoista, jotka tulevat koskemaan osakehuoneistoa ja joiden osalta osakehuoneistokohtaisesta lainaosuudesta ei ole tietoa;

l) 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;¹¹

m) maininta yhtiön tiedossa olevista osakehuoneiston käytön tai käyttökustannusten kannalta olennaisista vioista ja puutteista¹²;

n) 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 sisäosia¹³;

⁹ Arvonnalisäverotuksen piiriin kuuluminen voi olla osakkaan kannalta olennainen tieto, joka tulisi jo nyt esittää KH kortin mukaan.

¹⁰ Ehdotuksella selvennetään ja yhdenmukaistetaan isännöitsijäntodistuskäytäntöä siten, että tiedot on annettava Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen 12.4.2005 mukaisesti ja isännöitsijäntodistuksen antamisajankohdan tietojen perusteella (ks. pykälän 3 momentti). Nykyisin isännöitsijät noudattavat kahta erilaista käytäntöä. Ehdotusta vastaavan käytännön mukaan ilmoituksessa otetaan huomioon lainapääomaosuuden lisäksi jo kertyneet rahoitusvastikkeet, 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 isännöityrityksistä 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 valmistui 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 osakkaat (myös rakennusliike myymättömien asuntojen osalta) maksavat yhtiölle pääomavastiketta ja lainalle juoksee vastaavasti korko. Jos rakentamisvaiheen päättyessä myymätön huoneiston myytiin esimerkiksi 1.12.2010, yllä mainitusta ehdotuksen vastaisesta isännöitsijäntodistuskäytännöstä seuraisi, että isännöitsijäntodistuksessa ilmoitettaisiin vain 1.2.2009 ollut lainaosuus.

¹¹ Vastikerästien osalta todistuksessa voidaan myös mainita, sisältyykö rästiin arvonnalisäveroa.

¹² 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.

¹³ Isännöitsijäntodistuksessa on mainittava työn kohde sitä koskevan viimeisen ilmoituksen (ilmoitus suunnitellusta työstä, työn aloittaminen tai työn valmistuminen/käyttöönotto). Isännöitsijäntodistuksen pyytäjällä olisi lisäksi oikeus pyytää työn suunnittelua, toteutusta, valvontaa ja vastaanottamista koskevia asiakirjoja isännöitsijältä (ja oikeus tutustua niihin).

o) maininta siitä, että yhtiöjärjestyksessä tai yhtiökokouksen päätöksessä määrätään kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiön ja osakkeenomistajan kesken tai osakkeenomistajan oikeudesta muutostyöhön;¹⁴

p) maininta yhtiön tiedossa olevista muista osakehuoneiston käytön tai siitä aiheutuvien kustannusten kannalta olennaisista asunto-osakeyhtiölaista ja yhtiöjärjestyksestä poikkeavista sopimuksista.¹⁵

3) Yhtiön kiinteistöstä ja rakennuksista todistukseen on merkittävä:

a) yhtiön hallitseman kiinteistön tai kiinteistöjen kiinteistötunnukset ja pinta- alat¹⁶;

b) kiinteistön hallinnan peruste ja hallintaan mahdollisesti liittyvä lunastusoikeus;

c) jos yhtiö hallitsee kiinteistöä vuokrasopimuksen nojalla, on mainittava myös vuokranantaja, vuokrasuhteen päättymisaika, vuosivuokran määrä ja tarkistusperuste sekä mahdollinen lunastusoikeus ja osakehuoneistojen erilainen vastuu vuokran maksamisesta;

d) yhtiön rakennusten lukumäärä, käyttöönottovuosi, talotyyppi, pääasiallinen rakennusaine, kattotyyppi, kate, lämmitys-, ilmanvaihto- ja tietoliikennejärjestelmät¹⁷ ja tieto rakennuksessa olevista hisseistä;

e) rakennuksen tai rakennusten kerrosala, tilavuus sekä kerrosten ja porrashuoneiden lukumäärä;

f) jos kiinteistön tai rakennuksen hallinta perustuu yhteisomistukseen, on mainittava myös muut yhteisomistajat ja näiden omistusosuudet sekä yhteisomistuksen ehdot ja tiedot hallinnanjakosopimuksen rekisteröinnistä;¹⁸

¹⁴ Yhtiöjärjestysmääräysten siteeraamisen 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. Yhtiön päätökseen perustuva kunnossapitovastuu on olennainen tieto osakkaan kannalta ja asiaa on käsitelty kunnossapitovastuun jakautumista koskevista uuden AOYL:n esitöissä (esimerkiksi HE 24/2009 vp, s. 86). Esittelymuistiossa viitattaisiin yhtiökokouksen päätöksen osalta 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

¹⁵ 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. Esittelymuistiossa todettaisiin lisäksi, että 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 esimerkiksi hallituksen osakasjäsenten välisistä sopimuksista.

¹⁶ 8.9. Voimassa olevan AOYL:n vaatimus käyttämätöntä rakennusoikeuden ilmoittamisesta voisi olla tarpeen vain tilanteessa, jossa rakennusoikeuden käyttäminen voisi huonontaa joidenkin olemassa olevien osakehuoneistojen käytettävyyttä (=arvoa). Jos nykyisen kaltainen vaatimus säilytetään, sitä pitäisi selventää esim. niin, että on ilmoitettava kaavan ja rakennuslupien perusteella käyttämättä oleva rakennusoikeus (jonka mukaisen rakennusluvan saaminen ei kuitenkaan ole varmaa). Huoneiston käytettävyyteen vaikuttava potentiaalinen lisärakentamismahdollisuus tms. voitaisiin ilmoittaa myös muulla yleisemmällä tavalla (esim. muut huoneiston käytettävyyteen vaikuttavat seikat: ”Yhtiön kiinteistölle on/voi olla mahdollista rakentaa lisärakennus tai laajennus (tms.)”.

¹⁷ Voimassa olevasta asetuksesta poiketen käytetään antennijärjestelmän sijasta yleisempää ilmausta ”tietoliikennejärjestelmä”

g) osakehuoneistojen lukumäärät ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala, yhtiön osakkeiden lukumäärä¹⁹ jaoteltuna asuinosaakehuoneistojen ja muiden osakehuoneistojen²⁰ hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin;

h) yhtiön pysyvässä hallinnassa olevien huoneistojen yhteenlaskettu pinta-ala sekä yhtiön pysyvässä hallinnassa olevien autopaikkojen lukumäärä²¹ ja muut osakkeenomistajien käytössä olevat tilat²²;

i) asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettu selvitys yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta;

j) maininta siitä, onko yhtiöllä yhtiökokouksen hyväksymä suunnitelma rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapidosta ja uudistamisesta;²³

k) 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 käyttökustannuksiin²⁴;

l) sellaiset yhtiön päättämät ja hallituksen ehdottamat korjaukset ja muutokset ja yhtiökokouksen jälkeen ilmenneet korjaustarpeet, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin;²⁵

¹⁸ 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).

¹⁹ Voimassa olevassa asetuksessa osakkeiden määrää ja jakautumista koskevat tiedot sisältyvät yhtiön taloutta kuvaaviin tietoihin. Luonnoksessa ehdotettu paikka vastaa KH kortin mukaista tietojen jaottelua.

²⁰ Muilla osakehuoneistoilla tarkoitetaan lähinnä osakkeen omistuksen perusteella hallittavia liikehuoneistoja, autotalleja ja autopaikkoja.

²¹ Autopaikkojen määrä lienee tärkeä tieto huoneiston ostoa tai vuokraamista harkitsevalle. Tulisiko tästä KH kortin vaatimuksesta mainita asetuksessa?

²² Voimassa olevan asetuksen ilmaus ”osakkeenomistajien yhteiskäytössä olevat tilat” ei vastaa KH kortin 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.

²³ 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 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).

²⁴ Yhtiöllä olevat tiedot koskevat kyseistä kiinteistöä ja sillä olevia rakennuksia eivät esimerkiksi julkisuudessa esitettjä yleisiä arvioita putkiremonttien kustannustason noususta vaikka taloyhtiössä olisi edessä putkiremontti lähivuosina. Tämän kohdan perusteella pitäisi ilmoittaa sellaiset yhtiön tiedossa olevat kiinteistön ja rakennusten kuntoon vaikuttavat seikat, joita ei ilmoiteta muiden kohtien perusteella, kuten esim. sellainen tiedossa oleva merkittävä vesivahinko tai maaperän saastuminen, josta ei ole vielä käytettävissä kattavaa selvitystä, korjaussuunnitelmaa tai yhtiön päätöstä tarvittavista toimenpiteistä.

²⁵ 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.

m) l) suoritettut osakehuoneiston käytön tai käyttökustannusten kannalta olennaiset²⁶ kunnossapito- ja muutostyöt sekä niiden valmistumisajankohdat.

4) yhtiön taloudesta todistuksessa on oltava:

a) viimeksi laadittu ja vahvistettu²⁷ tilinpäätös, toimintakertomus ja talousarvio sekä pyydettyä yhtiöjärjestystä;

b) 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;

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

d) maininta siitä, onko yhtiö hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi;

e) tiedot yhtiön omaisuuden vakuuttamisesta;

5) muina tietoina todistukseen on merkittävä:

a) tiedot yhtiön kiinteistönhoidosta ja isännöinnistä²⁸.

b) tieto yhtiön osakekirjojen painamisesta;

c) tiedot yhtiön rakennusten energiatodistuksesta;

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

e) maininta kanteesta yhtiöjärjestyksen kohtuuttomuuteen johtavan määräyksen muuttamiseksi ja kanteessa tarkoitettua yhtiöjärjestyksen kohdasta;

f) tiedot sellaisista yhtiön tiedossa olevista muista seikoista, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti yhtiön taloudelliseen tilaan tai sen toimintaan²⁹ taikka osakehuoneiston käyttämiseen tai käyttökustannuksiin.

²⁶ Esimerkiksi putkiremontin osalta riittää, että mainitaan tiettyä kohdetta koskeva viimeksi tehty remontti.

²⁷ 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.

²⁸ Kiinteistönhoito ja isännöinti on kuvattava esim. KH kortin mukaisesti.

²⁹ 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)

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.

Tiedot on annettava isännöitsijäntodistuksen päiväyksen ajankohtana käytettävissä olevien tietojen perusteella. Osaketta koskevan lainaosuus ja energiatodistuksen mukaiset kulutustiedot voidaan kuitenkin antaa isännöitsijäntodistuksesta ilmenevän todistuksen tilaajan määrittämän sellaisen ajankohdan³⁰ tietojen perusteella, joka on viimeksi päättäneen tilikauden jälkeen.

Isännöitsijäntodistuksen tilaajan pyynnöstä isännöitsijäntodistuksen voi antaa ilman tilinpäätös-, talousarvio- ja energiatodistustietoja ja isännöitsijäntodistuksena voi antaa pelkät energiatodistustiedot.³¹ Tällaisesta pyynnöstä ja tietojen puuttumisesta on mainittava isännöitsijäntodistuksessa.

Isännöitsijäntodistukseen 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 pyynnöstä³². Jäljennökset on toimitettava kohtuullisen ajan kuluessa ja niistä voidaan periä yhtiö kuluja vastaava maksu.

3 §

Isännöitsijäntodistus vuokrausta varten³³

Osakehuoneiston vuokrausta varten voidaan antaa isännöitsijäntodistus, joka sisältää 2 §:ssä tarkoitetut tiedot lukuun ottamatta mainitun pykälän 2 momentin 2 kohdan h, n, o ja p alakohdan, 3 kohdan b, c, e, f, g, h, i ja l alakohdan, 4 kohdan a-c alakohdan sekä 5 kohdan b, d ja e alakohdan mukaisia tietoja.

³⁰ 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.

³¹ 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 edellytettyjen 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").

³² Yhtiö voi järjestää tutustumismahdollisuuden vastaavalla tavalla kuin mitä uuden asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 22 §:ssä säädetään yhtiökokousasiakirjoihin tutustumisen osalta. Tietojen on siten oltava tarvittaessa nähtävänä tietyssä paikassa. Vaatimuksen täyttämiseksi ei riitä, että tutustumisoikeutta voi käyttää vain tietoliikenneyhteyden avulla. Käytännössä vaihtoehtoisen tietoliikenneyhteyden järjestäminen johtanee siihen, että suurin tietoihin oikeutetuista hankkii tarvitsemansa tiedot tietoliikenneyhteyden avulla, mikä vähentänee olennaisesti tarvetta henkilökohtaiseen palveluun.

³³ Suppea isännöitsijäntodistus täyttää asunnonvuokraustilanteessa käsillä olevan tiedontarpeen, vähentää jossain määrin todistuksen laatimisesta aiheutuvia kustannuksia ja parantaa jossain määrin todistuksen luettavuutta 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 kehittyntä tietojärjestelmää ja asiakirjahallintoa käyttävien - isännöintiyritysten ja niiden asiakkaiden kannalta.

Tällaisesta isännöitsijäntodistuksesta on käytävä selvästi ilmi, että todistus on tarkoitettu vain vuokrausta varten ja että todistuksessa on vain osa 2 §:ssä tarkoitettussa todistuksessa annettavista tiedoista.

4 §

Isännöitsijäntodistuksen allekirjoittaminen

Isännöitsijäntodistus on päivättävä ja isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan allekirjoitettava. Isännöitsijä voi valtuuttaa työntekijänsä allekirjoittamaan isännöitsijäntodistuksen.³⁴

5 §

Voimaantulo

Tämä asetus tulee voimaan _ päivänä ____ kuuta 2010.

³⁴ 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 sähköpostiviestin liitteenä pdf-muotoon tallennettuna kuvana allekirjoitetusta isännöitsijäntodistuksesta. Jos asetuksessa sallittaisiin se, että isännöitsijä voisi yksipuolisesti päättää siitä, että hän antaa vain vahvaan sähköiseen identifiointiin perustuvia sähköisiä isännöitsijäntodistuksia, järjestely olisi ongelmallinen niiden isännöitsijäntodistuksen tilaajien kannalta, joilla ei ole sähköisten allekirjoitusten todentamiseen tarvittavia laitteita. Suurten isännöintiyritysten tarve sallia järjestely, jossa isännöitsijäntodistuksen allekirjoittamisesta vastaisi myös muodollisesti isännöintiyrityksen toimistohenkilökuntaan kuuluva, voitaneen hoitaa tarvittavalla tavalla siten, että isännöitsijä voi valtuuttaa palveluksessaan olevan henkilön allekirjoittamaan todistuksen.