

Oikeusministeriö
Lainvalmisteluosasto
PL 25
00023 VALTIONEUVOSTO

LAUSUNTO LUONNOKSESTA ASUNTO-OSAKEYHTIÖASETUKSEKSI (OM 11/41/2003)

Suomen Isännöinti-liitto ry kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta uudeksi asunto-osakeasetukseksi. Isännöinti-liitto on asunto-osakeyhtiöiden johtamisen ammattilaisten edustajana ja alan keskeisenä toimijana ollut mukana jo luonnoksen valmistelussa. Luonnos jatkaa erinomaisesti KH-kortin pari vuotta sitten suuntaamaa kehitystä.

Isännöinti-liitto on isännöintitoimialan ainoa edustaja Suomessa. Järjestöön kuuluu 260 jäsenyritystä ja 22 jäsenyhdistystä, joiden kautta mukana on noin 1200 päätyökseen isännöintiä tekevää henkilöä. Yhteensä Isännöinti-liittoon kuuluu yli 2/3 kaikista Suomen ammatti-isännöitsijöistä, joita on liiton arvion mukaan kaikkiaan 2500 kappaletta.

Isännöinti-liiton keskeinen tavoite on varmistaa ammattitaitoisen ja laadukkaan isännöinnin saatavuus asunto-osakeyhtiöissä. Muuttuneessa ja jatkuvasti muuttuvassa toimintaympäristössä asiantuntevien palvelujen saatavuus on avainasemassa myös asunto-osakeyhtiöissä. Ikääntyvä väestö ja vanheneva rakennuskanta sekä lisääntyvät vaatimukset asumistasossa ja asumispalvelujen saatavuudessa tulevat korostamaan ammattimaisen verkostojohtamisen tarvetta taloyhtiöissä. Asunto-osakeasetuksen tuleekin vastata näihin lisääntyviin tarpeisiin tuomalla asunto-osakeyhtiöiden toimintaan lisää tietoa ja avoimuutta.

Seuraavassa on lyhyesti Isännöinti-liiton huomioita asetusalunnoksesta. Kyseiset kohdat käytiin tarkemmin läpi tapaamisessa Jyrki Jauhiainen / Isännöinti-liitto 23.2.2010:

- 2§ lainaosuus -kohta on sisällöltään ja tarkoitukseltaan sinänsä oikea, mutta ilmaisultaan epäselvä ja saattaa aiheuttaa isännöintiyrityksissä tulkintaongelmia. Tilaajan määrittelemä -ilmaisuus tarkoittaa useimmiten kaupantekopäivää. Isännöintiala tulee hinnoittelulla ohjaamaan, ettei lainaosuuksia turhaan lasketa useita kertoja.
- Oikeusministeriön on syytä tarkistaa muun lainsäädännön (esim. kirjanpitolaki) vaikutukset siihen, voidaanko isännöitsijäntodistukseen liittää sellaiset tilinpäätös ja talousarvio, joita ei ole yhtiökokouksessa vahvistettu. Jos näin on, tulee kohdasta 2§ 4a poistaa sana laadittu.
- 2§ 4a -kohdan asiakirjoihin on syytä lisätä tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus.
- 2§ loppuun korvauksia käsitteleväksi tekstiksi esitämme muotoilua: niistä voidaan periä korvaus.
- 2§ viimeinen kohta: oikeus tutustua asiakirjoihin -ilmaisuus on poistettava. Perusteluna mm. se, että tätä on käytännössä mahdotonta järjestää kohtuullisin järjestelyin. Selkeästi huonompi vaihtoehto on, että tähän lisätään maininta: tutustumisesta voidaan periä erillinen maksu.
- 2§ kohta 2i, yhtiölle suoritettavat muut maksut, on epäselvä. Ilmeisesti tässä on tarkoitus kertoa kaikki yhtiössä käytössä olevat erilliset vastikkeen ulkopuoliset maksut (esim. autopaikka, sauna, tv, laajakaista). Tätä kohtaa on mielestämme selvennettävä esimerkiksi siten, että yhtiön ns. hinnasto on esillä.
- Rahoitusvastike-termi muutetaan kaikissa kohdissa yhteneväksi AOYL:n kanssa, eli käytetään termiä pääomavastike.
- Olisi syytä pohtia, onko lainkaan tarvetta säädellä, mitä liitetiedoissa annetaan. Tärkeää on antaa todistuksen käyttäjille oikeat tiedot selkeästi. Ehdotamme, että viittaukset liitteisiin poistetaan kokonaan. Yhteenvetosivusta tulee tähän varmasti toimialan oma ratkaisu. Yhteenvetosivun selkeät viittaukset siihen, mistä tiedot löytyvät, lienee riittävän selkeä tapa esittää asiat. Jos kuitenkin halutaan erotella todistus ja sen liitteet, pitäisi liitteinä voida antaa ainakin 2§:n 3i ja k kohtien tiedot.
- Asetukseen olisi lisättävä AOYL:n 6 luvun 3§:n 3. kohdan kaikki tiedot.

- Todistus vuokrausta varten -kohtaa on syytä tarkentaa. On täsmennettävä, miten todistus annetaan, esimerkiksi siten, että se annetaan aina vuokrauskäyttötarkoituksiin annettavissa todistustilauksissa. Sen laajuutta on myös syytä vielä pohtia. Siihen olisi syytä liittää tiedot ainakin yhtiön rakennusten kuntoon liittyvistä asioista. Jopa osakkeen omistajan velat yhtiölle olisivat varmasti vuokralaiselle hyviä tietoja. Kuten aiemmin on todettu, tietojen määrä ei tule juurikaan vaikuttamaan todistuksen tekokustannuksiin.

Helsingissä 26.2.2010

Suomen Isännöinti-liitto ry
Tero Heikkilä

toimitusjohtaja