

**LAPPEENRANNAN TEKNILLINEN YLIOPISTO**

Kauppätieteiden tiedekunta

Kauppätieteiden kandidaatin tutkinnon tutkielma

Laskentatoimi

**UUDEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN VAIKUTUKSET TALOYHTIÖN  
TILINTARKASTUKSEEN**

**IMPACT OF REVISED FINNISH LIMITED-LIABILITY HOUSING COMPANY LAW  
ON AUDITING**

Tekijä Emma Ritvanen

Ohjaaja Timo Alho

# SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO .....	1
1.1	TUTKIMUKSEN TAUSTAA .....	1
1.2	TUTKIMUSONGELMA, TAVOITTEET JA RAJAUKSET .....	2
1.3	TUTKIMUKSEN METODOLOGISET VALINNAT SEKÄ AINEISTO JA RAKENNE .....	3
2	LAKIUUDISTUKSEN TAUSTALLA OLEVAT SYYT .....	5
2.1	EY:N SUOSITUS TILINTARKASTUKSEN LAADUNVALVONNASTA .....	5
2.2	ASUMISMUODOT MUUALLA EUROOPASSA .....	6
3	TILINTARKASTUKSEN SUORITTAMINEN .....	8
3.1	AUKTORISOIDUN TILINTARKASTAJAN SUORITTAMA TARKASTUS .....	8
3.2	TOIMINNANTARKASTAJAN SUORITTAMA TARKASTUS .....	9
3.3	TILINTARKASTUKSEN TEKEMÄTTÄ JÄTTÄMINEN .....	13
3.4	ERITYINEN TARKASTUS .....	14
4	UUDEN LAIN EDUT, ONGELMAT JA VOIMAANPANO .....	16
4.1	UUDEN LAIN EDUT .....	16
4.2	LAKIMUUTOKSEN ONGELMAT .....	16
4.3	LAIN VOIMAANPANO .....	19
5	JOHTOPÄÄTÖKSET JA ARVIOINTIA .....	20
5.1	JOHTOPÄÄTÖKSET .....	20
5.2	TUTKIMUKSEN ARVIOINTIA JA EHDOTUKSET JATKOTUTKIMUKSILLE .....	21
	LÄHTEET .....	23

## LIITE

Haastattelukysymykset

## LYHENTEET

AOYL	Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599 (voimassa 1.7.2010 alkaen)
HE	Hallituksen esitys
HTM	Kauppakamarin tilintarkastusvaliokunnan hyväksymä tilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö
KHT	Keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunnan hyväksymä tilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö
TTL	Tilintarkastuslaki 13.4.2007/459
TILA	Keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunta
VALA	Valtion tilintarkastuslautakunta

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Tutkimuksen taustaa

**AOYL (2009/1599) 2§** *Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.*

Heinäkuun alussa 2010 voimaan tulevaa uutta asunto-osakeyhtiölakia (jäljempänä: *uusi laki*) on valmisteltu pitkään. Hallituksen esityksen 24/2009 mukaan uuden asunto-osakeyhtiölain tarkoituksena on edistää asunto-osakeyhtiömuotoista asumista niin, että asuminen voidaan järjestää osakkeenomistajien kannalta mahdollisimman tehokkaasti, turvallisesti ja riittävän ennakoitavalla tavalla. Uusi asunto-osakeyhtiölaki ei muuta lain periaatteita, vaan lähinnä selventää menettelytapoja ja sääntelyä. (HE 24/2009, 13)

Lain uudistuksessa on merkittäviä selkeyttäviä kannanottoja, joiden ansiosta asunto-osakeyhtiön tilintarkastajan työ selkeytyy. Myös tilintarkastusvelvoite suurissa taloyhtiöissä jatkuu. Tavoitteena on selkeästi osakkaan aseman suojaaminen, sillä oma koti on yleensä yksityisen ihmisen suurin investointi. (Saarinen 2006, 4)

Edellinen, 1.1.1992 voimaan tullut vanha asunto-osakeyhtiölaki (1991/809) valmisteltiin 1960–1980 -luvulla, jolloin yli 60 prosenttia nykyisestä asuntokannasta rakennettiin (HE 24/2009 vp, 1). Uudelle laille on tarvetta, sillä edellisen lain voimaantulosta on kulunut lähes 20 vuotta ja myös osakeyhtiölaki, johon asunto-osakeyhtiölaki osaksi perustuu, on muuttunut. Asunto-osakeyhtiöiden määrä on myös lisääntynyt merkittävästi entisen asunto-osakeyhtiölain 47000 asunto-osakeyhtiöstä (Kaila, 1) vuoden 2009 lopun yli 81000 yhtiöön (Patentti- ja rekisterihallitus 2010). Lain uudistaminen on kuitenkin nopeutunut huomattavasti, sillä vanhaa asunto-osakeyhtiölakia edeltänyt laki oli vuodelta 1926.

## 1.2 Tutkimusongelma, tavoitteet ja rajaukset

Tässä tutkielmassa keskitytään uuden asunto-osakeyhtiölain suurimpiin vaikutuksiin asunto-osakeyhtiön tilintarkastamisessa. Näkökulmana on nimenomaan taloyhtiön osakkaan näkökulma. Lain pienemmät ja käytännön työhön vähemmän vaikuttavat yksityiskohdat, kuten kirjoitustekniset muutokset, jätetään käsittelemättä. Uuden lain merkittävimpiä muutoksia on muun muassa, että yhtiössä on oltava yhtiökokouksen valitsema toiminnantarkastaja, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa tai yhtiöjärjestyksessä ei määrätä toisin. Myös tilintarkastusvelvoite on poistunut pienistä, alle 30 huoneiston taloyhtiöistä.

Pääongelma voidaan muotoilla seuraavasti:

- Kuinka uusi asunto-osakeyhtiölaki vaikuttaa taloyhtiön tilintarkastukseen?

Alaongelmiksi voidaan määritellä:

- Millainen ero on auktorisoidun tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan tekemillä tarkastuksilla siihen, että tilintarkastus jätetään tekemättä?
- Millaisia etuja ja ongelmia toiminnantarkastajan tehtävä tuo taloyhtiölle?

Tutkimuksen pääongelmana on käsitellä yleisesti uuden lain vaikutuksia taloyhtiön tilintarkastukseen. Lain pohjalla olevat syyt ovat mielenkiintoisia, ja tämän vuoksi on tärkeää pohtia, minkä vuoksi lakia on ylipäättään muutettu. Yhteenvetona tutkimuksessa punnitaan uuden lain etuja ja haittoja.

### 1.3 Tutkimuksen metodologiset valinnat sekä aineisto ja rakenne

Tutkimuksen tavoitteena oli saada kattava kuva uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutuksista tilintarkastukseen. Lähdemateriaalin, varsinkin kansainvälisen, puute muodostui ongelmaksi. Aineistona käytettiin erilaisia lakiin johtaneita juridisia lähteitä ja lehdistössä julkaistuja artikkeleita. Vertailuaineistona käytettiin myös vanhan osakeyhtiölain aikaisia kirjoituksia. Uudistuvalla asunto-osakeyhtiölainsäädännölle ja sen toteutumiselle ei voida hakea kansainvälistä vertailupohjaa, sillä Suomen asunto-osakeyhtiölaki on ainutkertainen.

Tutkimusta varten haastateltiin kuutta isännöitsijää. Kaksi haastattelusta tehtiin puhelimitse ja neljä kasvotusten henkilökohtaisena haastatteluna Jyväskylässä huhtikuun alussa vuonna 2010. Haastattelut olivat puolistrukturoituja eli haastateltaville esiteltiin samat kysymykset, mutta he saivat vastata niihin omin sanoin (Tilastokeskus 2010). Kukin haastattelu kesti noin kymmenen minuuttia. Haastatteluissa oli läsnä kaksi henkilöä eli haastateltava ja tutkija.

Tutkimuksen strategia on deskriptiivis-normatiivinen, joka kysyy miten asiat ovat ja miten niiden pitäisi olla. Uuden lain syntyminen on pitkäaikainen prosessi, ja sen taustalla olevat motiivit ovat mielenkiintoisia. Siksi tutkimus on myös kvalitatiivinen eli ymmärtämään pyrkivä: tutkimuksessa pyritään erottamaan uuden ja vanhan asunto-osakeyhtiölakien syy-seuraus-suhteita. Empiria on mukana ainoastaan jo tehtyjen tutkimusten kautta. Tätä tutkimusta toteutettaessa uuden lain vaikutukset eivät ole nähtävissä.

Tutkimuksen ensimmäinen luku käsittää johdannon. Toisessa luvussa käsitellään uuden lain tavoitteita ja syitä, joiden vuoksi lain muuttamiseen on päädytty. Kolmannessa luvussa verrataan auktorisoitua tilintarkastajan tekemää tarkastusta ja toiminnantarkastusta ja myös sitä, että tarkastus jätetään kokonaan tekemättä. Luvussa käsitellään myös uutta toiminnantarkastajan roolia taloyhtiöiden informaation tuottajana sekä toiminnantarkastuksen etuja ja haittoja. Neljännessä

luvussa käsitellään yleisesti lain voimaantuloa sekä mahdollisia etuja ja haittoja. Viimeisessä eli viidennessä luvussa on yhteenveto tutkimuksen tuloksista.

## 2 LAKIUUDISTUKSEN TAUSTALLA OLEVAT SYYT

### 2.1 EY:n suositus tilintarkastuksen laadunvalvonnasta

Euroopan yhteisöjen komissio antoi 15.11.2000 suosituksen, jonka mukaan jäsenvaltioiden olisi ryhdyttävä toimenpiteisiin sen varmistamiseksi, että kaikki lakisääteisiä tilintarkastuksia suorittavat henkilöt ovat laadunvarmistusjärjestelmän alaisia (Komission suositus 2001/256/EY). Yksi suurimpia tilintarkastusalan viime aikojen muutoksia onkin ollut niin sanotun maallikkotilintarkastuksen poistuminen vuoden 2011 tilinpäätöksen jälkeen. Uusi asunto-osakeyhtiölaki seuraa vuonna 2007 uusittua tilintarkastuslakia (TTL), jonka tavoitteena on parantaa tilinpäätöksen ja tilintarkastajan uskottavuutta.

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen erityispiirteitä muihin osakeyhtiöihin verrattuna on kunkin osakkeenomistajan henkilökohtainen, yhtiöön sijoitettu hyvin suuri omaisuus. Lisäksi heidän tietämyksensä taloudellisista raporteista vaihtelevat hyvin paljon. Jossakin määrin asunto voidaan nähdä hyvinkin riskipitoisena sijoituksena, sillä sitä ei ole hajautettu, kuten yleensä sijoitussalkku on, ja taloyhtiön toimenpiteillä tai niiden tekemättömyydellä on hyvin suuri vaikutus asunnon arvoon. Esimerkiksi vakuutuksen jättämättä ottamisella saattaa olla kauaskantoiset seuraukset. Tämän vuoksi asunto-osakeyhtiön asiallisesti tehdyllä tilintarkastuksella on hyvin suuri merkitys.

Hallituksen esityksen mukaan asunto-osakeyhtiölain tulisi palvella mahdollisimman hyvin myös pieniä asunto-osakeyhtiöitä. Entisen lain aikaan hyväksytyä tilintarkastajaa edellyttävä huoneistomäärä oli sata (Kaila 1991, 172). Uudessa laissa rajaa on laskettu 30 huoneistoon, ja muutos tuli voimaan jo 1.1.2010 (HE 161/2009, 143). Saarisen (2004, 4) mukaan kuitenkin monet tahot, kuten Keskuskauppakamari, haluaisivat vieläkin pienemmän rajan, koska osakkaiden yhdenvertaisuus voi helposti vaarantua esimerkiksi vastikekirjanpidon epäselvyyksien vuoksi. Kaikkein pienimmissä yhtiöissä lakisääteisen tilintarkastuksen toimittaminen voi osoittautua ongelmalliseksi, jos esimerkiksi kaikki talossa asuvat ovat tilintarkastuslain mukaan



esteellisiä tilintarkastajiksi (HE 24/2009, 19). Esteellisyys voi johtua muun muassa hallituksen jäsenyydestä. Tämän vuoksi tilintarkastusvelvollisuus on poistettu alle 30 huoneiston taloyhtiöistä.

## 2.2 Asumismuodot muualla Euroopassa

Valtion lainsäädännölliset päätökset seuraavat yleistä poliittista linjaa. Suomessa valtio tukee omistusasumista muun muassa takaamalla yksityishenkilöiden asuntolainoja ja hyväksymällä korot verovähennyksiksi. Asunto-osakeyhtiön suosiota muihin asumismuotoihin verrattuna lisää myös sen verokohtelu: asunto-osakeyhtiön osakkeesta maksettava varainsiirtovero on 1,6 prosenttia, kun taas kiinteistöstä sitä maksetaan 4 prosenttia. Asiantuntijoiden mielestä viime aikoina keskusteluissa ollut asuntotulon verotus tuskin toteutuu omistusasumisen vahvan aseman ja poliittisten syiden vuoksi (Rossi, 2010).

Muualla Euroopassa tilanne on varsin erilainen. Esimerkiksi Ruotsissa omistusasumista helpotettiin lakimuutoksella vasta viime vuonna. Vuokraaminen on Ruotsissa vieläkin melko edullista, ja esimerkiksi reilun 50 neliön kaksion vuokra Tukholman vanhassa kaupungissa voi olla alle 500 euroa. Ero Suomen vuokratason on huomattava, kun puolestaan muussa hintatasossa ei ole merkittäviä eroavuuksia. (Mullistus: Ruotsalaiselle mahdollisuus ostaa asunto 2009)

Osuustoiminnallisella asumisella on ollut tärkeä merkitys Ruotsin, Norjan ja Tanskan asuntopolitiikassa (HE 16/1994). Esimerkiksi Tanskassa on osuuskunta-asuntoja, jotka maksavat vain viidenneksen tai kymmenyksen vastaavasta omistusasunnon hinnasta, mutta kuukausimaksu on yhtiövastiketta korkeampi (Oksanen 2006). Menettely vastaa lähestulkoon Suomen asumisoikeusasuntoja.

Muualla Euroopassa vuokralla asuminen on paljon Pohjoismaita tyypillisempää. Esimerkiksi Berliinissä omistusasuntoja on vain 11,5 prosenttia (Laita, 2008). Suomessa omistusasumisen suosio on Euroopan huippuluokkaa (Asuntopolitiikka EU:n jäsenvaltioissa 1996). Venäjällä on Suomen asunto-osakeyhtiöitä vastaavia

asuiyhteisöjä, joiden ongelmana on kuitenkin ollut kattavan lainsäädännön puute: laeissa ei ole esimerkiksi riittäviä keinoja rajoittaa asumismaksujen maksamattomuutta (Vihavainen 2009, 78).

## 3 TILINTARKASTUKSEN SUORITTAMINEN

### 3.1 Auktorisoidun tilintarkastajan suorittama tarkastus

Kiinteistöyhtiöiden kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tarkastaminen edellyttää tilintarkastustoimen tuntemisen lisäksi kirjanpitoa koskevien säännösten, yhteisölainsäädännön ja verolainsäädännön tuntemusta (Etelämaa 2007, 13). Monet KHT- ja HTM-tilintarkastajat ovatkin erikoistuneet asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksiin. Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus edellyttää lisäksi läheistä yhteistoimintaa isännöitsijöiden ja kirjanpitäjien kanssa. Tilintarkastajan on oltava heistä riippumaton, koska isännöitsijän hoitama hallinto ja kirjanpitäjän laatima kirjanpito ovat tilintarkastuksen eli tilintarkastajan suorittaman valvonnan kohteena. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 432)

Tilintarkastajan pätevyysvaikutukset korostuvat erityisesti taloudellisissa kriisitilanteissa. Edellisen laman aikaan moni pettyi tilintarkastajan antamiin raportteihin konkurssien lisääntyessä (Valtonen 1993). Vuosituhannen vaihteen tilinpäätösskandaalit johtivat Yhdysvalloissa Sarbanes-Oxley -lain säätämiseen. Sarbanes-Oxley -laki säätelee muun muassa tilintarkastusyhteisöjen toimintaa. Yhdysvalloissa tapahtuneiden asioiden voidaan nähdä heijastuvan Euroopankin lainsäädäntöön.

Tilintarkastuksen ulkopuoliselle lukijalle on tärkeää, kuka kertomuksen on antanut ja allekirjoittanut. Jos tilintarkastuskertomuksen allekirjoittaja on alalla tunnettu ja tunnustettu tilintarkastaja, sanomaan luotetaan. (Virtanen 2003, 31) Tämä vaikuttanee myös tilintarkastajien työllisyyteen: luotettavalla tilintarkastajalla on tilintarkastusmarkkinoilla kysyntää.

Kaikkien tutkimusta varten haastateltujen isännöitsijöiden mielestä auktorisoidun tilintarkastajan tekemä tilintarkastus on laadukkaampi kuin muulla tavalla tehty tarkastus. Perusteluita olivat esimerkiksi parempi laskentatoimen ja kirjanpidon tuntemus, ammattimaisuus ja työn laaja-alainen ulottuvuus koko tilinpäätöksen ja

kirjanpidon tarkastamiseen. Kukaan isännöitsijöistä ei myöskään usko tilintarkastuskustannusten nousevan merkittävästi. Arviot auktorisoidun tilintarkastajan tekemästä tarkastuksesta vuositason olivat noin 300–500 euroa, mikä ei kuulemma vaikuta vastikkeisiin juuri lainkaan. Isännöitsijöiden mielestä hyvästä kannattaa kuitenkin maksaa. Taloyhtiöt säästävät usein vääristä paikoista ja tilintarkastukseen kannattaa panostaa.

Tilintarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus ei muuttunut tilintarkastus- ja asunto-osakeyhtiölakeja uudistettaessa. Vahingonkorvausvelvollisuuspykälät ovat pakottavaa oikeutta AOYL:n 24. luvun 11 §:n mukaan. Tämä tarkoittaa, että yhtiöjärjestyksessä ei voida rajoittaa oikeutta vahingonkorvaukseen. Ennen maallikkotilintarkastuksen poistumista vastuu maallikon tilintarkastustyöstä ei ollut käytännössä toteutunut, koska heiltä ei yleensä ollut vaadittu vahingonkorvausta virheellisen tilintarkastuskertomuksen mahdollisesti aiheuttamista vahingoista (HE 194/2006, 18). Suomessa ja useissa muissa maissa auktorisoidun tilintarkastajan vastuu on rajaton, ja hän on usein jäänyt myös ainoaksi vastuunkantajaksi, koska kaikki tietävät hänellä olevan vakuutuksen tällaisen tilanteen varalle (Laitinen 2007b).

### **3.2 Toiminnantarkastajan suorittama tarkastus**

Uuden lain mukaan asunto-osakeyhtiön tulee valita toiminnantarkastaja, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa eikä yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Yhtiön ei tarvitse muuttaa yhtiöjärjestystä toiminnantarkastajan käyttöön siirtymisen yhteydessä. Toiminnantarkastajaa koskevat vaatimukset vastaavat nykyistä maallikkotilintarkastuskäytäntöä (HE 24/2009, 6). Näin ollen esimerkiksi asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsen tai tämän puoliso ei voi toimia toiminnantarkastajana (Kuhanen 2009, 30). Kuitenkaan suuri osa nykyisistä maallikkotilintarkastajista ja heidän suorittamasta tarkastuksestaan ei täytä edes vanhan tilintarkastuslain vaatimuksia, mikä johtaa epäselvyyteen tällaisen tilintarkastajan tehtävien ja vastuun suhteen (HE 24/2009, 39). Maallikkotilintarkastajien suorittamaa tilintarkastusta on pidetty epäluotettavana eikä sen ole katsottu parantavan merkittävästi tilinpäätöksen luotettavuutta (HE 194/2006, 18). Tämän vuoksi onkin oleellista, ettei toiminnantarkastukseen kohdistu perusteettomia odotuksia, jotka vain lakisääteinen

tilintarkastus voi täyttää (Linnainmaa 2008). Toiminnantarkastuksen kohteena onkin lähinnä yhtiön hallinnon ja talouden tarkastaminen osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla (Sillanpää & Vahtera 2010, 181).

Hallituksen esityksessä eduskunnalle uudesta asunto-osakeyhtiölainsäädännöstä 4.6.2008 todetaan, että toiminnantarkastus eroaa tilintarkastuksesta siinä, että toisin kuin tilintarkastajalla, toiminnantarkastajalla ei ole ammatillisia kelpoisuusvaatimuksia ja toiminnantarkastuksen suorittamiseen ja toiminnantarkastajan lausuntoon ei sovelleta kansainvälisiä normistoja. Vanhan asunto-osakeyhtiölain aikana maallikkotilintarkastajalla tuli olla tilintarkastuksen ja taloudellisten asioiden tuntemus (Kaila 1991, 172). Oikeusministeriön Keskuskauppakamarilta pyytämän lausunnon mukaan keskeinen ero tilintarkastuksen ja toiminnantarkastuksen välillä on se, että tilintarkastaja toimii osakkeenomistajien lisäksi kolmansien tahojen, kuten tilinpäätöstietojen käyttäjien ja yleisen edun nimissä. Sen sijaan toiminnantarkastaja toimii yhtiön osakkeenomistajien etujen hyväksi, mutta hänen tehtävänsä ja vastuunsa eivät liity ulkopuolisiin tahoihin. (Linnainmaa 2008)

Toiminnantarkastuksen etuna on, että asukastilintarkastajalla on tieto siitä, mitä taloyhtiössä oikeasti tapahtuu (Hertsu 2007). Pienissä yhtiöissä edullinen toiminnantarkastus lisää asukkaiden tietoa yhtiön taloudesta. Koska tilintarkastuspakkoa ei enää ole, on parempi, että on edes jonkinlainen tarkastus. Toisaalta asukastarkastuksen ongelmana ovat nimenomaan puutteellinen tietotaito sekä intressiriski – asukkaalla voi olla tarve toisaalta suojella ja toisaalta vahingoittaa naapureitaan.

Ympäristövaliokunnan mietinnön (10/2009) mukaan toiminnantarkastajan suorittama tarkastus on laillisuustarkastusta, joka sisältää yhtiön talouden ja hallinnon tarkastuksen yhtiön toiminnan laadun ja laajuuden kannalta riittävällä tavalla. Toiminnantarkastajalle ei ole asetettu ammatillisia vaatimuksia. HTM-tilintarkastajat ry:n mukaan toiminnantarkastaja antaa jo nimityksenä kuvan asiantuntevammasta tarkastuksesta kuin mistä todellisuudessa on kysymys (HTM-tilintarkastajat ry 2008). Toisaalta HTM-tilintarkastajat ry:n lausuntoihin on suhtauduttava varauksella, sillä heidän voidaan ajatella olevan puolueellisia lausunnoissaan. Toiminnantarkastajaa ei

myöskään ilmoiteta kaupparekisteriin, ja oletuksena on, että toiminnantarkastajaksi valitaan yleensä yksi yhtiön osakkeenomistajista. Ympäristövaliokunta on huolissaan siitä, että toiminnantarkastajajärjestelmä ei tulisi toimimaan käytännössä, tilintarkastuksesta aiheutuvat kustannukset nousevat ja päteviä tilintarkastajia ei ehkä tulevaisuudessa ole riittävästi. Valiokunnan mukaan toiminnantarkastajajärjestelmän sopivuutta ja tarkastuskäytännön kehitystä on seurattava. (YmVM 10/2009 vp – HE 24/2009)

HTM-tilintarkastajat epäilevät oikeusministeriölle antamassaan lausunnossa, että toiminnantarkastajien asiantuntemus ei ole riittävällä tasolla, jotta he pystyisivät hoitamaan heille asetettuja tehtäviä. Tästä johtuen lainsäädännön käytännöistä perillä olevat hallituksen jäsenet, isännöitsijä tai osakkaat voivat helposti hyödyntää järjestelmää ja saada esimerkiksi remontointikulujaan taloyhtiön maksettaviksi. (HTM-tilintarkastajat ry. 2008) Ammattimaisten tilintarkastajien lausuntoihin kannattaa kuitenkin suhtautua varauksella, sillä niissä voi kuvastua riski oman työn vähenemisestä.

Tutkimusta varten haastateltujen isännöitsijöiden mielestä toiminnantarkastus on parempi kuin se tilanne, että taloyhtiössä ei tehtäisi mitään tarkastusta. Toiminnantarkastuksen laatu on kuitenkin hyvin paljon kiinni sen tekijästä. Toiminnantarkastus myös koetaan turhaksi, mikäli tilintarkastuksen hoitaa auktorisoitu tilintarkastaja. Mikäli kuitenkin yhtiöön valitaan sekä toiminnan- että tilintarkastaja, suorittavat he kumpikin lähtökohtaisesti omaa tehtäväänsä ja kumpikin antaa erillisen lausuntonsa (Sillanpää & Vahtera 2010, 175). Isännöitsijöiden mielestä toiminnantarkastuksen hyvänä puolena on sen edullisuus ja mahdollisuus perehtyä taloyhtiön kuitteihin tarkasti yksittäistasolla.

Hallituksen esityksen 24/2009 mukaan toiminnantarkastajalla on oikeus saada asunto-osakeyhtiöltä palkkio tarkastuksen suorittamisesta. Yhtiö vastaa myös muista toiminnantarkastuksesta syntyvistä kustannuksista. Toiminnantarkastaja on uusi nimeke ja varsinkin alussa toiminnantarkastajan palkkion määräytyminen ja määräytymisperuste saattavat puhuttaa ihmisiä. Toiminnantarkastus vaatii paljon työtä eikä sitä siten voi suorittaa ilman palkkiota. Muut asukkaat voivat kokea

häiritseväenä sen, että yhdelle asunto-osakeyhtiön asukkaista maksetaan palkkio. Palkkion suuruutta voidaan arvioida vasta toiminnantarkastuksen käytännön yleistyttyä.

Kiinteistöliiton lakimiehen tulkinnan mukaan toiminnantarkastajan vastuu koskee ainoastaan tehtäviin kuuluvia toimia ja on lievempää kuin tilintarkastajan vastuu. Hyvä toiminnantarkastustapa tulee täsmentymään tulevaisuudessa. Yleisiä periaatteina pidetään alalla yleisesti noudatettavia suosituksia sekä maallikoiden suorittamaa tarkastustapaa ja huolellisuutta, jota voidaan odottaa muulta kuin ammattimaiselta tarkastajalta. (Kärkkäinen 2009, 16) Luonnollisesti tekoon, joka on tapahtunut ennen uuden lain voimaantuloa, sovelletaan vanhaa lakia (Laki asunto-osakeyhtiölain voimaantulosta 22.12.2009/1600). Toiminnantarkastuksen vahingonkorvausvelvollisuudesta on säädetty AOYL:n 24. luvun 5 §:ssa:

***Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus.*** *Toiminnantarkastaja on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka hän on tehtävänsä suorittaessaan aiheuttanut yhtiölle tahallisesti tai huolimattomuudesta. Toiminnantarkastajan on korvattava myös vahinko, jonka hän on tehtävässään muuten tätä lakia tai yhtiöjärjestyksestä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle. Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla tätä lakia muulla tavalla kuin pelkästään rikkomalla 1 luvun säännöksiä toiminnan keskeisistä periaatteista tai jos vahinko on aiheutettu rikkomalla yhtiöjärjestyksen määräystä, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei menettelystä vastuussa oleva osoita menettelleensä huolellisesti.*

Nähtäväksi jää, miten tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan roolit ja vahingonkorvausvastuut eroavat, ja onko toiminnantarkastuksesta etua vai haittaa tilintarkastukselle. Näillä näkymin toiminnantarkastusta ei aiota säädellä mitenkään, toisin kuin tilintarkastusta, jota valvoo useampi viranomaiselin, kuten Keskuskaupakamarin tilintarkastuslautakunta TILA ja Valtion tilintarkastuslautakunta VALA.

### 3.3 Tilintarkastuksen tekemättä jättäminen

Uudesta laista on poistunut vanhan asunto-osakeyhtiölain mukainen pakko valita tilintarkastaja (AOYL 17.5.1991/809, 5 luku 63 §). Alle 30 asunnon taloyhtiön ei ole pakko valita enää lainkaan tilintarkastajaa 1.7.2007 uudistetun TTL:n mukaan, jos vain yksi TTL:n toisen luvun 4 §:n ehdoista täyttyy: taseen loppusumma yli 100 000 euroa, liikevaihto tai sitä vastaava tuotto yli 200 000 euroa tai palveluksessa keskimäärin yli kolme henkilöä. Kynnys valita taloyhtiölle vapaaehtoinen tilintarkastaja nousee varmasti, koska tilintarkastajan on oltava ammattitilintarkastaja. Samalla myös kulut nousevat. Kiinteistöliiton tutkimusjohtaja Mauri Marttilan mukaan tilintarkastusvelvoitteen poistuminen voi aiheuttaa sen, että pienissä taloyhtiöissä ei pian ole kirjanpitoa eikä tilinpäätöstä, koska verottajakaan ei vaadi kyseisiä tietoja pieniltä yhtiöiltä (Hertsi 2007). Asunnon taloudellinen merkitys on kuitenkin sen omistajalle yhtä suuri riippumatta asunto-osakeyhtiön asuntojen lukumäärästä. HTM-tilintarkastajat ry:n mielestä rajan tulisi olla kymmenen huoneistoa (OM 2006:9 lausuntotiivistelmä, 55).

Lakimuutoksen etuna ovat sen tuomat kustannussäästöt. Tilintarkastusvelvollisuuden poistamisen taustalla voi olla myös entistä suurempi hyväksytyjen tilintarkastajien tarve, kun maallikkotilintarkastus poistuu ja tilintarkastusvelvollisuus koskee yhä pienempiä taloyhtiöitä. Toisaalta aivan pienissä, muutaman huoneiston taloyhtiöissä tilintarkastus tuskin tuo mitään lisäarvoa omistajille.

Tilintarkastusvelvollisuuden poistamisen haittana on sidosryhmäinformaation huonontuminen. Alle 30 asunnon taloyhtiöilläkin on usein velkaa. Myös taloyhtiöstä mahdollisesti huoneistoa ostavaa henkilöä kiinnostaa tietää taloyhtiön todellinen tila. Joissakin tapauksissa esimerkiksi velkojan asema saattaa kuitenkin olla niin vahva, että hän pystyy vaatimaan tilintarkastuksen tekemistä (Leppiniemi 2004).

Kukaan haastatelluista isännöitsijöistä ei pitänyt tilintarkastuksen tekemättä jättämisestä hyvänä asiana eikä suosittelle sitä asiakkailleen. Tilintarkastuksen tekemättä jättäminen voi aiheuttaa sen, että kirjanpidossa ja tilinpäätöksessä on



systemaattisia virheitä, jotka kertaantuvat. Tilintarkastuksen tekemättömyydestä on haittaa osakkeenomistajan lisäksi myös isännöitsijälle. Väärinkäytökset todennäköisesti myös lisääntyvät, jos tilintarkastusta ei tehdä. Tilintarkastus luo asunto-osakeyhtiöön paremman ilmapiirin, sillä ei tarvitse epäillä, toimivatko hallituksen jäsenet ja isännöitsijä rehellisesti.

Vaikka tilintarkastajaa ei olisikaan velvollisuus valita, on yhtiökokouksen valittava tilintarkastaja, jos osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista sitä vaativat. HTM-tilintarkastajien mielestä tilintarkastaja tulisi valita yhdenkin osakkaan vaatimuksesta (OM 2006:9 lausuntotiivistelmä, 54).

### **3.4 Erityinen tarkastus**

Vaikka asunto-osakeyhtiössä ei tehtäisi tilintarkastusta, voi asunto-osakeyhtiön asukas vaatia erityisen tarkastuksen toimittamista aluehallintovirastolta (vanhassa laissa lääninhallitus) yhtiön hallinnosta, kirjanpidosta tai tietyistä toimenpiteistä ja seikoista. Käytännössä asunto-osakeyhtiöissä erityisiä tarkastuksia on suoritettu muun muassa suurien korjaushankkeiden kustannuksien selvittämiseksi (Etelämaa 2007, 26). Erityisen tarkastuksen ei tarvitse koskea päätyneen tilikauden asioita, vaan tarkastus voi ulottua pitkälle taaksepäin (Horsmanheimo 2008, 395).

Uuden asunto-osakeyhtiölain säännökset erityisestä tarkastuksesta periytyvät pitkälti aiemmasta laista. Kuitenkin erityisen tarkastuksen määrittämisestä koskevaa säännöstä on täsmennetty siten, että jatkossa vain viranomaisen voi määrätä erityisen tarkastuksen. Uuden lain mukaan yhtiökokouksen enemmistö ei voi siis enää päättää erityisestä tarkastuksesta. Erityistä tarkastusta ehdotetaan yhtiökokouks käsittelyssä. Vaatimus erityistä tarkastusta ehdottaneiden osakkeenomistajien määrästä, kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, ei ole muuttunut. (Kuhanen 2009, 31–32)

Erityisellä tarkastajalla on oikeus saada työstään palkkio. Väärinkäyttötilanteita varten lakiin on tehty säännösmuutos, jonka mukaan tuomioistuin voi erityisestä syystä velvoittaa erityistä tarkastusta hakeneen osakkeenomistajan korvaamaan kokonaan tai osittain yhtiölle tarkastuksesta ja sen järjestämisestä aiheutuneet kulut. (Kuhanen 2009, 32)

## **4 UUDEN LAIN EDUT, ONGELMAT JA VOIMAANPANO**

### **4.1 Uuden lain edut**

Haastateltujen isännöitsijöiden mukaan uusi asunto-osakeyhtiölaki on tervetullut. Yleisesti sen koetaan selkeyttävän periaatteita. Lakiuudistuksen etu on myös sen saaminen ajan tasalle. Asunto-osakeyhtiölaki pohjautuu sekä tilintarkastus- että osakeyhtiölakiin, jotka molemmat ovat uudistuneet viime vuosina. Lain luettavuutta on myös helpottanut osakeyhtiölakiin liittyvien viittausten poistaminen. Yhden isännöitsijän mielestä tämä on myönteinen asia. Taloyhtiöille uuden lain opetteleminen voi olla haaste, sillä taloyhtiöiden hallinto järjestetään usein maallikkojen voimin. Isännöitsijätoimistot saattavat kuitenkin kouluttaa hallituksen jäseniä lain tuomiin muutoksiin.

Maallikkotilintarkastuksen poistumisen jälkeen tilintarkastaja tuo ensimmäistä kertaa ulkopuolisen tarkastajan monien pienempien taloyhtiöiden taloudenhoitoon. Tilintarkastukseen panostamalla voidaan parhaimmillaan saada merkittäviä säästöjä yhtiön talouteen, sillä tilintarkastaja on yleensä erikoistunut tarkastettavaan kohteeseensa ja hänellä on luultavasti annettavanaan paljon taloudellisia neuvoja. Tilintarkastusammatin arvostuksen uskotaan nousevan kun tilintarkastajanimike on vain ammattilaisten käytössä siirtymäajan jälkeen (Saarinen 2007, 5). TTL:n mukaan jo nyt tilintarkastajalla tarkoitetaan ainoastaan hyväksytyä tilintarkastajaa tai tilintarkastusyhteisöä (Etelämaa 2007, 14). Koska tilintarkastus on lähinnä asunto-osakeyhtiön hallinnon laillisuuden, eikä niinkään sen toiminnan tarkoituksenmukaisuuden tarkastamista, tuo toiminnantarkastus yhtiön valvontaan uuden näkökulman.

### **4.2 Lakimuutoksen ongelmat**

Maallikkotilintarkastuksen poistuessa ja tilintarkastusvelvoitteen noustessa hyväksytyjen tilintarkastajien tarve kasvaa. Talousvaliokunnan mietinnössä 33/2006 pohditaan, olisiko tilintarkastajien hyväksymis- ja valvontamenettelyjä tarpeen

selkeyttä ja yhdistää. Valiokunta on huolissaan myös hyväksytyjen tilintarkastajaresurssien riittävyydestä, kun tilintarkastuspalvelujen kysyntä kasvaa. Koulutusta ja tutkintoja olisikin järjestettävä niin, että tilintarkastajia on riittävästi koko maassa. (TaVM 33/2006 vp - HE 194/2006 vp)

Tilintarkastajien hyväksymis- ja koulutusvaatimukset ovat mittavat. HTM-tilintarkastajiksi vaaditaan alempi korkeakoulututkinto ja KHT-tarkastajaksi ylempi korkeakoulututkinto. Lisäksi laissa on myös opintojen sisältöjä koskevia tarkkoja määräyksiä. Etenkin ilman koulutusta olevat, mutta työssäoppineet maallikkotilintarkastajat joutuisivat laajamittaiseen koulutusurakkaan, jos haluaisivat jatkaa työtään tilintarkastajana siirtymäajan jälkeen. Lisäksi läheskään kaikki tutkintoon osallistuneet eivät tule hyväksytyiksi. Esimerkiksi vuonna 2009 KHT-tutkinnossa hyväksyttiin 49, mikä oli 35 prosenttia tutkintoon osallistuneista (Keskuskauppakamari 2009). Useat tilintarkastajat toimivat myös muissa tehtävissä kuin laillisen tilintarkastuksen parissa, sillä koulutus luo mahdollisuudet useisiin eri liike-elämän työtehtäviin. Tilintarkastaja-ammatin houkuttavuutta laskee edellä mainittujen tekijöiden lisäksi tilintarkastajan vastuun rajoittamattomuus.

Vuonna 2007 uudistetussa tilintarkastuslaissa (2 luku 21 §) säädettiin, että tilintarkastaja on velvollinen pitämään yllä ja kehittämään ammattitaitoaan. Jatkuvan koulutuksen vaatimuksen on kuitenkin voitu ajatella sisältyneen jo ennen lain uudistustakin hyvään tilintarkastustapaan (Horsmanheimo et al. 2007, 254). Asunto-osakeyhtiöissä tilintarkastajien määrän riittävyyttä helpottaa kuitenkin se, että tilintarkastajana voi toimia myös osakkeenomistaja, sillä asunto-osakeyhtiön ei ajatella olevan voittoa tavoitteleva yhtiö (Tomperi 2009, 117). Tavallisissa osakeyhtiöissä osakkeenomistaja on esteellinen toimimaan tilintarkastajana. Tilintarkastajan yläikäraja on 70 vuotta, ja lähivuosina suuri osa on jäämässä eläkkeelle. Yllämainitut asiat eivät kuitenkaan ole mitään uutta, vaan ne ovat olleet kestoaiheita runsaat sata vuotta kestäneessä suomalaisessa tilintarkastushistoriassa (Kosonen 2005, 241).

Hallituksen esityksessä uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi yhtiöille väitetään aiheutuvan hyvin vähän välittömiä taloudellisia rasitteita. Ehdotuksessa oli myös

vähennetty erilaisia tilintarkastajan lausuntoja, mikä jossain määrin alentaa yhtiölle aiheutuvia kustannuksia. (HE 24/2009, 43) Vanhan osakeyhtiölain mukaan tilintarkastajalta ja varatilintarkastajalta oli saatava ennen tehtävään valintaa heidän kirjallinen, päivätty ja allekirjoitettu suostumuksensa. Säännöstä ei ole enää 1.9.2006 voimaan tullessa osakeyhtiölaissa. (Etelämaa 2007, 29) Tilintarkastajien määrän väheneminen ja tilintarkastusvelvollisuuden lisääntyminen nostanevat jonkin verran kustannuksia. Jos taloyhtiössä ei ole pakko valita tilintarkastajaa, valitsemisen kynnys nousee, koska valittavan tilintarkastajan tulee olla auktorisoitu.

Uuden lain on arvioitu nostavan jopa neljänneksen tarkastuskuluja (Laitinen 2007a). Tilintarkastuskustannusten lisääntymistä ei voida kuitenkaan täysin verrata entiseen tilanteeseen, jossa puutteellisesti tehty tilintarkastus saattoi myöhemmin aiheuttaa paljon enemmän kustannuksia tulevaisuudessa. Tilintarkastukseen sijoitetut rahat saattavat synnyttää asiantuntevan valvonnan vuoksi tilintarkastajan palkkiota paljon suuremman taloudellisen hyödyn (Taloyhtiöiden kannattaa panostaa tilintarkastukseen 2007). Tilintarkastuksen kustannukset asukasta kohti ovat vuodessa niin pienet, että niiden muutoksella kumpaankaan suuntaan ei ole vaikutusta asunnosta maksettaviin vastikkeisiin. Entisen tilintarkastuslain aikaan varsinkin pienissä yhtiöissä oli tavallista, että maallikkotilintarkastuksesta tai hallituksen jäsenyydestä ei maksettu palkkiota. Tilintarkastaja ei voinut olla hallituksen jäsen, joten hän hoiti panoksellaan oman osuutensa yhtiön velvoitteista samaan tapaan kuin hallituksen jäsenet.

Useissa taloyhtiöissä entinen maallikkotilintarkastus on varmasti ollut asiantuntevaa ja se on toiminut hyvin. Toiminnantarkastajan uusi rooli ja tilintarkastusvelvoitteen poistaminen alle 30 asunnon taloyhtiöistä voivat aiheuttaa väärinkäytöksiä. Asukkaat saattavat luottaa toiminnantarkastajan tekemään tarkastukseen ja luulla sitä tilintarkastukseksi, vaikka toiminnantarkastajan ammattitaidosta ei ole minkäänlaisia takeita. Nimityksenäkin toiminnantarkastaja antaa asiantuntevampaa kuvaa kuin maallikkotilintarkastaja.

### 4.3 Lain voimaanpano

Uuden asunto-osakeyhtiölain voimaanpanosta on säädetty laki (Laki asunto-osakeyhtiölain voimaanpanosta 22.12.2009/1600). Uuden lain toiminnantarkastusta koskevia säännöksiä sovelletaan ensimmäisen kerran siihen tilikauteen, joka alkaa uuden lain tultua voimaan. Jos yhtiön tilikausi on kalenterivuosi, niin uusia säännöksiä sovelletaan siis ensimmäisen kerran vuoden 2011 tarkastuksessa. Asunto-osakeyhtiöt voivat myös välttää uuden lain soveltamisen: jos yhtiöjärjestykseen on ennen lain voimaantuloa otettu määräys, jonka mukaan yhtiöllä ei ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa, ei yhtiö ole velvollinen valitsemaan myöskään toiminnantarkastajaa (Laki AOYL:n voimaanpanosta 11 §). Asiantuntijoiden mukaan siirtymäkaudesta tuli tarpeettoman pitkä (Horsmanheimo et al. 2007, 20). Lakimuutos oli kuitenkin kokonaisuutena niin mittava, että pitkän siirtymäajan voidaan nähdä olevan tarpeellinen.

Poikkeuksena lain voimaanpanosta on maallikkotilintarkastuksen siirtymäkausi. Jos tilikausi päättyy 31.12.2011, maallikkotilintarkastaja saa antaa tilintarkastuskertomuksen vielä keväällä 2012 pidettävään varsinaiseen yhtiökokoukseen. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 431). Tästä ovat poikkeuksena kuitenkin asunto-osakeyhtiöt, jotka on perustettu 1.7.2007 tai sen jälkeen. Niiden tilintarkastajaksi ei voida valita enää maallikkoa (Etelämaa 2007, 15).

## 5 JOHTOPÄÄTÖKSET JA ARVIOINTIA

### 5.1 Johtopäätökset

Tutkimuksen päätavoitteena oli selvittää uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutukset taloyhtiön tilintarkastukseen. Tutkimuksen perusteella voidaan tietyin rajoituksin yhtyä hallituksen esitykseen (24/2009, 13), jonka mukaan uusi asunto-osakeyhtiölaki ei muuta lain periaatteita, vaan lähinnä selventää menettelytapoja ja sääntelyä.

Maallikkotilintarkastuksen poistamisesta on keskusteltu pitkään, mutta varmasti yksi syy lakimuutokseen oli Euroopan yhteisöjen komission suositus. Sen mukaan kaikkien lakisääteisiä tilintarkastuksia suorittavien henkilöiden olisi oltava laadunvarmistusjärjestelmän alaisia. Sen kanssa hieman ristiriidassa onkin toiminnantarkastajanimikkeen käyttöönotto. Vaikka toiminnantarkastus ei olekaan komission tarkoittamaa lakisääteistä tilintarkastusta, on sillä kuitenkin suuri vaikutus asunto-osakeyhtiöstä saatavaan vaikutelmaan. Siitä huolimatta toiminnantarkastajan toimenkuvaa ja osaamista ei valvota millään lailla. Toiminnantarkastuksen käyttöönotto on kuitenkin parempi kuin se, että kaikki tarkastusvelvollisuus olisi mahdollista poistaa ilman yhtiöjärjestyksen muutosta. Toiminnantarkastuksen hyvänä puolena on sen mahdollisuus tehdä hyvinkin yksityiskohtaista tarkastusta taloyhtiössä. Tilintarkastajien määrän pelätään jatkossa jäävän liian vähäiseksi, ja olisikin syytä selvittää, kuinka ammatin houkuttelevuutta ja koulutusta voitaisiin lisätä.

Tilintarkastusvelvoitteen poistuminen pienistä yhtiöistä huonontaa pienien taloyhtiöiden asemaa: jos tilinpäätöstä ei ole pakko tarkastaa, saattaa kirjanpitokin jäädä tekemättä kunnollisesti. Uuden lain etuna on, että tilintarkastusvelvoitteen aleneminen 30 huoneiston taloyhtiöihin tuo ensimmäistä kertaa ulkopuolisen tarkkailijan moniin taloyhtiöihin.

Tutkimuksessa keskityttiin vain tilintarkastusta koskeviin muutoksiin. Yleisesti todettuna uuden lain etuna voidaan kuitenkin nähdä sen ajanmukaistaminen ja

toimintatapoja selkeyttävät järjestelyt. Pääosin uusi laki onkin erittäin tervetullut. Sen päivittäminen muiden lakien sekä EU:n asetusten kanssa tekee siitä aikakautensa vaatimusten mukaisen lain. Myös lain luettavuutta on parannettu merkittävästi.

## 5.2 Tutkimuksen arviointia ja ehdotukset jatkotutkimuksille

Saatavana ollut tutkimusmateriaali oli niukka, mutta luotettava. Internet-lähteissä on käytetty suurien yhdistysten tai virastojen virallisia sivuja. Lehtilähteet on koottu lähinnä valtakunnallisista sanomalehdistä tai tilintarkastusta käsittelevistä ammattilehdistä. Tutkimuksen luotettavuutta heikentää se, että suuri osa kirjoittajista on ollut tilintarkastuksen ammattilaisia, ja heillä on voinut olla kirjoittaessaan oman intressin uhka ja pelko oman työn vähenemisestä. Isännöitsijöille tehtyjen haastattelujen vastaukset olivat hyvin yhteneviä, ja haastattelututkimus kylläntyi nopeasti. Suurempi määrä haastateltavia ei luultavimmin olisi tuonut enää uutta tietoa. Tutkimustuloksia ei voitu verrata kansainvälisiin tutkimuksiin, koska Suomen asunto-osakeyhtiölain kaltaisia lakeja ei ole muualla maailmassa.

Jatkotutkimuksille on selkeä tarve. Uuden lain vaikutukset alkavat näkyä varsin pian sen käyttöönoton jälkeen. Tällöin tutkimusta voitaisiin jatkaa toteuttamalla samasta aiheesta kysely asunto-osakeyhtiöille tai niistä huolehtiville yrityksille. Laajamittainen asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen kustannusselvitys avaisi taloyhtiöille aiheutuvia tilintarkastuksen kustannuksia, ja tällöin voitaisiin selvittää, onko kustannuksissa eroa asukkaalle riippuen tämän asuinpaikasta tai taloyhtiön koosta. Mielenkiintoista olisi myös tutkia, millä tavalla toiminnantarkastus vaikuttaa asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden väliseen ilmapiiriin esimerkiksi lisääntyneen luottamuksen kautta.

Uuden lain vaikutuksia ei voi vielä ennustaa, mutta jatkossa kannattaa tutkia, muuttaako uusi laki tilintarkastajan tehtäviä asunto-osakeyhtiössä. Voidaan olettaa, että tilintarkastajan tehtävät muuttuvat entistä vaativimmiksi toiminnantarkastajan hoitaessa rutiininomaiset tarkastukset pienissä asunto-osakeyhtiöissä. Aikaisemmin tilintarkastajat ovat myös muun muassa valvoneet rahan käyttöä.



Toiminnantarkastajan todellisen työnkuvan sekä vahingonkorvausvastuun- ja velvollisuuden sisältö tulee ilmi tulevissa oikeustapauksissa, joissa uutta lakia sovelletaan. Kustannuskehitys näkyy vasta tilivuoden 2012 tilinpäätöksissä, kun maallikkotilintarkastuksen siirtymävaihe loppuu. Vaikka kustannukset saattavatkin nousta, tulee tilintarkastuksien laatu paranemaan ainakin isoimmissa taloyhtiöissä. On myös mielenkiintoista seurata, kuinka moni pienistä yhtiöistä haluaa vapaaehtoisesti hyväksytyn tilintarkastajan.

Uuden lain tiedottaminen ja tiedonsaannin helppous on oleellista. Informaatioyhteiskunnan aikakaudella olisi oleellista tietää, miten tiedottaminen uudesta laista on onnistunut ja ovatko taloyhtiöt saaneet riittävästi tietoa uuden lain vaikutuksista.

## LÄHTEET

**Asuntopolitiikka EU:n jäsenvaltioissa** (1996) Euroopan parlamentin selvitys W-14, 12/1996 [verkkodokumentti]. [Viitattu 8.3.2010] Saatavilla [http://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary\\_fi.htm](http://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary_fi.htm)

**Etelämaa, J. (2007)** Taloyhtiön tilintarkastus. 2. p. Kiinteistöalan Kustannus, Gummerus Kirjapaino Oy.

**Euroopan yhteisöjen komission suositus** lakisääteisen tilintarkastuksen laadunvarmistuksen vähimmäisvaatimuksista Euroopan unionissa (2000) [verkkodokumentti]. [Viitattu 11.2.2010] Saatavilla <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2001:091:0091:0097:FI:PDF>

**HTM-tilintarkastajat ry.** (2008) Lausunto: Esitysluonnos uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi: yhtiövastikeperusteesta poikkeaminen ja toiminnantarkastus [verkkodokumentti]. [Viitattu 17.2.2010] Saatavilla <http://www.htm.fi/tiedotus/prime102/prime104.aspx>

**HE 15/1994.** Hallituksen esitys laiksi asumisoikeusyhdistyksistä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

**HE 194/2006.** Hallituksen esitys tilintarkastuslaiksi ja siihen liittyväksi lainsäädännöksi

**HE 24/2009.** Hallituksen esitys uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi

**HE 161/2009.** Hallituksen esitys aluehallinnon viranomaisten tehtäviä koskevan lainsäädännön muuttamiseksi

**Hertsi, A.** Pienet taloyhtiöt saavat pitää maallikon tilintarkastajana. Kauppalehti. 7.8.2007 (sivu 8) [verkkodokumentti]. [Viitattu 16.2.2010] Saatavilla <http://www.kauppalehti.fi/5/i/talous/uutiset/avoinarkisto/index.jsp?xid=2488829&date=2007/08/07>

**Horsmanheimo, P. & Steiner, M-L.** (2008) Tilintarkastus – Asiakkaan opas. 2. uud. p. Juva, WS Bookwell Oy.

**Horsmanheimo, P., Kaisanlahti, P. & Steiner, M-L.** (2007) Tilintarkastuslaki - Kommentaari. Juva, WS Bookwell Oy.

**Kaila, A.** (1991) Asunto-osakeyhtiölaki selityksin. Jyväskylä, Lakimiesliiton kustannus.

**Keskuskauppakamari** (2009) KHT-tutkinnossa 2009 hyväksytyt [verkkodokumentti]. [Viitattu 17.2.2010] Saatavilla <http://www.keskuskauppakamari.fi/Tutkinnot-ja-kokeet/KHT-tutkinto/KHT-tutkinnossa-hyvaksytyt-2009>

**Komission suositus 2001/256/EY**, 15.11.2000, lakisääteisen tilintarkastuksen laadunvarmistuksen vähimmäisvaatimuksista Euroopan unionissa [EYVL L 91, 31.3.2001]

**Kosonen, L.** (2005) Vaarinpidosta virtuaaliaikaan: Sata vuotta suomalaista tilintarkastusta. Lappeenrannan teknillinen yliopisto, Digipaino, Lappeenranta

**Kuhanen, P. Kanerva, A. Kinnunen, H, Furuholm, M.** (2009) Asunto-osakeyhtiölaki pähkinänkuoressa. Kiinteistöalan kustannus Oy.

**Kärkkäinen, A.** (2009) Toiminnantarkastus ja tilintarkastus – Kaavailuja tulevasta asunto-osakeyhtiölaista [verkkodokumentti]. [Viitattu 11.2.2010] Saatavilla <http://www.taloyhtio.net/attachements/2009-01-15T08-22-11756.pdf>

**Laita, S.** (2008) Keski-Euroopassa moni asuu vuokralla. Helsingin Sanomat 13.1.2008

**Laitinen, P.** 2007a. Taloyhtiöiden tilintarkastus menee ammattilaisten käsiin. Helsingin Sanomat. 26.4.2007

**Laitinen, P.** 2007b. Uusi laki nostaa neljänneksellä yritysten tilintarkastuskuluja. Helsingin Sanomat. 23.4.2007

**Leppiniemi, J.** Tilintarkastuspakko? *Tilintarkastus-Revision 2*, 8-15.

**Linnainmaa, L.** (2008) Lausunto: Asunto-osakeyhtiön yhtiövastikeperusteesta poikkeaminen ja toiminnantarkastus [verkkodokumentti]. [Viitattu 17.2.2010] Saatavilla <http://www.keskuskauppakamari.fi/Edunvalvonta/Lausunnot/Asunto-osakeyhtion-yhtiovastikeperusteesta-poikkeaminen-ja-toiminnantarkastus>

**Mullistus: Ruotsalaiselle mahdollisuus omistaa asunto** (2009) Uusi Suomi 24.4.2009.

**Oksanen, A.** (2006) Tanskalaiset ovat maailman eliittiasujia. Helsingin Sanomat 15.1.2006

**OM 2006:9** lausuntotiivistelmä

**Patentti- ja rekisterihallitus (2010).** Yritysten määrät kaupparekisterissä [verkkodokumentti]. [Viitattu 17.2.2010] Saatavilla <http://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/tietopalvelut/yritystenlkm/lkm.html>

**Rossi, J.** (2010) Asiantuntijat: Asuntotuloa tuskin aletaan verottaa. Helsingin Sanomat. 4.3.2010

**Saarinen, O.** (2007) Tilintarkastuksessa uusi aikakausi. *Tilintarkastus-Revision* 3, 5.

**Saarinen, O.** (2006) Lainsäädäntötyö etenee – on tulosten analysoinnin aika. *Tilintarkastus-Revision* 3, 4.

**Saarinen, O.** (2004) Yhteiskunta on ammattimaisen tilintarkastuksen kannalla. *Tilintarkastus-Revision* 2, 5

**Sillanpää, M. & Vahtera, V.** (2010) Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Juva, WS Bookwell Oy.

**Talousvaliokunnan mietintö 33/2006 vp** hallituksen esityksestä uudeksi tilintarkastuslaiksi

**Taloyhtiöiden kannattaa panostaa tilintarkastukseen.** Pääkirjoitus, Helsingin sanomat. 30.4.2007

**Tilastokeskus** (2010). Puolistrukturoitu haastattelu [verkkodokumentti]. [Viitattu 5.5.2010]. Saatavilla <http://www.stat.fi/virsta/tkeruu/04/02/>

**Tomperi, S.** (2009) Tilintarkastus – Normeista käytäntöön. Helsinki, Edita Publishing Oy.

**Valtonen, T.** (1993) Tilintarkastaja pettää yleisön odotukset lakiin vedoten. Tyytymättömyys tilintarkastukseen on alkanut kyteä myös ammattikunnan sisällä. Helsingin Sanomat 29.6.1993

**Vihavainen, R.** (2009) Homeowners' Associations in Russia after the 2005 Housing Reform [verkkodokumentti]. [Viitattu 8.3.2010] Saatavilla <https://oa.doria.fi/bitstream/handle/10024/50285/homeowne.pdf?sequence=1>

**Virtanen, A.** (2003) Luottamus, uskottavuus ja vastuu. Hyvä tilintarkastustapa ja tilintarkastajien hiljainen tieto. *Tilintarkastus-Revision* 3, 29-32.

**Ympäristövaliokunnan mietintö 10/2009 vp** hallituksen esityksestä uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi

## HAASTATTELUT

Anonyymi isännöitsijä. Jyväskylä 6.4.2010.

Falkenberg, Kari, isännöitsijä. Puhelinhaastattelu 6.4.2010.

Heino, Risto, isännöitsijä. Jyväskylä 6.4.2010.

Heikkinen, Asko, kiinteistöpalvelu-yrittäjä. Puhelinhaastattelu 6.4.2010.

Jokela, Markku, isännöitsijä. Jyväskylä 6.4.2010.

Rontti, Antti, isännöitsijä. Jyväskylä 6.4.2010.

## **HAASTATTELUKYSYMYKSET**

**Vuoden 2012 tilikaudesta lähtien ei saa olla enää maallikkotilintarkastajia. Onko KHT/HTM-tilintarkastajan tekemä asunto-osakeyhtiön tilintarkastus mielestäsi laadukkaampi?**

**Millaisena pidät toiminnantarkastajan suorittamaa tarkastusta?**

**Alle 30 asunnon taloyhtiöihin ei tarvitse enää ollenkaan ottaa tilintarkastajaa, mikäli yhtiöjärjestykseen on tehty muutos. Mitä mieltä olet tilintarkastuksen tekemättä jättämisestä?**

**Mitä mieltä olet yleensä uudesta asunto-osakeyhtiölaista? Nostaako kustannuksia?**