



LAHDEN AMMATTIKORKEAKOULU
Lahti University of Applied Sciences

**TILINTARKASTUS- JA ASUNTO-
OSAKEYHTIÖLAIN VAIKUTUS
TALOYHTIÖN TILINTARKASTUKSEEN
HALLITUKSEN NÄKÖKULMASTA**

LAHDEN
AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden ala
Liiketalouden koulutusohjelma
Taloushallinto
Opinnäytetyö
Kevät 2013
Tomas Manninen

Lahden ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma

MANNINEN, TOMAS:

Tilintarkastus- ja asunto-osakeyhtiölain
vaikutus taloyhtiön tilintarkastukseen
hallituksen näkökulmasta

Taloushallinnon opinnäytetyö, 67 sivua, 9 liitesivua

Kevät 2013

TIIVISTELMÄ

Tämä opinnäytetyö tarkastelee tilintarkastus- ja asunto-osakeyhtiölain vaikutusta taloyhtiöiden tilintarkastukseen hallituksen näkökulmasta. Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää, miten hallituksen jäsenet ovat kokeneet lakimuutokset erityisesti asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen kannalta. Aihe on ajankohtainen, sillä voimassa oleva asunto-osakeyhtiölaki astui voimaan 1.7.2010. Samasta aiheesta on viime vuosina tehty useita opinnäytetöitä, mutta niissä on tarkasteltu muutoksia isännöitsijän tai tilintarkastajan näkökulmasta. Opinnäytetyön aihe on saatu työharjoittelun kautta, mutta työllä ei ole toimeksiantajaa.

Opinnäytetyön teoriaosuus on jaettu kahteen osaan. Ensimmäisessä osassa käydään läpi tilintarkastuslakia. Osio keskittyy tilintarkastuksen sisältöön sekä tilintarkastajan raportointiin. Toinen osa käsittelee asunto-osakeyhtiölakia. Osion alussa selvitetään hallituksen, yhtiökokouksen sekä isännöitsijän roolia asunto-osakeyhtiön johdossa ja tämän jälkeen käydään läpi lainsäädäntö koskien tilintarkastajan valintaa. Lopuksi kerrotaan uudesta toiminnantarkastajajärjestelmästä. Teoriaosuuden lähteinä on käytetty alan kirjallisuutta, eri järjestöjen julkaisuja, lakitekstiä sekä lehtiartikkeleita.

Empiriaosuus toteutettiin kvalitatiivisena tutkimuksena ja aineisto kerättiin lomakehaastatteluiden avulla. Haastateltaviksi valikoitui viisi asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsentä. Haastatteluissa kysyttiin hallituksen jäsenten mielipiteitä tilintarkastajan valinnasta sekä erityisesti kokemuksia uudesta toiminnantarkastajajärjestelmästä. Kaikki haastattelut toteutettiin maaliskuun 2013 aikana.

Tutkimuksen tulosten perusteella toiminnantarkastaminen on otettu hyvin vastaan varsinkin pienissä taloyhtiöissä, eivätkä hallituksen jäsenet toistaiseksi ole kohdanneet ongelmia toiminnantarkastamisen suhteen. Haastattelut toivat kuitenkin esiin toiminnantarkastajan pätevyyteen sekä tarkastuksen valvontaan liittyviä kysymyksiä, jotka saattavat aiheuttaa ongelmatilanteita tulevaisuudessa. Nykyinen lainsäädäntö ei aseta vähimmäisvaatimuksia toiminnantarkastajan koulutukselle tai kokemukselle, eikä toiminnantarkastajien toimintaa tällä hetkellä valvota.

Asiasanat: asunto-osakeyhtiölaki, tilintarkastus, tilintarkastuslaki, toiminnantarkastus

Lahti University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Studies

MANNINEN, TOMAS:

Impact of Auditing Act and Housing
Companies Act on the Auditing of Hous-
ing Companies from the board's perspec-
tive

Bachelor's Thesis in Financial Management

67 pages, 9 appendices

Spring 2013

ABSTRACT

This study assesses the impact of Auditing Act and Housing Companies Act on the auditing of housing companies. The assessment is done from the point of view of the board of a housing company. The purpose of this study is to investigate how the board members have experienced the recent amendments to the laws, especially regarding the auditing of housing companies. The issue is topical as the new housing companies act came to effect in July 7, 2010. There have been several studies on the same subject in the recent years but from the perspectives of housing managers and auditors. The topic for this study was developed during an internship, but it is not a commissioned thesis.

The theoretical section of the study is divided in two parts. The first part covers the Auditing Act, including the scope and reporting of an audit. The second part covers the management of a housing company, including the board, the general meeting and the housing manager. In addition, the second part discusses the legislation regarding the selection of an auditor in housing companies and of the new operations inspection. Sources for the theoretical part include literature, publications related to the topic and journal articles.

The empirical part of the study is based on qualitative research, and the survey was conducted as structured interviews. Five board members of housing companies were selected to be interviewed and asked to share their opinions on different topics such as the selection of an auditor and experiences with the new operations inspection. All interviews were carried out during March 2013.

The results show that operations inspection has been well received, especially in smaller housing companies. The board members have not had any negative experiences regarding operations inspection. During the course of the study some potentially problematic areas were discovered within operations inspection in terms of the scope of the inspection and the liabilities of the inspector. The current legislation does not set any minimum requirements in terms of training or experience for the operations inspector, nor is any supervision for inspections carried out.

Keywords: Auditing Act, Auditor, Housing Companies Act, Operations inspector

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	1
1.1	Tutkimuksen tavoite, tutkimusongelmat ja rajaukset	2
1.2	Tutkimusmenetelmät	2
1.3	Tutkimuksen rakenne	5
2	TILINTARKASTUSLAKI	7
2.1	Käsitteistö	8
2.2	Maallikkotilintarkastajista luopuminen	11
2.3	Tilintarkastusvelvollisuus	12
2.4	Tilintarkastajan riippumattomuus ja esteellisyys	15
2.5	Tilintarkastus asunto-osakeyhtiössä	17
2.5.1	Hallinto ja kirjanpito	17
2.5.2	Toimintakertomus, tuloslaskelma ja tase	18
2.5.3	Erityispiirteitä	19
2.6	Tilintarkastajan raportointi	20
2.7	Tilintarkastus tulevaisuudessa	24
3	ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI	26
3.1	Yhtiökokous	28
3.2	Hallitus	32
3.3	Isännöitsijä	36
3.4	Tilintarkastajan valinta asunto-osakeyhtiössä	39
3.5	Toiminnantarkastus asunto-osakeyhtiössä	41
3.5.1	Toiminnantarkastajan valinta ja palkkio	41
3.5.2	Toiminnantarkastajan kelpoisuus ja riippumattomuus	43
3.5.3	Toiminnantarkastuksen sisältö	44
3.5.4	Toiminnantarkastuskertomus	45
3.5.5	Toiminnantarkastajan tiedonsaantioikeus, tiedonantovelvollisuus ja salassapitovelvollisuus	47
3.5.6	Toiminnantarkastuksen haasteet	48
3.5.7	Kiinteistöliiton kysely	50
4	TUTKIMUKSEN TULOKSET	52
4.1	Vastaajien taustatiedot	52
4.2	Hallituksen asiantuntijuus	53
4.3	Lainsäädännön vaikutus hallitustyöskentelyyn	53

4.4	Tarkastajan valinta	54
4.5	Toiminnantarkastaminen	55
4.6	Johtopäätökset ja pohdinta	56
4.7	Tutkimuksen luotettavuus	59
5	YHTEENVETO	61
	LÄHTEET	64
	LIITTEET	68

1 JOHDANTO

Tämä opinnäytetyö tarkastelee tilintarkastus- ja asunto-osakeyhtiölain vaikutusta taloyhtiöiden tilintarkastukseen. Aihetta on rajattu tilintarkastuksen sekä asunto-osakeyhtiöiden toiminnan laajuuden takia niin, että tarkastelu tapahtuu yksinomaan taloyhtiön hallituksen näkökulmasta.

Samasta aihealueesta on viime vuosien aikana laadittu useampikin opinnäytetyö. Osaltaan tähän on varmasti vaikuttanut se, että niin tilintarkastus- kuin asunto-osakeyhtiölakikin ovat uudistuneet merkittävästi viime vuosina, tilintarkastuslaki vuonna 2007 ja asunto-osakeyhtiölaki vuonna 2009. Aikaisemmat opinnäytetyöt ovat kuitenkin keskittyneet tarkastelemaan muutoksia lähinnä isännöitsijöiden sekä tilintarkastajien näkökulmasta, kuten Susanna Hoseuksen (2008) Tilintarkastuksen kehittyminen ja uuden tilintarkastuslain vaikutus tilintarkastajan työhön, Oskari Heinimäen (2011) Uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutukset – isännöitsijän ja tilintarkastajan näkökulmasta, sekä Joonas Raskun (2012) Uusi asunto-osakeyhtiölaki ja sen vaikutukset isännöitsijän työhön. Lakimuutoksien vaikutusten tarkasteleminen taloyhtiön hallituksen kannalta tuo tieteelliseen keskusteluun toisenlaisen näkökulman. Lisäksi eri näkökulmasta tarkastelu antaa mahdollisesti uutta tietoa siitä, kuinka lainsäätäjät ovat aikanaan onnistuneet lakeja säätäessään niille asetetuissa tavoitteissa.

Mainittujen opinnäytetöiden lisäksi aiheesta on tehty paljon muitakin opinnäytetöitä, sekä näiden lisäksi useampi Pro gradu –tutkielma, sekä lukuisia niin asunto-osakeyhtiöitä, asunto-osakeyhtiölakia, tilintarkastajia, tilintarkastuslakia kuin uudessa tilintarkastuslaissa esiteltyä toiminnantarkastajan käsitettä koskevia kirjoja. Aikaisempaa tieteellistä keskustelua aiheeseen liittyen löytyy siis runsaasti.

Idea opinnäytetyön aiheelle syntyi työharjoittelun aikana, jolloin tutkija oli tekemisissä paljon asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksen sekä tilintarkastuksen kanssa. Työ herätti kiinnostuksen asunto-osakeyhtiöiden toimintaa sekä tilintarkastusta kohtaan ja halun sen kautta oppia enemmän molemmista aloista. Työllä ei ole toimeksiantajaa.

1.1 Tutkimuksen tavoite, tutkimusongelmat ja rajaukset

Tutkimuksen pääongelmana on, miten hallituksen jäsenet ovat kokeneet lakimuutokset erityisesti asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen kannalta.

Alaongelmia ovat seuraavat kysymykset:

- Mitä muutoksia maallikkotilintarkastajista luopuminen on tuonut?
- Miten hallitus kokee lainsäädännön selkeyden?
- Missä tilanteissa taloyhtiöt valitsevat tilintarkastajan ja milloin toiminnantarkastajan?
- Mikä on hallituksen rooli päätettäessä tarkastajan valinnasta?
- Miten toiminnantarkastus on toiminut taloyhtiön hallituksen näkökulmasta?

Tutkimuksen tulokset palvelevat niin taloyhtiöiden hallituksen jäseniä, tilintarkastajia sekä toiminnantarkastajia, kuin lainsäätäjiäkin. Hallituksen jäsenet saavat tarpeellista tietoa voimassa olevien lakien tuomista muutoksista ja varsinkin niiden vaikutuksesta taloyhtiöiden tilintarkastamiseen sekä siitä, miten haastatellut hallituksen jäsenet ovat kokeneet kyseiset muutokset. Jälkimmäinen tieto on varmasti hyödyllistä myös tilintarkastajille ja toiminnantarkastajille. Lisäksi tutkimuksessa mahdollisesti ilmenevät voimassa olevien lakien ongelmakohdat palvelevat lainsäätäjiä tulevaisuudessa, kun tilintarkastus- tai asunto-osakeyhtiölakia seuraavan kerran muutetaan. Tilintarkastajien, toiminnantarkastajien sekä isännöitsijöiden näkökulmaa ei kuitenkaan tarkastella tarkemmin, vaan heidät on rajattu tämän tutkimuksen ulkopuolelle.

1.2 Tutkimusmenetelmät

Tutkimus voidaan toteuttaa joko kvantitatiivisena tai kvalitatiivisena tutkimuksena. Kvantitatiivisessa eli määrällisessä tutkimuksessa selvitetään lukumääriin ja prosenttiosuuksiin liittyviä kysymyksiä sekä eri asioiden välisiä riippuvuuksia.

Kvantitatiivinen tutkimus kertoo olemassa olevan tilanteen, mutta ei yleensä anna syitä tapahtumille. Näin ollen tulkinnan tekeminen jää tutkijan vastuulle, jolloin muodostuu riski, että tutkija tekee vääriä johtopäätöksiä. (Heikkilä 2005, 16)

Kvalitatiivisessa eli laadullisessa tutkimuksessa lähtökohtana on todellisen elämän kuvaaminen. Laadullinen tutkimus lähtee olettamasta, että todellisuus on moninainen eikä sitä voi pirstoa mielivaltaisesti osiin, kuten usein kvantitatiivisessa tutkimuksessa tehdään. Kvalitatiivinen tutkimus pyrkii tutkimaan tarkasteltavaa kohdetta mahdollisimman kokonaisvaltaisesti ja löytämään tai paljastamaan tosiasioita. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2006, 152 – 155.)

Tämä tutkimus toteutetaan kvalitatiivisena pääasiassa kahdesta syystä. Ensinnäkin kvantitatiivisen tutkimuksen vaatiman suuren otantajoukon kerääminen ei ollut tämän opinnäytetyön laatimisen yhteydessä mahdollista. Toisin kuin isännöitsijöiden tai tilintarkastajien, asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsenten yhteystietoja ei ole julkisesti ja ilmaiseksi saatavilla mistään. Kaupparekisteristä olisi saatavilla jokaisen taloyhtiön yhtiöjärjestys, joiden pitäisi sisältää ajan tasalla oleva lista hallituksen nykyisistä jäsenistä. Yhtiöjärjestyksen tilaaminen on kuitenkin mahdollista kappalekohtaisesti, eikä se yleensä sisällä osoitetietoja tarkempia yhteystietoja, kuten puhelinnumeroa tai sähköpostia. Näin ollen riittävän suuren otantajoukon kerääminen veisi tarpeettoman paljon aikaa ja resursseja. Tämän tutkimuksen osalta myöskään yhteistyö isännöintitoimistojen kanssa ei tuottanut tulosta, sillä vaikka isännöintitoimistot ovatkin paljon tekemisissä hallitusten kanssa, on heillä myös salassapitovelvollisuus saamiaan tietoja kohtaan. Nämä seikat varmasti myös osaltaan selittävät, miksi aikaisemmissa saman aihepiirin opinnäytetöissä ei ole haastateltu hallituksen jäseniä, vaan nimenomaan helpommin löydettävissä olevia isännöitsijöitä tai tilintarkastajia.

Toinen syy tutkimuksen tekemiseen kvalitatiivisen menetelmän avulla löytyy tutkimusongelmista. Tarkoituksena on selvittää hallituksen jäsenten mielipiteitä asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta kohtaan, ei niinkään heidän yleistä tietotasoaan kyseisistä asioista. Näin ollen tuloksien mittaaminen numeraalisesti ei ole tarkoituksenmukaista (Hirsjärvi ym. 2006, 129). Mielipiteiden selvittämisessä avoimet vastaukset antavat huomattavasti tarkempaa tietoa, kuin tutkijan etukäteen laatimien vastausvaihtoehtojen täyttäminen.

Ennen aineiston hankintaan tutkijan on päätettävä menettelytavoista. Yleisimpiä päätettäviä seikkoja ovat: kerätäänkö aineisto itse vai onko olemassa valmiita aineistoja, ketkä ovat tutkimuksen kohteena, mitä metodia aineiston keräämisessä käytetään, miten tutkittavat valitaan sekä lopuksi kuinka paljon heitä tarvitaan. (Hirsjärvi ym. 2006, 166 – 167.) Käytettävä metodi riippuu siitä, mitä tutkimuksessa halutaan selvittää. Esimerkiksi ihmisten toimintaa selvittäessä käytetään suoraa havainnointia, jos taas halutaan tietää mitä ihmiset ajattelevat, kokevat tai uskovat käytetään haastatteluja tai kyselylomakkeita. (Hirsjärvi ym. 2006, 174.) Aineiston riittävyttä arvioidaan saturaation avulla. Saturaatio tarkoittaa sitä, että tutkija alkaa kerätä aineistoa päättämättä etukäteen, kuinka monta tapausta hän tutkii. Aineisto on riittävä eli saturoitunut, kun samat asiat alkavat kertautua vastauksissa. (Hirsjärvi ym. 2006, 170 – 171.)

Tämän tutkimuksen osalta käytetään sekä olemassa olevaa aineistoa, että kerätään lisää aineistoa itse. Olemassa oleva aineisto käsittää Kiinteistöliiton vuoden 2013 alussa tekemän kyselyn koskien asunto-osakeyhtiöiden toiminnantarkastamista. Tämän kyselyn tuloksia verrataan oman tutkimuksen tuloksiin. Omassa tutkimuksessa kerätään aineisto asunto-osakeyhtiöiden hallitusten jäseniltä. Metodina käytetään haastattelua, josta enemmän seuraavassa luvussa. Kuten aikaisemmin kävi ilmi, hallitusten jäsenten löytäminen tutkimusta varten osoittautui odotettua hankalammaksi. Tämän vuoksi tutkittavat on valittu tutkijan omien kontaktien kautta. Aineiston saturaatiota arvioidaan kolmen eri kriteerin kautta. Nämä kriteerit ovat hallituskokemus vuosina, taloyhtiön koko eli yli vai alle 30 asuntoa, sekä kokemus toiminnantarkastajasta. Kun aineistoa on kertynyt kaikilta kriteereiltä, katsotaan saturaation täytyneen.

Haastattelut suoritettiin lomakehaastatteluina, josta käytetään myös nimitystä strukturoitu haastattelu. Lomakehaastatteluissa kysymysten ja väitteiden muoto sekä esittämisjärjestys pysyvät samoina haastateltavalta toiselle (Hirsjärvi & Hurme 2000, 44). Haastattelussa suurin osa kysymyksistä oli avoimia kysymyksiä, mutta joukossa oli myös muutamia monivalintakysymyksiä. Kaikki kysymykset löytyvät liitteenä [LIITE 3] opinnäytetyön lopusta. Osa haastatteluista suoritettiin kasvotusten ja osa puhelinhaastatteluina, riippuen haastateltavan asuinpaikasta. Ennen haastattelun alkua haastateltaville painotettiin, että tarkoituksena ei ole testata haastateltavien tietoja kysyttävistä asioista vaan ainoastaan heidän mielipi-

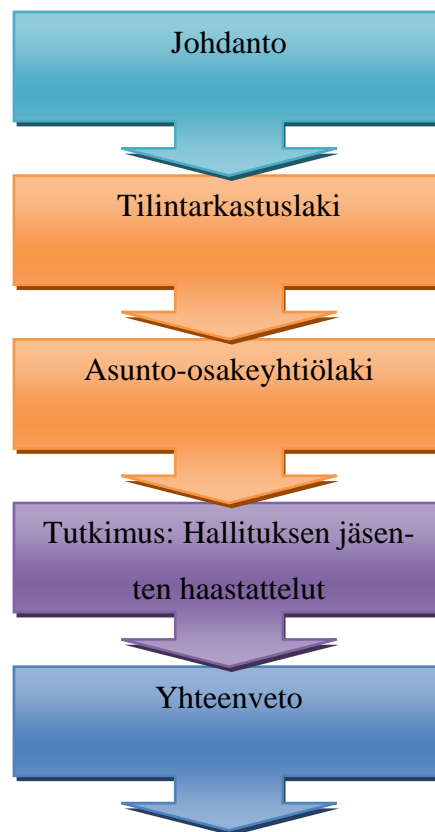
teitään. Lisäksi haastateltavien toivottiin vastaavan kaikkiin kysymyksiin, vaikka aihepiiri ei olisikaan tuttu. Kaikissa haastatteluissa vastaukset kirjattiin heti ylös, jolloin ei syntynyt tarvetta litteroida kertynyttä aineistoa myöhemmin. Saadut vastaukset analysoitiin jakamalla esitetyt kysymykset tutkimusongelmia vastaaviin ryhmiin, tai teemoihin, jonka jälkeen jokaisen ryhmän sisällä saadut vastaukset käytiin läpi ja verrattiin niitä toisiinsa. Näin saatiin kattava kuva siitä, miten vastaajien mielipiteet jakautuivat jokaisessa aihepiirissä.

1.3 Tutkimuksen rakenne

Opinnäytetyö on jaettu teoriaosaan sekä empiriaosaan. Teoriaosassa käydään läpi empiriaosan kannalta olennaiset tiedot tutkittavasta aiheesta, jotta lukija pystyy suhteuttamaan tutkimuksessa ilmenevät tiedot nykytilanteeseen ja muodostamaan kokonais kuvan tutkielmasta.

Teoriaosassa käydään ensin läpi tilintarkastuslaki. Tilintarkastuslakia ei käydä läpi kokonaisuudessaan vaan keskitytään tutkimuksen rajauksen ja tutkielman kohdeilmion kannalta olennaisiin osa-alueisiin. Merkittävin osa-alue uudessa tilintarkastuslaissa tämän tutkimuksen kannalta on maallikkotilintarkastajista luopuminen, sillä se loi aikanaan tyhjiön, jonka täyttämiseksi toiminnantarkastajajärjestelmä kehitettiin. Tämän jälkeen käydään läpi tilintarkastamista yleisemmin, aloitetaan asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastusvelvollisuudesta, jonka jälkeen käydään läpi tilintarkastajan riippumattomuus- ja pätevyysvaatimuksia, ja lopuksi selvitetään tilintarkastuksen sisältöä sekä tilintarkastajan raportointia.

Tilintarkastuslain jälkeen käydään läpi nykyinen asunto-osakeyhtiölaki, siltä osin kuin se on tämän opinnäytetyön kannalta relevanttia. Aluksi selvitetään yhtiökouksen, hallituksen sekä isännöitsijän roolia asunto-osakeyhtiön toiminnassa. Tämän jälkeen paneudutaan tarkemmin toiminnantarkastamiseen, jota käydään läpi samalla laajuudella kuin tilintarkastamistakin.



KUVIO 1. Opinnäytetyön rakenne

Teoriaosion jälkeen seuraa opinnäytetyön empiriaosio, jossa ensin käydään läpi tutkimustulokset asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsenien haastatteluiden perusteella. Tutkimustuloksien läpikäymisen jälkeen esitetään johtopäätökset ja pohdinnat. Lopuksi tehdään yhteenveto koko opinnäytetyöstä. Kuvio 1 kuvaa opinnäytetyön rakennetta.

2 TILINTARKASTUSLAKI

Nykyinen tilintarkastuslaki astui voimaan 1.7.2007. Tässä luvussa käydään läpi tämän opinnäytetyön aiheen kannalta olennaisimmat kohdat uudessa laissa. Ennen lain yksityiskohtaisempaa tarkastelua perehdytään kuitenkin vielä Hallituksen esitykseen 194/2006, josta selviää motiivit sekä tavoitteet mitä uudelle laille aikanaan asetettiin.

Uudella lailla pyrittiin ensisijaisesti harmonisoimaan Euroopan Unionin jäsenmaiden tilintarkastusta koskevia käytäntöjä ja sääntöjä. EU:ssa oli astunut voimaan huhtikuussa 2006 uusi tilintarkastusdirektiivi (2006/43/EY), jonka artikloiden toteuttamisesta jäsenmaat vastaavat tekemällä tarvittavat muutokset omaan kansalliseen lainsäädäntöön. EY direktiivi taas oli saanut paljon vaikutteita tilinpäätösnormiston kansainvälistymisestä sekä kansainvälisen tilintarkastajaliiton IFAC:n laatimista tilintarkastusstandardeista (ISA). Tämän lisäksi hallituksen esityksessä painotettiin tilintarkastuksen roolia niin pääomamarkkinoiden luotettavuuden takaamisessa, kuin yleisenä yhteiskunnallisen läpinäkyvyyden ja uskottavuuden takeena. (HE 194/2006.) Huomattavaa on, että hallituksen perustelut kirjoitettiin ennen kansainvälinen finanssikriisin puhkeamista vuonna 2008, joka osaltaan johtui tilintarkastuksen pettämisestä ja heikensi luotettavuutta pääomamarkkinoita kohtaan (Euroopan komissio 2011).

Hallituksen esityksessä nostettiin esiin myös se tosiasia, että hyväksytyjen tilintarkastajien lukumäärä oli tasaisesti laskenut edellisen tilintarkastuslain voimaantulon (1995) jälkeen. Lukumäärän lasku oli kuitenkin kohdistunut pelkästään HTM-tilintarkastajiin, kun taas KHT-tilintarkastajien määrä oli hieman kasvanut mitatulla aikavälillä. Syyksi esitettiin HTM-tarkastajien tiukentuneita koulutus- ja tutkintovaatimuksia. (HE 194/2006). Tilintarkastajien määrän lasku on varmasti osaltaan vaikuttanut siihen miksi samoihin aikoihin valmistellussa asunto-osakeyhtiölaissa aikanaan päädyttiin esittämään toiminnantarkastajan käsite maallikkotilintarkastajien korvaajana. Tilintarkastuslaissa maallikkotilintarkastajista kuitenkin päätettiin luopua.

Uuden lain tavoitteena oli tilinpäätösten ja tilintarkastuksen uskottavuuden sekä luotettavuuden parantaminen. Tarkoituksena ei kuitenkaan ollut lisätä tilintarkas-

tuksesta aiheutuvia kuluja tai lisätä yritykselle turhia rasitteita. Lisäksi tavoitteena oli parantaa niin julkisen kaupankäynnin kohteena olevien kuin muidenkin yhteisöjen omistajien ja jäsenien turvaa. Itse lakitekstiä ja pykälää haluttiin myös selkeyttää, minkä vuoksi lain rakennetta uudistettiin ryhmittelemällä säännökset johdonmukaisemmin. (HE 194/2006.)

Merkittävimmät vaikutteet nykyinen laki sai jo mainituista ISA-standardeista sekä EY-direktiivistä. Lisäksi lakia säätäessä otettiin jonkin verran huomioon Ruotsin, Tanskan sekä Yhdysvaltain vastaavia tilintarkastuslakeja. Esimerkiksi Tanskassa päädyttiin maaliskuussa 2006 annetussa tilinpäätöslain muutoslaissa helpottamaan merkittävästi pienten yksityisten osakeyhtiöiden tilintarkastusvelvollisuutta. Samanlainen muutos tuli myös Suomen tilintarkastuslakiin ja yleisestä tilintarkastusvelvollisuudesta luovuttiin. Tiedyt rajat (tarkemmin rajoista luvussa 2.2) alittavat pienet osakeyhtiöt, osuuskunnat, henkilöyhtiöt, asunto-osakeyhtiöt ja yhdistykset vapautettiin lakisääteisestä tilintarkastusvelvollisuudesta. (HE 194/2006.)

2.1 Käsitteistö

Tilintarkastus on jonkin talousyksikön toiminnastaan ja taloudestaan antaman tiedon tutkimista riippumattomasti. Tilintarkastuksen tavoitteena on ilmaista käsitys tilinpäätöksestä. Tilinpäätösten tutkimisen lisäksi tilintarkastus käsittää myös muita toimintoja, kuten *varmennuspalveluita*, joissa tarkastetaan esimerkiksi erilaisten avustusten käyttöä. Tilintarkastuksen tarkoituksena on antaa *kohtuullinen varmuus*, ei kuitenkaan täyttä varmuutta, siitä, että annetut tiedot on laadittu säännösten mukaisesti. Varmennuspalveluissa riittää yleisluontoinen tarkastus, joka riittää *rajoitetun varmuuden* saamiseen eli varmistutaan siitä, että ei ole tehty olennaisia virheitä.

Tilintarkastaja on tilintarkastuslain mukaisesti hyväksytty luonnollinen henkilö tai tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajat jaotellaan pääsääntöisesti kahteen eri luokkaan, *KHT-tilintarkastajiin* ja *KHT-yhteisöihin*, sekä *HTM-tilintarkastajiin* tai *HTM-yhteisöihin*. Tämän lisäksi on olemassa vielä kolmas luokka, *JHTT-tilintarkastajat* tai *JHTT-yhteisöt* eli julkishallinnon ja –talouden tilintarkastajat, mutta heidän toimintaansa ei käsitellä tämän opinnäytetyön puitteissa. (Horsman-

heimo & Steiner 2008, 47 - 48.) Suomessa oli vuoden 2012 lopussa 668 HTM-tilintarkastajaa ja 762 KHT-tilintarkastajaa (Tilintarkastuslautakunta 2012).

KHT- ja HTM-tilintarkastajien suurimpana erona on se, että KHT-tarkastajat hyväksyy Keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunta ja HTM-tarkastajat taas alueellisten kauppakamarien tilintarkastusvaliokunnat. Tämän lisäksi KHT-tilintarkastajien pätevyysvaatimukset ovat kovemmat: KHT-tarkastajilta vaadittava perustutkinnon pitää olla vähintään ylempi korkeakoulututkinto, kun taas HTM-tarkastajille riittää alempi korkeakoulututkinto. Myös vaatimukset työkokemuksesta ovat KHT-tarkastajilla korkeammat, heillä tulee olla kolmen vuoden käytännön kokemus vaativista laskentatoimen ja tilintarkastuksen tehtävistä, kun taas HTM-tarkastajille riittää kolmen vuoden ammattimainen kokemus samoista tehtävistä. (Tomperi 2009, 20.) Keskuskauppakamarin julkaisemassa muistiossa vuodelta 2003 vaativa laskentatoimen kokemus määriteltiin sellaisiksi itsenäisiksi ja vaativiksi päällikkö- ja johtotason tehtäviksi, jotka sisältävät myös suunnittelua ja johtamista. Vaativiksi tilintarkastustehtäviksi taas määriteltiin sellaiset tarkastustehtävät joihin oli valittava ainakin yksi hyväksytty tilintarkastaja ja joissa hakija on toiminut hyväksytyin tilintarkastajan rinnalla. (Horsmanheimo, Haukkala & Honkala 2003, 17.)

Tilintarkastajien tehtävä perustuu *tilintekovelvollisuuteen*. Esimerkiksi pörssiyritys on lakisääteisesti velvollinen tekemään tiliä toimistaan sen osakkaille, mutta osakkailta ei kuitenkaan ole lain mukaan oikeutta perehtyä yrityksen hallituksen pöytäkirjoihin tai yrityksen tekemiin sopimuksiin. (Tomperi 2009, 7.) Tilintarkastajan tehtävänä on toimia linkkinä osakkaiden ja yrityksen välillä ja raportoida siitä onko tilinpäätös laadittu voimassa olevien säännösten mukaisesti, antaako se oikeat ja riittävät tiedot yrityksen toiminnasta ja taloudellisesta asemasta, sekä siitä onko yrityksen hallinto toiminut lainmukaisesti (Halonen & Steiner 2010, 13 – 14). Nykyiset tilintarkastuspalvelut käsittävät paljon muutakin kuin edellä mainittua tilinpäätöksen ja hallinnon tarkastelua, mutta näiden muiden toimintojen läpikäyminen ei ole olennaista tämän opinnäytetyön aiheen kannalta.

Tilintarkastuslailla tarkoitetaan 1.7.2007 voimaan tullutta uutta Tilintarkastuslakia (Tilintarkastuslaki 459/2007). Suomen ensimmäinen tilintarkastuslaki tuli voimaan vuoden 1995 alussa. Sitä ennen tilintarkastusta säädeltiin lähinnä eri yh-

teisölakien sekä säätiölain sisällä ja yksityiskohtainen sääntely perustui kauppakamarilaitoksen omiin sääntöihin. Vuoden 1994 lakiin koottiin tilintarkastajan esteellisyyttä sekä tilintarkastuksen laajuutta ja käytännön suorittamista koskevat säädökset sekä toimintatavat. Nykyisellä lailla on haluttu entisestään selkeyttää tilintarkastusta Suomessa lainsäädännön osalta sekä yhtenäistää kansallista lainsäädäntöä muiden EU maiden vastaavien lakien kanssa.

Tilintarkastuslaki sisältää paljon alalle ominaista käsitteistöä ja termistöä, jonka merkitys ei välttämättä vastaa normaalissa yleiskielessä käytettäviä tulkintoja. Näin ollen on tarkoituksenmukaista aluksi selvittää tekstissä yleisimmin esiintyneet termit ja niiden määritelmät, alla olevan taulukko 1:n avulla. Määritelmät perustuvat KHT-yhdistys ry:n kääntämään Kansainväliset tilintarkastus- ja laadunvalvontastandardit kirjaan (2010)

TAULUKKO 1. Tilintarkastuksen käsitteistöä (KHT-yhdistys ry. 2010)

Termi	Merkitys
Arvioida	Analysoida tunnistettuja riskejä tai relevantteja asioita sekä suorittaa tarvittavia toimenpiteitä johtopäätöksen tekemiseksi.
Havainnointi	Käsittää toisen suorittaman prosessin tai toimenpiteen seuraamista
Kohtuullinen varmuus	Korkea varmuustaso, mutta ei ehdoton varmuus
Laajalle ulottuva	Virheellisyyksien vaikutus tilinpäätökseen. Virheellisyys on laajalle ulottuva, jos se ei rajoitu tilinpäätöksen tiettyyn osaan, rajoittuu mutta edustaa huomattavaa osaa tilinpäätöksestä tai kyseessä on perustavanlaatuisen tietä tai kyseessä on perustavanlaatuisen tietä käyttäjien tilinpäätöksestä saaman käsityksen kannalta.
Merkittävyys	Asian suhteellinen tärkeys kulloisessakin asiayhteydessä
Olellisuus	Tieto on olellainen, jos sen esittämättä jättäminen saattaisi vaarantaa tilinpäätösinformaation perusteella tehtäviä taloudellisia päätöksiä. Olellisuus riippuu virheen suuruudesta suhteessa kyseiseen tilanteeseen

Ristiriitaisuus	Muu informaatio on epäyhdenmukaista tilinpäätökseen sisältyvän informaation kanssa
Tilintarkastusevidenssi	Tieto, jota tilintarkastaja käyttää lausuntonsa perustana olevien johtopäätösten tekemiseen. Sisältää sekä kirjanpitoaineistoa, että muuta aineistoa.

2.2 Maallikotilintarkastajista luopuminen

Vuoden 2007 lakiuudistukseen saakka oli olemassa hyväksytyjen tilintarkastajien rinnalla myös ns. maallikotilintarkastajat. Maallikotilintarkastajien pätevyysvaatimuksista säädettiin hyvin yleisellä tasolla. Maallikotilintarkastaja ei saanut olla vajaavaltainen eikä hänen toimikelpoisuutensa saanut olla rajoitettu. Lisäksi maallikotilintarkastajalla piti olla riittävä kokemus taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemuksesta suhteessa suoritettavaan tarkastukseen. (Jakobsson 2011, 12.)

Uudessa tilintarkastuslaissa päätettiin kuitenkin luopua maallikotilintarkastajajärjestelmästä. Maallikotilintarkastajien suorittamaa tilintarkastusta ei yleisesti pidetty yhtä luotettavana kuin hyväksytyjen tilintarkastajien tarkastusta. Tämä epäluottamus maallikotilintarkastajia kohtaan näkyi muun muassa siinä, etteivät vero- ja poliisiviranomaiset antaneet maallikotilintarkastajan laatimalle tilintarkastuskertomukselle samanlaista painoarvoa kuin auktorisoidun tilintarkastajan vastaavalle. Ongelmalliseksi muodostui myös se, ettei maallikotilintarkastajia vaadittu vastuuseen mahdollisen virheellisen tilintarkastuskertomuksen aiheuttamista vahingoista. (HE 194/2006.)

Yleisen epäluottamuksen lisäksi myös EY:n tilintarkastusdirektiivin mukanaan tuomat tiukennetut vaatimukset tilintarkastajien riippumattomuus ja laadunvarmistus säännöksiä kohtaan puolsi ajatusta maallikotilintarkastajajärjestelmästä luopumista. Uudessa laissa tilintarkastajilta edellytetään lisäksi entistä laajempaa ja monimuotoisempaa taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemista, sekä myös käytännön kokemusta. Näiden muutoksien takia ei nähty perustelluksi olettaa, että maallikotilintarkastajat pystyisivät enää suoriutumaan uusista vaatimuksista. (HE 194/2006.)

Maallikkotilintarkastusjärjestelmän perusongelma oli kahden erillisen säännösten ja käytännön muotoutuminen hyväksytyjen tilintarkastajien ja maallikkotilintarkastajien välille. Kevyemmistä koulutus- ja osaamisvaatimuksista johtuen maallikkotilintarkastukselta ei voitu edellyttää samanlaista tilintarkastussuoritetta kuin ammattitilintarkastajilta. Toisaalta tilintarkastajan ei tulisi välttää vastuuta vetoamalla osaamattomuuteen. Lisäksi suomalaisessa tilintarkastuksessa haluttiin noudattaa vahvasti *audit is an audit* -periaatetta, jonka mukaan tilintarkastuksen sisältö on sama riippumatta kuka sen suorittaa. Maallikkotilintarkastus oli myös kansainvälisesti tarkasteltuna poikkeuksellista. (HE 194/2006.)

Maallikkotilintarkastajista luopuminen herätti aikoinaan vastustusta. Kauppa- ja teollisuusministeriön julkaisemaan Tilintarkastuslakityöryhmän raporttiin (Salonen 2004) on kerätty eri tahojen lausuntoja koskien esitettyjä lakiehdotuksia. Osa lausunnon antajista esitti huolensa pienten yhtiöiden sekä asunto-osakeyhtiöiden kasvavista tilintarkastuskuluista, mikäli maallikkotilintarkastajista luovuttaisiin, lisäksi epäiltiin hyväksytyjen tilintarkastajien riittävyttä tulevaisuudessa. Valtiontalouden tarkastusvirasto muistuttaa maallikkotilintarkastajien keräämästä kokemuksesta pienten yhtiöiden ja asunto-osakeyhtiöiden osalta. Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliitto TT ry jatkaa samalla linjalla ja katsoo, että maallikkotilintarkastajilla on varsinkin hallinnon tarkastamisessa tarvittavaa tietämystä kohdeyrityksen toimintaympäristöstä, jota ei välttämättä hyväksytyiltä tilintarkastajalta löydy. (Salonen 2004, 12 – 13.)

2.3 Tilintarkastusvelvollisuus

Tässä luvussa keskitytään yhteisöjen tilintarkastusvelvollisuuteen yleisesti tilintarkastuslain näkökulmasta. Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastusvelvollisuus muuttui merkittävästi uuden asunto-osakeyhtiölain esittelemän maallikkotilintarkastaja-käsitteen myötä ja tämän takia on kokonaisuuden kannalta selkeämpää käsitellä asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastusvelvollisuus omana lukunaan.

Vanhan tilintarkastuslain mukaan yhteisön tai säätiön oli aina valittava tilintarkastaja. Tilintarkastajaksi tosin määriteltiin laissa vain henkilö, joka suorittaa tilintarkastusta kirjanpitovelvollisessa yhteisössä tai säätiössä eli ns. ”maallikkotilintarkastaja”, jolla ei ole mitään tutkinto- tai pätevyysvaatimuksia. Tämän lisäksi laissa

määriteltiin alarajat, jotka ylittävien yhteisöjen tai säätiöiden tulisi valita hyväksytty tilintarkastaja eli joko HTM-, KHT-, JHTT-tilintarkastaja. (Tilintarkastuslaki 936/1994.). Kuten edellisessä luvussa käytiin jo läpi, uudessa tilintarkastuslaissa haluttiin luopua maallikotilintarkastajajärjestelmästä, sekä samalla myös yleisestään tilintarkastusvelvollisuudesta (HE 194/2006).

Uuden tilintarkastuslain mukaan yhteisön on valittava tilintarkastaja, jolla nyt tarkoitetaan vanhan lain hyväksyttyä tilintarkastajaa, mikäli vähintään kaksi kolmesta seuraavasta ehdosta on täytynyt päättyneellä sekä sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella:

- taseen loppusumma yli 100 000 €
- liikevaihto yli 200 000 €
- palveluksessa keskimäärin yli 3 henkilöä.

Tämän lisäksi tilintarkastaja on aina valittava, jos yhteisön pääasiallisena toimialana on arvopapereiden omistaminen ja hallinta, ja jolla on huomattavaa vaikutusvaltaa toisen kirjanpitovelvollisen yhteisön liiketoiminnan tai rahoituksen johtamiseen eli käytännössä erilaiset holding-yhtiöt. Huomattavaa on, että vaikka yhteisöllä ei olisi lain mukaan velvoitetta valita tilintarkastaja, voi se silti yhtiöjärjestyksen, yhtiösopimuksen tai sääntöjen perusteella määrätä tilintarkastajan valinnasta. Tilintarkastajalle on lisäksi aina valittava varatilintarkastaja, paitsi jos tilintarkastajaksi on valittu tilintarkastajayhteisö. Tilintarkastajayhteisön on ilmoitettava päävastuullinen tilintarkastaja, jonka kelpoisuuden pitää olla sama kuin tilintarkastusyhteisölläkin. (Tilintarkastuslaki 459/2007.)

Mikäli yhteisö on julkisen kaupankäynnin kohteena tai se täyttää kaksi seuraavista kolmesta edellytyksestä päättyneeltä tilikaudelta, on sen valittava tilintarkastajaksi KHT-tilintarkastaja tai KHT-yhteisö:

- taseen loppusumma yli 25 000 000 €
- liikevaihto yli 50 000 000 €
- palveluksessa keskimäärin yli 300 henkilöä.

Konsernien emoyhtiöitä koskevat samat yllä olevat edellytykset kuin yksittäisiä yhteisöjä. Lisäksi konsernin tytäryhtiön tilintarkastajaksi on valittava vähintään yksi emoyhtiön tilintarkastaja. (Tilintarkastuslaki 459/2007.)

Hallituksen esityksessä uudeksi tilintarkastuslaiksi perustellaan seikkaperäisesti miksi yleisestä tilintarkastusvelvollisuudesta tulisi luopua. Merkittävimmät perustelut liittyvät siihen, että pienten yritysten osalta kulut saattaisivat muodostua kohtuuttomiksi, jos ne olisi pakotettu valitsemaan hyväksytty tilintarkastaja vanhan maallikotilintarkastajan sijaan. Perusteluissa esitetyn laskelman mukaan tilintarkastuksen ulkopuolelle jäävien osakeyhtiöiden yhteisöverotuotot valtiolle olisivat olleet vuonna 2004 vain 5,2 %, joten yhteiskunnallisen edun valvontatehtävää voidaan pitää tältä osin hyvin vähäisenä. Lisäksi pienissä yhtiöissä omistaja ja johto ovat yleensä samoja henkilöitä, eikä näin ollen omistajien edun valvonta ole perusteltua tilintarkastuksen muodossa. (HE 194/2006.)

Osa Hallituksen esityksessä esitellyistä perusteluista ovat ristiriitaisia keskenään, varsinkin väärinkäytösten kuten talousrikollisuuden torjuntaan liittyvät kohdat. Perusteluissa muun muassa todetaan, että tilintarkastus ei ole pienissä yhtiöissä tarpeellista:

Merkittävä osa (noin 75 %) pienistä osakeyhtiöistä käyttää tällä hetkellä tilitoimistoa kirjanpidon ja tilinpäätöksen laadinnassa, mikä osaltaan parantaa huomattavasti pienten yritysten kirjanpidon ja tilinpäätösten oikeellisuutta ja luotettavuutta. (HE 194/2006.)

Toisaalta muutamaa kappaletta myöhemmin myönnetään, että ”selvästi suurin ongelma harmaan talouden ja talousrikollisuuden kannalta on se, että kirjanpito on kokonaan laiminlyöty tai sitä on vääristelty todellisuutta vastaamattomaksi”, mikä luonnollisesti asettaa kyseenalaiseksi edellisen väitteen kirjanpidon toimivuudesta tilintarkastuksen sijasta. Samassa kappaleessa todetaan, että niissä yrityksissä jotka laiminlyövät tai vääristelevät kirjanpitoaan ”tilintarkastajaa ei välttämättä lainkaan valita tai tilintarkastajaksi valitaan maallikotilintarkastaja”. Tämän seurauksena ”Tilintarkastuksen mahdollisuudet torjua väärinkäytöksiä ovat näin ollen hyvin vähäiset. Nykyisenkaltainen tilintarkastusvelvollisuus ei siten myöskään ole tehokkaasti estänyt tällaisia epätoivottavia toimintatapoja.” Kaksi viimeisintä lausetta muodostavat ristiriidan, sillä tilintarkastajien vähäiset mahdollisuudet torjua

väärinkäsityksiä johtui nimenomaan siitä, ettei yrityksillä ollut velvoitetta valita hyväksytyä tilintarkastajaa vaan ne saattoivat lain mukaan valita kenet tahansa oikeustoimikelpoisen henkilön suorittamaan tilintarkastusta. Yleisen tilintarkastusvelvollisuuden säilyttäminen ja maallikkotilintarkastajista luopuminen olisivat todennäköisesti enemmän ajaneet lain tavoitetta, sillä ”yhtiöoikeudellisen lainsäädännön ensisijainen tavoite on luoda kilpailukykyiset toimintaedellytykset rehellisille yrittäjille ja yrityksille” rajoittamalla epärehellisten yritysten mahdollisuutta väärin kilpailua väärennetyllä kirjanpidolla.

Tilintarkastusvelvollisuuden poistaminen pieniltä yrityksiltä herätti aikanaan myös vastustusta eri tahojen osalta. Kauppa- ja teollisuusministeriön julkaisemassa raportissa perustellaan tilintarkastusvelvollisuuden säilyttämistä useiden tahojen toimesta tilintarkastuksen merkityksellä tilinpäätöksen luotettavuuden takaajana. Pienissä yhtiöissä kirjanpito- ja verolainsäädännön tunteminen saattaa olla vähäisempää kuin tilintarkastusvelvollisuuden piiriin jäävissä yhtiöissä. Yleistä tilintarkastusvelvollisuutta painotetaan myös keinona torjua ja ehkäistä harmaata taloutta sekä taata velkojien, sijoittajien ja sopimuskumppaneiden etua. Verohallituksen mielestä tilanne, jossa ulkopuolinen ei pysty päättämään yhtiön lakisääteisiä velvoitteita pelkästään yritysmuodon perusteella, ei ole suotuisa. Verohallitus pitää myös todennäköisenä, että suuren joukon vapauttaminen tilintarkastusvelvollisuudesta ei voi olla näkymättä verotuksen luotettavuudessa. (Salonen 2004, 13 – 20.)

2.4 Tilintarkastajan riippumattomuus ja esteellisyys

Tilintarkastajan riippumattomuudesta ja esteellisyydestä säädetään laissa, jotta voidaan taata tilintarkastajan lausunnon objektivisuus, joka on edellytys lausunton luotettavuudelle. Sääntely tapahtuu kaksijakoisena. Esteellisyyssääntely on ehdotonta, eli tietyissä laissa säädetyissä tilanteissa tilintarkastaja on yksiselitteisesti esteellinen toimittamaan tilintarkastusta. Riippumattomuussääntely on yleisluontoisempaa, eli tilintarkastajan ei automaattisesti tarvitse luopua tehtävänannostaan, vaikka riippuvuudesta olisikin epäily. Riittää, että tilintarkastaja ryhtyy tarvittaviin toimenpiteisiin riippumattomuuden turvaamiseksi. Molemmat säädök-

set pohjautuvat tilintarkastusdirektiiviin sekä Euroopan komission suosituksiin aihetta koskien. (HE 194/2006.)

Merkittävimmät perusteet tilintarkastajan esteellisyydelle ovat tilanteet, joissa tilintarkastaja on omistussuhteessa tarkastuksen kohteena olevaan yhtiöön, joko osakkeenomistuksen tai muun osuuden kautta. Poikkeuksen tähän kohtaan muodostavat sellaiset yhteisöt, joissa omistus on edellytys sen tarjoamille välttämättömyyspalveluille. Tässäkin tapauksessa tilintarkastajan omistus saa olla enintään yhden sadasosan. Mikäli tilintarkastajalle syntyy omistussuhde kesken toimeksiannon, on hänen luovuttava joko tarkastuksesta tai omistuksesta. (HE 194/2006.)

Toinen merkittävä seikka esteellisyydelle on, mikäli tilintarkastaja toimii tarkastuksen aikana julkisen kaupankäynnin kohteena olevan kohdeyhtiön ylimmän johdon tehtävissä, tai on toiminut niissä viimeisen kahden vuoden aikana. (HE 194/2006.)

Tilintarkastajan riippumattomuutta arvioidaan siis yleisemmin. Riippumattomuuden tulee ensinnäkin olla näkyvää eli myös ulkopuolisten tahojen todennettavissa ja toiseksi tilintarkastajan on itse arvioitava omaa riippumattomuuttaan ja ryhdyttävä tarvittaessa toimenpiteisiin. Tilintarkastajan on arvioitava riippumattomuuttaan tarkastuksen eri vaiheissa, ennen toimeksiannon vastaanottamista, mutta myös jatkuvasti sen aikana mahdollisten esiin nousevien seikkojen kohdalta. (HE 194/2006.)

Mikäli tilintarkastajan edellytykset riippumattomaan toimintaan puuttuvat, on tilintarkastajan kieltäydyttävä vastaanottamasta toimeksiantoa tai luovuttava siitä. Toimeksiannosta luopuminen tai kieltäytyminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos riippumattomuuden uhka on kokonaisuuden kannalta merkityksetön tai jos tilintarkastaja on ryhtynyt tarvittaviin toimenpiteisiin riippumattomuuden turvaamiseksi. Tarvittaviin toimenpiteisiin on ryhdyttävä ainakin seuraavissa tapauksissa: Tilintarkastajalla on taloudellisia tai muita etuuksia yhtiössä, kyseessä on tilintarkastajan oma yhtiö, tilintarkastaja toimii oikeudenkäynnissä joko yhtiön puolesta tai sitä vastaan, tilintarkastajalla on läheinen suhde jonkun yhtiön johdossa tai sen palveluksessa olevan henkilön kanssa, tai jos tilintarkastajaa painostetaan. Riip-

pumattomuussäännökset ulottuvat myös sellaiseen tilintarkastajan kanssa työskentelevään henkilöön, joka on toimeksiannon osalta olennainen. (HE 194/2006.)

2.5 Tilintarkastus asunto-osakeyhtiössä

Kansainväliset ISA-standardit määrittelevät tilintarkastusprosessin tarkasti. Prosessin voi tiivistää neljään vaiheeseen, jotka ovat suunnittelu, toteutus, päättäminen ja raportointi. Lähtökohtana koko prosessille on tilintarkastajan ammatillisen skeptisyyden säilyttäminen hänen suunnitellessaan ja suorittaessaan tilintarkastusta. Tilintarkastajan tulee tiedostaa, että voi olla olemassa seikkoja, joiden seurauksena tilinpäätös on mahdollisesti virheellinen. Tämän vuoksi tilintarkastajan on hankittava tarpeellinen määrä tilintarkastusevidenssiä varmistuakseen tilinpäätöksen asiallisuudesta. Tarpeellisen määrän arvioiminen on aina lopulta tilintarkastajan itsensä päätettävissä, riippuen yhtiön koosta ja sen liiketoiminnasta. Suurissa yhtiöissä tarkastusevidenssiä voidaan kerätä jatkuvasti pitkin tilikautta, toisaalta näissä yhtiöissä ei ole mielekästä käydä läpi kaikkea kertynyttä aineistoa, vaan suorittaa tarkastus pistokokein esimerkiksi satunnaisotannalla. (Halonen & Steiner 2010.)

Tässä luvussa käydään läpi tilintarkastuksen toteutusta asunto-osakeyhtiöissä hallinnon, kirjanpidon, tilinpäätöksen sekä toimintakertomuksen osalta.

2.5.1 Hallinto ja kirjanpito

Olenneinta asunto-osakeyhtiön hallinnon hoidossa on yhtiön omaisuuden huolellinen hoitaminen ja hallinnon tarkastuksen tuleekin lähestyä juuri tästä kulmasta. Hallintoa tarkastettaessa on tärkeää tuntea voimassa oleva asunto-osakeyhtiölaki sekä tutustua taloyhtiön yhtiöjärjestykseen, muun muassa yhtiövästikkeiden määräytymisperusteisiin. Taloyhtiön hallinto ei voi tehdä päätöksiä, jotka ovat joko lain tai yhtiöjärjestyksen vastaisia. Lisäksi tilintarkastajan tulee tutustua yhtiökokouksen sekä hallituksen tekemiin päätöksiin ja varmistua siitä, että niin kokoukset kuin niiden tekemät päätökset ovat lain ja säädösten mukaisia ja, että niitä on noudatettu asianmukaisesti. Tämän lisäksi tilintarkastajan tulee tutkia yhtiön vakuutustoiminta ja varmistua, että omaisuus on asianmukaisesti vakuutettu ja aiheutuneista vahingoista on tarvittaessa haettu korvauksia. Hallin-

non tarkastamiseen kuuluu myös se, että tilinpäätös ja toimintakertomus on allekirjoitettu hallituksen ja isännöitsijän toimesta ja, että ne on laadittu ja luovutettu tilintarkastajalle laissa tai yhtiöjärjestyksessä säädettyssä ajassa. (Etelämaa 2007, 39 – 40.)

Kirjanpidon osalta tarkastetaan onko sitä laadittaessa noudatettu kirjanpitolakia sekä kirjanpitolautakunnan ohjeita hyvästä kirjanpitolavasta. Näiden lisäksi tulee tarkastaa erinäisten verosäädösten noudattaminen. Nykyään osa kirjanpidosta, kuten tilinavaukset ja tilinpäätökset sekä kirjauksien siirtyminen pääkirjanpidosta tuloslaskelmaan ja taseeseen, tapahtuu automaattisesti atk-kirjanpidon avulla, mutta tilintarkastajan tulee silti varmistua kyseisten tapahtumien asianmukaisuudesta. (Etelämaa 2007, 41.)

Kirjanpidossa olennaista on, että kirjaukset perustuvat hyväksyttäviin ja asianmukaisiin tositteisiin. Tositteesta on käytävä ilmi päivämäärä, euromäärä, mitä on ostettu tai myyty ja keneltä tai kenelle. Tapahtumat tulee kirjata oikeille tileille ja niiden tulee olla jaksotettu oikealle tilikaudelle. (Etelämaa 2007, 41 - 42.) Jaksotuksella tarkoitetaan meno tulon kohdalle -periaatetta. Periaatteen mukaan tilikauden kuluiksi lasketaan se osa menoista, joka on tarvittu tilikauden tuottojen aikaansaamiseen. Loput menoista siirretään tasetilin kautta seuraaville tilikausille odottamaan kuluiksi kirjaamista jaksotussuunnitelman mukaisesti. (Suulamo 2012, 87 – 91.)

2.5.2 Toimintakertomus, tuloslaskelma ja tase

Toimintakertomuksen tarkoituksena on antaa yleiskuva taloyhtiöstä sekä kirjata vaadittavat lakisääteiset asiat. Toimintakertomuksella on olennainen merkitys asunto-osakeyhtiöissä, sillä tilinpäätöksiä lukeville henkilöille eli osakkaille tilinpäätös on yleensä vieras ja heillä on vähän kokemusta tilinpäätöksistä. (KHT-yhdistys ry. 2011b, 50.) Tilintarkastajan tehtävänä on tarkistaa, että toimintakertomus ei ole ristiriidassa tilinpäätöksen kanssa ja antaa tästä lausunto tilintarkastuskertomuksessa. Lisäksi tilintarkastajan tulee varmistua siitä, että toimintakertomus noudattaa kirjanpitolautakunnan antamia yleisohjeita. (Etelämaa 2007, 43.)

Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan asunto-osakeyhtiön on aina laadittava toimintakertomus. Tämä poikkeaa vanhasta laista, jossa pienet kirjanpitovelvolliset oli vapautettu toimintakertomuksen laatimisesta. Lain mukaan toimintakertomuksesta tulee löytyä seuraavat tiedot: tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, pääomallainojen lainaehdot, omaisuuteen kohdistuvat rasitteet ja kiinnitykset, olennaiset tapahtumat tilikaudella, talousarvion toteutuminen sekä selvitys mahdollisista olennaisista poikkeamista, arvio tulevasta kehityksestä sekä hallituksen esitys vapaan oman pääoman jakamisesta. (Tähtinen 2012.)

Tuloslaskelma kertoo tietyn ajanjakson ajalta kertyneet tuotot sekä kulut. Tilikauden aikana tuotot ja kulut voi kirjata maksujen mukaan eli maksuperusteisesti, mutta tilinpäätöstä varten kirjaukset on oikaistava suoritusperusteisiksi eli kirjaiminen tapahtuu tuotannon tekijän/suoritteiden vastaanottamisen tai luovuttamisen hetkellä. Tilintarkastajan tulee varmistua siitä, että tilikauden kulut/menot ovat yhtiölle kuuluvia, talousarvion mukaisia ja hallituksen päätöksen mukaisia. Yhtiökokouksen vahvistama talousarvio rajoittaa hallituksen ja isännöitsijän mahdollisuutta käyttää varoja esimerkiksi investointeihin tai korjauksiin, lukuun ottamatta vahinkotapauksia, jolloin hallituksen ja isännöitsijän on ryhdyttävä välittömiin toimenpiteisiin lisävahinkojen minimoimisiksi. (Etelämaa 2007, 47 – 48.)

Tase kertoo tietyn hetken varallisuuden, oman pääoman ja vieraan pääoman määrän. Tilintarkastajan tulee varmistua, että taseessa esitetyt varat ja velat ovat olemassa, yhtiön omistuksessa, ne on arvostettu oikein ja ne perustuvat tilikauden kirjanpitoon. Taloyhtiön omistuksessa olevat rahavarat ovat pääsääntöisesti pankkitilillä, jolloin tasetta verrataan saldovahvistukseen. Vastaavasti lainoista tulisi olla lainanantajan antama saldovahvistus tilinpäätöshetkeltä. (Etelämaa 2007, 48 – 49.)

2.5.3 Erityispiirteitä

Asunto-osakeyhtiöllä on muutamia erityispiirteitä verrattuna tavallisen osakeyhtiön tilintarkastukseen. Merkittävimmät näistä liittyvät vastikejälki- ja lainaosuuslaskelmiin. Vastikejälkilaskelmilla seurataan hoito-, pääoma- ja rahoitusvastikkeiden riittävyyttä tilikausien aikana. Lainaosuuslaskelmilla taas selvitetään yksittäisen osakkaan osuutta yhtiön pitkäaikaisesta lainasta sekä osakkaan maksamia ly-

hennyksiä pääoma- ja rahoitusvastikkeiden muodossa. Osakkailla on halutessaan mahdollisuus maksaa oma velkaosuutensa kerralla pois ja nämä varat on käytettävä viipymättä lainojen lyhentämiseen. Vastikkeiden seuranta on tärkeää osakkaiden yhdenvertaisuuden toteutumisen kannalta ja tilintarkastajan tehtävänä onkin varmistua laskelmien oikeellisuudesta. (Etelämaa 2007, 54 – 55.)

Toinen asunto-osakeyhtiöiden erityispiirre on tilanne, jossa huoneisto otetaan yhtiökokouksen päätöksellä yhtiön hallintaan. Yleisimmät tilanteet joissa yhtiö päättää ottamaan huoneiston hallintaan liittyvät eräänntyneisiin maksuihin, huoneiston huonoon hoitoon tai taloyhtiön- tai järjestyssääntöjen rikkomiseen. Tilintarkastajan on hallintoa tarkastaessaan arvioitava onko huoneisto otettu haltuun asianmukaisesti ja onko hallintaan otolle ollut riittävät perusteet yhtiön vahinkojen minimoimiseksi. Taloyhtiön hallinnassa oleva huoneisto on laitettava vuokralle ja vuokratulot on tilitettävä osakkeenomistajalle yhtiön vähennettyä sille koituneet kulut sekä mahdolliset vastikerästit. (Etelämaa 2007, 55 - 56.)

2.6 Tilintarkastajan raportointi

Tilintarkastuksen valmistuttua raportoi tilintarkastaja kirjallisesti tarkastuksen tulokset. Erilaisia raporttimuotoja on neljänlaisia, joista kolme ensimmäistä lakisääteisiä eli tilinpäätösmerkintä, tilintarkastuskertomus ja tilintarkastuspöytäkirja, sekä vapaamuotoinen tilintarkastusmuistio tai toiselta nimeltään tarkastusraportti. Julkisia asiakirjoja näistä ovat tilinpäätösmerkintä sekä tilintarkastuskertomus, muut ovat tarkoitettu ainoastaan hallituksen, toimitusjohtajan tai vastaavassa asemassa olevien henkilöiden luettavaksi. (Halonen & Steiner 2010.)

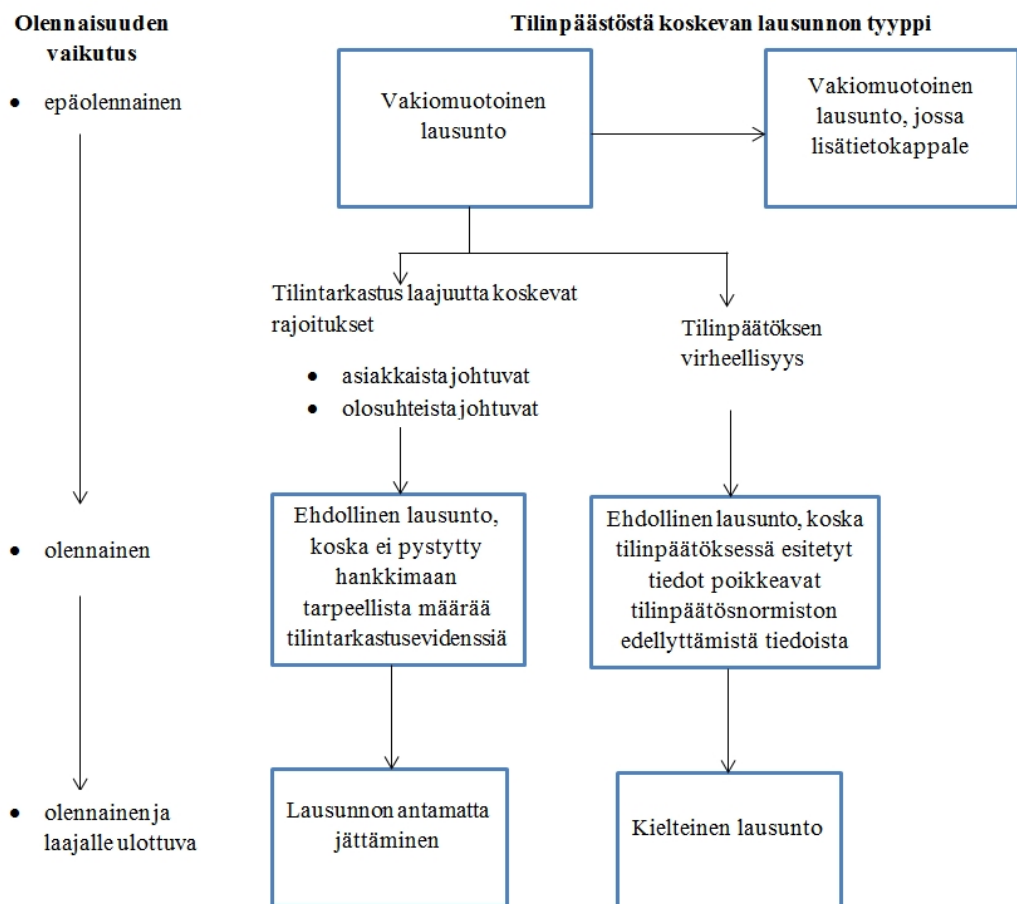
Yksinkertaisin raportoinninmuoto on tilinpäätösmerkintä. Tilinpäätösmerkintä vastaa käytännössä tilintarkastajan kuittausta siitä, että tarkastus on suoritettu ja siitä on annettu tilintarkastuskertomus tietyssä päivämääränä. Tilinpäätösmerkintä tehdään tasekirjan loppuun, jonka takia se on myös samalla julkinen merkintä yhdessä muun tasekirjan kanssa. Tilintarkastusmerkintä on aina samansisältöinen eli se ei sisällä kannanottoja tai muita lausumia varsinaisen tarkastuksen sisällöstä. (Halonen & Steiner 2010, 454.) Vakiomuotoinen tilinpäätösmerkintä on seuraavanlainen (KHT-yhdistys ry. 2011a, 179):

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Päiväys ja allekirjoitus

Tilintarkastuskertomus annetaan kultakin tilikaudelta ja siinä raportoidaan tilintarkastuksen tuloksista. Tilintarkastuskertomus on julkinen asiakirja ja sen muodosta ja sisällöstä säädetään tarkasti niin tilintarkastuslaissa, kuin kansainvälisissä ISA-standardeissa. Tilintarkastuskertomuksen tärkein kohta on sen kaksi lausuntoa. Ensimmäisessä lausutaan siitä, antaako tilinpäätös (ja toimintakertomus) oikeat ja riittävät tiedot kohteen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toisessa lausunnossa taas arvioidaan ovatko toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ristiriidattomia. (Halonen & Steiner 2010.) Joissakin poikkeustapauksissa toimintakertomusta ei ole olemassa, jolloin toista lausuntoa ei anneta ollenkaan.



KUVIO 2. Tilintarkastuskertomuksen lausunnot (Halonen & Steiner 2010, 458)

Riippuen tarkastuksen tuloksesta, lausunnot voivat olla joko vakiomuotoisia, varustettu lisätiedolla, mukautettuja, kielteisiä tai lausuntoa ei anneta ollenkaan. Kuvio 2 selkeyttää eri lausuntotyyppien suhdetta toisiinsa.

Yleisin lausuntotyyppi on vakiomuotoinen lausunto. Vakiomuotoinen lausunto edellyttää, että tilintarkastaja on pystynyt hankkimaan tarpeellisen määrän tilintarkastusevidenssiä ja tilinpäätös on voimassaolevan tilinpäätösnormiston mukainen. Vakiomuotoinen asunto-osakeyhtiön tilintarkastuskertomus on liitetty tämän opinnäytetyön loppuun (LIITE 1). Vakiomuotoisen lausunnon rinnalla voi olla myös lisätietokappale, jonka tarkoituksena on tähdentää jotakin tilinpäätöksestä ilmenevää seikkaa. Lisätietokappale ei kuitenkaan vaikuta vakiomuotoiseen lausuntoon. (Halonen & Steiner 2010, 458.)

Mukautettu, tai ehdollinen, lausunto voi tulla kyseeseen sellaisissa tilanteissa, joissa tilinpäätös ei ole annettu tilinpäätösnormiston mukaisesti, esimerkiksi taloyhtiö on maksanut remontin, joka olisi kuulunut osakkaan maksettavaksi tai jos toimiva johto on estänyt tilintarkastajaa suorittamasta tarpeellisia tarkastustoimenpiteitä kieltäytymällä antamasta pyydettyjä asiakirjoja (Halonen & Steiner 2010, 459). Mikäli tilintarkastaja arvioi, että tilintarkastuksen laajuutta on rajoitettu niin paljon, että sen vaikutukset ovat olennaiset ja laajalle ulottuvat, voi hän joko jättää antamatta lausunnon kokonaan tai antaa kielteisen lausunnon. Lausunto jätetään antamatta, mikäli ongelmat johtuvat tarpeellisen tilintarkastusevidenssin keräämisestä. Mikäli taas itse tilinpäätös on olennaisesti virheellinen, annetaan kielteinen lausunto. (KHT-yhdistys ry. 2011a, 129.)

Ehdollisessa lausunnossa kertomuksen alkuosa vastaa vakiomuotoista tilintarkastuskertomusta (LIITE 1), kuitenkin niin, että viimeisessä kappaleessa ennen lausunnon antamista puhutaan ehdollisesta lausunnosta. Ennen ehdollisen lausunnon antamista kerrotaan omassa kappaleessaan perustelut ehdollisen lausunnon antamiselle. Varsinaiseen lausuntoon on vakiomuotoisen lausunnon sisälle lisätty ”...esitämme, että ehdollisen lausunnon perusteluissa kuvattuja puutteellisia tietoja lukuun ottamatta tilinpäätös ja toimintakertomus antavat...”. Ehdollisen kertomuksen lopussa on vielä huomautus, jossa kerrotaan, että ”...tilinpäätöstä ei ole laadittu edellä ehdollisen lausunnon perusteluissa kuvatun seikan osalta Suomessa voi-

massa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti”. (KHT-yhdistys ry. 2011a.)

Tilintarkastuspöytäkirjasta säädetään tilintarkastuslaissa, mutta sen muodolle tai sisällölle ei ole asetettu tarkkoja vaatimuksia. Olennaista on kuitenkin, että tilintarkastuspöytäkirjasta käy ilmi sen luonne tilintarkastuslaissa säädettyä asiakirjana. Käytännössä asiakirja otsikoidaan tilintarkastuspöytäkirjaksi ja sen alussa viitataan tilintarkastuslakiin. Tilintarkastuspöytäkirja ei ole julkinen asiakirja, paitsi siinä tapauksessa, jos tilintarkastuskertomuksessa on viitattu tilintarkastuspöytäkirjaan, jolloin myös tilintarkastuspöytäkirjasta tulee julkinen. (Halonen & Steiner 2010, 454 - 456.)

Tilintarkastuspöytäkirjan tarkoituksena on informoida vastuullisia toimielimiä, kuten hallitusta tai toimitusjohtajaa, kirjanpitoon tai hallintoon liittyvistä seikoista. Pöytäkirjan laaditaan tarpeen vaatiessa, eikä sitä siis anneta jokaisen tarkastuksen yhteydessä. Kyseessä on yleensä pikaisten toimenpiteiden tarpeellisuuden osoittaminen tai virheiden huomauttaminen korjausta varten. Tilintarkastuspöytäkirjassa annetut huomautukset ovat lievempiä kuin tilintarkastuskertomuksessa olevat, mutta mikäli pöytäkirjan osoittamia seikkoja ei ole käsitelty tai hoidettu asianmukaisesti kuntoon, voi tilintarkastaja siirtää huomautuksen tilintarkastuskertomukseen, joka siis on julkinen asiakirja. Tilintarkastuspöytäkirja onkin käsiteltävä vastuullisen tahon kokouksessa ja se on säilytettävä huolellisesti. (Halonen & Steiner 2010, 454.)

KHT-yhdistyksen julkaisussa Tilintarkastajan raportointi 2011 (2011, 174- 175.) on annettu muutamia esimerkkejä tilanteista, joista tilintarkastaja saattaa esittää huomautuksen tilintarkastuspöytäkirjassa:

- hyvän kirjanpitotavan noudattamatta jättäminen yleisesti tai erityisesti
- tilijärjestelmän puutteellisuus
- jaksotusvirheet
- maksuvalmius
- oman pääoman riittävyys

- toimivallan ylitykset.

Tilintarkastusmuistio on vapaamuotoinen ja ei-julkinen asiakirja. Tilintarkastusmuistion sisältö ja sen laatimisperusteet ovat tilintarkastajan oman harkinnan varassa. Tyypillisesti muistiossa kuvataan suoritettut tarkastustoimenpiteet, tehdyt havainnot, niistä vedetyt johtopäätökset sekä suositukset mahdollisiin toimenpiteisiin joihin tarkastuskohteen olisi syytä ryhtyä. Muistion avulla tilintarkastaja voi helposti seurata onko kohteessa ryhdytty aiemmin kehoitettuun toimenpiteisiin. (Halonen & Steiner 2010, 475.)

Uudessa tilintarkastuslaissa muutettiin lähinnä tilintarkastuskertomukseen liittyvää säännöstöä yhtenäistämällä sitä EY-direktiiviin sekä kansainvälisiin tilintarkastusstandardeihin. Kertomuksesta poistettiin erilliset lausunnot tilinpäätöksen vahvistamisesta, vastuuvapaudesta sekä voitonjaosta ja ne sisällyttiin äsken läpikäytyihin kahteen lausuntoon. Näin ollen tilintarkastajan täytyy edelleen arvioida kyseisiä seikkoja tilintarkastuskertomusta laatiessaan. (HE 194/2006.)

2.7 Tilintarkastus tulevaisuudessa

Vaikka nykyinen voimassa oleva tilintarkastuslaki on ollut voimassa vasta suhteellisen vähän aikaa, tätä opinnäytetyötä kirjoitettaessa n. 5 vuotta, on valmistella jo merkittäviä muutoksia tilintarkastusjärjestelmään. Muutoksen lähtökohdat ajoittuvat jo nykyisen lain valmistelun aikoihin, jolloin eduskunta ponsillaan edellytti, että hallitus valmistele tilintarkastajien tutkintovaatimusten kokonaisuudistuksen, joka koski niin KHT-, HTM- kuin JHTT-tilintarkastajia (TaVM 33/2006 vp). Lisäksi samalla uudistettaisiin tilintarkastajien valvontajärjestelmää. Uudistus tähtää kaikkien tutkintojen yhtenäistämiseen yhden nimikkeen alle ja myös valvonnan keskittämisen yhden organisaation alle. Työ- ja elinkeinoministeriö julkaisi vuonna 2010 selvitysmiehen raportin tilintarkastajajärjestelmän uudistamisesta. Uudistuksen tarkoituksena on vastata kansainväliseen kehitykseen, jonka seurauksena tilintarkastajilta vaaditaan yhä enemmän erikoisosaamista tietyltä alueelta. Yksi esimerkki tästä on viime vuosina yleistynyt, julkisen kaupankäynnin kohteena olevien yritysten tilintarkastamista säätelevä IFRS-säännöstö ja sen eroavaisuudet ISA-standardeista. Käytännössä suomalainen tilintarkastaja joutuu hallitsemaan kahta eri tilinpäätössäännöstöä. (Andersson 2010, 9 - 11.)

Muutosten keskeisimpänä tavoitteena on tilintarkastajien riittävän määrän sekä laadun takaaminen. Maassa on oltava tarpeeksi perustutkinnon suorittaneita tilintarkastajia pienten ja keskisuurten yritysten tarpeisiin ja näitä tarkastajia täytyy löytyä niin suurista väestökeskittymistä kuin haja-asutusalueilta. Tämän lisäksi tarjolla tulee olla riittävästi tilintarkastajia, jotka ovat erikoistuneet tilintarkastuksen eri osa-alueisiin, kuten julkishallinnon tai pörssiyritysten tilintarkastamiseen. Tavoitteena on myös lisätä viranomaisten roolia tilintarkastajien laaduntarkastuksessa. Tällä hetkellä laaduntarkastus on pitkälti tilintarkastajajärjestöjen oman aktiivisuuden varassa, eikä tämä vastaa nykyvaatimuksia. Tilintarkastajien auktorisoinnin ja valvonnan yhdistäminen parantaa tilintarkastuksen luotettavuutta yhteiskunnan, viranomaisten sekä yritysten silmissä. (Andersson 2010, 11 - 13.)

Selvitysmiehen raportin mukaan tulevaisuudessa kaikilla tilintarkastajilla olisi yksi yhteinen tutkinto, joka vastaisi suunnilleen nykyistä HTM-tutkintoa, lisättyinä perustiedoilla julkisesta taloudesta. Myös vaatimustasoltaan maltillinen IFRS-standardien ja corporate governance -säännösten tunteminen olisi osa koetta. Perustutkinnon lisäksi olisi mahdollista suorittaa lisämoduuleja, jotka ainakin alustavan ehdotuksen mukaan vastaisivat nykyisiä KHT- ja JHTT-tutkintoja. Tutkintojen koulutusvaatimukset säilyisivät nykyisellään eli ammattikorkeakoulu- tai alempi korkeakoulututkinto perustutkinnolle ja ylempi korkeakoulututkinto lisämoduuleille. (Andersson 2010, 63 - 64.)

Tilintarkastajakategorioiden yhdistäminen johtaisi myös siihen, että nykyiset tilintarkastajien erilliset valvontajärjestelmät lakkautettaisiin ja yhdistettäisiin yhden järjestelmän alle Työ- ja elinkeinoministeriön alaisuuteen. Vastuun valvonnasta ottaisi Keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunta TILA, joka nykyisin valvoo KHT-tilintarkastajia. Työ- ja elinkeinoministeriön roolia valvonnassa kuitenkin korostettaisiin siten, että jatkossa Keskuskauppakamari saisi nimetä korkeintaan puolet TILA:n jäsenistä. Myös TILA:n kokoonpanoa tulisi supistaa ja jakaa päätöksentekoa eri jaostojen välille. (Andersson 2010, 64 - 65.)

3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI

Asunto-osakeyhtiöllä tarkoitetaan sellaista osakeyhtiötä, joka yhtiöjärjestyksensä perusteella hallinnoi tai omistaa vähintään yhden sellaisen rakennuksen, jonka lattiapinta-alasta yli puolet on osakkeenomistajien hallinnassa olevia asumiseen tarkoitettuja huoneistoja (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2011, 10). Tämän lisäksi merkittävin ero asunto-osakeyhtiön ja tavallisen osakeyhtiön välillä on se, että asunto-osakeyhtiön tehtävä ei ole tuottaa mahdollisimman paljon voittoa osakkeenomistajilleen vaan tyydyttää asumistarve. Asunto-osakeyhtiö voi olla kerrostalo, tai tavallisimmin useammasta kerrostalosta muodostuva kokonaisuus, rivitalo, paritalo tai omakotitalo. (Sillanpää & Vahtera 2011, 15.) Suomessa on Isännöintiliiton mukaan 80 000 asunto-osakeyhtiötä, joissa asuu n. 2 000 000 asukasta (Suomen Isännöintiliitto ry. 2013). Omistusasuntoja Suomessa oli vuonna 2011 noin 1 600 000 ja vuokra-asuntoja noin 800 000 (Tilastokeskus 2012, 102).

Asunto-osakeyhtiölailla tarkoitetaan 1.7.2010 voimaan tullutta uutta Asunto-osakeyhtiölakia (AsOyL 1599/2009). Ensimmäinen asunto-osakeyhtiölaki säädettiin Suomessa vuonna 1926, mutta tämä oli vielä varsin rajallinen. Laki uusittiin vuonna 1991, mutta ongelmaksi muodostui se, että laissa oli paljon viittauksia osakeyhtiölakiin. Uusi laki onkin kirjoitettu niin, ettei viittauksia osakeyhtiölakiin enää ole. (Sillanpää & Vahtera 2011, 16.)

Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki astui voimaan 1.7.2010. Tässä luvussa käydään tämän opinnäytetyön kannalta olennaisimmat kohdat uudesta laista. Ennen lain yksityiskohtaisempaa läpikäymistä selvitetään mitä tavoitteita ja motiiveja lainsäätäjillä aikanaan oli, tutustumalla hallituksen esitykseen Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi (HE 24/2009).

Edellisen asunto-osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen oli tapahtunut merkittäviä muutoksia niin asukaskunnan, rakennuskannan vanhenemisen kuin viranomaisvaatimuksien osalta, joiden asettamiin haasteisiin vanha laki ei enää täysin pystynyt vastaamaan. Suurimmat haasteet liittyivät nimenomaan korjausten ja uudistusten tekemiseen. Toisaalta myös eri menettelytapoja ja sääntelyjä haluttiin selkeyttää ja saada ne paremmin vastaamaan nykyaikaa muun muassa rahoitukseen liittyvien kysymysten osalta. (HE 24/2009.)

Uudella lailla haluttiin selkeyttää vastuusuhteita taloyhtiön, isännöitsijän ja osakkaiden välillä. Selvennykset kohdistettiin erityisesti kunnossapidon osalta vastuun jakautumiseen yhtiön ja osakkeenomistajan välillä, päätöksentekoprosessiin sekä yhtiön päätösten moittimiseen liittyvään sääntelyyn. Muutoksien tarkoituksena oli vähentää toimintaan liittyvää epävarmuutta ja näin ollen lisätä yhtiön ja osakkaiden toimintamahdollisuuksia. Lisäksi haluttiin, että uusi asunto-osakeyhtiölaki palvelisi paremmin pienempiä yhtiöitä. Tämän takia päädyttiin keventämään erilaisia rajoituksia ja muotomääräyksiä, sekä selkeyttämään itse lakitekstiä, jotta se olisi helposti osakkeenomistajien ja maallikkojohdon ymmärrettävissä. Pieniä yhtiöitä helpottamaan poistettiin myös alle 30 asunnon yhtiöiltä tilintarkastusvelvollisuus. Muilta osin vanha laki oli osoittautunut pääosin toimivaksi, eikä Hallituksen esityksessä nähty tarpeelliseksi muuttaa lain peruseriaatteita. (HE 24/2009.)

Yksi suurimmista muutoksista nykyisessä asunto-osakeyhtiölaissa on luopuminen maallikkotilintarkastajista ja näiden korvaaminen toiminnantarkastajilla. Syy uudistukselle oli vuonna 2007 voimaan tullut tilintarkastuslaki ja sen eräs peruslähdekohta, jonka mukaan asunto-osakeyhtiön tilintarkastajana ei voi enää toimia maallikkotilintarkastaja, vaan ainoastaan HTM- tai KHT-tutkinnon suorittanut tilintarkastaja. Eduskunnan talousvaliokunta edellytti kuitenkin mietinnössään 33/2006, että uutta asunto-osakeyhtiölakia suunniteltaessa tulee valmistella erityisesti asunto-osakeyhtiöiden tarpeisiin soveltuva tilintarkastusta koskeva säännöstö (TaVM 33/2006). Näin ollen uudessa asunto-osakeyhtiölaissa esiteltiin toiminnantarkastajan käsite. Toiminnantarkastajista kerrotaan tarkemmin luvussa 3.5

Tilintarkastuslakiin verrattuna nykyinen asunto-osakeyhtiölaki sai erittäin vähän vaikutteita muiden maiden vastaavasta lainsäädännöstä. Varsinkin Euroopan mitakaavassa suomalainen asunto-osakeyhtiömalli on harvinainen. (HE 24/2009.) Näin ollen muiden maiden käytäntöjen tuominen suomalaiseen lainsäädäntöön ei ollut perusteltua. Muiden maiden omistus- ja hallintomallit olivat usein ongelmallisia yhteisiä asioita koskevan päätöksenteon, rahoituksen sekä yleisen toiminnan ja talouden läpinäkyvyyden suhteen (HE 24/2009).

3.1 Yhtiökokous

Yhtiökokous on asunto-osakeyhtiön ylin päättävä elin. Yhtiökokous päättää yhtiövastikkeista, vastuuvapauksista, hallituksen sekä tilintarkastajan valinnasta, yhtiöjärjestyksen muutoksesta, sekä kuluiltaan merkittävistä kiinteistön kunnossapitoon tai muutoksiin liittyvistä asioista. (Arjasmaa & Kaivanto 2010, 67.) Muista osakeyhtiöistä poiketen asunto-osakeyhtiöissä yhtiökokouksella on yleistoimivalta eli se on oikeutettu päättämään myös muista kuin laissa tai yhtiöjärjestyksessä määritellyistä asioista. Yhtiökokouksen lisäksi taloyhtiössä toimivaltaa käyttävät hallitus sekä isännöitsijä, joiden toiminnasta tarkemmin seuraavissa luvuissa. Yhtiökokouksessa päätösvaltaa käyttävät osakkeenomistajat, jokainen suhteessa äänimääräänsä. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 323 – 328.)

Yhtiökokouksia on kolmenlaisia, varsinainen yhtiökokous joka yleensä pidetään keväällä tilikauden päätyttyä, syysyhtiökokous sekä ylimääräinen yhtiökokous. Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä, eikä tätä aikaa voi uuden lain mukaan enää yhtiöjärjestyksessä muuttaa. Käytännössä yhtiökokouksen voi myös pitää kuuden kuukauden jälkeen, mutta tällöin yhtiökokouksen järjestämisestä vastuussa oleva hallitus voi joutua vahingonkorvausvelvolliseksi, jos kokouksen viivästymisestä aiheutuu taloyhtiölle haittaa. Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksessa on vähintään esitettävä:

- tilinpäätös, toimintakertomus sekä tilintarkastuskertomus
- hallituksen selvitys kunnossapidon tarpeista seuraavan viiden vuoden ajalta
- hallituksen selvitys yhtiössä suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä.

Kirjanpitolain mukaan tilinpäätös on laadittava neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Vastaavasti taas tilintarkastuskertomus on luovutettava yhtiön hallitukselle kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta. (Kuhanen ym. 2010, 328–313.) Koska varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuusi kuukautta tilikauden päättymisen jälkeen, jää tilintarkastajalle n. 1,5 kuukautta aikaa suorittaa tilintarkastus ja laatia tilintarkastuskertomus.

Yhtiökokouksessa esiteltävien asioiden lisäksi on kokouksessa päätettävä vähintään seuraavista asioista:

- tilinpäätöksen vahvistamisesta
- taseen osoittaman voiton käyttämisestä
- vastuuvapauden myöntämisestä hallitukselle ja isännöitsijälle
- talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä
- hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan valinnasta.

Vastuuvapauden myöntäminen vapauttaa hallituksen ja isännöitsijän vahingonkorvausvastuusta. Yhtiökokouksen päätös ei kuitenkaan ole sitova ja sitä voidaan myöhemmin muuttaa, mikäli yhtiökokoukselle ei ole aikanaan annettu oikeita tai riittäviä tietoja hallituksen tai isännöitsijän toimesta. Myöskään yhtiökokouksen päättämä talousarvio ei ole sitova ja siitä voidaan tarpeen tullen poiketa kiireellisissä tilanteissa hallituksen tai isännöitsijän toimesta. (Kuhanen ym. 2010, 334–336.)

Yhtiökokous päättää yhtiöjärjestyksen muutoksesta. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen edellyttää 2/3 määräenemmistöpäätöstä, tosin yhtiöjärjestyksessä voidaan myös tätä enemmistön vaatimusta tiukentaa tai vaatia, että uusi yhtiöjärjestys pitää hyväksyä kahdessa yhtiökokouksessa. Uusi hyväksytty yhtiöjärjestys on viipymättä rekisteröitävä kaupparekisterin paikallisviranomaiselle eli maistraatille. Rekisteröinnistä on vastuussa yhtiön hallitus. Hyväksyttyjä muutoksia ei saa panna toimeen ennen rekisteröintiä. (Kuhanen ym. 2010, 433–437.)

Ylimääräinen yhtiökokous voidaan järjestää, jos siitä on yhtiöjärjestyksessä määrätty tai jos yhtiökokous, hallitus, sekä tietyissä tilanteissa osakkeenomistaja tai tilintarkastaja sitä vaatii. Ylimääräinen kokous pidetään yleensä tietyn asian käsittelemistä varten tilanteessa, jossa hallituksen tai isännöitsijän toimivalta ei ole riittävä. (Kuhanen ym. 2010, 338 - 341.)

Yhtiökokoukseen on osallistumisoikeus jokaisella osakkeenomistajalla. Osallistumisoikeus tarkoittaa oikeutta olla läsnä kokouksessa, sekä käyttää puhe- ja ääni-

valtaa kokouksen aikana. Ainoa edellytys osallistumiselle on, että osakkeenomistaja on merkitty osakeluetteloon tai, että hän toimittaa selvityksen osakeoikeuden siirtymisestä. Yhteisomistuksessa olevien osakkeiden omistajat ovat kaikki oikeutettuja osallistumaan kokoukseen, mutta heidän äänivaltansa on yhteinen eli ääniä ei voi jakaa omistuksen mukaan vaan osakeryhmän on aina äänestettävä yhtenäisesti. Lisäksi osakkeenomistaja voi valtuuttaa haluamansa henkilön edustamaan itseään yhtiökokouksessa. Valtuutetulla on oltava valtakirja tai valtuutuksesta on ilmoitettava muulla tavoin esimerkiksi sähköpostilla tai tekstiviestitse. Valtuutuksen todentaminen saattaa välillä osoittautua ongelmalliseksi ja viime kädessä se on yhtiökokouksen puheenjohtajan vastuulla. (Kuhanen ym. 2010, 345 - 352.)

Yhtiökokouksen koollekutsumisesta vastaa hallitus. Hallituksella on velvollisuus kutsua kokoon varsinainen yhtiökokous lakisääteisessä ajassa. Tämän lisäksi hallituksella on velvollisuus koollekutsumiseen tilintarkastajan tai yli 10 % osakasvähemmistön vaatimuksesta. Yhtiökokouksen kutsussa tulee mainita yhtiön nimi, koollekutsuja, kokousaika ja -paikka sekä kokouksessa käsiteltävät asiat. Yhtiökokouksessa ei voi käsitellä muita asioita kuin kokouskutsussa esitettyjä. Kokouskutsu on toimitettava viimeistään kahta viikkoa ja aikaisintaan kahta kuukautta ennen yhtiökokousta. Yhtiöjärjestyksessä aikoja voidaan muuttaa, ei kuitenkaan kahta viikkoa lyhyemmäksi eikä kahta kuukautta pidemmäksi. Vanhassa asunto-osakeyhtiölaissa vastaavat ajat olivat viikko ja neljä viikkoa. Minimikutsuaikaa haluttiin pidentää, jotta osakkeenomistajilla olisi tarpeeksi aikaa valmistautua kokoukseen ja jotta mahdollisten lomien aiheuttamia poissaoloja pystyttäisiin minimoimaan. Mikäli yhtiökokousta ei kutsuta koolle lain, yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksen vastaisesti, voi aluehallintovirasto hakemuksesta määrätä koollekutsumisesta yhtiön kustannuksella. (Kuhanen ym. 2010, 375 - 381.)

Yhtiökokouksessa asioista päätetään tavanomaisesti äänestämällä. Kuten aikaisemmin todettiin, jokainen osakkeenomistaja on oikeutettu äänestämään. Ainsiaan yhtiökokouksessa paikalla olevien osakkeenomistajien osakkeet osallistuvat äänestykseen. Yksi osake vastaa yhtä ääntä, mutta laissa on myös määritelty 1/5 äänileikkuri, mikä tarkoittaa sitä, että yksittäisen osakkeenomistajan äänivalta on maksimissaan 20 % kaikista yhtiökokouksessa paikalla olevista äänistä. Äänileikkurista voidaan kuitenkin poiketa yhtiöjärjestyksen määräyksellä. Äänestys tapahtuu usein joko nimenhuutoäänestyksenä tai suljettuna lippuäänestyksenä. Laissa ei

ole säännöksiä äänestystavasta, joten suljettu lippuäänestys ei ole pakollinen, vaikka sitä osakas vaatisikin. Päätökset tehdään joko enemmistöpäätöksinä tai määräenemmistöpäätöksinä. Eri äänestystavat poikkeavat vaadittavan äänimäärän lisäksi hieman toisistaan. Enemmistöpäätöksissä ehdotus, jota on kannattanut yli puolet annetuista äänistä, tulee valituksi. Lisäksi tasatilanteissa puheenjohtajan ääni ratkaisee. Enemmistöä laskettaessa tyhjää äänestäneitä ei oteta huomioon. Vastaavasti määräenemmistöpäätöksissä ehdotusta tulee kannattaa yli kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja myös tyhjät äänet vaikuttavat lopputulokseen, sillä määräenemmistö on saatava niin annettujen äänien, kuin edustettujen osakkeiden osalta. Yhtiöjärjestyksessä määräenemmistön määritelmään voidaan kiristää, mutta ei löysentää. Lain mukaan muun muassa yhtiöjärjestyksen muuttaminen sekä suunnattu omien osakkeiden hankkiminen vaativat määräenemmistöpäätöksen, mutta tästä voidaan poiketa yhtiöjärjestyksessä. (Kuhanen ym. 2010.)

Osakkeenomistajalla on asunto-osakeyhtiölain mukaan kyselyoikeus yhtiön johtoa kohtaan. Vastavuoroisesti yhtiön johdolla eli hallituksella ja isännöitsijällä on tiedonantovelvollisuus. Kyselyoikeus ei kuitenkaan ole jatkuva, vaan se on rajattu yhtiökokoukseen ja kysymysten tulee rajoittua käsiteltävissä oleviin aiheisiin. Toisaalta, käsiteltäessä tilinpäätöstä, koskee tiedonantovelvollisuus yhtiön taloudellista asemaa yleisemmin. Jos pyydettyä tietoa ei ole mahdollista antaa esimerkiksi puuttuvien asiakirjojen takia heti yhtiökokouksessa, on hallituksen tai isännöitsijän toimitettava pyydetty tieto kirjallisesti kahden viikon sisällä kokouksen päättymisestä. Yhtiön johto voi kieltäytyä antamasta pyydettyjä tietoja ainoastaan sellaisessa tapauksessa, jossa tiedon antaminen aiheuttaisi olennaista haittaa yhtiölle. Tässäkin tapauksessa on uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan, poiketen vanhasta laista, hallituksen toimitettava pyydetty tieto tilintarkastajalle. Tämän tarkoituksena on varmistaa, ettei hallitus perusteetta kieltäydy vastaamasta yhtiökokouksessa esitettyihin kysymyksiin. Tilintarkastajan on kuukauden kuluessa annettava hallitukselle kirjallinen lausunto pyydetyn tiedon vaikutuksista tilintarkastuskertomukseen. Tämä lausunto on pidettävä nähtävillä vastaavalla tavalla kuin yhtiökokouksen pöytäkirja. (Kuhanen ym. 2010, 397 - 400.)

Osakkeenomistajalla on mahdollisuus kolmen kuukauden kuluessa yhtiökokouksen päätöksestä moittia päätöstä nostamalla moitekanne käräjäoikeudessa. Päätöstä voi moittia, jos sen käsittelyssä ei ole noudatettu asunto-osakeyhtiölain säädök-

siä tai yhtiöjärjestystä ja virhe on voinut vaikuttaa päätöksen sisältöön tai osakkeenomistajan oikeuteen. Myös päätökset jotka muuten eivät noudata lakia tai yhtiöjärjestystä ovat moitittavia. Mikäli hallitus moitekanteen jälkeen panee toimeen mahdollisesti virheellisen päätöksen, saattaa sille langeta vahingonkorvausvastuu. Päätös voi myös tietyissä tilanteissa, kuten kokouskutsun toimittamatta jättäminen tai selvästi yhdenvertaisuusperiaatteen rikkominen, olla mitätön, jolloin sitä ei koske kolmen kuukauden moiteaika. Mitättömäksi todetuissa päätöksissä hallituksen korvausvelvollisuudet ovat tiukemmat. (Kuhanen ym. 2010, 937 - 949.)

3.2 Hallitus

Lain mukaan asunto-osakeyhtiöllä on aina oltava hallitus. Hallitus johtaa yhtiön käytännön toimintaa yhdessä isännöitsijän kanssa, mikäli tällainen on valittu. Hallituksen tehtäviin kuuluu huolehtia yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennuksen kunnossapidosta. Viime kädessä yhtiökokous kuitenkin aina päättää kunnossapidon tasosta hallituksen esityksen perusteella. Lisäksi hallitus vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito ja varainhoito on hoidettu asianmukaisesti. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että hallitus ei itse hoida kirjanpitoa ja varainhoitoa, vaan järjestää niiden hoitamisen asianmukaisesti jonkun toisen toimesta. (Kuhanen ym. 2010, 464 - 480.) Hallitus kuitenkin vastaa aina siitä, että tilinpäätöstiedoissa esitetään kaikki oleellinen yhtiön johdon hallussa oleva tieto. (Tähtinen 2011, 9). Hallituksen tehtäviä ei ole lain tasolla määritelty tämän tarkemmin, sillä monet asunto-osakeyhtiöt ovat hyvin erilaisia, minkä takia tehtäviä ei voida määritellä tarkasti, mikä taas puoltaa yleisluontoisempia säädöksiä. Laissa on kuitenkin määritelty tilanteita, joissa hallitus tarvitsee yhtiökokouksen päätöksen toimiakseen. Yhtiökokouksen päätös tarvitaan seuraaviin toimiin:

- Toimi on yhtiön koko huomioiden epätavallinen tai laajakantoinen
- Toimi vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämiseen

- Toimi vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta tai muihin osakehuoneiston käyttämisestä aiheutuviin kuluihin

Hallituksen ei tarvitse odottaa yhtiökokouksen päätöstä, mikäli odottaminen saattaisi aiheuttaa olennaista haittaa yhtiölle. Hallituksen on kuitenkin tällaisissa tapauksissa mahdollisimman nopeasti informoitava osakkeenomistajia päätöksestä. Hallitus ei saa noudattaa sellaista yhtiökokouksen tai hallituksen tekemään päätöstä, joka on asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen vastainen. (Kuhanen ym. 2010, 464 - 480.)

Riitatilanteissa hallituksen kanta ratkaistaan enemmistöäänestyksellä. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, että tietyistä tai kaikista asioista on päätettävä määräenemmistöllä tai jopa yksimielisesti. Yhtiöjärjestys ei voi lieventää vaatimusta äänten yksinkertaisesta enemmistöstä. Äänestyksessä huomioidaan ainoastaan paikalla olevat esteettömät hallituksen jäsenet sekä varsinaisen jäsenen puuttuessa mahdollinen varajäsen. Äänten mennessä tasan ratkaisee puheenjohtajan ääni. Puheenjohtajan vaalissa tasatilanteessa valinta ratkaistaan tarvittaessa arvalla. Hallituksen kokous on päätösvaltainen, kun paikalla on yli puolet jäsenistä, esteellisiä hallituksen jäseniä ei kuitenkaan lasketa läsnä oleviksi. Hallituksen jäsenille pitää myös varata mahdollisuus osallistua asian käsittelyyn, mikä käytännössä tarkoittaa kokouskutsun toimittamista hyvissä ajoin. Kokoukseen on myös mahdollista osallistua esimerkiksi sähköpostin ja puhelimen välityksellä. (Kuhanen ym. 2010, 480 - 480.)

Hallituksen jäsen on esteellinen osallistumaan sellaisen asian käsittelyyn, joka koskee hänen ja yhtiön välistä oikeustointia tai hallituksen jäsenen hallussa olevan huoneiston ottamista yhtiön hallintaan. Lisäksi hallituksen jäsen on esteellinen tilanteessa, jossa hänelle on odotettavissa olennaista etua, joka on ristiriidassa yhtiön edun kanssa. Hallitus voi myös erikseen päättää tilannekohtaisesti jonkun jäsenen esteellisyydestä. Hallituksen jäsenen esteellisyys on laajempaa kuin osakkeenomistajan esteellisyys yhtiökokouksessa. Esteellisellä jäsenellä ei ole asiassa puhe-, ehdotuksenteko- tai äänioikeutta. Häneltä voidaan siis kieltää läsnäolo kyseistä asiaa käsiteltäessä. (Kuhanen ym. 2010, 484 - 486.)

Vanhasta asunto-osaakeyhtiölaista poiketen uudessa laissa säädetään osakkeenomistajan mahdollisuudesta moittia hallituksen tekemään päätöstä. Päätöstä voi moittia vain tilanteissa, joissa hallitus käyttää yhtiökokoukselle kuuluvaa päätösvaltaa ja päätös olisi yhtiökokouksen tekemänäkin mitätön. Yhtiökokouksen päätösvalan käyttäminen tarkoittaa käytännössä tilanteita, joissa yhtiökokous on erikseen valtuuttanut hallituksen tekemään päätöksen. Mitättömyysvaatimuksesta johtuen kanteen nostamisella ei ole lähtökohtaisesti määräaikaa. (Kuhanen ym. 2010, 949 - 950.)

Hallituksen puheenjohtaja vastaa hallituksen kokoontumisesta. Yleinen käytäntö on kuitenkin, että isännöitsijä hoitaa käytännön järjestelyt kokouksen koollekutsumiseen. Laissa ei ole määritelty tarkemmin milloin hallituksen tulee kokoontua ja kuinka monta kertaa vuodessa, ainoastaan, että ”hallitus kokoontuu tarvittaessa.” Hallitus voi myös kokoontua hallituksen jäsenen tai isännöitsijän vaatimuksesta, sekä ilman puheenjohtajan suostumusta, jos yli puolet hallituksen jäsenistä tai isännöitsijä yksin puoltavat kokoontumista. Jokaisella hallituksen jäsenellä on oikeus esteellisyystapauksia lukuun ottamatta olla läsnä hallituksen kokouksessa. Läsnäolo-oikeus on kuitenkin henkilökohtainen, joten toisin kuin yhtiökokouksissa, hallituksen jäsen ei voi valtuuttaa asiamiestä osallistumaan kokoukseen puolestaan. Hallituksen jäsenten lisäksi hallituksen kokouksiin voi osallistua isännöitsijä, tilintarkastaja häntä koskevissa asioissa, sekä hallituksen erikseen niin päättäessä myös ulkopuolinen, esimerkiksi asiantuntija. (Kuhanen ym. 2010, 487 - 490.)

Hallituksen kokouksista on aina laadittava pöytäkirja, jonka allekirjoittaa kokouksen puheenjohtaja sekä vähintään yksi hallituksen jäsen, jos hallitukseen kuuluu useita jäseniä. Pöytäkirjaan merkitään tehdyt päätökset sekä yhtiön nimi, kokouksen aika ja paikka, läsnäolijat sekä kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen. Oikeusturvan toteutumiseksi pöytäkirjaan on hyvä merkitä myös mahdolliset eriävät mielipiteet sekä äänestystulokset. Hallituksen kokouksen pöytäkirja ei ole julkinen asiakirja, mutta osakkeenomistajalla on oikeus saada tieto häntä koskevista päätöksistä. (Kuhanen ym. 2010, 490 - 492.)

Hallituksen jäsenet sekä mahdolliset varajäsenet valitaan yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä. Hallituksen jäseneksi valitseminen edellyttää suostumusta, tosin suostumuksella ei ole laissa määritelty määrämuotoa, joten jo hallituksen

kokoukseen osallistuminen katsotaan suostumukseksi tehtävään. Hallituksen jäsenten määrästä päätetään yleensä vapaasti yhtiöjärjestyksessä eli jäseniä voi olla yksi tai sitä enemmän. Mikäli yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan ole säädetty jäsenten lukumäärästä, on lain mukaan taloyhtiöön valittava 3 – 5 hallituksen jäsentä. Jos hallituksessa on alle kolme jäsentä, on valittava vähintään yksi varajäsen, johon sovelletaan samoja säädöksiä kuin varsinaiseen jäseneseen. Muussa tapauksessa varajäsenen valinta on vapaaehtoista. Mikäli hallituksen jäseniä on enemmän kuin yksi, valitaan heidän joukostaan puheenjohtaja. Puheenjohtajan valitsee yleensä hallitus tai vaihtoehtoisesti puheenjohtaja voidaan myös valita yhtiökokouksessa, mikäli tästä on yhtiökokouksen päätös tai yhtiöjärjestys niin määrää. Vanhasta asunto-osakeyhtiölaista poiketen isännöitsijä voi olla myös hallituksen puheenjohtaja, mutta ainoastaan yhtiöjärjestyksen määräyksestä tai kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella. (Kuhanen ym. 2010, 494 - 500.)

Hallituksen jäsenenä ei voi olla oikeushenkilö eli käytännössä yritys tai yhteisö. Oikeushenkilön omistaja tai hallituksen jäsen sen sijaan voidaan valita taloyhtiön hallitukseen. Tämän lisäksi hallituksen jäseneksi ei voi valita alaikäistä, edunvalvonnan alaista tai konkurssissa olevaa henkilöä. Laki mahdollistaa, että asunto-osakeyhtiön hallitukseen voidaan valita myös muukin kuin osakkeenomistaja. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin tätä mahdollisuutta rajoittaa. (Kuhanen ym. 2010, 500 - 502.)

Hallituksen jäsenten toimikausi alkaa hallituksen valinnee yhtiökokouksen päättymisestä ja jatkuu seuraavaan hallituksen valinnasta päättävän yhtiökokouksen päättymiseen. Käytännössä toimikausi on siis vuoden mittainen. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä muusta määräaikaisesta toimikauden pituudesta tai jopa toistaiseksi jatkuvasta toimikaudesta. (Kuhanen ym. 2010, 502 - 504.)

Hallituksen jäsen voi erota tehtävästään ilman perusteita ennen toimikauden päättymisestä. Eroaminen astuu voimaan, kun siitä on ilmoitettu hallitukselle. Mikäli koko hallitus eroaa tehtävästään esimerkiksi sisäisten ristiriitojen tai yhtiökokouksen epäluottamuslauseen seurauksena, on hallituksen kuitenkin huolehdittava siitä, että yhtiökokous kutsutaan koolle valitsemaan uutta hallitusta. Hallituksen jäsenen voi erottaa tehtävästään se, joka on hänet siihen valinnut eli yleensä yhtiökokous. Erottamiselle ei tarvitse olla perusteluita, mutta yhtiökokous kutsussa

pitää mainita nimenomaisesti, että kokouksessa päätetään hallituksen erottamisesta. Erotetun jäsenen toimikausi päättyy eroamisesta päättävän yhtiökokouksen päättyessä, ellei yhtiökokous pääte toisin. (Kuhanen ym. 2010, 504 - 507.)

3.3 Isännöitsijä

Hallituksen lisäksi asunto-osakeyhtiön johtoon kuuluu isännöitsijä, joka käytännössä vastaa osakeyhtiön toimitusjohtajaa. Lain mukaan isännöitsijästä päättäminen on kuitenkin vapaaehtoista, mutta mikäli yhtiöllä ei isännöitsijää ole, tulee hallituksen huolehtia siitä, että laissa säädetyt isännöitsijälle normaalisti kuuluvat tehtävät tulevat hoidetuiksi. (Kuhanen ym. 2010, 461 - 463.)

Isännöitsijästä päättäminen ja isännöitsijän valinta kuuluu normaalisti hallitukselle, samoin kuin isännöitsijän toiminnan valvonta ja tukeminen. Mikäli yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan ole lainkaan mainintaa isännöitsijästä, voi yhtiökokous enemmistö päätöksellä päättää, otetaanko taloyhtiöön isännöitsijä vai ei. Isännöitsijän valinta eli tietyn henkilön tai yhteisön valinta taloyhtiön isännöitsijäksi on kuitenkin aina hallituksen tehtävä, eikä tätä päätösvaltaa voi siirtää yhtiökokoukselle edes yhtiöjärjestyksen kautta. (Kuhanen ym. 2010, 513.)

Vanhasta asunto-osakeyhtiölaista poiketen isännöitsijäksi voidaan nykyisin valita luonnollisen henkilön lisäksi myös rekisteröity yhteisö, joka käytännössä tarkoittaa mitä tahansa yhtiömuotoa säätiöitä ja yhdistystä lukuun ottamatta. Asunto-osakeyhtiöt ovat solmineet isännöintisopimuksia isännöintiyhteisöjen kanssa jo ennen lakimuutosta ja lakia onkin vain muutettu vastaamaan jo olemassa olevaa käytäntöä. Isännöintiyhteisön on ilmoitettava taloyhtiölle päävastuullinen isännöitsijä, jolla on vastuu taloyhtiön isännöinnistä ja johon sovelletaan lain säännöksiä isännöitsijästä. Isännöintiyhteisö voi ilman toisin sopimista vaihtaa päävastuullista isännöitsijää kesken isännöintisopimuskauden. Sekä isännöitsijäyhteisö, että päävastuullinen isännöitsijä on ilmoitettava kaupparekisteriin. (Kuhanen ym. 2010, 514 - 518.)

Isännöitsijän ammattitaidolle ei ole asunto-osakeyhtiölaissa asetettu erityisvaatimuksia. Tällä on haluttu mahdollistaa varsinkin pienten yhtiöiden mahdollisuutta edelleen valita isännöitsijän tehtävään osakkeenomistaja tai muu sivutoiminen

isännöitsijä. Isännöitsijöiden tehtäviä ja vastuita on kuitenkin selvennetty, mikä osaltaan lisää tarvetta ammatti-isännöitsijöiden käyttöön. (HE 24/2009.) Osaltaan lain puutteiden takia isännöintiä sääntelemään onkin kehitetty Suomen Isännöinti-liiton ja Suomen Kiinteistöliiton toimesta Isännöinnin eettiset ohjeet, joita kyseisten järjestöjen jäsenet ovat sitoutuneet noudattamaan. Suomen Kiinteistöliitto suosittelee auktorisoidun isännöintiyrityksen (ISA) käyttämistä, jolloin isännöitsijä on eettisten ohjeiden piirissä, sekä sitoutunut noudattamaan tiettyjä laatuksiteereitä, kurinpitotoimenpiteitä ja toiminnan tarkastamista. Lisäksi auktorisoiduilla isännöintiyrityksillä on kattavat vakuutukset ja kaikilla isännöitsijöillä vähintään isännöinnin ammattitutkinto suoritettuna. (Grass, Heino, Kaivanto, Koskela & Kulomäki 2010, 106.)

Lain mukaan isännöitsijä voi erota tehtävistään välittömästi ilmoittamalla erostaan hallituksen jäsenelle tai puheenjohtajalle. Yleensä eroamisesta sovitaan taloyhtiön ja isännöitsijän välisessä isännöintisopimuksessa, jolloin noudatetaan lain sijaan sitä. Samoin lain mukaan hallitus voi milloin tahansa enemmistöpäätöksellä erottaa isännöitsijän ilman perusteluita tai erityisiä syitä. Tässäkin tapauksessa mitä on sovittu isännöitsijän ja taloyhtiön välisessä sopimuksessa korvaa lain säännökset. Ongelmalliseksi isännöitsijän eroaminen tai erottaminen saattaa muodostua, mikäli tämä tapahtuu vuoden vaihteessa, koska vanhalla isännöitsijällä ei ole enää velvollisuutta laatia tilinpäätöstä kuluneesta vuodesta. (Kuhanen ym. 2010, 515 - 516.)

Isännöitsijän tehtävät on laissa määritelty hyvin yleisluonteisesti. Käytännössä isännöitsijän tehtävät voi tiivistää päivittäisen hallinnon hoitamisen. Tämä tarkoittaa kiinteistön ja rakennuksen kunnossapidon huolehtimisesta hallituksen ohjeiden mukaisesti. Isännöitsijä myös vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lainmukainen eli se täyttää kirjanpitolain ja asetusten vaatimukset, ja varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty noudattaen asunto-osakeyhtiölain säädöksiä yhtiön varojen käyttämisestä. Käytännössä isännöitsijän tarkemmista työtehtävistä ja tehtävänkuvauksista sovitaan erikseen isännöintisopimuksessa taloyhtiön ja isännöitsijän välillä. Sopimuksessa yleensä määritellään mitkä tehtävät kuuluvat isännöitsijän palkkioon ja mistä tehtävistä isännöitsijä on oikeutettu veloittamaan erilliskorvauksen. Koska isännöitsijän tehtävä vastaa osakeyhtiön toimitusjohtajaa, on isännöitsijällä oikeus käyttää ulkopuolisia asiantuntijoita tai palveluntarjoajia tehtävien hoitam-

nessa. Isännöitsijän velvollisuus on huolehtia asioiden hoitamisesta eikä niinkään pyrkiä itse tekemään varsinkin erityistä asiantuntemusta vaativia tehtäviä. Mikäli isännöitsijän käyttämät asiantuntijapalvelut liittyvät isännöitsijän palkkion piiriin kuuluviin tehtäviin, on isännöitsijä itse velvollinen korvaamaan asiantuntijan aiheuttamat kulut. Muussa tapauksessa asiantuntijan palkkiosta vastaa asunto-osakeyhtiö. (Kuhanen ym. 2010, 509 - 511.)

Isännöitsijällä on tehtäviensä lisäksi oikeus olla läsnä hallituksen kokouksissa ja käyttää siellä puhevaltaa, ellei hallitus tätä nimenomaisesti kiellä. Hallitus ei voi kieltää isännöitsijän läsnäoloa, jos isännöitsijä on hallituksen jäsen. Käytännössä hallitukset kokoontuvat hyvin harvoin ilman isännöitsijää, korkeintaan sellaisissa tapauksissa joissa ei ole tarvetta isännöitsijän ammattitaidolle, kuten talkoiden järjestäminen, sekä luonnollisesti jos käsiteltävänä on isännöitsijän toimintaan tai isännöintisopimuksen jatkamiseen liittyviä asioita. (Kuhanen ym. 2010, 511 - 512.)

Isännöitsijä voi edustaa taloyhtiötä kaikissa asioissa, jotka lain mukaan kuuluvat isännöitsijän tehtäviin. Tämän lisäksi hallitus voi erikseen valtuuttaa isännöitsijän edustamaan taloyhtiötä tarpeen mukaan. Myös yhtiöjärjestyksessä voidaan erikseen säätää isännöitsijän edustuksesta, kuten toiminimen kirjoittamisoikeudesta tai prokurasta. Yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan voida rajata isännöitsijän lakisääteisiä edusoikeuksia. (Kuhanen ym. 2010, 519 - 520.)

Isännöitsijään sovelletaan samoja säädöksiä koskien pätemättömiä päätöksiä, esteellisyyttä ja kelpoisuutta kuin hallituksen jäseniin. Isännöitsijä ei siis saa noudattaa yhtiökokouksen tai hallituksen tekemää päätöstä, joka on pätemätön. (Kuhanen ym. 2010, 512 - 513.) Hallituksen jäsenten esteellisyyteen ja kelpoisuuteen liittyviä säädöksiä on käyty tarkemmin läpi edellisessä luvussa.

Yhtiökokouksen, hallituksen, isännöitsijän sekä tilintarkastajan roolit asunto-osakeyhtiön päätöksenteossa voi havainnollistaa ja selkeyttää taulukon 2 avulla:

TAULUKKO 2. Asunto-osakeyhtiön päätöksenteko (Viiala & Rantanen 2012, 13)

Toimielin	Valitsija	Tehtävät
YHTIÖKOKOUS	Osakkaat muodostavat	<ul style="list-style-type: none"> • Päättää talousarviosta • Päättää vastikkeista • Myöntää vastuuvapauden hallitukselle ja isännöitsijälle • Päättää lainojen ottamisesta • Päättää peruskorjauksista
HALLITUS	Yhtiökokous	<ul style="list-style-type: none"> • Hyväksyy sopimukset • Valvoo varainhoitoa • Tekee kunnossapitoselvityksen 5 vuoden ajalle
ISÄNNÖITSIJÄ	Hallitus	<ul style="list-style-type: none"> • Valvoo ja huolehtii yhtiön kiinteistöä ja rakennusta • Valvoo ja huolehtii yhtiön hallintoa • Valmistelee hallituksen kokoukset
TILINTARKASTAJA/ TOIMINNANTARKASTAJA	Yhtiökokous	<ul style="list-style-type: none"> • Tarkastaa yhtiön tilit ja hallinnon laillisuuden • Raportoi yhtiökokoukselle

3.4 Tilintarkastajan valinta asunto-osakeyhtiössä

Asunto-osakeyhtiön velvollisuus valita tilintarkastaja on määritelty asunto-osakeyhtiölaissa sekä tilintarkastuslaissa. Tilintarkastuslain määrittelemästä tilintarkastusvelvollisuudesta on kerrottu jo aiemmin luvussa 2.2. Huomionarvoista on, että asunto-osakeyhtiö on velvollinen valitsemaan tilintarkastajan jos jomankumman lain määrittelemät edellytykset ylittyvät. Yleisesti ottaen on harvinaista, että asunto-osakeyhtiön liikevaihto ylittää 200 000 euroa tai, että sen palveluksessa on yli 3 henkeä. (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 17 – 18.)

Asunto-osakeyhtiölain mukaan asunto-osakeyhtiö on velvollinen valitsemaan tilintarkastajan, jos yhtiön rakennuksissa on vähintään 30 osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa. Asunto-osakeyhtiöt jaetaan huoneistojen lukumäärän perusteella suuriin ja pieniin yhtiöihin. Huoneistoksi lasketaan kaikki yhtiön omis-

tamassa rakennuksessa sijaitsevat huoneistot ja muut tilat, kuten asuinhuoneistot, liikehuoneistot, varastot, autotallit ja muut vastaavat. Pihalla sijaitsevia autopaikkoja ei lasketa huoneistoiksi, mutta jotkut maistraatit laskevat autokatokset mukaan huoneistojen lukumäärään. (Kärkkäinen ym. 2012, 17 – 18.)

Tilintarkastaja on myös valittava, mikäli yhtiöjärjestyksessä on nimenomainen määräys HTM- tai KHT-tilintarkastajan valinnasta. Yhtiöjärjestys menee tässä tapauksessa lain edelle, joten myös pienten yhtiöiden on tällöin valittava tilintarkastaja. Lisäksi tilintarkastaja tulee valita, mikäli asunto-osakeyhtiön osakasvähemmistö sitä yhtiökokouksessa vaatii. Osakasvähemmistöksi määritellään laissa joko 1/10 kaikista yhtiön osakkeista tai 1/3 kokouksessa läsnä olevista osakkeista. Yhtiöjärjestyksessä voidaan lieventää vähemmistön määritelmää, esimerkiksi 1/20, mutta ei tiukentaa sitä. Mikäli yhtiö ei riittävän osakasvähemmistön vaatimuksesta huolimatta aseta tilintarkastajaa, määrää aluehallintovirasto ilmoituksen saatuaan yhtiölle tilintarkastajan. Ilmoituksen voi tehdä kuka tahansa yksittäinen osakkeenomistaja kuukauden sisällä siitä yhtiökokouksesta, jossa vaatimus tilintarkastajasta on esitetty. Asunto-osakeyhtiön hallituksella on velvollisuus tehdä kyseinen ilmoitus. (Kärkkäinen ym. 2012, 20 – 21.)

Jos yhtiölle valitaan vain yksi tilintarkastaja, on tälle aina valittava varatilintarkastaja, riippumatta siitä mitä yhtiöjärjestys määrää. Ainoa poikkeus tilanteeseen on, jos tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, jolloin tilintarkastusyhteisö toimii samalla varatilintarkastajana ja nimittää päävastuullisen tarkastajan ollessa esteellinen varatilintarkastajan. (Kärkkäinen ym. 2012, 21.)

Tilintarkastajan toimikausi alkaa ja päättyy tilintarkastajan valinnasta päättävän yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiöjärjestyksessä ja yhtiökokouksessa voidaan kuitenkin määrätä myös muunlaisesta toimikaudesta, kuten toistaiseksi jatkuvasta. Tilintarkastaja valitaan yleensä hallituksen tai isännöitsijän esityksestä enemmistöpäätöksellä. Mikäli vähemmistöosakkaat esittävät tilintarkastajan valintaa, tulisi heillä olla samalla myös ehdotus valittavaksi tilintarkastajaksi, jotta valinta voidaan suorittaa saman kokouksen aikana. Tässäkin tapauksessa tilintarkastaja valitaan enemmistöpäätöksellä, joten yhtiökokous ei ole velvollinen valitsemaan vähemmistöosakkeiden ehdokasta. (Kärkkäinen ym. 2012, 22 – 23.)

Yhtiökokous voi myös erottaa tilintarkastajan kesken tilikauden. Erottamiselle on kuitenkin aina oltava perusteltu syy, kuten tilintarkastajan tekemät virheet tai laiminlyönnit. Perustelut on toimitettava kauppakamarin tilintarkastuslautakunnalle tai Keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunnalle, riippuen siitä onko erotettu tilintarkastaja ollut HTM- tai KHT-tilintarkastaja. Tilintarkastajalla on oikeus ja joissakin tapauksissa velvollisuus erota tehtävästään myös itse. Oikeus erota on esimerkiksi sairaustapauksissa, jolloin eroa ei periaatteessa tarvitse perustella, mutta tilintarkastajan on silti rekisteröitävä eroamisensa kahden viikon sisällä kaupparekisteriin. Mikäli tilintarkastajan riippumattomuus vaarantuu, hän tulee esteelliseksi tai menettää kelpoisuutensa toimia tilintarkastajana, on hän velvollinen eroamaan tehtävästään. Eroamisesta on tällöin toimitettava selvitys kauppakamarin tai Keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunnalle. (Kärkkäinen ym. 2012, 23 – 24.)

Tilintarkastamisesta, muun muassa tarkastuksen sisällöstä ja raportoinnista, on tarkemmin kerrottu luvussa 2 ja sen aliluvuissa.

3.5 Toiminnantarkastus asunto-osakeyhtiössä

Ennen nykyistä asunto-osakeyhtiölakia taloyhtiöillä oli mahdollisuus käyttää muitakin kuin ammattitilintarkastajia suorittamaan taloyhtiöiden tilintarkastus. Yleinen käytäntö olikin, että asunto-osakeyhtiöt valitsivat maallikkotilintarkastajan suorittamaan tarkastuksen ammattitilintarkastajan sijaan. Vuonna 2007 voimaan tullut tilintarkastajalaki lopetti kuitenkin maallikkotilintarkastajajärjestelmän. Lain voimaan tulon jälkeen asunto-osakeyhtiöillä annettiin kolmen vuoden siirtymäaika, jonka aikana alle 100 huoneiston taloyhtiöt saivat vielä käyttää maallikkotilintarkastajia. Siirtymäajan päättyessä voimaan astui kuitenkin nykyinen asunto-osakeyhtiölaki, jossa esiteltiin käytännössä jo lakkautettuja maallikkotilintarkastajia vastaava toiminnantarkastaja. Toiminnantarkastaja on tarkoitettu nimenomaan asunto-osakeyhtiöiden tarpeisiin. (Kärkkäinen ym. 2012, 11 – 12.)

3.5.1 Toiminnantarkastajan valinta ja palkkio

Mikäli asunto-osakeyhtiössä ei ole tilintarkastajaa, tulee sen valita asunto-osakeyhtiölain mukaan toiminnantarkastaja. Käytännössä toiminnantarkastaja on

tarkoitettu pienille eli alle 30 asunnon yhtiöille, jotka eivät täytä lakien asettamia vaatimuksia tilintarkastajan valinnasta. Myös suuri yhtiö voi valita halutessaan toiminnantarkastajan tekemään tarkastusta, mutta ainoastaan varsinaisen tilintarkastajan ohella. Toiminnantarkastus on tarkoitettu turvaamaan osakkeenomistajien etua tilanteissa, joissa tilintarkastuksen laajuus ja kulut eivät ole perusteltavissa saatuun hyötyyn nähden. (Kärkkäinen ym. 2012, 24 – 25.) Muissa maissa ei, Ranskaa lukuun ottamatta, ole toiminnantarkastajaa vastaavaa tilintarkastajakategoriaa. Ranskassa expert-comptable eli käytännössä maallikotilintarkastaja voi suorittaa muita kuin lakisääteiseen tilintarkastukseen liittyviä tehtäviä. (Andersson 2010, 23.)

Toiminnantarkastajaa ei tarvitse valita, mikäli yhtiömääräyksessä on nimenomainen maininta siitä, että taloyhtiössä ei ole toiminnantarkastajaa. Tällöin taloyhtiössä ei suoriteta tilinpäätöksen tarkistamista lainkaan. Koska toiminnantarkastaminen on suhteellisen uusi käsite, ei useimmissa yhtiöjärjestyksissä ole vielä otettu huomioon uusia säädöksiä koskien tilin- tai toiminnantarkastajan valintaa, mikä saattaa aiheuttaa sekaannusta. Mikäli yhtiöjärjestys on ollut voimassa ennen asunto-osakeyhtiölain voimaantuloa 1.7.2010, tulkitaan silloin yhtiöjärjestyksessä oleva maininta tilintarkastajan valinnasta tarkoittavan niin varsinaista tilintarkastajaa, kuin toiminnantarkastajaa. Näin ollen, jos yhtiöjärjestyksessä lukee, että taloyhtiölle valitaan ”yksi tilintarkastaja ja tälle varatilintarkastaja”, voi yhtiökokous käytännössä valita joko tilintarkastajan ja varatilintarkastajan, tai toiminnantarkastajan ja sijaisen toiminnantarkastajalle. Suurilla yhtiöillä ei luonnollisesti tätä tulkintamahdollisuutta ole. Asunto-osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen taloyhtiöt ovat olleet velvollisia päivittämään tilintarkastajan valintaa koskevat yhtiömääräyksiensä seuraavan kerran kun yhtiöjärjestystä muutetaan. Tämän jälkeen yhtiöjärjestyksessä pitää selkeästi lukea valitaanko tilintarkastaja, toiminnantarkastaja tai molemmat. Mikäli yhtiössä on sekä tilintarkastaja että toiminnantarkastaja, tulee molempien tehdä erilliset tarkastuskertomukset, jotta vältetään sekoittamista tarkastuksia keskenään. (Kärkkäinen ym. 2012, 24 – 34.)

Toiminnantarkastajan valintaa koskevat samat säädökset osakasvähemmistön suojasta ja aluehallintoviraston mahdollisuudesta määrätä toiminnantarkastaja kuin tilintarkastajaakin. Ainoa poikkeus on, että vähemmistöllä ei ole oikeutta vaatia toiminnantarkastajaa, jos yhtiöllä on jo tilintarkastaja tai vähemmistö vaatii sa-

manaikaisesti tilintarkastajaa. Perusteena on, että tilintarkastaja turvaa vähemmistön oikeusturvan riittävällä tavalla. (Kärkkäinen ym. 2012, 25 – 26.)

Toiminnantarkastajalle tulee kaikissa tapauksissa valita sijainen. Toiminnantarkastajan ja tämän sijaisen valinnasta päättää yhtiökokous enemmistöpäätöksellä samaan tapaan kuin tilintarkastajan ja varatilintarkastajan valinnasta. Jos kyseessä on varsinainen yhtiökokous, ei valinnasta tarvitse olla mainintaa kokouskutsussa. Tämän lisäksi varsinainen yhtiökokous voi valita toiminnantarkastajan, vaikka yhtiöjärjestyksessä olisikin määräys toiminnantarkastuksesta luopumisesta. Toiminnantarkastajaa eikä tämän sijaista ilmoiteta kaupparekisteriin tilintarkastajan tapaan, sillä toiminnantarkastus ei palvele sivullisen tiedontarvetta samaan tapaan. Toiminnantarkastajan toimikauden pituus noudattaa samoja säädöksiä kuin tilintarkastajankin. Myös toiminnantarkastajan eroaminen ja erottaminen noudattaa samoja säädöksiä kuin tilintarkastajan eroaminen ja erottaminen, joista kerrottiin aikaisemmin. Poikkeuksena on, ettei toiminnantarkastajan eroa tai erottamista tarvitse perustella tai ilmoittaa millekään taholle, paitsi toiminnantarkastajan sijaiselle. (Kärkkäinen ym. 2012, 26 – 30.)

Toiminnantarkastaja on oikeutettu saamaan yhtiöltä palkkiota suorittamastaan tarkastuksesta samaan tapaan kuin maallikkotilintarkastaja vanhan tilintarkastuslain aikaan. Palkkiosta päätetään yhtiökokouksessa. Palkkion määrälle ei ole asetettu mitään säädöksiä, mutta vakiintuneen käytännön mukaan yhtiökokous yleensä sitoutuu maksamaan toiminnantarkastajalle ”kohtuullisen laskun mukaan”. Toisaalta estettä ei ole sillekään ettei toiminnantarkastajalle makseta ollenkaan. Yhtiö vastaa palkkion lisäksi myös toiminnantarkastajalle tarkastuksesta aiheutuneista kuluista, kuten matkakuluista. (Kuhanen ym. 2010, 624.)

3.5.2 Toiminnantarkastajan kelpoisuus ja riippumattomuus

Toiminnantarkastajan yleiset kelpoisuusvaatimukset noudattavat samoja lähtökoh-
tia kuin tilintarkastajan ja hallituksen jäseniä koskevat vastaavat vaatimukset. Toiminnantarkastaja ei voi olla oikeushenkilö, alaikäinen, edunvalvonnan alainen tai konkurssiin tai liiketoimintakieltoon asetettu henkilö. Lisäksi toiminnantarkastaja ei ole voinut toimia tarkastamansa kohteen hallituksessa, edes varajäsenenä, tai isännöitsijänä tarkastamaltaan tilikaudelta. Myöskään yhtiön kirjanpidosta tai

varojen hoidosta tai hoidon valvonnasta vastaava henkilö ei voi toimia toiminnantarkastajana. Lopuksi kaikkiin edellä mainittuihin henkilöihin palvelussuhteessa tai läheisessä sukulaissuhteessa oleva henkilö ei voi toimia toiminnantarkastajana. Toiminnantarkastaja voi kuitenkin olla osakkeenomistajana yhtiössä. (Kuhanen ym. 2010, 614 - 616.)

Toiminnantarkastajan erityisestä kelpoisuudesta on säädetty vain, että toiminnantarkastajalla tulee olla riittävien taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus suhteessa tarkastettavaan yhtiöön. Isommissa asunto-osakeyhtiöissä voidaan toiminnantarkastajalta edellyttää suurempaa asioiden tuntemusta, kuin aivan pienissä yhtiöissä. Lainsäätäjän tulkinta on ollut, että käytännössä jo toiminnantarkastajaksi valitseminen on yhtiökokouksen ja yhtiön hyväksyntä toiminnantarkastajan pätevyydelle. Tarkoituksena on ollut, että toiminnantarkastajaksi voidaan valita samoin perustein kuin vanhan lain mukaan valittiin maallikkotilintarkastajia. Toiminnantarkastajaa koskevat samat riippumattomuussäännökset kuin tilintarkastajaa. (Kuhanen ym. 2010, 616 - 618.) Tilintarkastajan riippumattomuudesta on kerrottu enemmän luvussa 2.4.

3.5.3 Toiminnantarkastuksen sisältö

Asunto-osakeyhtiölaissa on säädetty toiminnantarkastuksen sisällöstä hyvin yleisluontoisesti. Toiminnantarkastajan tulee tarkastaa yhtiön talous ja hallinto riittäväällä tavalla suhteessa yhtiöön ja sen kokoon. Käytännössä tämä tarkoittaa pienissä yhtiöissä talouden osalta tosite- ja asiakirjatarkastusta, sekä hallinnon osalta yhtiön pöytäkirjojen ja kirjeenvaihdon tarkastamista. (Jauhiainen 2010, 602.) Säännös vastaa siten pitkälti säännöstä toiminnantarkastajan pätevyydestä ja tarkoituksena onkin, että yhtiö toiminnantarkastajan valitessaan myös määrittelee missä laajuudessa tarkastus tulee suorittaa. Toiminnantarkastuksen tarkoituksena ei ole tuottaa tietoa ulkopuolisille yhtiön taloudenpidosta ja hallinnon hoitamisesta, vaan informoida nimenomaan osakkeenomistajia. (Kuhanen ym. 2010, 618 - 620.)

Hallituksen esityksessä (HE 24/2009) toiminnantarkastuksen sisältö jaettiin neljään eri osa-alueeseen. Nämä ovat talouden ja toiminnan lainmukaisuus, kirjanpito ja tilinpäätös, toimintakertomus sekä hallinto. Talouden ja toiminnan lainmukai-

suutta arvioidaan kirjanpidon, tilinpäätöksen sekä johdon saamien etuuksien asianmukaisuuden kannalta. Lisäksi toiminnantarkastajan tulee kiinnittää huomiota osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden toteutumiseen. Asianmukaisella toiminnalla tarkoitetaan lain, yhtiöjärjestyksen sekä yhtiön päätösten noudattamista. (Jauhiainen 2010, 600.)

Kirjanpidon ja tilinpäätöksen tarkastuksessa toiminnantarkastajan tulee varmistua siitä, että tulot, menot ja rahoituserät kuuluvat yhtiölle ja ne on merkitty oikein kirjanpitoon. Lisäksi tilinpäätöksestä tulee selvittää yhtiön tuotot, kulut, varat, oma pääoma, velat ja yhtiön antamat vakuudet. Myös jaksotusten ja kohdentamisten tulee olla olennaisilta osin oikein tilinpäätöksessä. Kirjanpidon ja tilinpäätöksen täsmävyvyyden tarkastaminen on tarpeen osakkeenomistajien kannalta, sillä toiminnantarkastus on yleensä heille ainoa keino varmistua niiden oikeellisuudesta. Toimintakertomuksen osalta toiminnantarkastajan tulee varmistua siitä, että siinä on kerrottu vähintään lain edellyttämät tiedot ja, että kyseiset tiedot eivät ole ristiriidassa tilinpäätöksen kanssa. (Jauhiainen 2010, 600 - 601.)

Hallinnon osalta toiminnantarkastaja selvittää pääasiassa onko kiinteistöhuolto, maksuvalmius, vastikkeiden perintä sekä muiden lakisääteisten ja sopimusperusteisten velvoitteiden hoidon seuranta järjestetty hyväksyttävällä tavalla. Lisäksi hallinnon tarkastamisen piiriin kuuluu varmistua siitä, että yhtiön johdon sekä sen lähipiirin saamat etuudet ovat yhtiökokouksen hyväksymiä ja tavanomaisin ehdoin tehtyjä. Lopuksi toiminnantarkastajan tulee selvittää onko yhtiö toiminnallaan loukannut osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaatetta. (Jauhiainen 2010, 601 - 602.)

3.5.4 Toiminnantarkastuskertomus

Toiminnantarkastaja antaa suorittamastaan tarkastuksesta toiminnantarkastuskertomuksen. Toisin kuin tilintarkastajan antama tilintarkastuskertomus, toiminnantarkastuskertomusta säädelään lain tasolla huomattavasti väljemmin. Osittain jo tämän takia tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja antavat erillisen raportin tarkastuksestaan. Toiminnantarkastuskertomus, kuten tilintarkastuskertomuskin, on luovutettava yhtiön hallitukselle kaksi viikkoa ennen tilinpäätöksen vahvistavaa yhtiökokousta. (Kuhanen ym. 2010, 621 - 623.)

Toiminnantarkastuskertomuksessa on oltava kaksi lausuntoa. Ensinnäkin lausunto siitä, että tilinpäätös sisältää tiedot yhtiön tuotoista, kuluista, varoista, omasta pääomasta, velasta, sekä yhtiön antamista vakuuksista. Toisessa lausunnossa todetaan sisältääkö toimintakertomus olennaisilta osin lain vaatimat tiedot. (Kuhanen ym. 2010, 622.) Esimerkki minimivaatimukset täyttävästä toiminnantarkastuskertomuksesta löytyy tämän opinnäytetyön lopusta liitteenä [Liite 2]. Toiminnantarkastaja voi myös tilintarkastajan tavoin antaa huomautuksen toiminnantarkastuskertomuksessa. Huomautus annetaan yleensä tilanteissa, joissa yhtiön johto on syylistynyt sellaiseen tekoon, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan. (Kuhanen ym. 2010, 623.)

Toiminnantarkastaja voi tarvittaessa antaa myös ehdollisen lausunnon tai kieltäytyä antamasta lausuntoa ollenkaan. Ehdollinen lausunto tarkoittaa lausunnon antamista vain tietyiltä osin tai tietyillä edellytyksillä, tilanteessa jossa toiminnantarkastukseen kohdistuu rajoittavia tekijöitä, mutta jotka eivät ole niin merkittäviä ettei lausuntoa voisi antaa ollenkaan. Ehdollisen lausunnon yhteydessä tulee kuvata niitä tekijöitä, jotka ovat johtaneet osittaiseen lausuntoon, kuitenkin niin etteivät annetut tiedot aiheuta haittaa yhtiölle toiminnantarkastajan salassapitovelvollisuuden puitteissa. Myös siinä tapauksessa, ettei lausuntoa voi antaa ollenkaan, esimerkiksi jos toiminnantarkastaja ei ole voinut suorittaa tarkastusta riittävässä laajuudessa, tulee toiminnantarkastuskertomukseen mahdollisuuksien mukaan merkitä syyt, jotka ovat johtaneet tilanteeseen, ettei lausuntoa voi antaa. (Kuhanen ym. 2010, 621 - 623.)

Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole määritelty muita toiminnantarkastajan raportteja toiminnantarkastuskertomuksen lisäksi. Kiinteistöliiton tulkinta ja ohjeistus kuitenkin on, että toiminnantarkastaja voi tarvittaessa antaa myös toiminnantarkastusmuistion, joka vastaa sisällöltään ja jota tulee yhtiön johdossa käsitellä kuten tilintarkastuspöytäkirjaa (katso luku 2.5). Toiminnantarkastajalla ei myöskään ole velvoitetta tehdä tilinpäätösmerkintää tasekirjaa. Tässäkin tapauksessa Kiinteistöliitto suosittaa merkinnän tekemistä, kuitenkin niin, että sen selvästi erottaa mahdollisesta tilintarkastajan tekemästä vastaavasta merkinnästä. (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 63 – 64.)

3.5.5 Toiminnantarkastajan tiedonsaantioikeus, tiedonantovelvollisuus ja salassapitovelvollisuus

Lain mukaan toiminnantarkastajalla on tiedonsaantioikeus yhtiön hallitusta ja isännöitsijää kohtaan. Vaikka toiminnantarkastus ei olekaan sisällöltään yhtä kattava kuin tilintarkastus, saa toiminnantarkastaja käytännössä vapaasti määrittämissä laajuudessa hän tarkastuksen suorittaa ja mitä hän tietojä hän tarkastuksen kannalta tarvitsee. Isännöitsijä tai hallitus ei voi rajoittaa toiminnantarkastajan mahdollisuuksia suorittaa tarkastusta, joten toiminnantarkastajalle on luovutettava kaikki pyydetty asiakirjat, sekä tämän lisäksi suullisesti selvittävää sellaisia seikkoja, joihin toiminnantarkastaja pyytää lisäselvitystä. Toiminnantarkastajan tiedonsaantioikeus vastaa pitkältä tilintarkastajan vastaavaa oikeutta. (Kuhanen ym. 2010, 624 - 625.)

Tiedonsaantioikeuden vastapainona toiminnantarkastajalla on myös tiedonantovelvollisuus sekä salassapitovelvollisuus yhtiötä kohtaan. Toiminnantarkastajan on yhtiökokouksen pyynnöstä kerrottava sellaisia tietoja, jotka voivat vaikuttaa kokouksessa käsiteltävän asian arviointiin. Tietojen antaminen ei saa kuitenkaan aiheuttaa yhtiölle olennaista haittaa, mutta vain vähäistä haittaa aiheuttavat tiedot on kerrottava. Yhtiökokouksen ulkopuolella toiminnantarkastajalla on suurempi salassapitovelvollisuus, sillä silloin yhtiön johdolla ei ole välitöntä mahdollisuutta kommentoida kerrottuja tietoja. Näin ollen jo vähäistä haittaa aiheuttavien tietojen kertominen on kiellettyä. (Kuhanen ym. 2010, 626 - 627.)

Toiminnantarkastajalla on oikeus olla läsnä ja käyttää puhevaltaa hallituksen kokouksissa ja yhtiökokouksissa. Läsnäolo-oikeus vastaa pitkälti tilintarkastajan läsnäolo-oikeutta. Tilintarkastajan tapaan toiminnantarkastajallakaan ei ole oikeutta olla läsnä missä tahansa kokouksessa, vaan ainoastaan sellaisissa joissa käsitellään hänen tehtäviinsä liittyviä asioita. Yleensä kyse on tilanteista, joissa toiminnantarkastaja ei ole voinut antaa lausuntoa ollenkaan tai toiminnantarkastuskertomuksessa on huomautettu hallitusta tai isännöitsijää. Mikäli toiminnantarkastaja on yhtiön osakas, on hänellä luonnollisesti aina oikeus olla läsnä kaikissa yhtiökokouksissa. (Kuhanen ym. 2010, 625 - 626.)

Toiminnantarkastaja on, samalla tapaa kuin yhtiön johto ja tilintarkastaja, vahingonkorvausvelvollinen tietyissä tilanteissa. Tilintarkastajaan verrattuna toiminnantarkastajan vastuu on kuitenkin lievempi, varsinkin niissä tilanteissa joissa toiminnantarkastaja toimii tilintarkastajan rinnalla. (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 65 – 68.) Laissa tilanteet on määritelty hyvin yleisluonteisesti taloudellisen vahingon aiheuttamiseksi joko tahallisesti tai huolimattomuudesta. Toiminnantarkastajaa koskee myös tilintarkastajasta poiketen tuottamusolettama, jonka mukaan vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei toiminnantarkastaja pysty muuta todistamaan. Koska toiminnantarkastusjärjestelmä on ollut käytössä vasta vähän aikaa, ei ole ehtinyt muodostua oikeuskäytäntöä siitä, miten toiminnantarkastajan vastuut tarkalleen määritellään. Hallituksen esityksen lähtökohtana on kuitenkin ollut, että toiminnantarkastajiin sovelletaan samaa käytäntöä kuin aikanaan maallikkotilintarkastajiin. (Kuhanen ym. 2010, 988 - 990.)

3.5.6 Toiminnantarkastuksen haasteet

Toiminnantarkastajajärjestelmän tuominen uuteen asunto-osakeyhtiölakiin vuonna 2009 herätti aikanaan kritiikkiä ehdotettuja säädöksiä kohtaan. Tässä luvussa käydään läpi esitettyjä toiminnantarkastamista kritisovia mielipiteitä, sekä myöhemmin mitä ongelmia toiminnantarkastaminen on mukanaan tuonut.

HTM-tilintarkastajat ry listasi lausunnossaan vuonna 2009 (HTM-tilintarkastajat ry. 2009) useita syitä miksi toiminnantarkastajajärjestelmää ei tulisi tuoda silloin valmisteilla olevaan uuteen asunto-osakeyhtiölakiin. Merkittävimpiä syitä olivat seuraavat:

- Vanheneva kiinteistökanta ja sen mukana tuoma remonttitarpeiden lisääntyminen vaativat hallinnolta ammattitaitoa ja luotettavuutta.
- Toiminnantarkastajien samankaltaisuus maallikkotilintarkastajien kanssa, joista oli luovuttu pari vuotta aikaisemmin niiden aiheuttamien ongelmien takia.
- Toiminnantarkastajien toimintaa ei valvota eikä toiminnalle ole selvää ohjeistusta.

- Toiminnantarkastajaksi ei löydy tarpeeksi halukkaita taloyhtiöiden sisältä, sillä jo hallituksiin on vaikeuksia löytää riittävästi vapaaehtoisia.
- 30 asunnon raja tilintarkastajan valinnassa on ongelmallinen, sillä se asettaa osakkeenomistajat eriarvoiseen asemaan. HTM-tilintarkastajat ry esitti aikanaan, että raja asetettaisiin 10 asuntoon.

Lain voimaantulon jälkeen toiminnantarkastajajärjestelmässä on havaittu osittain samoja ongelmia, kuin mitä HTM-tilintarkastajat ry. aikoinaan esitti. Kiinteistöpostin (Murtomäki 2012) haastattelema, toiminnantarkastajia kouluttava HTM-tilintarkastaja Markus Koro arvioi, että asunto-osakeyhtiöillä ”tulee olemaan tietämykseltään monentasoisia toiminnantarkastajia.” Koro myös epäilee toiminnantarkastajan mahdollisuuksia tutkia hallituksen tai isännöitsijän toimien lainmukaisuutta, jos tämä ei tunne lainsäädäntöä. Lopuksi Koro ennustaa, että vasta ensimmäiset oikeustapaukset tulevat määrittelemään toiminnantarkastajan vastuut muun muassa virheellistä tietoa sisältävien toiminnantarkastuskertomusten suhteen. (Murtomäki 2012.)

Toiminnantarkastuksen ongelmista on kirjoittanut myös HTM-tilintarkastaja Ilkka Tähtinen (2010) oppaassaan Asunto-osakeyhtiöiden toiminnantarkastus – tietoa ongelmista, sekä oppaan internet-sivuilla. Tietoon on tullut tapauksia, joissa toiminnantarkastajat ovat kirjoittaneet nimensä tilintarkastuskertomukseen tilintarkastajan nimen viereen (Tähtinen 2010). Tämä on ehdottomasti kiellettyä, sillä toiminnantarkastajien ja tilintarkastajien tarkastuksen sekä kertomuksen sisältö poikkeavat niin paljon toisistaan.

Tämän lisäksi myös Tähtinen (2010) nostaa esiin aikaisemmin mainitun ongelman koskien toiminnantarkastajan vastuuta. Tähtinen kysyy oppaassaan voiko toiminnantarkastaja, välttääkseen osittain vastuuta erityistä osaamista vaativissa tilanteissa, esittää toiminnantarkastuskertomuksessa varauksia koskien omaa osaamattomuuttaan esimerkiksi kirjanpidon puutteellisen tuntemuksen perusteella. Jos varauksien esittäminen sallitaan, tulee silloin eteen kysymys kuinka laajoja ne voivat olla. Jos taas varauksia ei sallita, joudutaan tarkastelemaan missä menee raja yhtiökokouksen ja toiminnantarkastajan vastuun välillä. Yhtiökokouksen on hallituksen esityksen (HE 24/2009) mukaan hyväksynyt toiminnantarkastajan pä-

tevyuden valitessaan tämän tehtävänsä. Tilintarkastajien kohdalla kyseiset vastuukysymykset ovat huomattavasti yksinkertaisemmat, sillä tilintarkastaja on korvausvelvollinen vahingoista, jotka ovat aiheutuneet tarkastuksessa huomaamatta jääneestä virheestä. (Tähtinen 2010.)

3.5.7 Kiinteistöliiton kysely

Kiinteistöliitto teetti alkuvuodesta 2013 kyselyn taloyhtiöillä koskien toiminnantarkastamista. Kyselystä selviää toiminnantarkastamisen tilanne opinnäytetyötä tehtäessä. Kyselyyn vastasi 800 Kiinteistöliittoon kuuluvaa taloyhtiötä, joista 54 %:lla oli toiminnantarkastaja. 23 %:lla oli käytössään pelkästään toiminnantarkastaja ja lopuilla toiminnantarkastaja toimi tilintarkastajan rinnalla. Toiminnantarkastajia valittiin selvästi enemmän pienissä taloyhtiöissä. Alle 10 huoneiston taloyhtiöissä tilintarkastaja oli käytössä 72 %:lla vastanneista, mutta vastaavasti yli 30 huoneiston yhtiöissä vastaava luku oli enää 40 – 50 %. Voimassa oleva asunto-osakeyhtiölaki ei vaadi taloyhtiötä välittömästi muuttamaan yhtiöjärjestystään, mutta 44 %:ssa vastanneista yhtiöjärjestys on jo muutettu vastaamaan nykyisiä säädöksiä. (MTV3 2013.)

Kyselyn mukaan toiminnantarkastaja valitaan pääsääntöisesti taloyhtiön sisältä, 68 %:ssa tapauksista. Talon sisäistä toiminnantarkastajaa suosittiin, sillä vastaajat kokivat, että talon asukas tuntee talon asiat parhaiten ja on siten kykenevin tarkastelemaan niitä. 5 %:ssa taloyhtiöistä oli äänestetty useamman toiminnantarkastajan väliltä ja vain 12 %:ssa tapauksista oli toiminnantarkastajaa jouduttu etsimään taloyhtiön ulkopuolelta. 70 % vastaajista kokikin toiminnantarkastajan löytämisen helpoksi ja yleisesti nähtiin, että toiminnantarkastaja hyödyttää taloyhtiötä ja tuo läpinäkyvyyttä sen toimintaan. (MTV3 2013.)

Toiminnantarkastajan ja taloyhtiön välistä yhteistyötä pidettiin kyselyssä toimivana ja 90 % vastanneista olikin sitä mieltä, että toiminnantarkastajan tiedonsaantioikeus on toiminut erittäin hyvin. Vain 5 % taloyhtiöistä oli kokenut ongelmia hallituksen tai isännöitsijän tehtävässä auttaa toiminnantarkastajaa. Vastaavasti kyselyyn vastanneista 45 toiminnantarkastajasta 75 % piti toiminnantarkastajan ja taloyhtiön välistä tiedonsaantia hyvin toimivana. (MTV3 2013.)

Kyselystä kävi ilmi myös, että alle 30 %:ssa vastaajayhtiöistä on toiminnantarkastajalle maksettu palkkiota. Palkkion maksaminen korreloituu yhtiön koon kanssa, pienemmissä yhtiöissä palkkioita maksetaan harvemmin kuin isommissa. Useimmat taloyhtiöt rinnastavat toiminnantarkastajan palkkion hallituksen palkkioihin, mutta palkkioiden suuruus on kuitenkin vaihdellut 50 ja 500 euron välillä, keskiarvon ollessa 200 euroa. (MTV3 2013.)

Kyselystä nousi myös esiin parannusehdotuksia toiminnantarkastusta kohtaan. Toiminnantarkastajille toivottiin laajempaa koulutusta, jotta he kykenisivät lukemaan tilinpäätöstä ymmärtämään asunto-osakeyhtiölakia. Tarkoituksena olisi saada useammat ihmiset kiinnostumaan toiminnantarkastuksesta. Lisäksi toivottiin ohjeistusta toiminnantarkastuksen laajuuteen sekä toiminnantarkastuskertomuksen standardoimista. (MTV3 2013.)

4 TUTKIMUKSEN TULOKSET

Tutkimus tehtiin kvalitatiivisena tutkimuksena käyttäen lomahaastattelua tutkimusmenetelmänä. Haastateltavina oli viisi asunto-osakeyhtiöiden hallitusten jäsentä ja heitä haastateltiin puhelimitse sekä kasvotusten, riippuen vastaajien asuinpaikasta, maaliskuun 2013 aikana. Ennen haastatteluja vastaajille painotettiin, että haastattelussa ei ole tarkoitus testata vastaajien tietotasoa kysyttävistä asioista vaan tarkoituksena on ainoastaan selvittää heidän mielipiteitään.

Haastatteluiden kysymykset sekä vastaukset on jaettu viiteen kategoriaan. Kategoriat ovat järjestyksessä: taustatiedot, arvio hallituksen tietämystasosta ja aktiivisuudesta, uudistuneen lainsäädännön vaikutus hallituksen työskentelyyn, vastaajan kokemukset tilintarkastajan ja/tai toiminnantarkastajan valinnasta, sekä lopuksi vastaajan mielipiteitä toiminnantarkastamisesta. Taustatietojen läpikäyminen sekä vastaajien arvio omien sekä muiden tietämystasosta ja aktiivisuudesta ovat olennaisia, jotta haastattelussa myöhemmin selviävät seikat voidaan asettaa oikeaan kontekstiin.

4.1 Vastaajien taustatiedot

Alla olevasta taulukosta 3 käy ilmi kaikkien vastanneiden taustatiedot. Rasti tilintarkastajan tai toiminnantarkastajan kohdalla tarkoittaa, että vastaajan taloyhtiössä on käytössä kyseinen tarkastaja.

TAULUKKO 3. Vastaajien taustatiedot

Kysymys	Vastaaja 1	Vastaaja 2	Vastaaja 3	Vastaaja 4	Vastaaja 5
Sukupuoli	Mies	Nainen	Mies	Nainen	Mies
Ikä	51 - 60	51 - 60	41 - 50	21 - 30	21 - 30
Hallituskokemus (vuosina)	Yli 5 v.	3 v.	Yli 5 v.	Alle 2 v.	Alle 2 v.
Rooli hallituksessa	Jäsen	Jäsen	Puheenjohtaja	Jäsen	Jäsen
Taloyhtiön koko (huoneistoa)	11 - 29	Yli 30	Yli 30	Alle 10	Yli 30
Taloyhtiön hallituksen koko (henkeä)	3	5	3	2	4
Tilintarkastaja	x	x	x	-	x
Toiminnantarkastaja	-	-	x	x	x

4.2 Hallituksen asiantuntijuus

Kaikki vastaajat osallistuvat omasta mielestään aktiivisesti hallituksen kokouksiin sekä myös muuten hallituksen toimintaan kokouksien ulkopuolella. Omaan tietämystasoaan vastaajat arvioivat vaihtelevasti. Eräs vastaaja pitää omaa tietämystasoaan huonona, mutta pyrkii parantamaan sitä jatkuvasti asioiden tullessa eteen. Toinen vastaaja taas arvioi omaavansa melko hyvät tiedot käsiteltävistä asioista, mutta painottaa kuitenkin samalla isännöitsijän olevan se, joka on parhaiten perillä uusista voimaan tulleista säädöksistä. Yleisesti ottaen vastaajat pitävät omaa tietämystasoaan vähintään keskinkertaisena tai kohtalaisena.

Muiden hallituksen jäsenten tietämystasoa vastaajat arvioivat pääsääntöisesti hieman paremmaksi kuin omiaan, varsinkin puheenjohtajan tai isännöitsijän tietämystä korostetaan. Muidenkaan hallituksen jäsenten tietoja ei kuitenkaan arvioida erityisen hyviksi, mutta kuitenkin keskivertoa paremmaksi. Vain yksi vastaaja piti muiden hallituksen jäsenten tietämystä ”*aika vaatimattomana*”.

Kaikki vastaajat pitävät hallitustyöskentelyn mukanaan tuomia vastuita ja velvoitteita pieninä, eivätkä he koe niiden vaikuttavan negatiivisesti. Kuten eräs vastaaja tiivistää: ”*ne kuuluu toimenkuvaan*”. Toinen vastaaja taas näkee vastuiden vain kannustavan tekemään harkittuja ja perusteltuja päätöksiä. Yksi hallituksen jäsenistä näkee vastuiden ja velvoitteiden olevan ”*enemmän sen puheenjohtajan ongelma*”. Toisaalta yksi vastaaja myöntää, että kevyt suhtautuminen vastuisiin saattaa osaltaan johtua puutteellisesta tietämyksestä.

Yhdelläkään hallituksen jäsenellä ei ollut kokemusta työskentelystä tilin- ja/tai toiminnantarkastajan kanssa työskentelystä. Vastaaja 3 on puheenjohtajan roolinsa kautta ollut tekemisissä toiminnantarkastajan kanssa toimittamalla tälle muun muassa allekirjoitettuja kokousten pöytäkirjoja.

4.3 Lainsäädännön vaikutus hallitustyöskentelyyn

Vastaajien mielestä hallituksen työskentelyyn ei ole tullut merkittävästi muutoksiin asunto-osakeyhtiö- sekä tilintarkastuslakien uudistuksien myötä, korkeintaan hyvin yleisellä tasolla. Osa vastaajista ei ole ollut riittävän kauan hallituksen jäsenenä, että heillä olisi riittävästi kokemusta tilanteesta ennen lakimuutoksia. Eräs

vastaaja arvioi muutosten vaikuttaneen lähinnä isännöitsijän toimintaan. Toinen vastaaja taas muistutti, että hallituksella on aina ollut vähintään moraalinen vastuu tekemisistään ja lainsäädäntö on vain tuonut voimassa olevat käytännöt laintasolle.

Vastaajien mielipiteet jakautuvat sen suhteen ovatko he mielestään saaneet riittävästi informaatiota koskien hallitustyöskentelyä. Osa vastaajista mainitsee, että heidän hallituksessaan ei erityisemmin varauduttu uudistuneen asunto-osakeyhtiölain mukanaan tuomiin muutosiin ja he jäivätkin kaipaamaan lisää tietoa koskien muun muassa asunto-osakeyhtiöiden omaisuuden hoitoa ja kunnossapitoa sekä selvennystä yhtiökokouksien, isännöitsijän sekä hallituksen välisistä vastuiden ja tehtävien jaoista. Eräs vastaajista mainitseekin, että riittävän informaation saaminen on pitkälti kiinni omasta aktiivisuudesta.

Enemmistö vastaajista kuitenkin kokee, että heidän hallituksissaan varauduttiin tarpeeksi hyvin lakimuutoksiin. Tietoa jaettiin yleensä hallituksen kokouksissa niin isännöitsijän kuin puheenjohtajankin toimesta, mutta tämän lisäksi eräs vastaaja mainitsee, että talossa tiedotettiin kaikkia asukkaita tulevista muutoksista.

Kaikki vastaajat pitävät asunto-osakeyhtiölakia selkeänä, siltä osin kuin ovat siihen tutustuneet. Osa vastaajista myöntää, että he tuntevat lain vain tietyiltä osilta. Eräs vastaaja pitää asunto-osakeyhtiölakia selkeimpänä kaikesta lainsäädännöstä, kun taas toinen vastaaja pitää lakia selkeänä ”*kunhan siihen jaksaa vähän aikaa perehtyä.*”

4.4 Tarkastajan valinta

Tilintarkastajien ja toiminnantarkastajien valinnat näkyvät luvussa 4.1 olevasta taulukosta. Osa vastaajista ei osannut eritellä tarkemmin mitkä seikat ovat vaikuttaneet valituksi tulleeseen tarkastajaan päätymiseen. Toiminnantarkastajaksi oli valikoitunut muun muassa entinen talonmies. Niiden vastaajien osalta, jotka pysyivät tarkemmin kertomaan syistä, on toiminnantarkastajan valintaan vaikuttanut pääsääntöisesti yhtiön koko sekä hinta. Eräs vastaaja mainitsee myös, että toiminnantarkastajan valitseminen toteuttaa hyvää hallintotapaa edistämällä avoimuutta asukkaita sekä osakkaita kohtaan. Tilintarkastajan valinnan kohdalla päätökseen

ovat vaikuttaneet talouden monimutkaisuus, tilintarkastajan erityisosaaminen sekä hinta. Eräs vastaaja näkee, että tilintarkastajan valinta on ollut pitkälti lain säätelemä asia, eikä tarkastajaa olisi välttämättä lainkaan valittu, jos se olisi ollut yhtiön koon puolesta mahdollinen.

Tilintarkastus- ja asunto-osakeyhtiölain selkeys koskien tilintarkastajan ja/tai toiminnantarkastajan valintaa asunto-osakeyhtiöissä jakaa jonkin verran vastaajien mielipiteitä. Osa vastaajista ei koe, että laki olisi tilanteen osalta selkein mahdollinen, kun taas erään vastaajan mielestä laki on ”riittävän selkeä”. Osa vastaajista ei mielestään tunne lainsäädäntöä tältä osin riittävän hyvin, eivätkä näin ollen osaa kommentoida valinnan selkeyttä.

Enemmistössä vastaajien taloyhtiöistä ei ole muutettu yhtiöjärjestystä asunto-osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen, mutta kaikissa on asiasta kuitenkin keskusteltu ja tiedostettu, että yhtiöjärjestystä saatetaan joutua tulevaisuudessa tarkentamaan tilintarkastajan valinnan osalta. Kaksi vastaajista kertoo, että yhtiöjärjestystä on jo muutettu ja sinne on kirjattu maininta toiminnantarkastajan valinnasta.

4.5 Toiminnantarkastaminen

Toiminnantarkastajan mahdollisesti tuoma lisäarvo tilintarkastajan rinnalla jakoi mielipiteitä. Ne vastaajat, joiden taloyhtiössä oli käytössä molemmat, kokivat toiminnantarkastajan tuovan lisäarvoa. Lisäarvoksi mainitaan muun muassa toiminnantarkastajan tuoma avoimuus asukkaita ja osakkaita kohtaan. Lisäksi yksi vastaaja mainitsee myönteisenä asiana sen, että toiminnantarkastaja tarkastelee toiminnan moraalisuutta eikä pelkää sen lainmukaisuutta. Kaikki vastaajat, joilla oli kokemusta toiminnantarkastamisesta, olivat kokeneet sen positiivisena. Huomioitavaa kuitenkin on, että niissäkin tapauksissa joissa toiminnantarkastamista pidettiin pääsääntöisesti positiivisena asiana, painotettiin tilanteen riippuvan aina toiminnantarkastajasta itsestään sekä myös yhtiön koosta. Lisäksi joissakin tilanteissa, kuten suuremmissa rakennus- ja korjaustöissä, on joidenkin vastaajien mielestä syytä käyttää tilintarkastajaa.

Osa vastaajista taas ei näe toiminnantarkastamisen tuovan lisäarvoa tilintarkastajan tekemän tarkastuksen päälle. Näiden vastaajien mielestä tilintarkastus on riit-

tävä varmistus asunto-osaakeyhtiölle tilintarkastajien koulutus- ja pätevyysvaatimusten perusteella. Toiminnantarkastamisen ongelmiksi nähdäänkin varmuuden puuttuminen koskien toiminnantarkastajan pätevyyttä, sillä lainsäädäntö ei takaa toiminnantarkastajan kelpoisuutta, jolloin siitä varmistuminen jää taloyhtiön arvioitavaksi. Lisäksi eräs vastaaja arvioi valvonnan puutteen toiminnantarkastajien kohdalla mahdollisesti johtavan ongelmatilanteisiin tulevaisuudessa.

Toiminnantarkastajan tulisi vastaajien mielestä olla ominaisuuksiltaan muun muassa tarkka, älykäs, rehellinen sekä kiinnostunut tehtävästä. Toiminnantarkastajien mahdollisten vähimmäisvaatimusten osalta mielipiteet jakautuvat. Osa haluaisi jonkinlaisen koulutuksen pohjalle, mutta tässäkin mielipiteet jakautuvat sen suhteen pitäisikö koulutuksen olla lakisääteinen vai pitäisikö taloyhtiön vaatia sitä. Yksi vastaaja ehdottaa, että toiminnantarkastajien koulutuksesta ja valvonnasta voisivat vastata aluehallintovirastot tai maistraatit. Enemmistö vastaajista ei kuitenkaan näe tarpeelliseksi asettaa vähimmäisvaatimuksia lainkaan.

4.6 Johtopäätökset ja pohdinta

Yksi tämän opinnäytetyön teemoista on ollut toiminnantarkastaminen. Toiminnantarkastaminen on mielenkiintoinen aihepiiri, sillä alun perin siitä luovuttiin maallikkotilintarkastuksen muodossa, sen synnyttämän epäluottamuksen sekä yhteensopimattomuuden kiristyneiden käytäntöjen ja lainsäädännön vaatimien uudistusten kanssa. Muutamaa vuotta myöhemmin käytännössä sama järjestelmä kuitenkin tuotiin takaisin, nyt vain nimellä toiminnantarkastaminen. Tutkimuksen aikana on käynyt ilmi, että toiminnantarkastamista vaivaavat edelleen samat ongelmat kuin minkä takia maallikkotilintarkastajista aikoinaan luovuttiin eli koulutus- ja pätevyysvaatimusten sekä valvonnan puute. Ei ole syytä olettaa, että viranomaiset antavat enempää painoarvoa toiminnantarkastajan suorittamalle tarkastukselle, kuin ne aikoinaan antoivat maallikkotilintarkastajien tarkastuksille. Ongelmalliseksi tilanteen kuitenkin tekee se, että jos toiminnantarkastamiselle tullaan jatkossa asettamaan vähimmäisvaatimuksia tai se joutuu valvonnan piiriin, niin herää kysymys miten toiminnantarkastaminen enää tämän jälkeen eroaa tilintarkastamisesta. Luvussa 2.7 käydään läpi tilintarkastuksen tulevaisuutta ja onkin mahdollista, että tulevaisuudessa toiminnantarkastamisesta luovutaan, mutta toi-

saalta tilintarkastuksen perustutkinnon vaatimuksia löysennetään. Perustutkinto soveltuisi pienten yhtiöiden, kuten asunto-osakeyhtiöiden, tarkastamiseen ja tämän päälle suoritettavilla lisätutkinnoilla taas saisi oikeuden tarkastaa suurempia ja monimutkaisempia yhtiöitä.

Haastatteluista selviää, että vastaajat arvioivat, erikseen kysyttäessä, omaa tietotasoansa hallitustyöskentelyyn liittyen pääsääntöisesti keskinkertaiseksi. Tämä heijastuu vastauksiin myös kysyttäessä vastaajien mielipiteitä liittyen lain selkeyteen tai heidän arvioidessa lain vaikutuksia. Haastatteluista saakin sen vaikutelman, että hallituksen jäsenet luottavat, ainakin jossain määrin, puheenjohtajan tai isännöitsijän tietämykseen sekä ammattitaitoon. Toisaalta suurin osa vastaajista on tyytyväisiä isännöitsijän tai puheenjohtajan antamaan informaatioon. Se, kuinka paljon tämä vaikuttaa hallituksen tekemiin päätöksiin, ei selviä tämän tutkimuksen aikana. Todennäköisesti puutteelliset tiedot ovat vaikuttaneet vastaajien arvioihin hallitustyöskentelyn mukanaan tuomista vastuista sekä velvoitteista, ja ainakin yksi vastaaja myöntää näin olevan. Hieman yllättäen hallituksen jäsenet pitivät velvoitteita ja vastuuta pieninä, vaikka hallitus on vastuussa muun muassa taloyhtiön kirjanpidon sekä varainhoidon asianmukaisesta hoitamisesta.

Merkittävä haastatteluista paljastuva seikka on se, että osa vastaajista ei pystynyt kertomaan syitä tilin- ja/tai toiminnantarkastajan valintaan. Vaikka tarkastajan varsinainen valinta tapahtuukin yhtiökokouksessa, on hallituksella yleensä merkittävä rooli ehdokkaiden löytämisessä sekä esittelemisessä yhtiökokoukselle. Tilanteissa, joissa hallituksen jäsenkään ei tiedä miksi tilin- tai toiminnantarkastaja on valittu, herää kysymys kuinka tietoisia tavalliset osakkaat ovat olleet yhtiökokouksessa tekemästään valinnasta.

Toiminnantarkastajan valintaan on haastatteluiden perusteella vaikuttanut pääasiassa hinta, yhtiön koko sekä avoimuus osakkaita kohtaan. Nämä vastaukset ovat myös linjassa hallituksen aikanaan toiminnantarkastamiselle asettamissaan tavoitteissa: toiminnantarkastus on tarkoitettu nimenomaan pienille taloyhtiöille, sekä myös tuottamaan lisäarvoa tilintarkastuksen rinnalle, kun tarkastus tehdään yhtiön sisältä sellaisen henkilön toimesta, joka jo entuudestaan tuntee taloyhtiön toimintaa. Tulosten perusteella voidaan todeta, että toiminnantarkastus on tältä osin saavuttanut sille asetetut tavoitteet.

Haastateltujen hallitusten jäsenten kokemukset toiminnantarkastajista ovat positiivisia niiden vastaajien osalta, joiden taloyhtiössä toimii toiminnantarkastaja joko yksin tai tilintarkastajan rinnalla. Merkittävä huomio vastauksista on, että niissäkin tapauksissa joissa toiminnantarkastamista pidettiin pääsääntöisesti positiivisena asiana, painotettiin tilanteen riippuvan aina toiminnantarkastajasta itsestään. Vastaajat tuntevat näin ollen ymmärtävän, että toiminnantarkastajan valintaan on panostettava taloyhtiön sisällä, eikä tehtävään voi valita ketä tahansa henkilöä vaikka laki näin mahdollistaakin. Vastaajien positiivisista kokemuksista kertoo myös se, että enemmistö vastaajista ei ollut halukkaita asettamaan toiminnantarkastajille koulutus- tai pätevyysvaatimuksia, vaan he ovat tyytyväisiä nykyisen kaltaiseen tilanteeseen. Toisaalta vaatimusten puute saattaa osaltaan vaikuttaa taloyhtiöiden haluttomuuteen valita toiminnantarkastajia, sillä ne vastaajat, joilla ei ollut kokemusta toiminnantarkastajista, olivat halukkaimpia asettamaan minimaattimuksia.

Vaikka haastatteluiden perusteella ei esiin noussutkaan mahdollisia toiminnantarkastamisessa havaittuja ongelmia, mainitsevat muutamat vastaajat huolensa liittyen toiminnantarkastajan pätevyyteen sekä valvontaan. Samoja huolenaiheita esitettiin aikoinaan lakimuutoksia valmistellessa ja niitä käytiin kattavasti läpi teoriaosuuden aikana. Koska asunto-osakeyhtiöillä on ollut mahdollisuus käyttää toiminnantarkastajaa vasta kahden täyden tilikauden verran lakimuutosten jälkeen, ei kaikkien uhkakuvien todenperäisyyttä pystyttyä vielä tarkasti arvioimaan. Toisaalta tämän tutkimuksen otanta ei ole riittävän iso tekemään pitkälle meneviä johtopäätöksiä mahdollisten ongelmatapausten osalta.

Kiinteistöliiton kyselystä käy ilmi, vastoin teoriaosuudessa esitettyjä uhkakuvia, että toiminnantarkastajia on ollut tarjolla riittävästi. Enemmistölle taloyhtiöistä toiminnantarkastaja on löytynyt yhtiön sisältä. Vain harvoissa tapauksissa on joko jouduttu tai muuten vain turvaututtu yhtiön ulkopuoliseen toiminnantarkastajaan. Muutenkin toiminnantarkastajan valinta koettiin helpoksi. Tältä osin HTM-tilintarkastajat ry:n esittämät arviot asukkaiden haluttomuudesta ryhtyä toiminnantarkastajiksi ovat osoittautuneet vääriksi. Taloyhtiöt ovat myös käyttäneet mahdollisuutta valita toiminnantarkastaja, sillä yli puolessa kyselyyn vastanneista taloyhtiöistä oli käytössä toiminnantarkastaja joko yksin tai tilintarkastajan rinnalla.

Näin ollen päätös toiminnantarkastamisen tuomisesta tilintarkastuksen ohelle on, ainakin tästä näkökulmasta katsoen, ollut onnistunut.

Kiinteistöliiton tutkimus nostaa kuitenkin osittain samat ongelmat pinnalle kuin haastatteluiden tuloksia läpi käydessä ilmeni. Toiminnantarkastajan pätevyys suorittaa vaadittava kirjanpidon ja hallinnon tarkastus, sekä ainakin tässä vaiheessa vielä vaihtelevat käytännöt eri toiminnantarkastajien välillä koskien tarkastuksen sisältöä sekä raportointia herättävät kysymyksiä. Lisäksi mielenkiintoinen yksityiskohta kyselyssä on, että vain 30 %:ssa taloyhtiöstä toiminnantarkastajille on ylipäättänsä maksettu palkkiota. Tämä herättää luonnollisesti kysymyksiä tällaisten tarkastusten laajuudesta sekä tarkkuudesta, joissa toiminnantarkastaja ei ole katsonut aiheelliseksi vaatia tekemästään työstä korvausta.

4.7 Tutkimuksen luotettavuus

Tutkimuksen aikana pyritään aina välttämään virheitä, mutta siitä huolimatta niiden luotettavuus eli reliabiliteetti ja pätevyys eli validiteetti vaihtelevat. Luotettavuutta ja pätevyyttä voi arvioida jälkikäteen erilaisilla mittaus- ja tutkimustavoilla. Käytännössä reliabiliteetti tarkoittaa mittaustulosten toistettavuutta eli jos tutkimus tehtäisiin uudestaan olisiko tulos silti sama. Tutkija voi parantaa reliabiliteettia kertomalla mahdollisimman tarkasti tutkimuksen eri vaiheista tai käyttämällä riittävän suurta otantaa. Validiteetti taas tarkoittaa tutkimuksen kykyä mitata juuri sitä mitä tutkija haluaakin mitata. Esimerkiksi kyselytutkimuksissa vastaaja voi ymmärtää kysymyksen eri tavalla kuin tutkija oli tarkoittanut, jolloin saatuja tuloksia ei voida enää pitää pätevinä. Haastatteluissa tutkijalla on mahdollisuus tarkentaa kysymyksiään, jolloin tutkimuksen validiteetti paranee. (Hirsjärvi ym. 2006, 216 - 218.)

Tämän tutkimuksen reliabiliteettia on pyritty parantamaan käymällä mahdollisimman tarkasti läpi haastatteluiden toteutusta. Laadullisissa tutkimuksissa riittävän suuren otannan arvioiminen on hankalaa, sillä haastatteluja tehdään yleensä pienelle joukolle. Tämän tutkimuksen osalta päädyttiin käyttämään kolmea saturaation kriteeriä eli haastateltavien hallituskokemusta vuosina, taloyhtiön asuntojen määrää sekä haastateltavien kokemusta toiminnantarkastajia. Saturaation voidaan katsoa täyttyneen kaikkien kriteerien osalta: vastaajien hallituskokemus

vaihtelee alle kahdesta vuodesta yli viiteen vuoteen, vastaajat tulevat alle 10 asunnon yhtiöistä sekä yli 30 asunnon yhtiöistä ja lopuksi osalla vastaajista on myös kokemusta toiminnantarkastajasta taloyhtiöissään. Näin ollen voidaan katsoa, että aineistoa on kertynyt riittävästi tämän tasoisen tutkimuksen tarpeisiin nähden.

Validiteetin parantamisen osalta on haastattelutilanteissa vastaajille kerrottu mitä aihealueita haastattelun aikana tullaan käymään läpi sekä huomautettu, että kysymyksillä ei pyritä mittaamaan vastaajien tietämystä vaan ainoastaan heidän mielteitään. Lisäksi vastaajille on luvattu, että heidän antamiaan tietoja käsitellään anonyymisti, eikä niitä luovuteta ulkopuolisille. Näin on pyritty estämään vastaajia antamasta ns. sosiaalisesti hyväksyttäviä tai kysyjän haluamia vastauksia. Esitetyt kysymykset testattiin myös etukäteen koehaastattelulla, jonka perusteella joitakin johdatteleviksi tulkittavia sanamuotoja muokattiin.

5 YHTEENVETO

Tämän tutkimuksen aiheena oli tilintarkastus- ja asunto-osakeyhtiölakien vaikutus taloyhtiöiden tilintarkastukseen hallituksen näkökulmasta. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, miten hallituksen jäsenet kokevat nykyisen lainsäädännön selkeyden, missä tilanteissa taloyhtiöt valitsevat tilintarkastajan ja milloin toiminnantarkastajan, mikä on hallituksen rooli päätettäessä tarkastajasta sekä miten toiminnantarkastus on toiminut hallituksen jäsenten mielestä. Tavoitteet toimivat samalla tutkimusongelmina. Osaan tutkimusongelmista saatiin vastaus teoriaosuuden aikana ja loppuihin empiriaosuuden päätyttyä hallitusten jäsenten haastatteluiden perusteella.

Tutkimus toteutettiin kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena ja aineisto kerättiin lomakehaastatteluiden avulla maaliskuun aikana vuonna 2013. Haastateltavina oli viisi asunto-osakeyhtiön hallitukseen kuuluvaa henkilöä. Lisäksi käytettiin Kiinteistöliiton vuoden 2013 alussa tekemää kyselyä taloyhtiöille.

Teoriaosan alussa pohjustetaan lähtötilanne toiminnantarkastajajärjestelmän syntymiselle. Vuoden 2007 tilintarkastuslain uudistuksen yhteydessä päätettiin luopua maallikkotilintarkastajajärjestelmästä sen aiheuttamien ongelmien takia. Maallikkotilintarkastajilla ei ollut tarkkoja koulutus tai pätevyys vaatimuksia, mikä johti vuosien saatossa yleisen epäluottamuksen kasvamiseen maallikkotilintarkastajien suorittamaa tarkastusta kohtaan. Samalla luovuttiin myös yleisestä tilintarkastusvelvollisuudesta pienten yhtiöiden osalta. Molemmat päätökset herättivät aikanaan kritiikkiä ja päätösten perusteluita pidettiin osittain ristiriitaisina.

Vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain mukana esiteltiin kuitenkin käytännössä maallikkotilintarkastajia vastaava toiminnantarkastaja. Toiminnantarkastajajärjestelmää perusteltiin sillä, että tilintarkastus on tarpeettoman laaja ja kallis toimenpide pienille asunto-osakeyhtiöille. Lisäksi esitettiin epäilyjä tilintarkastajien riittävydestä kaikille taloyhtiöille sen jälkeen kun maallikkotilintarkastajista luovuttiin. Jonkinlainen tarkastus tulisi asunto-osakeyhtiöissä kuitenkin suorittaa, sillä hallituksen jäsenet ovat yleensä maallikkoja ja samoin isännöitsijä tai kirjanpitäjäkään ei välttämättä ole ammattilainen. Tilinpäätöksen ja hallinnon tarkastaminen turvaa kuitenkin osakkeenomistajien aseman. Toiminnantarkastamisen raja asettui

30 huoneiston kohdalle, jota suurempien yhtiöiden on edelleen valittava tilintarkastaja ja vastaavasti tätä pienemmät yhtiöt voivat valita tilintarkastajan tai toiminnantarkastajan väliltä. Teoriaosuudesta selviää myös hallituksen rooli päätettäessä tilintarkastajan tai toiminnantarkastajan valinnasta, sillä varsinaisen valinnan tekee yhtiökokous hallituksen esityksen pohjalta.

Toiminnantarkastusta kohtaan esitettiin paljon kritiikkiä lain valmistelun sekä sen voimaantulon aikana. Ongelmakohtiksi nousivat puutteet toiminnantarkastajien koulutuksessa, pätevydessä, valvonnassa, vastuussa sekä määrässä. Huomioitavaa kuitenkin on, että suurin osa arvostelijoista on HTM-tilintarkastajia, joilla on luonnollisesti omat motiivit arvosteluiden taustalla. Osa esitetyistä huolista onkin osoittautunut aiheettomaksi, sillä ainakin Kiinteistöliiton tekemän tutkimuksen mukana toiminnantarkastajia on ollut tarjolla riittävästi.

Haastatteluiden perusteella voidaan todeta, että hallituksen jäsenet tuntevat lainsäädäntöä suhteellisen vähän. Jäsenet yleensä luottavat, että saavat tarvittavan tiedon joko isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan kautta ja näin yleensä onkin. Puutteellisen lainsäädännön tuntemuksen takia sen selkeyden arvioiminen osoittautui hankalaksi, mutta suurin osa vastaajista piti lainsäädäntöä kuitenkin selkeänä siltä osin kuin sitä tunsivat. Haastatteluista ei selvinnyt yhtä yksittäistä seikkaa minkä perusteella tilin- tai toiminnantarkastaja valittiin, mutta talouden monimutkaisuus sekä hyvä hallintotapa eli avoimuus osakkaita kohtaan saivat mainintoja. Toiminnantarkastus koettiin pääsääntöisesti toimivaksi ratkaisuksi, varsinkin pienemmille taloyhtiöille, mutta myös isoissa yhtiöissä tilintarkastajan rinnalla tuoden siten lisäarvoa.

Kiinteistöliiton alkuvuodesta 2013 tekemän kyselyn perusteella osa asunto-osakeyhtiöstä on siirtynyt käyttämään toiminnantarkastajia, muutama vuosi lain voimaantulon jälkeen. Pienet yhtiöt ovat valinneet selkeästi useammin toiminnantarkastajan, joten ainakin yhtiön koko vaikuttaa valintaan jossain määrin. Toiminnantarkastajien työhön on yleisesti suhtauduttu varsin positiivisesti ja heitä on myös löytynyt taloyhtiöiden sisäلتä, mikä olikin eduskunnan tarkoitus lakia säädettäessä. Toiminnantarkastajien suorittaman tarkastuksen sisältöön ja raportointiin kaivattiin kuitenkin enemmän ohjeistusta, sekä tämän lisäksi toivottiin koulutusta toiminnantarkastajiksi haluaville, jotta he pystyisivät paremmin selviyty-

mään asunto-osakeyhtiöiden paikoin monimutkaisesta hallinnon ja kirjanpidon tarkastamisesta.

Tätä aihepiiriä on viimeisen parin vuoden aikana tutkittu opinnäytetöiden muodossa varsin runsaasti ja useasta eri näkökulmasta. Näin ollen mahdolliset jatkotutkimukset eivät välttämättä enää toisi mitään uutta tieteelliseen keskusteluun. Huomattavasti tätä tutkimusta laajemman kvantitatiivisen kyselytutkimuksen teettäminen taloyhtiön hallituksen jäsenillä saattaisi kuitenkin tuoda jotakin uutta tietoa, edellyttäen, että tutkimukseen saataisiin riittävän laaja otanta. Aikaisempien tutkimusten toistaminen useamman vuoden päästä tarjoaa myös mahdollisuuden selvittää, onko tilanne joiltakin osin muuttunut, kun lait ovat olleet voimassa pidemmän aikaa ja käytännöt selkeytyneet. Kuten tutkimuksen aikana kävi ilmi, odotettavissa on oikeustapauksia joissa selvitetään toiminnantarkastajien vastuita ja velvollisuuksia, ja näistä voi myös löytyä aiheita tuleville opinnäytetöille. Toisaalta myös kokeellinen tutkimus toiminnantarkastajien asiantuntevuudesta, jossa seurattaisiin yhden tai useamman toiminnantarkastajan työtä ja arvioitaisiin yleisesti tietotasoa sekä työn laatua, toisi tieteelliseen keskusteluun uutta tietoa.

LÄHTEET

Andersson, E. 2010. Tilintarkastajajärjestelmän uudistaminen – Selvitysmiehen raportti. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja 1/2010. Helsinki: Edita Publishing Oy

Arjasmaa, P. & Kaivanto, K. 2010. Toimiva hallitus – Taloyhtiön hallituksen käsikirja. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009

Etelämaa, J. 2007. Taloyhtiön tilintarkastus. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy

Grass, B., Heino, J., Kaivanto, K., Koskela, S. & Kulomäki, M. 2010. Hyvä hallintotapa taloyhtiössä. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy

Euroopan komissio. 2011. Reforming the Audit Market - Frequently Asked Questions. [Viitattu 13.3.2013]. Saatavissa: http://europa.eu/rapid/press-release_MEMO-11-856_en.htm?locale=en

HE 194/2006 Hallituksen esitys Eduskunnalle tilintarkastuslaiksi ja siihen liittyväksi lainsäädännöksi

HE 24/2009 Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi

Halonen, K. & Steiner, M-L. 2010. Tilintarkastusprosessi käytännössä. Helsinki: WSOYpro Oy

Heikkilä, T. 2005. Tilastollinen tutkimus. Helsinki: Edita Prima Oy

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2000. Tutkimushaastattelu. Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki: Yliopistopaino

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2006. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Tammi

Horsmanheimo, P., Haukkala, H. & Honkanen, A. 2003. Tilintarkastajien hyväksymisvaatimusten kehittäminen. Työryhmän muistio. [Viitattu 28.1.2013]. Saatavissa: <http://www.keskuskauppakamari.fi/content/download/18427/409486>

Horsmanheimo, P. & Steiner M-L. 2008. Tilintarkastus – Asiakkaan opas. Helsinki: WSOYpro

HTM-tilintarkastajat ry. 2009. Kannanotto uudesta asunto-osakeyhtiölaista. Lausunnot 2009 [Viitattu 19.2.2013]. Saatavissa: <http://www.htm.fi/tiedotus/prime105/prime111.aspx>

Jakobsson, N. 2011. Toiminnantarkastus maallikkotilintarkastuksen korvaajana – tarkastelua asuntoosakeyhtiön ja pienen osakeyhtiön sekä tilintarkastusvelvollisuuden näkökulmasta [Viitattu 28.1.2013]. Saatavissa: <http://www.edilex.fi/lakikirjasto/7904.pdf>

Jauhiainen, J., Järvinen, T. & Nevala, T. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki. Helsinki: Talentum Media Oy

KHT-yhdistys ry. 2010. Kansainväliset tilintarkastus- ja laadunvalvontastandardit. Helsinki: KHT-Media Oy

KHT-yhdistys ry. 2011a. Tilintarkastajan raportointi 2011 – Kertomukset, lausunnot ja muut asiakirjat. Helsinki: KHT-Media Oy

KHT-yhdistys ry. 2011b. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli. Helsinki: KHT-Media Oy

Kuhanen, P., Kanerva, A., Furuholm, M. & Kinnunen, H. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki – Kommentaari. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy

Kuhanen, P., Kanerva, A., Furuholm, M. & Kinnunen, H. 2011. Asunto-osakeyhtiölaki pähkinänkuoressa. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy

Kärkkäinen, A. & Tikkanen, T. 2012. Toiminnantarkastus asunto-osakeyhtiössä. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy

- MTV3/Jokakoti. 2013. Kiinteistöliitto selvitti: Toiminnantarkastaja lisää luottamusta taloyhtiössä. [Viitattu 20.3.2013]. Saatavilla: <http://www.mtv3.fi/jokakoti/minisaitit/artikkeli.shtml/2013/02/1701927?asuminen/omistusasuminen>
- Murtomäki, I. 2012. Asunto-osakeyhtiöille keväällä 2012 ensimmäiset toiminnantarkastajat. Kiinteistöposti. [Viitattu 13.3.2013]. Saatavilla: <http://www.kiinteistoposti.fi/artikkelit/asunto-osakeyhtiöille-tana-kevaana-ensimmaiset-toiminnantarkastajat/>
- Salonen, S. 2004. Tilintarkastuslakityöryhmän raportti – yhteenveto lausunnoista. Helsinki: Kauppa- ja teollisuusministeriö
- Sillanpää, M. & Vahtera, V. 2011. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Helsinki: WSOYpro Oy
- Suomen Isännöintiliitto ry. 2013. Isännöinti Suomessa [Viitattu 26.1.2013]. Saatavissa: <http://www.isannointiliitto.fi/medialle/isannointialasuomessa/>
- Suulamo, A. 2012. Kiinteistöyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy
- Talousvaliokunnan mietintö 33/2006 vp.
- Tilastokeskus. 2012. Rakentaminen ja asuminen. Vuosikirja 2012. Helsinki: Edita Prima Oy
- Tilintarkastuslaki 936/1994
- Tilintarkastuslaki 459/2007
- Tilintarkastuslautakunta. 2012. Tutkintotulokset 2012 [Viitattu 3.2.2013]. Saatavissa: <http://tilintarkastuslautakunta.fi/htm-tutkinto/tutkintotulokset-2012/>
- Tomperi, S. 2009. Tilintarkastus – Normeista käytäntöön. Helsinki: Edita Prima Oy
- Tähtinen, I. 2010. Asunto-osakeyhtiöiden toiminnantarkastus – Tietoa ongelmista. Helsinki: Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus Oy

Tähtinen, I. 2011. Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös – Toimintaohjeita hallituksen jäsenille. Helsinki: Asunto-osakekeyhtiöiden tilintarkastus Oy

Tähtinen, I. 2012. Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös osakkaan kannalta. Helsinki: Asunto-osakekeyhtiöiden tilintarkastus Oy

Viiala, H. & Rantanen, R. 2012. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy

MUUT LÄHTEET

KUVIO 2. Halonen, K. & Steiner, M-L. 2010. Eri tekijöiden vaikutus tilintarkastuskertomuksessa olevaan lausuntoon (uudelleen piirretty). Tilintarkastusprosessi käytännössä. Helsinki: WSOYpro Oy, 458

TAULUKKO 2. Viiala, H. & Rantanen, R. 2012. Asunto-osakeyhtiön päätöksenteko (uudelleen piirretty). Näin toimii asunto-osakeyhtiö. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy

LIITTEET

Liite 1. Vakiomuotoinen asunto-osakeyhtiön tilintarkastuskertomus (KHT-yhdistys ry 2011a, 73)

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Asunto-osakeyhtiö X:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Asunto-osakeyhtiö X:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. – 31.12.2012. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, (rahoituslaskelman) ja liitetiedot.

Hallituksen ja isännöitsijän vastuu

Hallitus ja isännöitsijä vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja isännöitsijä siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko hallituksen jäsenet tai isännöitsijä syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden,

toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia

[(Tilintarkastajan toimi)paikka ja päiväys]

[Tilintarkastajan allekirjoitus]

[Tilintarkastajan osoite]

Liite 2. Toiminnantarkastuskertomus (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 59.)

TOIMINNANTARKASTUSKERTOMUS

Asunto Oy X:n osakkeenomistajille

Olen tarkastanut Asunto Oy X:n (Y-tunnus 1234567-8) hallinnon, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tilikaudelta 1.1. – 31.12.2012. Suorittamassani toiminnan-tarkastuksessa yhtiön taloutta ja hallintoa on tarkastettu yhtiön toiminnan laadun ja laajuuden kannalta riittävällä tavalla. Lausun toiminnantarkastuksen johdosta seuraavaa:

Tilinpäätös sisältää olennaisilta osilta yhtiön tuotot, kulut, varat, oman pääoman, velat ja yhtiön antamat vakuudet.

Toimintakertomus sisältää olennaisilta osin:

- 1) tiedot yhtiövastikkeen käytöstä
- 2) tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä siitä, missä panttikirjat ovat
- 3) tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen
- 4) tiedot talousarvion toteutumisesta sekä riittävän selvityksen olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden
- 5) arvion yhtiön todennäköisestä tulevasta kehityksestä
- 6) hallituksen esityksen yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Tilinpäätös voidaan vahvistaa ja vastuuvollisille myöntää vastuuvapaus

[Paikka ja päiväys]

[Allekirjoitus]

Toiminnantarkastaja

Liite 3 Lomakehaastattelu
TAUSTAKYSYMYKSET

1. Sukupuoli

Mies Nainen

2. Ikä

Alle 20 21 - 30 31 – 40 41 - 50 51 -60 Yli 61

3. Hallituskokemus

Alle 2 vuotta 2 – 5 vuotta Yli 5 vuotta

4. Rooli hallituksessa

Puheenjohtaja Jäsen Muu

5. Miksi olette mukana hallitustoiminnassa?

6. Onko teillä kokemusta taloushallinnon/juridiikan alalta?

YLEISTÄ HALLITUSTYÖSKENTELYSTÄ

7.

a) Minkä kokoinen taloyhtiönne on?

Alle 10 asuntoa 11 – 29 Asuntoa Yli 30 asuntoa

b) Kuinka monta henkilöä on taloyhtiönne hallituksessa?

2 tai alle 3 4 tai enemmän

8. Osallistutteko aktiivisesti hallituksen kokouksiin/toimintaan?

Kyllä En

9. Miten koette hallitustyöskentelyn mukanaan tuomat vastuut ja velvoitteet?

10. Millaiseksi koette hallituksen jäsenten tietämystason sekä aktiivisuuden yleisesti?

11. Millaiseksi arvioitte oman tietämystasonne sekä aktiivisuuden?

12. *Hallituksella on avustamisvelvollisuus tilin-/toiminnantarkastajaa kohtaan.*

Millaisissa tekemisissä olette olleet tilin-/toiminnantarkastajan kanssa hallituksen jäsenen roolissa?

Seuraavat kysymykset liittyvät vuonna 2010 voimaan tulleeseen uuteen asunto-osakeyhtiölakiin

13. Ovatko hallituksen vastuut ja velvoitteet mielestänne lisääntyneet vuosien aikana uudistuneen lainsäädännön ja velvoitteiden myötä? Jos kyllä, miten?

14. Millä tavalla hallituksessa varauduttiin uuden lain mukanaan tuomiin muutoksiin?

15. Oletteko saaneet mielestänne tarpeeksi informaatiota koskien hallitustyöskentelyä? Jos ette, mistä asioista haluaisitte enemmän tietoa?

16. Mitä mieltä olette yleisesti nykyisen asunto-osakeyhtiölain selkeydestä?

TILIN-/TOIMINNANTARKASTUKSESTA

17. Käytetäänkö teillä tilintarkastajaa (HTM/KHT), toiminnantarkastajaa vai molempia?

Tilintarkastaja Toiminnantarkastaja Molemmat

18. Mitkä seikat vaikuttivat/vaikuttavat siihen valitaanko tilintarkastaja ja/tai toiminnantarkastaja?

19. Onko taloyhtiönne yhtiöjärjestyksestä muutettu uuden lain voimaantulon jälkeen (1.7.2010)? Jos ei, onko muutoksen tarpeesta puhuttu hallituksen kokouksissa (liittyen tilintarkastajan/toiminnantarkastajan valintaa koskevaan kohtaan)?

On muutettu vastaamaan nykyistä lainsäädäntöä

Ei ole muutettu, sillä tilintarkastajan valintaan ei ole tehty muutoksia

Ei ole muutettu, mutta tulevasta muutoksesta on keskusteltu

20. Mitä mieltä olette asunto-osakeyhtiölain sekä tilintarkastuslain selkeydestä koskien tilin-/toiminnantarkastajan valintaa?

21. *Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan taloyhtiön täytyy valita tilintarkastaja, jos sen koko on yli 30 asuntoa. Muussa tapauksessa riittää toiminnantarkastajan valinta.* Onko 30 asunnon raja mielestänne sopiva?

Kyllä Ei, sopiva raja olisi ____ asuntoa

22. Koetteko, että toiminnantarkastajan valitseminen tilintarkastajan rinnalle toisi yhtiölle lisäarvoa, mitä tilintarkastaja yksinään ei toisi?

23. *Toiminnantarkastaja vastaa käytännössä entistä maallikotilintarkastajaa, josta luovuttiin vuonna 2007 tilintarkastuslain uudistuksen myötä. Pidätekö toiminnantarkastajajärjestelmää tarpeellisena asunto-osakeyhtiöille?*

24. Onko toiminnantarkastus mielestänne riittävä asunto-osakeyhtiön kirjanpidon ja hallinnon tarkistamiseen?

25. *Toiminnantarkastajalla ei tällä hetkellä ole vaatimuksia koskien koulutustasoa tai työkokemusta. Valinta toiminnantarkastajaksi tulkitaan osoitukseksi pätevydestä.*

a) Pitäisikö toiminnantarkastajillekin asettaa vähimmäisvaatimukset tilintarkastajien tapaan ja jos pitäisi, niin minkälaiset?

b) Minkälainen henkilö voi teidän näkemyksenne mukaan toimia toiminnantarkastajana?

26. Vastavuoroisesti, onko auktorisoitu tilintarkastaja (HTM, KHT, JHTT) automaattisesti pätevä suorittamaan tarkastuksen koulutus- ja kokemusvaatimustensa perusteella?

27. Mitä hyvää/huonoa/ongelmakohtia toiminnantarkastaminen mielestänne on tuonut tullessaan?
