

ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN TOIMINNANTARKASTUS – Tietoa ongelmista (Ilkka OT Tähtinen 2011) julkaisun kirjakauppaversioon 15.2.2012 lähtien sisältyvän lisäliitteen aineistoa oli ”fyysisistä rajoituksista” johtuen karsittava (vihkosen kansien sisään oli liimattavissa vain rajallinen lisäliite). Tässä hieman lisää ajatuksia:

MITÄ MUISTETTAVA TARKASTETTAESSA

Asunto-osakeyhtiölakia laadittaessa tunnutaan lähdetyn pitkälti siitä ajatuksesta, että osakkaat saavat, mitä tilaavat – siis kovin monen tasoinen toiminnantarkastus lienee ilmeisesti laillista. Tärkeänä tavoitteena oli kustannusten säästömahdollisuus pienehköissä yhtiöissä.

Tästä huolimatta toiminnantarkastajan on nähdäkseni syytä pitää mielessä seuraavat asiat isännöinniltä tai muilta yhtiön toimintaan liittyvistä ammattilaisilta sekä hallitukselta edellytettävän tuen osalta sekä tehtävänsä laadun ja raportoinnin osalta.

1. Toiminnantarkastajan ei tule edellyttää, että ammattilaiset opettavat hänelle kirjanpito-säännöksiä, tilinpäätöksen tekoa, pankkitilien ja lainojen täsmäyttämisiä, lainaosuuslaskelmien periaatteita tai muutakaan laskentaan liittyvää. Sama koskee asunto-osakeyhtiölain säädösten tuntemusta:

Ei ole kohtuullista, että isännöitsijä joutuu toiminnantarkastajan tietojen rajallisuuden vuoksi hankkimaan juristien kannanottoja sellaisissa tapauksissa, joissa ongelmana ei ole tulkinnan vaikeus vaan suoranainen tietämättömyys. ”Joka leikkiin ryhtyy, se leikin kestäköön.” Tarvittaessa koulutusta ja lisätietoa tulee tietysti hankkia, mutta muualta – etukäteen päätettäessä saattaa tulla kysymykseen sekin, että taloyhtiö osallistuu toiminnantarkastajan koulutuskustannuksiin siinä kuin hallituksen jäsentenkin. (Koskee ensisijaisesti muita kuin omatoimisia taloyhtiöitä – siis ammatti-isännöinnissä olevia yhtiöitä. Omatoimisissahan koko toiminta voi olla hyvinkin vaihtelevaa, kun kaikki harrastelevat enemmän tai vähemmän – riskien tosin kasvaessa, valitettavasti.)

2. Toiminnantarkastajan tulee muistaa, että hän ei saa ohjata taloyhtiön päätöksentekoa: Muutenhan hän antaisi toiminnantarkastuskertomuksessaan vain hyväksymisensä itse esittämilleen menettelytavoille. Ei siis ole normaalisti hyväksyttävää, että toiminnantarkastaja osallistuu usein hallituksen kokouksiin. Hallituksen kokoukseen osallistuminen tulee kysymykseen erityisistä, toiminnantarkastukseen liittyvistä syistä.

3. Toiminnantarkastaja ei saa ajaa omia etujaan, eikä antaa henkilökohtaisten tunteiden tai mieltymysten ohjata tarkastusta – eikä toiminta saa antaa myöskään muille sellaista vaikutelmaa: Tulee siis noudattaa samaa periaatetta kuin tilintarkastuksessa: ”Niin on jos siltä näyttää” – ei riitä, että itse katsoo toimivansa puolueettomasti, vaan siltä pitää näyttää myös ulkopuolisesta. Jos esimerkiksi toiminnantarkastajan hallitsemaan huoneistoon liittyen tai muutoin hänen omaa etuaan koskevissa asioissa näyttää kehittyvän erimielisyyksiä hallituksen ja isännöitsijän kanssa, ei tule ruveta uhkailemaan huomautuksilla toiminnantarkastuskertomuksessa. Mikäli asia on merkittävä, on syytä toiminnantarkastajan itse vakavasti harkita tehtävän jättämistä toiminnantarkastajan sijaiselle ja keskittymistä kiistansa selvittelyyn tavallisena osakkaana.

4. Työnsä tuloksia arvioidessaan toiminnantarkastajan tulee muistaa lain tarkoittama tehtävänsä, joka on tiivistettynä yhtiön toiminnan lainmukaisuuden arviointi ja siitä annetun tiedon olennaisen oikeellisuuden ja riittävyyden vahvistaminen. Tai tarvittaessa raportointi yhtiökokoukselle ongelmista, mutta vasta ellei yhtiön johto suostu – tai asian luonteesta johtuen voi – tekemään oikaisua.

ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN TOIMINNANTARKASTUS – Tietoa ongelmista (Ilkka OT Tähtinen 2011) julkaisun kirjakauppaversioon 15.2.2012 lähtien sisältyvän lisäliitteen aineistoa oli ”fyysisistä rajoituksista” johtuen karsittava (vihkosen kansien sisään oli liimattavissa vain rajallinen lisäliite). Tässä hieman lisää ajatuksia:

Toiminnantarkastuskertomuksen ei siis ole tarkoitus olla luettelo toiminnantarkastajan löytämistä virheistä, vaan niistä olennaisista ongelmista, jotka ovat jääneet oikaisematta. Jos korjaukset tehdään, ei niistä raportoinnissa mainita.

Tulee myös muistaa, ettei toiminnantarkastuskertomuksessa anneta yhtiökokoukselle tai hallitukselle toimenpidekäskyjä tai kehoituksia – toiminnantarkastaja ei ole päätöksentekijä vaan arvioija. Yhtiökokous ja hallitus tekevät päätöksiä.

Ja vielä: **Toiminnantarkastuskertomus ei ole pelkästään yhtiön sisäinen asiapaperi: Jos se laaditaan perusteettomasti negatiiviseksi, saatetaan aiheuttaa haittaa osakkeiden myyntitilanteessa. Niinpä poikkeuksellisia mainintoja kertomukseen sisällytettäessä tulee noudattaa perusteellista harkintaa – useimmiten on järkevää varmistaa tilanne asiantuntijoita käyttäen.**

5. Toiminnantarkastajan on syytä pyrkiä osallistumaan yhtiökokoukseen, jossa hänen kertomustaan käsitellään – ja erityisesti aina, jos toiminnantarkastuskertomus sisältää poikkeuksellisia kannanottoja, joista osakkaat saattavat haluta lisätietoa ja perusteluja kannanotolle.

POIMINTOJA ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN TOIMINNANTARKASTUSTA KOSKEVISTA SÄÄNNÖKSISTÄ:

6 LUKU

Yhtiökokous

3 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiöjärjestyksessä ei voida määrätä muusta määräajasta.

Kokouksessa on esitettävä:

- 1) tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus;
- 5) hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta, jollei tässä laissa säädetä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin näiden toimikaudesta tai valinnasta; sekä

4 § Ylimääräinen yhtiökokous

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, jos:

- 3) osakkeenomistaja, tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja vaatii sitä 5 §:n mukaisesti.

5 § Oikeus vaatia ylimääräistä yhtiökokousta

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, jos sitä vaativat tilintarkastaja, toiminnantarkastaja tai osakkeenomistajat, joilla on yhteensä kymmenesosa tai yhtiöjärjestyksessä määrätty pienempi osa kaikista osakkeista. Vaatimuksen on oltava kirjallinen ja kokouksen pitämistä on vaadittava tietyn asian käsittelemistä varten.

Kokouskutsu on toimitettava kahden viikon kuluessa vaatimuksen saapumisesta.

Yleistä päätöksenteosta

12 § Päätettävät asiat

ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN TOIMINNANTARKASTUS – Tietoa ongelmista (Ilkka OT Tähtinen 2011) julkaisun kirjakauppaversioon 15.2.2012 lähtien sisältyvän lisäliitteen aineistoa oli ”fyysisistä rajoituksista” johtuen karsittava (vihkosen kansien sisään oli liimattavissa vain rajallinen lisäliite). Tässä hieman lisää ajatuksia:

Yhtiökokouksessa saadaan päättää vain asiasta, joka on mainittu kokouskutsussa tai joka yhtiöjärjestyksen mukaan on käsiteltävä kokouksessa. Varsinaisessa yhtiökokouksessa on kuitenkin aina päätettävä 3 §:n 3 ja 4 momentissa tarkoitetuista asioista, jollei 3 §:n 5 momentista muuta johdu. Lisäksi varsinaisessa yhtiökokouksessa voidaan päättää 9 luvun 5 §:ssä tarkoitettua tilintarkastajan valinnasta ja 9 luvun 6 §:ssä tarkoitettua toiminnantarkastajan valinnasta sekä käsitellä ehdotusta 9 luvun 13 §:ssä tarkoitettua erityisen tarkastuksen määräämisestä.

Kokousmenettely

18 § Koolle kutsuminen

Hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle. Hallituksen jäsenellä on oikeus kutsua yhtiökokous koolle, jos hänellä on syytä olettaa, ettei hallituksessa ole enää muita jäseniä.

Jos yhtiökokousta ei kutsuta koolle, vaikka kutsu tulisi lain, yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksen mukaan toimittaa, tai jos kokouskutsusta voimassa olevia säännöksiä tai määräyksiä on olennaisesti rikottu, aluehallintoviraston tulee hallituksen jäsenen, isännöitsijän, tilintarkastajan, toiminnantarkastajan tai osakkeenomistajan hakemuksesta oikeuttaa hakija kutsumaan kokous koolle yhtiön kustannuksella. Aluehallintoviraston päätös voidaan panna täytäntöön lainvoimaa vailla olevana.

22 § Kokousasiakirjat, niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen

Hallituksen päätösehdotukset sekä viimeinen tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus on vähintään kahden viikon ajan ennen kokousta pidettävä osakkeenomistajien nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa. Nämä asiakirjat on myös viivytyksettä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka niitä pyytää. Lähettämisestä saa periä hallituksen vahvistaman kohtuullisen maksun. Asiakirjat on lisäksi asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa.

25 § Kyselyoikeus

Hallituksen ja isännöitsijän on yhtiökokouksessa osakkeenomistajan pyynnöstä annettava tarkempia tietoja seikoista, jotka voivat vaikuttaa kokouksessa käsiteltävän asian arviointiin. Jos kokouksessa käsitellään tilinpäätöstä, velvollisuus koskee myös yhtiön taloudellista asemaa yleisemmin. Tietoja ei kuitenkaan saa antaa, jos niiden antaminen tuottaisi yhtiölle olennaista haittaa.

Jos osakkeenomistajan kysymykseen voidaan vastata vain sellaisten tietojen perusteella, jotka eivät ole kokouksessa käytettävissä, vastaus on annettava kahden viikon kuluessa kirjallisesti. Vastaus on toimitettava kysymyksen esittäneelle osakkeenomistajalle ja muulle osakkeenomistajalle, joka sitä pyytää.

Jos hallitus katsoo, ettei pyydettyä tietoa voida antaa osakkeenomistajalle aiheuttamatta tiedon antamisella olennaista haittaa yhtiölle, hallituksen on kahden viikon kuluessa yhtiökokouksesta annettava pyydetty tieto yhtiön tilintarkastajille ja toiminnantarkastajille. Tilintarkastajien on kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta annettava hallitukselle kirjallinen lausunto tiedon vaikutuksesta tilintarkastuskertomukseen tai muuhun tilintarkastajien yhtiökokoukselle antamaan lausuntoon. Toiminnantarkastajan on annettava vastaavalla tavalla lausunto tiedon vaikutuksesta toiminnantarkastajan kertomukseen. Lausunnon nähtävänä pitämiseen ja antamiseen sovelletaan, mitä 23 §:n 4 momentissa säädetään pöytäkirjasta. Lausunto on viipymättä lähetettävä kysymyksen esittäneelle osakkeenomistajalle.

ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN TOIMINNANTARKASTUS – Tietoa ongelmista (Ilkka OT Tähtinen 2011) julkaisun kirjakauppaversioon 15.2.2012 lähtien sisältyvän lisäliitteen aineistoa oli ”fyysisistä rajoituksista” johtuen karsittava (vihkosen kansien sisään oli liimattavissa vain rajallinen lisäliite). Tässä hieman lisää ajatuksia:

9 luku

Tilintarkastus, toiminnantarkastus ja erityinen tarkastus

Toiminnantarkastus

6 § Toiminnantarkastajan valinta ja toimikausi

Yhtiössä on oltava yhtiökokouksen valitsema toiminnantarkastaja, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa ja yhtiöjärjestyksessä ei määrätä toisin.

Toiminnantarkastaja on kuitenkin aina valittava, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa ja osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, vaativat sitä varsinaisessa yhtiökokouksessa tai yhtiökokouksessa, jossa asiaa on kokouskutsun mukaan käsiteltävä.

Toiminnantarkastajan valitsee yhtiökokous. Jos yhtiössä on tilintarkastaja, yhtiökokous voi päättää toiminnantarkastajan valinnasta 6 luvun 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä. Jos toiminnantarkastajia on valittava useita, yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että joku tai jotkut heistä, ei kuitenkaan kaikkia, valitaan muussa järjestyksessä.

Jos toiminnantarkastajaa ei ole valittu tämän lain tai yhtiöjärjestyksen mukaisesti, aluehallintovirasto määrää toiminnantarkastajan siten kuin 5 §:n 2 momentissa säädetään tilintarkastajan määräämisestä.

Toiminnantarkastajan toimikauteen sovelletaan 4 §:n säännöksiä tilintarkastajan toimikaudesta.

7 § Toiminnantarkastajan sijainen

Jos valitaan vain yksi toiminnantarkastaja, lisäksi on valittava ainakin yksi toiminnantarkastajan sijainen, johon sovelletaan, mitä toiminnantarkastajasta säädetään.

8 § Toiminnantarkastajan kelpoisuus ja riippumattomuus

Toiminnantarkastajana ei voi olla:

- 1) oikeushenkilö eikä alaikäinen tai se, jolle on määrätty edunvalvoja, jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu tai joka on konkurssissa tai liiketoimintakiellossa;
- 2) yhtiön hallituksen jäsen taikka isännöitsijä tai vastaavassa asemassa samaan konserniin kuuluvassa muussa yhteisössä oleva henkilö;
- 3) se, jonka tehtävänä on yhtiön kirjanpidon tai varojen hoito taikka varojen hoidon valvonta;
- 4) se, joka on palvelussuhteessa yhtiöön taikka 2 tai 3 kohdassa tarkoitettuun henkilöön;
- 5) se, jolla on rahalaina, vakuus tai muu vastaava etuus yhtiöltä tai sen johtoon kuuluvalta henkilöltä taikka joka on antanut mainitulle taholle tällaisen etuuden; taikka
- 6) se, joka on 2 tai 3 kohdassa tarkoitettujen henkilöiden puoliso, veli, sisar taikka tällaiseen henkilöön suoraan ylenevässä tai alenevassa sukulaisuussuhteessa.

Toiminnantarkastajalla on oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin yhtiön toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen tehtävän hoitamiseksi. Toiminnantarkastajan on oltava riippumaton toiminnantarkastusta suorittaessaan. Jos edellytykset riippumattomaan toimintaan olennaiselta osin puuttuvat, toiminnantarkastajan on kieltäydyttävä vastaanottamasta tehtävää tai luovuttava siitä.

9 § Toiminnantarkastuksen sisältö

Toiminnantarkastus sisältää yhtiön talouden ja hallinnon tarkastuksen yhtiön toiminnan laadun ja laajuuden kannalta riittävällä tavalla.

10 § Toiminnantarkastuskertomus

ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN TOIMINNANTARKASTUS – Tietoa ongelmista (Ilkka OT Tähtinen 2011) julkaisun kirjakauppaversioon 15.2.2012 lähtien sisältyvän lisäliitteen aineistoa oli ”fyysisistä rajoituksista” johtuen karsittava (vihkosen kansien sisään oli liimattavissa vain rajallinen lisäliite). Tässä hieman lisää ajatuksia:

Toiminnantarkastajan on annettava kultakin tilikaudelta päivätty ja allekirjoitettu toiminnantarkastuskertomus. Toiminnantarkastuskertomuksessa on yksilöitävä sen kohteena oleva tilinpäätös.

Toiminnantarkastuskertomuksessa on oltava lausunto siitä, sisältääkö:

1) tilinpäätös olennaisilta osin yhtiön tuotot, kulut, varat, oman pääoman, velat ja yhtiön antamat vakuudet; sekä

2) toimintakertomus olennaisilta osin tiedot 10 luvun 5—7 §:ssä tarkoitetuista seikoista.

Jos toiminnantarkastaja ei voi antaa lausuntoa, toiminnantarkastajan on ilmoitettava tästä toiminnantarkastuskertomuksessa. Toiminnantarkastuskertomuksessa voidaan antaa tarpeellisia lisätietoja.

Toiminnantarkastajan on huomautettava toiminnantarkastuskertomuksessa, jos tarkastuksessa on ilmennyt, että yhtiön hallituksen jäsen, puheenjohtaja, varapuheenjohtaja taikka isännöitsijä on:

1) syyllistynyt tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan; tai

2) rikkonut tätä lakia tai yhtiöjärjestystä.

Toiminnantarkastuskertomus on luovutettava yhtiön hallitukselle viimeistään kaksi viikkoa ennen sitä yhtiökokousta, jossa tilinpäätös on esitettävä vahvistettavaksi.

11 § Palkkio ja muut kustannukset

Toiminnantarkastajalla on oikeus saada yhtiöltä palkkio. Yhtiö vastaa myös muista toiminnantarkastuksesta aiheutuvista kuluista.

12 § Toiminnantarkastajan tietojensaantioikeus, tietojenantovelvollisuus ja salassapitovelvollisuus

Yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on varattava toiminnantarkastajalle tilaisuus toimittaa tarkastus siinä laajuudessa kuin tämä katsoo sen tarpeelliseksi sekä annettava sellaista selvitystä ja apua, jota toiminnantarkastaja pyytää. Tytäryrityksen vastaavalla toimielimellä on sama velvollisuus emoyhtiön toiminnantarkastajaa kohtaan.

Toiminnantarkastajalla on oikeus olla läsnä ja käyttää puhevaltaa sellaisessa hallituksen kokouksessa ja yhtiökokouksessa, jossa käsitellään hänen tehtäviinsä liittyviä asioita.

Toiminnantarkastajan on oltava kokouksessa läsnä, jos käsiteltävät asiat ovat sellaisia, että hänen läsnäolonsa on tarpeen.

Toiminnantarkastajan on yhtiökokouksen pyynnöstä annettava tarkempia tietoja seikoista, jotka voivat vaikuttaa kokouksessa käsiteltävän asian arviointiin. Tietoja ei kuitenkaan saa antaa, jos niiden antaminen aiheuttaisi yhtiölle olennaista haittaa.

Toiminnantarkastajan on annettava osakkeenomistajan pyynnöstä yhtiökokoukselle kaikki yhtiötä koskevat tiedot, jos siitä ei aiheudu yhtiölle olennaista haittaa. Toiminnantarkastaja saa muutoin ilmaista tehtävänsä suorittaessaan tietoonsa saamansa seikan:

1) josta toiminnantarkastajan on ilmoitettava tai lausuttava lain nojalla;

2) jonka viranomainen, tuomioistuin tai muu henkilö on lain perusteella oikeutettu saamaan tietoonsa;

3) jonka ilmaisemiseen yhtiö on antanut suostumuksensa;

4) joka on tullut yleiseen tietoon; tai

5) jos siitä ei aiheudu yhtiölle haittaa.

Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvastuusta säädetään 24 luvussa.

11 luku

Varojen jakaminen

ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN TOIMINNANTARKASTUS – Tietoa ongelmista (Ilkka OT Tähtinen 2011) julkaisun kirjakauppaversioon 15.2.2012 lähtien sisältyvän lisäliitteen aineistoa oli ”fyysisistä rajoituksista” johtuen karsittava (vihkosen kansien sisään oli liimattavissa vain rajallinen lisäliite). Tässä hieman lisää ajatuksia:

Muut säännökset

8 § Yhtiön lähipiiri

Yhtiön lähipiiriin kuuluu:

- 1) se, jolla on yhtiössä määräysvalta tai joka on yhtiössä määräysvaltaa käyttävän määräysvallassa taikka joka kuuluu yhtiön kanssa samaan konserniin;
- 2) se, joka omistaa vähintään yhden prosentin yhtiön osakkeista taikka jolla on tai voi olla omistuksen, optio-oikeuden tai vaihtovelkakirjan nojalla vastaava omistus tai äänivalta yhtiön konserniin kuuluvassa yhteisössä taikka yhtiössä määräysvaltaa käyttävässä yhteisössä tai säätiössä;
- 3) yhtiön isännöitsijä, hallituksen jäsen, tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja sekä 1 kohdassa tarkoitettussa yhteisössä tai säätiössä vastaavassa asemassa oleva henkilö;
- 4) 1—3 kohdassa tarkoitettun henkilön aviopuoliso tai häneen avioliitonomaisessa suhteessa oleva henkilö, sisarus, sisar- ja velipuoli, 1—3 kohdassa tarkoitettun henkilön ja hänen aviopuolisonsa tai häneen avioliitonomaisessa suhteessa olevan henkilön etenevässä tai takenevassa polvessa oleva sukulainen sekä mainittujen henkilöiden aviopuolisot tai heihin avioliitonomaisessa suhteessa olevat henkilöt;
- 5) yhteisö ja säätiö, jossa 2—4 kohdassa tarkoitettulla henkilöllä yksin tai yhdessä toisen kanssa on määräysvalta.

Edellä 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua omistusta ja äänivaltaa laskettaessa sovelletaan, mitä kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään. Yhteisön osakkaalla ja jäsenellä olevaan osuuteen luetaan häneen tämän pykälän 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettussa suhteessa olevan luonnollisen henkilön ja 5 kohdassa tarkoitettussa suhteessa olevan yhteisön ja säätiön omistus ja äänivalta.

Lain 24 luvun 1 §:n 3 momentissa tai 2 §:n 2 momentissa tarkoitettua tuottamusolettamaa sovellettaessa tämän pykälän 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu osuus omistuksesta tai äänistä on 20 prosenttia.

24 luku

Vahingonkorvaus

5 § Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus

Toiminnantarkastaja on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka hän on tehtävänsä suorittaessaan aiheuttanut yhtiölle tahallisesti tai huolimattomuudesta. Toiminnantarkastajan on korvattava myös vahinko, jonka hän on tehtävässään muuten tätä lakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.

Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla tätä lakia muulla tavalla kuin pelkästään rikkomalla 1 luvun säännöksiä toiminnan keskeisistä periaatteista tai jos vahinko on aiheutettu rikkomalla yhtiöjärjestyksen määräystä, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei menettelystä vastuussa oleva osoita menetelleensä huolellisesti.

10 § Kanneoikeuden vanhentuminen

Jos kannetta ajetaan 1—3, 5 tai 6 §:n taikka tilintarkastuslain 51 §:n nojalla ja se perustuu muuhun kuin rangaistavaan tekoon, kanne on nostettava kolmen vuoden kuluessa siitä, kun vahingonkärtsijä on saanut tietää tai hänen olisi pitänyt tietää vahingosta ja siitä vastuussa olevasta.

Vahingonkorvausvelan vanhentuminen on katkaistava siten kuin velan vanhentumisesta annettussa laissa (728/2003), jäljempänä *vanhentumislaki*, säädetään.

Edellä 1 momentissa säädetystä huolimatta kanne on kuitenkin nostettava viimeistään seuraavasti:

ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN TOIMINNANTARKASTUS – Tietoa ongelmista (Ilkka OT Tähtinen 2011) julkaisun kirjakauppaversioon 15.2.2012 lähtien sisältyvän lisäliitteen aineistoa oli ”fyysisistä rajoituksista” johtuen karsittava (vihkosen kansien sisään oli liimattavissa vain rajallinen lisäliite). Tässä hieman lisää ajatuksia:

2) tilintarkastajaa tai toiminnantarkastajaa vastaan viiden vuoden kuluessa siitä, kun kanteen perusteena oleva tilintarkastuskertomus, toiminnantarkastuskertomus, lausunto tai todistus esitettiin;