

# SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

2010

Julkaistu Helsingissä 19 päivänä toukokuuta 2010

N:o 362—365

## SISÄLLYS

N:o		Sivu
362	Laki oikeudenkäymiskaaren muuttamisesta	1381
363	Laki oikeudenkäynnistä rikosasioissa annetun lain muuttamisesta	1384
364	Laki luonnonhaittakorvauksesta, maatalouden ympäristötuesta sekä eräistä muista ympäristön ja maaseudun tilan parantamiseen liittyvistä tuista annetun lain muuttamisesta	1386
365	Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta	1389

## N:o 362

### Laki

#### oikeudenkäymiskaaren muuttamisesta

Annettu Helsingissä 14 päivänä toukokuuta 2010

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*kumotaan* lailla 690/1997 kumotun oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 24 §:n edellä oleva väliotsikko, sellaisena kuin se on laissa 1056/1991,

*muutetaan* 5 luvun 2 §:n 2 momentti ja 10 §:n 3 momentti, 11 luvun 2 §:n 1 momentti, 4 § sekä 16 §:n 1 ja 4 momentti, 17 luvun 26 §:n 3 momentti, 25 luvun 16 §:n 1 momentti ja 26 luvun 28 §,

sellaisina kuin ne ovat, 5 luvun 2 §:n 2 momentti ja 10 §:n 3 momentti laissa 768/2002, 11 luvun 2 §:n 1 momentti ja 16 §:n 4 momentti sekä 17 luvun 26 §:n 3 momentti laissa 690/1997, 11 luvun 4 § mainituissa laeissa 1056/1991 ja 690/1997 sekä 16 §:n 1 momentti mainituissa laissa 1056/1991, 25 luvun 16 §:n 1 momentti laissa 381/2003 ja 26 luvun 28 § mainituissa laissa 381/2003 ja laissa 666/2005, sekä

*lisätään* 11 lukuun uusi väliotsikko 1 ja 3 §:n edelle, luvun 3 §:ään, sellaisena kuin se on mainituissa laeissa 1056/1991 ja 690/1997, uusi 3 momentti, lukuun uusi 3 b § sekä uusi väliotsikko 11 ja 17 §:n edelle, seuraavasti:

#### 5 luku

##### Riita-asian vireillepano ja valmistelu

###### 2 §

Haastehakemuksessa on ilmoitettava tuomioistuimen nimi, asianosaisten nimet ja kotipaikat sekä heidän laillisen edustajansa tai asiamiehensä yhteystiedot sekä se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon asiaa koskevat kutsut, kehotukset ja ilmoitukset voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Asianosaisten sekä todistajan tai muun kuultavan puhelin-

numero ja muut yhteystiedot on myös soveltuvalta tavalla ilmoitettava käräjäoikeudelle. Jos kantaja ei tiedä vastaajan yhteystietoja, hänen on ilmoitettava, mitä hän on tehnyt niiden selvittämiseksi. Jos jokin tieto myöhemmin muuttuu, kantajan tulee viipymättä ilmoittaa siitä käräjäoikeudelle.

###### 10 §

Haasteessa vastaajaa on kehotettava ilmoittamaan laillisen edustajansa tai asiamie-

hensä yhteystiedot sekä myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon asiaa koskevat kutsut, kehotukset ja ilmoitukset voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Haasteessa on ilmoitettava, että asiakirja voidaan antaa asianosaiselle tiedoksi lähettämällä se hänen vastauksessaan ilmoittamaansa prosessiosoiteeseen. Vastaajan on myös ilmoitettava oma sekä todistajan tai muun kuultavan puhelinnumero ja muut yhteystiedot soveltuvalla tavalla käräjäoikeudelle. Jos jokin tieto myöhemmin muuttuu, vastaajan tulee viipymättä ilmoittaa siitä käräjäoikeudelle.

---

## 11 luku

### Tiedoksiannosta oikeudenkäynnissä

#### *Tiedoksiannosta huolehtiminen*

##### 1 §

---

Tuomioistuin voi asianosaisen suostumuksella antaa tiedoksiannosta huolehtimisen asianosaiselle, jos tuomioistuin katsoo siihen olevan aihetta. Samalla tuomioistuimen on määrättävä, milloin asiakirja on viimeistään annettava tiedoksi ja milloin todistus tiedoksiannosta on viimeistään toimitettava tuomioistuimelle.

#### *Tiedoksiantotavat*

##### 3 §

---

Edellä 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetut asiakirjat voidaan lähettää myös sähköisenä viestinä vastaanottajan ilmoittamalla tavalla.

##### 3 b §

Kun tuomioistuin huolehtii tiedoksiannosta, se voidaan toimittaa myös siten, että tiedoksi annettavan asiakirjan sisältö kerrotaan vastaanottajalle puhelimitse (*puhelintiedoksianto*). Puhelimitse ei kuitenkaan voida antaa tiedoksi haastetta muussa kuin 5 luvun 3 §:n 1 kohdassa tarkoitetussa asiassa.

Puhelintiedoksianto voidaan toimittaa, jos se soveltuu tiedoksiantoon asiakirjan laajuuteen ja laatuun nähden ja jos vastaanottaja

epäilyksettä saa puhelimitse tiedon asiakirjasta ja ymmärtää tiedoksiannon merkityksen.

Puhelimitse vastaanottajalle on ilmoitettava asiakirjasta asia, vaatimus tai velvoite ja sen pääasiallinen peruste, määräaika ja uhka sekä muut vastaavat tarpeelliset seikat. Puhelimitse tiedoksi annettu asiakirja on lähetettävä viipymättä kirjeenä tai sähköisenä viestinä vastaanottajan ilmoittamaan osoitteeseen, jollei se ole erityisestä syystä ilmeisen tarpeetonta. Puhelintiedoksiannon toimittaa haastemies tai asianomaisen tuomioistuimen virkamies. Tiedoksiannosta on laadittava todistus noudattaen soveltuvin osin, mitä 17 §:n 1 momentissa säädetään, ja lähetettävä viipymättä vastaanottajalle siitä jäljennös kirjeenä tai sähköisenä viestinä vastaanottajan ilmoittamaan osoitteeseen.

##### 4 §

Jos tiedoksiantoa ei ole saatu toimitetuksi tai voidaan pitää ilmeisenä, että sitä ei saada toimitetuksi 3 tai 3 b §:ssä tarkoitetulla tavalla, tai jos siihen on muu painava syy, tiedoksiannon toimittaa haastemies henkilökohtaisesti tiedoksiannon vastaanottajalle tai jollekin 7 §:ssä tarkoitetulle henkilölle.

Tiedoksiannosta huolehtivan tuomioistuimen tai syyttäjän on ilmoitettava haastemiehelle, milloin tiedoksianto viimeistään on toimitettava.

Kun tiedoksiannosta huolehtiminen on annettu asianosaiselle, tiedoksianto on toimitettava 1 momentissa tarkoitetulla tavalla. Jos asianosaista edustaa asianajaja tai julkinen oikeusavustaja, tiedoksianto voidaan toimittaa myös siten, että tämä antaa asiakirjan henkilökohtaisesti vastaanottajalle. Viimeksi mainittu tiedoksiantotapa edellyttää, että vastaanottaja allekirjoittaa todistuksen tiedoksiannon vastaanottamisesta. Rikosasiassa haastetta ei voida antaa vastaajalle tiedoksi mainitulla tavalla.

#### *Tiedoksiannon vastaanottaja*

##### 11 §

##### 16 §

---

Haaste voidaan antaa tiedoksi myös vastaanajan haasteen vastaanottamista varten valtuuttamalle asiamiehelle. Asianajajan tai jul-

kisen oikeusavustajan tulee esittää valtakirja ainoastaan, jos tuomioistuin niin määrää.

Asiakirja, jossa joku on määrätty henkilökohtaisesti saapumaan tuomioistuimeen tai muuten suorittamaan jotakin henkilökohtaisesti, on kuitenkin annettava tiedoksi hänelle itselleen. Tiedoksianto on toimitettava siten kuin 3, 3 b ja 4 §:ssä säädetään.

*Erinäiset säännökset*

17 §

17 luku

**Todistelusta**

26 §

Todistajan kutsumisesta huolehtii tuomioistuin, jollei sitä 11 luvun 2 §:ssä mainitulla perusteella ole annettu asianosaisten huolehdittavaksi. Todistaja on kutsuttava tuomioistuimen asettaman sakon uhalla ja kutsu on annettava todistajalle henkilökohtaisesti tiedoksi siten kuin 11 luvun 3, 3 b ja 4 §:ssä säädetään.

25 luku

**Muutoksenhaku kärjäoikeudesta hovioikeuteen**

16 §

Valituskirjelmässä on ilmoitettava asianosaisten nimet ja heidän laillisen edustajansa

Helsingissä 14 päivänä toukokuuta 2010

**Tasavallan Presidentti**

**TARJA HALONEN**

tai asiamiehensä taikka avustajansa yhteystiedot sekä se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon asiaa koskevat kehotukset, kutsut ja ilmoitukset voidaan valittajalle lähettää (*prosessiosoite*). Asianosaisen sekä todistajan tai muun kuultavan puhelinnumero ja muut yhteystiedot on myös soveltuvalla tavalla ilmoitettava hovioikeudelle. Jos jokin tieto myöhemmin muuttuu, valittajan tulee viipymättä ilmoittaa siitä hovioikeudelle.

26 luku

**Valitusasian käsittelystä hovioikeudessa**

28 §

Tässä luvussa tarkoitetut kehotukset, kutsut ja ilmoitukset hovioikeus saa lähettää asianosaisen viimeksi ilmoittamaan osoitteeseen. Kutsu pääkäsittelyyn on kuitenkin annettava tiedoksi asianosaiselle, joka ei ole käyttänyt puhevaltaa hovioikeudessa, sekä todistajalle, asiantuntijalle ja muulle todistelutarkoituksessa kuultavalle siten kuin 11 luvun 3, 3 b ja 4 §:ssä säädetään. Jos on aihetta olettaa, ettei asianosainen saa mainitusta osoitteesta tietoa kutsusta saapua henkilökohtaisesti pääkäsittelyyn, kutsu on lisäksi yritettävä antaa hänelle tiedoksi puhelimitse ja lähetettävä hänen tiedossa olevaan posti- tai sähköiseen osoitteeseensa. Jos kutsu pääkäsittelyyn annetaan tiedoksi edellä ensimmäisessä virkkeessä tarkoitettulla tavalla, kutsutua ei voida tuomita esteettömän poissaolon varalta asetettuun uhkasakkoon.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä kesäkuuta 2010.

Oikeusministeri *Tuija Brax*

**N:o 363****Laki****oikeudenkäynnistä rikosasioissa annetun lain muuttamisesta**

Annettu Helsingissä 14 päivänä toukokuuta 2010

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* oikeudenkäynnistä rikosasioissa 11 päivänä heinäkuuta 1997 annetun lain (689/1997) 5 luvun 3 §:n 2 momentti ja 9 §:n 3 momentti sekä 7 luvun 2 §:n 2 momentti ja 7 §:n 3 momentti seuraavasti:

## 5 luku

**Syytteen vireillepanosta**

## 3 §

Haastehakemuksessa on lisäksi ilmoitettava tuomioistuimen ja asianosaisten nimet sekä heidän laillisen edustajansa tai asiamiehensä taikka avustajansa yhteystiedot. Tuomioistuimelle on myös soveltuvalla tavalla ilmoitettava asianosaisten sekä todistajan tai muun kuultavan puhelinnumero ja muut yhteystiedot. Jos jokin tieto myöhemmin muuttuu, siitä tulee viipymättä ilmoittaa tuomioistuimelle.

## 9 §

Vaatumuksiin vastatessaan vastaajan on lisäksi soveltuvalla tavalla ilmoitettava tuomioistuimelle niiden todistajien puhelinnu-

mero ja muut yhteystiedot, joita hän aikoo kuulustuttaa. Jos jokin tieto myöhemmin muuttuu, vastaajan tulee viipymättä ilmoittaa siitä tuomioistuimelle.

## 7 luku

**Asianomistajan yksin ajaman rikosasian käsittelystä**

## 2 §

Haastehakemuksessa on lisäksi ilmoitettava tuomioistuimen ja asianosaisten nimet sekä heidän laillisen edustajansa tai asiamiehensä taikka avustajansa yhteystiedot. Tuomioistuimelle on myös soveltuvalla tavalla ilmoitettava asianosaisten sekä todistajan tai muun kuultavan puhelinnumero ja muut yhteystiedot. Jos jokin tieto myöhemmin muuttuu, siitä tulee viipymättä ilmoittaa tuomioistuimelle.

## 7 §

-----  
Vaatimukseen vastatessaan vastaajan on lisäksi soveltuvalla tavalla ilmoitettava tuomioistuimelle niiden todistajien puhelinnumero ja muut yhteystiedot, joita hän aikoo kuulustuttaa. Jos jokin tieto myöhemmin

muuttuu, vastaajan tulee viipymättä ilmoittaa siitä tuomioistuimelle.  
-----  
-----

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä kesäkuuta 2010.

Helsingissä 14 päivänä toukokuuta 2010

**Tasavallan Presidentti**

**TARJA HALONEN**

Oikeusministeri *Tuija Brax*

N:o 364

**L a k i****luonnonhaittakorvauksesta, maatalouden ympäristötuesta sekä eräistä muista ympäristön ja maaseudun tilan parantamiseen liittyvistä tuista annetun lain muuttamisesta**

Annettu Helsingissä 14 päivänä toukokuuta 2010

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*muutetaan* luonnonhaittakorvauksesta, maatalouden ympäristötuesta sekä eräistä muista ympäristön ja maaseudun tilan parantamiseen liittyvistä tuista 29 päivänä joulukuuta 2006 annetun lain (1440/2006) 3 §:n 1 momentin 6 ja 10 kohta, 6 §:n 2 momentti, 10 §:n 2 momentti, 14 §:n 1 momentti ja 18 §, sellaisena kuin niistä on 14 §:n 1 momentti laissa 1502/2009, sekä

*lisätään* 9 §:ään uusi 5 momentti, jolloin nykyinen 5 momentti siirtyy 6 momentiksi, lakiin uusi 9 a § ja 10 §:ään uusi 3 momentti, jolloin nykyinen 3 momentti siirtyy 4 momentiksi, seuraavasti:

3 §

*Määritelmät*

Tässä laissa tarkoitetaan:

6) *täydentävillä ehdoilla* yhteisen maatalouspolitiikan suoria tukijärjestelmiä koskevista yhteisistä säännöistä ja tietyistä viljelijöiden tukijärjestelmistä sekä asetusten (EY) N:o 1290/2005, (EY) N:o 247/2006, (EY) N:o 378/2007 muuttamisesta ja asetuksen (EY) N:o 1782/2003 kumoamisesta annetun neuvoston asetuksen (EY) N:o 73/2009 5 ja 6 artiklassa tarkoitettuja ehtoja;

10) *luomuasetuksella* luonnonmukaisesta tuotannosta ja luonnonmukaisesti tuotettujen tuotteiden merkinnöistä sekä asetuksen (ETY) N:o 2092/91 kumoamisesta annettua neuvoston asetusta (EY) N:o 834/2007;

6 §

*Tukikelpoista alaa ja eläinmäärää koskevat edellytykset*

Maatalouden ympäristötuen perinnebiotooppien hoidosta tehtävä sopimus voi koskea vain muuta alaa kuin peltoa ja sopimuksen tekemisen edellytyksenä on, että sopimukseen sisällytettävä ala on vähintään 0,30 hehtaaria. Jos sopimus tehdään pienialaisista arvokkaista kohteista, edellytyksenä on tällöin, että sopimukseen sisällytettävä ala on vähintään 0,05 hehtaaria. Muissa suunnitelmaan perustuvissa sopimuksissa silloin, kun sopimus voi koskea sekä peltoalaa että muuta alaa, sopimukseen sisällytettävän alan on oltava vähintään 0,30 hehtaaria. Ei-tuotannollisten investointien tuen myöntämisen edellytyksenä on, että ei-tuotannollisen investoinnin kohteena oleva ala on vähintään 0,30 hehtaaria.

## 9 §

*Sitoumuksen tai sopimuksen muuttamiseen ja voimassaoloon liittyvät edellytykset*

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi purkaa sopimuksen, jos sopimuksen tehnyt viljelijä on salannut sopimuksen tekemiseen olennaisesti vaikuttavan seikan tai antanut sellaisesta olennaisesti virheellisen tiedon taikka jos hän tai maatilán myöhempi omistaja, jolle sopimus on siirretty, olennaisesti rikkoo sopimusehtoja.

## 9 a §

*Ei-tuotannollisten investointitukien tukipäättöksen mukaisen oikeuden siirtäminen*

Edellä 4 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettua tukea koskevan päätöksen mukainen oikeus tukeen voidaan siirtää toiselle, jos tuen myöntämisen edellytykset täyttyvät ja siirron saaja täyttää mainitun tuen saajaa koskevat edellytykset.

## 10 §

*Tuen alentaminen ja epääminen*

Tukea voidaan alentaa tai tuki voidaan jättää maksamatta, jos Euroopan unionin lainsäädäntö tätä edellyttää tai jos tuen saaja on jättänyt noudattamatta sitoumukseen tai sopimukseen perustuvia tuen ehtoja. Tehtävän vähennyksen määrään vaikuttavat tuen ehtoja koskevan laiminlyönnin vakavuus, laajuus sekä jatkuvuus.

Täydentävien ehtojen laiminlyönnistä johtuvaa tuen vähennystä ei tehdä, jos laiminlyönti on vähäinen ottaen huomioon sen vakavuus, laajuus ja jatkuvuus.

## 14 §

*Tuen myöntäminen*

Sitoumuksen hyväksymisestä päättää kunnan maaseutuelinkeinoviranomainen. Maata-

louden ympäristötuen erityistukisopimuksen tekemisestä ja 4 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettun tuen myöntämisestä sekä 9 a §:ssä tarkoitettusta oikeuden siirtämisestä päättää elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

## 18 §

*Tuen maksamisen keskeyttäminen ja takaisinperintä eräissä tilanteissa*

Eläinten hyvinvoinnin tuen ja alkuperäisrotujen kasvattamista koskevan ympäristötuen erityistukisopimuksen mukaisen tuen maksatus on keskeytettävä, jos tuen saajan maatilalla on tehty tuotantoeläimiä koskeva valvonta tai muu valvonta, jonka seurauksena on aloitettu eläinsuojeluviranomaisen aloitteesta rikoslain (39/1889) 17 luvun 14 tai 15 §:n mukaista rikosta tai eläinsuojelulain 54 §:n mukaista rikkomusta koskeva syyteharkinta.

Jos tuen saaja tai tämän kanssa yritystoimintaa harjoittava perheenjäsen on tuomittu jostain rikoslain 17 luvun 14 tai 15 §:n mukaisesta rikoksesta eikä tuen saajaa tai edellä tarkoitettua perheenjäsentä ole samalla määrätty rikoslain 17 luvun 23 §:n mukaiseen eläintenpitokieltoon, eläinten hyvinvoinnin tuki ja alkuperäisrotujen kasvattamista koskevan ympäristötuen erityistukisopimuksen mukainen tuki on perittävä takaisin tai tukea ei makseta siltä kalenterivuodelta, jonka aikana teko on valvonnassa todettu ja jonka seurauksena on aloitettu 1 momentissa tarkoitettu syyteharkinta.

Jos tuen saaja tai tämän kanssa yritystoimintaa harjoittava perheenjäsen on tuomittu jostain rikoslain 17 luvun 14 tai 15 §:n mukaisesta rikoksesta tai eläinsuojelulain 54 §:n mukaisesta rikkomuksesta sekä samalla määrätty rikoslain 17 luvun 23 §:n mukaiseen eläintenpitokieltoon, eläinten hyvinvoinnin tuki ja alkuperäisrotujen kasvattamista koskevan ympäristötuen erityistukisopimuksen mukainen tuki on perittävä takaisin tai tukea ei makseta siitä kalenterivuodesta alkaen, jonka aikana teko on valvonnassa todettu ja jonka seurauksena on aloitettu 1 momentissa tarkoitettu syyteharkinta, eläintenpitokiellon voimassaoloajan päättymiseen saakka.

Tämä laki tulee voimaan 19 päivänä toukokuuta 2010.

Tämän lain 10 §:n 3 momenttia sovelletaan tapauksiin, joissa täydentävien ehtojen valvonta on aloitettu 1 päivän tammikuuta 2010

jälkeen ja joissa valvontaseuraamuksista ei ole päätetty tämän lain voimaan tullessa.

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

Helsingissä 14 päivänä toukokuuta 2010

**Tasavallan Presidentti**

**TARJA HALONEN**

Ministeri *Liisa Hyssälä*



N:o 365

**Valtioneuvoston asetus****osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta**

Annettu Helsingissä 12 päivänä toukokuuta 2010

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti, joka on tehty oikeusministerin esittelystä, säädetään 22 päivänä joulukuuta 2009 annetun asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 1 luvun 13 §:n ja 7 luvun 27 §:n nojalla:

**1 §***Pinta-alan laskeminen*

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

**2 §***Isännöitsijäntodistus*

Isännöitsijäntodistuksen antajasta ja todistuksen saamiseen oikeutetusta säädetään asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 7 luvun 27 §:n 1 momentissa. Vuokrausta varten annettavasta isännöitsijäntodistuksesta säädetään tämän asetuksen 8 §:ssä.

Isännöitsijäntodistus on tiivistelmä 3—7 §:ssä tarkoitetuista tiedoista. Todistuksen liitteenä annetaan kuitenkin 6 §:n 2 momentissa tarkoitetut tiedot ja liitteenä voidaan antaa myös 4 §:n 11 kohdassa ja 6 §:n 1 kohdassa tarkoitettujen lainaosuus- ja lainatietojen erittelyt sekä 5 §:n 9 ja 13 kohdassa ja 7 §:n 4 kohdassa tarkoitetut tiedot. Isännöitsijäntodistuksen tilaajan pyynnöstä todistukseen on liitettävä jäljennökset 3—7 §:ssä tarkoitetuista muista asiakirjoista.

Tiedot on annettava isännöitsijäntodistuksen päiväyksen ajankohtana yhtiön käytävissä olevien tietojen perusteella. Isännöitsijäntodistuksen tilaajan pyynnöstä tiedot osaketta koskevasta lainaosuudesta voidaan kuitenkin antaa isännöitsijäntodistuksesta ilmeväen sellaisen muun ajankohdan tietojen perusteella, joka on viimeksi päättäneen tilikauden jälkeen. Osakehuoneistossa tehtyjen 4 §:n 14 kohdassa tarkoitettujen kunnossapito- ja muutostöiden osalta todistuksessa on mainittava, mistä ajankohdasta lähtien yhtiön tiedossa olevia töitä todistus koskee.

Isännöitsijäntodistuksen tilaajan pyynnöstä isännöitsijäntodistuksen voi antaa ilman tilinpäätös-, toimintakertomus-, talousarvio- ja energiatodistustietoja tai siten, että isännöitsijäntodistus sisältää vain energiatodistustiedot. Tällaisesta pyynnöstä ja tietojen puuttumisesta on mainittava isännöitsijäntodistuksessa.

Isännöitsijäntodistus on päivättävä ja isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan allekirjoitettava. Isännöitsijä voi valtuuttaa työntekijänsä allekirjoittamaan isännöitsijäntodistuksen. Isännöitsijäntodistuksesta perittävistä maksusta säädetään asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n 3 momentissa.

**3 §***Todistuksen ja sen kohteen yksilöinti*

Todistuksen ja sen kohteen yksilöimiseksi isännöitsijäntodistukseen on merkittävä:

1) yhtiön nimi, yritys- ja yhteisötunnus ja rekisteröintipäivä;

- 2) kiinteistön sijaintipaikan osoite;
- 3) yhtiöjärjestyksen mukaiset osakkeiden numerot ja lukumäärä sekä osakehuoneiston tunnus ja mahdollinen muu osakehuoneiston yksilöimiseksi tarpeellinen sijaintitieto;
- 4) isännöitsijän ja, jos isännöitsijä on yhteisö, päävastuullisen isännöitsijän, tai jollei yhtiöllä ole isännöitsijää, hallituksen puheenjohtajan nimi ja osoite.

## 4 §

*Tiedot osakehuoneistosta*

Osakehuoneistosta isännöitsijäntodistukseen on merkittävä:

- 1) huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus ja siitä mahdollisesti poikkeava voimassa olevan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus;
- 2) huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala ja tieto siitä, onko pinta-ala mitattu 1 §:ssä tarkoitetulla tavalla;
- 3) yhtiöjärjestyksen mukainen ja mahdollinen osakkeenomistajan ilmoittama huoneiden lukumäärä tarvittaessa eriteltynä;
- 4) muut tilat, kuten varastotilat, autopaikka ja piha-alue, joiden hallintaan osakkeet oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan ja hallinnan peruste, sekä, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään, näiden tilojen pinta-ala ja sijainti;
- 5) osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi ja merkinnän päivämäärä;
- 6) maininta yhtiöjärjestyksessä olevasta lunastuslausekkeesta ja lunastukseen oikeutuista, muusta yhtiöjärjestyksessä olevasta osakkeiden luovuttamista koskevasta rajoituksesta sekä osakeluetteloon merkityistä muista osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuvista käyttö- tai luovutusrajoituksista, kuten yhtiöjärjestykseen perustuvasta kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäishinnoista annetun lain (235/1991) soveltamisesta yhtiöön ja yhtiön osakkeiden luovutuksen rajoittamisesta mainitussa laissa säädetyllä tavalla;
- 7) maininta yhtiökokouksen tekemästä päätöksestä ottaa osakehuoneisto yhtiön hallintaan ja hallinnan kestoaika sekä tieto siitä, onko osakehuoneisto jo yhtiön toimesta vuokrattu;
- 8) osakehuoneistosta suoritettavan yhtiö-

vastikkeen määrä tarvittaessa eriteltynä ja vastikeperuste;

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

10) maininta siitä, onko yhtiö hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi huoneiston osalta;

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

12) osakkeenomistajan erääntyneiden, maksamatta olevien yhtiövastikkeiden määrä ja sellaisten muiden maksujen määrä, joihin sovelletaan yhtiöjärjestyksen perusteella asunto-osakeyhtiölain säännöksiä huoneiston hallintaan ottamisesta ja osakkeen uuden omistajan vastuusta;

13) maininta yhtiön tiedossa olevista yhtiön tai osakkeenomistajan kunnossapitovastuun piiriin kuuluvista osakehuoneiston käytön tai käyttökustannusten kannalta olennaisista vioista ja puutteista;

14) maininta yhtiön tiedossa olevista asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 7 §:ssä tarkoitettuista kunnossapitotöistä ja 5 luvun 2 §:ssä tarkoitettuista muutostöistä ja töitä koskevien ilmoitusten päivämäärät sekä vastaavat tiedot sellaisista yhtiön kunnossapito- ja muutostöistä, jotka koskevat osakehuoneiston sisäosia;

15) maininta siitä, että yhtiöjärjestyksessä määrätään kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiön ja osakkeenomistajan kesken tai osakkeenomistajan oikeudesta muutostyöhön.

## 5 §

*Tiedot yhtiön kiinteistöstä ja rakennuksista*

Yhtiön kiinteistöstä ja rakennuksista isännöitsijäntodistukseen on merkittävä:

1) yhtiön hallitseman kiinteistön tai kiinteistöjen kiinteistötunnukset ja pinta- alat;

2) kiinteistön hallinnan peruste ja hallintaan mahdollisesti liittyvä lunastusoikeus;

3) jos yhtiö hallitsee kiinteistöä vuokrasopimuksen nojalla, on mainittava myös vuokranantaja, vuokrasuhteen päättymisaika, vuosisuokran määrä ja tarkistusperuste sekä mahdollinen yhtiön tai osakkeenomistajan lunastusoikeus ja tieto lunastusoikeuden käyttämisestä sekä osakehuoneistojen erilainen vastuu vuokran maksamisesta;

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

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

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

7) osakehuoneistojen lukumäärä ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala sekä yhtiön osakkeiden lukumäärä jaoteltuna asuinosaakehuoneistojen ja muiden osakehuoneistojen hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin;

8) yhtiön pysyvässä hallinnassa olevat huoneistot ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala sekä yhtiön pysyvässä hallinnassa olevien autopaikkojen tyypit ja lukumäärä ja muut osakkeenomistajien käytössä olevat tilat;

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

10) maininta siitä, onko yhtiöllä yhtiökokouksen hyväksymä suunnitelma rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapidosta ja uudistamisesta, ja mahdollisen suunnitelman pääasiallinen sisältö;

11) maininta yhtiössä suoritetuista kuntoarvioista ja -tutkimuksista ja sellaisista muista yhtiöllä olevista yhtiön kiinteistöä ja rakennuksia koskevista selvityksistä ja tiedoista, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin;

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

13) asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohdassa tarkoitettu selvitys yhtiön kiinteistöllä tai rakennuksessa suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden valmistumisajankohdista.

## 6 §

### *Tiedot yhtiön taloudesta*

Yhtiön taloudesta isännöitsijäntodistuksessa on oltava:

1) yhtiön nostamien lainojen määrä eriteltynä lainoittain ja siten, että erittelystä selviää, mihin hankkeeseen tai tarkoitukseen laina on tarkoitettu ja maininta siitä, voiko osakas maksaa osuutensa lainasta pois, sekä yhtiön päättämistä nostamatta olevista lainoista samat tiedot ja arvio siitä, milloin laina nostetaan;

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

3) maininta siitä, onko yhtiö hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi;

4) tiedot yhtiön omaisuuden vakuuttamisesta.

Isännöitsijäntodistukseen on liitettävä viimeksi laadittu ja vahvistettu tilinpäätös, toimintakertomus, talousarvio ja, jos yhtiössä on oltava tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja, yhtiölle annettu tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus, sekä pyydettyessä yhtiöjärjestys.

## 7 §

### *Muut tiedot*

Muina tietoina isännöitsijäntodistukseen on merkittävä:

1) tiedot yhtiön kiinteistönhoidosta ja isännöinnistä;

2) tieto yhtiön osakekirjojen painamisesta;

3) tiedot yhtiön rakennusten energiatodistuksesta;

## SDK/SÄHKÖINEN PAINOS

N:o 365

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

5) maininta kanteesta yhtiöjärjestyksen kohtuuttomuuteen johtavan määräyksen muuttamiseksi ja kanteessa tarkoitettu yhtiöjärjestyksen kohdasta;

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

## 8 §

*Isännöitsijäntodistus vuokrausta varten*

Isännöitsijäntodistuksen tilaajan pyynnöstä osakehuoneiston vuokrausta varten voi antaa isännöitsijäntodistuksen, joka sisältää

Helsingissä 12 päivänä toukokuuta 2010

3—7 §:ssä tarkoitettut tiedot lukuun ottamatta 4 §:n 8, 11, 14 ja 15 kohdan, 5 §:n 2, 3, 5—7 ja 11 kohdan, 6 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdan ja 2 momentin sekä 7 §:n 2, 4 ja 5 kohdan mukaisia tietoja.

Tällaisesta isännöitsijäntodistuksesta on käytävä selvästi ilmi, että todistus on tarkoitettu vain vuokrausta varten ja että todistuksessa on vain osa 3—7 §:ssä tarkoitetuista tiedoista.

## 9 §

*Voimaantulo*

Tämä asetus tulee voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2010.

Velvollisuus antaa 4 §:n 14 kohdassa tarkoitettut tiedot kunnossapito- ja muutostyöstä koskee työtä, josta ilmoitetaan yhtiölle asetuksen voimaantulon jälkeen.

Oikeusministeri *Tuija Brax*

Lainsäädäntöneuvos *Jyrki Jauhiainen*