

AOYL-muutosten eteneminen – muutamia nostoja arviomuistiosta

Taloyhtiö-tapahtuma

26.4.2022

Lakiasiaainjohtaja, VT Jenni Hupli



Asunto-osakeyhtiölain arviointi



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla

Asunto-osakeyhtiölain arviointi

- Nykyinen AOYL ollut voimassa 1.7.2010 lukien
- Oikeusministeriössä valmisteltu lain muutostarpeista 27.10.2020 julkaistu arviomuistio, jossa arvioitiin 60 muutostarvetta
- Järjestetyn lausuntokierroksen perusteella valmistui lopullinen arviomuistio asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista (2021:36)
- Suurin osa muutostarpeista säännösten yksityiskohtien selventämistä
- Tällä hallituskaudella edistetään vielä muutamia eniten kannatusta saaneita lakimuutosehdotuksia



Lakimuutosten tilanne

- Lakimuutosehdotus etäkokousten sallimiseksi on annettu 21.4.2022
- Viikolla 40 odotetaan annettavaksi osittaisuudistusta, jolla
 - a) Laajennetaan osakkaan muutostyöoikeutta toteuttaa esteettömyyttä parantavia remontteja huoneiston ulkopuolelle
 - Ei aiheudu yhtiölle tai osakkaalle haittaa ja
 - Toteutetaan ja kunnossapidetään osakkaan kustannuksella
 - b) Mahdollistetaan tiettyjen kestävästä kehitystä tukevien perusparannusten ja muiden uudistusten toteuttaminen
 - Taloyhtiön uusiutuvan energian tuotanto (aurinkosähkö)
 - Sähköautojen latauspisteet
 - Yhteiskäyttökulkuneuvot
 - c) Osuustoiminnallisen asuntoyhteisön sääntely
 - Mahdollisuus osuuskunnallisten periaatteiden sääntelyyn yhtiöjärjestysmääräyksin

Etäkokouksia koskeva lakimuutosehdotus



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla

AOYL:n muutosehdotus

- Tavoitteena
 - Vahvistaa etäyhteyksin tapahtuvaa osallistumisoikeutta perinteisiin yhtiökokouksiin
 - Selkiyttää hybridikokousten pitoa
 - Sallia jopa pelkästään virtuaalisesti pidettävä yhtiökokous (etäkokous)
- Eduskuntakäsittely käynnistynyt
- Lakimuutosehdotusten on tavoiteltu tulevan voimaan 1.7.2022



Hallitus päättää yhtiökokouksen pitotavan myös jatkossa

- Hallitus voi valita seuraavista yhtiökokouksen pitomuodoista
 1. Perinteinen fyysinen yhtiökokous kokouspaikalla
 2. Kokouspaikka + tietoliikenneyhteys ja tekninen apuväline
 3. Etäkokous (edellyttää sallivaa yj-määräystä)
 4. Kohtien 1-3 mukaisissa kokouksissa lisäksi postin taikka tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla
- Mahdolliset yhtiöjärjestysmääräykset yhtiökokousten pidosta huomioitava
 - Voivat olla rajoittavia, kieltäviä tai mahdollistavia

Velvollisuus etäyhteyden järjestämiseen

- Perinteistä yhtiökokousta järjestävälle yhtiölle ehdotetaan velvollisuutta etäyhteyden järjestämiseen
- Huom! Velvollisuus riippuu yhtiön koosta
 - Alle 30 osakehuoneistoa: ei velvollisuutta
 - **Vähintään 30** osakehuoneistoa: velvollisuus
- Osakasvähemmistön on vaadittava etäyhteyttä
 - Vähintään 1/10 osakekannasta omistava(t)
 - Vaadittava hallitukselta niin hyvissä ajoin, että voidaan sisällyttää kokouskutsuun



Yhtiöjärjestysmääräykset mahdollisia

- Mahdollisuus osallistua yhtiökokoukseen tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla
 - Tavallinen enemmistöpäätös
- Etäkokousta koskeva yhtiöjärjestysmääräys
 - Määräenemmistöpäätös (2/3 tai yhtiöjärjestyksessä määrätty tiukempi määräenemmistö)
- Etäosallistumiskeinojen ja etäkokouksen käyttämistä rajoittava tai kieltävä määräys
 - Määräenemmistöpäätös (2/3 tai yhtiöjärjestyksessä määrätty tiukempi määräenemmistö)



Etäkokous – osakasvähemmistön suoja

- Koskee yhtiöitä, joiden yhtiöjärjestys mahdollistaa etäkokouksen
 - Ensin yj-muutos (2/3 määräenemmistöpäätös tai yhtiöjärjestyksessä määrätty tiukempi)
- Osakasvähemmistöllä on oikeus vaatia osallistumista fyysisellä kokouspaikalla
 - Vähintään 1/10 osakekannasta omistava(t)
 - Vaadittava hallitukselta niin hyvissä ajoin, että voidaan sisällyttää kokouskutsuun



Helpotusta hybridikokousten pitoon

- Sitova ennakoilmoittautuminen, jos
 - Tietoliikenneyhteys ja tekninen apuväline
 - Ennakoilmoittautumisen sitovuudesta ilmoitettu kutsussa
- Pj:n oikeus päättää yhtiökokouksen keskeyttämisestä
 - Toimintahäiriö yhtiön tietoliikenneyhteydessä/kokouksen järjestämiseen käytetyssä apuvälineessä, jos
 - Voi vaikuttaa tehtyjen päätösten pätevyyteen
 - Syytä olettaa korjaamisen viivästyttävän kokousta olennaisesti
 - Keskeytys, jatkamisen ajankohta ja mahdollisesti tarvittava uusi tekninen toteutus saatettava hyvissä ajoin ennen kokouksen jatkamista niiden osakkeenomistajien tietoon, joilla oli oikeus osallistua kokoukseen keskeytyshetkellä
 - Kokousta jatkettava 10 arkipäivän sisällä



Mitä seuraavaksi?

- Lakimuutosehdotukseen voi tulla vielä muutoksia – odota voimaantuloa
- Vähintään 30 osakehuoneiston yhtiöissä kannattaa olla erityisen tarkkana – velvollisuus etäyhteyden järjestämiseen tulossa
- Kiinteistöliitto suosittaa hybridiyhtiökokousten pitoa



Kiitos!



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla



Kiinteistöliitto verkossa



facebook.com/
kiinteistoliitto



@kiinteistoala



kiinteistoliitto.fi



TALOYHTIOSIVUT.fi

Kiinteistöliitto osakkaana ja mukana



KIINTEISTÖ-
MEDIA 



SUOMEN
Kiinteistölehti



vastuu group



MEMBER OF



EUROPEAN PROPERTY
FEDERATION



TALOYHTIÖ 2022

HELSINGISSÄ 26.4.2022

KEVÄÄN
YKKÖSTAPAHTUMA
TALOYHTIÖN
KAIKKIIN TARPEISIIN!

- Luentoja mm. sähköautojen latausvalmiudesta, yhtiökokouksista ja taloyhtiön lämmitysratkaisuista.
- Lähes 100 näytteilleasettajaa
 - Maksuton sisäänpääsy

ILMOITTAUDU MUKAAN:

www.kiinteistolehti.fi/taloyhtiotapahtuma

KIINTEISTÖ
LIITTO