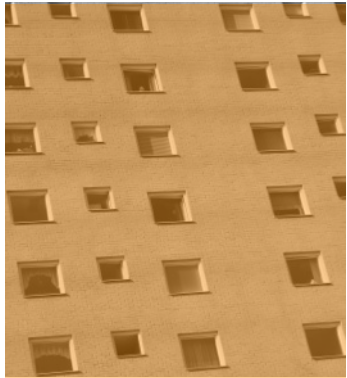


# Taloyhtiö 2022

## Taloyhtiön etä- ja hybridikokousten haasteet ja tyyppivirheet

Marina Furuhjelm asianajaja





## Pandemian tuoma muutos käytäntöihin

# Muutos käytäntöihin 2020 alkaen

- Etäkokouksella tarkoitetaan arkikielessä tavallisesti sitä, että kokoukseen osallistutaan kokouspaikan ulkopuolelta reaaliaikaisesti teknisen apuvälineen välityksellä
- Kokonaan etäkokouksia ei ole kuitenkaan voitu pitää
  - Fyysinen kokouspaikka on pitänyt olla
  - Kyseessä on enemmän niin sanottu hybridikokous
- Vaikka kokoontumisrajoituksia on ollut, kaikilla osakkeenomistajilla on ollut oikeus osallistua kokoukseen
  - Kokouksessa tehty virhe, jos osakkaita ei ole päästetty kokouspaikalle
- Suurin osa on järjestänyt tilaisuuden osittain esimerkiksi Microsoft Teams-sovelluksen tai Zoomin välityksellä tai osallistuminen on mahdollistettu postin välityksellä
  - Postiäänestys = osakas toimittaa mielipiteensä eli äänensä päätettävästä asiasta etukäteen taloyhtiölle postitse tai sähköpostitse.

# Puutteita yhtiökokouksussa

- Kutsussa pitää olla:
  - Koollekutsuja
  - Yhtiön nimi
  - Kokouspaikka ja aika
  - Päätettävät asiat ja jos muutetaan yhtiöjärjestys, yhtiöjärjestyksen pääasiallinen sisältö
- Hallituksen päätösehdotukset, viimeinen tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus on vähintään kahden viikon ajan ennen kokousta pidettävä osakkeenomistajien nähtävänä
  - Tilinpäätös sisältää aina tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot.
  - Jos osallistutaan kokoukseen postin välityksellä, hallituksen ehdotukset erityisen tärkeitä
  - Kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa (Esim. yhtiön tiloissa tai isännöintiyrityksen tiloissa)
- Asunto-osakeyhtiössä tilinpäätösasiakirjat on pidettävä osakkaiden nähtävänä ennen kaikkia yhtiökokouksia
- Kokousasiakirjat eivät voi olla nähtävänä pelkästään Internet-sivuilla

# Ennakoäänestämisen haasteet

- Varsinkin pandemian alussa käytettiin paljon sellaista vaihtoehtoa, että osakkaat saivat toimittaa mielipiteensä etukäteen kokouksessa päätettävistä asioista
- Useimmiten osakkailta pyydettiin myös virheellisesti ehdotuksia kokouksen järjestäytymiseen (puheenjohtajan, sihteerin ja pöytäkirjantarkastajien valinta)
  - Näistä ei voi etukäteen äänestää, koska valittava henkilö pitää valita läsnäolevista
- Silloin, kun osakas kannattaa hallituksen ehdotusta (joka on riittävällä tarkkuudella kokouskutsussa esitetty), äänestäminen onnistuu hyvin
- Jos osakas haluaa tehdä oman ehdotuksena esiintyy usein erilaisia ongelmia
  - Osakkaan ns. vastaehdotus ei ole riittävän tarkka (esim. remonttipäätöksessä)
  - Osakas ehdottaa hallituksen jäseneksi henkilöitä, joiden suostumusta ei ole varmistettu
  - Osakkaan ehdotusta ei ymmärretä kokouksessa, eikä osakkaalta voida asiaa enää tiedustella
    - Kaikki ongelmat johtavat yleensä siihen, että osakkaan ehdotus jää huomioimatta

# Esimerkki kokouksesta: päätös putkiremontista

- Ennakoänten antaminen lomakkeilla oli mahdollista
  - Osakkeenomistajilla oli siis mahdollisuus ilmoittaa etukäteen kantansa hallituksen esitykseen tai tehdä oman esitys asiassa
- Hallitus esitti yhtiökokoukselle, että edetään heidän valmistelemansa korjaustavan mukaisesti, joka oli käytännössä ns. perinteinen putkiremontti, jossa vesi- ja viemäriputkien uusimisen yhteydessä uusitaan kylpyhuoneet ja sähköjärjestelmä kokonaisuudessaan
- Useat osakkaat ilmoittivat ennakkoon kannattavansa hallituksen esitystä
- Asiaa käsiteltäessä hallituksen esitys sai kuitenkin useamman vastaesityksen :
  - Osakas B teki ennakkoon lomakkeella vastaesityksen, että tehdään remontti, mutta eri tavalla, kuin mitä hallitus esitti
  - Osakas C esitti yhtiökokouksessa, että ei tehdä remonttia ja palautetaan hallitukselle valmisteltavaksi
  - Osakas D oli tehnyt ennakkoon lomakkeella vastaesityksen, jonka mukaan remontti piti toteuttaa sukittamalla

# Esimerkki kokouksesta

- Poissaolevilla ei mahdollisuutta miettiä asiaa enää toisin
- Mikäli nämä esityksen tehneet osakkeenomistajat olisivat olleet läsnä kokoustilanteessa, vaihtoehtoista olisi syntynyt oletettavasti laaja keskustelu
  - Keskustelun seurauksena hallituksen esityksen vastustajat olisivat saattaneet siirtyä esimerkiksi osakkaan C esityksen taakse, jossa asia palautetaan hallitukselle valmisteluun
  - Monesti tämä johtuu siitä, että osakkeenomistajat katsovat, ettei vaihtoehtoisia korjaustapoja ole selvitetty riittäväällä tavalla esimerkiksi kustannusten tai ratkaisujen teknisen käyttöiän osalta
  - Nyt osakkailla B ja D ei ollut mahdollisuutta muuttaa kantaansa, koska eivät olleet kokouksessa läsnä
- Yhtiökokous joutui äänestämään useampaan kertaan esitysten välillä (kaikista ehdotuksista on äänestettävä) ja lopulta hallituksen esitys voitti
- Käytännössä hallituksen ehdotus voittaa tällaisessa tilanteessa aina
  - Tilanne olisi hyvinkin saattanut olla toinen, mikäli osanottajat olisivat olleet kokouksessa läsnä ainakin etäyhteyden välityksellä

# Esimerkki kokouksesta

- Kokouksessa on toimittu täysin lain edellyttämällä tavalla
- Päätöksenteon kannalta tilanne ei kuitenkaan ole toivottava
  - Olisiko tässä edellytyksiä pohtia peräti sitä, oliko kyseessä lain hengen mukainen tilanne?
- Asunto-osakeyhtiölain mukaan kokoukseen voidaan osallistua myös kokouspaikan ulkopuolelta postin välityksellä tai teknisen välineen avulla.
- Mahdollisuudesta on mainittava yhtiökokouskutsussa.
- Yhtiökokousviestinnässä kannattaa painottaa, että kokoustilanteessa heidän vaikuttamismahdollisuutensa yhtiön päätöksentekoon saattaa ennakkoon annetun äänen tai ennakkoon tehdyn esityksen osalta jäädä marginaaliseksi.



# Muut hybridikokousten haasteet

- Osakkaiden tunnistaminen
  - Jos osakas soittaa kokoukseen, kamerakuvaa ei voi näyttää. Miten osakasta tunnistetaan?
  - Pyydetäänkö osakkaita edes avaamaan kameraa ilmoittautumisen yhteydessä?
  - Pitäisikö pyytää henkilöllisyystodistus?
- Tekniikka ei toimi
  - Osakkaat eivät pääse osallistumaan (linkki ei toimi)
  - Osakkaat ”tippuvat” pois kesken kokouksen, miten seurataan läsnäolijat kokousten aikana
  - Avustajien + muiden ulkopuolisten merkitseminen ääniluetteloon
  - Keskustelut eivät kuulu (äänen toisto)
  - Äänestäminen ei onnistu samalla tavalla paikan päällä ja etäosallistujien osalta

# Kokouksen pitäminen

- Varsinainen yhtiökokous pidettävä 6 kk:n kuluessa tilikauden päättymisestä
  - Pakottava säännös, ohittaa yj:n määräyksen
    - Yhtiöjärjestyksellä ei voi lyhentää
    - Mitä tapahtuu, jos kokous pidetään vasta myöhemmin
  - Mitä tapahtuu, jos kokous pidetään vasta myöhemmin?
- Kokouspaikka
  - Pidettävä yhtiön kotipaikalla
  - Tila on oltava sopiva
- Laillisuus ja päätösvaltaisuus
- Pöytäkirjan laatiminen

# Kokouksen pitäminen

- Äänestystapa
  - Suljettu lippuäänestys, nimenhuutoäänestys ym.
    - Miten äänestetään etäkokouksessa?
  - Koeäänestyksen merkitys
- Jos koeäänestyksen jälkeen ei vaadita varsinaista äänestystä, on yhtiökokouksen päätös yksimielinen
  - Osakkaan eriävä mielipide pöytäkirjaan moiteoikeuden takia
- Muut asiat, pöytäkirjan ulkopuolella vai ei?

# Plussat ja miinukset

- + Etäkokouksissa turhat rönsyilyt jäävät pois ja asioiden käsittely etenee tehokkaammin kuin perinteisessä kokouksessa
- + Etäkokouksiin saadaan yleensä enemmän osallistujia
- Tekniikka pettää
  - Osallistujat eivät pääse ”langalle”
  - Äänentoisto on heikko, eikä linjoilla olevat kykene seuraamaan kokoustilän keskustelu
    - Mahdollinen moiteperuste
- Etäkokoustamisen konkreettiset haasteet liittyvät usein muutoseikkojen noudattamiseen ja äänestämiseen
- Osakkaita ei tunnisteta
- Osakkaat eivät tosiallisesti pääse vaikuttamaan päätöksentekoon (erityisesti posti äänestys)



KUHANEN | ASIKAINEN | KANERYVA

## AOYL säännökset etäkokouksista muuttuu

# Muutoksia etäkokouksiin

- He annettu viime viikolla 16. Laki tulisi voimaan 1.7.2022
- Kokonaan etänä pidettävät kokoukset mahdollisia jatkossa kun siitä on määräys yhtiöjärjestyksessä
- Hybridikokousten oikeudet täsmennetään:
  - Yhtiöjärjestys voidaan jatkossa muuttaa normaalilla enemmistöllä ja sisällyttää siihen hybridi kokous vaihtoehdon
  - Määrävähemmistö voi myös vaatia hybridi kokouksen järjestämistä (koskee vähintään 30 huoneiston taloyhtiöt)
    - Vähemmistöllä tarkoitetaan vähintään kymmenesosa kaikista osakkeista
    - Tällaista osallistumista on vaadittava kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun
  - Jos yhtiöjärjestyksessä on määräys kokonaan etänä pidettävästä kokouksesta, yhtiön on tarjottava mahdollisuus osallistua kokoukseen myös kokouspaikalla, jos sitä vaatii osakkaat joilla on vähintään 1/10 kaikista osakkeista
    - Tällaista osallistumista on vaadittava kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun

# Muutoksia etäkokouksiin

- Erityissäännös teknillisiä ongelmia varten etäkokouksessa.
  - Osakkaiden vastuulla on se onko yhteys toimiva
  - Puheenjohtaja voi keskeyttää kokous jos vika yhtiön päässä
  - Jos tekninen vika voi vaikuttaa päätösten pätevyYTEEN ja on syytä olettaa häiriön korjaamisen viivästyttävän kokousta olennaisesti, kokouksen puheenjohtaja voi päättää kokouksen keskeyttämisestä ja jatkamisesta kymmenen arkipäivän kuluessa kutsun mukaisesta kokouksen aloitushetkestä.
- Sitova ennakoilmoittautuminen jatkossa mahdollinen, jos kutsussa näin mainitaan
  - osallistuuko osakas etänä vai paikan päällä



**Kiitos mielenkiinnosta!**

Tarvitset vain yhdet  
koordinaatit

[www.kak-laki.fi](http://www.kak-laki.fi)

Asianajaja Marina Furuhjelm  
[marina.furuhjelm@kak-laki.fi](mailto:marina.furuhjelm@kak-laki.fi)