



Asunto-osakeyhtiön yhtiökokous

Ajatuksia puheenjohtajan jakkaralta

28.3.2019 Isännöinti Warmma

Timo A. Järvinen

Asianajaja

Teemoitusta ”nuottien mukaan”

- ☰ Kokouksen avaus
- ☰ Puheenjohtajan valinta, sihteeri
- ☰ Osanottajien toteaminen
- ☰ Laillisuus ja päätösvaltaisuus
- ☰ Työjärjestyksestä, päätöksenteosta
- ☰ Vastuuvapaudesta päättäminen
- ☰ Hallituksen valinta
- ☰ → prosessinjohtollinen näkökulma em. asioihin

Puheenjohtajasta; AOYL 6:23

- Yhtiökokouksen avaa kokouksen koollekutsujan nimeämä henkilö. Yhtiökokous valitsee kokouksen puheenjohtajan, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Jos yhtiöjärjestyksessä määrätään puheenjohtajasta, tämä myös avaa kokouksen.
- Puheenjohtajan on huolehdittava siitä, että läsnä olevista osakkeenomistajista, valtuutetuista ja avustajista laaditaan luettelo, johon merkitään kunkin osakkeenomistajan osakkeiden lukumäärä ja äänimäärä (ääniluettelo). Osakeluettelon on oltava nähtävänä kokouksessa.
- Puheenjohtajan on huolehdittava siitä, että kokouksesta laaditaan pöytäkirja. Pöytäkirjaan merkitään tehdyt päätökset sekä äänestysten tulokset. Lisäksi pöytäkirjaan on otettava ehdotukset yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi. Puheenjohtajan ja yhden pöytäkirjan tarkastajaksi valitun on allekirjoitettava pöytäkirja. Ääniluettelo otetaan tai liitetään kokouksen pöytäkirjaan. Pöytäkirjat on numeroitava juoksevasti ja säilytettävä luotettavalla tavalla.

Puheenjohtajan tehtävistä



- ☰ Puheenjohtajan tehtävänä on kokouksen johtaminen ja kokouksen kulun pöytäkirjaaminen
- ☰ Puheenjohtajan tehtävänä on varmistaa, että kaikki asialistalla olevat asiat käsitellään ja että kokouksen jälkeen on selvää, mitä yhtiökokous on päättänyt.
- ☰ Kokousasioiden valmistelu ei kuulu kokouksen puheenjohtajan tehtäviin, eikä puheenjohtajalta edellytetä päätösten pätevyyden yksityiskohtaiseen arviointiin tarvittavaa yhtiöoikeuden, rakentamisen tai kiinteistönpidon erityisosaamista
- ☰ Puheenjohtajan velvollisuus päätösten sisällön lainmukaisuuden varmistamisen osalta yleensä rajoittuu sellaisten päätöksen pätevyyteen selvästi vaikuttavien seikkojen ilmoittamiseen yhtiökokoukselle, jotka maallikkopuheenjohtajankin pitäisi havaita kokoustilanteessa tai jotka ovat muuten puheenjohtajan tiedossa.
- ☰ Puheenjohtajalla voi olla pidemmälle menevä velvollisuus varmistaa päätösten sisällön lainmukaisuus esimerkiksi silloin, kun asianajaja toimii puheenjohtajana erillisen toimeksiannon perusteella.

Yhtiökokouksen kulku



- ┆ Yhtiökokouksen kulkua säännellään vain muutamien yksityiskohtien osalta
 - kokouksen avaus, puheenjohtajan ja pöytäkirjan tarkastajan valinta, ääniluettelon ja pöytäkirjan laatiminen
- ┆ Yhtiökokouksen kulun osalta on muodostunut yleisesti noudatettuja käytäntöjä, joista osa voi olla voimassa olevaa oikeutta.
- ┆ AOYL:n säännösten ja kokouskäytännön tarkoituksena on mahdollisimman tarkoituksenmukaisella tavalla selvittää osakkaiden tahto kussakin käsiteltävässä asiassa.
- ┆ Viime kädessä yhtiökokous (eikä yksin puheenjohtaja) päättää kokouksen kulkuakin koskevista asioista
 - Työjärjestyspuheenvuoro; vaatimus puheenjohtajan vaihtamisesta
- ┆ Yhtiökokous voi rajoittaa puheenvuorojen kestoja
 - Laista ei löydy tukea sille, että puheenjohtajalla olisi oikeus evätä kokousta häiritsevän osakkaan puheenvuoro tai poistaa osakas kokouksesta
 - Oikeuskirjallisuudessa vaihtelevia kantoja tästä

Puheenjohtajan vastuusta



- ▮ Käytännössä puheenjohtajan vastuu voi perustua vain siihen, että päätöstä ei ole tehty oikeassa järjestyksessä tai että hän muuten on jättänyt täyttämättä puheenjohtajan lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvan velvollisuuden
 - Esimerkiksi laiminlyönyt pöytäkirjan laatimisen, allekirjoittamisen tai esillä pitämisen.
- ▮ Puheenjohtaja ei lähtökohtaisesti ole vastuussa päätösten sisällöstä eli niiden aineellisesta oikeellisuudesta
- ▮ Puheenjohtajan tuottamusta on arvioitava eri tavoin erilaisten puheenjohtajien kohdalla.
 - puheenjohtajan vastuu voi myös perustua hänen ja yhtiön väliseen toimeksiantosopimukseen.

Valinnat; puheenjohtaja ja sihteeri; kokouksen osanottajat

- ▮ Puheenjohtajan valinta ”nuottien mukaan”
- ▮ Koska puheenjohtaja vastaa pöytäkirjasta, hän valitsee / kutsuu / päättää sihteerin
- ▮ Yhtiökokouksen puheenjohtaja vastaa ääniluettelon laadinnasta ja ajan tasalla pitämisestä
 - Osakkaiden osakkeiden lkm ja äänimäärä
 - Milloin osakas saapui / poistui
- ▮ Tarkkana, kun poislähtijä jättää valtakirjoja!
- ▮ Suuremmissa yhtiöissä osanottajat perusteltua luetteloida jo sisään tullessa

Kokouksen periaatteista



- ▮ Kannatusmenettely; mihin se perustuu, kun ei ainakaan asunto-osakeyhtiölakiin?
- ▮ Sopii (vain) kunnalliseen lautakuntaan, yhdistykseen
- ▮ Lähtökohta: kaikista päätösesityksistä on äänestettävä
 - I-SHO 18.5.2000; olisi pitänyt äänestää, vaikka vastaesitystä ei kannatettu
- ▮ Mikä on kannatusmenettelyn hyväksyttävyyys kun yksimielisesti hyväksytty vs. äänestetty menettelystä?

Osakkaan oikeus osallistua



- ▮ Osakas merkitty osakeluetteloon; ilmoittanut omistusoikeuden siirtymisestä; luotettava selvitys
- ▮ Osakkeen pitää olla olemassa, ja siviilioikeudellisesti siirtynyt
 - Osakkeen merkitsijä ei ole osakas; optio-oikeuden haltija ei ole osakas; lunastusmenettelyn aikana kukaan ei edusta ko. osakkeita
 - Osakas on osakas, vaikka varainsiirtovero maksamatta
- ▮ Valtuutus AOYL 6:8

Valtuutuksista

- ┆ Perinteisen alkuperäisen allekirjoitetun valtakirjan lisäksi valtuutus voidaan osoittaa myös yhtiökokouksen puheenjohtajan ja pöytäkirjantarkastajien todettavissa olevalla muulla tavalla
 - sähköposti- tai tekstiviestillä tai puhelulla sellaiselta osakkeenomistajalta, jonka henkilöllisyys voidaan varmistaa kokouskäytännössä tavanomaisella tavalla
 - Entä kun timo.jarvinen@properta.fi sijaan tulee viesti timojii@gmail.com ..?
- ┆ Valtuutus voidaan hyväksyä, jos siitä voi päätellä, että tarkoituksena on antaa valtuutus edustaa osakasta yhtiökokouksessa
 - puheenjohtaja ratkaisee!
- ┆ Käytännössä myös avoin asianajovaltakirja on hyväksytty.
- ┆ Valtakirjaa käytettäessä sen on oltava kirjallinen, päivätty ja antajan allekirjoittama. Valtakirja voidaan osoittaa nimetylle henkilölle tai sen haltijalle. Valtakirja on siirtokelpoinen vain, jos siinä nimenomaisesti määrätään siirtomahdollisuudesta
 - esim. ”Valtuutan N.N:n tai määräämänsä edustamaan minua...”
- ┆ Valtuutus koskee kaikkia yhtiökokouksessa käsiteltäviä asioita, jollei valtuutuksesta muuta ilmene

Yhteisomistajat

- ▮ Yhteisomistaja tarvitsee valtuutuksen muilta
 - Koskee myös aviopareja, vaikka asuvat samassa huoneistossa yhtiössä
- ▮ Linjaus poikkeaa aiemman lain käytännöstä, joka perustui aiemman lain esitöihin (HE 27/1990 s. 29-30)
- ▮ Nykyisessä laissa on helpotettu valtuutusta ja korostettu mm. hallinnoimisoikeuksien osalta yleisiä periaatteita myös perheen kesken
- ▮ Oikeuskirjallisuudessa asiasta virheellistä tulkintaa
 - Puolisoiden asema ei täytä asemavaltuuden tunnusmerkkejä siten kuin ne ovat OiktL 10.2 tai kirjallisuudessa
 - ”Milloin jollakin toisen toimessa ollen tai muuten toisen kanssa tekemänsä sopimuksen johdosta on sellainen asema, että siihen lain tai yleisen tavan mukaan liittyy määrätynlainen kelpoisuus toimia tämän puolesta, katsotaan hänet valtuutetuksi tämän kelpoisuuden rajoissa tekemään oikeustoimia.”

Pöytäkirjasta huomioita



- Yhtiöjärjestyksen muutosesitykset täsmällisesti
- Jos päätös yksimielisesti, se on suositeltavaa ääneen todeta
- Suosittelavaa, että päätöksen keskeiset perustelut ilmenevät pöytäkirjasta
 - Voi vastuiden selventämisen ohella ohjata vastaista päätöksentekoa
- Osakkaalla ei ole lakiin perustuvaa oikeutta kirjata eriävää mielipidettä
 - Jos aikoo moittia, on vaadittava äänestystä ja äänestettävä päätöspohjaesitystä vastaan, jos eriävää ei suostuta kirjaamaan

Päätöksenteosta

- ▮ Pääsääntö enemmistöpäätös, AOYL 6:26
 - Yli puolet annetuista äänistä; ei huomioida tyhjiä tai hylättyjä ääniä
- ▮ Laissa ei säädetä äänestysmenettelystä; yhtiökokous päättää äänestysjärjestyksen puheenjohtajan esityksestä
 - Suljettua lippuäänestystä ei tarvitse yhden osakkaan vaatimuksesta käyttää
 - Voiko yhtiökokous päättää ”salaisesta lippuäänestyksestä”? Onko sellaista?
- ▮ Avoin; esim. käsien nosto tai ääneen sanottu kanta
- ▮ Vastuuvapaudesta voidaan päättää kaikkien tilivelvollisten osalta kerralla, erikseen hallitus ja isännöitsijä tai kunkin osalta erikseen

Päätöksenteosta II

- ▮ Lähtökohta; ei kannatusvaatimusta
- ▮ Osakkaan ehdotuksen oltava sellainen, että siitä ilmenee miten asia tulisi ratkaista
- ▮ Lähtökohtana täysi ääntenlaskenta
 - Koeäänestys; yksimielinen päätös tai muutoin selvässä eriävien mielipiteiden kokoaminen → vaatii selkeyttä puheenjohtajalta!
- ▮ Henkilövalinnassa useita mahdollisuuksia selvittää ”eniten ääniä saanut”; yk voi päättää myös enemmistöedellytyksen käytöstä henkilövalinnassa

Päätöksenteosta III; vaalit



- 3 jäsentä; 3 nimeä; → 3 eniten ääniä saanutta
- Jos henkilövalinnassa enemmistövaatimus, käytännössä on jokaisesta paikasta äänestettävä erikseen → voi johtaa siihen, että kukaan ei saa enemmistöä...
 - Voi perustua yhtiöjärjestykseen tai yhtiökokouksen päätökseen
- Tarkoituksenmukaisempaa on käyttää ehdokaslistoja enemmistövaalissa
- Tasatilanteessa arpa

Päätöksenteosta IV; muu kuin vaali

- Asiakysymyksissä kaksi asiaa vastakkain kerrallaan; hallituksen esitys aina ”finaalissa”
- Tasatilanteessa ratkaisee puheenjohtajan kanta
- Puheenjohtaja ”sateentekijä” vaikka ei olisi äänioikeutettu tai osakas
- YmVM 10/2009 s.17 ja Kyläkallio ym. 2003 s.362
- Uuden lain esitöiden perusteella on selvää, että asiantilaa ei ollut tällä sanamuodon muuttamisella tarkoitus muuttaa

Yhtiökokous; äänileikkuri



- † Yhtiökokouksessa laskettavia äänimääriä voidaan rajoittaa ns. äänileikkurilla
 - Äänileikkurilla pyritään estämään, ettei yksittäinen omistajataho tai yksittäinen henkilö voi yksin määrätä yhtiön asioista
- † AOYL:n mukaan osake tuottaa yhden äänen yhtiökokouksessa käsiteltävissä asioissa, jos ei yj:ssä ole määrätty, että jokainen osakeryhmä tuottaa yhden äänen
- † Yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä yhden osakkeenomistajan äänimäärä on enintään viidesosa kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä, jollei yj:ssä toisin määrätä
- † Myös vanhassa laissa oli äänileikkuri, jonka mukaan kukaan ei saanut äänestää enemmällä kuin viidennellä osalla kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä, ellei yj:ssä ollut toisin määrätty
 - Vanha säännös käytännössä tarkoitti sitä, että valtakirjalla olevat äänet leikkaantuivat

Äänileikkuri ja yhtiöjärjestys



- Lain mukaisesta äänileikkurista voidaan myös määrätä yhtiöjärjestyksessä toisin
- Vaihtoehtoina on äänileikkurin poistaminen kokonaan tai sen tiukentaminen tai lieventäminen
- Monen taloyhtiön yhtiöjärjestys sisältää edelleen VAOYL:n mukaisen äänileikkurisäännön, jonka mukaan kukaan ei saa äänestää enemmällä kuin viidenosalla yhtiökokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä
- Kun taloyhtiön yhtiöjärjestystä muutetaan, kannattaa selkiyttää myös äänileikkurimääräystä, sillä vanhan lain mukaisen säännöksen soveltaminen valtuutukseen voi aiheuttaa tulkintaongelmia

Kiitos osallistuneille!



Timo A. Järvinen

Asianajaja

Gsm. 050 563 4998

Properta Asianajotoimisto

Unioninkatu 7 b 17

00130 Helsinki

timo.jarvinen@properta.fi