



Yhtiökokoukset etäyhteydellä

Keski-Suomen Taloyhtiöpäivä 2022

Jaakko Lindfors, vanhempi lakimies

Onnistuminen yhtiökokouksessa tärkeää

- Yhtiökokous on ylin päättävä toimielin – siellä tehdään osakkaan kannalta tärkeimmät päätökset
 - Vastikkeet, korjaushankkeet, hallituksen valinta...
- Menettelyvirhe vaarantaa päätöksen
 - Päätös voi olla **moitteenvaarainen**, jos asian käsittelyssä ei ole noudatettu menettelyä koskevia lain säännöksiä tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä ja virhe on voinut vaikuttaa päätöksen sisältöön tai muuten osakkeenomistajan oikeuteen
 - Virhe korjaantuu, jos yhtiökokousta ei ole moitittu moitekanteella 3kk kuluessa päätöksen tekemisestä
 - Olennainen menettelyvirhe voi johtaa päätöksen **mitättömyyteen**
 - Esim. kutsua ei ole toimitettu lainkaan jollekin osakkaalle, tai kokouskutsua koskevia säännöksiä tai määräyksiä on muuten olennaisesti rikottu



*Yhtiökoussääntely on muuttunut
11.7.2022 – mikä muuttui?*

Hallitus päättää yhtiökokouksen pitotavan

- Hallitus voi valita seuraavista yhtiökokouksen pitomuodoista
 - Perinteinen fyysinen yhtiökokous kokouspaikalla
 - Kokouspaikka + tietoliikenneyhteys ja tekninen apuväline
 - Pelkkä etäkokous (edellyttää sallivaa yj-määräystä) **Uusi!**
 - Em. kohtien mukaisissa kokouksissa lisäksi postin taikka tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla
- Mahdolliset yhtiöjärjestysmääräykset yhtiökokousten pidosta huomioitava
 - Voivat olla rajoittavia, kieltäviä tai mahdollistavia

Isoilla yhtiöillä velvollisuus etäosallistumiseen

- Velvollisuus koskee vähintään 30 osakehuoneiston yhtiöitä
 - Laskennassa huomioon kaikki yhtiöjärjestyksen huoneistosiselityksen mukaiset osakeryhmät
 - Osakehuoneistojen käyttötarkoituksella ei siis merkitystä
- Vain, jos osakasvähemmistö vaatii etäosallistumista
- Osakasvähemmistö = vähintään **1/10 osakekannasta omistava(t)**
- Osallistumisoikeutta **vaadittava** hallitukselta **kirjallisesti** niin hyvissä ajoin, että voidaan sisällyttää kokouskutsuun
- Vaatimus esitettävä **kokouskohtaisesti**

Yhtiöjärjestysmääräykset mahdollisia

- **Uudet** määräykset
 - Enemmistöpäätös: mahdollisuus osallistua yhtiökokoukseen tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla
 - Määräenemmistöpäätös (2/3 tai yj:ssä tiukempi)
 - Etäkokous
 - Etäosallistumiskeinojen ja etäkokouksen käyttämistä rajoittava tai kieltävä määräys
- **Vanhat** yj-määräykset voimassa

Etäkokous & osakasvähemmistön suoja

- Jos yj mahdollistaa pelkän etäkokouksen, voidaan sellainen pitää
- Osakasvähemmistöllä on kuitenkin oikeus vaatia osallistumista fyysisellä kokouspaikalla
- Osakasvähemmistö = vähintään **1/10 osakekannasta omistava(t)**
- Osallistumisoikeutta **vaadittava** hallitukselta **kirjallisesti** niin hyvissä ajoin, että voidaan sisällyttää kokouskutsuun
- Vaatimus esitettävä **kokouskohtaisesti**



*Lakimuutos muutti myös
kokouskäytänteitä*

Sitova ennakoilmoittautuminen lakiin

- **Sitova** ennakoilmoittautuminen on lain mukaan mahdollinen, jos (Huom! **kaikkien** edellytysten täytyttävä)
 1. Vähintään 30 osakehuoneiston yhtiö,
 2. Koskee tietoliikenneyhteyden tai teknisen apuvälineen käyttöä ja
 3. Ennakoilmoittautumisen sitovuudesta on ilmoitettu kokouskutsussa
 - Sitovalla ennakoilmoittautumisella on oikeusvaikutuksia – osallistuminen yhtiökokoukseen muulla tavoin evätään
- Muissa tilanteissa ennakoilmoittautuminen on aina **ohjeellinen**
 - Esim. pyyntö ilmoittautua ennakkoon kokouspaikalle tai ennakoilmoittautuminen pienemmissä yhtiössä
 - Noudattamatta jättäminen ei voi heikentää osakkaan osallistumisoikeuksia

PJ:lle oikeus keskeyttää kokous

- PJ:lla oikeus keskeyttää kokous yhtiön tietoliikenneyhteyden tai yhtiön käyttämän kokouksen apuvälineen toimintahäiriön johdosta, jos
 - Häiriö voi vaikuttaa tehtyjen päätösten pätevyYTEEN ja
 - 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 keskeytys hetkellä
- Kokousta jatkettava 4 viikon kuluessa
- Kokouksen keskeyttämisestä päättää ensisijaisesti yhtiökokous

Osakeluettelon nähtävilläpito muuttui

- Aiemmin koko osakeluettelo oli pidettävä yhtiökokouksissa nähtävillä
- GDPR- ja tietoturvasyistä osakeluettelosta saa pitää nähtävillä yhtiökokouksessa vain seuraavat tiedot:
 - Osakkaan nimi ja kotikunta
 - Osakkeiden lukumäärä osakelajeittain
 - Mahdolliset muut erot osakkeiden tuottamissa oikeuksissa ja velvollisuuksissa
- Huom! Osakkaalla on edelleen oikeus saada osakeluettelosta tieto toisen osakkaan osoitteesta ja syntymäajasta muulloin kuin yhtiökokouksessa

Vinkkejä kokousvalmisteluihin

The image features a dark, textured background on the right side, where numerous 3D question marks are scattered. The question marks are rendered in a dark grey or black color with a slight metallic sheen. The background transitions from a dark blue-grey on the right to a lighter, almost white-blue gradient on the left. The text "Vinkkejä kokousvalmisteluihin" is centered in the middle of the image, written in a white, italicized serif font.

Hallitus päättää kokousmuodon

- Hallitus päättää, mikä yhtiökokouksen pitomuoto sopii tilanteeseen parhaiten
- Huomioitava:
 - Osakkaan on voitava käyttää päätösvaltaansa täysimääräisesti ja
 - Osallistumisoikeus ja ääntenlaskun oikeellisuus voitava selvittää yhtiökokouksessa noudatettaviin menettelyihin vaadittavalla tavalla



Kokousmuotoon liittyvien edellytysten täytyttävä

Osallistumisen oikeellisuuden varmistaminen

- Kuten yhtiökokouksessa
- Ei vahvaa tunnistautumista – luotetaan henkilön ilmoitukseen
 - Ennakkokantamenettely: osakkaan allekirjoittama vastauslomake
 - Etäyhteys: osakas ilmoittautuu kokoukseen sähköpostiosoitteestaan lähetetyllä viestillä ja liittyy samalla sähköpostiosoitteella kokoukseen

Ääntenlaskennan oikeellisuuden varmistaminen

- Kuten yhtiökokouksessa
- Yhtiökokous päättää äänestystavasta enemmistö päätöksin
 - Nimenhuutoäänestys
 - Suljettu lippuäänestys (edellyttää äänestystyökalua)
- Ennakkokannat avoimia ääniä

Kokouskutsuun panostettava

- Toteuta tarvittaessa valmisteleva ennakkokysely
 - Erityisesti henkilövaaleja valmisteltaessa
- Huomioon yleisten sisältövaateiden lisäksi kokousmuotokohtaiset erityisvaateet
- Kokouskutsussa on mainittava:
 - Etäosallistumismahdollisuudesta ja sen käyttämisen edellytyksistä
 - Osallistumisen teknisestä toteutuksesta ja siihen liittyvistä osakkaan puhevallan käyttämisen mahdollisista rajoituksista ja siinä noudatettavasta menettelystä
- Postitse toteutettavassa ennakkokantamenettelyssä vastauslomake tulisi laatia vastaamaan kutsua ja liittää kutsun oheen

Kiitos!

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO
Palvelu Oy

KIINTEISTÖ-
MEDIA 

SUOMEN

Kiinteistölehti



Kiinko



talokeskus Est. 1923

vastuu group



KTI

MEMBER OF



EUROPEAN PROPERTY
FEDERATION



KIINTEISTÖ
LIITTO



**KIINTEISTÖ
LIITTO**

Suomen Kiinteistöliitto ry

Annankatu 24, 3. krs

00100 Helsinki

(09) 1667 6761

info@kiinteistoliitto.fi

www.kiinteistoliitto.fi

www.taloyhtiosivut.fi



kiinteistoliitto



kiinteistoala