



UUSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI MENETTELYT YHTIÖKOKOUKSESSA

SKH-Isännöinti Oy

13.10.2010

LEXIA

LEGAL EXCELLENCE

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009

- Asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistus
- Pääosin nykykäytäntö kirjattu lakiin
- Eriytetään osakeyhtiölaista
- Yksityiskohtainen
- Tullut voimaan 1.7.2010

Yhtiökokouksen tehtävät ja toimivalta

- Isännöitsijän, hallituksen ja yhtiökokouksen välinen toimivallan jako vastaa vanhaa lakia
- Uuden lain tarkoituksena on ollut kirjata voimassa oleva käytäntö lakiin
- Muutokset koskevat toimivallan siirtämistä yhtiökokouksen, hallituksen ja isännöitsijän välillä.
- Kokouskäytäntöjä koskevaa sääntelyä ei ole otettu uuteen lakiin.

Yhtiökokouksen toimivalta

- Yhtiökokous on osakkeenomistajien päätösvallan käyttämiseen tarkoitettu toimielin.
- Päätöksiä voidaan tehdä myös yhtiökokousta pitämättä.
 - Yksimielinen päätös (6:1)
 - Muotomääräysten sivuuttaminen (6:16)
- Yhtiökokouksen toimivaltaan kuuluvat
 - Laissa nimetyt asiat
 - Yhtiöjärjestyksen osoittamat asiat
 - Vrt. hallituksen yleinen toimivalta
 - Hallitus voi siirtää päätöksenteon yhtiökokoukselle yksittäisessä asiassa

Osallistumisoikeus

- Osallistumisoikeus vastaa voimassa olevaa lainsäädäntöä
 - Osakeluettelomerkintä tai luotettava selvitys omistusoikeudesta
- Osallistumisoikeus on omistajalla
 - Hallintaoikeuden haltija (esim. leski) ei voi asemansa perusteella käyttää äänivaltaa
- Valtuutusta koskevat muotovaatimukset poistettu
 - Tarkoitus helpottaa osakkeenomistajien päätösvallan käyttöä
 - Ei säännöksiä postiäänestyksestä tai valtakirjojen keräämisestä yhtiön lukuun
 - Huom! Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus ja hyvä hallintotapa

Osallistumisoikeus jatkuu...

- Hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä oikeus olla läsnä asemansa perusteella
 - Yhtiökokous voi päättää toisin
- Tilintarkastaja ja toiminnan tarkastaja
 - Jos käsitellään toimivaltaan kuuluvia asioita
- Muiden läsnäolo: yhtiökokous sallii
- Yhtiön omilla osakkeilla ei voi osallistua yhtiökokoukseen
- Asukkaiden osallistumisoikeus
 - Vähintään viisi huoneistoa, joissa eri omistajat
 - Käsitellään järjestyssääntöjä
 - Yhteisten tilojen käyttöä
 - Kunnossapito tai uudistus, joka vaikuttaa olennaisesti asukkaan huoneiston tai yhteisten tilojen käyttöön

Yleistä päätöksenteosta

- Päätettävät asiat
 - Mainittava kokouskutsussa tai määrätty laissa
- Äänimäärä
 - Erilajiset osakkeet edelleen kiellettyjä
 - Äänileikkuri ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä
 - Äänileikkuri osakkeenomistajakohtainen, ei edustajakohtainen
- Yhdenvertaisuus
 - Yhtiökokous ei saa tehdä yhdenvertaisuuden vastaista päätöstä

Osakkeenomistajan esteellisyys

- Esteellisyys koske ainoastaan osakkeenomistajaa
- Valtuutetun henkilökohtaisella esteellisyydellä ei ole merkitystä!
- Esteellisyyssperusteita laajennettu voimassa olevaan lakiin nähden
- Osakkeenomistaja ei saa äänestää
 - Osakkeenomistajan ja yhtiön välisestä sopimuksesta päättäminen
 - Vastuuvapauden myöntäminen
 - Poikkeavasta uudistuksesta tai kunnossapidosta (ei välttämätön)
 - Huoneiston haltuunottamisesta
 - Jos erityistä etua osakkeenomistajalle

Kokousmenettelyt

- Pidettävä yhtiön kotipaikassa
 - Yhtiöjärjestyksellä voidaan poiketa
 - Voidaan määrätä myös ulkomaille
- Yhtiöjärjestyksen määräyksellä
 - Osallistuminen kokouspaikan ulkopuolelta postin tai teknisen välineen avulla
 - Tulee voida selvittää osallistumisoikeus ja ääntenlaskennan oikeellisuus
 - Mahdollisuus mainittava kokouskutsussa

Koolle kutsuminen

- Hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle
 - Erityisissä tilanteissa hallituksen jäsen tai
 - Hallituksen jäsen, isännöitsijä, tilintarkastaja, toiminnan tarkastaja tai osakkeenomistaja aluehallintoviranomaisen oikeutuksella
- Kutsussa mainittava yhtiön nimi, koollekutsuja, kokousaika- ja paikka, kokouksessa käsiteltävät asiat, kokousasiakirjojen nähtävänä pitäminen
- Kutsuaika pidentynyt:
 - Aikaisintaan 2 kuukautta ja viimeistään 2 viikkoa ennen
- Kutsut lähetettävä postiosoitteeseen
 - Sähköposti mahdollinen, jos osakkeenomistaja ilmoittanut osoitteen

Puheenjohtaja

- Kokouksen avaa koollekutsujan nimeämä
- Yhtiökokous valitsee puheenjohtajan
 - Yhtiöjärjestyksessä voidaan poiketa
 - Jos määrätty toisin, pj avaa kokouksen
- Puheenjohtaja huolehtii
 - Ääniluettelon laatimisesta
 - Pöytäkirjan laatimisesta
- Puheenjohtajan ääni ratkaisee, jos äännet menevät kokouksessa tasan
- Puheenjohtajan vahingonkorvausvelvollisuus (24:3)
 - lakia tai yhtiöjärjystä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle

Pöytäkirja

- Puheenjohtajan velvollisuutena laatia
- Pöytäkirjaan merkitään:
 - Tehdyt päätökset ja äänestyksen tulokset
 - Ehdotukset yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi
- Pöytäkirjan allekirjoittavat
 - Puheenjohtaja
 - Yksi pöytäkirjan tarkastaja
- Ääniluettelo liitettävä pöytäkirjaan
- Numeroitava juoksevasti ja säilytettävä luotettavasti
- Pöytäkirja osakkeenomistajan saatavilla viimeistään neljän viikon kuluttua kokouksesta
 - Huom! Hyvä hallintotapa ja muut säännökset

Osakkaan kyselyoikeus

- Hallituksen ja isännöitsijän annettava kokouksessa
 - Tarkempia tietoja käsiteltävän asian arviointiin vaikuttavista seikoista
 - Jos kyse tilinpäätöksestä, velvollisuus koskee yhtiön taloudellista asemaa yleisemminkin
 - Ei saa antaa tietoja, jos tuottaisi yhtiölle olennaista haittaa
- Jos haittaa yhtiölle:
 - Tieto annettava tilintarkastajalle tai toiminnan tarkastajalle
 - Tarkastajan annettava lausunto kuukauden kuluessa

Päätöksentekovaatimukset

- Yhtiökokouksessa päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut enemmän kuin puolet annetuista äänistä
- Vaaleissa valitaan eniten ääniä saanut
 - Yhtiökokous voi päättää, että vaaditaan puolet annetuista äänistä
- Määräenemmistö 2/3 annetuista ja kokouksessa edustetuista äänistä
 - Yhtiöjärjestyksen muuttaminen
 - Suunnattu osakeanti
 - Optio-oikeuksien ym. antamien
 - Suunnattu omien osakkeiden hankkiminen
 - Muu yhtiöjärjestyksen määräämä asia

Kunnossapitoa koskevat päätösvaatimukset

- Yhtiökokous päättää laajakantoisesta tai olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin vaikuttavasta uudistuksesta
- Päätös tavanomaisella enemmistöllä, jos
 - Kiinteistö saatetaan vastaamaan ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia
 - Hyödykkeen yhteishankinta on tavanmukaista (tietoliikenne-, operaattoripalvelut ym.)
 - Toimenpiteestä määrätään yhtiöjärjestyksessä
 - Toimenpide on yhtiöjärjestyksessä määrätyn toiminnan mukainen
 - Kustannus ei muodostu osakkeenomistajan kannalta kohtuuttomaksi

Maksuvelvollisuuden muuttaminen

- Osakkeenomistajan aiemmin teettämän työn aiheuttaman säästön hyvittäminen → tavallinen enemmistö
- Kulujen jakaminen tasan osakkeenomistajien kesken, jos etu ja kustannus kaikille yhtä suuret → päätös määräenemmistöllä
- Hissin jälkiasentaminen → tavallinen enemmistö
 - Huom! Kustannusten jako huoneiston sijainnin perusteella
- Uudistus koskee vain osaa huoneistoista ja kustannukset peritään vain ko. huoneistoilta → tavallinen enemmistö kaikista annetuista äänistä ja uudistuksen kohteena olevien osakkeenomistajien antamista äänistä
 - Huom! Läsnäolon merkitys

Muu uudistus

- Tavanomaisen tason ylittävät uudistukset → tavallinen enemmistö
 - Kulut peritään vain niiltä, jotka ovat antaneet suostumuksen
 - Tai suostumuksen antajien jälkeen tulevat osakkeenomistajat
- Yhtiön hallinnassa olvien tilojen käyttöä koskeva uudistus, joka hyödyttää vain osaa osakkeenomistajista → määräenemmistö
 - Kulut peritään vain niiltä, jotka ovat antaneet suostumuksen
 - Tai suostumuksen antajien jälkeen tulevat osakkeenomistajat
- Käytännön muutos:
 - Yhtiön pakkokeinoja voidaan soveltaa maksujen laiminlyöntiin

Yhtiökokouksen päätöksen moittiminen

- Osakkeenomistaja voi moittia yhtiökokouksen päätöstä, jos:
 1. asian käsittelyssä ei ole noudatettu menettelyä koskevia tämän lain säännöksiä tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä ja virhe on voinut vaikuttaa päätöksen sisältöön tai muuten osakkeenomistajan oikeuteen; taikka
 2. päätös on muuten tämän lain tai yhtiöjärjestyksen vastainen.
- Moitekanne yhtiötä vastaan on nostettava kolmen kuukauden kuluessa päätöksen tekemisestä.

Yhtiökokouksen päätöksen mitättömyys

1. kokoukseen ei ole toimitettu kutsua taikka kokouskutsua koskevia säännöksiä tai määräyksiä on olennaisesti rikottu;
 2. päätökseen vaaditaan osakkeenomistajan suostumus, mutta sitä ei ole saatu;
 3. päätös on selvästi yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen eikä siihen ole saatu osakkeenomistajan suostumusta; taikka
 4. päätöstä ei olisi lain mukaan saanut tehdä edes kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella.
- Ei noudateta kolmen kuukauden määräaikaa

KIITOS!

Lexia Oy

Kalevankatu 20

00100 Helsinki

tel. + 358 10 4244 200

fax. + 358 10 4244 210

e-mail: info@lexia.fi

www.lexia.fi