

# Virtuaalikokoukset tulevat – mitä se tarkoittaa?

Taloyhtiö 2022 Varsinais-Suomi

Jenni Hupli, lakiasianjohtaja, VT

# Onnistuminen yhtiökokouksessa tärkeää

- Yhtiökokous ylin päättävä toimielin – 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 kanneteitse 3 kk:n kuluessa
  - Olennainen menettelyvirhe voi johtaa päätöksen **mitättömyyteen**
    - Esim. kutsua ei ole toimitettu lainkaan jollekin osakkaalle tai kokouskutsua koskevia säännöksiä tai määräyksiä on muuten olennaisesti rikottu

*Yhtiökokoussääntely on muuttunut  
11.7.2022 – ota muutokset haltuun*



KIINTEISTÖ  
LIITTO

# Hallitus päättää yhtiökokouksen pitotavan

- Hallitus voi valita seuraavista yhtiökokouksen pitomuodoista
  - Perinteinen fyysinen yhtiökokous kokouspaikalla
  - Kokouspaikka + tietoliikenneyhteys ja tekninen apuväline
  - **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 etäosallistamiseen

- Velvollisuus koskee vähintään 30 osakehuoneiston yhtiöitä
  - Laskennassa huomioon kaikki yhtiöjärjestyksen huoneistosiselityksen mukaiset osakeryhmät
  - Osakehuoneistojen käyttötarkoituksella ei siis merkitystä
- Vain, jos osakasvähemmistö vaatii etäosallistamista
- 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*



KIINTEISTÖ  
LIITTO



# Sitova ennakoilmoittautuminen lakiin

- **Sitova** ennakoilmoittautuminen on lain mukaan mahdollinen, jos (Huom! kaikkien edellytysten 1-3 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:llä oikeus yhtiön tietoliikenneyhteyden tai yhtiön käyttämän kokouksen apuvälineen 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 keskeytyshetkellä
- 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*



KIINTEISTÖ  
LIITTO

# Hallitus päättää kokousmuodon

- Hallitus päättää, mikä yhtiökokouksen pitomuoto sopii tilanteeseen parhaiten
- Huomioon on otettava:
  - Osakkaan on voitava käyttää päätösvaltaansa täysimääräisesti ja
  - Osallistumisoikeus ja ääntenlaskennan 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 enemmistöpäätöksin
  - 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



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](http://www.kiinteistoliitto.fi)

[www.taloyhtiosivut.fi](http://www.taloyhtiosivut.fi)



kiinteistoliitto



kiinteistoala