



# Osakkaan toiminta taloyhtiön yhtiökokouksessa

Webinaari 13.3.2023

Vanhempi lakimies Pauliina Haapsaari



# Mitä on olla osakas taloyhtiössä?

- Osakkeenomistaja ei omista osaa rakennuksesta eli huoneistoaan
- Osakkeet tuottavat osakkaalle oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä tilaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta
- Osakemäärät erilaisia osakkailla, samoin yhtiökokouksen äänimäärät
- Alkuperäiset osakkaat, myöhemmin osakkaiksi tulleet, asuntosijoittajat ja omistaja-asukkaat tasaveroisia



# Mitä on olla osakas?

- Osakas on omistajana yhtiössä, taloyhtiöitä noin 90 000
- Osakas on usein myös asukas
- Osakkaat päättävät yhtiönsä asioista yhdessä, päätökset tehdään yhtiökokouksessa
- Elämän isoin sijoitus useimmille ihmisille on oma asunto
- Taloyhtiön tulot ovat osakkaiden menoja – taloudet kytköksissä
- Osakkaat ovat erilaisia  
=> tahtotilat ja tavoitteet erilaisia



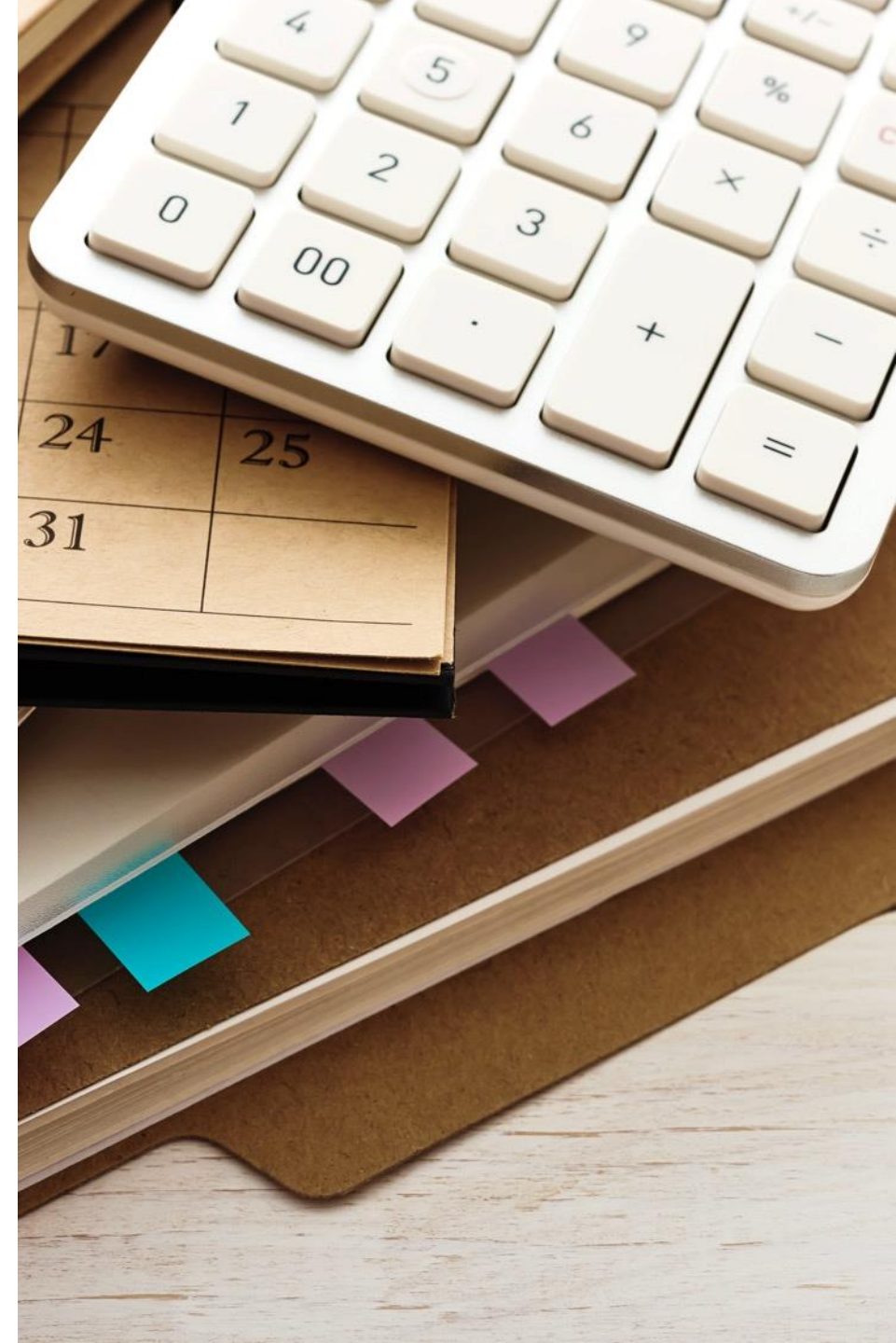


Osakkaat yhdessä muodostavat taloyhtiön ja päättävät yhdessä millainen oma taloyhtiö on!



# Pelisäännöt taloyhtiön yhtiökokouksessa

- Asunto-osakeyhtiölaki
  - sama kaikille taloyhtiöille
  - muu lainsäädäntö
- Yhtiöjärjestys – taloyhtiökohtainen
  - asunto-osakeyhtiön ”sisäinen laki”
  - sitoo kaikkia yhtiön osakkaita ja hallintoelimiä
  - voimassa, kunnes päätetyt muutokset rekisteröity
- Taloyhtiön hyvä hallintotapa
  - Maksuton verkkoversio – [avaa tästä](#)
  - Painettu opas 25,00 € Kiinteistömedia Oy



# Osakkaan oikeudet

- Asunto-osakeyhtiölain määrittämät raamit ja oikeudet osakkaan toiminnalle yhtiökokoukseen liittyen
  - Yleistä yhtiökokouksesta
  - Osakkaan oikeudet yhtiökokoukseen liittyen
    - vaatia ylimääräinen yhtiökokous
    - vaatia etäosallistumismahdollisuutta yhtiökokoukseen
    - vaatia etäkokouksen lisäksi fyysistä kokouspaikkaa
    - saada asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi
    - saada kokouskutsu ja asiakirjat nähtäväksi
    - osallistumisoikeus ja äänioikeus
    - oikeus asiamieheen ja avustajaan
    - vaikuttaminen asian käsittelyyn
    - oikeus pöytäkirjaan
    - oikeus moittia

# Yhtiökokous

- Ylin päättävä toimielin
- Yleistoimivalta
  - oikeus päättää kaikista yhtiön asioista
    - Ellei erikseen määrätty hallituksen toimivaltaan



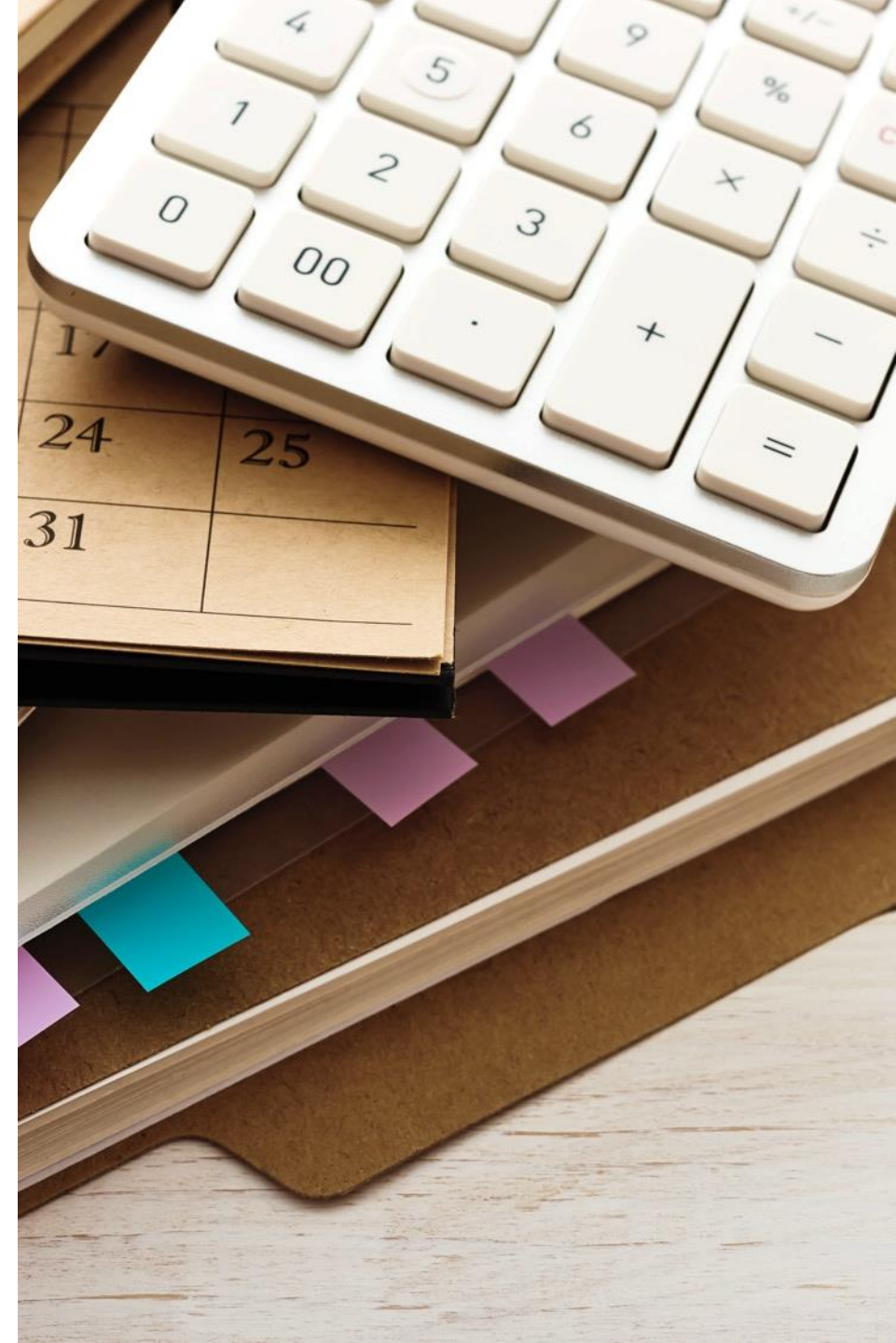
# Varsinainen yhtiökokous

- Pidettävä 6 kk:n kuluessa tilikauden päättymisestä
- Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä useammasta varsinaisesta yhtiökokouksesta; esim. syysyhtiökokouksessa
- Kokouksessa on **päätettävä**:
  - 1) tilinpäätöksen vahvistamisesta
  - 2) taseen osoittaman voiton käyttämisestä
  - 3) vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
  - 4) talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä (jos tämä kuuluu yhtiökokoukselle)
  - 5) hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta
  - 6) muista asioista, joista yhtiöjärjestyksen mukaan päätettävä



# Ylimääräinen yhtiökokous

- Pidettävä kun yhtiökokous tai hallitus katsoo olevan aiheutta
- Tilintarkastaja, toiminnantarkastaja voivat vaatia tietyn asian käsittelyä varten
- Osakkeenomistajat, joilla vähintään 1/10 tai yhtiöjärjestyksessä määrätty pienempi osa kaikista osakkeista, voivat vaatia tietyn asian käsittelyä varten



# Osakkaan esteellisyys

- Osakas tai hänen valtuutettunsa ei saa äänestää asiassa, joka koskee:
  - Osakkaan ja yhtiön välistä sopimusta ja oikeustointia
  - Osakkaan vastuuvapautta, kannetta, vapautusta vahingonkorvausvelvollisuudesta tai muusta velvoitteesta
  - Osakkaan uudistusta tai muuta kuin välttämätöntä kunnossapitoa, joka poikkeaa muista huoneistoista
  - Osakkaan huoneiston hallintaanottoa
- Lisäksi yhtiön ja kolmannen välinen asia, jos osakkaalle odotettavissa olennaista etua, joka saattaa olla ristiriidassa yhtiön edun kanssa

# *Osakkaan oikeudet*



KIINTEISTÖ  
LIITTO

# Ylimääräinen yhtiökokous

- osakkeenomistajat, joilla vähintään 1/10 tai yhtiöjärjestyksessä määrätty pienempi osa kaikista osakkeista vaatii tietyn asian käsittelyä varten
- yhtiökokouksen toimivaltaan kuuluva asia
- yksilöity, kirjallinen vaatimus hallitukselle
- hallituksella mahdollisuus tarkoituksenmukaisuusharkintaan
- hallituksen toimitettava kutsu 14 päivän kuluessa vaatimuksen esittämisestä





# Asian saattaminen yhtiökokoukseen

- osakkaalla oikeus saada asiansa yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, jos vaatimus on tehty niin hyvissä ajoin, että se voidaan sisällyttää kokouskutsuun
- kirjallinen vaatimus hallitukselle
  - sisältö kutsuun tai kirje liitetään
- yhtiökokouksen toimivaltaan kuuluva asia
- hallituksella mahdollisuus tarkoituksenmukaisuusharkintaan

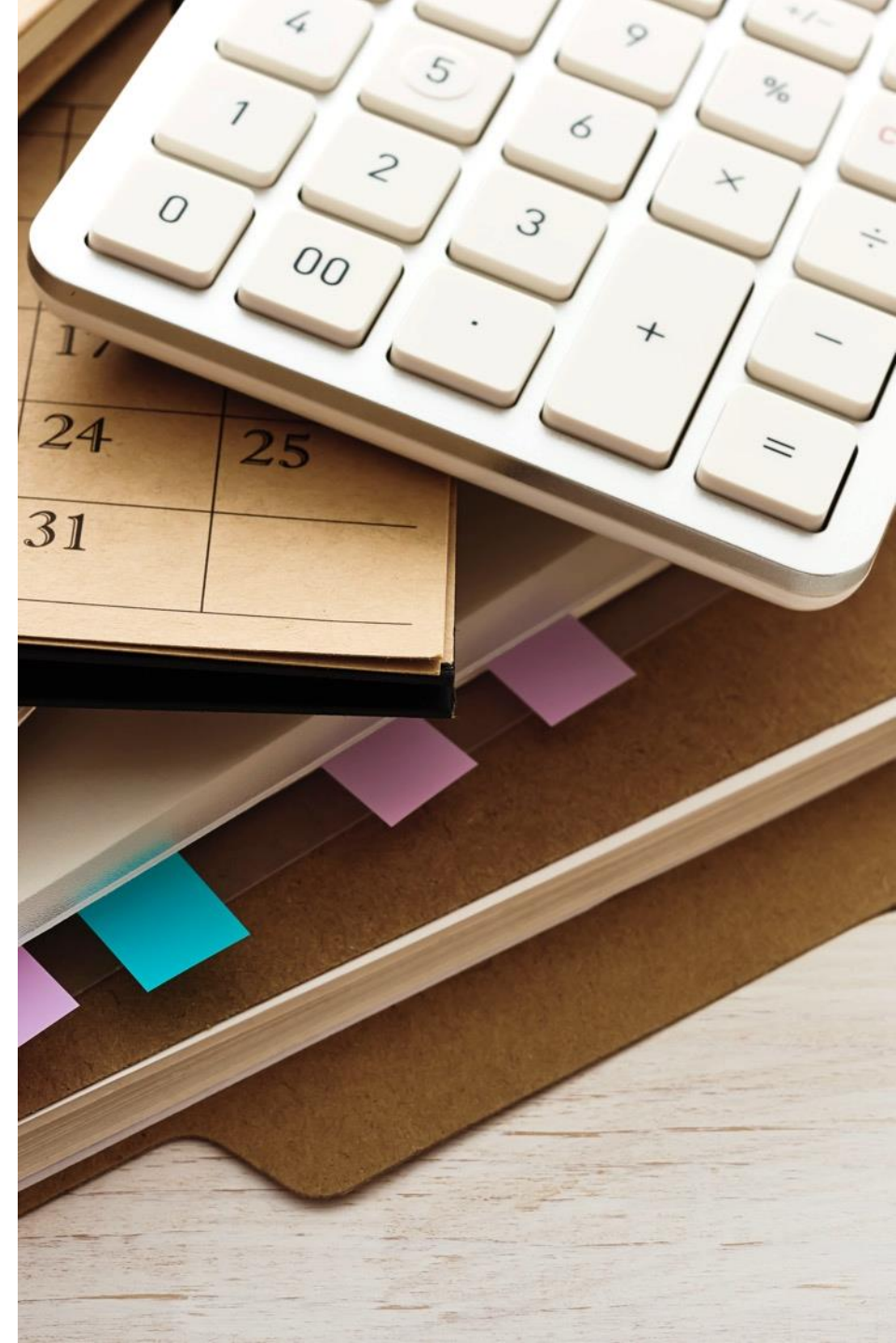


# Yhtiökokouksen koolle kutsuminen

- Osakkaalla oikeus saada kutsu kokoukseen
  - hallitus kutsuu
- Kutsut lähetettävä lain mukaan viimeistään 2 viikkoa ja aikaisintaan 2 kuukautta ennen yhtiökokousta
  - pakottavat minimi- ja maksimimääräajat
- Kirjallinen kutsu
  - voi myös olla sähköposti, mikäli tätä varten on osakas toimittanut sähköpostiosoitteen
- Jos hallitus laiminlyö koollekutsumisen, ilmoitus aluehallintovirastolle
  - **osakas**
  - hallituksen jäsen, isännöitsijä, tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja
  - AVI oikeuttaa hakijan kutsumaan kokouksen koolle yhtiön kustannuksella

# Kokouskutsu ja asiakirjojen nähtävilläpito

- Kokouskutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat
  - Ainoastaan näistä voidaan päättää
- Asiakirjat nähtävillä
  - Lain mukaan hallituksen päätösehdotukset, viimeinen tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus pidettävä nähtävillä aina ennen yhtiökokousta vähintään 2 viikon ajan kutsussa mainitussa paikassa



# Osallistumis- ja äänioikeus

- Osakkeenomistajilla on osallistumisoikeus
  - Onko osakkaalla oikeus vaatia osallistumista etänä?
- Osakkeenomistajilla äänioikeus
- Osakkeenomistajan oltava merkittynä osakeluetteloon tai esittänyt luotettavan selvityksen saannostaan (**HUOM!** Ei enää sen jälkeen kun osakeluettelon ylläpito siirretty maanmittauslaitokselle)





# Isoilla yhtiöillä velvollisuus etäosallistamiseen

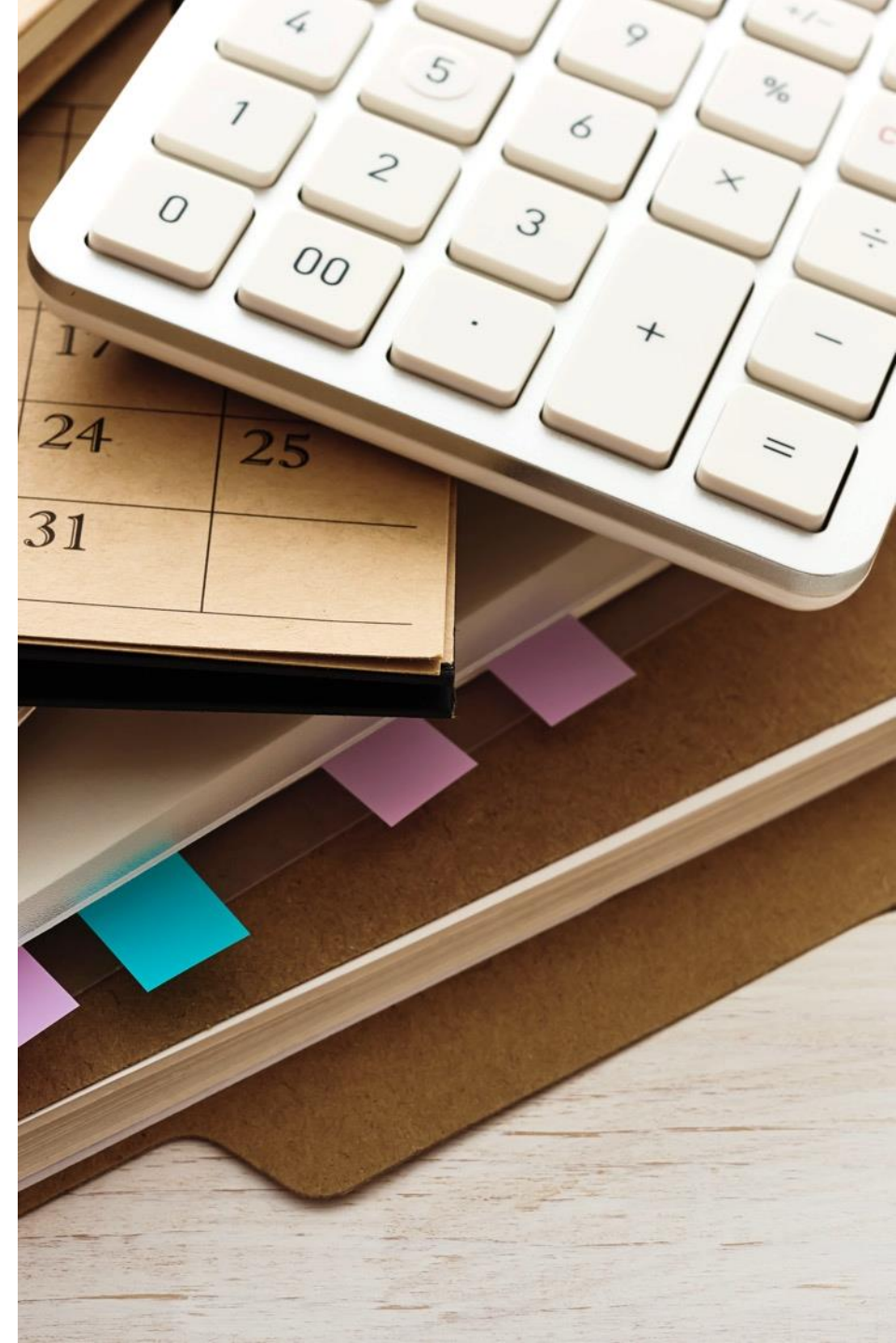
- Velvollisuus koskee vähintään 30 osakehuoneiston yhtiöitä
  - Laskennassa huomioon kaikki yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmän mukaiset osakeryhmät
  - Osakehuoneistojen käyttötarkoituksella ei siis merkitystä
- Vain, jos osakasvähemmistö vaatii etäosallistamista
- Osakasvähemmistö = vähintään 1/10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

# 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

# Valtuutettu ja avustaja

- Osakkaalla on oikeus käyttää **valtuutettua** yhtiökokouksessa
- Yhteisomistajilla oltava yhteinen edustaja
- Osakkaalla ja valtuutetulla oikeus käyttää **avustajaa**



# Vaikuttaminen asian käsittelyyn

- Osakkaalla on oikeus
  - Pyytää ja käyttää puheenvuoroa
  - Esittää kysymyksiä käsiteltävänä olevasta asiasta
  - Tehdä vastaesitys
  - Vaatia ja osallistua äänestykseen
  - Jättää eriävä mielipide pöytäkirjaan?





# Yhtiökokouksen pöytäkirja

- Yhtiökokouksesta on laadittava pöytäkirja
  - merkittävä:
    - kokouksessa tehdyt päätökset
    - jos äänestetty, äänestyksen tulos
    - hyväksymättä jätetyt yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevat ehdotukset
    - ääniluettelo
  - allekirjoitettava
    - puheenjohtaja ja väh. yksi pöytäkirjan tarkastaja
- Viimeistään 4 viikon kuluttua kokouksesta on pöytäkirjan oltava valmiina ja osakkaiden nähtävillä
  - osakkaalla oikeus tutustua ja saada jäljennöksiä

# Yhtiökokouksen päätöksen moite ja mitättömyys

- Moite

- Kanteella tuomioistuimessa
- Menettelyvirhe, joka voinut vaikuttaa päätöksen sisältöön tai osakkaan oikeuteen (merkityksellinen)
- Päätös muutoin AOYL:n tai yj:n vastainen
  
- Moiteaika 3 kk päätöksen tekemisestä
  
- Jos ei moitita, päätös päteviytyy

- Mitätön

- Kokoukseen ei ole toimitettu kutsua tai kutsua koskevia säännöksiä olennaisesti rikottu
- Päätökseen vaaditaan osakkaan suostumus, jota ei ole saatu
- Päätös selvästi yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen eikä osakkaan suostumusta ole saatu
  - TAHALLINEN
- Päätöstä ei lain mukaan mahdollisuutta tehdä edes kaikkien suostumuksella
- Mitättömyys itsestään vaikuttavaa
- Voi korjaantua
  - Osakas saanut tiedon eikä vedonnut
  - Tapauskohtainen harkinta

VINKKI

*Perehdy! Osallistu! Vaikuta!*



KIINTEISTÖ  
LIITTO

# Kiinteistöliitto - Kotisi asialla

- Tilaa maksuton osakkaan uutiskirje [www.kiinteistoliitto.fi/uutiskirje](http://www.kiinteistoliitto.fi/uutiskirje)
- Taloyhtiökupla podcast
- [https://www.instagram.com/taloyhtiokupla\\_podcast/](https://www.instagram.com/taloyhtiokupla_podcast/)
- Katso videoita YouTubesta [www.youtube.com/Kiinteistoliitto](http://www.youtube.com/Kiinteistoliitto)
- Lue lehtiä ja oppaita <https://issuu.com/kiinteistoliitto>
- Lakineuvonta osakkaille numerossa 0600 0 1122  
ma & to klo 12-15  
hintaan 1,98 euroa/minuutti





# Palveleva vaikuttaja - Kiinteistöliittoyhteisö

- ❖ Yli 30 000 taloyhtiötä jäsenenä
- ❖ Vuosittain 1 000 taloyhtiötä jäseneksi
- ❖ Jäsenyhdistykset kattavat koko Suomen, vahva alueellinen verkosto
- ❖ Kattavat jäsenpalvelut taloyhtiöiden tukena ja apuna
- ❖ Taloyhtiöiden ja osakkaiden asialla jo vuodesta 1907

[www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/yhtiokokous](http://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/yhtiokokous)





# Etäkokoukset taloyhtiössä – järjestä, osallistu, vaikuta

Oppaasta saat kaikki tiedot, mitä tarvitset taloyhtiön yhtiökokouksen ja muiden kokousten järjestämiseen etäyhteydellä. Opas on tarkoitettu taloyhtiöiden hallituksille, isännöitsijöille ja osakkaille.

Oppaan ovat kirjoittaneet isännöitsijä, yrittäjä **Sami Asujamaa**, asianajaja, osakas **Timo A. Järvinen**, apulaispäälakimies **Kristel Pynnönen** ja lakimies **Kirsi Ruutu**.

39,00 €



KIINTEISTÖ-  
MEDIA



**Kiitos!**



**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