

1.4.2020

Oikeusministeriö
Jyrki Jauhiainen
jyrki.jauhiainen@om.fi

LUONNOS HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAIKSI VÄLIAIKAISESTA POIKKEAMISESTA OSAKEYHTIÖLAISTA, ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAISTA, OSUUSKUNTALASTA, YHDISTYSLAISTA JA ERÄISTÄ MUISTA YHTEISÖLAEISTA COVID-19 EPIDEMIAN LEVIÄMISEN RAJOITTAMISEKSI

Suomen Kiinteistöliitto ry (**Kiinteistöliitto**) kiittää mahdollisuudesta kommentoida hallituksen esitystä koskevaa luonnosta. Oikeusministeriön toiveen mukaisesti lausumme ehdotuksesta erittäin lyhyesti seuraavaa:

Asunto-osakeyhtiölaki

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotusta siitä, että asunto-osakeyhtiöiden varsinaiset yhtiökokoukset voidaan järjestää 30.9.2020 mennessä vaikka yhtiöjärjestyksessä tai säännöissä määrätään tiukemmasta määräajasta.

Ajallinen jousto on välttämätön lakisääteisen veloitteen täyttämiseksi. Vaikka asunto-osakeyhtiöillä on käytössään keinoja pyrkiä rajoittamaan yhtiökokoukseen osallistuvien henkilöiden määrää (kuten esimerkiksi valtuutuskäytännöt, osallistuminen etäyhteyksin, ennakkokannanotto ja asioista päättäminen yhtiökokousta pitämättä), on etenkin isommilla asunto-osakeyhtiöillä haasteita rajoittaa kokoukseen kokoontuvien henkilöiden määrää. Kokouksien lykkääminen on yksi vaihtoehto, mutta se voi johtaa erimielisyyksiin taloyhtiöissä ja jopa vahingonkorvauskanteiden nostamiseen.

Lisäksi Kiinteistöliitto ehdottaa seuraavia väliaikaisia poikkeuksia asunto-osakeyhtiölakiin:

Etäosallistumista rajoittavien yhtiöjärjestysmääräysten soveltamatta jättäminen

Osallistuminen yhtiökokoukseen kokouksen ulkopuolelta tulisi sallia hallituksen päätöksin, vaikka etäosallistumisen mahdollisuuksia olisi rajoitettu yhtiöjärjestysmääräyksin. Sääntelyehdotuksemme on seuraava:

”Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 17 §:n 2 momentista poiketen hallitus voi tehdä päätöksen siitä, että kokoukseen voidaan osallistua myös kokouspaikan ulkopuolelta postin välityksellä tai teknisen välineen avulla yhtiöjärjestyksessä olevasta rajoituksesta huolimatta. ”

Nyt käsillä olevissa poikkeusoloissa on erittäin tärkeätä, että asunto-osakeyhtiöillä on mahdollisuus pitää välttämättömät yhtiökokoukset hyödyntäen hallituksen päätöksin mahdollisuuksia osallistua päätöksentekoon

1.4.2020

yhtiökokouspaikan ulkopuolelta. Tätä rajoittavat yhtiöjärjestysmääräykset tulisi sivuuttaa korona-epidemian torjumiseksi.

Ylimääräisen yhtiökokouksen pidon määräaika on pidennettävä 30.9.2020 asti

Kiinteistöliiton lakineuvontaan on tullut tiedusteluja ylimääräisen yhtiökokouksen koollekutsumista koskevasta velvoitteesta (AOYL 6 luvun 4 ja 5 §). Jos ylimääräistä yhtiökokousta vaatii esimerkiksi yli 1/10 osakekannasta omistava osakas, kutsu on toimitettava kahden viikon kuluessa siitä, kun yhtiö on saanut osakkaan ilmoituksen. Kokouskutsu on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta. Yhtiöjärjestyksessä voidaan pidentää lyhyempää määräaika ja lyhentää pidempää määräaika. (Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 20 §)

Kokoontumisrajoitteet on huomioitava myös ylimääräisen yhtiökokouksen pitämisessä. Ylimääräisen yhtiökokouksen päätettäväksi saatettavat asiat ovat usein sellaisia, että esimerkiksi osakkaiden kyselyoikeuden toteutuminen ja osakkaan oikeuksien täysimääräinen käyttäminen on turvattavissa vain pitämällä ”perinteinen” yhtiökokoustilaisuus. Hallitus voi kuitenkin käytännössä lykätä yhtiökokouksen pitämistä enintään kahdella ja puolella kuukaudella sitä koskevasta vaatimuksesta (edellyttäen, ettei yhtiöjärjestyksessä ole säädetty lyhyempää kokousaika). Nyt käsillä olevissa poikkeusoloissa Kiinteistöliitto ehdottaa mahdollisuutta lykätä ylimääräisen yhtiökokouksen pitoa siten, että kokous on pidettävä viimeistään 30.9.2020. Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 5 §:n 2 momentin korvaava sääntelyehdotuksemme on seuraava:

”Hallituksen on ilmoitettava ylimääräisen yhtiökokouksen tuleva pitoajankohta viimeistään 14 vuorokauden kuluessa vaatimuksen saapumisesta. Kokous on pidettävä viimeistään 30.9.2020. Ylimääräisen yhtiökokouksen koolle kutsumisaikaan sovelletaan asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 20 §:ä ja koollekutsumistapaan asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 21 §:ä.”

Huomionarvoista on, että ehdotuksessa viitattu ilmoitus ei ole varsinainen kokouskutsu, vaan hyvä hallinnointia osoittava kirjallinen reaktio esitettyyn vaatimukseen. Varsinainen kokouskutsu toimitettaisiin asunto-osakeyhtiölain kokouskutsuaikaa ja -tapaa koskevia säännöksiä noudattaen myöhemmin.

Kiinteistöliitto ehdottaa lisäksi siirtymäsäännöstä, jonka mukaan yllä mainittu korvaava ehdotus koskisi ylimääräisen yhtiökokouksen koolle kutsumista koskevia vaatimuksia, jotka on esitetty viimeistään [15.7].2020.

Yhtiökokouksen järjestäminen hallituksen päätöksin etäkokouksena, johon kaikki osakkaat osallistuvat ennakkoäänestäen

Kiinteistöliitto ehdottaa harkittavaksi, olisiko mahdollista säätää asunto-osakeyhtiöissäkin mahdolliseksi järjestää yhtiökokous pelkästään etäkokouksena

1.4.2020

siten, että kaikki osakkeenomistajat osallistuvat kokoukseen ennakkoäänestäen. Ennakkoäänestys esimerkiksi postitse olisi mahdollista kaikille osakkeenomistajille ja kohtelisi siten osakkaita yhdenvertaisesti.

Yhdistyslaki

Kiinteistöliitto esittää, että yhdistysten varsinaiset kokoukset voidaan järjestää 31.12.2020 mennessä vaikka yhdistyksen säännöissä määrätään tiukemmasta määräajasta.

Monilla yhdistyksillä on käytössä edelleen kahden vuotuisen yhdistyksen kokouksen malli. Yhdistyksen kevätkokouksessa tyypillisesti käsitellään tilinpäätöksen vahvistaminen ja vastuuvapauden myöntäminen ja syyskokouksessa valitaan seuraavalle vuodelle yhdistyksen hallituksen jäsenet ja tilintarkastaja sekä vahvistetaan toimintasuunnitelma ja mahdollisesti talousarvio.

Kevätkokouksen tai sen asioiden siirtäminen syyskokouksen yhteyteen tai jopa syyskokouksessa käsiteltäväksi ei aiheuttaisi muuta kuin sen, että yhdistyksen hallitukselle ja mahdolliselle muulle johdolle myönnettäisiin vastuuvapaus muutamaa kuukautta myöhemmin.

Samaa aikarajaa voisi soveltaa myös yhden vuosikokouksen yhdistykseen selkeyden vuoksi.

Kiinteistöliitto esittää myös, että 10 % äänileikkuria sovellettaisiin vain niihin yhdistykseen, joissa ei ole yhdistyksen sääntöjen rajoittavan säännöksen mukaan asiamiehen mahdollista edustaa valtakirjalla jäsentä.

Luonnoksessa esitetty 10 % äänileikkuri voisi muuttaa muun muassa liittomuotoisten yhdistysten kokousten voimasuhteita arvaamattomilla tavoilla. Liittomuotoisissa yhdistyksissä jäsenten määrä ei välttämättä ole kovin suuri, ja jäsenten äänimäärät voivat vaihdella paljon.

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Jenni Hupli
päälakimies, VT