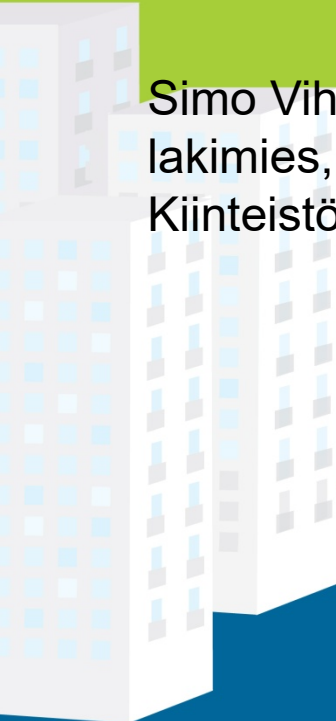


# Päätöksenteko taloyhtiössä

10.4.2019



Simo Vihemäki  
lakimies, luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja  
Kiinteistöliitto Uusimaa

**ASiantuntijat tukenasi**

**TALOYHTIÖN VANKKA KIVIJALKA**



**KIINTEISTÖLIITTO**  
Uusimaa

# Sisältö

---

- ✓ Kokouksen valmistelu
- ✓ Kokouskutsu
- ✓ Kokouksen toimihenkilöt
- ✓ Kokouksen kulku
- ✓ Asiamies ja avustaja
- ✓ Äänioikeus kokouksessa
- ✓ Osakkaan esteellisyys
- ✓ Päätöksenteko
- ✓ Pöytäkirja
- ✓ Päätösten täytäntöönpano

# Kokouksen valmistelu

---

- ✓ Yhtiöjärjestys
  - ✓ Kutsua koskevat määräykset, äänileikkuri, määräykset päätöksentekomenettelyistä
- ✓ Hallituksen esitykset
  - ✓ Esittelyyn valmistautuminen
- ✓ Selvitykset kunnossapitotarpeesta ja suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä
  - ✓ Selvitysten tulee olla laadittuina
  - ✓ Selvitysten esittelyyn valmistautuminen

# Kokouksen valmistelu

---

- ✓ Osakkaiden kyselyoikeuteen valmistautuminen
- ✓ Yhteistyö isännöitsijän kanssa
  - ✓ Esityslista
- ✓ Kutsu lain ja yhtiöjärjestyksen mukaan
  - ✓ Kutsuaika, kutsutapa, asiakirjojen nähtävänä pito, kokousilmoitus asukkaille
- ✓ Varautuminen äänestyksiin
  - ✓ Ovatko äänileikkuria, valtuutusta ja esteellisyyttä koskevat säännöt hallussa?

# Kokouskutsu

---

- ✓ hallitus kutsuu
- ✓ kirjallinen
- ✓ tapa ja aika yhtiöjärjestyksessä
- ✓ päätettävät asiat yksilöitynä
  - ✓ esim. päätetään ikkunoiden uusimisesta
- ✓ yhtiöjärjestyksen muutos - pääasiallinen sisältö

# Osakkaan oikeus saada asia käsitt.

---

- ✓ Kirjallinen yksilöity vaatimus hallitukselle
- ✓ Oltava yhtiökokousasia
- ✓ Hallitukselle hyvissä ajoin, ehtii kutsuun
- ✓ Ei asiaa, joka jo kertaalleen päätetty!
- ✓ Jos em. edellytykset täyttyy - asia mainitaan kokouskutsussa tai osakkaan kirje liitetään kokouskutsuun

# Kokouksen toimihenkilöt

---

- ✓ Kokouksen avaaja
  - ✓ Yleensä hallituksen pj
- ✓ Kokouksen puheenjohtaja
  - ✓ Usein hallituksen pj, mutta voi olla joku muukin
- ✓ Kokouksen sihteeri
  - ✓ Yleensä isännöitsijä
- ✓ Pöytäkirjantarkastajat ja ääntenlaskijat
  - ✓ Yleensä samat henkilöt
  - ✓ Yleensä 2 kpl ja osakkaita

# Asiamies ja avustaja

---

Oikeus käyttää asiamiestä

- Valtuutus osoitettava joko päivätyllä valtakirjalla tai muutoin luotettavalla tavalla
- **Mikä on luotettava tapa?**  
**Mitä erilaisia valtuutusmuotoja voi olla?**
  - Esim. sähköposti, tekstiviesti, puhelu + henkilöllisyyden varmistus kokouskäytännössä tavanomaisella tavalla
- **Mitä tehtävä, jos valtuutus ei ole kunnossa?**
  - Jos valtuutettu itsekkin osakas tai yhteisomistaja, tällöin läsnäolo- ja puheoikeus, mutta ei äänioikeutta ko. osakeryhmän osalta
  - Jos valtuutettu ei ole osakas tai yhteisomistaja, yhtiökokous päättää viimekädessä enemmistöllä, sallitaanko hänen läsnäolo kokouksessa



# Yhtiökokouksen kulku

---

- ✓ Kannatusmenettelyn hyväksyttäminen
  - ✓ Kannatusmenettely ei ole automaattisesti käytössä - täytyy hyväksyttää kokouksella
- ✓ Pj voi esittää, että vain kannatetut ehdotukset otetaan äänestykseen
  - ✓ Ei koske hallituksen ehdotuksia eikä vaalia
  - ✓ Jos yksikin vastustaa, kannatusmenettelyä ei voi noudattaa
  - ✓ Pj toteaa kannatusmenettelyn hyväksytyksi



# Yhtiökokouksen kulku

---

- ✓ Päätösasioiden käsittely
  - ✓ Pj ilmoittaa käsiteltävän asian
  - ✓ Asian ja hallituksen päätösehdotuksen esittely (isännöitsijä tai hallituksen jäsen)
  - ✓ Pj avaa keskustelun, jakaa puheenvuorot ja päättää keskustelun
  - ✓ Pj toteaa tehdyt esitykset tai päätöksen
  - ✓ Yksimielinen päätös tai äänestys
  - ✓ Ennen varsinaista äänestystä pj voi ehdottaa koeäänestystä → käsiä nostamalla, henkilö ja ääni periaate, alustava kanta
    - ✓ Pj:n tiedusteltava kultakin selvään vähemmistöön jääneeltä, vaatiiko varsinaista äänestystä
    - ✓ HUOM! Ei korvaa varsinaista äänestystä



# Äänestäminen

---

- ✓ ensin ilmoitetaan äänestystapa, jos vaihtoehtoisia, päätetään siitä
- ✓ esimerkiksi kädennostoäänestys, nimenhuutoäänestys, suljettu tai avoin lippuäänestys
- ✓ tarvittava ääntenenemmistö riippuu siitä, mistä asiasta ollaan päättämässä

# Yhtiökokouksen kulku - äänestys

---

- ✓ Pj:n ehdotus äänestysjärjestyksestä ja – tavasta
  - ✓ Esim. ensin kaksi hallituksen esityksestä kauimpana olevaa, lopuksi voittanut/hallituksen esitys
  - ✓ Esim. avoin äänestys, suljettu lippuäänestys
  - ✓ Jos joku vaatii lippuäänestystä, tulisi järjestää
- ✓ Äänestyksen tulos
  - ✓ Pj julistaa äänestyksen tuloksen
- ✓ Päätös
  - ✓ Pj julistaa tehdyn päätöksen

# Äänioikeus yhtiökokouksessa

---

- ✓ Osakkeenomistajalla, joka on
  - ✓ merkitty osakeluetteloon tai esittänyt luotettavan selvityksen saannostaan
  - ✓ osakkeenomistajan edustaja, valtuutettu
- ✓ Pääsääntö on 1 osake 1 ääni
  - ✓ Rajoituksena äänileikkuri
  - ✓ Kenelläkään ei enempää kuin 1/5 kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlask. äänistä
- ✓ yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä toisin

# 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

# Enemmistö päätös - pääsääntö

---

## ✓ Vaalit

- ✓ enemmän kuin puolet annetuista äänistä kannattaa - äänten mennessä tasan pj.n kanta
- ✓ Korjaukset, perusparannukset, uudistukset
- ✓ Tilinpäätös ja talousarvio
- ✓ Yhtiövästikkeen määrä
- ✓ Vastuuvapauden myöntäminen
- ✓ Päätös vahingonkorvauskanteesta
- ✓ Panttaussuostumuksen antaminen

Yhtiöjärjestysmääräyksellä enemmistövaatimusta voidaan tiukentaa.

# Määräenemmistö päätös

---

- ✓ 2/3 enemmistö kokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista
  - ✓ yhtiöjärjestyksen muuttaminen
  - ✓ suunnattu osakeanti
- ✓ Yhtiöjärjestyksessä voidaan tiukentaa esim. yhtiöjärjestyksen muuttamisen osalta
- ✓ Huom! Jotkut yhtiöjärjestysmuutokset ja yhdenvertaisuutta loukkaavat päätökset vaativat lisäksi joidenkin tai kaikkien osakkaiden suostumuksen.



# Kustannusten tasajako

---

- ✓ tasajako eli ns. hyötyperiaate
- ✓ kaikkien edellytysten täytyttävä:
  - ✓ korjaus tai uudistus
  - ✓ kohdistuu osakashallinnassa olevaan huoneistoon
  - ✓ hyöty ja kustannus yhtä suuret
- ✓ 2/3 enemmistöllä annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista
- ✓ muussa tapauksessa vastikeperusteesta poikkeaminen vain kaikkien osakkaiden suostumuksella

# Yhtiökokouksen pöytäkirja

---

- ✓ Merkittävä kokouksessa tehdyt päätökset
  - ✓ Mahdolliset eriävät mielipiteet
  - ✓ Jos äänestetty, äänestyksen tulos
  - ✓ Hyväksymättä jätetyt yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevat ehdotukset
  - ✓ Ääniluettelo
- ✓ Allekirjoitettava
  - ✓ Puheenjohtaja ja vähintään 1 ptk:n tarkastaja
    - ✓ Yhtiöjärjestysmääräykset
- ✓ Kuukauden kuluttua osakkaiden nähtävänä
  - ✓ Osakkaalla oikeus tutustua, saada jäljennöksiä
- ✓ Säilytettävä luotettavalla tavalla

# Päätösten täytäntöönpano

---

- ✓ Hallitus täytäntöön panee yhtiökokouksen päätökset
  - ✓ Delegointi isännöitsijälle käytännön tasolla
- ✓ Hallitus tai hallituksen jäsen ei saa noudattaa yhtiökokouksen tekemää päätöstä, joka on AOYL:n tai yhtiöjärjestyksen vastainen ja siksi pätemätön
  - ✓ Moitteenvaraisissa tapauksissa saattaa olla syytä odottaa moiteajan umpeen kulumista tai tarvittaessa järjestettävä uusi kokous
- ✓ Yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä ei saa ryhtyä yhdenvertaisuutta loukkaavaan toimenpiteeseen

# Avuksesi!

Kiinteistöliiton  
yhtiökokousvideot:

<http://www.youtube.com/kiinteistoliitto>

KIITOS!

JÄSENYYS KANNATTA



KIINTEISTÖLIITTO  
Uusimaa