18.5.2022

Talousvaliokunta
TaV@eduskunta.fi

HE 47/2022 VP

HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE LAEIKSI OSAKEYHTIÖLAIN, ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN, OSUUSKUNTALAIN JA YHDISTYSLAIN MUUTTAMISESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 31 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 20 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Lakimuutosehdotukset (koko hallituksen esityksen esittely)

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi osakeyhtiölakia, asunto-osakeyhtiölakia, osuuskuntalakia ja yhdistyslakia niin, että sallitaan etäyhteyden välityksellä ilman kokouspaikkaa pidettävät yhtiökokoukset, osuuskunnan ja edustajiston kokoukset sekä yhdistyksen ja valtuutettujen kokoukset. Niin sanotussa etäkokouksessa osakkeenomistaja, jäsen tai edustajiston tai valtuuston jäsen voisi käyttää täysimääräisesti oikeuksiaan kokouksen aikana etäyhteyden välityksellä. Puheoikeutta olisi voitava käyttää suullisesti. Ehdotuksen mukaan etäkokouksen pitämisen tai sallimisen edellytyksenä on määräys yhtiöjärjestyksessä tai säännöissä.

Täydet osallistumisoikeudet kokouspaikalla ja etäyhteyden välityksellä sisältävien niin sanottujen hybridikokousten järjestämisen edistämiseksi ehdotetaan, että tällaisesta kokousvaihtoehdosta säädetään erikseen ja että yhtiökokous taikka osuuskunnan tai yhdistyksen kokous voisi tavallisella enemmistöpäätöksellä päättää tällaisen etäosallistumisoikeuden sisältävästä yhtiöjärjestyksen tai sääntöjen muutoksesta. Ehdotetut muutokset koskevat myös osuuskunnan edustajiston ja yhdistyksen valtuutettujen kokouksia. Kaikissa yhteisömuodoissa lähtökohtaisesti hallitus voisi päättää hybridikokouksen pitämisestä, jollei yhtiöjärjestyksessä tai säännöissä rajoiteta hybridikokousten järjestämistä.

Lisäksi ehdotetaan, että asunto-osakeyhtiössä, joissa on vähintään 30 osakehuoneistoa, kymmenesosan yhtiön osakkeista omistavat voivat vaatia hybridikokouksen järjestämistä perinteisen yhtiökokouksen sijasta. Myös kokonaan etäyhteyden välityksellä pidettäviin yhtiökokouksiin siirtyneessä asunto-osakeyhtiössä vastaavan vähemmistöosuuden omistajat voisivat vaatia hybridikokousta.

Vähimmäisvaatimuksena olevan täydet oikeudet sisältävän kokousosallistumisen lisäksi yhtiö, osuuskunta ja yhdistys voisivat voimassa olevassa laissa säädettyä vastaavasti tarjota muita keinoja, kuten ennakkoäänestysmahdollisuuden ja mahdollisuuden käyttää puheoikeutta kirjallisesti ennen kokousta tai kokouksen aikana. Näiden lisämahdollisuuksien tarjoamisen sääntelyä ehdotetaan selvennettäväksi siten, että kokouksessa läsnäolijaksi katsottavan osakkeenomistajan tai jäsenen on voitava käyttää äänioikeuttaan ennen kokousta tai sen aikana. Ennakkoäänten huomioon ottamisen varmistamiseksi ehdotetaan, että ennakkoäänestyksen kohteena oleva päätösehdotus on esitettävä muuttamattoman yhtiökokouksessa tai osuuskunnan kokouksessa.

Lisäksi ehdotetaan etäosallistumisen tarjoamisen edistämiseksi, että tietyin edellytyksin osakkeenomistajan tai jäsenen ilmoitus etäosallistumisesta on sitova. Näin yhtiö, osuuskunta tai yhdistys voi paremmin mitoittaa kokouspaikan ja muut tarvittavat kokousresurssit todellisen tarpeen mukaan.

Etäyhteyksien häiriötilanteiden huomioon ottamiseksi ehdotetaan lisäksi osakeyhtiölakiin, asunto-osakeyhtiölakiin ja osuuskuntalakiin nimenomaisia säännöksiä kokouksen puheenjohtajan oikeudesta keskeyttää kokous yhteyshäiriön vuoksi.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2022.

Kiinteistöliiton lausunto

Kiinteistöliitto kannattaa asunto-osakeyhtiölain muutosehdotuksia, huomioiden erityisesti Ympäristövaliokunnan lausunnossa 20/2022 vp esitetyt huomautukset.

Kiinteistöliitto lausuu asunto-osakeyhtiölain muutosehdotusten osalta säädösehdotusjärjestyksessä lyhyesti seuraavaa:

<u>AOYL 6 luku 7 §: Osakkeenomistajan osallistumisoikeus</u>

Lakimuutosehdotuksessa ehdotetaan lisättäväksi asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 7 §:n uusi 3. momentti etäosallistumista koskevan ennakkoilmoittautumisen sitovuudesta. Ennakkoilmoittautumisen sitovuus voi ehdotuksen mukaan koskea vain osallistumista yhtiökokoukseen tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla. Lisäksi edellytyksenä on, että ennakkoilmoittautumisen sitovuudesta on ilmoitettu jo kokouskutsussa.

Kiinteistöliitto kannattaa säädösehdotusta ennakkoilmoittautumisen sitovuudesta ehdotetuin tavoin. Ehdotus tuo yhtiöille kaivattua helpotusta ns. hybridikokousten kokousjärjestelyiden suunnitteluun ja kokouskustannuksiin sekä yhtiökokousten hallinnolliseen läpivientiin.

Pidämme tärkeänä, että esitöiden yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan selvyyden vuoksi, että ennakkoilmoittautuminen sitoo myös osakkaan valtuutettua.

Pidämme myös tarpeellisena, että yksityiskohtaisissa perusteluissa on avattu selkeyden vuoksi käytäntöjä siitä, miten etäosallistujaksi ilmoittautujan tulee toimia kokousjärjestelyiden osalta.

AOYL 6:17 §: Kokouspaikka ja osallistuminen teknisen apuvälineen avulla

Kiinteistöliitto kannattaa sitä, että lakimuutosehdotuksen mukaan hallitus voisi jatkossakin päättää, että yhtiökokoukseen saa osallistua myös tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla kokouksen aikana. Huomionarvoista kuitenkin on, että lakimuutosehdotus antaa yhtiöille mahdollisuuden tällaisen osallistumisen kieltävän yhtiöjärjestysmääräyksen ottamisen yhtiöjärjestykseen, samoin kuin tällaisten jo voimassa olevien yhtiöjärjestysmääräysten soveltamisen myös jatkossa. Koronapandemian aikana on jo havaittu, että erilaiset yhtiökokousten pitomuodot ja ylipäänsä laissa säädetyt päätöksentekovaihtoehdot ovat osoittautuneet välttämättömiksi. Etäyhteyksien käyttöä rajoittavat yhtiöjärjestysmääräykset voivat hankaloittaa tarpeettomasti yhtiöiden päätöksentekoa ja hallinnon hoitoa. Kiinteistöliitto pitää tässä vaiheessa riittävänä Ympäristövaliokunnan ehdotusta siitä, että säännöksen toimivuutta on tarpeen seurata.

Kiinteistöliitto kannattaa lakimuutosehdotuksen 3. momenttia, joka mahdollistaisi yhtiökokouksen järjestämisen pelkästään etäkokouksena. Kiinteistöliitto pitää ehdotetuin tavoin tässä ajassa välttämättömänä, että ennen kuin etäkokousten pitoon ryhdytään, on yhtiön yhtiöjärjestykseen sisällytettävä etäkokouksen mahdollistava yhtiöjärjestysmääräys. Samoin pidämme välttämättömänä ehdotettua edellytystä siitä, että etäkokouksessa päätösvaltaa on voitava käyttää täysimääräisesti ja ajantasaisesti tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla kokouksen aikana. Tämä ehdotus takaa nähdäksemme parhaiten osakasoikeuksien yhdenvertaisen käyttämisen.

AOYL 6:17a §: Vähemmistöosakkeenomistajien oikeus etäosallistumiseen ja kokouspaikalla osallistumiseen

Lakimuutosehdotuksen 1. momentti vahvistaa toteutuessaan ensinnäkin osakasvähemmistön oikeutta etäosallistua yhtiökokoukseen suuremmissa taloyhtiöissä. Ehdotettu oikeuksien laajennus on tarpeen, jotta etäosallistuminen yhtiökokouksiin tulisi ylipäänsä laajemmin osaksi asunto-osakeyhtiöiden päätöksentekoa.

Ottaen kuitenkin huomioon yhtiöiden vaihtelevat valmiudet ns. hybridikokousten pitoon, on Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan välttämätöntä edetä maltillisesti.

Kiinteistöliitto kannattaakin ehdotusta edellyttäen, että se ehdotetuin tavoin säädetään koskevaksi yhtiöitä, joissa on vähintään 30 osakehuoneistoa. Tämän kokoluokan taloyhtiöt kuuluvat pääosin ammatti-isännöinnin piiriin ja yhtiöiden lähtökohtaiset valmiudet etäosallistumiskeinojen kustannustehokkaaseen tarjoamiseen ovat paremmat kuin pienempien, mahdollisesti jopa omatoimi-isännöintiä käyttävien yhtiöiden kohdalla.

Lakimuutosehdotuksen 30 osakehuoneiston kynnyksen laskeminen uhkaisi nähdäksemme lisätä pienempien taloyhtiöiden hallinnollisia kustannuksia, sillä pienempien yhtiöiden kohdalla hallituksella ei välttämättä ole käytettävissä yhtiön hallinnointiin ja kokousten pitoon tarvittavia resursseja (laitteet, ohjelmistot, kokousten läpivientivalmiudet). Pienempien yhtiöiden kohdalla vähemmistöosakkaiden oikeus vaatia etäosallistumismahdollisuutta ei näin ollen saa kohtuuttomasti hankaloittaa yhtiökokousten järjestämistä ja siten aiheuttaa lisäkustannuksia tai jopa painetta siirtyä ammattimaisen isännöintipalvelun piiriin.

Lakimuutosehdotuksen 1. momentin mukaan osakasvähemmistöllä tarkoitettaisiin osakasvähemmistöä, joka omistaisi vähintään kymmenesosan yhtiön osakekannasta. Kiinteistöliitto pitää osakasvähemmistön määritelmää kannatettavana. Ehdotus vastaa ylimääräisen yhtiökokouksen koolle kutsumista koskevaa osakasvähemmistölle säädettyä oikeutta (AOYL 6:5 §) ja on siten vakiintunut asunto-osakeyhtiöiden hallinnoinnissa.

Lakimuutosehdotuksen 1. momentin mukaan osakasvähemmistön on vaadittava tällaista osallistumista hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun. Kiinteistöliitto kannattaa ehdotusta myös tältä osin. Toimintatapa on identtinen nykyisin voimassa olevan AOYL 6:6 §:n kanssa, joka sääntelee osakkaan oikeutta saada haluamansa asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi vaatimalla sitä hallitukselta kirjallisesti niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Lakimuutosehdotuksen 2. momentti koskee etäkokouksia. Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä ehdotusta siitä, että yhtiön on tarjottava osakasvähemmistölle mahdollisuus osallistua etäkokoukseen myös perinteisellä kokouspaikalla. Asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden valmiudet etäosallistumiseen vaihtelevat merkittävästi alueellisesti ikääntyneen väestön takia, ja onkin välttämätöntä turvata myös digitaidottomien osallistumisoikeus asunto-osakeyhtiön yhtiökokoukseen.

Kiinteistöliitto kannattaa lakimuutosehdotuksen 2. momentin kohdalla osakasvähemmistön osalta ehdotettua 1/10 osakasvähemmistöä eli samaa osakasvähemmistöä kuin 1. momentin kohdalla. Samoin menettelytapa osakasoikeuksien käyttämiseksi on sama kuin 1. momentissa on ehdotettu. Kiinteistöliitto kannattaa ehdotuksia edellä 1. momentin kohdalla tarkemmin mainituin perustein.

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä, että Ympäristövaliokunnan lausunnossa on esitetty selkiyttävä täsmennys siitä, että osakasvähemmistön on vaadittava säädösehdotusten mukaista osallistumista nimenomaan kokouskohtaisesti.

AOYL 6:19 § Kokouskutsun sisältö ja 23 § Puheenjohtaja, ääniluettelo ja pöytäkirja

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotettuja muutoksia.

AOYL 6:24 § Jatkokokous ja kokouksen keskeytys teknisen häiriön vuoksi

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että asunto-osakeyhtiölakiin lisätään säännös puheenjohtajan oikeudesta päättää yhtiökokouksen keskeyttämisestä ja jatkamisesta 10 arkipäivän kuluessa *yhtiön* tietoliikenneyhteyden tai *yhtiön* kokouksen järjestämiseen käyttämän teknisen apuvälineen lakimuutosehdotuksessa säädetyn toimintahäiriön johdosta. Kyseistä 10 arkipäivän määräaikaa voidaan pitää realistisena huomioon ottaen mm. hybridikokouksissa kokoustilan hankkiminen.

Osakasoikeuksien näkökulmasta osakkaan oikeus osallistua yhtiökokoukseen ja päätöksentekoon on kiistatta merkittävin osakasoikeuksista. Asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa osakkailla on historiallisesti arvioiden ollut mahdollisuus liittyä kokoukseen ja poistua vapaasti kokouksesta millä hetkellä hyvänsä.

Ympäristövaliokunta on täsmentänyt lausunnossaan, että osallistumaan oikeutettuja olisivat ne, jotka *ovat osallistuneet* keskeytyneeseen kokoukseen. Ympäristövaliokunnan lausunnon mukaan muiden osallistumaan oikeutettujen osallistumiseen sovelletaan käytäntöjä, joita sovelletaan kokouksesta myöhästyneen oikeuteen tulla kokoukseen. Kiinteistöliitto pitää Ympäristövaliokunnan lausunnossa esitettyä täsmennystä perusteltuna lähtökohtana, ottaen huomioon, että kyse on keskeytyneen yhtiökokouksen jatkamisesta alkuperäisen kokouskutsun mukaisena.

AOYL 6:27§: Määräenemmistöpäätös

Lakimuutosehdotuksen mukaan yhtiöjärjestyksen muutokseen riittää enemmistöpäätös, jos muutoksen perusteella osakkeenomistajalle on tarjottava 17 §:n 2. momentissa tarkoitettu mahdollisuus oikeuksiensa käyttämiseen yhtiökokouksessa. Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että kevennetty päätösvaatimus koskettaa ehdotetuin tavoin vain etäosallistumismahdollisuutta perinteiseen yhtiökokoukseen.

Pelkkää etäkokousta koskevan yhtiöjärjestysmääräyksen ottaminen yhtiöjärjestykseen tulee edellyttää jatkossakin tavanomaista yhtiöjärjestyksen muutosmääräenemmistöä (2/3 määräenemmistöpäätös tai yhtiöjärjestyksessä määrätty tiukempi).

Voimaantulosäännös

Lakimuutosehdotusten on ehdotettu tulevan voimaan 1.7.2022. Kiinteistöliitto kannattaa sinällään ehdotettua voimaantuloajankohtaa.

Epäselvyyksien välttämiseksi olemme kuitenkin esittänyt toiveen, että valiokuntakäsittelyvaiheessa tarkennetaan tarkemmin, miten voimaantulosäännöstä sovelletaan käytännössä yhtiökokousten kohdalla. Ympäristövaliokunnan lausunto sisältää ehdotuksen siirtymäsäännöksestä, jonka mukaan säännöksiä sovelletaan kokoukseen, johon kutsu on toimitettu ehdotettujen säännösten mukaisena ja joka pidetään säännösten tultua voimaan. Kiinteistöliitto kannattaa ehdotetun sisältöistä siirtymäsäännöstä.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jenni Hupli
lakiasiainjohtaja, VT

Tiina Räsänen
lakimies