

6

YHTIÖKOKOUS

6

AOYL 6 luvussa ovat säännökset asunto-osakeyhtiön ylimmästä päättävästä elimestä eli yhtiökokouksesta. Luku jakautuu niin, että

- yleiset yhtiökokousta koskevat säännökset ovat 1–6 §:ssä
- yhtiökokoukseen osallistumista koskevat säännökset ovat 7–11 §:ssä
- yleiset yhtiökokouksen päätöksentekoa koskevat säännökset ovat 12–16 §:ssä
- yhtiökokousmenettelyä koskevat säännökset ovat 17–25 §:ssä
- yleisiä yhtiökokouksen päätöksentekovaatimuksia koskevat säännökset ovat 26–29 §:ssä
- kunnossapitoon ja uudistuksiin liittyvää päätöksentekoa koskevat säännökset ovat 30–33 §:ssä
- yhtiöjärjestyksen muuttamiseen, yhtiörakenteen muuttamiseen ja omaisuuden luovuttamiseen liittyvät päätöksentekoa koskevat säännökset ovat 34–37 §:ssä
- purkamista ja uusrakentamista koskevat säännökset ovat 38–45 §:ssä.

Luvun 1 §:ään on kirjattu pääsääntö siitä, että osakkaat käyttävät päätöksentekovaltaansa yhtiökokouksessa, ja 2 §:ssä on puolestaan yleissäännös yhtiökokouksen toimivallasta. 3 §:ään on kirjattu asunto-osakeyhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa esitettävät ja päätettävät asiat. 4 §:ssä luetellaan tilanteet, jolloin yhtiön tulee järjestää ylimääräinen yhtiökokous. 5 §:ssä määrätään, kenellä on oikeus vaatia ylimääräistä yhtiökokousta koolle kutsuttavaksi. 6 §:ssä säädetään osakkaan oikeudesta saada asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi.

Luvun 7 §:ssä on säännös osakkaan oikeudesta osallistua yhtiökokoukseen, ja 8 §:ssä puolestaan määrätään osakkaan oikeudesta käyttää valtuutettua ja avustajaa. 9 §:ään on kirjattu selventävä säännös siitä, että asunto-osakeyhtiön omilla osakkeilla ei voi osallistua eikä äänestää yhtiökokouksessa. 10–11 §:ssä määrätään taas muiden kuin osakkaiden oikeudesta osallistua yhtiökokoukseen.

Luvun 12 §:ssä säädetään siitä, millaisista asioista yhtiökokouksessa voidaan päättää. 13 §:ssä on säännös osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. 14 §:ssä määrätään yhtiökokouksen velvollisuudesta noudattaa yhdenvertaisuusperiaatetta. Osakkaan tai hänen valtuutettunsa esteellisyyttä koskevat säännökset ovat 15 §:ssä. 16 §:ssä määrätään, millä tavoin yhtiökokouksessa voidaan tehdä AOYL:n tai yhtiöjärjestyksen muotovaatimuksista poikkeava päätös.

Luvun 17 §:ssä määrätään, missä asunto-osakeyhtiön yhtiökokous on pidettävä ja millä tavoin osakas tai joku muu voi osallistua kokoukseen kokouspaikan ulkopuolelta.

17 a §:ssä on säännökset vähemmistöosakkaan oikeuksista etäosallistumiseen ja kokouspaikalla osallistumiseen. 18 §:ssä on säännökset yhtiökokouksen koolle kutsumisesta. Kokouskutsun sisällöstä sekä kutsuajasta ja -tavasta säädetään 19–21 §:ssä. 22 §:ssä on määräykset kokousasiakirjoista sekä niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä. 23 §:ssä määrätään yhtiökokouksen puheenjohtajasta sekä ääniluettelon ja yhtiökokouksen pöytäkirjan laatimisesta. 24 §:ssä on säännökset yhtiökokouksen mahdollisesta jatkokokouksesta sekä kokouksen keskeytyksestä teknisen häiriön vuoksi. 25 §:ssä on taas säännökset osakkaan kyselyoikeudesta yhtiökokouksessa.

Luvun 26 §:ssä määrätään, missä tilanteissa yhtiökokouksessa voidaan tehdä enemmistöpäätös. 27 §:ssä puolestaan määrätään, millaisista asioista tulee päättää määräenemmistöpäätöksellä. 28 §:ään on kirjattu edellytykset yhdenvertaisuusperiaatteen vastaiselle päätökselle. 29 §:ssä on viittaussäännös, jonka mukaan yhtiökokouksen päätöksen moittimisesta säädetään lain 23 luvussa.

Luvun 30 §:ssä todetaan, millaisista kunnossapitotoimista päättäminen kuuluu yhtiökokouksen vastuulle. 31 §:ssä määrätään, milloin kaikkien osakkaiden rahoittamasta uudistuksesta tulee päättää yhtiökokouksessa. 32 §:ssä on taas säädökset siitä, millä tavoin ja millaisissa tilanteissa yhtiökokous voi päättää osakkaiden maksuvelvollisuuden muuttamisesta kunnossapidon ja uudistuksen osalta. 33 §:ssä määrätään muista uudistuksista, joista yhtiökokous voi päättää. 33 a §:ssä on lisäksi säännös yhtiövastikkeen maksuperusteesta, kun yhtiökokous päättää sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi tarvittavasta uudistuksesta.

Luvun 34–35 §:ssä on säännökset siitä, millä tavoin ja millaisissa tilanteissa yhtiöjärjestystä voidaan muuttaa. 36 §:ään on lisäksi kirjattu säännökset yhtiöjärjestyksen kohtuullistamisesta. 37 §:ssä säädetään asunto-osakeyhtiön toiminnan tai yhtiömuodon muuttamisen tai lopettamisen sekä omaisuuden luovuttamisen edellytyksistä. 38 §:ssä on taas määräykset selvitystilasta ja yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttamisesta.

Luvun 39–41 §:ssä määrätään purkamisesta ja uusrakentamisesta sekä siihen liittyvästä suunnitelmasta ja asiantuntijan lausunnosta. 42 §:ssä on säännökset osakkaan oikeudesta vaatia osakkeidensa lunastusta purkamisessa ja uusrakentamisessa. 43 §:ssä määrätään yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastamisesta. 44 §:ssä on puolestaan säännökset uskotun miehen määräämisestä sekä tämän velvollisuuksista. Lopuksi luvun 45 §:ssä on säännökset vakuuden asettamisesta lunastushinnasta ja lunastushinnan tallettamisesta Lupa- ja valvontavirastoon.

Yleiset säännökset

1 § Osakkeenomistajien päätöksenteko

Osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa, jollei päätösvaltaa laissa tai yhtiöjärjestyksessä ole uskottu yhtiön hallitukselle.

Osakkeenomistajat voivat kuitenkin päättää myös yhtiökokousta pitämättä sille kuuluvasta asiasta silloin, kun he ovat yksimielisiä. Tällainen päätös on kirjattava, päivättävä, numeroitava ja allekirjoitettava. Jos yhtiössä on useampia kuin yksi osakkeenomistaja, vähintään kahden heistä on allekirjoitettava päätös. Kirjattuun päätökseen sovelletaan muuten, mitä yhtiökokouksen pöytäkirjasta säädetään.

6:1

6.1.1 Yhtiökokouksen yleistoimivalta

AOYL 6 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan osakkaat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa, jollei päätösvaltaa ole laissa tai yhtiöjärjestyksessä uskottu yhtiön hallitukselle. Säännös sisältää pääsäännön yhtiökokouksen asemasta ylimpänä toimivallan käyttäjänä asunto-osakeyhtiössä.

Muista osakeyhtiöistä poiketen asunto-osakeyhtiössä yleistoimivalta on annettu yhtiökokoukselle. Yhtiökokous on oikeutettu päättämään kaikista asunto-osakeyhtiön asioista – myös sellaisista, joita ei ole erikseen AOYL:ssä tai yhtiöjärjestyksessä määrätty yhtiökokoukselle tai yhtiön hallitukselle kuuluviksi. Muissa osakeyhtiöissä vastaava yleistoimivalta kuuluu yhtiön hallitukselle.¹

On kuitenkin huomattava, että sekä hallituksella että isännöitsijällä on AOYL:n mukaan itsenäinen toimivalta päättää toimivaltaansa kuuluvista asioista. Hallituksen yleisistä tehtävistä on säädetty AOYL 7 luvun 2 §:ssä ja isännöitsijän yleisistä tehtävistä AOYL 7 luvun 17 §:ssä. Lisäksi sekä hallitukselle että isännöitsijälle kuuluu useita erilaisia yksityiskohtaisia tehtäviä.

Hallituksen ja yhtiökokouksen välistä toimivaltaa on tarkemmin säännelty AOYL 7 luvun 2 §:ssä. Kyseisen lainkohdan mukaan hallitus tarvitsee yhtiökokouksen päätöksen toimiin, jotka yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen ovat epätavallisia tai laajakantoisia. Yhtiökokouksen päätös tarvitaan myös toimiin, jotka vaikuttavat olennaisesti

- osakkaan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämiseen
- osakkaan velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta
- osakkaan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämisestä aiheutuviin kustannuksiin.²

Toisaalta AOYL 6 luvun 1 §:ssä on ilmaistu se pääsääntö, että osakkaat tekevät asunto-osakeyhtiötä koskevat päätökset lähtökohtaisesti nimenomaan yhtiökokouksessa, vaikka AOYL antaa mahdollisuuden poiketa tästä menettelystä.

¹ Ks. Kyläkallio – Iirola – Kyläkallio 2003 s. 317–318.

² Ks. tarkemmin 7.2.2.

6.1.2 Päätöksenteko yhtiökokousta pitämättä

AOYL 6 luvun 1 §:n 2 momentissa on annettu mahdollisuus poiketa siitä pääsäännöstä, että osakkaat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa. Säännöksen mukaan osakkaat voivat päättää yhtiökokoukselle kuuluvista asioista myös yhtiökokousta pitämättä, mikäli he ovat asiasta yksimielisiä. Vaatimus yksimielisyydestä tarkoittaa yksimielisyyttä siitä, että asiasta päätetään yhtiökokousta pitämättä, ja yksimielisyyttä varsinaisen päätöksen sisällöstä.³

Yhtiökokousta pitämättä tehdyt yksimieliset päätökset on AOYL 6 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan kirjattava, päivättävä, numeroitava⁴ ja allekirjoitettava. Jos yhtiössä on useampi kuin yksi osakas, vähintään kahden osakkaan on allekirjoitettava päätös. Muilta osin kirjattuun päätökseen sovelletaan, mitä yhtiökokouksen pöytäkirjasta säädetään.

Keskeistä on, että asiakirjasta selvästi ilmenee, mitä osakkaat ovat päättäneet. Riittävää on, että vain päätös merkitään asiakirjaan. Esimerkiksi käytyä keskustelua ei ole pakko merkitä asiakirjaan. Asiakirjan, josta päätös ilmenee, on valmistuttava neljän viikon kuluessa päätöksen syntymisestä, ja siitä on myös toimitettava pyynnöstä osakkaalle jäljennös.⁵ Asiakirjaa on säilytettävä kuten pöytäkirjaa eli luotettavalla tavalla koko yhtiön olemassaolon ajan. Rinnastus pöytäkirjaan merkitsee myös sitä, että kirjattu päätös on ensi sijassa todisteluasiakirja, eikä se lopullisesti osoita tehdyn päätöksen sisältöä.⁶

AOYL:ssa ei ole erikseen säännöksiä siitä, milloin yksimielisesti ilman yhtiökokousta tehty päätös voitaisiin katsoa pätemättömäksi tai mitättömäksi. Koska päätös voidaan tehdä vain silloin, kun kaikki osakkaat ovat siitä yksimielisiä, päätöstä ei voida moittia tavallisilla yhtiökokouksen päätöksen moiteperusteilla.⁷ Päätös ei voi olla myöskään mitätön AOYL 23 luvun 2 §:n 1, 2 tai 3 kohdassa mainituilla perusteilla, koska se on syntynyt yksimielisesti. Edelleen kysymys ei ole kokouksesta, joten kokouskutsua koskevia säännöksiä ei ole pitänytkaan noudattaa.

Yksimielinen, yhtiökokouksen ulkopuolella tehty päätös voi sen sijaan mielestämme olla mitätön AOYL 23 luvun 2 §:n 4 kohdassa tarkoitetulla perusteella, eli jos päätös on sellainen, että sitä ei olisi saanut tehdä edes kaikkien osakkaiden suostumuksella. Vaikka AOYL:ssa ei ole erityistä säännöstä tällä tavoin tehdyn päätöksen moittimisesta, osakas voinee yleisten prosessuaalisten periaatteiden mukaisesti nostaa vahvistuskanteen päätöksen mitättömäksi julistamisesta esimerkiksi silloin, jos osakas ei ole ymmärtänyt päätöksen sisältöä osallistuessaan päätöksentekoon.

³ HE s. 113.

⁴ Päätöksen numeroinnilla tarkoitetaan sitä, että päätös numeroidaan osaksi yhtiökokouspöytäkirjojen juoksevaa numerointia.

⁵ Ks. 6.23.4.

⁶ KKO 2010:84: Osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n mukaan osakkaat voivat yksimielisinä yhtiökokousta pitämättä päättää yhtiökokoukselle kuuluvasta asiasta. Säännöksen mukaan päätös on kirjattava, päivättävä, numeroitava ja allekirjoitettava. Yksimielinen päätös ei kuitenkaan ole muotovirheen johdosta tehoton, sillä muotovaatimukset voidaan sanotun luvun 15 §:n mukaan osakkaiden suostumuksella sivuuttaa. Osakkaiden tekemän päätöksen sisältö voidaan siten osoittaa muullakin tavoin kuin esittämällä kirjattu päätös.

⁷ Ks. 23.1.1 (kirjan osassa 2).

Osakkaat eivät tietenkään voi tehdä yksimielistä päätöstä yhtiökokouksen ulkopuolella, jos kaikki osakkaat eivät voi osallistua päätöksen tekemiseen. Seuraavassa tapauksessa yhtiöjärjestyksen muuttamisesta tehtyä sovintoa ei voitu vahvistaa, koska asiassa ei ollut esitetty selvitystä siitä, että päätöstä olisivat olleet tekemässä kaikki yhtiön osakkaat:

KKO 2018:55

Korkein oikeus katsoi, ettei hovioikeus olisi sovinnon yhteydessä saanut vahvistaa yhtiöjärjestyksen muutosta koskevaa päätöstä. Sovittelussa osapuolina olivat olleet ainoastaan asunto-osakeyhtiö ja yksi sen osakkeenomistaja. Vahvistetusta sovinnosta ei ilmennyt eikä asiassa ollut muutoinkaan esitetty selvitystä siitä, että päätöstä yhtiöjärjestyksen muuttamisesta olisivat olleet tekemässä kaikki yhtiön osakkeenomistajat.

Käytännössä 1 §:n 2 momentin mahdollistama päätöksentekomenettely tulee kyseeseen lähinnä pienissä yhtiöissä taikka päätettäessä jostakin yksittäisestä asiasta. Vaikka osakkaan mahdollisuudet moittia kirjattua päätöstä ovat edellä kerrotulla tavalla rajalliset, riitaa voi syntyä esimerkiksi siitä, onko päätös kirjattu päätetyn sisältöisenä, taikka siitä, onko osakas antanut suostumuksensa päätöksen tekemiseen. Tällaisten riitaisuuksien välttämiseksi on suositeltavaa, että päätöksestä laadittavan asiakirjan allekirjoittavat kaikki yhtiön osakkaat.

Tässä säännöksessä kuvatun päätöksentekomenettelyn lisäksi yhtiökokous voi tehdä päätöksiä yhtiökokousmenettelyä koskevista muotovaatimuksista poikkeavalla tavalla, mikäli ne osakkaat, joita muotovaatimusten laiminlyönti koskee, antavat siihen suostumuksensa.⁸

LUKUNAYTE

2 § Toimivalta

(c) Kiinteistömedia Oy

Yhtiökokous päättää asioista, jotka sille tämän lain nojalla kuuluvat. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiökokous päättää sellaisesta hallituksen ja isännöitsijän toimivaltaan kuuluvasta asiasta, josta ei muualla tässä laissa erikseen säädetä.

Jäljempänä 7 luvun 7 §:ssä säädetään yhtiön hallituksen ja isännöitsijän toimivaltaan kuuluvan asian saattamisesta yhtiökokouksen päätettäväksi. Jos osakkeenomistajat ovat yksimielisiä, he voivat päättää asiasta, jonka hallitus voi siirtää yhtiökokouksen päätettäväksi.

6.2.1 Toimivallan jako yhtiökokouksen, hallituksen ja isännöitsijän kesken

AOYL 6 luvun 2 §:n 1 momentin mukaan yhtiökokous päättää asioista, jotka yhtiökokoukselle AOYL:n mukaan kuuluvat. Myös tämä säännös on ilmaus asunto-osakeyhtiön yhtiökokoukselle kuuluvasta yleistöimivallasta.

Yhtiökokouksen toimivaltaa on AOYL:ssa rajattu lähinnä siten, että lain 7 luvun 2 §:ssä on säädetty hallituksen tehtäviin ja toimivaltaan kuuluvista asioista sekä lain 7 luvun 17 §:ssä isännöitsijän tehtäviin ja toimivaltaan kuuluvista asioista. Lisäksi

⁸ Ks. 6.16.1.

AOYL:ssa on joukko yksittäisiä säännöksiä, joissa jokin tehtävä on säädetty joko hallituksen tai isännöitsijän tehtäväksi.

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan AOYL 6 luvun 2 §:n 1 momentin mukaan määrätä, että yhtiökokous päättää sellaisesta hallituksen ja isännöitsijän toimivaltaan kuuluvasta asiasta, josta ei AOYL:ssa erikseen säädetä. Toisin sanoen yhtiöjärjestyksellä voidaan siirtää yhtiökokouksen päätettäväksi hallituksen tai isännöitsijän yleisiä tehtäviä.⁹ Sen sijaan sen enempää hallituksen kuin isännöitsijän erityisiä AOYL:n mukaisia tehtäviä ei voida siirtää yhtiökokoukselle, ei edes yhtiöjärjestyksellä.¹⁰

Hallituksen tai isännöitsijän tehtävien siirtäminen yhtiökokoukselle ei vaikuta yhtiön edustamiskelpoisuuteen. Yhtiön edustajana tällaisessa yhtiökokouksen päätettäväksi siirretyssä asiassa toimii edelleen yleisten säännösten perusteella kelpoinen henkilö tai toimielin, siis isännöitsijä tai hallitus. Toimivallan siirtäminen ja yhtiökokouksen päätös vaikuttavat ainoastaan edustajan toimivaltaan.¹¹

Mikäli hallitus ja isännöitsijä tekevät päätöksiä yhtiökokoukselle siirretyissä asioissa, nämä toimivat toimivaltansa ylittäen ja saattavat joutua tästä vahingonkorvausvelvolliseksi. Tällöin hallitus ja isännöitsijä toimivat myös yhtiöjärjestyksen vastaisesti, mikä on AOYL 24 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettu vastuuperuste, ja he voivat joutua virheellisestä toiminnastaan vahingonkorvausvastuuseen. Menettely synnyttää myös tuotamusolettaman.¹²

Toisaalta toimivallan siirto hallitukselta tai isännöitsijältä yhtiökokoukselle tarkoittaa myös sitä, että vastuu päätöksen sisällöstä siirtyy yhtiökokoukselle. Yhtiön johto vastaa tällöin ainoastaan päätöksen täytäntöönpanosta ja valvoo yhtiökokouksen tekemän päätöksen lainmukaisuutta.

6.2.2 Asian siirtäminen yhtiökokouksessa päätettäväksi

AOYL 6 luvun 2 §:n 2 momentissa on viittaus lain 7 luvun 7 §:ään, jossa säädetään hallituksen ja isännöitsijän toimivaltaan kuuluvan asian saattamisesta yhtiökokouksen päätettäväksi.

Asunto-osakeyhtiön hallitus voi esimerkiksi tarkoituksenmukaisuussyistä tai mahdollisten erimielisyyksien välttämiseksi siirtää jonkin päätösvaltaansa kuuluvan asian yhtiökokouksen päätettäväksi, jolloin asia saatetaan yhtiön ylimmän päätöksentekuelimen päätettäväksi. Asunto-osakeyhtiöissä pienikin asia saattaa olla osakkaiden mielestä merkityksellinen, ja hallituksen saattaa olla parempi siirtää tällainen asia yhtiökokouksessa päätettäväksi. Tässä yhteydessä on syytä huomata, että hallitus ei voi siirtää sen enempää hallituksen kuin isännöitsijän erityisiin tehtäviin kuuluvia asioita yhtiökokouksessa päätettäväksi.

Hallitus voi siirtää yhtiökokouksen päätettäväksi myös sellaisen asian, jonka suhteen se ei ole varma siitä, kuuluuko asia hallituksen yleisiin tehtäviin vai ei. Kyseessä saattaa olla esimerkiksi asia, joka voisi olla sillä tavoin epätavallinen tai laajakantoinen, että siihen tarvittaisiin AOYL 7 luvun 2 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaisesti yhtiökokouksen päätös. Siirtämällä asian yhtiökokouksen päätettäväksi hallitus toimii varmasti oikein.

⁹ Ks. 7 luvun 2 ja 17 § ja niiden yhteydessä esitettyä.

¹⁰ HE s. 114.

¹¹ HE s. 114.

¹² HE s. 114.

AOYL 6 luvun 2 §:n 2 momentissa on myös maininta siitä, että osakkaat voivat yksimielisesti päättää sellaisesta asiasta, jonka hallitus voi siirtää yhtiökokouksen päätettäväksi. Tällä tarkoitetaan tilannetta, jossa hallitus ei ole vielä siirtämispäätöstä tehnyt. Koska tämä säännös on sijoitettu AOYL 6 luvun 2 §:ään, jossa käsitellään yhtiökokouksen toimivaltaa, säännöksellä lienee tarkoitettu, että yksimieliset osakkaat voivat tehdä tässä tarkoitettun päätöksen ainoastaan yhtiökokouksessa, eivät siis AOYL 6 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla yhtiökokousta pitämättä. Koska säännöksessä on edellytetty kaikkien osakkaiden yksimielisyyttä, tällaisessa tilanteessa yhtiökokouksesta poissa olevien osakkaiden suostumukset pitää hankkia erikseen.

3 § Varsinainen yhtiökokous

6:3

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiöjärjestyksessä ei voida määrätä muusta määräajasta.

Kokouksessa on esitettävä:

- 1) tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus;
- 2) hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin; sekä
- 3) hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.

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, jollei tässä laissa säädetä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin näiden toimikaudesta tai valinnasta; sekä
- 6) muista yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista.

Jos yhtiö on konsernin emoyhtiö, kokouksessa on esitettävä myös konsernitalinpäätös ja toimintakertomus. Kokouksen on päätettävä myös konsernitalinpäätöksen vahvistamisesta.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiössä pidetään tilikauden aikana useampia varsinaisia yhtiökokouksia. Tällöin 3 momentin 4–6 kohdassa tarkoitettua asiasta voidaan päättää yhtiökokouksessa, joka pidetään yli kuuden kuukauden kuluessa edellisen tilikauden päättymisestä.

Edellä 2 momentin 2 ja 3 kohdassa tarkoitettuihin selvityksiin sisältyvät tiedot kunnossapito- ja muutostöistä on toimitettava Maanmittauslaitokselle noudattaen huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 a §:ää. (3.2.2023/152)

6.3.1 Varsinaisen yhtiökokouksen pitoaika

AOYL 6 luvun 3 §:n 1 momentin mukaan asunto-osakeyhtiön varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiöjärjestyksessä ei voida määrätä muusta määräajasta.

Yhtiökokousta ei voida siis määrätä pidettäväksi aiemmin tai myöhemmin kuin kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Estettä ei ole kuitenkaan sille, että yhtiökokous käytännössä pidetään esimerkiksi maalisi- tai huhtikuussa sen mukaan kuin hallitus päättää.

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä saattaa edelleen olla VAOYL:n aikainen määräys siitä, että yhtiökokous tulee pitää esimerkiksi huhtikuun loppuun mennessä. AOYL 6 luvun 3 §:n 1 momentin säännös kuitenkin syrjäyttää tällaisen määräyksen, joka siten on mitätön.

Useimpien asunto-osakeyhtiöiden tilikausi on kalenterivuosi, joten varsinainen yhtiökokous on pidettävä kesäkuun loppuun mennessä.

Jos asunto-osakeyhtiö ei jostakin syystä pysty pitämään varsinaista yhtiökokousta laissa säädettyssä määräajassa, yhtiökokous voidaan pitää myöhemminkin ja siellä voidaan tehdä laillisia yhtiökokouspäätöksiä. Koska hallitus on vastuussa yhtiökokouksen pitämisestä ajallaan, hallitus voi periaatteessa joutua vahingonkorvausvelvolliseksi, jos kokousta ei ole pystytty pitämään ajallaan ja siitä aiheutuu yhtiölle jotakin vahinkoa. Käytännössä korvattavaa vahinkoa syntyy vain harvoin.

Varsinaisia yhtiökokouksia voi olla useampiakin kuin yksi, jos asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä niin määrätään. Monissa yhtiöissä pidetäänkin kevätyhtiökokouksen lisäksi syysyhtiökokous. Syysyhtiökokous voidaan luonnollisesti pitää myöhemmin kuin kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.¹³

6.3.2 Varsinaisessa yhtiökokouksessa esitettävät asiat

AOYL 6 luvun 3 §:n 2 momentissa säädetään siitä, mitkä asiakirjat ja selvitykset varsinaisessa yhtiökokouksessa on vähintään esitettävä. Näitä on käsitelty seuraavassa.

Tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus. AOYL 6 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan yhtiökokouksessa on esitettävä tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus.

Tilinpäätös. Tilinpäätös on KPL 3 luvun 6 §:n mukaan laadittava neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Monien yhtiöiden yhtiöjärjestyksessä on lisäksi määräyksiä siitä, milloin tilinpäätöksen tulee olla valmis (esim. kahden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä). Jos yhtiöjärjestyksen määräys tilinpäätöksen valmistumisaikakohdasta poikkeaa KPL 3 luvun 6 §:n määräyksestä ja määräys on otettu yhtiöjärjestykseen ennen AOYL:n voimaantuloa, voimaannapolain mukaan tällaisen määräyksen sijasta sovelletaan KPL:n säännöstä.¹⁴ Tämä mahdollistaa sen, että asunto-osakeyhtiöt ja niiden isännöitsijät voivat hyödyntää mahdollisuuden pitää varsinainen yhtiökokous kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

¹³ Ks. 6.3.5.

¹⁴ Ks. voimaannapolain 11 § (kirjan osassa 2).

Tilinpäätöksen sisältöä koskevat tarkemmat säännökset ovat AOYL 10 luvun 3 §:ssä, jossa käytännössä viitataan KPL:iin.¹⁵

Toimintakertomus. Yhtiökokouksessa on esitettävä myös toimintakertomus. Kysymys on hallituksen asunto-osakeyhtiölle laatimasta toimintakertomuksesta, joka yhtiökokouksessa ainoastaan esitetään. Sitä ei siis yhtiökokouksessa vahvisteta eikä siitä tehdä päätöstä. Koska toimintakertomus on hallituksen laatima ja on myös ollut tilintarkastajien käytössä tilintarkastusta suoritettaessa, yhtiökokouksessa ei voida enää tehdä muutoksia siihen. Yhtiökokouksessa saattaa syntyä keskustelua toimintakertomuksen kirjauksista, mutta yhtiökokous ei voi päättää muuttaa toimintakertomuksen sisältöä. Pienempien muutosten osalta toimitaan useimmiten niin, että yhtiökokouksen sihteeri kirjaa esitetyt muutosehdotukset pöytäkirjaan, ja hallitus harkitsee kokouksen jälkeen, ovatko esitetyt muutosehdotukset tarpeellisia ja mahdollisia tehdä.

Säännökset toimintakertomuksen sisällöstä on kirjattu AOYL 10 luvun 3 sekä 5–7 §:ään.¹⁶

Velvollisuus esittää toimintakertomus yhtiökokouksessa poikkeaa OYL:sta, jonka mukaan toimintakertomustiedot voidaan tietyin edellytyksin esittää tilinpäätöksen liitetietoina. Tämä johtuu siitä, että osakkaiden tiedontarve, asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen yleistoimivalta sekä toimintakertomuksen sisältö huomioon ottaen on katsottu perustelluiksi edellyttää toimintakertomuksen esittämistä asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa.¹⁷

Tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus. Yhtiökokouksessa on lisäksi esitettävä tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus. Jos yhtiössä ei lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa tai toiminnantarkastajaa eikä näitä ole valittu, ei tarkastuskertomusta luonnollisestikaan esitetä.¹⁸

Tilintarkastuskertomus on luovutettava yhtiön hallitukselle viimeistään kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta.¹⁹ Monen yhtiön yhtiöjärjestyksessä on määräys siitä, että tilintarkastuskertomuksen tulee valmistua esimerkiksi viimeistään 15.3. tai 15.4. Jos tällainen määräys on otettu yhtiöjärjestykseen ennen AOYL:n voimaantuloa, sen asemesta voidaan voimaannpanolain mukaan soveltaa tilintarkastuslain 3 luvun 6 §:n säännöstä tilintarkastuskertomuksen antamisajankohdasta.²⁰ Toisaalta monissa uusissakin yhtiöjärjestyksissä määrätään tilintarkastus- tai toiminnantarkastuskertomuksen luovuttamisesta viimeistään kolme viikkoa ennen yhtiökokousta hallitukselle, jotta hallitukselle jäisi aikaa käsitellä tarkastuskertomusta ennen kokouskutsujen lähettämistä. Jos tällainen määräys on otettu yhtiöjärjestykseen AOYL:n voimassaoloaikana, tulee määräystä noudattaa.

¹⁵ Ks. 10.3.1 (kirjan osassa 2).

¹⁶ Toimintakertomuksen sisältöä käsitellään tarkemmin jäljempänä käsiteltäessä AOYL 10 luvun 3, 5 ja 7 §:n säännöksiä (kirjan osassa 2).

¹⁷ HE s. 115.

¹⁸ HE s. 115.

¹⁹ Ks. tilintarkastuslain (1141/2015) 3 luvun 6 §.

²⁰ Ks. 30.14.1 (kirjan osassa 2).

Toiminnantarkastuskertomus on luovutettava asunto-osakeyhtiön hallitukselle niin ikään viimeistään kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta.²¹ Toiminnantarkastuskertomuksen sisällöstä säädetään AOYL 9 luvun 10 §:ssä.²²

Hallituksen kirjallinen selvitys tulevista kunnossapitotarpeista. AOYL 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan yhtiökokouksessa tulee esittää hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Käytännössä tästä selvityksestä käytetään nimitystä *kunnossapitotarveselvitys*.

Säännöksen tarkoituksena on kiinnittää asunto-osakeyhtiöiden hallinnossa toimivien henkilöiden ja osakkaiden huomio pitkäjänteisen kiinteistönhoidon tarpeeseen ja tulevien toimenpiteiden rahoituksen järjestämiseen. Tällä tavoin on haluttu korostaa kiinteistön kunnon seurannan sekä hoidon suunnitelmallisuutta.²³

Kysymys on nimenomaan hallituksen laatimasta kirjallisesta selvityksestä. Vaatimus selvityksen kirjallisesta muodosta lisättiin lakiin ympäristövaliokunnan mietinnön perusteella. Kirjallista muotoa pidettiin suullista selvitystä parempana, koska kirjallinen muoto varmistaa sen, että selvityksen yksityiskohdat ja laatimisen ajankohta voidaan todentaa myöhemmin.²⁴

Joissakin asunto-osakeyhtiöissä ei tehdä erillistä selvitystä, vaan tiedot pelkästään sisällytetään yhtiön toimintakertomukseen. Mielestämme tämä ei kuitenkaan useimmiten ole riittävä tapa laatia kunnossapitotarveselvitystä. Tällainen menettely voi riittää ainoastaan uudessa asunto-osakeyhtiössä, jossa seuraavien viiden vuoden kunnossapitotarpeet ovat vähäiset.

Koska kyseessä on hallituksen selvitys, joka esitetään yhtiökokoukselle, yhtiökokous ei voi tehdä muutoksia selvitykseen. Selvityksestä ei myöskään tehdä yhtiökokouksessa päätöstä. Mikään ei tietenkään estä sitä, että hallitus ottaa AOYL:n edellyttämän selvityksen lisäksi yhtiökokouksessa nimenomaisesti käsiteltäväksi ja päätettäväksi joitakin selvitykseen sisältyviä hankkeita. Yhtiökokous voi myös erikseen päättää kuntotutkimuksesta, korjausohjelmasta tai niin sanotusta pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmasta (PTS:stä).

Käytännössä hallituksen kunnossapitotarveselvitys lähetetään yleensä muun yhtiökokousaineiston mukana yhtiön osakkaille. Kokouksessa isännöitsijä tai joku hallituksesta esittelee selvityksen osakkaille, ja pöytäkirjaan tehdään merkintä, jonka mukaan ”esitettiin hallituksen selvitys korjaustarpeesta vuosille 20XX–20XX”. Selvitystä ei ole pakko liittää yhtiökokouspöytäkirjaan, joskin sitä voi pitää suositeltavana. Tässä yhteydessä on syytä todeta, että hallituksen selvitystä tulevasta korjaustarpeesta ei ole säädetty sellaiseksi kokousasiakirjaksi, jonka tulisi vähintään kahden viikon ajan ennen kokousta olla osakkaiden nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa.²⁵

²¹ Ks. 9.10.2 (kirjan osassa 2).

²² Toiminnantarkastuskertomuksen sisältöä käsitellään AOYL 9 luvun 10 §:n käsittelyn yhteydessä (kirjan osassa 2).

²³ HE s. 115.

²⁴ YmVM 10/2009 s. 16.

²⁵ Ks. 6.22.1.