

Asia: VN/2935/2021

Lausuntopyyntö - Uusi väliaikainen laki yhteisöjen kokouksista

Lausunnonantajan lausunto

1. Minkä tahon kannalta annat lausunnon:

Viranomainen

2. Onko tarpeen jatkaa voimassa olevan väliaikaisen lain 677/2020 mukaisia kokouksen järjestämistä ja osallistumista helpottavien poikkeusten voimassa oloa?

Muu ehdotus, mikä [Kaikki HE-luonnoksessa tarkoitettut yhteisöt on syytä sisällyttää väliaikaislain sovellusalaan.]

Perustelut:

- Covid-19 -epidemia tai pandemia jatkuu globaalisti, eikä ole syytä lähteä siitä, että uuden väliaikaisen lain voimassaoloaikana tilanne olisi vielä täysin palautunut normaaliksi Suomessa.
- Kuten esitysluonnoksessa ja jo kahden aikaisemman väliaikaisen lain perusteluissa on tuotu esiin, sekä kysymyksessä olevien yhteisöjen, niiden osakkaiden tai jäsenien ja yhteiskunnan kannalta on tärkeää varmistaa yhteisöjen päätöksenteon toimivuus ja toimintaedellytykset myös poikkeusaikana.

3. Mihin asti poikkeusten voimassaoloa on mielestäsi tarpeen jatkaa?

Kesäkuun 2022 loppuun

Perustelut:

- Väliaikaisten lakien perusteluissa on lausuttu aivan oikein, että kysymyksessä olevien yhteisöjen kokoukset voivat edellyttää huomattavaa valmistelu-aikaa.

- On tärkeää, että sanotut yhteisöt voivat riittävän pitkäjärjestyksellä suunnitella toimintaansa, minkä vuoksi väliaikaisen lain voimassaoloa on hyvä jatkaa kesäkuun 2022 loppuun.
- Väliaikaisten lakien perusteluissa on lausuttu myös siitä, että vastaisuudessa niitä keinoja, joita nyt on annettu yhteisöille pandemiasta johtuvissa poikkeusoloissa, voitaisiin ajatella myös pysyviksi ratkaisuksi asianomaisille yhteisöille; väliaikaisen lainsäädännön voimassaolon jatkaminen riittävän pitkäksi ajaksi antaa enemmän kokemuksia välineiden ja keinojen toimivuudesta ja parhaista käytännöistä (best practises), joiden perusteella tulevaa lainsäädäntöä voidaan suunnitella.

4. Muut ehdotukset ja kommentit

- Maanmittauslaitos pitää tärkeänä, että kysymyksessä olevien yhteisöjen päätöksenteko ja toimintaedellytykset turvataan vallitsevan pandemian aikana samalla, kun huolehditaan terveydensuojelun vaatimuksista; tämä on tärkeää sekä yhteisöille, niiden osakkaille tai jäsenille, että yhteiskunnalle ja sen taloudelle.
- Myös kiinteistönvaihdannan ja kiinteistöjen vakuuskäytön kannalta voi olla merkityksellistä, että sanotut yhteisöt voivat pitää päätösvaltaiset kokouksensa siten, että osakkaat ja jäsenet voivat osallistua asettamatta itseään terveydelliseen vaaraan.
- Uusimmassa ehdotuksessa väliaikaiseksi laiksi yhteisöjen käyttöön ehdotetut keinot edellä olevan turvaamiseksi ovat de facto samat kuin aikaisemmassa väliaikaislaissa (677/2020), joka on voimassa tällä hetkellä, ja jonka voimassa olo päättyy 30.6.2020. Maanmittauslaitos kuitenkin katsoo, että pandemian pitkittyessä, ja sen ollessa jopa pahentunut aivan viime aikoina, on perusteltua kehittää lain sisältöä jossain määrin kattavampaan suuntaan.
- Ensimmäisessä yhteisöjen kokouksia koskevassa väliaikaislaissa (290/2020), joka oli voimassa 1.5.2020–30.9.2020, mahdollistettiin yhteisöjen vuosikokousten siirtäminen lain tai sääntöjen vaatimuksista riippumatta niin, että kokous voitiin pitää syyskuun 2020 loppuun mennessä; tätä mahdollisuutta ei enää ollut nyt voimassa olevassa väliaikaislaissa eikä liioin nyt ehdotettavassa uudessa laissa; tältä osin lain perusteluissa on todettu, että jo nyt voimassa olevat helpotukset, kuten asiamiesten laajempi käyttö ja etäosallistumismahdollisuudet, sekä jo käytössä ollut varautumisaika, riittävät; Maanmittauslaitos lausuu tältä osin, että epidemian jälleen pahennuttua olisi perusteltua vielä harkita uudestaan kokousten siirtämismahdollisuuttakin; nykyisissä olosuhteissa voisi olla jälleen perusteltua antaa mahdollisuus siirtää lakimääräisiä kokouksia syyskuun 2021 loppuun saakka; tämä yhdistettynä tulevaan kesäkauteen, jolloin virustaudit leviävät hitaammin, sekä mahdollisten rokotusten nykyistä laajamittaisempaan käynnistymiseen, voitaisiin helpottaa tilannetta ja ehkäistä taudin leviämistä ehkä merkittävästikin, kun yhteisöjen kokousten kaltaiset suuretkin tilaisuudet voitaisiin siirtää myöhemmäksi.

- Hallituksen esitysluonnoksessa lausutaan (s. 3 ylhäällä), että "[v]oimassa oleva laki väliaikaisesta poikkeamisesta osakeyhtiölaista, asunto-osakeyhtiölaista, osuuskuntalaista, yhdistyslaista ja eräistä muista yhteisölaeista Covid-19 epidemian leviämisen rajoittamiseksi (677/2020, voimassa oleva väliaikainen laki) säädettiin syksyn 2020 ja kevään 2021 yhtiökokousten ja ... järjestämisen helpottamiseksi..." Maanmittauslaitos huomauttaa, että voimassa olevassa väliaikaislaissa (677/2020) ei ole säännöksiä, joilla olisi poikettu asunto-osakeyhtiölaista; siten esitysluonnoksen tässä siteerattu lause on virheellinen tuolta osin; lisäksi Maanmittauslaitos lausuu, että liioin tässä uudessa väliaikaislakia koskevassa ehdotuksessa ei ole säännöksiä, jotka mahdollistaisivat asunto-osakeyhtiölaista poikkeamisen pandemian aikana.

- Mitä tulee juuri asunto-osakeyhtiöihin ja siihen, että väliaikaislaissa ei ole lainkaan säännelty miltään osin tilanteen helpotuksia niiden osalta, Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi, tulisiko nyt käsillä olevaa uutta lakiehdotusta tältä osin vielä täydentää; ensimmäisessä väliaikaislaissa (290/2020) asunto-osakeyhtiöistä oli sisällytettyä säännös siitä, että niiden yhtiökokouksia voitiin siirtää syyskuun 2020 loppuun; muilta osin sanotussa laissa ei ollut asunto-osakeyhtiöitä koskevaa sääntelyä, eikä sitä siten liioin ole lainkaan nyt voimassa olevassa väliaikaislaissa (677/2020).

- Syynä siihen, että asunto-osakeyhtiöille ei ole nähty tarpeelliseksi esittää väliaikaisia helpotuksia kokousmenettelyyn, on ollut luonnollisesti se, että jo nykyisin, ilman erityissääntelyä, asunto-osakeyhtiöiden hallituksilla on tosiasiallisesti mahdollisuus järjestää talo-osakkaille etäosallistumismahdollisuus asuntoyhtiön yhtiökokouksiin (AOYL 6 luku 17 § 2 mom.); asuntoyhtiöissä on mahdollista osallistua yhtiökokouksiin lisäksi valtuutettu asiamies kokoukseen lähettämällä; tiedossa on kuitenkin, että asunto-osakeyhtiöiden hallitukset eivät ole olleet kovin halukkaita järjestämään etäosallistumismahdollisuutta; on tullut esiin, että tällaista mahdollisuutta ei ole järjestetty edes osakkaiden pyynnöstä; tämä näyttäisi osoittavan, että sääntely ei ole ollut kovin toimivaa asunto-osakeyhtiöiden osalta; jos yhtiöt järjestävät ainoastaan fyysiseen läsnäoloon perustuvia yhtiökokouksia, niillä osakkailla, jotka eivät esim. riskiryhmään kuulumisen vuoksi uskalla tämän vuoksi lainkaan osallistua kokoukseen, ei ole samanlaisia mahdollisuuksia vaikuttaa asuntoyhtiön päätöksentekoon kuin muilla osakkailla; sääntely ei näin ollen ole välttämättä toimivaa osakkaiden oikeuksien ja yhdenvertaisuuden toteutumisen kannalta.

- Eduskunnan talousvaliokunta lausui ensimmäistä väliaikaislakia (290/2020) koskevassa mietinnössään (TaVM 8/2020 vp), että "[t]alousvaliokunta pitää tärkeänä seurata sääntelyn toimivuutta erityisesti osakkeenomistajien oikeuksien ja yhdenvertaisuuden toteutumisen kannalta. Talousvaliokunta korostaa, että mikäli sääntelyn voimassaoloa olisi tarpeen jatkaa nyt esitetystä, asunto-osakeyhtiölakiin kohdistuvia muutostarpeita tulee arvioida nyt esitettyä laajemmin". Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi, tulisiko edellä selostetun vuoksi pohtia sitä, että etenkin suuremmissa asuntoyhtiöissä, joissa on esimerkiksi vähintään 50 asuntoa tai sitä enemmän, hallitukset velvoitettaisiin järjestämään yh-tiökokouksiin etäosallistumismahdollisuus; tällaiset yhtiöt ovat jo tavallisesti ammatti-isännöitsijöiden hoitamia, jolloin tekniset valmiudet ja tietotaito etäosallistumisen järjestämiseen pitäisi olla olemassa; samalla tulisi luonnollisesti olla mahdollista vaatia ennakoilmoittautumista kokoukseen kaikilta, jotka haluavat osallistua etäyhteyden välityksellä, jotta etäyhteyden järjestäminen olisi käytännössä mahdollista; tästä pitäisi ilmeisesti myös tällöin säätää väliaikaislaissa.

- Väliaikaislaeissa ei ole liioin säädetty erityisesti kokousjärjestelyistä osakeyhtiöissä muutoin kuin siinä tapauksessa, että kysymys on pörssiyhtiöistä; usein kysymys onkin 1–2 hengen yhtiöistä, jolloin tarvetta erityissäätelyyn ei ole; lisäksi samoin kuin asunto-osakeyhtiölaki, myös osakeyhtiölaki jo nykyisin de facto mahdollistaa sen, että hallitus voi halutessaan järjestää yhtiökokoukseen etäosallistumismahdollisuuden (OYL 5:16.2); osakeyhtiöiden yhtiökokouksissa myös asiamiesten käyttö on lähtökohtaisesti sallittua.

- On kuitenkin olemassa myös sellaisia osakeyhtiöitä, joissa on osakkaita kymmeniä, jopa satoja, ja jotka eivät ole pörssiyhtiöitä; Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi, että nyt ehdotettavassa väliaikaislaissa veloitettaisiin tietyn osaksmäärän ylittävien suurten osakeyhtiöiden, jotka eivät kuitenkaan ole pörssiyhtiöitä, hallitukset järjestämään yhtiökokoukseen etäosallistumismahdollisuus; samalla tulisi luonnollisesti olla mahdollista vaatia ennakoilmoittautumista kokoukseen kaikilta, jotka haluavat osallistua etäyhteyden välityksellä, jotta etäyhteyden järjestäminen olisi käytännössä mahdollista; tästä pitäisi ilmeisesti tällöin säätää myös väliaikaislaissa.

- Periaatteessa se, mitä edellä on lausuttu asunto-osakeyhtiöiden tai osakeyhtiöiden hallitusten velvollisuudesta järjestää tietyissä tapauksissa etäosallistumismahdollisuus yhteisön kokoukseen, voisi tulla kysymykseen jäsenmäärältään suurissa yhdistyksissä; etäosallistumismahdollisuus on yhdistyksissä usein houkuttelevampi vaihtoehto kuin oikeus asiamiesten käyttöön.

- Maanmittauslaitos huomauttaa, että yhteisöoikeudessa yhteisön kokouksen moiteperusteena voi olla se, että osakas tai jäsen ei ole saanut mahdollisuutta osallistua päätöksentekoon; vaikka asunto-osakeyhtiön, osakeyhtiön ja yhdistyksen tulee nykyään edelleen järjestää fyysiseen läsnäoloon perustuva kokous, jossa viime kädessä jokainen osakas tai jäsen voi olla henkilökohtaisesti läsnä, vallitsevissa poikkeusoloissa sanottu osallistuminen voi olla suurelle joukolle osakkaita tai jäseniä terveydensuojelullisista syistä de facto mahdotonta; jos yhteisö ei ole järjestänyt etäosallistumismahdollisuutta, vaikka se säännösten mukaan olisi ollut mahdollista, voi syntyä riskejä moiteoikeudenkäyntien yleistymisestä; tällaisten riski kasvaa, jos yhteisön kokouksessa on tehty merkittäviä päätöksiä, kuten päätetty kiinteistöjen luovuttamisesta; tällaista riskiä voisi pienentää se, että edellä selostetuoin tavoin yhteisöt veloitettaisiin tietyissä tilanteissa järjestämään etäosallistumismahdollisuus, erityisesti nyt kysymyksessä olevissa poikkeusoloissa.

- Huomattava osa nyt tarkoitettujen yhteisöjen päätöksenteosta tapahtuu niiden hallituksissa tai johtokunnissa; väliaikaislaeilla ei ole lainkaan puututtu näiden toimielinten kokousjärjestelyihin; joissakin tapauksissa esimerkiksi yhtiön tai yhdistyksen hallituksessa voi olla hyvinkin paljon jäseniä (10–20); se, ettei väliaikaislaeilla ole puututtu näiden toimielinten kokousjärjestelyihin, johtunee siitä, että sanottuihin toimielimiin liittyen ei yleensä ole kovin yksityiskohtaisesti säädetty kokousmenettelyistä; ne voivat siten melko vapaasti pitää etäkokouksia tai etäosallistumisen mahdollistavia fyysisiä kokouksia jo nykyisten säännösten puitteissa; tilanne ei kuitenkaan eri

yhteisömuodoissa ole tältä osin täysin selvä eikä ainakaan yleisesti tunnettu; Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi, että kysymystä lyhyesti sivuttaisiin esitysluonnoksen perusteluissa.

- Esitysluonnoksessa on pidetty mahdollisena, että nyt väliaikaislaeissa säädetyt erilaiset helpotukset mm. etäosallistumisena tulisivat jatkossa pysyvästi sisältymään sanottuja yhteisöjä koskevaan lainsäädäntöön; tässä yhteydessä on esitetty, että myös sellaiset kokoukset, jotka pidetään ainoastaan etäosallistujien kesken (verkkokokoukset), voisivat tulla laajemmin keinovalikoimaan mukaan kaikissa nyt tarkoitetuissa yhteisöissä; Maanmittauslaitos pitää sanottujen mahdollisuuksien jatkoselvittämistä ehdottomasti kannatettavana; samalla on kuitenkin huolehdittava siitä, että osakkaiden tai jäsenten yhdenvertaisuudesta huolehditaan ja että jäsen- tai osakkuusoikeuksien hyödyntäminen ei vaarannu.

Helistö Riikka
Maanmittauslaitos