

Puheenjohtajana taloyhtiössä – rooli ja vastuut

Taloyhtiö 2017 -tapahtuma 26.4.2017

Simo Vihemäki

lakimies, OTM, luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja

Kiinteistöliitto Uusimaa

Hallituksen puheenjohtaja

(AOYL 7:8)

- Jos hallituksessa on useita jäseniä, sille on valittava puheenjohtaja
- Yleensä hallitus valitsee puheenjohtajan keskuudestaan järjestäytymiskokouksessa
 - Puheenjohtajan vaalissa ratkaisee tasatilanteessa arpa
- Isännöitsijä saa toimia hallituksen puheenjohtajana vain, jos
 - yhtiöjärjestyksessä määräys tai
 - kaikki osakkeenomistaja suostuvat
- **Voiko puheenjohtajaa vaihtaa?**

Hallituksen puheenjohtajan lakimääräiset tehtävät (AOYL 7 luku)

- Hallituksen koolle kutsuminen tarvittaessa
- Hallitusten kokousten johtaminen
- Hallituksen kokouksessa äänten mennessä tasan puheenjohtajan kanta ratkaisee
- Hallituksen pöytäkirjan allekirjoittaminen
- Toiminimen kirjoitusoikeus yhtiöjärjestysmääräysten mukaisesti

Hyvä hallintotapa taloyhtiössä

- Hallituksen puheenjohtaja (em. lisäksi):
 - valvoo, että hallitus täyttää sille kuuluvat tehtävät
 - vastaa hallitukseen tuotavien asioiden valmistelusta ja niihin perehtymisestä yhteistyössä isännöitsijän kanssa
 - valvoo päätösten täytäntöönpanoa
 - varmistaa yhtiön strategian toteutumista ja puuttuu ongelmiin
 - huolehtii kaikkien jäsenten tiedonsaannista koulutuksella ja alan julkaisuilla
 - pitää tilikauden aikana tarvittaessa yhteyttä tilintarkastajiin

Muuta huomioitavaa käytännössä

- Puheenjohtajan kannattaa
 - olla aktiivinen
 - kouluttautua hallitustyöskentelyyn
 - perehtyä tehtäväänsä ja yhtiön asioihin perusteellisesti (yhtiöjärjestys, isännöitsijäntodistus, yhtiön sopimukset, pöytäkirjat, kuntoarviot jne.)
 - olla säännöllisessä yhteistyössä isännöitsijän kanssa

Muuta käytännössä huomioitavaa

- Voiko puheenjohtaja yksin tai yhdessä isännöitsijän kanssa tehdä päätöksiä?
- Hallituksen kannattaa
 - määritellä puheenjohtajan päätöksenteon rajat
 - mihin valtuudet yksin ja/tai yhdessä isännöitsijän kanssa
 - miten kiireelliset päätöstilanteet hoidetaan



Hallituksen puheenjohtajan lakimääräiset tehtävät



Hallituksen kokouksen koollekutsuminen

(AOYL 7:5)

- Puheenjohtaja vastaa, että hallitus kokoontuu tarvittaessa
- Puheenjohtaja kutsuu koolle
 - Isännöitsijällä ja jäsenillä oikeus vaatia koolle kutsumista
 - Jos puheenjohtaja ei suostu, voi
 - hallituksen jäsen kutsua kokouksen koolle, jos $\frac{1}{2}$ hallituksen jäsenistä hyväksyy tai
 - isännöitsijä kutsua yksin
 - Jollei puheenjohtajaa ole valittu tai hän on estynyt, isännöitsijä tai hallituksen jäsen voi kutsua
- Kutsu vapaamuotoinen
 - Kannattaa sopia järjestäytymiskokouksessa
 - Huomioitava mahdolliset yhtiöjärjestysmääräykset
- Huom! Päätös voidaan tehdä myös kokousta pitämättä (AOYL 7:3)

Hallituksen kokouksen johtaminen ja päätöksenteko (AOYL 7:3)

- Päätösvaltainen
 - Kun saapuvilla enemmän kuin puolet valituista jäsenistä (yhtiöjärjestysmääräykset)
 - Kaikille jäsenille varattava mahdollisuuksien mukaan tilaisuus osallistua asian käsittelyyn
- Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin
 - Enemmän kuin puolet läsnä olevista kannattaa
 - Puheenjohtajan kanta, jos äänet tasan
- Isännöitsijällä läsnäolo-oikeus ja oikeus käyttää puhevaltaa (AOYL 7:18)
 - Hallitus voi päättää toisin

Hallituksen kokouksen pöytäkirja

(AOYL 7:6)

- Hallituksen kokouksesta laadittava pöytäkirja
- Allekirjoittaa
 - kokouksen puheenjohtaja ja
 - vähintään yksi hallituksen siihen valitsema jäsen tai kokouksessa läsnä ollut isännöitsijä
 - huomioitava yhtiöjärjestysmääräykset
- Eriävät mielipiteet merkittävä
- Pöytäkirjat numeroitava juoksevasti ja säilytettävä luotettavalla tavalla
- Pöytäkirja ei julkinen, ei salainen – hallitus päättää
- Osakkeenomistajalla oikeus saada tieto häntä koskevasta päätöksestä
 - Pyydettyessä annettava kirjallisesti

Toiminimen kirjoitusoikeus

(AOYL 7:22-26)

- Hallitus edustaa yhtiötä ja kirjoittaa sen toiminimen
- Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että hallituksen jäsenellä tai isännöitsijällä on oikeus edustaa yhtiötä





Hallituksen puheenjohtajan vastuu



Johtohenkilön vahingonkorvausvelvollisuus

(AOYL 24:1)

- Onko hallituksen puheenjohtajan vastuu ankarampaa kuin muiden jäsenten?
- Puheenjohtajan vastuusta ei erillistä säännöstä
- Johto = hallituksen jäsen ja isännöitsijä
- Korvattava vahinko, jonka tehtävässään huolellisuusvelvoitteen vastaisesti tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle
 - Velvollisuus toimia huolellisesti ja yhtiön edun mukaan
 - Objektiiivinen arviointi

Huolellisuusvelvoite


- Huolellisuusvaatimus korostuu
 - Päätökseen tai toimeen liittyvän riskin kasvaessa
- Vastuuta ei synny, jos johtoon kuuluva on toiminut normaaliin asunto-osakeyhtiöiden hallinnointitapaan verrattaessa huolellisesti

Johtohenkilön vahingonkorvausvelvollisuus

- Korvattava vahinko, jonka tehtävässään muuten tätä lakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle
 - Tuottamusolettama – johdon osoitettava huolellisuus
 - Kantajan osoitettava aiheutunut vahinko ja syy-yhteys
 - Esim. vastuu rakennushankkeen osalta
 - Onko suunnittelu, toteutus ja valvonta organisoitu tavanomaisella tavalla
 - Rajoittuu yhtiön johdon tehtävien rikkomiseen

Johdon vastuuvapaudesta päättäminen

- Vastuuvapaudesta päätetään varsinaisessa yhtiökokouksessa
 - Voidaan myöntää/evätä myös henkilö- ja/tai tehtäväkohtaisesti

- 
- Käänny aina tarvittaessa asiantuntijan puoleen 😊
 - Neuvonta jäsentaloyhtiöille
(09) 1667 6333

