

(Tämä sulkeiden sisälle kirjoitettu on minun, Ilkka Revon/kunnallisvalituksen tekijän oma teksti. Tämä ”asiakirja” on KOY Haapa-asuntojen toimitusjohtajana toimineen Susanne Mulbahin laatima muistio tai ohjeistus, jonka Susanne on toimittanut KOY Haapa-asuntojen hallitukselle. Kuten kunnallisvalituksessakin tuon esille, niin osakeyhtiölain mukaan yhtiön hallitus voi joutua vastaamaan henkilökohtaisesti, mikäli yhtiötä on johdettu huonosti. KOY Haapa-asuntojen kohdalla on toimittu sillä tavalla, että yhtiölle on aiheutunut satojentuhansien tappiot syystä tai toisesta. Jos yhtiötä olisi hoidettu asiantuntemuksella ja huolellisuudella, niin yhtiö ei tarvitsisi 1,25 miljoonan laina, vaan tulisi toimeen omillaan. Tästä huolimattomuudesta ja tehtävien laiminlyönneistä johtuen yhtiön talous on vakavassa tilanteessa. Ja koska yhtiön hallitus on mahdollisessa taloudellisessa vastuussa, niin tästä johtuen Päivi Ollila ja Outi Pekkala (kaupunginhallituksessa ja/tai kaupunginvaltuustossa jäsenenä) ovat mielestäni sekä osallisuusjäävejä ja intressijäävejä, eivätkä he olisi siten saaneet osallistua kaupunginvaltuuston kokoukseen asiakohdassa, jossa KOY Haapa-asuntojen lainasta päätettiin.)

Osakeyhtiö laki uudistui 2006. Hallituspaikka ei ole pelkkä luottamustehtävä

ALKUSANAT

Hallituksen jäsenyys osakeyhtiössä ei ole enää pelkkä luottamustehtävä. Siihen kuuluu lakisäättöisiä tehtäviä velvollisuuksia ja vastuuta. Nämä korostuvat erityisesti, kun yhtiö on taloudellisissa vaikeuksissa. Hallituksen jäsenyyteen osakeyhtiössä ei pidä suhtautua vain kunnianosoituksena tai luottamustehtävänä, vaan osaamista vaativana tehtävänä, jonka hoitoon kuuluu huomattava vastuu, joka voi koskea myös hallituksen jäsentä henkilökohtaisesti.

HALLITUKSEN JÄSENEEN ASEMA OSAKEYHTIÖSSÄ

Hallituksen jäsenet kuuluvat yhtiön johtoon. Osakeyhtiölaki edellyttää, että he huolellisesti toimien edistävät yhtiön etua. Käytännössä tämä tarkoittaa sekä huolellisuusvelvoitetta että lojaliteettivelvoitetta. Huolellisuusvelvoitetta ohjaa yhtiön osakeyhtiölain mukainen tavoite eli voiton tuottaminen yhtiön osakkeenomistajille. Yhtiön edun edistäminen puolestaan konkretisoituu lojaliteettivelvoitteena yhtiötä ja sen kaikkia osakkeenomistajia kohtaan. Johdon tulee edistää kaikkien osakkeenomistajien etua ja kohdella heitä yhdenvertaisesti yhtä omistajaryhmää suosimatta. Myös sellainen hallituksen jäsen, joka on valittu jonkin omistajatahon nimeämä, on velvollinen edistämään yhtiön ja kaikkien osakkeenomistajien etua.

Hallitus muodostaa osakeyhtiön ylimmän johdon eikä sen jäsenenä toimiminen ole riskitöntä vaan edellyttää huolellisuutta. Hallituksen vastuualueeseen kuuluvat muun muassa yhtiön hallinnon ja toiminnan samoin kuin kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukainen järjestäminen, yhtiön edustaminen ja toiminnan kirjoittaminen, kaupparekisteri-ilmoitusten tekeminen sekä tilinpäätöksen laatiminen ja siihen liittyvät muut velvoitteet.

Hallituksen jäsenen vastuu muodostuu hallitukselle osakeyhtiölaissa, muussa laissa tai yhtiöjärjestyksessä määrättyjen tehtävien laiminlyönneistä tai huolimattomasta hoitamisesta. Siten edellä lueteltujen hallituksen tehtävien laiminlyönti voi johtaa hallituksen jäsenten vastuuseen. Kyse voi olla esimerkiksi siitä, että hallitus laiminlyö velvollisuutensa valvoa päätöstensä noudattamista tai seurata yhtiön taloudellisen aseman kehittymistä asianmukaisesti. Hallituksen jäsenen korvausvastuu voi olla myös rikospöytäkirjoista.

Osakeyhtiölaissa asetetut vastuusäännökset koskevat myös hallituksen varajäsentä, kun tämä toimii hallituksen jäsenenä varsinaisen jäsenen tilalla ja ottaa osaa päätöksentekoon. Uusi hallituksen jäsen

puolestaan voi joutua vastuuseen päätöksestä, joka on tehty ennen hänen toimikauttaan, mikäli hän osallistuu päätöksen täytäntöönpanoon. Lähtökohtaisesti hallituksen jäsen välttää korvausvastuun hoitamalla tehtävänsä huolellisesti ja yhtiön edun mukaisesti.

HUOLELLISUUSVELVOLLISUUS

Huolellisuusvelvollisuutensa täyttääkseen hallituksen jäsenen on oltava aktiivinen tehtävässään. Mikäli yhtiön etu niin edellyttää, hallituksen on yksinkertaisesti tartuttava toimeen. Muuten seurauksena voi olla vastuu yhtiölle passiivisuuden tai laiminlyönnin perusteella.

Mikäli hallituksen jäsen aiheuttaa vahinkoa toimessaan, hän voi joutua henkilökohtaiseen korvausvastuuseen. Osakeyhtiölakiin perustuva korvausvastuu yhtiötä kohtaan voi syntyä tahallisesta tai huolimattomasta toiminnasta, mikäli hallituksen jäsen on toiminut tehtävässään huolellisuusvelvollisuutensa vastaisesti.

Korvausvastuu voi syntyä yhtiön ohella myös muuta tahoa (esimerkiksi osakkeenomistaja, velkoja tai yhtiön sopimuskumppani) kohtaan. Tällöin vastuun syntyminen edellyttää huolimattomuuden ohella osakeyhtiölain säännöksen tai yhtiöjärjestyksen rikkomista. Kyseeseen voi tulla esimerkiksi laiton varojenjako tai puutteet yhtiön kirjanpidossa.

Osakeyhtiölaki sisältää tuottamusolettaman, jonka perusteella hallituksen jäsenen oletetaan olevan vastuussa vahingosta, mikäli osakeyhtiölakia rikotaan muun kuin sen yleisperiaatteiden osalta. Kyse voi olla myös yhtiöjärjestyksen määräyksen rikkomisesta tai lähipiirin eduksi tehdyn toimen aiheuttamasta vahingosta. Tällöin hallituksen jäsenen on osoitettava olleensa huolellinen vältyäkseen vahingonkorvausvastuusta. Tilanne poikkeaa normaalista, koska yleensä vahingonkorvausta vaativan osapuolen on näytettävä korvausvastuun edellytysten käsillä olo.

MITEN HUOLELLISUUTTA ARVIOIDAAN?

Huolellisuus- ja lojaliteettivelvollisuuden arvioinnissa hallituksen jäsenen toimintaa arvioidaan toisaalta hallituksen jäsenen ominaisuudessa sekä toisaalta hänen tosiasiallisen asemansa perusteella. Arvioon vaikuttaa siten myös se, mitä hallituksen jäsen käytännössä tekee. Näin ollen hallituksen jäsenen kannattaa pitäytyä omissa tehtävissään.

Hallituksen jäsenen arviointi on objektiivista ja sen perustana on miten huolellinen ja osaava henkilö toimisi vastaavissa olosuhteissa. Hallituksen jäsenen omilla kyvyillä ja osaamisella ei ole mitään vastuuta vähentävää merkitystä. Nyökkisääntönä onkin pidettävä sitä, että hallitustehtävä tulee ottaa vastaan ainoastaan, kun omaa edellytykset hallituksen jäsenenä toimimiseen. Tietämättömyys ei pelasta vastuulta.

Huolellisuusarvioinnissa tulee muistaa se, että yritysjohto voi tehdä tappiollisen päätöksen, vaikka se toimisi huolellisesti. Riskipitoisten päätösten tekeminen on osa liiketoimintaa, ja johto joutuu tekemään riskipitoisia päätöksiä usein epävarmoissa olosuhteissa. Hallituksen jäsenenä sinun ei pitäisi joutua vastuuseen toimesta, jonka asiaa huolellisesti harkittuasi olet arvioinut yhtiön edun mukaiseksi, vaikka arvio myöhemmin osoittautuisikin virheelliseksi.

Riittävänä huolellisuutena voidaan yleensä pitää sitä, että ratkaisun taustaksi on hankittu tilanteen edellyttämä asianmukainen tieto, sen perusteella on tehty johdonmukainen päätös tai muu toimi eivätkä päätöksen tai muun toimen tekoon ole vaikuttaneet johdon jäsenten eturistiriidat. Hallituksen jäsenen on kuitenkin ymmärrettävä, että päätökseen tai toimeen liittyvän riskin kasvaessa myös vaadittava huolellisuus kasvaa ja korostuu. Mikäli liiketapahtuma vaikuttaa yhtiön taloudelliseen asemaan, sen on oltava yhtiön edun mukainen ja sillä on oltava liiketaloudellinen peruste.

MITEN TOIMIA HUOLELLISESTI HALLITUSTYÖSKENTELYSSÄ

Hallituksen jäsenen vastuu edellyttää, että hän on myötävaikuttanut vastuun perustavaan toimenpiteeseen. Tämä arvio tehdään jokaisen hallituksen jäsenen osalta yksilöllisesti. Hallituksen päätökseen katsotaan osallistuneen ainakin kaikki päätöstä hallituksen kokouksessa kannattaneet hallituksen jäsenet. Pelkkä äänestyksestä pidättäytyminen ei kuitenkaan vapauta hallituksen jäsentä vastuusta, ellei pidättäytymiselle ole hyväksyttävää syytä (esimerkiksi esteellisyys tai intressiriita).

Huolellisesti toimivan hallituksen jäsenen onkin pidettävä huolta siitä, että hänellä on riittävät tiedot päätöksensä tueksi. Toisin sanoen, päätöksiä ei tule tehdä ilman riittäviä tietoja. Tehdäkseen päätöksiä riittävin tiedoin ja varmistuakseen siitä, että ulos päin annetut tiedot (esimerkiksi tilinpäätös ja velkojille annetut tiedot) ovat oikein, hallituksen jäsenen on oltava selvillä esimerkiksi yrityksen taloudellisesta tilanteesta.

Mikäli kattavien tietojen perusteella näyttää siltä, että päätös on yhtiölle vahingollinen, tulee hallituksen jäsenen äänestää sitä vastaan. Mikäli hallituksen jäsen on poissa asiasta päätettäessä, tulisi hänen kirjata eriyvä mielipide ollessaan seuraavan kerran paikalla. Toisaalta pelkkä vastaan äänestäminenkin ei aina riitä vastuusta vapautumiseen. Ainakin törkeissä osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen rikkomistapauksissa hallituksen jäseneltä voidaan odottaa aktiivisia toimia vahingon välttämiseksi. Tarvittaessa on erottava hallituksesta.

Koska huolellisuusvelvoitteen noudattamista arvioidaan jälkikäteen, se tapahtuu käytännössä laaditun dokumentaation perusteella. Dokumentaatio onkin aina syytä laatia huolellisesti, jotta myöhempi lukija ymmärtää, miksi tietyssä tilanteessa on päädytty tiettyyn ratkaisuun. Riskipitoisten päätöksen tueksi hankitut selvitykset, lausunnot, laskelmat ja muu tausta-aineisto kannattaa aina arkistoida.

HALLITUKSEN JÄSENEEN VASTUUVAPAUS

Varsinaisessa yhtiökokouksessa päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille. Vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille on tärkeässä osassa, kun kyse on korvausvastuusta yhtiölle. Kun yhtiökokous myöntää vastuuvapauden, hallituksen jäsentä vastaan voidaan nostaa kanne ainoastaan, jos vastuuvapaudesta on päätetty virheellisin edellytyksin. Tämä voi tapahtua tilanteessa, jossa hallitus ei ole ilmoittanut lainkaan tietyistä päätöksistä tai riskeistä tai on antanut yhtiökokoukselle harhaanjohtavan selvityksen.

Huomionarvoista on se, että vastuuvapaus kattaa vain osakeyhtiölain mukaisen korvausvastuun ja koskee vain yhtiön (ei esimerkiksi sopimuskumppanin) lukuun ajettavia kanteita. On myös hyvä muistaa, että vastuuvapaus ei aina sido yhtiön konkurssipesää.

TALOUDELLISESSA VAIKEUKSISSA OLEVAN YHTIÖN HALLITUKSEN JÄSENYYS

Kun yhtiö on taloudellisissa vaikeuksissa, hallituksen jäsenen on harkittava päätöksiä erityisen huolellisesti. Tällöin esimerkiksi yhtiön varojen lainaamiselle löytyy harvoin liiketaloudellista perustetta eikä se todennäköisesti ole liiketapahtumana yhtiön edun mukainen. Osakeyhtiölain säännökset ja yhtiöjärjestyksen määräykset, jotka suojaavat yksittäisiä osakkeenomistajia, velkojia ja muita yhtiön ulkopuolisia tahoja, vaativat hallituksen jäsenen huomiota myös taloudellisten vaikeuksien aikana. Hallitusten jäsenten on esimerkiksi huomioitava velkojien etuja enemmän, kun yhtiö alkaa kohtaamaan maksuvaikeuksia.

Välttyäkseen henkilökohtaiselta vastuulta, hallituksen jäsenen on syytä kiinnittää huomiota ainakin seuraaviin asioihin yhtiön kohdatessa taloudellisia haasteita:

Lähipiirijärjestelyt, joissa liiketoiminta tai omaisuutta pyritään siirtämään omistajille tai toiselle yhtiölle ennen konkurssia. Velkojat kärsivät, ja seurauksena voi olla vahingonkorvauskanne tai syytteet velallisen rikoksista.

Velanotto, kun on vaara ylivelkaantumisesta tai pysyvästä maksukyvyttömyydestä. Liiketoiminnan jatkaminen yhtiön kannalta mahdottomassa taloudellisessa tilanteessa johtaa herkästi hallitusten jäsenien vastuuseen.

Maksukyvyttömän ja konkurssikypsän yhtiön toiminnan jatkaminen voi täyttää rikoslaissa rangaistavaksi säädetyn velallisen epärehellisyysden tunnusmerkistön.

Kaupparekisteri-ilmoituksen laiminlyönti, kun osakeyhtiön pääoma on negatiivinen. Ilmoituksella tiedotetaan erityisesti velkojia yhtiön taloudellisesta tilanteesta. Henkilökohtainen vahingonkorvausvastuu voi seurata, kun velkoja pystyy osoittamaan, ettei se olisi pääoman menettämisestä tietäessään luottanut yhtiötä.

Valtiolle suoritettavan arvonlisäveron, ennakonpidätyksen ja työnantajan sosiaaliturvamaksujen maksujen laiminlyönti, kun hallituksen jäsen on tietoinen yhtiön taloudellisista vaikeuksista. Seurauksena voi olla korvausvelvollisuus valtiolle suoritusten maksamatta jäämisestä aiheutuneesta vahingosta. Tämä voi olla myös velkojan suosintaa (velallisen epärehellisyysrikos) tilanteessa, joissa verojen maksun laiminlyönnin aikana maksetaan muiden velkojien velkoja.

Yhtiön varoja käytetään sen omien osakkeiden ostamiseen tai varoja lainataan yhtiön lähipiirille.

Seurauksena voi olla hallituksen jäsenen korvausvelvollisuus konkurssipesälle.

VASTUUVAKUUTUS

On hyvä pitää mielessä, että yhtiö voi ottaa johtohenkilöille johdon vastuuvakuutuksen. Vastuuvakuutusten sisällöissä ja korvausvastuun rajoituksissa on kuitenkin vakuutusyhtiökohtaisia eroja, joten vakuutuksia kannattaa vertailla. Yleensä vastuuvakuutukset eivät kuitenkaan kata tuottamuksellista, eli selkeästi huolimaton toimintaa.

MITEN VARAUTUA RISKEIHIN

Muutama neuvo siitä, miten riskeihin voi varautua;

Jos et ymmärrä yhtiön liiketoimintaa ja sen toimintaympäristöä, älä ota hallituksen jäsenyyttä vastaan tai eroa yhtiön hallituksesta.

Toimi huolellisesti, perehdy asioihin ja vaadi tarvittavat selvitykset ja laskelmat vähänkin enemmän riskipitoisista päätöksistä sekä arkistoi itsellesi aineisto (tehdyt ja hankitut selvitykset, lausunnot ja laskelmat sekä muu päätösten taustaksi hankittu aineisto).

Äänestä tarvittaessa riskipitoista päätöstä vastaan ja varaudu myös eroamaan hallituksesta, jos pidät tehtyä päätöstä osakeyhtiölain tai yhtiön edun vastaisena.

Muista vaatia selvitystä johdolta siitä, että kirjanpidot ja lakisääteiset velvollisuudet on hoidettu lainmukaisesti.

Kriisitilanteessa on keskeistä, että velkojia kohdellaan tasavertaisesti. Esimerkiksi verojen maksun laiminlyönti useiden kuukausien ajan, kun muiden velkojien velkoja maksetaan, voi herkästi johtaa myös hallituksen jäsenen vastuuseen.

Muista, että erityisesti toimet, joita ei voida lukea yhtiön tavanomaiseksi liiketoiminnaksi, esimerkiksi erilaiset järjestelyt, joilla pyritään saamaan etua jollekulle yhtiön lähipiiriin kuuluvalla, laukaisevat hallituksen jäsenen vastuun herkästi.

Varmista, että yhtiökokoukselle kerrotaan riskipitoisista päätöksistä ja muutenkin annetaan oikeaa tietoa yhtiön toiminnasta, jotta yhtiökokouksen myöntämä vastuuvapaus sitoisi yhtiötä.

Yhtiö voi ottaa johtohenkilöille johdon vastuuvakuutuksen. Yleensä vastuuvakuutukset eivät kuitenkaan kata tuottamuksellista, eli selkeästi huolimaton toimintaa.

<https://almgren-sankamo.fi/hallituspaikka-ei-ole-pelkka-luottamustehtava/>

<https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2006/20060624#O1L1P5>

Yhtiöllä oli heinäkuussa 900€ käyttövaroja.

Otteet kirjanpidosta ja mm. nuo vuokrasaavat löytyvät Teams kanavalta.

Ostolasku velka on ollut kesän aikana 200,000-300,000€

Paikalliset yritykset soittavat viikoittain ja kyselevät sataviaan.

Tarkastimme vuokrareskontran ja olen ohjeistanut Monetran aloittamaan vuokramuistutusten lähettämisen välittömästi.

Olen kirjallisesti sanoutunut irti TJ tehtävästä 2.6.2023. Tein PRH ilmoituksen vasta 2.8.2023 koska yhtiö ei ryhtynyt toimenpiteisiin, ja jonkun piti kesän yli navigoida.

Vastaan lisä kysymyksiin ja olen käytettävissä.

Tiedoksi hallitukselle:

Kun aloitin TJ:nä ensin pyysin sitten vaadin vuokrareskontraa (email tallessa). Koskaan sitä en saanut.

Haasteen vastineeseen liittyen huoltohenkilö kertoi, että Haapa-asunnoilla oli asukkaita, jotka eivät olleet maksaneet vuokraa, pyytäneet toista asuntoa esim. suurempaa ja se oli heille annettu useiden tuhansien vuokratähteistä huolimatta. Lisäsimme tämän kulun 26,000€ sopimusrikkomuksiin.

Sen lisäksi kävi ilmi, että vuokrareskontraa ei ole hoidettu vuosina 2021-2022-alkuvuosi 2023. Kyse ei siis ole vain perinnästä, vaan vuokrienkannosta. Vuokrankannon voisi katsoa kuuluvan palvelusopimuksen oleellisiin tehtäviin. Vuokrareskontraan ei ole esimerkiksi merkitty, jos vuokralainen on muuttanut pois. Muistutuksia ei ole lähetetty ollenkaan tai jos on niistä ei ole mitään merkintöjä.

Olen ohjeistanut Monetran lähettämään 1. ja 2. muistutukset, jonka jälkeen saatavat siirretään perintäyhtiölle, joka sitten vie ne eteenpäin ulosottoon asti.

Ongelmaksi tulee muodostumaan, että vuokrasopimuksia ei ole päivitetty. Voi olla, että osalta ei tule löytymään edes sopimusta ja tai ne ovat puutteellisia.

2022 lopulla vaadin Osuuskunta Luovaa Pohjolaa päivittämään kaikki vuokrasopimukset, ja toimin jopa valmiin pohja. Kieltäytyi tehtävästä.

Ehdotin hallitukselle ennen vesimaksujen aktivointia, että olisi palkattu kiinteistösihteeri päivittämään kaikki vuokrasopimukset kerralla.

Nyt kaikista vuokralaisista on vuokrareskontrassa saldo, joten tiedot voisi siirtää Tampuri järjestelmään, ja sieltä lähettää kaikille uudet vuokrasopimukset. Kustannustehokkain hoitaa vuokrausta 1500€/kk

Suositukseni on edelleen, että hallituksessa olisi 2 ulkopuolista jäsentä, ja että yhtiöön ottaa kiinteistösihteerin.