

Yleiset säännökset

1 § Osakkeiden yhtäläisyys

Kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei tästä laista tai yhtiöjärjestyksestä muuta johdu.

2.1.1 Säännös osakkeiden yhtäläisistä oikeuksista

Asunto-osakeyhtiön *osakkeella* tarkoitetaan osuutta yhtiöstä. Osakkeeseen liittyy laissa ja yhtiöjärjestyksessä määriteltyjä oikeuksia ja velvollisuuksia. Osakkeiden vähimmäis- tai enimmäismäärää ei ole määritelty laissa, eikä osakkeilla tarvitse olla nimellisarvoa.²⁸

Osakkeet tuottavat asunto-osakeyhtiössä määrätyt oikeudet ja velvollisuudet. Oikeudet jaetaan tavallisesti hallinnoimisoikeuksiin ja varallisuuspitöisiin oikeuksiin:

- *Hallinnoimisoikeuksiin* kuuluvat muun muassa äänioikeus yhtiökokouksessa sekä oikeus moittia yhtiökokouksen päätöksiä.
- *Varallisuusoikeuksiin* kuuluvat muun muassa oikeus huoneiston hallintaan sekä oikeus käyttää huoneistoa yhtiöjärjestyksessä määrättyyn käyttötarkoitukseen.

Toisaalta osakkaalla on asunto-osakeyhtiöön kohdistuvia velvollisuuksia. Näistä keskeisin on velvollisuus maksaa yhtiövastiketta.

AOYL 2 luvun 1 §:n mukaan kaikki osakkeet tuottavat asunto-osakeyhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei laista tai yhtiöjärjestyksestä muuta johdu. Tätä kutsutaan *yhtäläisyysperiaatteeksi*.

Asunto-osakeyhtiölain ja asunto-osakeyhtiön erityisluonteen vuoksi osakkeiden tuottama hallintaoikeus ei voi olla täydellisen yhtäläinen, koska kukin osakeryhmä tuottaa oikeuden hallita eri huoneistoa. Osakkeiden yhtäläisyysperiaate estää kuitenkin asunto-osakeyhtiötä jakamasta osakkeita eri osakelajeihin, joissa osakkeilla olisi erilaiset varallisuusoikeudet tai hallinnoimisoikeudet. Yhtiöjärjestyksellä voidaan vain rajoitetussa määrin asettaa eri osakeryhmiä erilaiseen asemaan.²⁹

²⁸ Ks. tarkemmin 2 luvun 3 § ja sen kohdalla esitetty.

²⁹ On esimerkiksi mahdollista määritellä, että vain tietyille osakeryhmille kuuluu oikeus ullakko- tai kellarivarastoihin. Ks. Kyläkallio – Iirola – Kyläkallio 2003 s. 191 ja Jauhainen – Järvinen – Nevala s. 68.

Osakeyhtiölaissa tarkoitettussa ”normaalissa” osakeyhtiössä osakkeet voivat olla erilaisia, ja niillä voi olla esimerkiksi erisuuruiset äänimäärät. AOYL:ssa ei ole tällaisia säännöksiä.

Asunto-osakeyhtiössä jokaisella osakkeella on yhtä suuri äänimäärä. Tästä on mahdollista poiketa ainoastaan yhdellä tavalla: yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että jokainen osakeryhmä tuottaa yhden äänen.³⁰ Muunlaiset äänioikeutta koskevat poikkeukset eivät ole mahdollisia. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei voida esimerkiksi määrätä, että osalla osakkeista ei olisi äänioikeutta. Asunto-osakeyhtiölaissa on säännös äänileikkurista, mutta se ei vaikuta osakkeiden tuottamaan äänimäärään, vaan ainoastaan rajoittaa osakkaan käytössä tietyssä äänestyksessä olevaa enimmäismäärää äänistä.

Yhtäläisyysperiaatteesta seuraa myös se, ettei hallinnoimisoikeuksien osalta voida määritellä erilaisia osakkeita. Yhtiöjärjestyksessä ei voida esimerkiksi määrätä, että vain tietyt osakkeet tuottavat oikeuden käyttää määrättyä yhtiön välittömässä hallinnassa olevaa yhteistä tilaa tai ominaisuutta.³¹

AOYL:n esitöissä kieltoa jakaa osakkeet eri lajeihin perustellaan sillä, että käytännössä osakkeiden tuottamilla oikeuksilla ei yleensä ole merkitystä asunto-osakeyhtiön varojen jaossa. Lisäksi jokainen asunto-osakeyhtiössä huoneiston hallintaan oikeuttava osake tai osakeryhmä tuottaa jossain määrin erilaiset hallintaoikeudet kuin muut osakkeet, minkä johdosta ei ole ilmennyt tarvetta määrittää osakkeita erilaisiksi suoraan lain perusteella.³²

© **1 a § (28.12.2018/1330) Kuuluminen osakehuoneistorekisteriin** Kiinteistömedia Oy

Yhtiön osakkeet kuuluvat huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa (1328/2018) tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin.

Säännös osakkeiden kuulumisesta osakehuoneistorekisteriin on lisätty lakiin 1.1.2019. Säännös on pakottava eli asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei voi määrätä osakehuoneistorekisteriin kuulumisesta toisin. Ennen lain voimaantuloa perustetut keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt, jotka noudattavat osakeyhtiölakia voivat päättää kuulumisesta osakehuoneistorekisteriin voimaanpanolaissa tarkem-

³⁰ Ks. tarkemmin 6.13.1 (kirjan osassa 2).

³¹ Ks. HE 1990 s. 21 ja Arjasmaa – Kuhanen s. 101.

³² HE s. 62.

min säädetyllä tavalla. Osakehuoneistorekisteriin ei voi liittää AOYL:n 28 luvun 3 §:ssä tarkoitettua muun osakeyhtiön osakkeita.³³

Huoneistotietojärjestelmän voimaantulon mukaan ennen lain voimaantuloa 1.1.2019 perustetun asunto-osakeyhtiön on liityttävä osakehuoneistorekisteriin laissa mainitun määräajan kuluessa. Määräaika on voimaantulon mukaan 1.5.2019–31.12.2022.³⁴

Osakehuoneistorekisteriin liittyminen tapahtuu siirtämällä yhtiön osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle. Siirrosta päättää yhtiön hallitus. Hallitus voi myös viedä asian yhtiökokouksen päätettäväksi tai osakkaat voivat vaatia asian käsittelyä yhtiökokouksessa. Osakeluettelon ylläpidon siirron jälkeen osakkeenomistajan omistusoikeus voidaan kirjata osakehuoneistorekisteriin.

2 § Osakeoikeuksien käyttäminen

Osakkeen saajalla on oikeus käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia vasta, kun hänet on merkitty 12 §:n 1 momentissa tarkoitettuun osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. Tämä rajoitus ei kuitenkaan koske sellaista osakkeeseen perustuvaa oikeutta, jota käytetään esittämällä tai luovuttamalla osakekirja tai muu yhtiön antama erityinen todistus. (28.12.2018/1330)

Osakkeeseen perustuva oikeus saada suoritus yhtiöstä varoja jaettaessa, oikeus saada osakkeita tai muu vastaava oikeus on sillä, jolle osake kuuluu varojenjako-, osakeanti- tai muussa päätöksessä mainittuna täsmäytyspäivänä. Jos useat omistavat osakkeen yhdessä, he voivat käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia vain yhteisen edustajan kautta. (28.12.2018/1330)

Jos useat omistavat osakkeen yhdessä, he voivat käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia vain yhteisen edustajan kautta.

Osake, joka kuuluu yhtiölle itselleen, ei tuota oikeuksia yhtiössä.

2.2.1 Osakkeen saajan oikeus käyttää osakeoikeuksia

Osakkeen saajalla (esim. asunnon ostaja) ei ole pääsääntöisesti oikeutta käyttää osakkaalle asunto-osakeyhtiössä kuuluvia oikeuksia, ennen kuin hänet on

³³ HE 127/2018 vp, s. 82.

³⁴ Ks. laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulosta 5 §.

merkitty osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. Huoneistotietojärjestelmästä annettu laki on tullut voimaan 1.1.2019 ja sitä ennen perustetut asunto-osakeyhtiöt voivat siirtyä uuteen järjestelmään 1.5.2019 alkaen. Asunto-osakeyhtiön normaalissa toiminnassa tämä AOYL 2 luvun 1 §:n säännös koskee lähinnä hallinnoimisoikeuksia, kuten äänioikeutta yhtiökokouksissa.

Osakeluetteloon merkitseminen edellyttää varainsiirtoveron maksamista ennen merkintää niissä saannoissa, joita koskee varainsiirtoveron maksuvelvollisuus (vastikkeelliset saannot, kuten osakehuoneiston kauppa).

Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain säätämisen yhteydessä asunto-osakeyhtiölakia on muutettu niin, että osakkeenomistajan oikeuksien käyttäminen edellyttää, että osakkeen saaja on merkitty osakeluetteloon tai osakehuoneistojärjestelmään³⁵. Kirjaamishakemuksen vireilläolo ei mahdollista osakkaan oikeuksien käyttämistä, vaan edellytyksenä on se, että osakkeenomistaja on tullut merkityksi rekisteriin. Aiemman sanamuodon mukaan osakeluettelomerkintä ei aina ollut ehdoton edellytys osakkaan oikeuksien käyttämiselle, joten lainmuutos on selvästi muuttanut osakkaan oikeuksien käyttämisen edellytyksiä.

On tärkeää huomata, että huoneistotietojärjestelmän voimaantulosta annetun lain 8 §:n mukaan ennen 1.1.2019 perustetun ns. vanhan asunto-osakeyhtiön osakkeensaajaan sovelletaan ennen 1.1.2019 voimassa olleita 2 luvun 2 §:n 1 ja 2 momentin säännöksiä siihen saakka, kunnes yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle.

Aiemmin osakeluetteloon merkitsemiseen rinnastettiin se, että asianomainen osakas esitti luotettavan selvityksen saannostaan. Jos uusi osakas halusi esimerkiksi osallistua yhtiökokoukseen, hän saattoi esittää selvityksenä kauppakirjan sekä osakekirjan siirtomerkintöineen tai ainakin osakekirjaa hallussaan pitävän tahon³⁶ todistuksen osakekirjan kuulumisesta hänen hallintaansa. Kun uudessa järjestelmässä ei enää ole paperimuotoisia osakekirjoja, ei osakkaalla ole enää uuteen järjestelmään siirtymisen jälkeen mahdollisuutta esittää tällaista selvitystä.³⁷ On huomattava, että optiotodistukseen tai osinkolippuun perustuvan oikeuden käyttäminen ei 1.1.2019 jälkeenkään edellytä rekisteröintiä osakehuoneistorekisteriin, koska tällaisia todistuksia ei ainakaan toistaiseksi rekisteröidä osakehuoneistorekisteriin. Käytännössä tällaiset todistukset ovat olleet asunto-osakeyhtiöissä harvinaisia.³⁸

Osakeoikeuksien käytölle ei yhtiöjärjestyksessä voi määrätä muita edellytyksiä kuin laissa mainitut. Tätä koskee seuraava ratkaisu, jossa riidan kohteena oli

³⁵ HE 127/2018 vp, s. 82.

³⁶ Tällainen taho on useimmiten pankki, jossa osakkeet ovat panttina.

³⁷ HE 127/2018 vp, s. 82.

³⁸ HE 127/2018 vp, s. 82.

golf-osakeyhtiön yhtiökokoukseen osallistuminen. Sama periaate toimii myös asunto-osakeyhtiöissä.

KKO 1999:23

Osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeen saannon merkitseminen osakeluetteloon edellytti, että osakkeeseen liittyvät vastikemaksut oli suoritettu. Yhtiökokouksen päätös mainitun määräyksen vahvistamisesta oli mitätön.

Osakkeen saajalla, jota ei ollut merkitty osakeluetteloon mutta joka oli yhtiökokouksessa ilmoittanut saantonsa ja esittänyt siitä selvityksen, oli oikeus osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä puhevaltaa riippumatta siitä, oliko saannosta suoritettava leimavero maksettu vai ei.

Vaikka yhtiökokous ei hyväksyisi osakkaan selvitystä ja kieltäytyisi antamasta äänioikeutta, jää asianomaiselle mahdollisuus moittia yhtiökokouksen päätöstä.

2.2.2 Osakkeisiin liittyvät varallisuuspitoiset oikeudet ja aiemmin voimassa ollut 2 momentti

Ennen 1.1.2019 voimassa olleessa 2 momentissa oli säännös, jonka mukaan osakkeen uudella omistajalla on huoneiston hallintaoikeus yhtiölle omistuksesta tehdyn ilmoituksen perusteella. Laissa todettiin, että uudella omistajalla on huoneiston hallintaoikeus siitä lähtien, kun yhtiölle on ilmoitettu hänen omistuksestaan yhtiövastikkeen perimistä varten. Tämä säännös on kumottu lainmuutoksen yhteydessä 1.1.2019 lukien. Säännöksellä ei arvioitu olleen merkitystä osakehuoneistorekisteriin kuuluvan yhtiön omistajanvaihdoksia koskevan tiedonsaannin kannalta, koska pykälän 1 momentissa tarkoitettujen osakeoikeuksien käyttö ja osakehuoneistorekisteriin kuuluvan osakkeen saantoon liittyvän sivullissuojan saaminen edellyttää osakkeenomistajan oikeuden kirjaamista osakehuoneistorekisteriin.³⁹

Lisäksi kumoamista on perusteltu sillä, että muutos tukee siirtymistä rekisterin tavoitteena olevaan toimintatapaan, jossa yhtiö saa sen hallinnon hoitamiseksi tarvittavat omistajatiedot osakehuoneistorekisteristä. Käytännössä ehdotus ei tarkoita merkittävää muutosta asunto-osakkeiden tavanomaisissa kaupoissa, joissa kaikki rekisteröinnin edellyttämät toimet tehdään yleensä kaupanteon ja omistuksen siirtymisen yhteydessä. Koska huoneiston hallintaoikeuden luovuttamista sopimuksin ei ole rajoitettu laissa, voisivat osakkeiden saannon osapuolet vapaasti sopia hallintaoikeuden siirtymisestä keskenään nykytilaa vastaavalla tavalla.

Kumotun momentin tilalle on lakiin 1.1.2019 otettu säännös osakkeisiin perustuvien niin sanottujen varallisuuspitoisten oikeuksien käyttämisestä. Sään-

³⁹ HE 127/2018 vp, s. 83.

nös vastaa sisällöltään pääosin arvo-osuusjärjestelmään kuuluviin osakeyhtiöihin sovellettavaa osakeyhtiölain 3 luvun 14 c §:n 2 momentin täsmäytyspäiväsäännöstä. Asunto-osakeyhtiölain säännöksessä ei kuitenkaan mainita täsmäytyspäivän määrittämisestä osakkeiden lunastamista koskevassa päätöksessä. Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole myöskään tarvetta osakeyhtiölakia vastaavalle nimenomaiselle oletamasäännölle merkintäoikeuksien kirjaamisesta, koska asunto-osakeyhtiöissä on vain hyvin poikkeuksellisesti merkintäoikeusanteja. Täsmäytyspäiväjärjestelmää sovellettaessa on otettava huomioon yhdenvertaisuusperiaate. Täsmäytyspäivää ei voi käyttää väärin määräämällä täsmäytyspäivä varhaisemmaksi kuin se päivä, jona varojenjaosta, osakeannista tai muusta toimesta päätetään.⁴⁰

Aiemmin voimassa olleeseen hallintaoikeuden saamiseen liittyvä 2 momentti on perustunut siihen, että asunto-osakeyhtiön on ensiarvoisen tärkeää saada tietää, kuka hallitsee omistajana huoneistoa osakkeiden luovutuksen jälkeen, jotta yhtiö voisi periä yhtiövastikkeet tai kohdistaa tähän tahoon muita osakkaita koskevia velvoitteita. Osakehuoneistorekisteriin liittyttyään yhtiö voi saada tarvittavan tiedon Maanmittauslaitokselta.

Jotta asunto-osakeyhtiöllä olisi mahdollisuus saada uuden omistajan tiedot mahdollisimman pian osakkeiden siirron jälkeen, yhtiö on voinut edellyttää, että osakas ei saa huoneistoa hallintaansa ennen kuin hänen omistuksestaan on ilmoitettu yhtiölle yhtiövastikkeen perimistä varten. Uusi omistaja voi täyttää tiedonantovelvollisuutensa jättämällä esimerkiksi kirjallisen ilmoituksen asiasta isännöitsijälle, hallituksen jäsenelle, talonmiehelle tai huoltoyhtiölle. Tällaiselta ilmoitukselta ei vaadita erityistä muotoa, eikä tässä vaiheessa tarvitse esittää varsinaista saantoselvitystä, kuten kauppakirjaa.

Ellei ilmoitusta tehdä ja huoneisto siitä huolimatta siirtyy uuden osakkaan hallintaan, on syntynyt käytännössä vaikea tulkintatilanne. Hallinnan luovutuksen valvonta on erittäin vaikeaa. Pelkästään se, että joku muuttaa huoneistoon, ei vielä osoita omistusoikeuden vaihtuneen. Kysymyksessähän voi olla vuokralainen. Yhtiön kannalta jo luovutetun huoneiston hallinnan käytön estäminen vaatisi varsin järeitä toimia, lähinnä häätökannetta, johon ei yleensä ole tarkoituksenmukaista ryhtyä. AOYL 2 luvun 2 §:n 2 momentin suurin merkitys lieneekin ollut ennalta ehkäisevä vaikutus.

2.2.3 Yhteisomistajat

Jos asunto-osakeyhtiön osakkeita omistavat useammat henkilöt yhdessä, he voivat käyttää AOYL 2 luvun 2 §:n 3 momentin mukaan osakkaalle kuuluvia oikeuksia vain yhteisen edustajan kautta. Tällainen henkilö voi olla joku yhteisomistajista tai kolmas henkilö.

⁴⁰ HE 127/2018 vp, s. 83.

Tästä seuraa muun muassa se, että jos vain joku osakeryhmän yhteisomistajista tulee yhtiökokoukseen, hänen on selvitettävä valtuutuksensa. Yhteisomistaja ei voi osakeryhmän jakamattomuuden vuoksi käyttää osaakaan yhteisomistuksessa olevan osakeryhmän äänistä, jollei hänellä ole valtakirjaa muilta. Esimerkiksi osakkaana olevan kuolinpesän edustajat tarvitsevat valtuutuksen poissaolevilta perikunnan jäseniltä voidakseen käyttää yhtiökokouksessa äänioikeutta.

Koska säännös edellyttää, että vain yksi henkilö toimii osakeryhmän puolesta, yhteisomistajien on päätettävä, kuka käyttää heidän äänioikeuttaan. Äänioikeuden käyttäjää ei tarvitse nimenomaisesti nimetä esimerkiksi yhtiökokouksen alussa, vaan se voidaan tehdä myös kokouksen aikana, jos tulee tarve äänestä.

Jos yhteisomistajat eivät pääse yhteisymmärrykseen siitä, kuka käyttää heidän äänioikeuttaan, koko osakeryhmän äänioikeus jää käyttämättä.

Säännöksessä puhutaan ”useista yhteisomistajista”. Sanonta tarkoittanee useampaa kuin kahta, eli siis vähintään kolmea. Jos yhteisomistajia on vain kaksi, molemmat voivat olla kokouksessa läsnä ja ilmoittaa, kumpi edustaa osakeryhmää äänestyksessä. Jos yhteisomistajia on kolme tai useampia, heidän on valittava yksi edustaja kokoukseen ja valtuutettava tämä edustamaan kaikkia. Toki edustaja voi myös ottaa toisen yhteisomistajan avustajakseen. Osakeryhmän yhteisomistajan tulee lähtökohtaisesti saada valtakirja tai muu valtuutus poissaolevilta yhteisomistajilta voidakseen käyttää osakeryhmän äänivaltaa yhtiökokouksessa. Käytännössä ei yleensä ole estettä sille, että yhtiökokoukseen osallistuu useitakin yhteisomistajia, kunhan he käyttävät osakkaalle kuuluviaan oikeuksiaan kokouksessa yhden edustajan kautta. Useimmiten yhtiökokoukseen saapuneelle yhteisomistajalle sallitaan läsnäolo-oikeus (ei äänioikeutta), vaikka hänellä ei olisikaan valtuutuksia muilta yhteisomistajilta. Viime kädessä läsnäolo-oikeudesta päättää yhtiökokous.

Poikkeuksen yhteisomistajien valtuutusvaatimukseen tekee vakiintunut tulkinta, jonka mukaan yhtiössä sijaitsevassa asunnossa yhdessä asuvat avo- tai aviopuolisot voivat edustaa toisiaan ilman nimenomaista valtuutusta. Oikeutta ei kuitenkaan ole, jos poissa oleva puoliso on ilmoittanut yhtiön edustajalle, ettei hän salli toisen yhteisomistajan äänestävän kokouksessa, tai jos on muutoin perusteltuja syitä epäillä valtuutuksen olemassaoloa.

2.2.4 Yhtiön omat osakkeet

Asunto-osakeyhtiö voi hankkia omia osakkeita esimerkiksi käyttämällä lunastus-oikeuttaan. AOYL 2 luvun 2 §:n 4 momentin mukaan tällaiset yhtiön omistamat osakkeet eivät tuota oikeuksia yhtiössä. Toisaalta niihin ei liity myöskään velvollisuuksia, esimerkiksi vastikkeenmaksuvelvollisuutta.

Säännös on otettu lakiin selvyiden vuoksi.

Osakkeen kirjanpidollinen vasta-arvo ja nimellisarvo

3 § Kirjanpidollinen vasta-arvo ja nimellisarvo

Siitä määrästä, joka osakkeista merkitään osakepääomaan yhtiötä perustettaessa ja uusia osakkeita annettaessa (*kirjanpidollinen vasta-arvo*), säädetään 12 luvun 3 §:ssä, 13 luvun 6 §:n 1 momentissa ja 14 luvun 7 §:n 1 momentissa. Eri osakkeiden kirjanpidollinen vasta-arvo voi olla erisuuruinen.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä yhtiön osakkeille nimellisarvo. Tällöin yhtiön kaikilla osakkeilla on oltava sama nimellisarvo.

Jos yhtiön osakkeilla on nimellisarvo, yhtiötä perustettaessa osakepääomaan on merkittävä kunkin osakkeen osalta vähintään nimellisarvon määrä. Vastaavasti, kun annetaan uusia osakkeita osakeannilla tai optio-oikeuksien nojalla, osakepääomaa on samalla korotettava vähintään annettavien osakkeiden nimellisarvon määrällä. Osakepääomaa ei saa alentaa niin, että se olisi vähemmän kuin osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo.

2.3.1 Kirjanpidollinen vasta-arvo

AOYL:n säännökset osakepääomasta perustuvat siihen, ettei osakkeilla ole nimellisarvoa.

Asunto-osakeyhtiöiden on ollut mahdollista luopua nimellisarvon käytöstä sen jälkeen, kun asunto-osakeyhtiölakia muutettiin tältä osin osakeyhtiölain säätämisen jälkeen. Nykyisin nimellisarvottomuus on asunto-osakeyhtiöissä pääsääntönä, ellei yhtiö ole erikseen halunnut säilyttää osakkeilla myös nimellisarvoa.⁴¹

Nimellisarvon sijasta osakkeilla on nykyään *kirjanpidollinen vasta-arvo*. Sillä tarkoitetaan AOYL 2 luvun 3 §:n 1 momentin mukaan määrää, joka osakkeista merkitään osakepääomaan yhtiötä perustettaessa ja uusia osakkeita annettaessa.⁴²

Yhtiötä perustettaessa voidaan periaatteessa vapaasti määritellä, mikä osuus osakkeista maksettavasta määrästä merkitään osakepääoman lisäykseksi ja mikä jää rakennusrahastoon tai sidotun vapaan oman pääoman rahastoon.

⁴¹ Ks. 2.3.2.

⁴² Ks. 12 luvun 3 § sekä 13.6.1 ja 14.7.1 (kirjan osassa 3).

AOYL 2 luvun 3 §:n 1 momentin mukaan eri osakkeilla voi olla erilainen kirjanpidollinen vasta-arvo. Periaatteessa tämä vasta-arvo voi olla vaikka nolla euroa.

Vaikka asunto-osakeyhtiön osakkeilla olisi erisuuruinen kirjanpidollinen vasta-arvo, tämä ei tarkoita sitä, että osakkeet olisivat erilaisia. Sen jälkeen, kun yhtiö- tai osakepääoman korotus on rekisteröity, osakkeet ovat yhtäläisiä eivätkä ne voi olla erilaisia, kuten osakeyhtiöissä.⁴³

Nimellisarvottomuutta koskeva säännös vastaa osakeyhtiölain määräystä.⁴⁴

2.3.2 Nimellisarvo

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan AOYL 2 luvun 3 §:n 2 momentin mukaan määrätä edelleen osakkeiden nimellisarvosta. Varsin usein asunto-osakeyhtiöt poistavat esimerkiksi osakepääomaa korottaessaan tai muuten yhtiöjärjestyksestä muuttaessaan maininnat osakkeiden nimellisarvosta, mutta pakkoa tähän ei siis ole.

Usein syynä nimellisarvon poistamiseen on se, että kun osakepääoma on ollut alun pitäen markkamääräinen ja nimellisarvo tietty tasasumma markkoina, euroksi muuttamisen jälkeen nimellisarvot ovat olleet desimaalilukuja. Yhtiöjärjestyksestä on monissa tapauksissa siistitty siten, että on luovuttu nimellisarvosta ja suoritettu rahastoannilla osakepääoman korotus seuraavaan tasaeuroon. Käytännössä tällä kirjanpidollisella toimenpiteellä ei ole asunto-osakeyhtiön toiminnan tai osakkaiden kannalta mitään merkitystä.

Jos yhtiö haluaa säilyttää osakkeiden nimellisarvon, nimellisarvo on ilmaista-va rahamääräisenä yhtiöjärjestyksessä. Toisin kuin kirjanpidollisen vasta-arvon, nimellisarvon on aina oltava samansuuruinen osaketta kohden.

2.3.3 Nimellisarvon merkitys

Yksi nimellisarvoa koskevien säännösten keskeisistä periaatteista on AOYL 2 luvun 3 §:n 3 momentissa mainittu alikurssikielto. Sen mukaan asunto-osakeyhtiötä perustettaessa osakepääomaan on merkittävä vähintään nimellisarvon määrä. Myös annettaessa uusia osakkeita osakeannilla tai optio-oikeuksien nojalla, osakepääomaa on korotettava vähintään annettavien osakkeiden nimellisarvon määrällä. Vastaavasti osakepääomaa ei saa alentaa niin, että se olisi vähemmän kuin osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo.

AOYL 2 luvun 3 §:n 3 momentin säännösten perimmäisenä tarkoituksena on velkojien suojaaminen, mutta nimellisarvojen pienuuden vuoksi säännös on käytännössä menettänyt tämän merkityksensä.

⁴³ Ks. 2.1.1.

⁴⁴ Ks. OYL (624/2006) 3 luvun 5 §.