

2

LUNASTUSLAUSEKE

2.1 Mikä on lunastuslauseke?

2.1.1 Lunastuslausekkeen sisältö

Yhtiöjärjestykseen otettavan lunastuslausekkeen vähimmäisisältö on määritelty asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:ssä.⁶ Lain mukaan lunastuslausekkeesta on käytävä ilmi vähintään lunastusoikeus ja se, ketkä ovat lunastukseen oikeutettuja eli keillä on lunastusoikeus osakkeisiin. Lunastuslausekkeissa lunastusoikeus on annettu yleensä yhtiön vanhoille osakkaille tai yhtiölle itselleen taikka molemmille.

Muut lunastukseen liittyvät menettelysäännökset on kirjattu asunto-osakeyhtiölakiin.

Yhtiöjärjestyksiin otetaan käytännössä myös muita tietoja lunastusmenettelystä kuin pelkästään lain vaatima vähimmäisisältö. Usein yhtiöjärjestyksiin on kirjattu myös menettelysäännöksiä.

⁶ Ks. liite 1.

2.1.2 Suostumus- ja etuostolausekkeet

Nykyisin yhtiöjärjestyksiin ei voida enää ottaa muunlaisia osakkeiden siirtoa rajoittavia määräyksiä kuin asunto-osakeyhtiölain mukaisia lunastuslausekkeita. Aiemmin yhtiöjärjestyksiin voitiin kuitenkin ottaa myös suostumus- tai etuostolausekkeita. Näitä voi edelleen olla jäljellä vanhoissa yhtiöjärjestyksissä.

Suostumuslausekkeissa osakkeiden vapaata vaihdantaa rajoittaa se, että osakkeiden siirtoon täytyy lausekkeen mukaan saada yhtiön suostumus. *Etuostolausekkeissa* puolestaan annetaan yhtiölle tai sen osakkaille oikeus lunastaa osakkeet jo ennen suunniteltua kauppaa tai muuta osakkeiden siirtoa.

Mikäli yhtiön voimassaolevassa yhtiöjärjestyksessä on vanhoja suostumus- tai etuostolausekkeita, näitä täytyy edelleen noudattaa. Uusia suostumus- tai etuostolausekkeita ei ole kuitenkaan enää mahdollista ottaa yhtiöjärjestyksiin, ei edes yhtiön kaikkien osakkaiden suostumuksella.⁷

2.1.3 Lunastuslausekkeen ja etuostolausekkeen ero

Lunastuslausekkeet voivat olla hyvin samanlaisia etuostolausekkeiden kanssa; molemmissa esimerkiksi puhutaan yleensä lunastamisesta. Tämän vuoksi lausekkeet saatetaan helposti sekoittaa toisiinsa. Nykyisen asunto-osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen on kuitenkin erittäin tärkeää erottaa, kumpi lauseke on kyseessä, koska menettelytavat ovat lausekkeiden kohdalla erilaiset.

7 Poikkeuksena osakeyhtiölakia soveltavat keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt, jotka voivat osakeyhtiölain 3 luvun 8 §:n perusteella ottaa yhtiöjärjestykseensä osakeyhtiölain mukaisen suostumuslausekkeen.

Lunastuslausekkeen tunnistaa siitä, että sen mukaan osakkeet voidaan lunastaa vasta niiden siirrettyä uudelle omistajalle. Etuostolausekkeen mukaan osakkeita tulee taas tarjota lunastettavaksi muille osakkaille tai yhtiölle jo ennen omistusoikeuden siirtymistä jollekin muulle taholle. Lisäksi ilmoittajaksi on lunastuslausekkeissa yleensä merkitty osakkeen saaja, kun taas etuostolausekkeissa ilmoittaja on osakkeiden myyntiä harkitseva osakas.

Lunastuslauseke voi alkaa esimerkiksi seuraavasti:

”Kun osake myydään sellaiselle siirronsaajalle, joka ei ole yhtiön osakas, on siirronsaajan viipymättä ilmoitettava siirrosta yhtiön hallitukselle.”

Etuostolauseke voi puolestaan alkaa näin:

”Kun osakkeenomistaja aikoo myydä osakkeensa muulle kuin yhtiön osakkaalle, ilmoittakoon hän tästä viipymättä yhtiön hallitukselle.”

Asunto-osakeyhtiölain säännökset lunastuslausekkeista koskevat vain tilanteita, joissa lunastusoikeuden syntyminen edellyttää sitä, että osakkeiden omistusoikeus on jo siirtynyt. Etuostolausekkeisiin ei siten sovelleta näitä säännöksiä, vaan niiden kohdalla yhtiöjärjestyksen määräykset ja oikeuskäytännössä muodostuneet menettelytavat⁸ ovat edelleenkin voimassa.⁹

Koska etuostolausekkeet ja lunastuslausekkeet muistuttavat paljon toisiaan, joskus saatetaan erehtyä luulemaan yhtiöjärjestyksessä olevaa etuostolausekettä lunastuslausekkeeksi. Tällöin osakkaat saattavat myydä osakkeet ensin ja ilmoittaa yhtiölle tapahtuneesta siirrosta vasta omistusoikeuden siirtymisen jälkeen. Tällaisissa tilanteissa ei ole tar-

⁸ Ks. 8.2.3.

⁹ Tämä perustuu asunto-osakeyhtiölain voimaansaannon annettuna lain (1600/2009; VPL) 6 §:n 3 momenttiin.

koituksenmukaista katsoa etuostolausekkeen menettäneen merkityksensä vain sen vuoksi, että omistusoikeuden siirto on jo tapahtunut.¹⁰ Seuraava korkeimman oikeuden ratkaisu koski tilannetta, jossa osakkeet oli etuostolausekkeen vastaisesti luovutettu kolmannelle osapuolelle ilman, että niitä oli ensin tarjottu lunastettavaksi:

KKO 1985 II 161

Osakas, joka oli esittänyt lunastusvaatimuksensa osakkeiden ostajalle ja maksanut tälle lunastushinnan, oli menetellyt yhtiöjärjestyksessä edellytetyllä tavalla, minkä vuoksi lunastus oli pätevä.

Vaikka osakkeiden siirrosta ilmoitettaisiin yhtiölle vasta omistusoikeuden siirron jälkeen, yhtiön tulee käynnistää etuostolausekkeen mukainen menettely ilmoittamalla etuostoon oikeutetuille tapahtuneesta siirrosta sekä yhtiöjärjestyksen etuostolausekkeesta. Tällöin on tärkeää muistaa, että menettelytavat eroavat lunastustilanteista, millä on usein merkitystä esimerkiksi määräaikojen laskemisen kannalta.¹¹

2.2 Lunastusmenettely

2.2.1 Yhtiöjärjestyksen ja asunto-osakeyhtiölain määräykset lunastusmenettelystä

Yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeessa on aina määriteltävä vähintään se, kenellä on lunastusoikeus. Yhtiöjärjestykseen voidaan kirjata myös lunastusmenettelyä ohjaavia säännöksiä. Mikäli yhtiöjärjestyksessä ei

¹⁰ Mikäli näin olisi, tämä mahdollistaisi etuostolausekkeen kiertämisen siten, että siirrosta ei tarkoituksella ilmoitettaisi yhtiölle ennen siirron tapahtumista.

¹¹ Ks. 8.2.3.

ole määritelty kaikkia lunastusmenettelyyn liittyviä olennaisia seikkoja, noudatetaan asunto-osakeyhtiölain olettamasaännöksiä.

Asunto-osakeyhtiölaissa on myös tiettyjä pakottavia säännöksiä, joita on sovellettava siitä riippumatta, mitä yhtiöjärjestyksen määräyksessä todetaan. Mikäli yhtiöjärjestyksen määräys on vastoin tällaista pakottavaa säännöstä, tällöin yhtiöjärjestyksen määräyksen sijasta sovelletaan asunto-osakeyhtiölain säännöstä.

Asunto-osakeyhtiölain pakottavat säännökset, joista ei voi säätää toisin yhtiöjärjestyksellä:

- 1) Hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle.
 - Kahden viikon määräaika voidaan kuitenkin lyhentää yhtiöjärjestyksellä.
- 2) Lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle tai yhtiön käyttäessä lunastusoikeuttaan osakkeen saajalle kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle.
 - Kuukauden määräaika voidaan kuitenkin lyhentää yhtiöjärjestyksellä.
- 3) Lunastushinta on suoritettava kahden viikon kuluessa lunastusvaatimuksen esittämiselle varatun määräajan päättymisestä tai, jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta.
 - Kahden viikon määräaika voidaan kuitenkin lyhentää yhtiöjärjestyksellä.
- 4) Kaikki samaan osakeryhmään kuuluvat osakkeet on lunastettava.
- 5) Lunastushinta on maksettava hallitukselle.

Nykyisen asunto-osakeyhtiölain tultua voimaan 1.7.2010 yhtiöjärjestyksestä ei ole enää ollut mahdollista muuttaa ilman, että myös yhtiöjärjestyksessä oleva lunastuslauseke päivitetään nykyisen lain pakottavia säännöksiä vastaavaksi. Mikäli yhtiöjärjestykseen on kuitenkin otettu lunastuslauseke ennen nykyisen asunto-osakeyhtiölain voimaantuloa eikä sitä ole päivitetty nykyisen asunto-osakeyhtiölain mukaiseksi, tulee tällaista lunastuslauseketta lukea rinnakkain asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n kanssa, jotta tiedetään, miten lunastusmenettely määräaikoineen etenee yhtiössä.

2.2.2 Lunastuksen kulku

Lunastusmenettely käynnistyy, kun yhtiön osakkeita siirtyy muulle kuin yhtiön osakkaalle esimerkiksi kaupan myötä.

Osakkeiden saaja, eli kauppatilanteessa ostaja, ilmoittaa yhtiölle osakkeiden siirtyneen kaupan myötä hänelle ja kertoo kauppaan liittyvät yksityiskohdat, kuten kauppahinnan. Tämän jälkeen isännöitsijä toimittaa lunastukseen oikeutetuille kirjallisen ilmoituksen tapahtuneesta kaupasta ja ilmoittaa lunastusmahdollisuudesta.

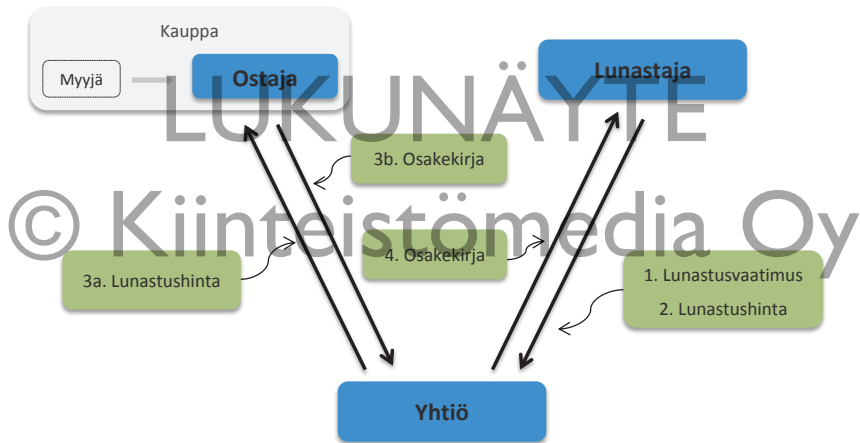
Osakkeen omistusoikeuden siirtämisen jälkeen lunastusta varten tehty ilmoitus osakkeiden siirrosta on sitova. Kaupan osapuolet eivät voi esimerkiksi päättää purkaa kauppaa, jos käy ilmi, että joku osakkaista haluaa käyttää lunastusoikeuttaan. Kauppakirjaan otettu ehto siitä, että kauppa purkautuisi tai peruuntuisi, mikäli joku haluaa lunastaa osakkeet, on tehoton suhteessa mahdollisiin lunastajiin.

Oikeuskäytännössä on katsottu, että kauppaa ei voida purkaa sen jälkeen, kun kaupasta on ilmoitettu taloyhtiön hallitukselle:

KKO 1944 II 136

Lunastuskanne hyväksyttiin, kun osakkeiden kauppa oli purettu vasta sen jälkeen, kun kaupasta oli tehty ilmoitus yhtiön hallitukselle.

Lunastusoikeus koskee nimenomaan osakkeiden siirtymistä, joten osakkeiden on täytynyt jo vaihtaa omistajaa, ennen kuin lunastusmenettely käynnistyy ja määräajat alkavat juosta. Lunastusaika ei ala kulua ennen omistusoikeuden siirtymistä.¹² Yhtiön tulee tarkastaa, onko osakkeiden omistusoikeus todella jo siirtynyt, kun osakkeiden saaja ilmoittaa yhtiölle saannostaan lunastusmenettelyn käynnistämistä varten.



Kuvio 1. Lunastusmenettelyn vaiheet sen jälkeen, kun osakkeiden saaja (ostaja) on ilmoittanut osakkeiden siirrosta yhtiölle ja yhtiö on puolestaan ilmoittanut tästä lunastukseen oikeutetuille tahoille. Halukas lunastaja toimittaa yhtiölle lunastusvaatimuksen (1) ja maksaa lunastushinnan (2) yhtiön tilille. Jos lunastusvaatimus ja -hinta on toimitettu ajoissa, yhtiö maksaa edelleen lunastushinnan osakkeiden alkuperäiselle ostajalle (3a). Ostajan tulee luovuttaa samanaikaisesti yhtiölle osakekirja (3b). Tämän jälkeen yhtiö toimittaa osakekirjan lunastajalle (4).

¹² Kauppakirjaa ei voi esimerkiksi laatia siten, että omistusoikeuden siirtyminen linkitetäisiin lunastusajan päättymiseen.

Mikäli joku yhtiön vanhoista osakkaista haluaa lunastaa myydyt osakkeet, hänen tulee esittää lunastusvaatimus ja maksaa lunastushinta yhtiölle tietyssä ajassa¹³, joka ilmenee yhtiöjärjestyksestä ja/tai asunto-osakeyhtiölaista. Jos halukkaita lunastajia on useampia, heidän kesken suoritetaan arvonta.

Kun lunastusaika on kulunut ja mahdollinen arvonta suoritettu, yhtiö luovuttaa lunastushinnan osakkeiden saajalle osakekirjaa vastaan. Yhtiö puolestaan toimittaa osakekirjan lunastajalle ja merkitsee tämän osakeluetteloon osakkeiden uudeksi omistajaksi.

2.2.3 Lunastusmenettelyn määräajat ja määräaikojen laskeminen

Asunto-osakeyhtiölain mukaan hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä kirjallisesti sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kahden viikon kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle.

Lunastukseen halukkaan on esitettävä lunastusvaatimus kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle. Lunastushinta on suoritettava kahden viikon kuluessa lunastusvaatimuksen esittämiseksi varatun määräajan päättymisestä, tai jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta.

Näitä asuntoyhtiölain määräyksiä maksimimääräajoista on noudatettava, ellei määräaikoja ole lyhennetty yhtiöjärjestysmääräyksellä.

Määräajat on esitetty yhtiöjärjestyksissä ja laissa päivinä, vuorokausina, viikkoina tai kuukausina. Päivä ja vuorokausi ovat synonyymeja lunas-

¹³ Ks. 2.2.3.