

# SISÄLLYS

<b>ALKUSANAT</b>	<b>5</b>
<b>1 JOHDANTO</b>	<b>11</b>
<b>2 LUNASTUSLAUSEKE</b>	<b>13</b>
2.1 Mikä on lunastuslauseke?	13
2.1.1 Lunastuslausekkeen sisältö	13
2.1.2 Suostumus- ja etuostolausekkeet	14
2.1.3 Lunastuslausekkeen ja etuostolausekkeen ero	14
2.2 Lunastusmenettely	16
2.2.1 Yhtiöjärjestyksen ja asunto-osakeyhtiölain määräykset lunastusmenettelystä	16
2.2.2 Lunastuksen kulku	18
2.2.3 Lunastusmenettelyn määraajat ja määraaikojen laskeminen	20
2.3 Lunastuslausekkeen ottaminen yhtiöjärjestykseen sekä sen poistaminen ja muuttaminen	24
2.3.1 Yhtiöjärjestyksen muuttaminen	24
2.3.2 Osakekirjojen päivittäminen	25
2.4 Asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistuksen vaikutus lunastukseen	27
2.4.1 Lakimuutoksen tavoite	27
2.4.2 Pakottavia säännöksiä ja olettamassäännöksiä	27
<b>3 LUNASTUSOIKEUS</b>	<b>31</b>
3.1 Kenellä on oikeus lunastaa?	31
3.1.1 Yhtiöjärjestysmääräykset lunastukseen oikeutetuista	31

3.1.2	Yhtiö lunastajana	31
3.1.3	Osakkaat lunastajina	33
3.2	Lunastajien etuoikeusjärjestys	35
3.2.1	Etuoikeusjärjestyksen määräytyminen	35
3.2.2	Etusijajärjestyksen arpominen	36
3.3	Mitä siirtoja lunastus koskee?	38
3.3.1	Asunto-osakeyhtiölain säännökset	38
3.3.2	Laista poikkeavat yhtiöjärjestysmääräykset	38
3.4	Ulkopuolinen taho lunastajana	39
3.4.1	Kuolinpesä	39
3.4.2	Kommandiittiyhtiö	39
3.4.3	Osakeyhtiö ja muut yhteisöt	40
3.4.4	Yhteisomistajat	41
3.5	Samalla siirrolla siirtyvät osakkeet	42
3.5.1	Velvollisuus lunastaa kaikki siirtyvät osakkeet	42
3.5.2	Autopaikkaosakkeet	43
<b>4</b>	<b>LUNASTUSILMOITUKSET</b>	<b>45</b>
4.1	Ilmoitusvelvollisuus osakkeen siirtymisestä	45
4.1.1	Kuka ilmoittaa?	45
4.1.2	Kenelle ilmoitetaan?	46
4.1.3	Mitä ilmoitetaan?	47
4.2	Hallituksen lunastusilmoitus	48
4.2.1	Ilmoituksen määräaika	48
4.2.2	Ilmoittaja	49
4.2.3	Ilmoituksen sisältö	50
4.3	Ilmoitusten muotovaatimukset	52
4.3.1	Lain säännökset ja yhtiöjärjestyksen määräykset	52
4.3.2	Sähköpostin käyttö lunastustilanteissa	55
<b>5</b>	<b>LUNASTUSVAATIMUKSEN ESITTÄMINEN</b>	<b>59</b>
5.1	Lunastusvaatimus	59

5.2	Lunastusvaatimuksen esittämisen määräajat	61
5.2.1	Asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen määräykset määräajasta	61
5.2.2	Vanhat ja uudet yhtiöjärjestysmääräykset	63
<b>6</b>	<b>LUNASTUSHINNAN MAKSAMINEN</b>	<b>65</b>
6.1	Lunastushinta	65
6.1.1	Kenelle lunastushinta maksetaan?	65
6.1.2	Lunastushinnan maksutapa	66
6.1.3	Käypä arvo ja lunastushinnan sovittelu	67
6.2	Lunastushinnan maksamisen määräajat	69
6.2.1	Asunto-osakeyhtiölain mukainen maksimimääräaika	69
6.2.2	Vanhat yhtiöjärjestysmääräykset ja lunastaa- san tulkinta	70
6.2.3	Määräajan alkamisajankohta	72
<b>7</b>	<b>LUNASTUKSEN LOPPUUNSAATTAMINEN</b>	<b>77</b>
7.1	Osakekirjan luovutus ja lunastushinnan maksu osakkeen saajalle	77
7.1.1	Yhtiön välikäsirooli	77
7.1.2	Miten käytännössä menetellään?	78
7.2	Osakekirjan siirtomerkintä, kaupan ehdot ja varainsiirtovero	79
7.2.1	Siirtomerkinnän tekeminen osakekirjaan	79
7.2.2	Lunastajan asema suhteessa myyjään	80
7.2.3	Varainsiirtoveron maksaminen	81
7.3	Lunastusriita	82
7.3.1	Lunastusriitaan ajautuminen	82
7.3.2	Lunastusriidan osapuolet	83
7.4	Osakasoikeudet ja -velvollisuudet välitilan aikana	84
7.4.1	Lunastusmenettelystä seuraava välitila	84
7.4.2	Huoneiston kunnossapito- ja muutostyöt välitilan aikana	85

<b>8</b>	<b>KESKINÄISEN KIIINTEISTÖSAKEYHTIÖN LUNASTUSLAUSEKE</b>	<b>89</b>
8.1	Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ja yhtiöön sovellettava laki	89
8.1.1	Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön määritelmä	89
8.1.2	Asunto-osakeyhtiölain ja osakeyhtiölain soveltaminen keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön	90
8.2	Osakeyhtiölaki ja lunastuslauseke	91
8.2.1	Nykyinen osakeyhtiölaki	91
8.2.2	Vanhat osakeyhtiölait	94
8.2.3	Ennen 1.3.1979 otettuihin lunastuslausekkeisiin soveltuva oikeuskäytäntö ja menettelysäännöt	95
	<b>LÄHTEET</b>	<b>102</b>
	<b>LIITTEET</b>	<b>104</b>
	Liite 1 Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 2 luvun 5 §	104
	Liite 2 Osakeyhtiölain (624/2006) 3 luvun 7 §	106
	Liite 3 Osakkeiden siirtoilmoitus (malli)	108
	Liite 4 Lunastusilmoitus osakkaille (malli)	109
	a) selkeässä tilanteessa	109
	b) tulkinnanvaraisessa tilanteessa	110
	Liite 5 Lunastusvaatimus (malli)	111
	Liite 6 Lunastuskirja (malli)	112
	Liite 7 Isännöitsijän merkintä osakekirjaan (malli)	114
	Liite 8 Autopaikan lunastuslauseke (malli)	115
	Liite 9 Asunnon/osakehuoneiston lunastuslauseke (malli)	117