

Asunto-osakeyhtiölaki

22.12.2009/1599

I OSA. YLEISET PERIAATTEET, OSAKKEET JA YHTIÖVASTIKE

1 luku. Lain soveltamisala ja asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet

Soveltamisala

1 § Soveltaminen. Tätä lakia sovelletaan kaikkiin osakeyhtiöihin, jotka on rekisteröity Suomen lain mukaisesti asunto-osakeyhtiöinä, jollei muussa laissa säädetä toisin.

Tätä lakia sovelletaan myös sellaiseen ennen 1 päivää maaliskuuta 1926 rekisteröityyn osakeyhtiöön, jossa huoneistot on yhtiökokouksen päätöksellä varattu osakkeenomistajille 2 §:ssä tarkoitettulla tavalla.

Tämän lain soveltamisesta keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön ja muihin osakeyhtiöön säädetään 28 luvussa.

2 § Asunto-osakeyhtiö. Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä.

Osakehuoneisto ja sen luovuttaminen toisen käyttöön

3 § Osakehuoneisto. Tässä laissa osakehuoneistolla tarkoitetaan sellaista huoneistoa ja muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden.

Osakehuoneistoon kuuluu myös sellainen parveke, jolle on kulkuyhteys vain osakehuoneiston kautta. Jos parvekkeelle on tällainen kulkuyhteys useammasta osakehuoneistosta, näihin huoneistoihin oikeuttavien osak-

keiden omistajien on sovittava parveketta koskevasta kunnossapidosta ja muutostyöstä. Osakkeenomistajalla on kuitenkin oikeus suorittaa välttämätön kunnossapitotyö. Parvekkeen kunnossapidon ja muutostöiden kustannukset jaetaan tasan näiden osakkeenomistajien kesken. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä toisin parvekkeen hallintaoikeudesta ja kunnossapitovastuusta.

4 § Osakehuoneiston luovuttaminen toisen käyttöön. Osakkeenomistajalla on oikeus luovuttaa osakehuoneisto kokonaan tai osaksi toisen käytettäväksi, jollei laissa toisin säädetä tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

Toiminnan keskeiset periaatteet

5 § Yhtiön toiminta. Tarkoituksensa toteuttamiseksi asunto-osakeyhtiö huolehtii hallinnassaan olevien kiinteistöjen ja rakennusten pidosta siten kuin tässä laissa säädetään ja yhtiöjärjestyksessä määrätään.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä myös yhtiön muusta toiminnasta, joka liittyy kiinteistön tai rakennuksen käyttöön.

Kiinteistön ja rakennusten rakentamisesta yhtiö huolehtii siten kuin perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä määrätään tai muuten sovitaan. Osakkeenomistajien oikeuksista rakentamisvaiheessa säädetään asuntokauppalain (843/1994) 2 luvussa.

6 § Oikeushenkilöys ja osakkeenomistajan maksuvelvollisuus. Asunto-osakeyhtiö on osakkeenomistajistaan erillinen oikeushenkilö, joka syntyy, kun yhtiö rekisteröidään. Yhtiön perustamisesta ja rekisteröinnistä säädetään 12 luvussa.

Yhtiövastikkeesta ja muusta yhtiöjärjestykseen perustuvasta osakkeenomistajan maksuvelvollisuudesta yhtiötä kohtaan säädetään 3 luvussa.

Kunnossapitovastuusta säädetään 4 luvussa.

Osakkeenomistajat eivät vastaa henkilökohtaisesti yhtiön velvoitteista.

7 § Pääoma ja sen pysyvyys. 1 momentti on kumottu L:lla 8.2.2019/185.

Yhtiön varoja voidaan jakaa vain siten kuin 11 luvussa säädetään.

8 § Osakkeen siirtäminen. Osake voidaan rajoituksitta siirtää kaupan, vaihdon, lahjoituksen, perinnön, osituksen tai testamentin perusteella tai muulla tavoin, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin.

Osakkeista sekä niiden siirtämisestä säädetään 2 luvussa.

9 § Enemmistöperiaate. Osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa. Päätökset tehdään annettujen äänten enemmistöllä, jollei tässä laissa säädetä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin.

10 § Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus. Kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä ei saa tehdä päätöstä tai ryhtyä muuhun toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella.

11 § Johdon tehtävä. Yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua.

Hallituksesta ja isännöitsijästä säädetään 7 luvussa.

12 § Tahdonvaltaisuus. Osakkeenomistajat voivat yhtiöjärjestyksessä määrätä yhtiön toiminnasta. Yhtiöjärjestykseen ei voida ottaa määräystä, joka on tämän lain tai muun lain pakottavan säännöksen vastainen.

Yhtiöjärjestys

13 § Yhtiöjärjestyksen sisältö. Asunto-osakeyhtiöllä on yhtiöjärjestys, jossa on aina mainittava:

- 1) yhtiön toiminimi;
- 2) yhtiön kotipaikkana oleva Suomen kunta;
- 3) yhtiön hallitsevien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste;
- 4) jokaisen osakehuoneiston sijainti kiinteistöllä tai rakennuksessa, sen numero tai kirjaintunnus, rakennusalaalla yleisesti hyväksytyjä mittaus-tapoja noudattaen laskettu pinta-ala sekä käyttötarkoitus ja huoneiston huoneiden lukumäärä;
- 5) järjestysnumerolla yksilöitynä mikä osake tai osakkeet (*osakeryhmä*) tuottavat oikeuden hallita mitäkin osakehuoneistoa;
- 6) yhtiön välittömässä hallinnassa olevat osakehuoneistoja vastaavat tilat siten kuin 4 kohdassa säädetään ja muut yhtiön välittömässä hallinnassa olevat tilat;
- 7) yhtiövastikkeen määräämisen perusteet sekä kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksutavan.

Jos yhtiö aikoo käyttää toiminimeään kaksi- tai useampikielisenä, toiminimen jokainen ilmaisu on mainittava yhtiöjärjestyksessä.

Osakehuoneistoon kuuluvan vähäisen varaston tai vastaavan tilan osalta yhtiöjärjestyksessä on mainittava 1 momentin 4 kohdassa tarkoitetuista tiedoista vain tilan käyttötarkoitus.

Tilikaudesta on määrättävä joko yhtiöjärjestyksessä tai 12 luvun 1 §:ssä tarkoitettussa perustamissopimuksessa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin huoneistojen pinta-alatietojen laskemisessa noudatettavista mittaustavoista.

Oikeusministeriön asetuksella voidaan säätää asunto-osakeyhtiön malliyhtiöjärjestyksestä.

14 § Yhtiöjärjestyksen muuttaminen. Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta ja kohtuullistamisesta säädetään 6 luvussa.

2 luku. Osakkeet

Yleiset säännökset

1 § Osakkeiden yhtäläisyys. Kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei tästä laista tai yhtiöjärjestyksestä muuta johdu.

1 a § (28.12.2018/1330) Kuuluminen osakehuoneistorekisteriin. Yhtiön osakkeet kuuluvat huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa (1328/2018) tarkoitettuun 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 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 määrättyinä täsmäytyspäivänä. (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.

Osakkeen kirjanpidollinen vasta-arvo ja nimellisarvo

3 § Kirjanpidollinen vasta-arvo ja nimellisarvo. Siitä määrästä, joka osakkeesta 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 yhteensä laskettu nimellisarvo.

Osakkeen siirrettävyys

4 § Oikeus rajoittaa osakkeen siirtämistä. Yhtiöjärjestyksessä voidaan rajoittaa oikeutta siirtää osake vain 5 §:n mukaisesti, jollei muussa laissa toisin säädetä.

Samaan osakeryhmään kuuluvia osakkeita ei saa erikseen merkitä, luovuttaa tai muulla tavoin siirtää tai pantata, paitsi milloin huoneisto jaetaan tai osa siitä yhdistetään toiseen huoneistoon.

5 § Lunastuslauseke. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että osakkeenomistajalla, yhtiöllä tai muulla henkilöllä on oikeus lunastaa osake, kun omistusoikeus osakkeeseen siirtyy toiselle muulta omistajalta kuin yhtiöltä. Lunastuslausekkeessa on määrättävä, keillä on lunastusoikeus.

Lunastukseen sovelletaan seuraavaa:

1) lunastusoikeus koskee kaikkia omistusoikeuden siirtoja; lunastusoikeutta ei kuitenkaan ole, jos:

a) osakkeen saaja on yhtiön nykyinen osakkeenomistaja;

b) osakkeen saaja on edellisen omistajan perintökaaren (40/1965) 2 luvussa tarkoitettu sukulainen tai aviopuoliso; tai

c) osake on saatu testamentin perusteella;

2) kaikki samalla siirrolla siirtyvät osakkeet on lunastettava;

3) lunastushinta on osakkeen käypä hinta, jona osakkeiden kaupassa tai vaihdossa muun selvityksen puuttuessa pidetään sovittua hintaa;

4) hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitettua tiedon osakkeen siirtymisestä sekä muut ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot; (28.12.2018/1330)

5) lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle tai yhtiön käyttäessä lunastusoikeuttaan osakkeen saajalle kuukauden kuluessa siitä, kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitettua tiedon osakkeen siirtymisestä sekä muut 4 kohdassa tarkoitettua ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot; (28.12.2018/1330)

5 a) hallituksen on viipymättä ilmoitettava tieto lunastusoikeuden käyttämisestä Maanmittauslaitokselle; (28.12.2018/1330)

6) yhtiöllä on etuoikeus lunastukseen, ja hallitus ratkaisee arvalla muiden lunastukseen oikeutettujen etuoikeusjärjestyksen; sekä

7) lunastushinta on suoritettava kahden viikon kuluessa 5 kohdassa mainitun määräajan päättymisestä tai, jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä 2 momentin 1–3 ja 6 kohdassa säädetystä lunastuksen ehdosta toisin sekä 2 momentin 4, 5 ja 7 kohdassa säädettyä lyhyemmästä määräajasta. Kaikki samaan osakeryhmään kuuluvat osakkeet on kuitenkin lunastettava.

Ennen kuin on käynyt selville, käytetäänkö lunastusoikeutta, ei sillä, jolle osake on siirtynyt, ole yhtiössä muuta osakkeeseen perustuvaa oikeutta kuin oikeus hallita huoneistoa sekä oikeus yhtiön varojen jaossa ja etuoikeus osakeannissa. Tänä aikana häneen sovelletaan osakkeenomistajaa koskevia yhtiöjärjestyksen määräyksiä yhtiövastikkeen maksamisesta. Osakeannista johtuvat oikeudet ja velvollisuudet siirtyvät sille, joka käyttää lunastusoikeuttaan.

Lunastushinta on maksettava hallitukselle joko rahana tai sellaisella maksuvälineellä, josta Suomessa toimiva pankki vastaa. Maksettaessa lunastushinta pankkisiirtona maksupäivänä pidetään sitä päivää, jona maksaja on suorittanut lunastushinnan määrän pankille edelleen siirrettäväksi tai tehnyt muun vastaavan toimen maksun suorittamiseksi. Hallitus suorittaa lunastushinnan sille, jolta osake lunastetaan viivytyksettä sen jälkeen, kun lunastajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin. (28.12.2018/1330)

Yhtiö voi lunastaa osakkeen vain jakokelpoisilla varoilla. Lunastuksesta päättämiseen yhtiössä sovelletaan, mitä 18 luvun 4 §:ssä säädetään.

Jos lunastushinnan suuruutta koskevan yhtiöjärjestyksen määräyksen soveltaminen tuottaisi jollekin kohtuutonta etua, voidaan lunastushintaa sovitella.

Jos lunastuksesta on muussa laissa tästä pykälästä poikkeavia säännöksiä, niitä noudatetaan tämän pykälän asemasta.

Osakekirja ja muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset

6 §. 6 § on kumottu L:lla 28.12.2018/1330.

7 §. 7 § on kumottu L:lla 28.12.2018/1330.

8 §. 8 § on kumottu L:lla 28.12.2018/1330.

9 §. 9 § on kumottu L:lla 28.12.2018/1330.

10 § (28.12.2018/1330) Osakeoikeuksiin liittyvät todistukset. Yhtiö voi antaa todistuksen optio-oikeudesta (*optiotodistus*), joka sisältää ehdon siitä, että oikeutta voi käyttää ainoastaan todistuksen palauttamista vastaan. Todistuksessa on oltava osakkeiden merkinnän ehdot. Todistus on päivätävä ja päätösvaltaisen määrän hallituksen jäseniä on se allekirjoitettava.

Yhtiö voi antaa osinkolippuja, joita voidaan käyttää yhtiön varoja jaettaessa. Osinkolipun allekirjoittamisesta on voimassa, mitä 2 momentissa säädetään optiotodistuksesta.

11 § (28.12.2018/1330) Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain ja velkakirjalain säännösten soveltaminen. Jos osake luovutetaan ja pantataan, sovelletaan, mitä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 12 §:ssä säädetään saannon tai panttauksen kirjauksen oikeusvaikutuksista.

Jos optiotodistus luovutetaan tai pantataan, sovelletaan, mitä velkakirjalain (622/1947) 13, 14 ja 22 §:ssä säädetään nimetylle henkilölle tai hänen määräämälleen asetetuista velkakirjoista. Sellaiseen optiotodistukseen, jota ei ole asetettu nimetylle henkilölle, sovelletaan velkakirjalain 13, 14 ja 22 §:n säännöksiä haltijavelkakirjoista.

Osakeluettelo

12 § (28.12.2018/1330) Osakeluettelo. Yhtiön osakkeista ja niiden omistajista pidetään Maanmittauslaitoksessa osakehuoneistorekisterin kirjauksiin perustuvaa osakeluetteloä, johon merkitään:

- 1) kaikki osakkeet osakeryhmittäin numerojärjestyksessä;
- 2) osakehuoneisto, jonka hallintaan osakeryhmä tuottaa oikeuden;
- 3) osakkeiden rekisteröintipäivä;
- 4) osakkeenomistajan nimi ja osoite, luonnollisesta henkilöstä syntymäaika sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty;
- 5) muualla laissa osakeluetteloön merkittäväksi säädetty tiedot; sekä
- 6) huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, joka on merkitty osakehuoneistorekisteriin.

13 § (28.12.2018/1330) Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloön. Osakehuoneistorekisteriin kirjattu osakeluetteloön merkittyä seikkaa koskeva muutos merkitään viivytyksettä osakeluetteloön. Omistusoikeuden siirtymistä koskeva merkintä tehdään kuitenkin vasta, kun varainsiirtoveron suorittamisesta on saatu selvitys. Merkintä on päivätävä.

Jos yhtiöjärjestyksessä on rajoitettu osakkeen siirtämistä 5 §:n mukaisella lunastuslausekkeella, osakeluetteloon merkitään omistusoikeuden siirtymisen lisäksi tieto lunastusmenettelystä. Tieto poistetaan osakeluettelosta kolmen kuukauden kuluttua sen merkitsemisestä, jollei hallitus siihen mennessä ilmoita toisin.

Osakkeen saajan on toimitettava hallitukselle 5 §:ssä tarkoitettua lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot.

14 §. 14 § on kumottu L:lla 28.12.2018/1330.

15 § (28.12.2018/1330) Osakeluettelon julkisuus. Jokaisella on oikeus tutustua osakeluetteloon ja saada jäljennös osakeluettelosta tai sen osasta.

Osakkeenomistajilla on oikeus tutustua entisiä osakkeenomistajia koskeviin osakeluettelotietoihin ja saada niistä jäljennöksiä siten kuin 1 momentissa säädetään. Sama oikeus on sellaisella entisellä osakkeenomistajalla tai muulla, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan. Sen jälkeen, kun uuden osakkeenomistajan merkitsemisestä osakeluetteloon on kulunut kymmenen vuotta, aiempaa omistajaa koskevia tietoja voidaan antaa vain tieteellistä tutkimusta, yhtiön historian kirjoittamista tai tilastointia varten.

Luonnollisen henkilön osoitteen tai syntymäajan saa luovuttaa vain osakkeenomistajalle tai sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

Maanmittauslaitos saa luovuttaa osakeluetteloon merkityt tiedot teknisen käyttöyhteyden avulla osakkeenomistajalle.

Jos osakkeenomistajaa koskevien tietojen luovuttamista on rajoitettu väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annetun lain (661/2009) 36 §:n nojalla tai osakkeenomistajaa koskevat tiedot on pidettävä salassa viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 24 §:n 1 momentin 31 kohdan perusteella, osakkeenomistajasta osakeluetteloon merkityjä tietoja saa luovuttaa vain viranomaiselle ja sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan. (29.11.2019/1144)

3 luku. Yhtiövastike

Maksuvelvollisuus ja yhtiövastikkeen maksuperuste

1 § Maksuvelvollisuus. Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan.

2 § Yhtiövastikkeella katettavat menot. Yhtiövastikkeella voidaan kattaa yhtiön menot, jotka aiheutuvat:

- 1) kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta;