

Aoy 101

Asunto-osakeyhtiölaki

Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009) tuli voimaan 1.7.2010. Lailla kumottiin 17. päivänä toukokuuta 1991 annettu vanha asunto-osakeyhtiölaki (809/1991) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Asunto-osakeyhtiölaki ohjaa kaikkien asunto-osakeyhtiöiden toimintaa. Asunto-osakeyhtiölain tarkoituksena on taata selkeät pelisäännöt yhtiön toimijoille ja turvata yhtiön tehokas hallinto.

Laissa määritellään osakkeenomistajien oikeudet ja velvollisuudet ja yhtiön hallinnon sekä päätöksenteon säännöt. Laissa on kattavat säännökset myös mm. yhtiöoikeudellisesta vahingonkorvauksvastuusta samoin kuin erilaisista yhtiön toiminnan lopettamiseen, osakeantiin ja yhtiömuodon muutoksiin liittyvistä tilanteista.

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI 22.12.2009/1599

I OSA. YLEISET PERIAATTEET, OSAKKEET JA YHTIÖVASTIKE

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

Ensimmäisen luvun säännöksissä määritellään asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet. Luku määrittelee yhtiön toiminnan kannalta keskeiset seikat ja muiden säännösten tulkinnaassa tarpeelliset yleiset 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 tarkoitetulla tavalla.

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

Jotta yhtiö voitaisiin rekisteröidä asunto-osakeyhtiönä, yhtiön täytyy kuitenkin täyttää 1 luvun 2 §:ssä asunto-osakeyhtiölle asetetut edellytykset.

Ennen vuoden 1926 asunto-osakeyhtiölain voimaantuloa perustettuihin ja rekisteröityihin yhtiöihin sovelletaan myös AOYL:a. Näitä yhtiöitä kutsutaan ns. kvasiasunto-osakeyhtiöiksi. Kysymys on ennen 1.3.1926 rekisteröidystä asunto-osakeyhtiöistä ja sellaisista asunto-osakeyhtiöistä muistuttavista kiinteistöosakeyhtiöistä, joissa osakkeiden tuottama hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen vaan yhtiökokouksen päätökseen.

AOYL:n voimaanpanolain 6 §:n 4 momentin mukaan ennen 1. päivää maaliskuuta 1926 rekisteröityyn asunto-osakeyhtiöön, kvasiasunto-osakeyhtiöön, sovelletaan AOYL 2 luvun 1 §:n (osakkeiden yhtäläisyys) ja 6 luvun 13 §:n (äänimäärä) sijasta OYL, Aoy 105, 3 luvun 1 §:ää (osakkeiden yhtäläisyys ja erilajisuus), 3 §:ää (äänivalta) ja 4 §:ää (äänivallaton osake).

Ennen vuotta 1992 rekisteröidyn yhtiön yhtiöjärjestyksessä olevaa määräystä osakkeiden tuottamasta äänimäärästä sovelletaan myös AOYL 6 luvun 13 §:n 1 momentin estämättä.

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.

Asunto-osakeyhtiön tunnusmerkkeihin kuuluu, että yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön tarkoituksena on omistaa ja hallita rakennusta tai sen osaa. Lain säännös estää siten sellaisen yhtiön perustamisen, jossa yhtiö hallitsee rakennusta tai sen osaa ainoastaan vuokraoikeuden nojalla. Yhtiö voi kuitenkin vuokrata kunnalta maapohjan ja rakennuttaa sille asunto-osakeyhtiön omistukseen tulevan rakennuksen.

Asunto-osakeyhtiömääritelmään kuuluu myös se, että yhtiön tulee omistaa tai hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa. VAOYL:sta poiketen voidaan kuitenkin perustaa asunto-osakeyhtiö sille, kun sen omistamassa rakennuksessa on vain yksi huoneisto.

KKO 1992:49

Asunto-osakeyhtiö – Asunto-osakeyhtiön rakennus ja huoneistot

Vuonna 1915 perustettu yhtiö, joka omisti asuinkerrostalon, muutettiin vuonna 1957 asunto-osakeyhtiöksi. Yhtiön osakkaalla oli oikeus saada pysyvään hallintaansa yhtiöjärjestyksessä mainitut huoneistot "niihin kuuluvine kellari- ja ullakkotiloineen", mutta yhtiöjärjestyksessä ei lähemmin yksilöity, mitkä kellari- ja ullakkotilat kuuluivat mihinkin huoneistoon. Kun yhtiössä oli pitkään ja riittäuttamatta noudatettu käytäntöä, jonka mukaan huoneiston A 5 haltijat pitivät hallussaan porttikäytävän varastotilaa, mainitun tilan katsottiin kuuluvan kellaritilana sanottuun huoneistoon.

KKO 1984 II 208

Asunto-osakeyhtiö – Yhtiön rakennus ja huoneistot – Osakeyhtiö – Yhtiökokouksen päätöksen moittiminen

Asunto-osakeyhtiön omistaman rakennuksen erään huoneitilan, jonka hallinnasta ei ollut määräystä yhtiöjärjestyksessä, mutta joka rakennuspiirustuksen mukaan oli tarkoitettu asukkaiden yhteiseen käyttöön, oli rakennuksen valmistamisen jälkeen yhtiön perustajaosakas omatoimisesti ilman yhtiön minkään toimielimen asianmukaista päätöstä liittänyt hallitsemansa huoneiston yhteyteen asuintilaksi. Yhtiöjärjestystä voitiin ilman huoneiston haltijan suostumusta muuttaa siten, että sanotun tilan hallinta kuului yhtiölle.

KKO 1983 II 47

Asunto-osakeyhtiö – Yhtiön rakennus ja huoneistot – Osakeyhtiö – Yhtiökokous

Asunto-osakeyhtiön piha-aluetta ei ollut yhtiöjärjestyksessä jaettu osakkeenomistajan hallintaan. Näin ollen yhtiökokouksella oli oikeus päättää alueen käytöstä. Kun päätös ei muuttanut osakkeiden piha-alueeseen tuottamien oikeuksien keskinäistä suhdetta, se ei vaatinut kaikkien osakkeenomistajien suostumusta.

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 osakkeiden 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.

Osakehuoneistoon katsotaan kuuluvaksi myös sellainen parveke, johon on kulkuyhteys tämän yhden huoneiston kautta. Säännös koskee kuitenkin ainoastaan parveketta, jonne on kulkuyhteys vain yhdestä tai esimerkiksi kahdesta huoneistosta. Parveketta koskevaa olettamassäänöstä ei siten voida soveltaa esimerkiksi sellaiseen luhtiparvekkeeseen tai muuhun parvekkeeseen, jolle on kulkuyhteys myös porrashuoneen kautta.

Sellaisessa tilanteessa, jossa esimerkiksi kahden huoneiston kautta on kulku yhteiselle parvekkeelle, näiden osakkeiden omistajien on sovittava parveketta koskevasta kunnossapidosta ja muutostyöoikeuden käytöstä. Jos kunnossapitotoimen laiminlyönti aiheuttaa välttämättömän korjaustarpeen, mikä tahansa näiden huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja voi suorittaa korjaustoimen ja velkoa tasajakoperiaatteen mukaisesti kustannukset muilta parvekkeen käyttäjiltä. Myös yhtiö voi suorittaa välttämättömän korjaustoimen, jos esimerkiksi jonkin kunnossapitotoimen laiminlyönnin vuoksi aiheutuu kiinteistön muille käyttäjille vaara. Tällaisessa tapauksessa yhtiö voi velkoa kustannusjakoperiaatteen mukaisesti korjauksesta aiheutuvat kustannukset tasan parvekkeen yhteisomistajahuoneistoilta.

KKO 2012:88**Asunto-osakeyhtiö – Asunto-osakeyhtiö – Asunto-osakeyhtiön rakennus ja huoneistot – Yhtiöjärjestys – Hallinta**

A oli ostanut huoneiston hallintaan oikeuttavat kiinteistöosakeyhtiön osakkeet. Yhtiön hallitus oli tätä ennen päättänyt, että näiden osakkeiden omistajalla oli oikeus hallita myös eräitä kellarin- ja ullakotiloja, joita ei ollut mainittu yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestystä ei muutettu hallituksen päätöstä vastaavaksi. Kiinteistö-osakeyhtiö muutettiin myöhemmin asunto-osakeyhtiöksi siten, että yhtiöjärjestys säilyi ennallaan siltä osin kuin siinä oli määrätty, mistä tiloista A:n omistama huoneisto koostui ja mitkä tilat jäivät välittömästi yhtiön hallintaan. Asunto-osakeyhtiön vaatimuksesta A velvoitettiin luovuttamaan hallitsemansa kellarin- ja ullakotilat yhtiön hallintaan. Vrt. KKO 1992:49.

4 § Osakehuoneiston luovuttaminen toisen käyttöön.

Osakkeenomistajalla on oikeus luovuttaa osakehuoneisto kokonaan tai osaksi toisen käytettäväksi, jollei laissa toisin säädetä tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

Osakkeenomistajan oikeutta luovuttaa huoneisto voidaan rajoittaa yhtiöjärjestyksen määräyksellä. Yhtiöjärjestyksellä voidaan rajata huoneiston luovutusosoikeus esimerkiksi siten, että luovuttaminen on kokonaan kielletty tai että luovuttamiseen on saatava hallituksen hyväksyminen. Tällainen yhtiöjärjestyksellä määrätty tulla kysymykseen esimerkiksi liikehuoneistojen kohdalla. On katsottu tarpeelliseksi antaa mahdollisuus vaikuttaa yhtiöjärjestyksellä siihen, minkälaista toimintaa yhtiön omistamassa rakennuksessa harjoitetaan.

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.

Yhtiön kaikkien toimien pitää liittyä kiinteistön hallitsemiseen. Yhtiö ei voi esimerkiksi harjoittaa liiketoimintaa tai muitakaan toimia, jotka eivät liity kiinteistön ja rakennusten omistamiseen tai hallitsemiseen. Sen sijaan yhtiö voi esimerkiksi vuokrata liikehuoneistoja tai muita huoneistoja ulkopuoliselle tai omistaa autotalleja, koska nämä liittyvät kiinteistönpitoon. Jos asunto-osakeyhtiön toimet muuttuvat elinkeinotoiminnan harjoittamiseksi, toiminta ei enää ole yhtiön tarkoituksen mukaista.

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 yhtiöjärjestyksen perustavasta 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.

AOYL:n mukaan ainoa uusiin yhtiöihin sallittu luovutusrajoitus on lunastuslauseke.

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.

Osakkeenomistajien yhdenvertainen kohtelu on AOYL:n keskeisiä periaatteita. Se turvaa vähemmistöosakkeenomistajia pääsääntönä olevaa enemmistövaltaa vastaan.

Yhdenvertaisuusperiaatteen tarkoituksena ei ole estää enemmistövallan käyttämistä, vaan estää enemmistöosakkeenomistajien suosiminen vähemmistön kustannuksella. Yleislauseke määrittelee virheelliseksi sellaiset yhtiökokouksen päätökset, jotka ovat omiaan tuottamaan osakkeenomistajille tai muille henkilöille epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella. Säännös on muotoiltu siten, että ratkaisevaa on, tuleeko jostakin päätöksestä epäoikeutettua etua vai ei. Enemmistön ei siten välttämättä ole täytynyt tahallisesti pyrkiä hankkimaan tällaista epäoikeutettua etua, vaan lopputulos ratkaisee, onko yhdenvertaisuutta loukattu lain tarkoittamalla tavalla.

KKO 2005:83

Asunto-osakeyhtiö – Asunto-osakeyhtiön rakennus ja huoneistot – Rakennuksen kunnossapito – Yhtiövastike – Yhtiökokouksen päätöksen moite

Asunto-osakeyhtiön yhtiökokous oli päättänyt uusia rakennuksen julkisivukorjauksen yhteydessä eräiden parvekkeiden lasitukset ja asentaa lasitukset sellaisiin parvekkeisiin, joissa niitä ei aikaisemmin ollut ollut, sekä rahoittaa toimenpiteet kaikilta osakkeenomistajilta perittävillä vastikkeilla. Korkein oikeus katsoi, että asunto-osakeyhtiön päätös ei loukannut niiden osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta, joiden huoneistoissa ei ollut parveketta. Korkeimman oikeuden päätöksen perusteluissa todetaan, että parvekkeiden lasittamisesta on kysymys yhtiön rakennuksen perusparantamisesta. Parvekkeiden lasitus oli pidettävä lain kohdassa tarkoitettuna ajankohdan tavanmukaisten vaatimuksia vastaavana perusparannuksena. Osakkeille aiheutunut lisäkustannus oli ilmeisesti noin 100 euron suuruusluokkaa. Korkein oikeus kiinnitti huomiota siihen, että parvekkeiden lasituksen johdosta on toisaalta saatu säästöä parvekkeiden rappauskustannuksista. Näin ollen parvekkeiden lasituksen aiheuttama osakkeenomistajien maksuvelvollisuus ei myöskään ollut muodostunut kohtuuttoman ankaraksi. Perusteena korkein oikeus päätyi siihen, että kysymys ei ollut sellaisesta tilanteesta, joka tuotti epäoikeutettua etua osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella.

KKO 1998:61

Asunto-osakeyhtiö – Yhtiön rakennus ja huoneistot – Osakeyhtiö – Yhtiökokous

Asunto-osakeyhtiön piha-alueita ei ollut yhtiöjärjestyksessä jaettu osakkeenomistajien hallintaan. Ylimääräisessä yhtiökokouksessa päätettiin, että piha-alueiden hallintaoikeudeksi määritellään se, mitä se jo muuttaman vuoden kalle osakkeenomistajille oli ollut niin, että kaikkien asuntojen pensasaidat olivat samassa linjassa. Osakkeenomistajat katsoivat, että heidän hallitsemansa huoneiston piha-alue tuli tätä kautta 54 m² pienemmäksi kuin naapurihuoneiston piha-alue. Synny oli se, että kysymyksessä oli kolmen huoneiston rivitalo, jossa päätyasuntojen kohdalle oli helpommin toteutettavissa laajemmalla piha-alueella. Korkein oikeus katsoi, että sinänsä paikallisista olosuhteista, maisemallisista tai muista hyväksyttävistä syistä määritelty piha-alue, vaikka se ei vastaisi tarkkaa laskennallista osuutta yhtiösuusta, ei sellaisenaan loukkaa yhdenvertaisuutta. Korkein oikeus kuitenkin katsoi, että tässä tapauksessa erikoisten piha-alueiden ei näytetty johtuvan maisemallisesta taikka muistakaan hyväksyttävistä syistä. Näin ollen päätös loukasi yhdenvertaisuutta ja yhtiökokouksen päätös katsottiin pätemättömäksi.

KKO 1998:20

Asunto-osakeyhtiö – Yhtiövastike – Osakeyhtiö – Yhtiökokouksen päätöksen moite

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan uusien asuinhuoneistojen yhtiövastikkeet olivat puolitointakertaisia vanhojen asuinhuoneistojen vastikkeisiin verrattuna. Yhtiökokouksessa oli päätetty kattaa yhtiön rakennuksen julkisivu- ja ikkunakorjausten aiheuttamat kustannukset rahoitusvastikkeella yhtiöjärjestyksen mukaisia perusteita noudattaen. Ullakkohuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajat moittivat päätöstä sillä perusteella,

että vastikkeiden periminen loukkaa heidän yhdenvertaisuuttaan. Korkein oikeus katsoi, että jos kysymys on yhtiöjärjestyksen yhtiövastiketta koskevien määräysten soveltamisesta esimerkiksi muuttuneessa tilanteessa, jota yhtiöjärjestystä laadittaessa ei ole osattu ottaa huomioon, saattaa yhtiöjärjestyksen joillekin osakkaille toisten osakkaiden kustannuksella tuottama etu olla (vanhan) asunto-osakeyhtiölain 46 §:ssä tarkoitetulla tavalla epäoikeutettua. Tällaisesta poikkeuksellisesta tilanteesta ei nyt ollut kysymys.

KKO 1986 II 25

Osakeyhtiö – Osakeyhtiölain 9 luvun 16 §:n yleislauseke – Osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden periaate – Asunto-osakeyhtiö – Yhtiön rakennus ja huoneistot

Asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa oli yksinkertaisella enemmistöllä päätetty vahvistaa yhtiön talosähköjohtoa, koska vanha johto ei kestänyt tavanomaisten sähkölaitteiden käytön lisääntymisen johdosta kasvannutta ja vastaisuudessa kasvavaksi arvioitua sähkön kulutusta. Rakennettavaksi päätetyn sähköjohtoon vahuus ei olennaisesti poikennut kysymyksessä olevanlaisissa rakennusissa yleisesti käytetyistä. Muutos ei aiheuttanut osakkeenomistajille kohtuutonta taloudellista rasitusta. Kun kaikilla osakkeenomistajilla oli mahdollisuus käyttää sähköjohtoon vahvistamisella saatavaa lisävirtaa hyväkseen, eivät lisävirtaa käyttävät osakkeenomistajat saaneet epäoikeutettua etua yhtiön kustannuksella tai niiden osakkeenomistajien kustannuksella, jotka eivät lisävirtaa käyttäneet. Kun päätös ei myöskään loukannut osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta, hylättiin päätöstä vastustaneiden osakkeenomistajien kanne päätöksen julistamisesta pätemättömäksi.

KKO 1983 II 47

Asunto-osakeyhtiö – Yhtiön rakennus ja huoneistot – Osakeyhtiö – Yhtiökokous

Asunto-osakeyhtiön piha-alueita ei oltu yhtiöjärjestyksessä jaettu osakkeenomistajien hallintaan. Yhtiökokous päätti enemmistöllä vahvistaa oleskelupihasuunnitelman. Yksi osakas moitti päätöstä ja mm. esitti, että hänelle aiheutuu haittaa, kun naapurin oleskelupiha-alue on hänen olohuoneensa edessä. Toiseksi väitettiin, että osakkaat saavat päätöksellä erisuuruiset alueet, jolloin osakkeiden tuomat oikeudet muuttuivat erisuuruisiksi. KKO katsoi, että pihat eivät olleet osakshallinnassa. Näin ollen yhtiökokouksella oli oikeus päättää alueen käytöstä. Päätös ei muuttanut osakkeiden piha-alueeseen tuottamaa keskinäistä suhdetta. Päätökseen vaikutti myös se, että kantajana oleva osakas sai suhteellista omistussuutultaan suuremman osuuden piha-alueesta.

KKO 1967 II 100

Asunto-osakeyhtiö – Asunto-osakeyhtiön osakkeet ja osakkeenomistajat

Osakkeenomistajien, jotka olivat osallistuneet yhtiökokouksen päätökseen, millä yhtiön kaikille osakkeenomistajille perheenjäsenineen oli varattu oikeus määrättyinä päivinä maksutta käyttää yhtiön talossa olevaa saunaa, muiden talossa asuvien saamatta sellaista etua, ei katsuttu tuon päätöksen kautta hankkineen itselleen ilmeisesti epäoikeutettua etua päätöstä vastustaneiden osakkeenomistajien kustannuksella eikä päätöksen katsottu muutoinkaan loukkaavan näiden yhdenvertaisuutta muihin osakkeenomistajiin nähden.

KKO 5.5.1961/1684

Kvasiasunto-osakeyhtiö oli päättänyt yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä asentaa keskuslämmityslaitteet. Keskuslämmityslaitteita ei kuitenkaan ollut asennettu kantajana olleen osakkeenomistajan hallitsemiin tiloihin, jotka eivät olleet asuinkäytössä. Hovioikeus katsoi, ettei osakasta voitu velvoittaa osallistumaan hankkeesta aiheutuneisiin kustannuksiin. KKO ei myöntänyt muutoksenhakulupaa.

Itä-Suomen HO 30.12.2014 nro 923

Tapauksessa oli kyse siitä, oliko yhtiökokouksen tekemä päätös autopaikkojen jakamisesta yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen. Autopaikat ovat olleet yhtiön hallinnassa ja päätös autopaikkojen jakamisesta on lähtökohtaisesti voitu tehdä enemmistöllä. Tapauksessa yhtiökokous on päättänyt, että jokaisella huoneistolla, jota käytetään vakituksena asuntona, on oikeus yhteen autopaikkaan

riippumatta siitä, onko huoneiston omistajalla tai asukkaalla autoa. Yhtiökokouksen päätöstä moittivan osakas asui ko. taloyhtiössä noin neljänneksen vuodesta. Yhtiössä on 27 huoneistoa ja 30 autopaikkaa, joista kolme paikkaa ovat ns. vieraspaikkoja. Koska yhtiössä oli yhä monta autopaikkaa kuin asuntoa, päätöstä ei voitu tehdä yhtiökokouksessa ilman osakkeenomistajan suostumusta.

Helsingin HO 30.6.2006 nro 2102

Korkein oikeus palautti muuten ratkaisemansa asian KKO 2005:26 hovioikeuteen sen tutkimiseksi, loukkasiko kantajana olleen osakkeenomistajan yhdenvertaisuutta se, että hän ei saanut toteuttaa hallitsemansa huoneiston kohdalle puista patiota, vaikka eräät muut yhtiön osakkeenomistajat olivat saaneet sellaisen toteuttaa. Hovioikeus hylkää kanteen ja katsoi, että kantajan toteuttama patio oli muiden toteuttamia korkeampi ja siinä seisomalla saattoi häiritsevästi nähdä naapurin sisätiloihin. Koska patio poikkesi muiden asuntojen vastaavista rakennelmista, yhtiö saattoi kieltää sen.

Turun HO 2.12.2003 nro 3095

Asunto-osakeyhtiön yhtiökokous teki päätöksen putkiremontista. Eräiden liiketilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajat moittivat päätöstä, koska katsoivat sen tuottavan muille osakkaille epäoikeutettua etua heidän kustannuksellaan. Katajien perustelujen mukaan heidän huoneestoihinsa tuli mm. vain yksi vesipiste, mutta yhtiöjärjestyksessä olevien vastiketoimien vuoksi heidän maksuosuutensa hankkeesta on kohtuuton. HO hylkää kanteen. Perusteluissa korostetaan mm. hankkeen ennakoitavuutta ja sitä, että yhtiön perusrakenteisiin liittyvässä hankkeessa koko kiinteistön arvo nousee.

Turun HO 31.4.2002 nro 1106

Turkulaisen asunto-osakeyhtiön yhtiökokous päätti rakennuksen perustusten uudelleen paaluttamisesta lainaa ottamalla ja vastikeperustetta käyttäen. Liike- ja toimistotilojen haltijat, joiden huoneistojen yhtiövastikkeet oli käyttötarkoituksen perusteella jyvitetty asuntoja suuremmiksi (liiketilat 2,5-kertaisiksi ja toimistot 2-kertaisiksi) moittivat päätöstä. Hovioikeus hylkää moitekanteen. Perustelujen mukaan kysymyksessä oli yhtiössä suoritettava peruskorjaus, jonka kattamiseen osakkaat ovat velvollisia osallistumaan yhtiövastikkeissaan.

Turun HO 19.12.2000 nro 2717

Autohallipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja moitti yhtiökokouksen päätöstä putkistosaneerauksesta päättämisestä. Osakas perusteli kantaansa sillä, että ei hyödy hankkeesta. Hovioikeus hylkää kanteen. Päätöksen perustelujen mukaan kantajakin hyötyi saneerauksesta. Vaikka kantaja ei hyötynytään hankkeesta yhtä paljon kuin toiset osakkaat, päätös ei loukannut yhdenvertaisuutta.

Helsingin HO 3.12.1996 nro 6286

Yhtiökokouksessa tehtiin päätös, että autopaikat jaetaan yksinomaan asukkaiden käyttöön. Hovioikeus katsoi, että tällä päätöksellä oli yhdeltä pinta-alan suhteen merkittävältä osakelajilta, varasto- ja liiketiloilta, suljettu kokonaan pois mahdollisuus autopaikkojen saantiin. Päätös loukkasi yhdenvertaisuusperiaatetta ja kumottiin.

Helsingin HO 31.7.1985 nro 280

Asunto-osakeyhtiö uusi ikkunat rakennuksen kolmella sivulla, koska se oli perusteltua mm. energian säästämiseksi. Kulut perittiin kaikilta osakkeilta vastikeperusteella. Päätöksen ei katsottu tuottaneen osakkaille epäoikeutettua etua niiden kustannuksella, joiden ikkunoita ei uusittu, koska tarkoitus oli tarpeen vaatiessa uusia myös ne.

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

Hallituksesta ja isännöitsijästä säädetään 7 luvussa.

AOYL 1 luvun 11 § pitää sisällään kaksi merkittävää periaatetta, nimittäin johdon huolellisuusvelvoitteen ja johdon lojaliteettivelvoitteen.

Huolellisuusvelvoite tarkoittaa sitä, että yhtiön johdon toimien on objektiivisesti arvioiden oltava sellaisia, mitä tuossa asemassa olevalta henkilöltä normaalisti voidaan edellyttää.

12 § Tabdonvaltaisuus. 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, rakennusalalla yleisesti hyväksytyt mittaustapoja noudattaen laskettu pinta-ala sekä käyttötarkoitus ja huoneiston huoneiden lukumäärä;
- 5) järjestysnumerolla yksilöitynä mikä osake tai osakkeet (*osakeryhmä*) tuottavat oikeuden hallita mitään osakehuoneistoa;
- 6) yhtiön välittömässä hallinnassa olevat osakehuoneistoja vastaavat tilat siten kuin 4 kohdassa säädetään ja muut yhtiön välittömässä hallinnassa olevat tilat;
- 7) yhtiövästikkeen määrittämisen perusteet sekä kuka määrää västikkeen 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.

Pykälässä määritetään minimisisältö yhtiöjärjestykselle. Tyyppillisesti asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestykset on kuitenkin laadittu laajemmassa muodossa, jolloin yhtiöjärjestyksessä on määrätty pykälässä mainittujen asioiden lisäksi muun muassa hallituksen jäsenten lukumäärästä.

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

2 luku. Osakkeet

AOYL 2 luvussa säädetään osakkeista, osakehuoneistorekisteristä ja lunastuksesta.

Yleiset säännökset

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

Asunto-osakeyhtiön kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei asunto-osakeyhtiölaista tai yhtiöjärjestyk-

sestä muuta johdu. Asunto-osakeyhtiön erityisluonteen vuoksi osakkeiden tuottama hallintaoikeus ei voi kuitenkaan 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 varallisuuspiteiset oikeudet tai hallinnoimisoikeudet.

Jokaisella osakkeella on myös asunto-osakeyhtiössä yhtä suuri äänimäärä. Tästä poikkeuksena on ainoastaan se, että yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että jokainen osakeryhmä tuottaa yhden äänen. Muunlaiset äänioikeutta koskevat poikkeukset eivät ole mahdollisia.

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

Huoneistotietojärjestelmän myötä osakeluettelot ja osakekirjat siirtyvät sähköiseen muotoon. Vuodesta 2019 lukien uudet asunto-osakeyhtiöt on perustettu digitaalisesti ilman paperisia osakekirjoja. Ennen 1.1.2019 perustettujen asunto-osakeyhtiöiden on tullut siirtää hallituksen päätöksellä osakeluettelonsa Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä. Siirto on ollut asunto-osakeyhtiöille pakollinen mutta keskinäisille kiinteistöosakeyhtiöille vapaaehtoinen.

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 täsmäytyspäivinä. (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.

1 ja 2 momenttia muuttanut L 28.12.2018/1330 tuli voimaan 1.1.2019 L:llä huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaansaattamisesta 28.12.2018/1329. Aiemmassa muodossaan 1 ja 2 mom. kuuluvat seuraavasti:

Osakkeen saajalla on oikeus käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia vasta, kun hänet on merkitty 12 §:n 1 momentissa tarkoitettuun osakeluetteloon tai hän on ilmoittanut yhtiölle, että hänen omistukseensa on tullut yhtiön osakkeita ja esittänyt asiasta luotettavan selvityksen. Tämä rajoitus ei kuitenkaan koske sellaista osakkeeseen perustuvaa oikeutta, jota käytetään esittämällä tai luovuttamalla osakekirja tai muu yhtiön antama erityinen todistus.

Uudella omistajalla on kuitenkin huoneiston hallintaoikeus siitä lähtien, kun yhtiölle on ilmoitettu hänen omistuksestaan yhtiövastikkeen perimistä varten.

Jos osakkeita omistavat useammat henkilöt yhdessä, he voivat käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia vain yhteisen edustajan kautta. Yhteisomistaja ei voi osakeryhmän jakamattomuuden vuoksi käyttää osakaansa yhteisomistuksessa

olevan osakeryhmän äänistä, jollei hänellä ole valtakirjaa muilta. Jos yhteisomistajat eivät pääse yhteisymmärrykseen siitä, kuka käyttää heidän äänioikeuttaan, koko osakeryhmän äänioikeus jää käyttämättä.

KKO 1999:23

Osakeyhtiö – Osakeluettelo – Yhtiökokouksen päätöksen moite

Osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeen saannon osakkeenluetteloon merkitsemisen edellytys oli, että osakkeeseen liittyvät vastikemaksut oli suoritettu. Yhtiökokouksen päätös mainitun määräyksen vahvistamisesta oli mitätön.

Osakkeen saajalla, joka 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 leimaveromaksu vai ei.

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 yhteenlaskettu 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.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan ainut mahdollinen luovutusrajoitus on lunastuslauseke. Joidenkin vanhojen yhtiöiden yhtiöjärjestyksessä on lunastuslausekkeen lisäksi tai sijasta niin sanottu suostumuslauseke, jossa lausekkeessa tarkemmin määrättyllä tavalla yhtiön osakkeen hankkiminen edellyttää yhtiön toimielinten suostumusta. Tällaista suostumuslausekettä ei ole voitu ottaa yhtiöjärjestyksiin enää VAOYL:n aikana eikä tätä mahdollisuutta sisällytetty myöskään AOYL:iin.

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 viivytystä 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.

2 momentin 4 ja 5 kohtaa sekä 5 momenttia muuttanut L 28.12.2018/1330 tuli voimaan 1.1.2019. L:llä huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantuloa 28.12.2018/1329. Aiemmassa muodossaan 2 momentin 4 ja 5 kohta sekä 5 momentti kuuluvat seuraavasti:

4) hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle;

5) lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle tai yhtiön käyttäessä lunastusoikeuttaan osakkeen saajalle kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle;

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 ei saa suorittaa lunastushintaa sille, jolta osake lunastetaan, ennen kuin tämä luovuttaa osakekirjan.

AOYL 2 luvun 5 § koskee lunastuslausekkeita, joissa jollekin on annettu oikeus lunastaa osake, "kun omistusoikeus osakkeeseen siirtyy toiselle". Tämä säännös ei koske vanhoja suostumuslausekkeita. Jos siis osakkeen hankkimista rajoittava määräys on annettu ennen uuden lain voimaantuloa, siihen sovelletaan asunto-osakeyhtiölain voimaantulon 6 §:n 3 momentin mukaan aikaisempia säännöksiä.

KKO 2022:59

Asunto-osakeyhtiö – Asunto-osakeyhtiön osakkeet ja osakkeenomistajat – Osakkeen lunastaminen – Yhtiöjärjestys – Yhtiöjärjestyksen tulkinta

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisältyi lunastuslauseke, jonka mukaan autotallin hallintaan oikeuttavien osakkeiden lunastusoikeus koski kaikkia muita kuin erikseen mainittuja saantoja. Saantoja, joissa saajana oli nykyinen osakkeenomistaja, ei ollut erikseen mainittu. Kauppa, jossa osakkeen saajana oli yhtiön nykyinen osakkeenomistaja, kuului lunastusoikeuden piiriin eikä asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 2 momentin oletettavasti sovellettu.

Lunastusoikeus edellyttää osakkeen siirtymistä yhtiön ulkopuoliselle taholle, ellei yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty. Kyse oli siitä, onko asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksestä tulkittava siten, että myös yhtiön nykyisen osakkeenomistajan saanto olisi lunastuksen alainen. Korkein oikeus katsoi, että sanamuotonsa mukaisesti yhtiöjärjestyksen lunastuslauseke kattoi kaikki muut saannot paitsi ne, jotka yhtiöjärjestyksessä on nimenomaisesti määrätty jääväksi lunastusoikeuden ulkopuolelle. Korkeimman oikeuden mukaan sanamuoto osoitti riittävän selvästi, että lunastuslauseke soveltuu myös saantoon, jossa autotalliosake siirtyy yhtiön osakkeenomistajalle, kunhan kysymys ei ole yhtiöjärjestyksessä nimenomaisesti määrätystä lunastusoikeuden ulkopuolelle jäävästä saannosta, jollaisesta ei ollut kysymys.

KKO 2017:2

Asunto-osakeyhtiö – Osakkeen lunastaminen

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä oli lunastuslauseke, jonka mukaan yhtiön osakkaat ovat oikeutetut lunastamaan osakkeen, jos osake kaupan, vaihdon tai lahjan kautta siirtyy muulle kuin yhtiön

osakkaalle. Yhtiössä olevan huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet omistanut A oli myynyt yhden murto-osan osakkeistaan pojalleen B:lle ja toisen murto-osan tämän avopuolisolle C:lle, jotka eivät olleet yhtiön osakkeenomistajia. A:lle oli itselleen jäänyt kolmas murto-osa osakkeista. Yhtiön osakkeenomistaja D oli määräajassa esittänyt lunastusvaatimuksen kaikkien huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden lunastamiseksi. Korkein oikeus katsoi, ettei lunastus voinut koskea A:n itselleen jättämää murto-osaa osakkeista eikä yhtiön yhtiöjärjestyksestä voitu tulkita siten, että D:llä olisi ollut oikeutta lunastaa myöskään B:lle ja C:lle myytyjä murto-osuuksia.

KKO:n linjauksen perusteella mahdollistuvat järjestelyt, jolla lunastusoikeus sivuutetaan. KKO:n perustelujen mukaan lunastusoikeuden ulottaminen osakkeen murto-osaan poikkeaa niin selvästi asunto-osakeyhtiölain yleisistä periaatteista ja tavoitteista, että niistä poikkeaminen yhtiöjärjestyksessä edellyttäisi selkeää määräämistä. Yhtiöjärjestykseen otettavalla määräyksellä voitaisiin toisin sanoen ulottaa lunastusoikeus myös murto-osaisiin saantoihin.

KKO 2013:75

Osakeyhtiö – Osakkeen lunastaminen – Lunastuslauseke
Kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisältyvää lunastuslauseketta oli muutettu vuonna 1981 siten, ettei uusi lunastuslauseke vastannut tuolloin voimassa olleen vuoden 1978 osakeyhtiölain pakottavia säännöksiä lunastusvaatimuksen esittämiseksi määrätyn ajan osalta. Tällaista lunastuslauseketta on sanotun lain nojalla pidetty tehottomana, mistä on katsottu seuraavan, ettei osakeyhtiössä ole ollut lunastusoikeutta (KKO 1984 II 170, KKO 1992:8).

Kiinteistöosakeyhtiön osakkeita koskeva lunastusvaatimus oli tehty vuonna 2009 eli uuden osakeyhtiölain (624/2006) ollessa voimassa. Huomioon ottaen osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen lain (625/2006) 4 §:n 1 momentin ja osakeyhtiölain (624/2006) 3 luvun 7 §:n 2 momentin 5 kohdan säännökset lunastuslauseketta ei pidetty lunastusvaatimukseen nähden tehottomana. Kysymys ei myöskään ollut uuden lain taannehtivasta soveltamisesta.

Käytännössä tämä korkeimman oikeuden linjaus tarkoittaa, että nyt kertaalleen tehottomaksi todetut lunastuslausekkeet voivat sittenkin ns. "herätä henkiin". Vaikka kyse on osakeyhtiölain alaisesta ratkaisusta, löytyy asunto-osakeyhtiöiden puolelta vastaavanlaisia tapauksia, joissa siis vanhan asunto-osakeyhtiölain aikana lunastuslauseke on katsottu tehottomaksi yhtiöjärjestykseen ja lunastuslausekkeeseen tehtyjen muutosten takia. Ratkaisu on käytännössä mielestäni hankala.

KKO 2008:64

Asunto-osakeyhtiö – Osakkeen lunastaminen – Osakkeenomistajan muutostyo

Asunto-osakkeiden ostajien oli korvattava osakkeiden lunastajalle huoneiston arvonalennus, joka oli aiheutunut heidän lunastusaikana aloittamistaan kunnostustöistä. Korkeimman oikeuden perustelussa todetaan mm., että yhtiön lähtökohdalla on, että ostajan on palautettava omaisuus mahdollisuuksien mukaan siinä kunnossa, jossa hän on saanut sen hallintaansa. Jos omaisuuden arvo on alentunut ostajan toimenpiteillä tai laiminlyönnin vuoksi, hän on velvollinen korvaamaan arvonalentumisen, joskin korvausta voidaan kohtuullistaa.

KKO 2004:91

Asunto-osakeyhtiö – Osakkeen lunastaminen

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeenomistajalla oli oikeus lunastaa yhtiön ulkopuoliselle uudelle omistajalle siirtyvät osakkeet. Aviopuolisot a ja b, joista vain a oli osakkeenomistaja, ostivat yhdessä asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan yhtiön osakkeen. Osakkeenomistaja c esitti määräajassa lunastusvaatimuksen b:n ostamasta osakkeenmäärästä. Korkein oikeus katsoi, että osakkeen kauppa on kokonaan lunastettava ja c lunastusvaatimus oli siten pitänyt koskea myös a:n saantoa. Perustelussaan korkein oikeus totesi, että osakeryhmä muodostaa jakamattoman kokonaisuuden. Luovuksen kohteena on yleensä huoneistoon hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistus kokonaisuutena. Vaikka

murto-osa on erikseen luovutettavissa, yhteissaantotilanteissa lunastusoikeuden kohdentuminen vain toisen ulkopuolisen määrääosaan hajottaisi taloudellisen kokonaisuuden ja saattaisi johtaa odottamattomaan ja epätarkoituksenmukaiseen lopputulokseen.

KKO 1999:42

Asunto-osakeyhtiö – Osakkeen lunastaminen – Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeen mukaan lunastushinta oli se hinta, mikä osakkeella viimeksi tehdyn tilinpäätöksen mukaan on. Yhtiöjärjestyksen katsottiin nyttemmin osakkeen lunastushinnan ja osakkeen käyvän hinnan välille muodostuneen huomattavan eron johdosta tulleen estämään osakkeen vaihdannan ja vakuutena käyttämiselle lähes kokonaisuudessaan. Näin lunastuslauseke oli saanut alkuperäistä ilmeisesti poikkeavan merkityksen, jota ei enää voida pitää osakkeenomistajan kannalta kohtuullisena. Näiden perusteella korkein oikeus katsoi, että lunastushintaa koskeva määräys on osakkeenomistajaa kohtaan kohtuuton riippumatta siitä, olivatko nämä ehkä saaneet osakkeensa vastikkeellisenä, tai vastikkeetta perintönä tai lahjana. Lauseketta kohtuullistettiin niin, että lunastushinta on ja siirron saajan sopima hinta tai jos saanto on vastikkeeton, osakkeiden käypä hinta.

KKO 1992:196

Osakeyhtiö – Osakkeen lunastaminen – Oikeustoimi – Oikeustoimen kohtuullistaminen

Osakkeenomistajan myytyä osakeyhtiön kaikkien 13 005 osakkeista 6 042 osaketta yhtiö on yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeen nojalla lunastanut luovutettujen osakkeiden verotusarvon puoliostakertaisesta määrästä, mikä oli runsas kolmannes niiden käyvää arvosta. Kun lunastus tapahtui osakepääomaa alentamatta, jäljelle jäävien osakkeiden osuus yhtiössä ja niiden arvo kasvoivat huomattavasti. Näiden osakkeiden omistajien katsottiin saaneen yhtiön suorittaman lunastuksen johdosta kohtuuttoman edun osakkeiden ostajan ja viime kädessä niiden myyjän kustannuksella. Kohtuuttomuuden poistamiseksi lunastushinta soviteltiin.

KKO 1992:117

Osakeyhtiö – Osakkeen lunastaminen

Äiti oli luovuttanut osakkeet kauppakirjalla pojalleen. Luovutushinnaksi oli sovittu alhainen, vain neljäsosa käyvästä hinnasta vastaava arvo. Korkein oikeus katsoi, että kysymyksessä oli vastikkeeton luovutus, koska osakkeiden luovuksen pääasiallisena tarkoituksena oli ollut niiden lahjoittaminen.

KKO 1992:88

Asunto-osakeyhtiö – Osakkeen lunastaminen

Yhtiöjärjestyksen mukaan vastikkeettomasti luovutettujen osakkeiden lunastushinta määräytyy viimeiseen tilinpäätökseen perustuvan arvon mukaisesti. Yhtiöjärjestyksen määräystä soviteltiin, ja lunastushinnaksi määrättiin osakkeiden käypähinta siirto hetkellä.

KKO 1992:66

Vahingonkorvaus – Osakeyhtiön hallitus

Osakkeenomistaja, joka oli noudattanut osakeyhtiön hallituksen antamaa virheellistä ohjausta, oli menettänyt oikeutensa osakkeiden lunastamiseen. Kun lunastusohjauksen antamiseen osallistunut hallituksen jäsen oli yhtiöjärjestyksestä rikkomalla aiheuttanut vahinkoa osakkeenomistajalle, hänet velvoitettiin osakeyhtiöain nojalla korvaamaan vahinko ilman vahinkolajeille kohdistuvia rajoituksia. Yhtiö oli myös vastuussa vahingosta.

KKO 1990:116

Osakeyhtiö – Osakkeen lunastaminen – Tallettaminen

Osakkeiden lunastaja oli yhtiöjärjestyksessä olevan määräyksen mukaisesti tallettanut lunastusmaksun asunto-osakeyhtiön hallitukselle, koska osakkeiden ostaja ei ollut ottanut maksua vastaan. Lunastusriidan ratkettua ostajan vahingoksi yhtiön hallitus oli luovuttanut lunastusmaksun ostajalle mutta kieltäytynyt maksamasta ostajan siltä tallettumisajalta vaatimaa korkoa. Ostajan kanteesta yhtiö velvoitettiin suorittamaan lunastusmaksulle korkoa talletusajalta rahalaitoksen talletustilille korkokannan mukaan.