

# SISÄLLYS

<b>ESIPUHE</b> .....	<b>5</b>
<b>LYHENTEET</b> .....	<b>21</b>
<b>SÄÄDÖKSET</b> .....	<b>23</b>
<b>KIRJALLISUUS</b> .....	<b>25</b>
<b>I OSA</b> <b>YLEISET PERIAATTEET, OSAKKEET JA</b> <b>YHTIÖVASTIKE</b> .....	<b>27</b>
<b>1 LAIN SOVELTAMISALA JA ASUNTO-OSAKEYHTIÖN</b> <b>TOIMINNAN KESKEISET PERIAATTEET</b> .....	<b>29</b>
<b>Soveltamisala</b> .....	<b>30</b>
<b>1 § Soveltaminen</b> .....	<b>30</b>
1.1.1 Soveltamisalaa koskeva pääsääntö.....	30
1.1.2 Lain soveltaminen ennen vuoden 1926 asunto-osakeyhtiölain voimaantuloa rekisteröityihin yhtiöihin (kvasiasunto-osakeyhtiöt) .....	31
1.1.3 Lain soveltaminen keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin .....	32
<b>2 § Asunto-osakeyhtiö</b> .....	<b>32</b>
1.2.1 Asunto-osakeyhtiön tunnusmerkit ja yhtiön tarkoitus .....	32
1.2.2 Hallintaoikeus .....	35
<b>Osakehuoneisto ja sen luovuttaminen toisen käyttöön</b> .....	<b>41</b>
<b>3 § Osakehuoneisto</b> .....	<b>41</b>
1.3.1 Osakehuoneisto.....	41
1.3.2 Parvekkeet .....	41
<b>4 § Osakehuoneiston luovuttaminen toisen käyttöön</b> .....	<b>47</b>
1.4.1 Osakkaan oikeus huoneiston käyttöoikeuden luovuttamiseen ....	47
<b>Toiminnan keskeiset periaatteet</b> .....	<b>49</b>
<b>5 § Yhtiön toiminta</b> .....	<b>49</b>
1.5.1 Asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoitus .....	49
1.5.2 Muu yhtiöjärjestyksen mukainen toiminta.....	53
1.5.3 Rakennusten rakentaminen.....	54

<b>6 § Oikeushenkilöys ja osakkeenomistajien maksuvelvollisuus .....</b>	<b>54</b>
1.6.1 Asunto-osakeyhtiö oikeushenkilönä .....	54
1.6.2 Osakkaan maksuvelvollisuus .....	55
1.6.3 Osakkaan kunnossapitovastuu .....	55
1.6.4 Osakkaan vastuu yhtiön velvoitteista.....	55
<b>7 § Pääoma ja sen pysyvyys .....</b>	<b>56</b>
1.7.1 Kumottu, osakepääomaa koskenut momentti .....	56
1.7.2 Varojen jakaminen .....	57
<b>8 § Osakkeen siirtäminen.....</b>	<b>57</b>
1.8.1 Luovutusvapaus .....	57
1.8.2 Viittaussäännös 2 lukuun .....	58
<b>9 § Enemmistöperiaate .....</b>	<b>58</b>
1.9.1 Enemmistöperiaatteen soveltaminen päätöksenteossa.....	58
<b>10 § Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus .....</b>	<b>58</b>
1.10.1 Yhdenvertaisuusperiaate .....	58
<b>11 § Johdon tehtävä .....</b>	<b>77</b>
1.11.1 Asunto-osakeyhtiön johdon tehtävät .....	77
1.11.2 Hallitus ja isännöitsijä .....	78
<b>12 § Tahdonvaltaisuus .....</b>	<b>78</b>
1.12.1 Yhtiön toiminnasta määrääminen yhtiöjärjestyksessä.....	78
<b>Yhtiöjärjestys .....</b>	<b>80</b>
<b>13 § Yhtiöjärjestys ja sen sisältö .....</b>	<b>80</b>
1.13.1 Yhtiöjärjestyksen vähimmäisisältö .....	80
1.13.2 Useampikielinen toiminimi .....	89
1.13.3 Toissijaisten tilojen merkitseminen.....	89
1.13.4 Asunto-osakeyhtiön tilikausi .....	90
1.13.5 Pinta-alatiedot .....	91
1.13.6 Malliyhtiöjärjestys .....	91
<b>14 § Yhtiöjärjestyksen muuttaminen .....</b>	<b>91</b>
1.14.1 Säännös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta .....	91
<b>2 OSAKKEET .....</b>	<b>93</b>
<b>Huoneistotietojärjestelmä ja sitä koskeva laki .....</b>	<b>94</b>
<b>Huoneistotietojärjestelmä.....</b>	<b>94</b>
<b>Yhtiöiden siirtyminen huoneistotietojärjestelmään.....</b>	<b>96</b>
<b>Omistustiedon ja panttaustiedon rekisteröiminen .....</b>	<b>98</b>
<b>Tiettyjen muiden tietojen merkitseminen osakehuoneistorekisteriin .....</b>	<b>103</b>

<b>AOYL 2 luvun säännökset</b> .....	104
<b>Yleiset säännökset</b> .....	104
<b>1 § Osakkeiden yhtäläisyys</b> .....	104
2.1.1 Säännös osakkeiden yhtäläisistä oikeuksista .....	104
<b>1 a § (28.12.2018/1330) Kuuluminen osakehuoneistorekisteriin</b> .....	106
2.1.a.1 Yhtiön osakkeiden kuuluminen osakehuoneistorekisteriin.....	106
<b>2 § Osakeoikeuksien käyttäminen</b> .....	107
2.2.1 Osakkeen saajan oikeus käyttää osakeoikeuksia .....	107
2.2.2 Osakkeisiin liittyvät varallisuuspitoiset oikeudet .....	108
2.2.3 Yhteisomistajat osakeoikeuksien käyttäjinä.....	110
2.2.4 Yhtiön omat osakkeet.....	111
<b>Osakkeen kirjanpidollinen vasta-arvo ja nimellisarvo</b> .....	111
<b>3 § Kirjanpidollinen vasta-arvo ja nimellisarvo</b> .....	111
2.3.1 Kirjanpidollinen vasta-arvo .....	111
2.3.2 Nimellisarvo .....	112
2.3.3 Nimellisarvon merkitys.....	112
<b>Osakkeen siirrettävyys</b> .....	113
<b>4 § Oikeus rajoittaa osakkeen siirtämistä</b> .....	113
2.4.1 Luovutusrajoitukset .....	113
2.4.2 Osakeryhmän jakamattomuus.....	115
<b>5 § Lunastuslauseke</b> .....	116
2.5.1 Lunastuslauseke .....	117
2.5.2 Lunastusmenettely .....	123
2.5.3 Yhtiöjärjestyksen määräykset lunastuksen ehdoista ja määräajoista .....	138
2.5.4 Osakeoikeuksien käyttäminen lunastusaikana.....	138
2.5.5 Lunastushinnan maksaminen .....	140
2.5.6 Yhtiön suorittama lunastus .....	141
2.5.7 Lunastushinnan kohtuullistaminen .....	142
2.5.8 Muussa laissa olevat säännökset .....	143
<b>Osakekirja ja muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset</b> .....	143
<b>6 § Osakekirjan antaminen (kumottu 1.1.2019 lukien)</b> .....	143
2.6.1 Osakekirjan antaminen yhtiössä, joka ei ole siirtynyt osakehuoneistorekisteriin .....	144
2.6.2 Osakekirjan antamisen edellytykset .....	145
<b>7 § Osakekirjan sisältö (kumottu 1.1.2019 lukien)</b> .....	145
2.7.1 Osakekirjan saaja yhtiössä, joka ei ole siirtynyt osakehuoneistorekisteriin .....	146
2.7.2 Osakekirjaan merkittävät tiedot .....	146
2.7.3 Osakekirjan allekirjoitus ja päiväys.....	147

<b>8 § Osakekirjaan eräissä tapauksissa tehtävät merkinnät (kumottu 1.1.2019 lukien)</b> .....	147
2.8.1 Osakekirjaan merkittyjen tietojen oikaiseminen yhtiössä, joka ei ole siirtynyt osakehuoneistorekisteriin .....	148
2.8.2 Osakekirjan antaminen kuoletetun osakekirjan sijaan .....	149
<b>9 § Osakekirjan vaihtaminen (kumottu 1.1.2019 lukien)</b> .....	149
2.9.1 Osakekirjan vaihtaminen uuteen yhtiössä, joka ei ole siirtynyt osakehuoneistorekisteriin .....	149
<b>10 § (28.12.2018/1330) Osakeoikeuksiin liittyvät todistukset</b> .....	150
2.10.1 Voimassa oleva 10 §: Osakeoikeuksiin liittyvät todistukset .....	151
2.10.2 Aiemmin voimassa ollut 10 §: Muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset (kumottu 1.1.2019 lukien) .....	152
<b>11 § (28.12.2018/1330) Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain ja velkakirjalain säännösten soveltaminen</b> .....	153
2.11.1 Voimassa oleva 11 §: Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain ja velkakirjalain säännösten soveltaminen .....	153
2.11.2 Aiemmin voimassa ollut 11 §: Velkakirjalain säännösten soveltaminen osakekirjaan ja muihin todistuksiin (kumottu 1.1.2019 lukien) .....	154
<b>Osakeluettelo</b> .....	155
<b>12 § (28.12.2018/1330) Osakeluettelo</b> .....	155
2.12.1 Voimassa oleva 12 §: Osakeluettelo .....	156
2.12.2 Aiemmin voimassa ollut 12 §: Osakeluettelo (kumottu 1.1.2019 lukien) .....	157
<b>13 § (28.12.2018/1330) Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon</b> .....	162
2.13.1 Voimassa oleva 13 §: Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon .....	162
2.13.2 Aiemmin voimassa ollut 13 §: Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon (kumottu 1.1.2019 lukien) .....	164
<b>14 § Luettelo osakkeen aiemmista omistajista (kumottu 1.1.2019 lukien)</b> .....	176
2.14.1 Aiempien osakkaiden tietojen säilyttäminen yhtiössä, joka ei ole siirtynyt osakehuoneistorekisteriin .....	176
<b>15 § (28.12.2018/1330) Osakeluettelon julkisuus</b> .....	177
2.15.1 Nykyään voimassa oleva 15 §: Osakeluettelon julkisuus .....	177
2.15.2 Aiemmin voimassa ollut 15 §: Luetteloiden julkisuus (kumottu 1.1.2019 lukien) .....	180
<b>3 YHTIÖVASTIKE</b> .....	<b>185</b>
<b>Maksuvelvollisuus ja yhtiövastikkeen maksuperuste</b> .....	185
<b>1 § Maksuvelvollisuus</b> .....	185
3.1.1 Osakkaan velvollisuus maksaa yhtiövastiketta .....	186

<b>2 §</b>	<b>Yhtiövastikkeella katettavat menot</b> .....	194
3.2.1	Menot, jotka voidaan kattaa yhtiövastikkeella .....	194
3.2.2	Muiden maksujen periminen yhtiövastikkeina .....	200
<b>3 §</b>	<b>Erilaiset yhtiövastikkeet</b> .....	202
3.3.1	Säännös erilaisista yhtiövastikkeista .....	202
3.3.2	Pääomavastike ja lainaosuudet .....	204
<b>4 §</b>	<b>Yhtiövastikkeen maksuperuste</b> .....	216
3.4.1	Vastikeperuste .....	216
3.4.2	Henkilömäärän ilmoittaminen yhtiölle, kun henkilömäärä on vastikeperusteena .....	224
<b>4 a § (13.11.2020/789)</b>	<b>Vesikustannusten jakaminen</b> .....	225
3.4a.1	Vesikustannusten jakaminen .....	225
3.4 a.2	Osakkaalle toimitettavat tiedot .....	227
3.4 a.3	Valtioneuvoston asetuksen antovaltuus .....	228
<b>5 §</b>	<b>Osakehuoneiston käytön estyminen</b> .....	228
3.5.1	Vastikkeen alentaminen huoneiston käytön estyessä .....	229
	<b>Maksuvelvollisuuden alkaminen sekä maksuperusteesta poikkeaminen ja perusteen muuttaminen</b> .....	231
<b>6 §</b>	<b>Maksuvelvollisuuden alkaminen</b> .....	231
3.6.1	Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkaminen .....	231
3.6.2	Uuden omistajan vastikkeenmaksuvelvollisuuden alkaminen .....	234
<b>7 §</b>	<b>Uuden omistajan vastuu vanhan omistajan maksulaiminlyönnistä</b> .....	236
3.7.1	Uuden omistajan vastuu vastikerästeistä .....	236
3.7.2	Uuden omistajan vastattavaksi siirtyvän vastikerästin enimmäismäärä .....	237
3.7.3	Isännöitsijäntodistuksen merkitys .....	237
<b>8 §</b>	<b>Yhtiövastikkeen maksuperusteesta poikkeaminen ja perusteen muuttaminen</b> .....	238
3.8.1	Vastikeperusteista poikkeaminen ja vastikeperusteen muuttaminen .....	238
3.8.2	Yhtiöjärjestyksen määräysten muuttaminen .....	238

## **II OSA KUNNOSSAPITO JA MUUTOSTYÖT .....239**

<b>4</b>	<b>KUNNOSSAPITO</b> .....	<b>241</b>
	<b>Yleiset säännökset</b> .....	242
<b>1 §</b>	<b>Kunnossapitovastuun jako ja kunnossapito-oikeus</b> .....	242
4.1.1	Kunnossapitovastuun jako yhtiön ja osakkaan kesken .....	242
4.1.2	Osakkaan vastuulle kuuluva kunnossapitotyö, jonka yhtiö päättää suorittaa .....	254

4.1.3	Kunnossapitotöiden suorittaminen hyvän rakennustavan mukaisesti .....	255
4.1.4	Vahingonkorvausvastuu aiheutetusta vahingosta .....	258
<b>2 §</b>	<b>Yhtiön kunnossapitovastuu</b> .....	<b>259</b>
4.2.1	Yhtiön kunnossapitovastuun sisältö .....	259
4.2.2	Yhtiön vastuulle kuuluvat korjaukset osakehuoneistoissa .....	266
4.2.3	Yhtiön ennallistamisvelvoite .....	278
4.2.4	Parvekkeen kunnossapitovastuu .....	286
<b>3 §</b>	<b>Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu</b> .....	<b>287</b>
4.3.1	Osakkaan velvollisuus huoneiston kunnossapitoon .....	287
4.3.2	Osakkaan huolenpitovelvoite .....	290
	<b>Kunnossapitotyön teettäminen</b> .....	<b>292</b>
<b>4 §</b>	<b>Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa sekä huoneiston ulkopuolisen osakkeenomistajan muutostyön osalta (3.3.2023/280)</b> .....	<b>292</b>
4.4.1	Yhtiön oikeus teettää kunnossapitotöitä osakkaan kustannuksella .....	292
4.4.2	Osakkaan oikeus suorittaa kunnossapitotyö yhtiön kustannuksella .....	295
4.4.3	Kustannusten korvaaminen .....	301
<b>5 §</b>	<b>Kunnossapitotyön teettäminen yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa</b> .....	<b>302</b>
4.5.1	Osakkaan oikeus kunnossapitotoimiin yhtiön tiloissa .....	302
4.5.2	Yhtiön toimien riittävyyden arviointi .....	304
4.5.3	Yhtiön velvollisuus korvata kunnossapitotyön kustannukset .....	305
	<b>Kunnossapitoa koskevat ilmoitukset ja valvonta</b> .....	<b>306</b>
<b>6 §</b>	<b>Yhtiön ilmoitusvelvollisuus</b> .....	<b>306</b>
4.6.1	Yhtiön velvollisuus ilmoittaa kunnossapitotöistä .....	306
4.6.2	Ilmoitus osakkaan lukuun tehtävästä kunnossapitotyöstä .....	307
4.6.3	Oikeus päästä huoneistoon .....	308
<b>7 §</b>	<b>Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus omasta kunnossapitotyöstä</b> .....	<b>308</b>
4.7.1	Osakkaan velvollisuus ilmoittaa kunnossapitotöistä .....	308
4.7.2	Yhtiön ilmoitus toisille osakkaille .....	310
4.7.3	Kunnossapitotyöilmoituksen käsittelystä aiheutuvat kustannukset .....	311
4.7.4	Kunnossapitotyöilmoituksen sisältö ja kunnossapitotyölle asetettavat ehdot .....	312
4.7.5	Osakkaan ilmoitusvelvollisuus hänen suorittaessaan yhtiölle kuuluvia kunnossapitotöitä .....	314

<b>8 § Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus yhtiölle kuuluvasta kunnossapidosta</b> .....	314
4.8.1 Osakkaan velvollisuus ilmoittaa yhtiön vastuulle kuuluvista vioista .....	315
<b>9 § Kunnossapitotyön valvonta</b> .....	316
4.9.1 Yhtiön oikeus valvoa osakkaan kunnossapitotöitä .....	316
4.9.2 Valvonnan laajuus ja kustannukset.....	317
<b>10 § Viranomaisen lupa ja kunnossapitotyö tuomioistuimen päätöksellä</b> .....	319
4.10.1 Viranomaisluvan hakeminen osakkaan kunnossapitotyölle.....	319
4.10.2 Tuomioistuimen lupa osakkaan kunnossapitotyölle .....	319
<b>5 MUUTOSTYÖT</b> .....	<b>321</b>
<b>Osakkeenomistajan suorittamat muutostyöt</b> .....	321
<b>1 § Oikeus muutostyöhön osakehuoneistossa</b> .....	321
5.1.1 Osakkaan muutostyöoikeus.....	322
5.1.2 Osakkaan muutostöiden laatutaso .....	335
5.1.3 Osakkaan lisärakentaminen .....	335
5.1.4 Rakentamisaikaiset muutostyöt .....	336
5.1.5 Muutostöitä koskevat tiedot.....	338
5.1.6 Muutostöihin liittyvä vahingonkorvausvastuu.....	338
<b>2 § Ilmoitus muutostyöstä</b> .....	338
5.2.1 Osakkaan ilmoitusvelvollisuus .....	339
5.2.2 Muutostyöilmoituksen sisältö ja tiedoksianto sekä kulujen korvaaminen .....	340
<b>3 § Suostumus muutostyöhön</b> .....	342
5.3.1 Muutostyölle asetettavat ehdot.....	342
5.3.2 Yhtiön ja toisen osakkaan oikeus kieltää muutostyö.....	347
5.3.3 Muutostyön aikana ilmenevistä haitoista ja vahingoista johtuvat lisäehdot.....	347
<b>4 § Muutostyön aloittaminen ja ilmoituksen käsittely</b> .....	349
5.4.1 Muutostöiden aloittaminen .....	349
5.4.2 Muutostyöilmoituksen käsittely .....	350
<b>5 § Yhtiöjärjestyksen muuttaminen ja viranomaisen lupa</b> .....	351
5.5.1 Yhtiöjärjestyksen muuttaminen muutostyön vuoksi.....	351
5.5.2 Viranomaisluvan hakeminen muutostyölle.....	352
5.5.3 Yhtiöjärjestyksmuutoksen ja viranomaisluvan kustannukset.....	353
<b>6 § Muutostyö tuomioistuimen päätöksellä</b> .....	354
5.6.1 Tuomioistuimen lupa osakkaan muutostyölle .....	354
5.6.2 Tuomioistuimen luvan edellytykset ja sisältö .....	355
<b>7 § Muutostyön valvonta</b> .....	357
5.7.1 Yhtiön valvontaoikeus .....	357

5.7.2	Valvonnan laajuus .....	358
5.7.3	Osakkaan vastuu muutostyön valvontakustannuksista .....	359
<b>8 §</b>	<b>Muutostyö yhtiön tiloissa .....</b>	<b>360</b>
5.8.1	Osakkaan muutostyöt yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa.....	360
5.8.2	Esteettömyyttä parantava muutostyö .....	361
5.8.3	Menettelytavat huoneiston ulkopuolisen muutostyön yhteydessä .....	364
5.8.4	Osakkaan lisärakennushankkeet .....	364
	<b>Yhtiön suorittamat muutostyöt.....</b>	<b>365</b>
<b>9 §</b>	<b>Yhtiön uudistus ja muu muutostyö.....</b>	<b>365</b>
5.9.1	Yhtiön ilmoitusvelvollisuus suunnittelemistaan uudistuksista ja muutostöistä.....	365
5.9.2	Päätöksentekoa koskevat säännökset .....	366
5.9.3	Yhtiön töiden toteutustapa.....	366

### **III OSA**

## **HALLINTO, TILINPÄÄTÖS JA VAROJEN JAKAMINEN .....**

**367**

## **6 YHTIÖKOKOUS .....**

**369**

	<b>Yleiset säännökset .....</b>	<b>371</b>
<b>1 §</b>	<b>Osakkeenomistajien päätöksenteko.....</b>	<b>371</b>
6.1.1	Yhtiökokouksen yleistoimivalta .....	371
6.1.2	Päätöksenteko yhtiökokousta pitämättä.....	372
<b>2 §</b>	<b>Toimivalta .....</b>	<b>373</b>
6.2.1	Toimivallan jako yhtiökokouksen, hallituksen ja isännöitsijän kesken .....	374
6.2.2	Asian siirtäminen yhtiökokouksessa päätettäväksi .....	374
<b>3 §</b>	<b>Varsinainen yhtiökokous .....</b>	<b>375</b>
6.3.1	Varsinaisen yhtiökokouksen pitoaika .....	376
6.3.2	Varsinaisessa yhtiökokouksessa esitettävät asiat .....	377
6.3.3	Varsinaisessa yhtiökokouksessa päätettävät asiat .....	382
6.3.4	Konsernin emoyhtiön yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat.....	385
6.3.5	Syysyhtiökokous.....	385
6.3.6	Tietojen toimittaminen Maanmittauslaitokselle .....	386
<b>4 §</b>	<b>Ylimääräinen yhtiökokous.....</b>	<b>388</b>
6.4.1	Ylimääräisen yhtiökokouksen pitäminen .....	388
<b>5 §</b>	<b>Oikeus vaatia ylimääräistä yhtiökokousta .....</b>	<b>390</b>
6.5.1	Tilintarkastajan, toiminnantarkastajan tai osakkaiden vaatimus ylimääräisen yhtiökokouksen pitämisestä.....	390
6.5.2	Kokouskutsun toimittamisaika .....	393



<b>6 § Oikeus saada asia käsiteltäväksi .....</b>	<b>394</b>
6.6.1 Osakkaan oikeus saada asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi .....	394
<b>Yhtiökokoukseen osallistuminen .....</b>	<b>396</b>
<b>7 § Osakkeenomistajien osallistuminen .....</b>	<b>396</b>
6.7.1 Osakkaan oikeus osallistua yhtiökokoukseen.....	396
6.7.2 Osakkaan osallistumisoikeuden edellytykset .....	398
6.7.3 Osakkaan etaosallistumisoikeus ja osallistumistavan sitova ilmoittaminen .....	399
<b>8 § Valtuutettu ja avustaja.....</b>	<b>402</b>
6.8.1 Osakkaan oikeus käyttää valtuutettua .....	402
6.8.2 Avustaja .....	406
<b>9 § Yhtiön omat osakkeet .....</b>	<b>406</b>
6.9.1 Kielto osallistua yhtiökokoukseen yhtiön omilla osakkeilla .....	407
<b>10 § (18.9.2015/1209) Muiden osallistuminen.....</b>	<b>407</b>
6.10.1 Muiden kuin osakkaiden osallistuminen yhtiökokoukseen.....	407
<b>11 § Asukkaiden osallistumisoikeus .....</b>	<b>409</b>
6.11.1 Asukkaan oikeus osallistua yhtiökokoukseen.....	409
6.11.2 Asukkaan osallistumisoikeuden sisältö.....	411
6.11.3 Yhtiökokouksesta ilmoittaminen asukkaille.....	412
6.11.4 Asukkaiden läsnäolon merkitseminen yhtiökokouksen pöytäkirjaan.....	412
<b>Yleistä päätöksenteosta.....</b>	<b>413</b>
<b>12 § Päätettävät asiat.....</b>	<b>413</b>
6.12.1 Yhtiökokouksessa päätettävät asiat.....	413
6.12.2 Uusi yhtiökokous ja jatkokokous .....	414
<b>13 § Äänimäärä.....</b>	<b>414</b>
6.13.1 Osakkeiden tuottama äänimäärä .....	414
6.13.2 Äänestysrajoitus eli äänileikkuri.....	415
<b>14 § Yhdenvertaisuusperiaate.....</b>	<b>419</b>
6.14.1 Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen yhtiökokouksessa.....	419
<b>15 § Esteellisyys.....</b>	<b>420</b>
6.15.1 Osakkaan ja valtuutetun esteellisyys.....	420
6.15.2 Osakkaan esteellisyys yhtiön ja kolmannen välisissä tilanteissa .....	427
6.15.3 Esteellisyys käytettäessä yhtiön puhevaltaa.....	427
6.15.4 Esteellisyyden kumoutuminen, kun kaikki ovat esteellisiä .....	427
<b>16 § Muotovaatimusten sivuuttaminen .....</b>	<b>428</b>
6.16.1 Säännös muotovaatimusten sivuuttamisesta.....	428

<b>Kokousmenettely</b> .....	428
<b>17 § Kokouspaikka ja osallistumistapa (8.7.2022/661)</b> .....	428
6.17.1 Yhtiökokouksen pitopaikka .....	429
6.17.2 Osallistuminen yhtiökokoukseen tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla .....	431
6.17.3 Etäkokous .....	434
6.17.4 Muut osallistumistavat .....	435
6.17.5 Äänenlaskennan oikeellisuuden varmistaminen.....	436
6.17.6 Kokouskutsun maininta osallistumismahdollisuudesta .....	438
<b>17 a § (8.7.2022/661) Vähemmistöosakkeenomistajien oikeus etäosallistumiseen ja kokouspaikalla osallistumiseen</b> .....	439
6.17a.1 Vaatimus hybridikokouksen järjestämisestä yli 30 huoneiston yhtiössä.....	439
6.17a.2 Vaatimus hybridikokouksen järjestämisestä yhtiössä, jossa on siirretty kokonaan etäkokouksiin.....	440
<b>18 § Koolle kutsuminen</b> .....	441
6.18.1 Yhtiökokouksen koollekutsuja .....	441
6.18.2 Aluehallintoviraston antama oikeus kutsua kokous koolle .....	442
<b>19 § Kokouskutsun sisältö</b> .....	443
6.19.1 Kokouskutsussa mainittavat asiat .....	443
6.19.2 Muut kokouskutsun sisältöä koskevat AOYL:n säännökset.....	447
6.19.3 Kokouskutsun sisältö selvitystilan ja purkavan uusrakentamisen tilanteissa.....	448
<b>20 § Kutsuaika</b> .....	448
6.20.1 Kutsuaikaa koskeva pääsääntö .....	449
6.20.2 Kutsuaika jatkokokoukseen .....	450
6.20.3 Kutsuaika jälkimmäiseen yhtiökokoukseen .....	450
6.20.4 Kutsuaika selvitystilan ja purkavan uusrakentamisen tilanteissa .....	450
<b>21 § (28.12.2018/1330) Kutsutapa</b> .....	451
6.21.1 Yhtiökokouskutsun toimittamistapa .....	451
6.21.2 Yhteystietojen tallettaminen .....	453
<b>22 § Kokousasiakirjat, niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen</b> .....	453
6.22.1 Päätösehdotukset ja muut nähtävänä pidettävät asiakirjat.....	454
6.22.2 Varojenjako koskevan päätöksen ja hallituksen selostuksen nähtävänä pitäminen.....	457
6.22.3 Asiakirjat sekä niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen luovutusta ja selvitystilaa koskevan päätöksenteon osalta .....	458
6.22.4 Asiakirjat sekä niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen purkamista ja uusrakentamista koskevan päätöksenteon osalta .....	459

6.22.5	Osakehuoneistorekisteriin kuuluvan yhtiön tiettyjä yhtiöjärjestysmuutoksia koskeva asiakirjavaatimus.....	459
<b>23 §</b>	<b>Puheenjohtaja, ääniluettelo ja pöytäkirja .....</b>	<b>462</b>
6.23.1	Yhtiökokouksen avaja ja yhtiökokouksen puheenjohtaja.....	463
6.23.2	Ääniluettelo .....	466
6.23.3	Yhtiökokouksen pöytäkirja.....	468
6.23.4	Pöytäkirjan julkisuus .....	470
<b>24 §</b>	<b>Jatkokokous ja kokouksen keskeytys teknisen häiriön vuoksi (8.7.2022/661) .....</b>	<b>471</b>
6.24.1	Jatkokokouksen pitäminen .....	472
6.24.2	Kutsu jatkokokoukseen .....	472
6.24.3	Kokouksen keskeytys teknisen häiriön vuoksi .....	473
<b>25 §</b>	<b>Kyselyoikeus.....</b>	<b>475</b>
6.25.1	Yhtiön johdon tiedonantovelvollisuus.....	475
6.25.2	Tietojen antaminen yhtiökokouksen jälkeen .....	476
6.25.3	Tietojen antaminen tilintarkastajalle ja toiminnantarkastajalle..	477
	<b>Yleiset päätöksentekovaatimukset.....</b>	<b>478</b>
<b>26 §</b>	<b>Enemmistö päätös .....</b>	<b>478</b>
6.26.1	Normaali enemmistö päätös ja enemmistö vaaleissa.....	478
6.26.2	Enemmistövaatimuksen lieventäminen tai kiristäminen .....	483
<b>27 §</b>	<b>Määräenemmistö päätös .....</b>	<b>483</b>
6.27.1	Määräenemmistö päätöksen määritelmä .....	483
6.27.2	Määräenemmistöllä tehtävät päätökset .....	484
6.27.3	Määräenemmistövaatimuksen lieventäminen tai kiristäminen..	484
6.27.4	Enemmistö päätös hybridikokouksen mahdollistamisesta.....	485
<b>28 §</b>	<b>Suostumus yhdenvertaisuusperiaatteesta poikkeamiseen.....</b>	<b>485</b>
6.28.1	Osakkaan suostumus yhdenvertaisuusperiaatteesta poikkeamiseen.....	485
6.28.2	Päätöksen hyväksymisen merkitys.....	486
<b>29 §</b>	<b>Päätöksen moittiminen .....</b>	<b>486</b>
6.29.1	Viittaussäännös yhtiökokouksen päätöksen moittimista koskeviin määräyksiin .....	486
	<b>Kunnossapitoa tai uudistuksia koskevat päätöksentekovaatimukset .....</b>	<b>487</b>
<b>30 §</b>	<b>Päätös kunnossapidosta .....</b>	<b>487</b>
6.30.1	Yhtiökokouksen päätös kunnossapidosta .....	487
6.30.2	Kunnossapidosta päättäminen enemmistö päätöksellä.....	487
<b>31 §</b>	<b>Päätös kaikkien osakkeenomistajien rahoittamasta uudistuksesta.....</b>	<b>488</b>
6.31.1	Yhtiökokouksessa päätettävät uudistukset .....	488
6.31.2	Enemmistö päätöksellä päätettävät uudistukset .....	489

<b>32 § Maksuvelvollisuuden muuttaminen kunnossapidon ja uudistuksen osalta</b> .....	499
6.32.1 Vastikkeen alentaminen eli hyvitys.....	500
6.32.2 Kustannusten jakaminen tasan osakkaiden kesken.....	504
6.32.3 Hissin jälkiasennuskustannusten jakaminen, kun hissi rakennetaan kaikkiin porrashuoneisiin.....	506
6.32.4 Hissin jälkiasennus vain osaan porrashuoneista tai yhtiöön, jossa on kerrostalon lisäksi rivitalo tai muu rakennus.....	510
6.32.5 Vain tiettyihin huoneistoihin kohdistuva, vain näille etua tuottava uudistus.....	512
<b>33 § Päätös muusta uudistuksesta</b> .....	515
6.33.1 Päätös ajankohdan tavanomaisen tason ylittävästä uudistuksesta .....	515
6.33.2 Yhtiön hallinnassa olevien tilojen käyttäminen uudistukseen.....	516
6.33.3 Yhtiövastikkeen periminen hankkeeseen suostuneilta osakkailta .....	516
<b>Yhtiöjärjestyksen muuttamista, yhtiörakenteen muuttamista ja omaisuuden luovuttamista koskevat päätöksentekovaatimukset</b> .....	517
<b>34 § Yhtiöjärjestyksen muuttaminen</b> .....	517
6.34.1 Yhtiöjärjestyksen muuttamista koskeva päätös.....	518
6.34.2 Varautuminen AOYL 31–33 §:ssä tarkoitettuun uudistukseen.....	519
6.34.3 Yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröiminen .....	520
6.34.4 Nimellisarvosta luopuminen.....	521
6.34.5 Vakuutuksen antaminen .....	521
<b>35 § Suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen</b> .....	522
6.35.1 Osakkaan suostumusta edellyttävät yhtiöjärjestyksen muutokset.....	522
6.35.2 Todellisen kulutuksen ottaminen vastikeperusteeksi.....	530
6.35.3 Osakkaan suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen.....	531
<b>36 § Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen</b> .....	531
6.36.1 Oikeus kohtuullistamiskanteen nostamiseen .....	532
6.36.2 Kanteen nostamisen edellytykset .....	532
6.36.3 Yhtiöjärjestyksen muuttamista vastustavien osakkaiden merkitseminen yhtiökokouksen pöytäkirjaan .....	533
6.36.4 Kanneaika .....	534
6.36.5 Vastaajat ja yhtiön tilaisuus tulla kuulluksi.....	534
6.36.6 Kohtuullistaminen tuomioistuimen päätöksellä .....	535
<b>37 § Suostumus toiminnan tai yhtiömuodon muuttamiseen tai lopettamiseen tai omaisuuden luovuttamiseen</b> .....	546
6.37.1 Yksimielisyyttä edellyttävät päätökset.....	546
6.37.2 Vähäinen kiinteistönluovutus.....	547
6.37.3 Kumottu 3 momentti .....	549

6.37.4	Sulautuminen tilanteessa, jossa sulautumisen toteuttamatta jättäminen olisi kohtuutonta .....	549
6.37.5	Osakkaan suostumus päätökseen .....	550
<b>38 § (8.2.2019/183)</b>	<b>Selvitystila ja yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttaminen .....</b>	<b>550</b>
6.38.1	Päätöksentekoodellytykset selvitystilasta ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta .....	551
6.38.2	Päätösehdotuksen vähimmäissisältö .....	554
6.38.3	Riippumattoman asiantuntijan lausunto .....	557
6.38.4	Päätöksen kannatus ennen yhtiökokousta, sen jälkeen sekä vastustaminen ennen yhtiökokousta .....	558
6.38.5	Osakkaan hallintaoikeuden ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden päättyminen.....	558
<b>Purkaminen ja uusrakentaminen (8.2.2019/183) .....</b>		<b>559</b>
<b>39 § (8.2.2019/183)</b>	<b>Päätös purkamisesta ja uusrakentamisesta.....</b>	<b>559</b>
6.39.1	Päätöksentekoodellytykset ja määränemmistön laskentatapa .....	560
6.39.2	Päätöksen vähimmäistiedot ja rekisteröiminen .....	563
6.39.3	Osakkaan oikeus vaatia omien osakkeiden lunastamista.....	564
6.39.4	Päätöksenteko osittaisesta purkamisesta .....	564
6.39.5	Päätöksen kannatus ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen sekä vastustaminen ennen yhtiökokousta .....	565
6.39.6	Osakkaan hyväksyntä vastaavuudesta ja muista edellytyksistä poikkeamiselle .....	566
6.39.7	Yhtiön ja osakkaan rajoitettu kunnossapitovastuu päätöksen jälkeen .....	566
6.39.8	Hanke kahden tai useamman yhtiön toteuttamana .....	566
6.39.9	Purkavan uusrakentamisen toteutus, johon sisältyy yhtiöiden sulautumisia tai jakautumisia .....	567
<b>40 § (8.2.2019/183)</b>	<b>Suunnitelma purkamisesta ja uusrakentamisesta ....</b>	<b>568</b>
6.40.1	Purkamisen ja uusrakentamisen suunnitelma .....	570
6.40.2	Useamman yhtiön yhteisiä hankkeita koskeva suunnitelma.....	578
<b>41 § (8.2.2019/183)</b>	<b>Riippumattoman asiantuntijan lausunto.....</b>	<b>578</b>
6.41.1	Riippumattoman asiantuntijan tarkoitus ja edellytykset.....	578
6.41.2	Lausunnon arvioitavat seikat .....	579
6.41.3	Yhtiön velkojen maksukyky .....	581
<b>42 § (8.2.2019/183)</b>	<b>Osakkeenomistajan oikeus vaatia lunastusta purkamisessa ja uusrakentamisessa .....</b>	<b>581</b>
6.42.1	Osakkaan oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista .....	582
6.42.2	Lunastushintana käypä hinta.....	582
6.42.3	Lunastushinnalle maksettava korko .....	583

6.42.4	Lunastusvaatimuksen esittämisen ja lunastusasian vireillepanon määrääjat.....	583
6.42.5	Erityistilanteet lunastusmenettelyssä ja yhtiökokouksen päätöksen täytäntöönpanon raukeaminen.....	584
6.42.6	Lunastushinnan maksaminen .....	584
6.42.7	Lunastajana on asunto-osakeyhtiö tai muu taho .....	585
6.42.8	Oikeudenkäyntimenettelyn ja oikeudenkäynnin kustannukset..	585
<b>43 § (8.2.2019/183)</b>	<b>Yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastaminen .....</b>	<b>585</b>
6.43.1	Vähemmistöosakkeiden lunastaminen .....	586
6.43.2	Äänet ja osakkeet, jotka kuuluvat lunastajalle.....	587
6.43.3	Lunastajan ääniä laskettaessa huomiotta jätettävät seikat .....	587
6.43.4	Se, jota pidetään lunastajana useista lunastajista.....	588
6.43.5	Lunastusoikeuden johdosta tehtävät ilmoitukset ja muut toimenpiteet.....	588
6.43.6	Lunastusoikeutta ja lunastushintaa koskevien erimielisyyksien ratkaisu tuomioistuimessa.....	588
6.43.7	Oikeudenkäyntimenettelyn ja oikeudenkäynnin kustannukset..	589
<b>44 § (8.2.2019/183)</b>	<b>Uskottu mies .....</b>	<b>589</b>
6.44.1	Uskotun miehen rooli ja määrääminen.....	590
6.44.2	Uskotun miehet tehtävät ja rajoitukset .....	590
6.44.3	Uskotun miehen palkkio ja korvaus sekä selonteko .....	591
<b>45 § (8.2.2019/183)</b>	<b>Vakuuden asettaminen lunastushinnasta ja lunastushinnan tallettaminen .....</b>	<b>591</b>
6.45.1	Lunastushinnan maksamisesta annettava vakuus .....	592
6.45.2	Lunastushinnan maksaminen aluehallintovirastolle .....	592
6.45.3	Osakekirjan hallinta vakuuden asettamisen tai lunastushinnan tallettamisen jälkeen.....	593

## **OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO.....595**

## **ASIAHAKEMISTO.....601**

# SISÄLLYS

<b>ESIPUHE</b> .....	<b>5</b>
<b>LYHENTEET</b> .....	<b>33</b>
<b>SÄÄDÖKSET</b> .....	<b>35</b>
<b>KIRJALLISUUS</b> .....	<b>37</b>
<b>7 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN JOHTO JA EDUSTAMINEN</b> .....	<b>39</b>
<b>Yhtiön johto</b> .....	<b>40</b>
<b>1 § Hallitus ja isännöitsijä</b> .....	<b>40</b>
7.1.1 Asunto-osakeyhtiön hallitus ja mahdollinen isännöitsijä.....	40
7.1.2 Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen, huolellisuusveloite ja vahingonkorvausvastuu .....	42
7.1.3 Yhtiön edustaminen.....	42
<b>Hallituksen tehtävät ja päätöksenteko</b> .....	<b>42</b>
<b>2 § Hallituksen yleiset tehtävät</b> .....	<b>42</b>
7.2.1 Hallituksen yleiset tehtävät .....	43
7.2.2 Rajoitukset hallituksen toimivaltaan .....	52
7.2.3 Kiireelliset toimenpiteet.....	56
7.2.4 Päätösten lainmukaisuuden valvonta .....	57
<b>3 § Hallituksen päätöksenteko</b> .....	<b>58</b>
7.3.1 Päätöksentekomenettely hallituksessa .....	58
7.3.2 Hallituksen päätösvaltaisuus .....	59
<b>4 § Hallituksen jäsenen esteellisyys</b> .....	<b>62</b>
7.4.1 Hallituksen jäsenen esteellisyys osallistua asian käsittelyyn .....	62
7.4.2 Hallituksen jäsenen esteellisyys yhtiön ja kolmannen välisissä tilanteissa .....	64
7.4.3 Esteellisyys puhevaltaa käytettäessä .....	65
<b>5 § Hallituksen kokoontuminen</b> .....	<b>65</b>
7.5.1 Hallituksen kutsuminen koolle.....	65
7.5.2 Muiden kuin jäsenten läsnäolo hallituksen kokouksissa.....	67
<b>6 § Hallituksen pöytäkirja</b> .....	<b>68</b>
7.6.1 Pöytäkirjan laatiminen ja sisältö .....	68
7.6.2 Hallituksen pöytäkirjan julkisuus .....	69

<b>7 § Tehtävien siirtäminen</b> .....	70
7.7.1 Hallituksen päätös isännöitsijän yleisiin tehtäviin kuuluvassa asiassa .....	70
7.7.2 Hallituksen ja isännöitsijän tehtävien siirtäminen yhtiökokoukselle .....	71
<b>Hallituksen jäsenet sekä jäsenyyden alkaminen ja päättyminen</b> .....	72
<b>8 § Hallituksen jäsenet, varajäsenet ja puheenjohtaja</b> .....	72
7.8.1 Hallituksen jäsenten lukumäärä.....	72
7.8.2 Hallituksen varajäsenen valinta .....	73
7.8.3 Hallituksen puheenjohtaja .....	74
<b>9 § Hallituksen jäsenten valinta</b> .....	76
7.9.1 Jäsenten valitseminen yhtiökokouksessa .....	76
7.9.2 Jäsenten valitseminen muutoin kuin yhtiökokouksessa .....	77
<b>10 § Hallituksen jäsenen kelpoisuus</b> .....	78
7.10.1 Hallituksen jäsenen kelpoisuusvaatimukset.....	78
7.10.2 Hallituksen jäsenen asuinpaikkaa koskeva vaatimus.....	79
<b>11 § Hallituksen jäsenen toimikausi</b> .....	80
7.11.1 Hallituksen jäsenten toimikausi .....	80
7.11.2 Toimivalta toimikauden päättymisen jälkeen .....	81
<b>12 § Hallituksen jäsenen eroaminen</b> .....	82
7.12.1 Hallituksen jäsenen oikeus erota .....	82
7.12.2 Eroamisen voimaantulo .....	82
7.12.3 Koko hallituksen eroaminen .....	83
<b>13 § Hallituksen jäsenen erottaminen</b> .....	84
7.13.1 Oikeus erottaa hallituksen jäsen .....	84
7.13.2 Erotetun jäsenen toimikauden päättyminen .....	85
<b>14 § Hallituksen täydentäminen</b> .....	85
7.14.1 Säännös hallituksen täydentämisestä.....	85
<b>Hallitusta koskevat muut säännökset</b> .....	86
<b>15 § Konsernisuhde</b> .....	86
7.15.1 Hallituksen konsernisuhteen muutokseen liittyvät toimet .....	86
<b>16 § Sopimus ainoan osakkeenomistajan kanssa</b> .....	87
7.16.1 Yhtiön ja sen ainoan osakkaan välisten sopimusten dokumentointi.....	87
<b>Isännöitsijä</b> .....	88
<b>17 § Isännöitsijän yleiset tehtävät</b> .....	88
7.17.1 Isännöitsijän yleiset tehtävät .....	88
7.17.2 Isännöitsijän oikeus ryhtyä epätavallisiin tai laajakantoisiin toimiin .....	90



<b>18 § Isännöitsijän läsnäolo hallituksen kokouksessa</b> .....	91
7.18.1 Isännöitsijän oikeus osallistua hallituksen kokoukseen .....	91
<b>19 § Isännöitsijään sovellettavat säännökset</b> .....	91
7.19.1 Hallituksen jäsentä koskevien säännösten soveltaminen isännöitsijään .....	92
<b>20 § Isännöitsijän valinta, eroaminen ja erottaminen</b> .....	92
7.20.1 Isännöitsijän valitseminen .....	92
7.20.2 Isännöitsijänä luonnollinen henkilö tai rekisteröity yhteisö .....	100
7.20.3 Isännöitsijän eroaminen.....	100
7.20.4 Isännöitsijän erottaminen.....	101
<b>21 § Isännöintiyhteisön päävastuullinen isännöitsijä</b> .....	102
7.21.1 Velvollisuus ilmoittaa päävastuullinen isännöitsijä .....	103
7.21.2 Päävastuulliselta isännöitsijältä edellytettävä asema .....	103
7.21.3 Päävastuulliseen isännöitsijään sovellettavat säännökset .....	103
<b>Edustaminen</b> .....	104
<b>22 § Hallitus ja isännöitsijä edustajina</b> .....	104
7.22.1 Hallitus yhtiön edustajana .....	104
7.22.2 Isännöitsijä yhtiön edustajana.....	105
<b>23 § Muut edustajat</b> .....	106
7.23.1 Muiden kuin lakisääteisten edustajien oikeus edustaa asunto-osakeyhtiötä .....	106
<b>24 § Edustamisoikeuden rajoitukset</b> .....	107
7.24.1 Rajoitukset edustamisoikeuteen .....	107
<b>25 § Edustajan toimien sitovuus</b> .....	108
7.25.1 Tilanteet, joissa edustajan tekemä oikeustoimi ei sido yhtiötä....	108
7.25.2 Riittävä osoitus siitä, että kolmas osapuoli tiesi toimivallan ylityksestä.....	111
<b>26 § Tiedoksiannot yhtiölle</b> .....	111
7.26.1 Tiedoksianto asunto-osakeyhtiön edustajalle .....	111
7.26.2 Sijaistiedoksianto .....	112
<b>Isännöitsijäntodistus sekä kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten säilyttäminen</b> .....	112
<b>27 § (3.2.2023/152) Isännöitsijäntodistus</b> .....	112
7.27.1 Isännöitsijäntodistus, sen antaja ja saaja .....	113
7.27.2 Isännöitsijäntodistuksen sisältö .....	116
7.27.3 Isännöitsijäntodistuksesta perittävä maksu .....	118
7.27.4 Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta (365/2010).....	118
7.27.5 Isännöitsijäntodistukseen liittyvä vastuu .....	138

<b>28 § Kunnossapitoa tai muutostyötä koskevien ilmoitusten säilyttäminen ja toimittaminen huoneistotietojärjestelmään (3.2.2023/152)</b>	139
7.28.1 Luettelo osakkaiden kunnossapito- ja muutostöistä	140
7.28.2 Oikeus saada jäljennöksiä kunnossapito- ja muutostyöilmoituksista	141
<b>8 PÄÄSY OSAKEHUONEISTOON JA OSAKEHUONEISTON OTTAMINEN YHTIÖN HALLINTAAN</b>	<b>143</b>
<b>1 § Pääsy osakehuoneistoon</b>	143
8.1.1 Huoneistoon pääsyyn oikeutetut ja pääsyt perusteet	144
8.1.2 Osakehuoneistossa käynnin järjestäminen	144
8.1.3 Oikeus saada virka-apua	146
<b>2 § Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan</b>	147
8.2.1 Huoneiston hallintaanotto ja hallintaanotto perusteet	147
8.2.2 Vähäisyysarviointi	175
8.2.3 Yhtiökokouksen hallintaanottoa koskevan päätöksen sisältö	175
8.2.4 Hallintaanottoajan kesto	177
<b>3 § Varoituksen antaminen</b>	179
8.3.1 Varoituksen antaja ja sisältö	180
8.3.2 Varoituksen tiedoksianto	186
8.3.3 Tiedoksianto tuntemattomalle osakkaalle	189
8.3.4 Käytöksen oikaiseminen varoituksen jälkeen ja kulujen korvaaminen	190
<b>4 § Päätöksen tiedoksianto</b>	192
8.4.1 Hallintaanottopäätöksen tiedoksianto	192
<b>5 § Päätöksen moittiminen ja täytäntöönpano</b>	194
8.5.1 Hallintaanottopäätöksen moittiminen	194
8.5.2 Päätöksen täytäntöönpano	198
<b>6 § Yhtiön hallintaan otetun osakehuoneiston vuokraaminen</b>	201
8.6.1 Vuokraamisen menettely	201
8.6.2 Vuokran käyttäminen ja tilittäminen osakkaalle	205
<b>7 § Uuden omistajan oikeus saada osakehuoneisto hallintaansa</b>	207
8.7.1 Hallintaan otetun huoneiston siirtyminen uudelle omistajalle	207
<b>9 TILINTARKASTUS, TOIMINNANTARKASTUS JA ERITYINEN TARKASTUS</b>	<b>209</b>
<b>Tilintarkastus</b>	210
<b>1 § Sovellettava laki</b>	210
9.1.1 Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksessa sovellettavat lait	210
<b>2 § Tilintarkastajan valinta</b>	213
9.2.1 Tilintarkastusvelvollisuus	213
9.2.2 Tilintarkastajan valinta, erottaminen ja eroaminen	213

<b>3 § Varatilintarkastaja</b> .....	215
9.3.1 Asunto-osakeyhtiön velvollisuus valita varatilintarkastaja .....	215
9.3.2 Varatilintarkastajaan sovellettavat säännökset.....	216
<b>4 § Tilintarkastajan toimikausi</b> .....	216
9.4.1 Toimikausiolettama .....	216
9.4.2 Yhtiöjärjestyksen määräys toimikaudesta.....	217
<b>5 § Velvollisuus valita tilintarkastaja</b> .....	217
9.5.1 Yhtiön velvollisuus valita tilintarkastaja.....	218
9.5.2 Patentti- ja rekisterihallituksen määräämä tilintarkastaja.....	220
<b>Toiminnantarkastus</b> .....	221
<b>6 § Toiminnantarkastajan valinta ja toimikausi</b> .....	221
9.6.1 Toiminnantarkastajaolettama .....	222
9.6.2 Toiminnantarkastajan valinta määrävähemmistön vaatimuksesta .....	223
9.6.3 Toiminnantarkastajan valinta yhtiökokouksessa .....	224
9.6.4 Aluehallintoviraston määräämä toiminnantarkastaja .....	225
9.6.5 Toiminnantarkastajan toimikausi .....	225
<b>7 § Toiminnantarkastajan sijainen</b> .....	225
9.7.1 Toiminnantarkastajan sijaisen valitseminen.....	225
<b>8 § Toiminnantarkastajan kelpoisuus ja riippumattomuus</b> .....	226
9.8.1 Toiminnantarkastajan yleinen kelpoisuus ja esteellisyys.....	227
9.8.2 Toiminnantarkastajan taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus .....	228
9.8.3 Toiminnantarkastajan riippumattomuus .....	229
<b>9 § Toiminnantarkastuksen sisältö</b> .....	230
9.9.1 Toiminnantarkastuksessa tarkastettavat asiat .....	230
<b>10 § Toiminnantarkastuskertomus</b> .....	232
9.10.1 Velvollisuus toiminnantarkastuskertomuksen antamiseen .....	233
9.10.2 Toiminnantarkastuskertomuksen sisältö.....	233
9.10.3 Este lausunnon antamiselle .....	234
9.10.4 Toiminnantarkastajan huomautukset.....	235
9.10.5 Toiminnantarkastuskertomuksen luovuttaminen .....	235
<b>11 § Palkkio ja muut kustannukset</b> .....	236
9.11.1 Toiminnantarkastajan oikeus palkkioon ja tarkastuskustannusten kattaminen .....	236
<b>12 § Toiminnantarkastajan tietojensaantioikeus, tietojenantovelvollisuus ja salassapitovelvollisuus</b> .....	236
9.12.1 Toiminnantarkastajan tietojensaantioikeus .....	237
9.12.2 Toiminnantarkastajan läsnäolo-oikeus kokouksissa .....	237
9.12.3 Toiminnantarkastajan tiedonantovelvollisuus yhtiökokouksessa.....	238

9.12.4	Toiminnantarkastajan muu tiedonanto-oikeus.....	238
9.12.5	Vahingonkorvausvelvollisuus.....	239
	<b>Erityinen tarkastus.....</b>	<b>239</b>
	<b>13 § Erityisen tarkastuksen määrääminen .....</b>	<b>239</b>
9.13.1	Erityisen tarkastuksen hakeminen .....	240
9.13.2	Ehdotus erityisen tarkastuksen toimittamisesta .....	241
9.13.3	Aluehallintoviraston asema ja tehtävät erityisessä tarkastuksessa .....	242
	<b>14 § (12.8.2016/625) Erityinen tarkastaja.....</b>	<b>245</b>
9.14.1	Erityisen tarkastajan kelpoisuus ja häneen sovellettavat säännökset.....	245
	<b>15 § Tarkastuslausunto.....</b>	<b>246</b>
9.15.1	Erityisen tarkastuksen tarkastuslausunto.....	246
	<b>16 § Palkkio ja muut kustannukset .....</b>	<b>247</b>
9.16.1	Erityisestä tarkastuksesta maksettava palkkio ja tarkastuksen kustannusten kattaminen.....	247
<b>10</b>	<b>OMA PÄÄOMA, TILINPÄÄTÖS, TOIMINTAKERTOMUS JA KONSERNI .....</b>	<b>249</b>
	<b>Oma pääoma .....</b>	<b>250</b>
	<b>1 § Oman pääoman lajit ja käyttö .....</b>	<b>250</b>
10.1.1	Oman pääoman lajit.....	250
10.1.2	Sidottu oma pääoma .....	250
10.1.3	Vapaa oma pääoma.....	251
10.1.4	Vararahaston esittäminen omassa pääomassa.....	252
10.1.5	Oman pääoman jakaminen ja muu käyttäminen .....	252
	<b>2 § Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto .....</b>	<b>252</b>
10.2.1	SVOP-rahaston käyttö.....	252
	<b>Tilinpäätös ja toimintakertomus.....</b>	<b>253</b>
	<b>3 § Kirjanpitolain soveltaminen.....</b>	<b>253</b>
10.3.1	Tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sovellettavat lait .....	253
	<b>4 § Tilikausi.....</b>	<b>254</b>
10.4.1	Asunto-osakeyhtiön tilikauden määrääminen ja sen muuttaminen .....	254
	<b>5 § Toimintakertomus .....</b>	<b>255</b>
10.5.1	Yhtiön velvollisuus laatia toimintakertomus.....	255
10.5.2	AOYL:n edellyttämät toimintakertomustiedot .....	256
	<b>6 § Toimintakertomuksen tiedot rakenne- ja rahoitusjärjestelyistä.....</b>	<b>260</b>
10.6.1	Tiedot rakenne- ja rahoitusjärjestelyistä .....	260

<b>7 § Toimintakertomuksen tiedot omista osakkeista .....</b>	<b>262</b>
10.7.1 Velvollisuus ilmoittaa omia osakkeita koskevat tiedot .....	262
10.7.2 Omista osakkeista ilmoitettavat tiedot .....	262
10.7.3 Yhtiön hallussa ja panttina olevat osakkeet sekä lähipiirisäännökset.....	263
<b>8 § Konsernitilinpäätös .....</b>	<b>263</b>
10.8.1 Säännökset konsernitilinpäätöksen laatimisesta .....	263
10.8.2 Konsernitilinpäätöksen laatimisvelvollisuus, jos emoyhtiö jakaa varoja .....	264
<b>9 § Kirjanpitolautakunnan ohjeet ja lausunnot .....</b>	<b>264</b>
10.9.1 Määräys KILAn ohjeista ja lausunnoista .....	264
<b>Konserni .....</b>	<b>265</b>
<b>10 § Konserni .....</b>	<b>265</b>
10.10.1 Konsernin määritelmä .....	265
10.10.2 Jaettu ja välillinen määräysvalta .....	266
10.10.3 Viittaussäännöksen selventäminen .....	266
<b>11 VAROJEN JAKAMINEN .....</b>	<b>267</b>
<b>Yleiset säännökset .....</b>	<b>267</b>
<b>1 § Varojenjakoavat .....</b>	<b>267</b>
11.1.1 Varojenjakoilanteet .....	268
11.1.2 Laiton varojenjako .....	269
11.1.3 Kielto varojenjakoan ennen rekisteröintiä.....	269
<b>2 § Maksukyvyn säilyttäminen .....</b>	<b>269</b>
11.2.1 Maksukykyä uhkaavan varojenjaon kielto .....	270
<b>3 § Jaon perustuminen tilinpäätökseen .....</b>	<b>271</b>
11.3.1 Tilinpäätökseen perustuva varojenjako.....	271
<b>4 § Velvollisuus varojen palauttamiseen.....</b>	<b>272</b>
11.4.1 Säännös jaettujen varojen palauttamisesta .....	272
<b>Osinko ja vapaan oman pääoman rahaston jakaminen .....</b>	<b>273</b>
<b>5 § Jaettava määrä .....</b>	<b>273</b>
11.5.1 Säännös jaettavan vapaan oman pääoman määrästä.....	273
<b>6 § Päätöksenteko .....</b>	<b>273</b>
11.6.1 Yhtiökokouksen päätös varojen jakamisesta .....	274
11.6.2 Hallituksen valtuuttaminen päättämään varojen jakamisesta.....	274
11.6.3 Jakopäätöksen sisältö .....	275
11.6.4 Vapaan oman pääoman jako kaikkien osakkaiden suostumuksella.....	275

<b>Muut säännökset</b> .....	276
<b>7 § Lainan ja vakuuden antamista koskevat rajoitukset</b> .....	276
11.7.1 Rajoitukset yhtiön lainan ja vakuuden antamiselle .....	276
11.7.2 Laina tai vakuus lähipiirille .....	277
<b>8 § Yhtiön lähipiiri</b> .....	277
11.8.1 Lähipiiri .....	278
11.8.2 Lähipiirin laskentatapa .....	279
11.8.3 Tuottamusolettama .....	279

## **IV OSA PERUSTAMINEN JA RAHOITUS** .....

281

### **12 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN PERUSTAMINEN** .....

283

<b>Yleiset säännökset</b> .....	284
<b>1 § Perustamissopimus</b> .....	284
12.1.1 Perustamissopimuksen muoto ja allekirjoittaminen .....	284
12.1.2 Osakkeiden merkintä .....	285
12.1.3 Yhtiön johdon ja tilin- sekä toiminnantarkastajan tehtävien alkaminen .....	286
<b>2 § Perustamissopimuksen sisältö</b> .....	286
12.2.1 Perustamissopimuksessa mainittavat asiat .....	287
12.2.2 Yhtiöjärjestys ja tilikausi .....	291
12.2.3 Yhtiön muu johto ja tilintarkastajat .....	292
<b>3 § Merkintähinta</b> .....	292
12.3.1 Merkintähinnan merkitseminen .....	292
<b>Osakkeen maksaminen</b> .....	293
<b>4 § Rahamaksu</b> .....	293
12.4.1 Osakkeen merkintähinnan maksaminen rahalla .....	293
<b>5 § Apportti</b> .....	294
12.5.1 Apporttiomaisuus .....	294
12.5.2 Apporttiomaisuus perustamissopimuksessa .....	295
12.5.3 Maksuehtoinen hankinta .....	296
<b>6 § Maksuviivästyksen seuraamukset</b> .....	297
12.6.1 Maksuviivästyksen seuraamukset ja osakkeen kadusoiminen .....	297
12.6.2 Perimiskulut ja kiinteä korvaus .....	298
<b>Rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset</b> .....	299
<b>7 § Yhtiön rekisteröiminen</b> .....	299
12.7.1 Rekisteröinnin määräaika .....	299
12.7.2 Maksettujen osakkeiden ilmoittaminen rekisteröitäviksi .....	300
12.7.3 Rekisteri-ilmoituksen liitteet .....	300
12.7.4 Apporttiomaisuudella tapahtunutta maksua koskeva lausunto .....	302

<b>8 § Rekisteröimisen oikeusvaikutukset</b> .....	302
12.8.1 Asunto-osakeyhtiön rekisteröimisen oikeusvaikutukset .....	302
12.8.2 Sivullisten luottamus rekisterimerkintöihin .....	303
<b>9 § Toiminta ennen rekisteröimistä</b> .....	303
12.9.1 Asunto-osakeyhtiön toiminta ennen rekisteröimistä .....	303
12.9.2 Vastuu toimista .....	304
12.9.3 Hallituksen ja isännöitsijän puhevalta.....	304
<b>10 § Oikeustoimet rekisteröimättömän yhtiön kanssa</b> .....	304
12.10.1 Oikeustoimet rekisteröimättömän asunto-osakeyhtiön kanssa.....	304
<b>11 § Perustamisen raukeaminen</b> .....	305
12.11.1 Asunto-osakeyhtiön perustamisen raukeaminen.....	305
12.11.2 Maksun palautus raukeamisen jälkeen.....	305
<b>13 OSAKEANTI</b> .....	<b>307</b>
Yleiset säännökset .....	308
<b>1 § Osakeanti</b> .....	308
13.1.1 Osakeannin määritelmä .....	308
13.1.2 Maksullinen tai maksuton osakeanti .....	309
<b>2 § Päätöksentekoa koskevat yleiset säännökset</b> .....	309
13.2.1 Osakeannista päättäminen yhtiökokouksessa .....	309
13.2.2 Yhtiökokouksen valtuutus hallitukselle .....	310
13.2.3 Yhtiökokouskutsu ja kokousasiakirjat .....	311
<b>3 § Oikeus osakkeisiin</b> .....	312
13.3.1 Osakkaiden etuoikeus osakkeisiin.....	312
13.3.2 Yhtiöjärjestyksen määräys .....	313
13.3.3 Suunnattu osakeanti .....	313
<b>4 § Kutsu suunnatusta annista päättävään kokoukseen</b> .....	315
13.4.1 Suunnatun osakeannin mainitseminen yhtiökokouskutsussa.....	315
<b>Maksullinen osakeanti</b> .....	316
<b>5 § Päätöksen sisältö</b> .....	316
13.5.1 Maksullista osakeantia koskevan päätöksen sisältö.....	316
13.5.2 Suksessiivimerkintä .....	319
13.5.3 Osakkeiden lukumäärän määrittelemine	320
13.5.4 Yhtiöjärjestyksen muutos .....	321
13.5.5 Vähimmäismerkintäaika muussa kuin suunnatussa osakeannissa .....	321
<b>6 § Merkintähinta</b> .....	321
13.6.1 Uuden osakkeen merkintähinta .....	322
13.6.2 Yhtiön hallusta luovutettavasta omasta osakkeesta maksettava määrä.....	322

<b>7 § Osakkeenomistajan oikeus saada tietoja</b> .....	323
13.7.1 Ilmoitus osakkaille .....	323
13.7.2 Poikkeus ilmoitusvelvollisuudesta .....	324
13.7.3 Saatavilla olevat tiedot .....	324
13.7.4 Hallituksen osakeantipäätöksen ilmoittaminen osakkaille .....	325
<b>8 § Merkintä</b> .....	325
13.8.1 Merkinnän todisteellisuus .....	325
<b>9 § Merkintähintasaaminen</b> .....	326
13.9.1 Merkintähintasaamisen luovuttaminen tai panttaaminen .....	326
13.9.2 Merkintähinnan kuittaaminen .....	327
<b>10 § Rahamaksu</b> .....	327
13.10.1 Rahana maksettavan merkintähinnan maksaminen.....	327
<b>11 § Apportti</b> .....	328
13.11.1 Merkintähinnan maksaminen kokonaan tai osittain muulla omaisuudella kuin rahalla.....	328
13.11.2 Apporttiehdon maininta osakeantipäätöksessä .....	329
13.11.3 Vastaehto omaisuuden tai palveluiden hankkimisesta.....	330
<b>12 § Maksuviivästyksen seuraamukset</b> .....	330
13.12.1 Maksuviivästyksen seuraamukset ja osakkeen kadusoiminen.....	331
13.12.2 Korvaus laiminlyönnistä.....	332
<b>13 § Uusien osakkeiden rekisteröiminen</b> .....	332
13.13.1 Edellytykset uusien osakkeiden rekisteröinnille.....	333
13.13.2 Rekisteröinnin määräaika .....	334
13.13.3 Rekisteri-ilmoituksen liitteet .....	335
13.13.4 Apporttilausunto.....	336
13.13.5 Uusien osakkeiden rekisteröiminen.....	337
<b>14 § Rekisteröimisen oikeusvaikutukset</b> .....	337
13.14.1 Osakkeen rekisteröinnin oikeusvaikutukset.....	337
13.14.2 Osakemerkintään liittyvien ehtoihin vetoaminen .....	338
<b>15 § (28.12.2018/1330) Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttaminen</b> .....	338
13.15.1 Asunto-osakeyhtiön omien osakkeiden luovuttaminen .....	338
<b>Maksuton osakeanti</b> .....	339
<b>16 § Päätöksen sisältö</b> .....	339
13.16.1 Maksutonta osakeantia koskevan päätöksen sisältö .....	339
13.16.2 Hallintaoikeuteen liittyvien tietojen ilmoittaminen .....	340
<b>17 § Rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset</b> .....	341
13.17.1 Maksuttoman osakeannin rekisteröiminen .....	341
13.17.2 Osakkeen tuottamat oikeudet .....	341
<b>18 § Maksuton osakeanti yhtiölle</b> .....	341
13.18.1 Osakeanti asunto-osakeyhtiölle itselleen.....	342



<b>14 OPTIO-OIKEUDET JA MUUT ERITYISET OIKEUDET</b>	
<b>OSAKKEISIIN .....</b>	<b>343</b>
<b>1 § Optio-oikeudet ja muut erityiset oikeudet .....</b>	<b>343</b>
14.1.1 Optio-oikeus osakkaalle.....	344
14.1.2 Optio-oikeus velkojalle .....	345
<b>2 § Päätöksenteko .....</b>	<b>345</b>
14.2.1 Päätös yhtiökokouksessa .....	345
14.2.2 Hallituksen valtuutus .....	345
14.2.3 Päätös määränemmistöllä .....	346
<b>3 § Päätöksen sisältö .....</b>	<b>346</b>
14.3.1 Optio-oikeuksien ja muiden erityisten oikeuksien antamista koskevan päätöksen sisältö.....	347
14.3.2 Oikeudet sulautumis- ja jakautumistilanteissa .....	348
14.3.3 Merkintähinnan kirjaaminen .....	348
<b>4 § Osakkeenomistajan oikeus saada tieto .....</b>	<b>349</b>
14.4.1 Optio-oikeuksien tai muiden erityisten oikeuksien antamisesta tiedottaminen.....	349
<b>5 § Oikeuksien merkintä .....</b>	<b>349</b>
14.5.1 Optio-oikeuksien ja muiden erityisten oikeuksien merkintätapa.....	349
<b>6 § Vastikkeen suorittaminen yhtiölle.....</b>	<b>350</b>
14.6.1 Vastikkeen suorittamiseen sovellettavat säännökset .....	350
<b>7 § Osakkeiden antaminen .....</b>	<b>350</b>
14.7.1 Osakkeiden antamiseen sovellettavat säännökset.....	350
14.7.2 Uuden osakkeen rekisteröinnin määräaika .....	351
<b>15 OSAKEPÄÄOMAN KOROTTAMINEN .....</b>	<b>353</b>
<b>1 § Korottamisen tavat .....</b>	<b>353</b>
15.1.1 Osakepääoman korottamisen tavat .....	354
<b>2 § Rahastokorotus .....</b>	<b>356</b>
15.2.1 Yhtiökokouksen päätös rahastokorotuksesta .....	356
15.2.2 Hallituksen valtuutus päättää rahastokorotuksesta.....	357
15.2.3 Rahastokorotusta koskevan päätöksen sisältö .....	358
<b>3 § Osakepääomasijoitus.....</b>	<b>358</b>
15.3.1 Osakepääomasijoituksesta päättäminen .....	358
15.3.2 Osakepääomasijoituksen maksaminen .....	358
<b>4 § Korotuksen rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset .....</b>	<b>359</b>
15.4.1 Uusien osakkeiden merkintähinnalla tehtävän osakepääomakorotuksen rekisteröinti .....	359
15.4.2 Muu osakepääomakorotuksen rekisteröinti.....	360
15.4.3 Korotuksen maksaminen apportiomaisuudella.....	361
15.4.4 Osakepääoman korotuksen rekisteröinnin oikeusvaikutukset .....	361

<b>16 PÄÄOMALAINA .....</b>	<b>363</b>
<b>1 § Takasijaisuus ja muut lainaehdot.....</b>	<b>363</b>
16.1.1 Pääomallainin määritelmä.....	364
16.1.2 Rinnastus laittomaan varojenjakoon.....	365
16.1.3 Pääomallainin velkojen suoja.....	365
<b>2 § Muut säännökset .....</b>	<b>366</b>
16.2.1 Pääomallainin sopimuksen muoto .....	366
16.2.2 Pääomallainin koron maksaminen.....	366
16.2.3 Pääomallainin oikeus yhtiön varoihin .....	367
16.2.4 Pääomallainin kirjaaminen taseeseen .....	367

## **V OSA OSAKEPÄÄOMAN ALENTAMINEN JA OMAT OSAKKEET .....**

**369**

<b>17 OSAKEPÄÄOMAN ALENTAMINEN .....</b>	<b>371</b>
<b>1 § Päätöksenteko .....</b>	<b>372</b>
17.1.1 Yhtiökokouksen päätös osakepääoman alentamisesta .....	372
17.1.2 Alentamispäätöksessä mainittavat asiat.....	373
17.1.3 Päätöksenteko erityistilanteissa.....	373
<b>2 § Velkojien suojaaminen.....</b>	<b>374</b>
17.2.1 Oikeus velkojien suojaamisen käyttööseen.....	374
17.2.2 Osakepääoman alentaminen tappion kattamiseksi.....	376
<b>3 § Rekisteri-ilmoitus ja kuulutuksen hakeminen .....</b>	<b>376</b>
17.3.1 Osakepääoman alentamisen rekisteröinti ja kuulutuksen hakeminen .....	376
<b>4 § Kuulutus velkojille.....</b>	<b>377</b>
17.4.1 Julkinen kuulutus velkojille .....	378
17.4.2 Ilmoitus tunnetuille velkojille .....	378
17.4.3 Vastustuksista ilmoittaminen yhtiölle .....	378
<b>5 § Rekisteröinnin edellytykset.....</b>	<b>379</b>
17.5.1 Rekisteröinnin edellytykset .....	379
17.5.2 Osakepääoman alentamisen vastustuksen merkitys.....	379
17.5.3 Osakepääoman alentamisen voimaantulo .....	380
<b>6 § Muu osakepääoman alentamisen rekisteröiminen .....</b>	<b>380</b>
17.6.1 Muu osakepääoman alentamisen rekisteröiminen .....	380
17.6.2 Alentamisen ja korotuksen samanaikainen rekisteröiminen.....	380
<b>7 § Velkojien suojaamisen soveltaminen yhtiöjärjestyksen         muuttamiseen .....</b>	<b>381</b>
17.7.1 Velkojien suojaamisen soveltaminen ja yhtiöjärjestyksen muuttaminen.....	381

<b>18 YHTIÖN OMAT OSAKKEET .....</b>	<b>383</b>
<b>Yleiset säännökset .....</b>	<b>383</b>
<b>1 § Hankkiminen, lunastaminen ja pantiksi ottaminen .....</b>	<b>383</b>
18.1.1 Hankkiminen, lunastaminen ja pantiksi ottaminen .....	384
18.1.2 Hankkiminen ja lunastaminen sidotulla pääomalla .....	386
<b>2 § Soveltamisalan rajoitus .....</b>	<b>387</b>
18.2.1 Rajoitus omien osakkeiden hankkimista, lunastusta ja pantiksi ottamista koskeviin säännöksiin .....	387
<b>3 § Pitäminen, mitätöinti ja luovutus .....</b>	<b>388</b>
18.3.1 Omien osakkeiden pitäminen, mitätöinti ja luovutus .....	388
18.3.2 Säännökset omien osakkeiden luovuttamisesta ja mitätöinnistä .....	389
<b>Omien osakkeiden hankkiminen ja lunastaminen .....</b>	<b>389</b>
<b>4 § Päätöksentekoa koskevat säännökset .....</b>	<b>389</b>
18.4.1 Omien osakkeiden hankinnasta tai lunastamisesta päättäminen .....	389
18.4.2 Yhdenvertaisuus omia osakkeita hankittaessa tai lunastettaessa .....	391
18.4.3 Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankinnasta tai lunastuksesta .....	392
18.4.4 Yhtiökokouskutsu ja kokousasiakirjat .....	392
<b>5 § Hankkimis- ja lunastamispäätöksen sisältö .....</b>	<b>393</b>
18.5.1 Omien osakkeiden hankkimis- ja lunastamispäätöksessä mainittavat asiat .....	393
<b>6 § Osakkeiden mitätöiminen sekä luovuttaminen eräissä tilanteissa .....</b>	<b>395</b>
18.6.1 Yhtiön omien osakkeiden mitätöiminen .....	395
18.6.2 Lainvastaisesti hankitut tai lunastetut osakkeet .....	396
18.6.3 Mitätöinti, kun luovutusta ei ole tapahtunut .....	397
<b>Omien osakkeiden pantiksi ottaminen ja merkitseminen .....</b>	<b>397</b>
<b>7 § Omat osakkeet panttina .....</b>	<b>397</b>
18.7.1 Päätös osakkeiden pantiksi ottamisesta .....	397
18.7.2 Panttina olevien omien osakkeiden myyminen .....	397
<b>8 § Omien ja emoyhtiön osakkeiden merkintä .....</b>	<b>398</b>
18.8.1 Merkintäkielto .....	398
18.8.2 Merkintä yhtiön tai tytäryhteisön lukuun .....	399
18.8.3 Maksuton osakeanti .....	399

# VI OSA YHTIÖRAKENTEEN MUUTTAMINEN JA PURKAMINEN .....401

## 19 SULAUTUMINEN .....403

Sulautumisen määritelmä ja toteuttamistavat.....404

**1 § Sulautuminen**.....404

19.1.1 Asunto-osakeyhtiön sulautuminen toiseen yhtiöön .....404

19.1.2 Osakeyhtiölain soveltaminen sulautumisessa .....407

19.1.3 Sulautuminen osuuskuntaan tai asumisoikeusyhdistykseen .....407

**2 § Sulautumisen toteuttamistavat**.....407

19.2.1 Absorptiosulautuminen ja kombinaatiosulautuminen.....408

19.2.2 Tytäryhtiösulautuminen.....408

19.2.3 Kolmikantasulautuminen .....408

19.2.4 Sulautumiseen osallistuva yhtiö .....409

Sulautumissuunnitelma ja tilintarkastajan lausunto .....409

**3 § Sulautumissuunnitelma**.....409

19.3.1 Sulautumissuunnitelman laatiminen .....411

19.3.2 Sulautumissuunnitelman vähimmäisisältö.....411

19.3.3 Tytäryhtiösulautumisen sulautumissuunnitelman sisältö.....422

**4 § Tilintarkastajan lausunto**.....423

19.4.1 Tilintarkastajan lausunto sulautumiseen osallistuville  
yhtiöille .....423

19.4.2 Suppea lausunto .....425

Sulautumissuunnitelman rekisteröiminen ja kuulutus velkojille .....425

**5 § Sulautumissuunnitelman rekisteröiminen**.....425

19.5.1 Sulautumissuunnitelman rekisteröinnin ajankohta .....426

19.5.2 Sulautumissuunnitelman rekisteri-ilmoituksen tekijät.....426

19.5.3 Sulautumisen raukeaminen .....426

**6 § Kuulutus velkojille**.....427

19.6.1 Velkojen vastustus .....427

19.6.2 Julkinen kuulutus velkojille .....428

19.6.3 Kuulutus vastaanottavan yhtiön velkojille.....428

**7 § Yhtiön kirjallinen ilmoitus velkojille** .....428

19.7.1 Kuulutuksesta ilmoittaminen velkojille.....428

**8 § Yrityssaneeraus** .....429

19.8.1 Yrityssaneerauksen vaikutus sulautumiseen.....429

19.8.2 Sulautumissuunnitelma ja sen liitteet osana  
saneerausohjelmaehdotusta .....430

<b>Sulautumisesta päättäminen</b> .....	430
<b>9 § Toimivaltainen elin ja päätöksen ajankohta</b> .....	430
19.9.1 Sulautuspäätös sulautuvassa yhtiössä.....	430
19.9.2 Sulautuspäätös vastaanottavassa yhtiössä.....	431
19.9.3 Sulautumisesta päättävän yhtiökokouksen ajankohta.....	432
<b>10 § Ilmoitus optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille</b> .....	433
19.10.1 Lunastusoikeudesta ilmoittaminen optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille.....	433
<b>11 § Asiakirjojen nähtävänä pitäminen ja lähettäminen</b> .....	433
19.11.1 Asiakirjat, jotka on pidettävä nähtävänä ennen sulautumisesta päättävää yhtiökokousta.....	434
19.11.2 Kolmikantasulautumisen nähtävänä pidettävät asiakirjat.....	435
<b>12 § Sulautuspäätöksen oikeusvaikutukset</b> .....	435
19.12.1 Sulautuspäätöksen vaikutus sulautumisvastikkeeseen.....	435
19.12.2 Päätös sulautumisen hylkäämisestä.....	436
<b>Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastaminen</b> .....	437
<b>13 § Lunastaminen</b> .....	437
19.13.1 Lunastusvaatimusten esittäminen.....	437
19.13.2 Lunastusoikeudesta ja -ehdoista neuvottelemineen.....	438
19.13.3 Lunastushinta.....	438
19.13.4 Lunastushinnan maksaminen.....	439
19.13.5 Vastuu lunastushinnasta.....	439
<b>Sulautumisen täytäntöönpano ja oikeusvaikutukset</b> .....	439
<b>14 § Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta</b> .....	439
19.14.1 Sulautumissuunnitelman täytäntöönpanosta ilmoittaminen.....	440
19.14.2 Täytäntöönpanoilmoitus tytäryhtiösulautumisessa.....	442
19.14.3 Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta absorptiosulautumisessa.....	442
19.14.4 Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta kombinaatiosulautumisessa.....	443
<b>15 § Rekisteröimisen edellytykset</b> .....	443
19.15.1 Sulautumisen rekisteröinnin edellytykset.....	444
19.15.2 Velkojan vastustus.....	444
19.15.3 Yhtiön selvitystilan vaikutus sulautumiseen.....	445
19.15.4 Yrityskiinnitysten vaikutus sulautumisen rekisteröintiin.....	445
<b>16 § Sulautumisen oikeusvaikutukset</b> .....	446
19.16.1 Yleisseuraanto.....	446
19.16.2 Sulautumisen vaikutus kirjanpidossa.....	447
19.16.3 Oikeus sulautumisvastikkeeseen.....	448
19.16.4 Sulautumisvastikkeen vanhentuminen.....	448

<b>17 § Lopputilitys</b> .....	449
19.17.1 Lopputilityksen laatimisvelvollisuus.....	449
19.17.2 Lopputilityksen vahvistaminen.....	450
19.17.3 Lopputilityksen rekisteröiminen.....	450
<b>18 § Sulautumisen peruuntuminen</b> .....	450
19.18.1 Sulautumisen peruuntuminen tuomioistuimen päätöksellä.....	450
<b>Keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovellettavat säännökset</b> .....	451
<b>19 § Rajat ylittävät sulautumiset</b> .....	451
19.19.1 Rajat ylittävä sulautuminen keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä .....	451
<b>20 JAKAUTUMINEN</b> .....	<b>453</b>
<b>Jakautumisen määritelmä ja toteuttamistavat</b> .....	454
<b>1 § Jakautuminen</b> .....	454
20.1.1 Jakautumisen määritelmä .....	454
20.1.2 Osakeyhtiölain soveltaminen .....	457
<b>2 § Jakautumisen toteuttamistavat</b> .....	457
20.2.1 Kokonaisjakautuminen ja osittaisjakautuminen .....	457
20.2.2 Jakautuminen toimivaan yhtiöön ja jakautuminen perustettavaan yhtiöön.....	458
20.2.3 Jakautumiseen osallistuvat yhtiöt.....	458
<b>Jakautumissuunnitelma ja tilintarkastajan lausunto</b> .....	459
<b>3 § Jakautumissuunnitelma</b> .....	459
20.3.1 Jakautumissuunnitelman laatiminen.....	460
20.3.2 Jakautumissuunnitelman sisältö .....	461
<b>4 § Tilintarkastajan lausunto</b> .....	471
20.4.1 Lausunnon antaminen .....	471
20.4.2 Suppea lausunto osakkaiden suostumuksilla.....	473
<b>Jakautumissuunnitelman rekisteröiminen ja kuulutus velkojille</b> .....	473
<b>5 § Jakautumissuunnitelman rekisteröiminen</b> .....	473
20.5.1 Jakautumissuunnitelman rekisteröinnin ajankohta.....	473
20.5.2 Ilmoituksen tekijät.....	474
20.5.3 Jakautumisen raukeaminen.....	474
<b>6 § Kuulutus velkojille</b> .....	474
20.6.1 Velkojien vastustus .....	475
20.6.2 Julkinen kuulutus velkojille .....	475
20.6.3 Kuulutus vastaanottavan yhtiön velkojille.....	476
<b>7 § Yhtiön kirjallinen ilmoitus velkojille</b> .....	476
20.7.1 Kuulutuksesta ilmoittaminen velkojille.....	476

<b>8 § Yrityssaneeraus</b> .....	477
20.8.1 Yrityssaneerauksen vaikutus jakautumiseen .....	477
20.8.2 Jakautumissuunnitelma saneerausohjelmaehdotuksen liitteenä .....	478
<b>Jakautumisesta päättäminen</b> .....	478
<b>9 § Toimivaltainen elin ja päätöksen ajankohta</b> .....	478
20.9.1 Jakautumispäätös jakautuvassa yhtiössä .....	478
20.9.2 Jakautumispäätös vastaanottavassa yhtiössä .....	479
20.9.3 Jakautumispäätöksen ajankohta .....	479
<b>10 § Ilmoitus optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille</b> .....	480
20.10.1 Optio-oikeuksien ja muiden erityisten oikeuksien haltijoille ilmoittaminen .....	480
<b>11 § Asiakirjojen nähtävänä pitäminen ja lähettäminen</b> .....	480
20.11.1 Asiakirjat, jotka tulee pitää nähtävinä ennen jakautumisesta päättävää yhtiökokousta .....	481
<b>12 § Jakautumispäätöksen oikeusvaikutukset</b> .....	482
20.12.1 Jakautumispäätöksen vaikutus jakautumisvastikkeeseen .....	483
20.12.2 Jakautumissuunnitelman mukainen päätös .....	483
<b>Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastaminen</b> .....	484
<b>13 § Lunastaminen</b> .....	484
20.13.1 Lunastusvaatimusten esittäminen .....	484
20.13.2 Lunastusmenettely .....	485
20.13.3 Lunastushinnan määrittely .....	486
20.13.4 Lunastushinnan maksaminen .....	486
20.13.5 Vastuu lunastushinnasta .....	486
<b>Jakautumisen täytäntöönpano ja oikeusvaikutukset</b> .....	487
<b>14 § Ilmoitus jakautumisen täytäntöönpanosta</b> .....	487
20.14.1 Jakautumisen täytäntöönpanosta ilmoittaminen rekisteriviranomaisille .....	487
20.14.2 Ilmoitus jakautumisen täytäntöönpanosta, kun kyse on jakautumisessa toimivaan yhtiöön .....	489
20.14.3 Ilmoitus jakautumisen täytäntöönpanosta, kun kyse on jakautumisessa perustettavaan yhtiöön .....	490
<b>15 § Rekisteröimisen edellytykset</b> .....	490
20.15.1 Jakautumisen rekisteröinnin edellytykset .....	491
20.15.2 Velkojan vastustus .....	491
20.15.3 Yhtiön selvitystilän vaikutus jakautumiseen .....	492
20.15.4 Yrityskiinnitysten asema jakautumisessa .....	492

<b>16 § Jakautumisen oikeusvaikutukset</b> .....	493
20.16.1 Yleisseuraanto.....	493
20.16.2 Jakautumisen vaikutus kirjanpitoon.....	495
20.16.3 Oikeus jakautumisvastikkeeseen.....	495
20.16.4 Jakautumisvastikkeen vanhentuminen.....	495
20.16.5 Tunteamattomat varat .....	496
20.16.6 Vastuu jakautuvan yhtiön velasta.....	497
<b>17 § Lopputilitys</b> .....	497
20.17.1 Lopputilityksen laatimisvelvollisuus.....	497
20.17.2 Lopputilityksen vahvistaminen.....	498
20.17.3 Lopputilityksen rekisteröiminen.....	498
<b>18 § Jakautumisen peruuntuminen</b> .....	498
20.18.1 Jakautumisen peruuntuminen tuomioistuimen päätöksellä .....	498
<b>Keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovellettavat säännökset</b> .....	499
<b>19 § Rajat ylittävät jakautumiset</b> .....	499
20.19.1 Rajat ylittävä jakautuminen keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä .....	499
<b>21 ASUMISYHTEISÖMUODON MUUTTAMINEN</b> .....	<b>501</b>
<b>1 § Yhteisömuodon muuttaminen</b> .....	501
21.1.1 Asunto-osakeyhtiön muuttaminen muuksi osakeyhtiöksi.....	501
21.1.2 Asunto-osakeyhtiön muuttaminen osuuskunnaksi .....	502
21.2.3 Kiinteistöosakeyhtiön muuttaminen asunto-osakeyhtiöksi .....	502
<b>2 § Päätöksenteko</b> .....	506
21.2.1 Yhteisömuodon muuttamisesta päättäminen.....	506
21.2.2 Osuuskunnaksi muuttamista koskeva päätös.....	507
<b>3 § Päätöksen rekisteröiminen</b> .....	508
21.3.1 Yhteisömuodon muuttamista koskevan päätöksen rekisteröinti .....	508
<b>4 § Kuulutus velkojille</b> .....	508
21.4.1 Julkinen kuulutus velkojille .....	508
21.4.2 Ilmoitus tunnetuille velkojille .....	509
21.4.3 Vastustuksista ilmoittaminen yhtiölle .....	509
<b>5 § Rekisteröimisen edellytykset</b> .....	510
21.5.1 Yhteisömuodon muutoksen rekisteröinnin edellytykset.....	510
21.5.2 Yhteisömuodon muutoksen raukeaminen.....	510
21.5.3 Selvitystilän vaikutus yhteisömuodon muuttamiseen .....	511
21.5.4 Yhteisömuodon muutoksen voimaantulo.....	511



<b>22 YHTIÖN PURKAMINEN .....</b>	<b>513</b>
<b>Yleiset säännökset .....</b>	<b>514</b>
<b>1 § Purkaminen.....</b>	<b>514</b>
22.1.1 Yhtiön purkaminen.....	514
22.1.2 Konkurssiin asetetun yhtiön purkautuminen .....	514
22.1.3 Purkautuminen sulautumisen tai jakautumisen seurauksena .....	515
<b>2 § Rekisteristä poistaminen.....</b>	<b>515</b>
22.2.1 Rekisteriviranomaisen velvollisuus poistaa yhtiö rekisteristä .....	515
<b>Päätöksenteko .....</b>	<b>516</b>
<b>3 § Yhtiön päätös selvitystilaan asettamisesta .....</b>	<b>516</b>
22.3.1 Yhtiökokouksen päätös selvitystilaan asettamisesta .....	516
22.3.2 Kokouskutsu ja kokousasiakirjat .....	516
<b>4 § Määräminen selvitystilaan tai poistettavaksi rekisteristä.....</b>	<b>517</b>
22.4.1 Yhtiön määrääminen selvitystilaan tai poistettavaksi rekisteristä.....	517
22.4.2 Virheen korjaaminen.....	518
<b>5 § Korjauskehotus.....</b>	<b>519</b>
22.5.1 Kehotus rekisteritietojen korjaamiseen .....	519
22.5.2 Kehotuksen rekisteröiminen.....	520
<b>6 § Vireillepano-oikeus.....</b>	<b>520</b>
22.6.1 Tahot, joilla on vireillepano-oikeus .....	520
<b>Selvitysmenettely.....</b>	<b>521</b>
<b>7 § Selvitysmenettelyn tarkoitus.....</b>	<b>521</b>
22.7.1 Selvitysmenettelyn tarkoitus .....	521
22.7.2 Konkurssihakemus velkojen yllittäessä varat .....	522
<b>8 § Selvitystilan alkaminen.....</b>	<b>522</b>
22.8.1 Yhtiökokouksen päätös selvitystilan aloittamisesta .....	522
<b>9 § Selvitysmiesten valinta, määrääminen ja tehtävät.....</b>	<b>523</b>
22.9.1 Selvitysmiesten valinta ja määrääminen .....	523
22.9.2 Selvitysmiesten tehtävät.....	524
22.9.3 Toimikelpoisen selvitysmiehen määrääminen.....	524
<b>10 § Selvitystilan ja selvitysmiehen rekisteröiminen.....</b>	<b>524</b>
22.10.1 Selvitysmiesten velvollisuus tehdä ilmoitus rekisteriin .....	525
<b>11 § Tilinpäätös selvitystilaa edeltävältä ajalta.....</b>	<b>525</b>
22.11.1 Selvitysmiesten velvollisuus laatia tilinpäätös ja tarkastuttaa se .....	525
<b>12 § Yhtiökokous selvitystilan aikana .....</b>	<b>526</b>
22.12.1 Yhtiökokouksen pitäminen selvitystilan aikana .....	526

<b>13 § Tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastus, toiminnantarkastus ja erityinen tarkastus</b> .....	527
22.13.1 Selvitysmiesten laatima tilinpäätös ja toimintakertomus.....	527
22.13.2 Tilintarkastajat, toiminnantarkastajat ja erityinen tarkastus.....	527
<b>14 § Julkinen haaste velkojille</b> .....	528
22.14.1 Velvollisuus hakea julkinen haaste velkojille .....	528
<b>15 § Velkojen maksaminen, omaisuuden jakaminen ja jaon moittiminen</b> .....	529
22.15.1 Yhtiön velkojen maksaminen .....	529
22.15.2 Omaisuudenjaon moittiminen.....	530
22.15.3 Jako-osuussaatavan vanhentuminen.....	530
<b>16 § Lopputilitys</b> .....	531
22.16.1 Selvitysmiesten velvollisuus tehdä lopputilitys.....	531
22.16.2 Lopputilityksen tarkastaminen yhtiökokouksessa .....	532
<b>17 § Purkautuminen</b> .....	532
22.17.1 Yhtiön purkautuminen ja sen rekisteröinti .....	532
22.17.2 Purkautumisen oikeusvaikutukset .....	532
<b>18 § Selvitystilan jatkaminen ja jälkiselvitys</b> .....	533
22.18.1 Selvitystilan jatkaminen .....	534
22.18.2 Jälkiselvitys .....	534
22.18.3 Varojen puute.....	534
<b>19 § Selvitystilan lopettaminen ja toiminnan jatkaminen</b> .....	535
22.19.1 Päätös selvitystilan lopettamisesta .....	535
22.19.2 Yhtiön johdon valinta .....	536
22.19.3 Rekisteröinti.....	536
<b>Rekisteristä poistaminen</b> .....	536
<b>20 § Rekisteristä poistamisen ajankohta</b> .....	536
22.20.1 Rekisteristä poistamisen voimaantulo .....	536
<b>21 § Rekisteristä poistetun yhtiön edustaminen</b> .....	537
22.21.1 Rekisteristä poistetun yhtiön edustajat.....	537
22.21.2 Rekisteristä poistetun yhtiön tiedoksiannot.....	537
<b>22 § Rekisteristä poistetun yhtiön oikeudellinen asema</b> .....	538
22.22.1 Rekisteristä poistetun yhtiön oikeudellinen asema .....	538
22.22.2 Rekisteristä poistetun yhtiön edustajan toimet .....	538
22.22.3 Varojen jakaminen.....	539
22.22.4 Rekisteristä poistamisen jälkeiset selvitystoimet .....	539
<b>Yhtiön varojen vähentyminen, saneeraus ja konkurssi</b> .....	539
<b>23 § Yhtiön varojen vähentyminen</b> .....	539
22.23.1 Oman pääoman menettäminen .....	540
22.23.2 Oman pääoman laskeminen.....	540
<b>24 § Yrityksen saneeraus</b> .....	542

22.24.1 Yrityssaneeraukseen hakeutuminen .....	542
<b>25 § Konkurssi</b> .....	542
22.25.1 Yhtiön omaisuuden luovuttaminen konkurssiin.....	543
22.25.2 Konkurssin päätyminen.....	544
22.25.3 Yhtiön toiminnan jatkaminen tai selvitystilaan asettaminen konkurssin päätyttyä.....	544
22.25.4 Yhtiön konkurssin jälkeen ilmaantuva omaisuus.....	544

## **VII OSA SEURAAMUKSET JA OIKEUSSUOJA .....545**

### **23 PÄÄTÖKSEN MOITE .....547**

#### **1 § Yhtiökokouksen päätöksen moittiminen.....547**

23.1.1 Moitteenvaraiset yhtiökokouspäätökset .....	547
23.1.2 Moiteaika.....	556

#### **2 § Mitätön yhtiökokouksen päätös.....557**

23.2.1 Mitättömät yhtiökokouspäätökset.....	558
23.2.2 Kanneaika.....	565
23.2.3 Kanteen nostamiseen oikeutetut .....	566

#### **3 § Mitättömään yhtiökokouksen päätökseen rinnastuva hallituksen päätös .....566**

23.3.1 Mitätön hallituksen päätös yhtiökokoukselle kuuluvassa asiassa .....	566
--	-----

#### **4 § Tuomion sisältö ja vaikutukset.....569**

23.4.1 Tuomioistuimen tuomion oikeusvaikutukset .....	569
23.4.2 Tuomion vaikutukset .....	570

#### **5 § (3.2.2023/152) Osakehuoneistorekisteriin kirjatun tai merkityn oikeudenhaltijan oikeutta loukkaava päätös .....570**

23.5.1 Tehoton päätös osakeryhmiä koskevien tietojen muuttamisesta.....	570
23.5.2 Oikeudenhaltijan kanneoikeus .....	572

### **24 VAHINGONKORVAUS .....575**

#### **1 § Johtohenkilön vahingonkorvausvelvollisuus.....575**

24.1.1 Vahingonkorvausvastuu yhtiölle aiheutetusta vahingosta.....	576
24.1.2 Muulle kuin asunto-osakeyhtiölle aiheutettu vahinko.....	590
24.1.3 Johtohenkilöä koskeva tuottamusolettama.....	596
24.1.4 Isännöintiyhteisön vahingonkorvausvastuu .....	597

#### **2 § Osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuus .....599**

24.2.1 Osakkaan vahingonkorvausvastuu .....	599
24.2.2 Osakasta koskeva tuottamusolettama .....	601
24.2.3 Osakkaan vastuu toisen huoneiston vahingoittumisesta.....	612

<b>3 § Yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvelvollisuus</b> .....	613
24.3.1 Yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvastuu .....	613
<b>4 § (12.8.2016/625) Tilintarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus</b> .....	615
24.4.1 Tilintarkastajan vahingonkorvausvastuu .....	615
<b>5 § Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus</b> .....	618
24.5.1 Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvastuu .....	618
24.5.2 Toiminnantarkastajaa koskeva tuottamusolettama .....	619
<b>6 § Yhtiön vahingonkorvausvelvollisuus</b> .....	620
24.6.1 Asunto-osakeyhtiön vahingonkorvausvastuu.....	620
24.6.2 Yhtiötä koskeva tuottamusolettama .....	628
<b>7 § Sovittelu ja korvausvastuun jakautuminen</b> .....	631
24.7.1 Vahingonkorvauksen sovittelu ja korvauksen jakautuminen .....	631
24.7.2 Velvollisuus vahinkojen rajoittamiseen .....	633
<b>8 § Päätöksenteko yhtiössä</b> .....	633
24.8.1 Vahingonkorvausta koskeva päätöksentekomenettely yhtiössä.....	633
24.8.2 Vastuuvapauden epäämisen merkitys.....	634
<b>9 § Osakkaan oikeus ajaa kannetta yhtiön hyväksi</b> .....	636
24.9.1 Vähemmistön kanneoikeus .....	636
24.9.2 Yhtiön asema ja oikeudenkäyntikuluvastuu .....	639
24.9.3 Vähemmistökanteen nostamisen aika .....	640
24.9.4 Osakkaan asema.....	640
<b>10 § Kanneoikeuden vanhentuminen</b> .....	641
24.10.1 Yleinen kanneoikeuden vanhentumisaika.....	641
24.10.2 Erityinen kanneoikeuden vanhentumisaika.....	642
24.10.3 Kunnossapito- ja muutostöitä koskevat vahingonkorvauskanteet.....	643
<b>11 § (12.8.2016/625) Pakottavuus</b> .....	644
24.11.1 Vahingonkorvaussäännösten pakottavuus .....	644
<b>25 VAIKUTUSVALLAN VÄÄRINKÄYTTÖÖN PERUSTUVA LUNASTUSVELVOLLISUUS</b> .....	<b>647</b>
<b>1 § Lunastusvelvollisuus</b> .....	647
25.1.1 Velvollisuus lunastaa osakkeet vaikutusvallan väärinkäytön perusteella .....	648
25.1.2 Lunastuksen toteuttaminen .....	650
<b>26 RIITOJEN RATKAISEMINEN</b> .....	<b>653</b>
Oikeudenkäynti tuomioistuimessa.....	653
<b>1 § (8.2.2019/183) Toimivaltaiset tuomioistuimet</b> .....	653
26.1.1 Kanteen vireillepanopaikka.....	653

<b>2 § Kiireellisinä käsiteltävät asiat</b> .....	655
26.2.1 Maksua tai turvaavaa vakuutta sekä osakkeiden lunastamista koskevan asian kiireellinen käsittely.....	655
26.2.2 Päätöksen pätemättömyyttä koskevan asian kiireellinen käsittely.....	656
<b>2 a § (8.2.2019/183) Oikeudenkäyntikuluista eräissä asioissa</b> .....	656
26.2a.1 Tilanteet, jolloin yhtiö vastaa oikeudenkäyntikuluistaan.....	656
<b>Välimiesmenettely</b> .....	657
<b>3 § Yhtiöjärjestykseen perustuva välimiesmenettely</b> .....	657
26.3.1 Yhtiöjärjestyksen määräys välimiesmenettelystä.....	658
26.3.2 Välimiesmenettelyä koskevan yhtiöjärjestyksensä määräyksen voimaantulo.....	659
<b>Muut säännökset</b> .....	659
<b>4 § Ratkaisusta ilmoittaminen</b> .....	659
26.4.1 Ratkaisusta ilmoittaminen rekisteriviranomaiselle.....	659
<b>27 RANGAISTUSSÄÄNNÖKSET</b> .....	<b>661</b>
<b>1 § Asunto-osakeyhtiörikos</b> .....	661
27.1.1 Asunto-osakeyhtiörikkoksen tunnusmerkit.....	662
<b>2 § Asunto-osakeyhtiörikkomus</b> .....	663
27.2.1 Asunto-osakeyhtiörikkomuksen tunnusmerkit.....	663
27.2.2 Tuomitseminen törkeästä huolimattomuudesta.....	664
<b>VIII OSA</b>	
<b>ERINÄISET SÄÄNNÖKSET</b> .....	<b>665</b>
<b>28 LAIN SOVELTAMINEN KIIINTEISTÖOSAKEYHTIÖÖN JA MUUHUN OSAKEYHTIÖÖN</b> .....	<b>667</b>
<b>1 § (3.2.2023/152) Soveltamisala</b> .....	667
28.1.1 AOYL:n soveltaminen keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön.....	668
28.1.2 Yhtiöjärjestyksen määräys olla soveltamatta AOYL:a.....	668
28.1.3 AOYL:n soveltaminen ennen 1992 perustetuissa keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä.....	671
<b>2 § Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö</b> .....	672
28.2.1 Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön määritelmä.....	672
<b>3 § (28.12.2018/1330) Soveltaminen muuhun osakeyhtiöön</b> .....	673
28.3.1 AOYL:n soveltaminen osakeyhtiöön.....	673
<b>4 § Päätös tämän lain soveltamisesta</b> .....	674
29.4.1 Yhtiöjärjestyksen muuttaminen siten, että yhtiöön sovelletaan AOYL:a.....	674
29.4.2 Yhtiöjärjestyksen muuttaminen siten, että yhtiöön ei sovelleta AOYL:a.....	675

<b>29 VOIMAANTULO .....</b>	<b>677</b>
<b>1 § Voimaantulosäännös.....</b>	<b>677</b>
29.1.1 Asunto-osakeyhtiölain voimaantulosäännös.....	677

## **LAKI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN VOIMAANPANOSTA (1600/2009) .....**

**679**

### **LAKI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN VOIMAANPANOSTA .....**

**681**

<b>1 § Asunto-osakeyhtiölain voimaantulo .....</b>	<b>681</b>
1.1 Asunto-osakeyhtiölain voimaantulopäivä .....	681
1.2 VAOYL:n kumoaminen.....	682
1.3 AOYL:n soveltaminen ennen lain voimaantuloa perustettuun yhtiöön.....	682
1.4 Viittaus vanhan lain säännökseen .....	682
<b>2 § Vähimmäisosakepääoma.....</b>	<b>682</b>
2.1 Vähimmäisosakepääoma .....	683
<b>3 § Kunnossapitovastuu (kumottu) .....</b>	<b>684</b>
3.1 Kunnossapitovastuu hanoista .....	684
<b>4 § Yhtiön perustaminen.....</b>	<b>684</b>
4.1 VAOYL:n soveltaminen asunto-osakeyhtiön perustamiseen .....	684
<b>5 § Yhtiöjärjestys.....</b>	<b>685</b>
5.1 Yhtiöjärjestykseen sisältyvä AOYL:n vastainen määräys .....	685
5.2 AOYL:n vastaista yhtiöjärjestystä ei voida rekisteröidä.....	686
5.3 Yhtiöjärjestyksen muuttaminen AOYL:n mukaiseksi ennen lain voimaantuloa .....	686
5.4 Omien osakkeiden hankintaa tai lunastusta koskeva yhtiöjärjestysmääräys .....	687
<b>6 § Vanhan lain soveltaminen eräisiin yhtiöjärjestyksen määräyksiin .....</b>	<b>687</b>
6.1 Yhtiön osakepääoma ja osakkeen nimellisarvo .....	687
6.2 Osakkeen siirtyminen .....	688
6.3 Osakkeen hankkimista rajoittava määräys .....	688
6.4 Kvasiasunto-osakeyhtiöt.....	689
<b>7 § Kirjanpidolliseen vasta-arvoon liittyvät oikeudet .....</b>	<b>690</b>
7.1 Kirjanpidolliseen vasta-arvoon liittyvät oikeudet AOYL:ssa.....	690
<b>8 § Osakekirja ja muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset.....</b>	<b>690</b>
8.1 Osakekirja, osakeanti- ja osinkolippu, väliaikaistodistus sekä osakeantitodistus.....	691
8.2 Osakekirjan täydentäminen .....	691
8.3 Vaatimus osakekirjojen painattamisesta painolaitoksessa .....	691
<b>9 § Yhtiökokous.....</b>	<b>692</b>
9.1 Yhtiökokouksen päätös ennen AOYL:n voimaantuloa .....	692
9.2 Yhtiökokouksen päätös AOYL:n voimaantulon jälkeen.....	693

9.3	Yhtiön 6 luvun 32–35 ja 37 §:ssä tarkoitettu päätös ennen AOYL:n voimaantuloa .....	693
9.4	Aluehallintoviraston päätöksen täytäntöönpanokelpoisuus .....	693
<b>10 §</b>	<b>Hallituksen päätöksenteko valtuutuksen nojalla .....</b>	<b>694</b>
10.1	Hallituksen päätöksenteko valtuutuksen nojalla .....	694
10.2	Yhtiökokouksen VAOYL:n mukainen päätös uusmerkinnästä, omien osakkeiden hankkimisesta tai lunastamisesta.....	694
10.3	AOYL:n mukainen hallituksen valtuutus ennen AOYL:n voimaantuloa .....	695
<b>11 § (11.6.2010/548)</b>	<b>Tilintarkastus ja toiminnantarkastus .....</b>	<b>696</b>
11.1	Tilintarkastusta ja toiminnantarkastusta koskevat säännökset....	696
<b>12 §</b>	<b>Erityinen tarkastus .....</b>	<b>698</b>
12.1	AOYL:n säännös erityisestä tarkastuksesta .....	698
<b>13 §</b>	<b>Vararahasto .....</b>	<b>698</b>
13.1	Vararahastot .....	699
13.2	Sidotun pääoman vararahaston alentaminen .....	699
13.3	Sidotun pääoman vararahaston käyttö osakepääoman korottamiseen.....	699
<b>14 §</b>	<b>Tilinpäätös ja toimintakertomus.....</b>	<b>699</b>
14.1	Säännös tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta .....	700
<b>15 §</b>	<b>Pääomalaina.....</b>	<b>700</b>
15.1	Säännös pääomalainasta .....	701
<b>16 §</b>	<b>Varojen jakaminen.....</b>	<b>701</b>
16.1	Varojen jakaminen.....	701
16.2	Jakokelvoton erä .....	702
<b>17 §</b>	<b>Sulautuminen .....</b>	<b>702</b>
17.1	Sulautuminen .....	702
<b>18 §</b>	<b>Yhtiön purkaminen.....</b>	<b>702</b>
18.1	Yhtiön purkaminen.....	703
<b>19 §</b>	<b>Päätöksen pätemättömyys.....</b>	<b>703</b>
19.1	Päätöksen pätemättömyys .....	703
<b>20 §</b>	<b>Vahingonkorvaus .....</b>	<b>703</b>
20.1	Vahingonkorvaus .....	703
<b>21 §</b>	<b>Riitojen ratkaiseminen.....</b>	<b>704</b>
21.1	Riitojen ratkaiseminen .....	704
<b>22 §</b>	<b>Vanhan lain aikana annettu laina .....</b>	<b>704</b>
22.1	VAOYL:n aikana annettu laina .....	704
<b>23 §</b>	<b>Voimaantulo.....</b>	<b>705</b>
23.1	Lain voimaantulo .....	705

<b>OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO .....</b>	<b>707</b>
<b>ASIAHAKEMISTO .....</b>	<b>713</b>