

ASUNTO- OSAKEYHTIÖLAKI

Jyrki Jauhiainen – Timo A. Järvinen – Tapio Nevala

5., uudistettu painos

Copyright © 2025 Alma Media Finland Oy ja tekijät
Yhteistyössä Juristiliiton Kustannus

Kansi: Outi Pallari
Taitto: Aste Helsinki Oy

ISBN 978-952-14-5369-4
ISBN 978-952-14-5370-0 (verkkokirja)

Otavan Kirjapaino Oy, Keuruu 2025



Anna palautetta kirjasta: kustannustoimitus@almainsights.fi

Esipuhe 5. painokseen

Kirjan viidennen, uudistetun painoksen tarkoitus on tarjota lukijalle ajantasainen ja kattava kuva asunto-osakeyhtiöoikeudellisesta sääntelystä, sen tulkinnasta ja toimintasuosituksista. Edellisen painoksen ilmestymisen jälkeen asunto-osakeyhtiölaki ja sen soveltamisen kannalta olennainen muu sääntely, ohjeistus ja viranomaiskäytännöt ovat muuttuneet monin kohdin, ja on tullut uutta oikeuskäytäntöä. Uutta asunto-osakeyhtiölaissa on esimerkiksi esteettömyyden parantamista ja asumisen kestävyyttä edistävien muutosten helpottunut päätöksenteko, huoneistotietojärjestelmän toinen vaihe (HTJ2), osakehuoneiston hallintaanoton helpottaminen, etä- ja hybridiyhtiökokousten sääntely sekä huoneistoissa käytettävän veden kustannusten jaon uudistunut sääntely. Tämän kirjan päivitettyssä painoksessa on lisäksi uusia tulkintoja, ohjeistusta ja esimerkkejä. Kirjassa on otettu huomioon myös edellisen painoksen jälkeinen, asunto-osakeyhtiölain soveltamisen kannalta olennainen muu oikeuskirjallisuus. Oikeuskäytäntöä on seurattu kesäkuulle 2025.

Oikeusministeriön asettama asunto-osakeyhtiölakityöryhmä ehdotti 15.8.2025 asunto-osakeyhtiölakiin muutosta (AOYLE), joka koskee muun muassa autopaikkojen osakkeistamista, kunnossapitovastuun jakautumista, sähköautojen latauspisteiden toteutusta, yhtiökokousta, osakkaan tiedonsaantioikeutta, erityistä tarkastusta, yhtiön selvitystilaa ja konkurssia sekä omien osakkeiden hankkimista. Lainmuutosehdotuksen pääpiirteitä esitellään lyhyesti kirjan niiden lukujen lopussa, joihin muutoksia kaavaillaan, jotta mahdollisten muutosten ennakointi helpottuisi.

Muutosehdotus on lausuntokierroksella syyskaudella 2025, ja hallituksen esitys asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta on tarkoitus antaa keväällä 2026. Mahdolliset muutokset tulevat voimaan aikaisintaan 1.7.2026.¹

Kirjoittajien kesken vastuu kirjan päivityksestä on jakautunut samalla tavalla kuin aiempien painosten kohdalla (ks. esipuhe edelliseen painokseen).

Kiitämme lämpimästi kaikkia, jotka ovat auttaneet meitä kirjan toteutuksessa, ja otamme mielellämme vastaan parannusehdotuksia.

Jyrki Jauhiainen Timo A. Järvinen Tapio Nevala

¹ Ks. myös Vahtera Edilex 25.9.2025.

Esipuhe 4. painokseen

Lähes puolet suomalaisista asuu asunto-osakeyhtiöissä, ja asunto-osakeyhtiölaki on tärkein asumista koskeva laki. Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 1.7.2010. Kokonaisuudistus kattoi asunto-osakeyhtiöitä koskevan yhtiöoikeudellisen sääntelyn, jonka alaa laajennettiin, selvennettiin ja tarkennettiin. Kesän 2010 jälkeen lakia muutettiin periaatteellisesti merkittävästi maaliskuussa 2019 voimaan tulleella purkavan uusrakentamisen sääntelyllä, ja osakepääomavaatimuksesta luovuttiin heinäkuun alussa 2019. Iso muutos on myös huoneistotietojärjestelmää koskeva laki ja sen myötä 1.1.2019 voimaan tulleet asunto-osakeyhtiölain muutokset. Lisäksi on syntynyt paljon uutta oikeuskäytäntöä, oikeuskirjallisuutta, kiinteistöalan suosituksia ja kannanottoja sekä tietosuojaa koskevaa ja muuta yhtiön toiminnassa huomioon otettavaa lainsäädäntöä, tulkintoja ja suosituksia.

Kirjan tulkinnat, suositukset, menettelyohjeet ja esitystapa helpottavat asumisen laadun ja turvallisuuden kehittämistä. Kirjasta hyötyvätkin erityisesti aktiiviset taloyhtiöt, jotka ymmärtävät kirjassa esitellyt lain tarjoamat mahdollisuudet ja osaavat ottaa ne käyttöönsä.

Tämän kirjan päivitetyssä ja laajennetussa uudessa painoksessa asunto-osakeyhtiölaki esitellään pykälä pykälältä kattavin tulkintaohjein. Kunkin pykälän käsittely perustieto- ja syventävinä osuuk-sina helpottaa vastausten löytämistä kaikenlaisiin lakiin liittyviin kysymyksiin. Tulkintasuosituksien, käytännön neuvot sekä viittaukset keskeiseen oikeuskäytäntöön ja kiinteistöalan suosituksiin palvelevat niin ammattilaisia kuin maallikoitakin.

Uudistetun painoksen tarkoitus on tarjota yksissä kansissa kaikki asunto-osakeyhtiölain soveltamisen kannalta keskeinen ajantasainen tieto. Teos kattaa myös isännöitsijäntodistusta koskevan asetuksen sekä elokuuhun 2019 mennessä julkaistun korkeimpien oikeuksien ja hovioikeuksien relevantin oikeuskäytännön sekä muun oikeuskirjallisuuden tulkinnat ja suositukset, jotka ovat olennaisia asunto-osakeyhtiölain soveltamisen kannalta. Uudessa painoksessa on panostettu erityisesti käytännön kannalta tarpeellisiin tulkintaohjeisiin ja suosituksiin sekä muiden esittämien tulkintojen ja suositusten arviointiin. Kirjassa ei tyydytä asunto-osakeyhtiölain vähimmäisvaatimusten esittelyyn vaan kerrotaan kattavasti myös sääntelyn soveltamiseen ja taloyhtiön toimintaan liittyvistä hyvistä käytännöistä, jotka ovat kehittyneet merkittävästi edellisen painoksen jälkeen. Kirjan tavoitteena on edistää hyviä käytäntöjä asunto-osakeyhtiöissä kaikkien osakkaiden ja asukkaiden iloksi siten, että asuminen ja muu rakennuksen ja sen huoneistojen käyttäminen olisi mahdollisimman helppoa, tehokasta ja huomaavaista, mikä vaikuttaa positiivisesti myös rakennuksen ja osakehuoneistojen arvoon.

Kirja on kirjoitettu lain systematiikan mukaisesti. Jokaisen pykälän tarkka sanamuoto esitetään, ja lukemisen helpottamiseksi pykälien momentit on numeroitu lakitekstissä ja kommentaariosuudessa, jos pykälässä on useita momenteja. Kunkin lainkohdan perusasiat esitetään ensin loogisina ja toimenpiteiden etenemisen mukaisina kokonaisuuksina ja siten, että koko tekstin osalta lainvalmistelulähteet ovat helposti nähtävissä. Lainvalmisteluaineisto on esitetty siten, että hallituksen esitykseen uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi (HE 24/2009) on viitattu lyhenteellä HE. Sama koskee ympäristövaliokunnan mietintöä 10/2009, johon viitataan lyhenteellä YmVM.

Sisennyksiin on sijoitettu tulkinnat perusteluineen, esimerkit ja suositukset sekä sääntelyn taustaa, jos se on tarpeen asian ymmärtämiseksi. Esimerkiksi tulkinnat on esitetty siten, että kirjasta on helppo havaita, milloin tulkinta on yleisesti hyväksytty tai muuten selvä (lakia tulkitaan / on tulkittava) ja milloin tulkinta on vähemmän suoraviivainen tai se ei ole täysin selvä (lakia tulkittaneen). Sisennetyissä osuuksissa kerrotaan myös, jos uusi laki poikkeaa merkittävästi aiemmasta asunto-osakeyhtiölaista.

Keskeinen asunto-osakeyhtiöitä koskeva oikeuskäytäntö on esitelty mahdollisimman laajalti. Ylimpien tuomioistuinten ratkaisut ovat tekstissä sisennettyinä, hovioikeuskäytäntöä puolestaan käsitellään kirjan alaviitteissä. Alaviitteissä on myös mainittu muu keskeinen oikeuskirjallisuus sekä muut lait valmisteluaineistoinen niitä luki-joita varten, jotka tarvitsevat kyseisestä asiasta kattavat tiedot yksityiskohtia myöten.

Kirjoittajista Jyrki Jauhiainen työskentelee lainsäädäntöneuvoksena oikeusministeriössä ja on vastannut uuden lain ja sen muutosten sekä asetuksen valmistelusta. Timo A. Järvinen on asianajajana ja osakkaana Properta Asianajotoimisto Oy:ssä, ja myös Tapio Nevala toimii Properta Asianajotoimisto Oy:ssä – molemmat ovat asunto- ja kiinteistöoikeudellisiin kysymyksiin erikoistuneita juristeja ja lakia valmistelleen asunto-osakeyhtiölakityöryhmän jäseniä. Kaikilla kirjoittajilla on myös vankka kokemus kiinteistöalaa koskevasta kouluttamisesta. Kirjoitusvastuun olemme jakaneet siten, että Jauhiainen on kirjoittanut 1, 6, 7, 9, 12–16, 19–22, 25 ja 29 luvut, Järvinen ja Nevala yhdessä 4 ja 5 luvut, Järvinen 3, 8, 17, 18, 23 ja 26–28 luvut sekä Nevala 2, 10, 11 ja 24 luvut. Luonnollisesti olemme lukeneet ja kommentoineet puolin ja toisin kirjoitustyön tulokset.

Kiitämme lämpimästi kaikkia, jotka ovat auttaneet meitä kirjan toteutuksessa, ja otamme mielellämme vastaan parannusehdotuksia.

Jyrki Jauhiainen Timo A. Järvinen Tapio Nevala

Sisällys

ESIPUHE 5. PAINOKSEEN	V
ESIPUHE 4. PAINOKSEEN	VII
LYHENTEITÄ	XXIX

I OSA	YLEISET PERIAATTEET, OSAKKEET JA YHTIÖVASTIKE	1
--------------	--	---

1 LUKU	LAIN SOVELTAMISALA JA ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TOIMINNAN KESKEISET PERIAATTEET	3
	Soveltamisala	5
	1 § Soveltaminen	5
	2 § Asunto-osakeyhtiö	10
	3 § Osakehuoneisto	18
	4 § Osakehuoneiston luovuttaminen toisen käyttöön	24
	Toiminnan keskeiset periaatteet	26
	5 § Yhtiön toiminta	26
	6 § Oikeushenkilöys ja osakkeenomistajan maksuvelvollisuus	33
	7 § Pääoma ja sen pysyvyys	35
	8 § Osakkeen siirtäminen	37
	9 § Enemmistöperiaate	38
	10 § Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus	38

11 §	Johdon tehtävä	56
12 §	Tahdonvaltaisuus.....	58
	Yhtiöjärjestys	61
13 §	Yhtiöjärjestyksen sisältö	61
14 §	Yhtiöjärjestyksen muuttaminen	74
2 LUKU	OSAKKEET	77
	Yleiset säännökset	81
1 §	Osakkeiden yhtäläisyys	81
1 a §	Kuuluminen osakehuoneistorekisteriin	84
2 §	Osakeoikeuksien käyttäminen	85
	Osakkeen kirjanpidollinen vasta-arvo ja nimellisarvo ..	92
3 §	Kirjanpidollinen vasta-arvo ja nimellisarvo ...	92
	Osakkeen siirrettävyys	95
4 §	Oikeus rajoittaa osakkeen siirtämistä	95
5 §	Lunastuslauseke.....	98
	Osakekirja ja muut osakeoikeuksiin	
	liittyvät todistukset.....	127
6 §	Osakekirjan antaminen.....	127
7 §	Osakekirjan sisältö.....	128
8 §	Osakekirjaan eräissä tapauksissa tehtävät merkinnät.....	131
9 §	Osakekirjan vaihtaminen	133
10 §	Osakeoikeuksiin liittyvät todistukset.....	134
11 §	Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain ja velkakirjalain säännösten soveltaminen	136
	Osakeluettelo	140
12 §	Osakeluettelo.....	140
13 §	Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon.....	146
14 §	Luettelo osakkeen aiemmista omistajista.....	161
15 §	Osakeluettelon julkisuus.....	162
3 LUKU	YHTIÖVASTIKE.....	173
	Maksuvelvollisuus ja yhtiövastikkeen maksuperuste ...	175
1 §	Maksuvelvollisuus.....	175
2 §	Yhtiövastikkeella katettavat menot.....	185

3 §	Erilaiset yhtiövastikkeet	194
4 §	Yhtiövastikkeen maksuperuste	199
4a §	vesikustannusten jakaminen	208
5 §	Osakehuoneiston käytön estyminen	212
Maksuvelvollisuuden alkaminen sekä maksuperusteesta poikkeaminen ja perusteen muuttaminen.....		214
6 §	Maksuvelvollisuuden alkaminen	214
7 §	Uuden omistajan vastuu vanhan omistajan maksulainlyönnistä.....	217
8 §	Yhtiövastikkeen maksuperusteesta poikkeaminen ja perusteen muuttaminen	219
II OSA	KUNNOSSAPITO JA MUUTOSTYÖT	223
4 LUKU	KUNNOSSAPITO	225
	Yleiset säännökset	227
1 §	Kunnossapitovastuun jako ja kunnossapito-oikeus.....	227
2 §	Yhtiön kunnossapitovastuu.....	242
3 §	Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu	264
	Kunnossapitotyön teettäminen	268
4 §	Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa sekä huoneiston ulkopuolisen osakkeenomistajan muutostyön osalta	268
5 §	Kunnossapitotyön teettäminen yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa	274
	Kunnossapittoa koskevat ilmoitukset ja valvonta.....	279
6 §	Yhtiön ilmoitusvelvollisuus.....	279
7 §	Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus omasta kunnossapitotyöstä	281
8 §	Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus yhtiölle kuuluvasta kunnossapidosta	290
9 §	Kunnossapitotyön valvonta.....	292
10 §	Viranomaisen lupa ja kunnossapitotyö tuomioistuimen päätöksellä	296

5 LUKU	MUUTOSTYÖT	301
	Osakkeenomistajan suorittamat muutostyöt	304
1 §	Oikeus muutostyöhön osakehuoneistossa	304
2 §	Ilmoitus muutostyöstä	316
3 §	Suostumus muutostyöhön	320
4 §	Muutostyön aloittaminen ja ilmoituksen käsittely	327
5 §	Yhtiöjärjestyksen muuttaminen ja viranomaisen lupa.....	332
6 §	Muutostyö tuomioistuimen päätöksellä	333
7 §	Muutostyön valvonta.....	336
8 §	Muutostyö yhtiön tiloissa	339
	Yhtiön suorittamat muutostyöt	348
9 §	Yhtiön uudistus ja muu muutostyö.....	348
 III OSA	 HALLINTO, TILINPÄÄTÖS JA VAROJEN JAKAMINEN	 353
 6 LUKU	 YHTIÖKOKOUS	 355
	Yleiset säännökset	363
1 §	Osakkeenomistajien päätöksenteko.....	363
2 §	Toimivalta	366
3 §	Varsinainen yhtiökokous.....	369
4 §	Ylimääräinen yhtiökokous	390
5 §	Oikeus vaatia ylimääräistä yhtiökokousta.....	392
6 §	Oikeus saada asia käsiteltäväksi	397
	Yhtiökokoukseen osallistuminen	399
7 §	Osakkeenomistajien osallistuminen	399
8 §	Valtuutettu ja avustaja	408
9 §	Yhtiön omat osakkeet	415
10 §	Muiden osallistuminen	416
11 §	Asukkaiden osallistumisoikeus	418
	Yleistä päätöksenteosta	423
12 §	Päätettävät asiat	423
13 §	Äänimäärä	426
14 §	Yhdenvertaisuusperiaate	431

15 § Esteellisyys.....	432
16 § Muotovaatimusten sivuuttaminen	440
Kokousmenettely	441
17 § Kokouspaikka ja osallistumistapa.....	441
17a § Vähemmistöosakkeenomistajien oikeus etäosallistumiseen ja kokouspaikalla osallistumiseen.....	458
18 § Koolle kutsuminen	460
19 § Kokouskutsun sisältö	463
20 § Kutsuaika	469
21 § Kutsutapa	472
22 § Kokousasiakirjat, niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen	477
23 § Puheenjohtaja, ääniluettelo ja pöytäkirja.....	490
24 § Jatkokokous ja kokouksen keskeytys teknisen häiriön vuoksi.....	501
25 § Kyselyoikeus	506
Yleiset päätöksentekovaatimukset	514
26 § Enemmistöpäätös	514
27 § Määräenemmistöpäätös	522
28 § Suostumus yhdenvertaisuusperiaatteesta poikkeamiseen	526
29 § Päätöksen moittiminen	526
Kunnossapitoa tai uudistuksia koskevat pätöksentekovaatimukset	527
30 § Päätös kunnossapidosta.....	527
31 § Päätös kaikkien osakkeenomistajien rahoittamasta uudistuksesta	529
32 § Maksuvelvollisuuden muuttaminen kunnossapidon ja uudistuksen osalta	549
33 § Päätös muusta uudistuksesta	570
Yhtiöjärjestyksen muuttamista, yhtiörakenteen muuttamista ja omaisuuden luovuttamista koskevat pätöksentekovaatimukset	574
34 § Yhtiöjärjestyksen muuttaminen	574
35 § Suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen ..	580
36 § Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen	604

37 §	Suostumus toiminnan tai yhtiömuodon muuttamiseen tai lopettamiseen tai omaisuuden luovuttamiseen	632
38 §	Selvitystila ja yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttaminen	637
	Purkaminen ja uusrakentaminen.....	649
39 §	Päätös purkamisesta ja uusrakentamisesta	649
40 §	Suunnitelma purkamisesta ja uusrakentamisesta.....	664
41 §	Riippumattoman asiantuntijan lausunto.....	679
42 §	Osakkeenomistajan oikeus vaatia lunastusta purkamisessa ja uusrakentamisessa.....	683
43 §	Yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastaminen	690
44 §	Uskottu mies	696
45 §	Vakuuden asettaminen lunastushinnasta ja lunastushinnan tallettaminen.....	701
7 LUKU	ASUNTO-OSAKEYHTIÖN JOHTO JA EDUSTAMINEN	707
	Yhtiön johto	709
1 §	Hallitus ja isännöitsijä	709
	Hallituksen tehtävät ja päätöksenteko.....	712
2 §	Hallituksen yleiset tehtävät	712
3 §	Hallituksen päätöksenteko.....	721
4 §	Hallituksen jäsenen esteellisyys	725
5 §	Hallituksen kokoontuminen.....	735
6 §	Hallituksen pöytäkirja	739
7 §	Tehtävien siirtäminen	741
	Hallituksen jäsenet sekä jäsenyyden alkaminen ja päätyminen.....	743
8 §	Hallituksen jäsenet, varajäsenet ja puheenjohtaja.....	743
9 §	Hallituksen jäsenten valinta	746
10 §	Hallituksen jäsenen kelpoisuus	749
11 §	Hallituksen jäsenen toimikausi	752
12 §	Hallituksen jäsenen eroaminen	754

13 §	Hallituksen jäsenen erottaminen.....	756
14 §	Hallituksen täydentäminen.....	757
	Hallitusta koskevat muut säännökset	758
15 §	Konsernisuhde.....	758
16 §	Sopimus ainoan osakkeenomistajan kanssa ...	759
	Isännöitsijä	759
17 §	Isännöitsijän yleiset tehtävät	761
18 §	Isännöitsijän läsnäolo hallituksen kokouksessa	780
19 §	Isännöitsijään sovellettavat säännökset	781
20 §	Isännöitsijän valinta, eroaminen ja erottaminen	782
21 §	Isännöintiyhteisön päävastuullinen isännöitsijä	788
	Edustaminen	791
22 §	Hallitus ja isännöitsijä edustajina.....	791
23 §	Muut edustajat	794
24 §	Edustamisoikeuden rajoitukset	797
25 §	Edustajan toimien sitovuus.....	798
26 §	Tiedoksiannot yhtiölle.....	802
	Isännöitsijäntodistus sekä kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten säilyttäminen	803
27 §	Isännöitsijäntodistus	803
28 §	Kunnossapitoa tai muutostyötä koskevien ilmoitusten säilyttäminen ja toimittaminen huoneistotietojärjestelmään	831
8 LUKU	PÄÄSY OSAKEHUONEISTOON JA OSAKEHUONEISTON OTTAMINEN YHTIÖN HALLINTAAN.....	835
1 §	Pääsy osakehuoneistoon.....	837
2 §	Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan	842
3 §	Varoituksen antaminen.....	860
4 §	Päätöksen tiedoksianto	874
5 §	Päätöksen moittiminen ja täytäntöönpano....	876
6 §	Yhtiön hallintaan otetun osakehuoneiston vuokraaminen.....	888

7 §	Uuden omistajan oikeus saada osakehuoneisto hallintaansa.....	894
9 LUKU	TILINTARKASTUS, TOIMINNANTARKASTUS JA ERITYINEN TARKASTUS	899
	Tilintarkastus	903
1 §	Sovellettava laki	903
2 §	Tilintarkastajan valinta	908
3 §	Varatilintarkastaja	911
4 §	Tilintarkastajan toimikausi	912
5 §	Velvollisuus valita tilintarkastaja.....	913
	Toiminnantarkastus.....	918
6 §	Toiminnantarkastajan valinta ja toimikausi...	918
7 §	Toiminnantarkastajan sijainen	922
8 §	Toiminnantarkastajan kelpoisuus ja riippumattomuus.....	923
9 §	Toiminnantarkastuksen sisältö	928
10 §	Toiminnantarkastuskertomus	931
11 §	Palkkio ja muut kustannukset	936
12 §	Toiminnantarkastajan tietojensaantioikeus, tietojenantovelvollisuus ja salassapitovelvollisuus	936
	Erityinen tarkastus.....	939
13 §	Erityisen tarkastuksen määrittäminen	939
14 §	Erityinen tarkastaja.....	947
15 §	Tarkastuslausunto	948
16 §	Palkkio ja muut kustannukset.....	949
10 LUKU	OMA PÄÄOMA, TILINPÄÄTÖS, TOIMINTAKERTOMUS JA KONSERNI	951
	Oma pääoma	952
1 §	Oman pääoman lajit ja käyttö	952
2 §	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	956
	Tilinpäätös ja toimintakertomus.....	957
3 §	Kirjanpitolain soveltaminen.....	957
4 §	Tilikausi	958

5 §	Toimintakertomus	959
6 §	Toimintakertomuksen tiedot rakenne- ja rahoitusjärjestelyistä.....	965
7 §	Toimintakertomuksen tiedot omista osakkeista	966
8 §	Konsernitilinpäätös.....	968
9 §	Kirjanpitolautakunnan ohjeet ja lausunnot...	969
	Konserni	970
10 §	Konserni.....	970
11 LUKU	VAROJEN JAKAMINEN	973
	Yleiset säännökset	974
1 §	Varojenjakotavat	974
2 §	Maksukyvyn säilyttäminen	977
3 §	Jaon perustuminen tilinpäätökseen	979
4 §	Velvollisuus varojen palauttamiseen	980
	Osinko ja vapaan oman pääoman rahaston jakaminen...	981
5 §	Jaettava määrä.....	981
6 §	Päätöksenteko.....	982
	Muut säännökset	984
7 §	Lainan ja vakuuden antamista koskevat rajoitukset.....	984
8 §	Yhtiön lähipiiri	986
IV OSA	PERUSTAMINEN JA RAHOITUS	991
12 LUKU	ASUNTO-OSAKEYHTIÖN PERUSTAMINEN	993
	Yleiset säännökset	995
1 §	Perustamissopimus	995
2 §	Perustamissopimuksen sisältö	998
3 §	Merkintähinta	1003
	Osakkeen maksaminen	1004
4 §	Rahamaksu.....	1004
5 §	Apportti	1005
6 §	Maksuviivästyksen seuraamukset	1008
	Rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset	1010
7 §	Yhtiön rekisteröiminen.....	1010

8 §	Rekisteröimisen oikeusvaikutukset.....	1014
9 §	Toiminta ennen rekisteröimistä.....	1015
10 §	Oikeustoimet rekisteröimättömän yhtiön kanssa	1017
11 §	Perustamisen raukeaminen	1017
13 LUKU	OSAKEANTI	1019
	Yleiset säännökset	1021
1 §	Osakeanti	1021
2 §	Päätöksentekoa koskevat yleiset säännökset...	1022
3 §	Oikeus osakkeisiin	1025
4 §	Kutsu suunnatusta annista päättävään kokoukseen	1029
	Maksullinen osakeanti	1029
5 §	Päätöksen sisältö	1029
6 §	Merkintähinta	1035
7 §	Osakkeenomistajan oikeus saada tietoja	1036
8 §	Merkintä	1039
9 §	Merkintähintasaaminen	1040
10 §	Rahamaksu	1041
11 §	Apportti	1042
12 §	Maksuviivästyksen seuraamukset	1044
13 §	Uusien osakkeiden rekisteröiminen.....	1045
14 §	Rekisteröimisen oikeusvaikutukset.....	1048
15 §	Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttaminen	1049
	Maksuton osakeanti	1050
16 §	Päätöksen sisältö	1050
17 §	Rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset	1052
18 §	Maksuton osakeanti yhtiölle	1053
14 LUKU	OPTIO- JA MUUT ERITYISET OIKEUDET	
	OSAKKEISIIN	1055
1 §	Optio- ja muut erityiset oikeudet.....	1056
2 §	Päätöksenteko.....	1059
3 §	Päätöksen sisältö	1061
4 §	Osakkeenomistajan oikeus saada tieto.....	1066

5 §	Oikeuksien merkintä	1066
6 §	Vastikkeen suorittaminen yhtiölle.....	1067
7 §	Osakkeiden antaminen	1068
15 LUKU	OSAKEPÄÄOMAN KOROTTAMINEN	1071
1 §	Korottamisen tavat	1072
2 §	Rahastokorotus.....	1074
3 §	Osakepääomasijoitus	1076
4 §	Korotuksen rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset	1077
16 LUKU	PÄÄOMALAINA	1081
1 §	Takasijaisuus ja muut lainaehdot	1082
2 §	Muut säännökset	1086
V OSA	OSAKEPÄÄOMAN ALENTAMINEN JA OMAT OSAKKEET	1089
17 LUKU	OSAKEPÄÄOMAN ALENTAMINEN	1091
1 §	Päätöksenteko.....	1094
2 §	Velkojiensuojamenettely	1098
3 §	Rekisteri-ilmoitus ja kuulutuksen hakeminen.....	1101
4 §	Kuulutus velkojille.....	1102
5 §	Rekisteröinnin edellytykset.....	1104
6 §	Muu osakepääoman alentamisen rekisteröiminen.....	1107
7 §	Velkojiensuojamenettelyn soveltaminen yhtiöjärjestyksen muuttamiseen.....	1107
18 LUKU	YHTIÖN OMAT OSAKKEET	1111
	Yleiset säännökset	1113
1 §	Hankkiminen, lunastaminen ja pantiksi ottaminen.....	1113
2 §	Soveltamisalan rajoitus.....	1115
3 §	Pitäminen, mitätöinti ja luovutus	1117

Omien osakkeiden hankkiminen ja lunastaminen	1118
4 § Päätöksentekoa koskevat säännökset	1118
5 § Hankkimis- ja lunastamispäätöksen sisältö....	1121
6 § Osakkeiden mitätöiminen sekä luovuttaminen eräissä tilanteissa	1124
Omien osakkeiden pantiksi ottaminen ja merkitseminen	1126
7 § Omat osakkeet panttina.....	1126
8 § Omien ja emoyhtiön osakkeiden merkintä ...	1128

VI OSA YHTIÖRAKENTEEN MUUTTAMINEN JA PURKAMINEN	1133
--	------

19 LUKU SULAUTUMINEN.....	1135
Sulautumisen määritelmä ja toteuttamistavat.....	1139
1 § Sulautuminen	1139
2 § Sulautumisen toteuttamistavat	1141
Sulautumissuunnitelma ja tilintarkastajan lausunto	1142
3 § Sulautumissuunnitelma	1142
4 § Tilintarkastajan lausunto	1156
Sulautumissuunnitelman rekisteröiminen ja kuulutus velkojille	1158
5 § Sulautumissuunnitelman rekisteröiminen	1158
6 § Kuulutus velkojille.....	1159
7 § Yhtiön kirjallinen ilmoitus velkojille	1161
8 § Yrityssaneeraus	1162
Sulautumisesta päättäminen	1162
9 § Toimivaltainen elin ja päätöksen ajankohta...	1162
10 § Ilmoitus optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille	1164
11 § Asiakirjojen nähtävänä pitäminen ja lähettäminen	1165
12 § Sulautumispäätöksen oikeusvaikutukset.....	1167

Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastaminen	1168
13 § Lunastaminen.....	1168
Sulautumisen täytäntöönpano ja oikeusvaikutukset.....	1170
14 § Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta.....	1170
15 § Rekisteröimisen edellytykset	1174
16 § Sulautumisen oikeusvaikutukset	1176
17 § Lopputilitys	1178
18 § Sulautumisen peruuntuminen	1179
Keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovellettavat säännökset.....	1180
19 § Rajat ylittävät sulautumiset.....	1180
 20 LUKU JAKAUTUMINEN	1181
Jakautumisen määritelmä ja toteuttamistavat.....	1186
1 § Jakautuminen	1186
2 § Jakautumisen toteuttamistavat	1187
Jakautumissuunnitelma ja tilintarkastajan lausunto	1189
3 § Jakautumissuunnitelma	1189
4 § Tilintarkastajan lausunto	1193
Jakautumissuunnitelman rekisteröiminen ja kuulutus velkojille	1194
5 § Jakautumissuunnitelman rekisteröiminen	1194
6 § Kuulutus velkojille.....	1194
7 § Yhtiön kirjallinen ilmoitus velkojille.....	1195
8 § Yrityssaneeraus	1196
Jakautumisesta päättäminen	1196
9 § Toimivaltainen elin ja päätöksen ajankohta...	1196
10 § Ilmoitus optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille.....	1197
11 § Asiakirjojen nähtävänä pitäminen ja lähettäminen	1198
12 § Jakautumispäätöksen oikeusvaikutukset.....	1199
Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastaminen	1199
13 § Lunastaminen.....	1199

Jakautumisen täytäntöönpano ja oikeusvaikutukset.....	1201
14 § Ilmoitus jakautumisen täytäntöönpanosta.....	1201
15 § Rekisteröimisen edellytykset	1202
16 § Jakautumisen oikeusvaikutukset	1203
17 § Lopputilitys	1206
18 § Jakautumisen peruuntuminen	1206
Keskinäisiin kiinteistösakeyhtiöihin sovellettavat säännökset.....	1207
19 § Rajat ylittävät jakautumiset.....	1207
 21 LUKU ASUMISYHTEISÖMUODON MUUTTAMINEN	1209
1 § Yhteisömuodon muuttaminen	1212
2 § Päätöksenteko.....	1212
3 § Päätöksen rekisteröiminen	1214
4 § Kuulutus velkojille.....	1214
5 § Rekisteröimisen edellytykset	1215
 22 LUKU YHTIÖN PURKAMINEN	1217
Yleiset säännökset	1224
1 § Purkaminen.....	1224
2 § Rekisteristä poistaminen	1225
Päätöksenteko.....	1226
3 § Yhtiön päätös selvitystilaan asettamisesta	1226
4 § Määrääminen selvitystilaan tai poistettavaksi rekisteristä.....	1227
5 § Korjauskehotus.....	1228
6 § Vireillepano-oikeus.....	1230
Selvitysmenettely	1230
7 § Selvitysmenettelyn tarkoitus	1230
8 § Selvitystilan alkaminen	1231
9 § Selvitysmiesten valinta, määrääminen ja tehtävät.....	1231
10 § Selvitystilan ja selvitysmiehen rekisteröiminen.....	1233
11 § Tilinpäätös selvitystilaa edeltävältä ajalta.....	1233
12 § Yhtiökokous selvitystilan aikana	1234

13 §	Tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastus, toiminnantarkastus ja erityinen tarkastus	1235
14 §	Julkinen haaste velkojille.....	1236
15 §	Velkojen maksaminen, omaisuuden jakaminen ja jaon moittiminen	1237
16 §	Lopputilitys	1238
17 §	Purkautuminen.....	1239
18 §	Selvitystilan jatkaminen ja jälkiselvitys.....	1240
19 §	Selvitystilan lopettaminen ja toiminnan jatkaminen	1242
	Rekisteristä poistaminen.....	1243
20 §	Rekisteristä poistamisen ajankohta.....	1243
21 §	Rekisteristä poistetun yhtiön edustaminen....	1243
22 §	Rekisteristä poistetun yhtiön oikeudellinen asema.....	1244
	Yhtiön varojen vähentyminen, saneeraus ja konkurssi..	1245
23 §	Yhtiön varojen vähentyminen	1245
24 §	Yrityksen saneeraus.....	1249
25 §	Konkurssi	1249
VII OSA	SEURAAMUKSET JA OIKEUSSUOJA	1251
23 LUKU	PÄÄTÖKSEN MOITE.....	1253
1 §	Yhtiökokouksen päätöksen moittiminen.....	1255
2 §	Mitätön yhtiökokouksen päätös.....	1267
3 §	Mitättömään yhtiökokouksen päätökseen rinnastuva hallituksen päätös	1276
4 §	Tuomion sisältö ja vaikutukset	1279
5 §	Osakehuoneistorekisteriin kirjatun tai merkityn oikeudenhaltijan oikeutta loukkaava päätös.....	1283
24 LUKU	VAHINGONKORVAUS	1287
1 §	Johtohenkilön vahingonkorvausvelvollisuus..	1291
2 §	Osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuus.....	1308

3 §	Yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvelvollisuus.....	1320
4 §	Tilintarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus	1322
5 §	Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus	1324
6 §	Yhtiön vahingonkorvausvelvollisuus	1326
7 §	Sovittelu ja korvausvastuun jakaantuminen.....	1337
8 §	Päätöksenteko yhtiössä.....	1339
9 §	Osakkeenomistajien oikeus ajaa kannetta yhtiön hyväksi	1341
10 §	Kanneoikeuden vanhentuminen	1347
11 §	Pakottavuus	1351
25 LUKU	VAIKUTUSVALLAN VÄÄRINKÄYTTÖÖN PERUSTUVA LUNASTUSVELVOLLISUUS.....	1353
1 §	Lunastusvelvollisuus	1354
26 LUKU	RIITOJEN RATKAISEMINEN.....	1361
	Oikeudenkäynti tuomioistuimessa	1362
1 §	Toimivaltaiset tuomioistuimet	1362
2 §	Kiireellisinä käsiteltävät asiat.....	1365
2a §	Oikeudenkäyntikuluista eräissä asioissa.....	1366
	Välimiesmenettely	1367
3 §	Yhtiöjärjestykseen perustuva välimiesmenettely	1367
	Muut säännökset	1371
4 §	Ratkaisuista ilmoittaminen	1371
27 LUKU	RANGAISTUSSÄÄNNÖKSET	1373
1 §	Asunto-osakeyhtiörikos	1374
2 §	Asunto-osakeyhtiörikkomus	1377

VIII OSA ERINÄISET SÄÄNNÖKSET	1381
28 LUKU LAIN SOVELTAMINEN KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖÖN JA MUUHUN OSAKEYHTIÖÖN	1383
1 § Soveltamisala	1384
2 § Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö	1389
3 § Soveltaminen muuhun osakeyhtiöön	1390
4 § Päätös tämän lain soveltamisesta	1391
29 LUKU VOIMAANTULO	1395
1 § Voimaantulosäännös	1395
LIITTEET	1405
LÄHTEET	1411
OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO	1417
ASIAHAKEMISTO	1425