

SISÄLLYS

ESIPUHE	5
LYHENTEET	15
SÄÄDÖKSET	17
KIRJALLISUUS	19
I OSA	
YLEISET PERIAATTEET, OSAKKEET JA YHTIÖVASTIKE	
1 LAIN SOVELTAMISALA JA ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TOIMINNAN KESKEISET PERIAATTEET	23
Soveltamisala	25
1 § Soveltaminen	25
1.1.1 Soveltamisalaa koskeva pääsääntö	25
1.1.2 Lain soveltaminen ennen vuoden 1926 asunto-osakeyhtiölain voimaantuloa rekisteröityihin yhtiöihin (kvasiasunto-osakeyhtiöt)	26
1.1.3 Lain soveltaminen keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin	27
2 § Asunto-osakeyhtiö	27
1.2.1 Asunto-osakeyhtiön tunnusmerkit ja yhtiön tarkoitus	27
1.2.2 Hallintaoikeus	31
Osakehuoneisto ja sen luovuttaminen toisen käyttöön	36
3 § Osakehuoneisto	36
1.3.1 Osakehuoneisto	36
1.3.2 Parvekkeet	37
4 § Osakehuoneiston luovuttaminen toisen käyttöön	41
1.4.1 Osakkaan oikeus huoneiston käyttöoikeuden luovuttamiseen	41
Toiminnan keskeiset periaatteet	43
5 § Yhtiön toiminta	43
1.5.1 Asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoitus	44
1.5.2 Muu yhtiöjärjestyksen mukainen toiminta	48
1.5.3 Rakennusten rakentaminen	49

6 §	Oikeushenkilöys ja osakkeenomistajien maksuvelvollisuus	49
1.6.1	Asunto-osakeyhtiö oikeushenkilönä	49
1.6.2	Osakkaan maksuvelvollisuus	50
1.6.3	Osakkaan kunnossapitovastuu	50
1.6.4	Osakkaan vastuu yhtiön velvoitteista	50
7 §	Pääoma ja sen pysyvyys	51
1.7.1	Osakepääoma	51
1.7.2	Varojen jakaminen	53
8 §	Osakkeen siirtäminen	53
1.8.1	Luovutusvapaus	53
1.8.2	Viittaussäännös 2 lukuun	54
9 §	Enemmistöperiaate	54
1.9.1	Enemmistöperiaatteen soveltaminen päätöksenteossa	54
10 §	Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus	54
1.10.1	Yhdenvertaisuusperiaate	54
11 §	Johdon tehtävä	73
1.11.1	Asunto-osakeyhtiön johdon tehtävät	73
1.11.2	Hallitus ja isännöitsijä	75
12 §	Tahdonvaltaisuus	75
1.12.1	Yhtiön toiminnasta määrääminen yhtiöjärjestyksessä	76
	Yhtiöjärjestys	77
13 §	Yhtiöjärjestys ja sen sisältö	77
1.13.1	Yhtiöjärjestyksen vähimmäissisältö	78
1.13.2	Useampikielinen toiminimi	88
1.13.3	Toissijaisten tilojen merkitseminen	88
1.13.4	Asunto-osakeyhtiön tilikausi	89
1.13.5	Pinta-aratiedot	89
1.13.6	Malliyhtiöjärjestys	90
14 §	Yhtiöjärjestyksen muuttaminen	90
1.14.1	Säännös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta	90
2	OSAKKEET	91
	Huoneistotietojärjestelmä ja sitä koskeva laki	92
	Huoneistotietojärjestelmä	92
	Yhtiöiden siirtyminen huoneistotietojärjestelmään	94
	Uudet yhtiöt, jotka perustetaan 1.1.2019 alkaen	94
	Olemassa olevat yhtiöt, eli yhtiöt jotka on perustettu ennen 1.1.2019	95
	Osakkeenomistajatiedon ja panttaustiedon rekisteröiminen	97
	Omistustieto	97
	Omistusoikeuden kirjaamismenettelystä	99

Panttaustiedon kirjaaminen	102
Eräiden muiden tietojen merkitseminen osakehuoneistorekisteriin	103
Yleiset säännökset	104
1 § Osakkeiden yhtäläisyys	104
2.1.1 Säännös osakkeiden yhtäläisistä oikeuksista	104
1a § Kuuluminen osakehuoneistorekisteriin	105
2 § Osakeoikeuksien käyttäminen	106
2.2.1 Osakkeen saajan oikeus käyttää osakeoikeuksia	106
2.2.2 Osakkeisiin liittyvät varallisuuspitoiset oikeudet ja aiemmin voimassa ollut 2 momentti	108
2.2.3 Yhteisomistajat	109
2.2.4 Yhtiön omat osakkeet	110
Osakkeen kirjanpidollinen vasta-arvo ja nimellisarvo	111
3 § Kirjanpidollinen vasta-arvo ja nimellisarvo	111
2.3.1 Kirjanpidollinen vasta-arvo	111
2.3.2 Nimellisarvo	112
2.3.3 Nimellisarvon merkitys	112
Osakkeen siirrettävyys	113
4 § Oikeus rajoittaa osakkeen siirtämistä	113
2.4.1 Luovutusrajoitukset	113
2.4.2 Osakeryhmän jakamattomuus	115
5 § Lunastuslauseke	116
2.5.1 Lunastuslauseke	118
2.5.2 Lunastusmenettely	125
2.5.3 Yhtiöjärjestyksen määräykset lunastuksen ehdoista ja määräajoista	139
2.5.4 Osakeoikeuksien käyttäminen lunastusaikana	139
2.5.5 Lunastushinnan maksaminen	140
2.5.6 Yhtiön suorittama lunastus	142
2.5.7 Lunastushinnan kohtuullistaminen	142
2.5.8 Muussa laissa olevat säännökset	143
Osakekirja ja muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset	144
6 § Osakekirjan antaminen (kumottu 1.1.2019 lukien)	144
2.6.1 Osakekirjan laatiminen ja painatus	145
2.6.2 Osakekirjan antamisen edellytykset	146
7 § Osakekirjan sisältö (kumottu 1.1.2019 lukien)	146
2.7.1 Osakekirjan saaja	147
2.7.2 Osakekirjaan merkittävät tiedot	147
2.7.3 Osakekirjan allekirjoitus ja päiväys	148

8 § Osakekirjaan eräissä tapauksissa tehtävät merkinnät (kumottu 1.1.2019 lukien)	150
2.8.1 Osakekirjaan merkittyjen tietojen oikaiseminen	150
2.8.2 Osakekirjan antaminen kuoletetun osakekirjan sijaan	150
9 § Osakekirjan vaihtaminen (kumottu 1.1.2019 lukien)	152
2.9.1 Osakekirjan vaihtaminen uuteen	152
10 § Osakeoikeuksiin liittyvät todistukset	154
10 § Muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset (kumottu 1.1.2019 lukien)	154
2.10.1 Aiemmin voimassa ollut säännös väliaikaistodistuksesta	154
2.10.2 Aiemmin voimassa ollut säännös optiotodistuksesta	156
2.10.3 Osinkolippu	156
11 § Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain ja velkakirjalain säännösten soveltaminen	157
11 § Velkakirjalain säännösten soveltaminen osakekirjaan ja muihin todistuksiin (kumottu 1.1.2019 lukien)	157
2.11.1 Aiemmin voimassa ollut säännös velkakirjalain soveltamisesta osakekirjaan ja muihin todistuksiin	157
Osakeluettelo	159
12 § Osakeluettelo	159
12 § Osakeluettelo (kumottu 1.1.2019 lukien)	160
2.12.1 Aiemman lain perusteella osakeluetteloon merkittävät tiedot	160
2.12.2 Aiemman lain säännös osakeluettelon luotettavasta ylläpidosta	165
13 § Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon	166
13 § Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon (kumottu 1.1.2019 lukien)	166
2.13.1 Osakeluettelomerkinnän tekeminen ja vaadittava selvitys aiemman lain mukaan	167
2.13.2 Lunastuslausekkeen vaikutus aiemmin voimassa olleessa laissa	186
2.13.3 Merkinnät osakekirjaan aiemmin voimassa olleen lain mukaan	186
14 § Luettelo osakkeen aiemmista omistajista (kumottu 1.1.2019 lukien)	188
2.14.1 Aiempien osakkaiden tietojen säilyttäminen	188
15 § Luetteloiden julkisuus	189
15 § Luetteloiden julkisuus (kumottu 1.1.2019 lukien)	190
2.15.1 Osakeluettelon julkisuus aiemmin voimassaollessa laissa	190
2.15.2 Oikeus saada jäljennös osakeluettelosta aiemmin voimassa olleen lain mukaan	190
2.15.3 Aiempia osakkaita koskevien tietojen julkisuus aiemmassa laissa	191
2.15.4 Henkilötiedot	192

2.15.5	Vanhoiden osakkaiden tietojen säilyttäminen	193
2.15.6	Turvakiellon huomioiminen	194
3	YHTIÖVASTIKE	197
	Maksuvelvollisuus ja yhtiövastikkeen maksuperuste	198
1 §	Maksuvelvollisuus	198
3.1.1	Osakkaan velvollisuus maksaa yhtiövastiketta	198
2 §	Yhtiövastikkeella katettavat menot	207
3.2.1	Menot, jotka voidaan kattaa yhtiövastikkeella	207
3.2.2	Muiden maksujen periminen yhtiövastikkeina	213
3 §	Eriaiset yhtiövastikkeet	215
3.3.1	Säännös erilaisista yhtiövastikkeista	216
3.3.2	Lainaosuudet ja pääomavastike	218
4 §	Yhtiövastikkeen maksuperuste	230
3.4.1	Vastikeperuste	230
3.4.2	Henkilömäärän ilmoittaminen yhtiölle, kun henkilömäärä on vastikeperusteena	238
5 §	Osakehuoneiston käytön estyminen	239
3.5.1	Vastikkeen alentaminen huoneiston käytön estyessä	239
	Maksuvelvollisuuden alkaminen sekä maksuperusteesta poikkeaminen ja perusteen muuttaminen	242
6 §	Maksuvelvollisuuden alkaminen	242
3.6.1	Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkaminen	242
3.6.2	Uuden omistajan vastikkeenmaksuvelvollisuuden alkaminen	245
7 §	Uuden omistajan vastuu vanhan omistajan maksulainlyönnistä	247
3.7.1	Uuden omistajan vastuu vastikerästeistä	247
3.7.2	Uuden omistajan vastattavaksi siirtyvän vastikerästin enimmäismäärä	248
3.7.3	Isännöitsijäntodistuksen merkitys	249
8 §	Yhtiövastikkeen maksuperusteesta poikkeaminen ja perusteen muuttaminen	250
3.8.1	Vastikeperusteista poikkeaminen ja vastikeperusteen muuttaminen	250
3.8.2	Yhtiöjärjestyksen määräysten muuttaminen	250

II OSA KUNNOSSAPITO JA MUUTOSTYÖT

4 KUNNOSSAPITO	253
Yleiset säännökset	254
1 § Kunnossapitovastuun jako ja kunnossapito-oikeus	254
4.1.1 Kunnossapitovastuun jako yhtiön ja osakkaan kesken	254
4.1.2 Osakkaan vastuulle kuuluva kunnossapitotyö, jonka yhtiö päättää suorittaa	266
4.1.3 Kunnossapitotöiden suorittaminen hyvän rakennustavan mukaisesti	267
4.1.4 Vahingonkorvausvastuu aiheutetusta vahingosta	270
2 § Yhtiön kunnossapitovastuu	271
4.2.1 Asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuun sisältö	272
4.2.2 Yhtiön vastuulle kuuluvat korjaukset osakehuoneistoissa	279
4.2.3 Asunto-osakeyhtiön ennallistamisvelvoite	292
4.2.4 Parvekkeen kunnossapitovastuu	302
3 § Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu	303
4.3.1 Osakkaan velvollisuus huoneiston kunnossapitoon	303
4.3.2 Osakkaan huolenpitovelvoite	306
Kunnossapitotyön teettäminen	308
4 § Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa	308
4.4.1 Yhtiön oikeus teettää kunnossapitotöitä osakkaan kustannuksella	308
4.4.2 Osakkaan oikeus suorittaa kunnossapitotyö yhtiön kustannuksella	311
4.4.3 Kustannusten korvaaminen	317
5 § Kunnossapitotyön teettäminen yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa	318
4.5.1 Osakkaan oikeus kunnossapitotoimiin yhtiön tiloissa	319
4.5.2 Yhtiön toimien riittävyden arviointi	321
4.5.3 Yhtiön velvollisuus korvata kunnossapitotyön kustannukset	322
Kunnossapitoa koskevat ilmoitukset ja valvonta	323
6 § Yhtiön ilmoitusvelvollisuus	323
4.6.1 Yhtiön velvollisuus ilmoittaa kunnossapitotöistä	323
4.6.2 Ilmoitus osakkaan lukuun tehtävästä kunnossapitotyöstä	325
4.6.3 Oikeus päästä huoneistoon	325
7 § Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus omasta kunnossapitotyöstä	325
4.7.1 Osakkaan velvollisuus ilmoittaa kunnossapitotöistä	326
4.7.2 Yhtiön ilmoitus toisille osakkaille	328

4.7.3	Kunnossapitotyöilmoituksen käsittelystä aiheutuvat kustannukset	329
4.7.4	Kunnossapitotyöilmoituksen sisältö ja kunnossapitotyölle asetettavat ehdot	330
4.7.5	Osakkaan ilmoitusvelvollisuus hänen suorittaessaan yhtiölle kuuluvia kunnossapitotöitä	332
8 §	Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus yhtiölle kuuluvasta kunnossapidosta	333
4.8.1	Osakkaan velvollisuus ilmoittaa yhtiön vastuulle kuuluvista vioista	333
9 §	Kunnossapitotyön valvonta	335
4.9.1	Yhtiön oikeus valvoa osakkaan kunnossapitotöitä	335
4.9.2	Valvonnan laajuus ja kustannukset	336
10 §	Viranomaisen lupa ja kunnossapitotyö tuomioistuimen päätöksellä	338
4.10.1	Viranomaisluvan hakeminen osakkaan kunnossapitotyölle	338
4.10.2	Tuomioistuimen lupa osakkaan kunnossapitotyölle	339

5 MUUTOSTYÖT **341**

	Osakkeenomistajan suorittamat muutostyöt	342
1 §	Oikeus muutostyöhön osakehuoneistossa	342
5.1.1	Osakkaan muutostyöoikeus	342
5.1.2	Osakkaan muutostöiden laatutaso	356
5.1.3	Osakkaan lisärakentaminen	356
5.1.4	Rakentamisaikaiset muutostyöt	357
5.1.5	Muutostöitä koskevat tiedot	359
5.1.6	Muutostöihin liittyvä vahingonkorvausvastuu	360
2 §	Ilmoitus muutostyöstä	360
5.2.1	Osakkaan ilmoitusvelvollisuus	360
5.2.2	Muutostyöilmoituksen sisältö ja käsittely	362
3 §	Suostumus muutostyöhön	364
5.3.1	Muutostyölle asetettavat ehdot	364
5.3.2	Yhtiön ja toisen osakkaan oikeus kieltää muutostyö	369
5.3.3	Muutostyön aikana ilmenevistä haitoista ja vahingoista johtuvat lisäehdot	370
4 §	Muutostyön aloittaminen ja ilmoituksen käsittely	371
5.4.1	Muutostöiden aloittaminen	372
5.4.2	Muutostyöilmoituksen käsittely	373
5 §	Yhtiöjärjestyksen muuttaminen ja viranomaisen lupa	374
5.5.1	Yhtiöjärjestyksen muuttaminen muutostyön vuoksi	374
5.5.2	Viranomaisluvan hakeminen muutostyölle	375
5.5.3	Yhtiöjärjestyksmuutoksen ja viranomaisluvan kustannukset	376

6 § Muutostyö tuomioistuimen päätöksellä	377
5.6.1 Tuomioistuimen lupa osakkaan muutostyölle	377
5.6.2 Tuomioistuimen luvan edellytykset ja sisältö	379
7 § Muutostyön valvonta	380
5.7.1 Yhtiön valvontaoikeus	380
5.7.2 Valvonnan laajuus	381
5.7.3 Osakkaan vastuu muutostyön valvontakustannuksista	383
8 § Muutostyö yhtiön tiloissa	384
5.8.1 Osakkaan muutostyöt yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa	384
5.8.2 Menettelytavat huoneiston ulkopuolisen muutostyön yhteydessä	385
5.8.3 Osakkaan lisärakennushankkeet	386
Yhtiön suorittamat muutostyöt	386
9 § Yhtiön uudistus ja muu muutostyö	386
5.9.1 Yhtiön ilmoitusvelvollisuus suunnittelemistaan uudistuksista ja muutostöistä	387
5.9.2 Päätöksentekoa koskevat säännökset	388
5.9.3 Yhtiön töiden toteutustapa	388
OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO	389
ASIAHAKEMISTO	395