

SISÄLLYS

ESIPUHE	5
LYHENTEET	27
SÄÄDÖKSET	29
KIRJALLISUUS	31
IV OSA	
PERUSTAMINEN JA RAHOITUS	
12 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN PERUSTAMINEN	35
Yleiset säännökset	36
1 § Perustamissopimus	36
12.1.1 Perustamissopimuksen muoto ja allekirjoittaminen	36
12.1.2 Osakkeiden merkintä	38
12.1.3 Yhtiön johdon ja tilin- sekä toiminnantarkastajan tehtävien alkaminen	38
2 § Perustamissopimuksen sisältö	39
12.2.1 Perustamissopimuksessa mainittavat asiat	39
12.2.2 Yhtiöjärjestys ja tilikausi	45
12.2.3 Yhtiön muu johto ja tilintarkastajat	45
3 § Merkintähinta	45
12.3.1 Merkintähinnan merkitseminen	45
Osakkeen maksaminen	46
4 § Rahamaksu	46
12.4.1 Osakkeen merkintähinnan maksaminen rahalla	46
5 § Apportti	47
12.5.1 Apporttiomaisuus	48
12.5.2 Apporttiomaisuus perustamissopimuksessa	49
12.5.3 Maksuehtoinen hankinta	50
6 § Maksuviivästyksen seuraamukset	51
12.6.1 Maksuviivästyksen seuraamukset ja osakkeen kadusoiminen	51
12.6.2 Perimiskulut ja kiinteä korvaus	52

Rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset	53
7 § Yhtiön rekisteröiminen	53
12.7.1 Rekisteröinnin määräaika	54
12.7.2 Maksettujen osakkeiden ilmoittaminen rekisteröitäviksi	54
12.7.3 Rekisteri-ilmoituksen liitteet	55
12.7.4 Apporttiomaisuudella tapahtunutta maksua koskeva lausunto	56
12.7.5 Uuden yhtiön perustaminen sähköisesti 1.1.2019 jälkeen	57
8 § Rekisteröimisen oikeusvaikutukset	58
12.8.1 Asunto-osakeyhtiön rekisteröimisen oikeusvaikutukset	58
12.8.2 Sivullisten luottamus rekisterimerkintöihin	58
9 § Toiminta ennen rekisteröimistä	59
12.9.1 Asunto-osakeyhtiön toiminta ennen rekisteröimistä	59
12.9.2 Vastuu toimista	59
12.9.3 Hallituksen ja isännöitsijän puhevalta	60
10 § Oikeustoimet rekisteröimättömän yhtiön kanssa	60
12.10.1 Oikeustoimet rekisteröimättömän asunto-osakeyhtiön kanssa	60
11 § Perustamisen raukeaminen	61
12.11.1 Asunto-osakeyhtiön perustamisen raukeaminen	61
12.11.2 Maksun palautus raukeamisen jälkeen	61

13 OSAKEANTI **63**

Yleiset säännökset	64
1 § Osakeanti	64
13.1.1 Osakeannin määritelmä	64
13.1.2 Maksullinen tai maksuton osakeanti	65
2 § Päätöksentekoa koskevat yleiset säännökset	66
13.2.1 Osakeannista päättäminen yhtiökokouksessa	66
13.2.2 Yhtiökokouksen valtuutus hallitukselle	67
13.2.3 Yhtiökokouskutsu	68
3 § Oikeus osakkeisiin	69
13.3.1 Osakkaiden etuoikeus osakkeisiin	69
13.3.2 Yhtiöjärjestyksen määräys	70
13.3.3 Suunnattu osakeanti	70
4 § Kutsu suunnatusta annista päättävään kokoukseen	72
13.4.1 Suunnatun osakeannin mainitseminen yhtiökokouskutsussa	72
Maksullinen osakeanti	73
5 § Päätöksen sisältö	73
13.5.1 Maksullista osakeantia koskevan päätöksen sisältö	74
13.5.2 Suksessiivimerkintä	77

13.5.3	Osakkeiden lukumäärän määrittelyminen	78
13.5.4	Yhtiöjärjestyksen muutos	79
13.5.5	Vähimmäismerkintäaika muussa kuin suunnatussa osakeannissa	79
6 §	Merkintähinta	80
13.6.1	Uuden osakkeen merkintähinta	80
13.6.2	Yhtiön hallusta luovutettavasta omasta osakkeesta maksettava määrä	81
7 §	Osakkeenomistajan oikeus saada tietoja	81
13.7.1	Ilmoitus osakkaille	82
13.7.2	Poikkeus ilmoitusvelvollisuudesta	83
13.7.3	Saatavilla olevat tiedot	83
13.7.4	Hallituksen osakeantipäätöksen ilmoittaminen osakkaille	84
8 §	Merkintä	84
13.8.1	Merkinnän todisteellisuus	84
9 §	Merkintähintasaaminen	85
13.9.1	Merkintähintasaamisen luovuttaminen tai panttaaminen	86
13.9.2	Merkintähinnan kuittaaminen	86
10 §	Rahamaksu	86
13.10.1	Rahana maksettavan merkintähinnan maksaminen	87
11 §	Apportti	87
13.11.1	Merkintähinnan maksaminen kokonaan tai osittain muulla omaisuudella kuin rahalla	88
13.11.2	Apporttiehdon maininta osakeantipäätöksessä	88
13.11.3	Vastaehto omaisuuden tai palveluiden hankkimisesta	89
12 §	Maksuviivästyksen seuraamukset	90
13.12.1	Maksuviivästyksen seuraamukset ja osakkeen kadusoiminen	91
13.12.2	Korvaus laiminlyönnistä	92
13 §	Uusien osakkeiden rekisteröiminen	93
13.13.1	Edellytykset uusien osakkeiden rekisteröinnille	93
13.13.2	Rekisteröinnin määräaika	95
13.13.3	Rekisteri-ilmoituksen liitteet	96
13.13.4	Apporttilausunto	96
13.13.5	Uusien osakkeiden rekisteröiminen	97
14 §	Rekisteröimisen oikeusvaikutukset	98
13.14.1	Osakkeen rekisteröinnin oikeusvaikutukset	98
13.14.2	Osakemerkintään liittyvien ehtoihin vetoaminen	98
15 §	Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttaminen	99
13.15.1	Asunto-osakeyhtiön omien osakkeiden luovuttaminen	99

Maksuton osakeanti	100
16 § Päätöksen sisältö	100
13.16.1 Maksutonta osakeantia koskevan päätöksen sisältö	100
13.16.2 Hallintaoikeuteen liittyvien tietojen ilmoittaminen	101
17 § Rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset	102
13.17.1 Maksuttoman osakeannin rekisteröiminen	102
13.17.2 Osakkeen tuottamat oikeudet	102
18 § Maksuton osakeanti yhtiölle	103
13.18.1 Osakeanti asunto-osakeyhtiölle itselleen	103
14 OPTIO-OIKEUDET JA MUUT ERITYISET OIKEUDET OSAKKEISIIN	105
1 § Optio-oikeudet ja muut erityiset oikeudet	106
14.1.1 Optio-oikeus osakkaalle	106
14.1.2 Optio-oikeus velkojalle	107
2 § Päätöksenteko	107
14.2.1 Päätös yhtiökokouksessa	108
14.2.2 Hallituksen valtuutus	108
14.2.3 Päätös määräenemmistöllä	109
3 § Päätöksen sisältö	109
14.3.1 Optio-oikeuksien ja muiden erityisten oikeuksien antamista koskevan päätöksen sisältö	110
14.3.2 Oikeudet sulautumis- ja jakautumistilanteissa	111
14.3.3 Merkintähinnan kirjaaminen	111
4 § Osakkeenomistajan oikeus saada tieto	112
14.4.1 Optio-oikeuksien tai muiden erityisten oikeuksien antamisesta tiedottaminen	112
5 § Oikeuksien merkintä	112
14.5.1 Optio-oikeuksien ja muiden erityisten oikeuksien merkintätapa	112
6 § Vastikkeen suorittaminen yhtiölle	113
14.6.1 Vastikkeen suorittamiseen sovellettavat säännökset	113
7 § Osakkeiden antaminen	113
14.7.1 Osakkeiden antamiseen sovellettavat säännökset	114
14.7.2 Uuden osakkeen rekisteröinnin määräaika	114
15 OSAKEPÄÄOMAN KOROTTAMINEN	115
1 § Korottamisen tavat	116
15.1.1 Osakepääoman korottamisen tavat	116
2 § Rahastokorotus	118
15.2.1 Yhtiökokouksen päätös rahastokorotuksesta	119

15.2.2	Hallituksen valtuutus päättää rahastokorotuksesta	119
15.2.3	Rahastokorotusta koskevan päätöksen sisältö	120
3 §	Osakepääomasijoitus	121
15.3.1	Osakepääomasijoituksesta päättäminen	121
15.3.2	Osakepääomasijoituksen maksaminen	121
4 §	Korotuksen rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset	122
15.4.1	Uusien osakkeiden merkintähinnalla tehtävän osakepääomakorotuksen rekisteröinti	123
15.4.2	Muu osakepääomakorotuksen rekisteröinti	123
15.4.3	Korotuksen maksaminen apporttiomaisuudella	124
15.4.4	Osakepääoman korotuksen rekisteröinnin oikeusvaikutukset	124

16 PÄÄOMALAINA 125

1 §	Takasijaisuus ja muut lainaehdot	126
16.1.1	Pääomallainan määritelmä	126
16.1.2	Rinnastus laittomaan varojenjako	128
16.1.3	Pääomallainan velkojien suoja	128
2 §	Muut säännökset	129
16.2.1	Pääomallainasopimuksen muoto	129
16.2.2	Pääomallainan koron maksaminen	129
16.2.3	Pääomallainojen oikeus yhtiön varoihin	130
16.2.4	Pääomallainojen kirjaaminen taseeseen	130

V OSA OSAKEPÄÄOMAN ALENTAMINEN JA OMAT OSAKKEET

17 OSAKEPÄÄOMAN ALENTAMINEN 133

1 §	Päätöksenteko	135
17.1.1	Yhtiökokouksen päätös osakepääoman alentamisesta	135
17.1.2	Alentamispäätöksessä mainittavat asiat	136
17.1.3	Päätöksenteko erityistilanteissa	136
2 §	Velkojien suoja menettely	137
17.2.1	Oikeus velkojien suoja menettelyn käyttöön	137
17.2.2	Osakepääoman alentaminen tappion kattamiseksi	139
3 §	Rekisteri-ilmoitus ja kuulutuksen hakeminen	139
17.3.1	Osakepääoman alentamisen rekisteröinti ja kuulutuksen hakeminen	140
4 §	Kuulutus velkojille	141
17.4.1	Julkinen kuulutus velkojille	141
17.4.2	Ilmoitus tunnetuille velkojille	141

17.4.3	Vastustuksista ilmoittaminen yhtiölle	142
5 §	Rekisteröinnin edellytykset	142
17.5.1	Rekisteröimisen edellytykset	143
17.5.2	Osakepääoman alentamisen vastustuksen merkitys	143
17.5.3	Osakepääoman alentamisen voimaantulo	144
6 §	Muu osakepääoman alentamisen rekisteröiminen	144
17.6.1	Muu osakepääoman alentamisen rekisteröiminen	144
17.6.2	Alentamisen ja korotuksen samanaikainen rekisteröiminen	144
7 §	Velkojensuojamenettelyn soveltaminen yhtiöjärjestyksen muuttamiseen	145
17.7.1	Velkojensuojamenettely ja yhtiöjärjestyksen muuttaminen	145
18	YHTIÖN OMAT OSAKKEET	147
	Yleiset säännökset	148
1 §	Hankkiminen, lunastaminen ja pantiksi ottaminen	148
18.1.1	Hankkiminen, lunastaminen ja pantiksi ottaminen	148
18.1.2	Hankkiminen ja lunastaminen sidotulla pääomalla	150
2 §	Soveltamisalan rajoitus	150
18.2.1	Rajoitus omien osakkeiden hankkimista, lunastusta ja pantiksi ottamista koskeviin säännöksiin	151
3 §	Pitäminen, mitätöinti ja luovutus	152
18.3.1	Omien osakkeiden pitäminen, mitätöinti ja luovutus	152
18.3.2	Säännökset omien osakkeiden luovuttamisesta ja mitätöinnistä	152
	Omien osakkeiden hankkiminen ja lunastaminen	153
4 §	Päätöksentekoa koskevat säännökset	153
18.4.1	Omien osakkeiden hankinnasta tai lunastamisesta päättäminen	153
18.4.2	Yhdenvertaisuus omia osakkeita hankittaessa tai lunastettaessa	156
18.4.3	Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankinnasta tai lunastuksesta	156
18.4.4	Yhtiökokouskutsu ja kokousasiakirjat	157
5 §	Hankkimis- ja lunastamispäätöksen sisältö	157
18.5.1	Omien osakkeiden hankkimis- ja lunastamispäätöksessä mainittavat asiat	158
6 §	Osakkeiden mitätöiminen sekä luovuttaminen eräissä tilanteissa	161
18.6.1	Yhtiön omien osakkeiden mitätöiminen	161
18.6.2	Lainvastaisesti hankitut tai lunastetut osakkeet	162
18.6.3	Mitätöinti, kun luovutusta ei ole tapahtunut	163

Omien osakkeiden pantiksi ottaminen ja merkitseminen	163
7 § Omat osakkeet panttina	163
18.7.1 Päätös osakkeiden pantiksi ottamisesta	163
18.7.2 Panttina olevien omien osakkeiden myyminen	163
8 § Omien ja emoyhtiön osakkeiden merkintä	164
18.8.1 Merkintäkielto	164
18.8.2 Merkintä yhtiön tai tytäryhteisön lukuun	165
18.8.3 Maksuton osakeanti	165

VI OSA YHTIÖRAKENTEN MUUTTAMINEN JA PURKAMINEN

19 SULAUTUMINEN	169
Sulautumisen määritelmä ja toteuttamistavat	171
1 § Sulautuminen	171
19.1.1 Asunto-osakeyhtiön sulautuminen toiseen yhtiöön	171
19.1.2 Osakeyhtiölain soveltaminen sulautumisessa	174
19.1.3 Sulautuminen osuuskuntaan tai asumisoikeusyhdistykseen	174
2 § Sulautumisen toteuttamistavat	175
19.2.1 Absorptiosulautuminen ja kombinaatiosulautuminen	175
19.2.2 Tytäryhtiösulautuminen	176
19.2.3 Kolmikantasulautuminen	176
19.2.4 Sulautumiseen osallistuva yhtiö	177
Sulautumissuunnitelma ja tilintarkastajan lausunto	177
3 § Sulautumissuunnitelma	177
19.3.1 Sulautumissuunnitelman laatiminen	179
19.3.2 Sulautumissuunnitelman vähimmäissisältö	180
19.3.3 Tytäryhtiösulautumisen sulautumissuunnitelman sisältö	192
4 § Tilintarkastajan lausunto	193
19.4.1 Tilintarkastajan lausunto sulautumiseen osallistuville yhtiöille	193
19.4.2 Suppea lausunto osakkaiden suostumuksilla	195
Sulautumissuunnitelman rekisteröiminen ja kuulutus velkojille	196
5 § Sulautumissuunnitelman rekisteröiminen	196
19.5.1 Sulautumissuunnitelman rekisteröinnin ajankohta	196
19.5.2 Sulautumissuunnitelman rekisteri-ilmoituksen tekijät	197
19.5.3 Sulautumisen raukeaminen	197
6 § Kuulutus velkojille	197
19.6.1 Velkojien vastustus	198
19.6.2 Julkinen kuulutus velkojille	198

19.6.3	Kuulutus vastaanottavan yhtiön velkojille	199
7 §	Yhtiön kirjallinen ilmoitus velkojille	199
19.7.1	Kuulutuksesta ilmoittaminen velkojille	200
8 §	Yrityssaneeraus	201
19.8.1	Yrityssaneerauksen vaikutus sulautumiseen	201
19.8.2	Sulautumissuunnitelma ja sen liitteet osana saneerausohjelmaehdotusta	201
	Sulautumisesta päättäminen	202
9 §	Toimivaltainen elin ja päätöksen ajankohta	202
19.9.1	Sulautumispäätös sulautuvassa yhtiössä	202
19.9.2	Sulautumispäätös vastaanottavassa yhtiössä	203
19.9.3	Sulautumispäätöksen ajankohta	204
10 §	Ilmoitus optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille	205
19.10.1	Lunastusoikeudesta ilmoittaminen optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille	205
11 §	Asiakirjojen nähtävänä pitäminen ja lähettäminen	205
19.11.1	Asiakirjat, jotka on pidettävä nähtävänä ennen sulautumisesta päättävää yhtiökokousta	206
19.11.2	Kolmikantasulautumisen nähtävänä pidettävät asiakirjat	207
12 §	Sulautumispäätöksen oikeusvaikutukset	208
19.12.1	Sulautumispäätöksen vaikutus sulautumisvastikkeeseen	208
19.12.2	Sulautumissuunnitelman mukainen päätös	209
	Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastaminen	209
13 §	Lunastaminen	209
19.13.1	Lunastusvaatimusten esittäminen	210
19.13.2	Lunastusmenettely	211
19.13.3	Lunastushinta	211
19.13.4	Lunastushinnan maksaminen	212
19.13.5	Vastuu lunastushinnasta	212
	Sulautumisen täytäntöönpano ja oikeusvaikutukset	213
14 §	Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta	213
19.14.1	Sulautumissuunnitelman täytäntöönpanosta ilmoittaminen	214
19.14.2	Täytäntöönpanoilmoitus tytäryhtiösulautumisessa	216
19.14.3	Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta absorptiosulautumisessa	216
19.14.4	Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta kombinaatiosulautumisessa	217

15 §	Rekisteröimisen edellytykset	217
	19.15.1 Sulautumisen rekisteröinnin edellytykset	218
	19.15.2 Velkojan vastustus	218
	19.15.3 Yhtiön selvitystilan vaikutus sulautumiseen	219
	19.15.4 Yrityskiinnitysten vaikutus sulautumisen rekisteröintiin	219
16 §	Sulautumisen oikeusvaikutukset	220
	19.16.1 Yleisseuraanto	220
	19.16.2 Sulautumisen vaikutus kirjanpidossa	221
	19.16.3 Oikeus sulautumisvastikkeeseen	222
	19.16.4 Sulautumisvastikkeen vanhentuminen	222
17 §	Lopputilitys	224
	19.17.1 Lopputilityksen laatimisvelvollisuus	224
	19.17.2 Lopputilityksen vahvistaminen	224
	19.17.3 Lopputilityksen rekisteröiminen	225
18 §	Sulautumisen peruuntuminen	225
	19.18.1 Sulautumisen peruuntuminen tuomioistuimen päätöksellä	225
	Keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovellettavat säännökset	226
19 §	Rajat ylittävät sulautumiset	226
	19.19.1 Rajat ylittävä sulautuminen keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä	226
20	JAKAUTUMINEN	227
	Jakautumisen määritelmä ja toteuttamistavat	229
1 §	Jakautuminen	229
	20.1.1 Jakautumisen määritelmä	229
	20.1.2 Osakeyhtiölain soveltaminen	232
2 §	Jakautumisen toteuttamistavat	233
	20.2.1 Kokonaisjakautuminen ja osittaisjakautuminen	233
	20.2.2 Jakautuminen perustettavaan yhtiöön ja jakautuminen toimivaan yhtiöön	233
	20.2.3 Jakautumiseen osallistuvat yhtiöt	234
	Jakautumissuunnitelma ja tilintarkastajan lausunto	234
3 §	Jakautumissuunnitelma	234
	20.3.1 Jakautumissuunnitelman laatiminen	236
	20.3.2 Jakautumissuunnitelman sisältö	238
4 §	Tilintarkastajan lausunto	249
	20.4.1 Lausunnon antaminen	249
	20.4.2 Suppea lausunto osakkaiden suostumuksilla	251

Jakautumissuunnitelman rekisteröiminen ja kuulutus velkojille	251
5 § Jakautumissuunnitelman rekisteröiminen	251
20.5.1 Jakautumissuunnitelman rekisteröinnin ajankohta	252
20.5.2 Ilmoituksen tekeminen	252
20.5.3 Jakautumisen raukeaminen	252
6 § Kuulutus velkojille	253
20.6.1 Velkojien vastustus	253
20.6.2 Julkinen kuulutus velkojille	254
20.6.3 Kuulutus vastaanottavan yhtiön velkojille	254
7 § Yhtiön kirjallinen ilmoitus velkojille	255
20.7.1 Kuulutuksesta ilmoittaminen velkojille	255
8 § Yrityssaneeraus	256
20.8.1 Yrityssaneerauksen vaikutus jakautumiseen	256
20.8.2 Jakautumissuunnitelma saneerausohjelmaehdotuksen liitteenä	257
Jakautumisesta päättäminen	257
9 § Toimivaltainen elin ja päätöksen ajankohta	257
20.9.1 Jakautumispäätös jakautuvassa yhtiössä	257
20.9.2 Jakautumispäätös vastaanottavassa yhtiössä	258
20.9.3 Jakautumispäätöksen ajankohta	258
10 § Ilmoitus optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille	259
20.10.1 Optio-oikeuksien ja muiden erityisten oikeuksien haltijoille ilmoittaminen	259
11 § Asiakirjojen nähtävänä pitäminen ja lähettäminen	260
20.11.1 Asiakirjat, jotka tulee pitää nähtävinä ennen jakautumisesta päättävää yhtiökokousta	260
12 § Jakautumispäätöksen oikeusvaikutukset	262
20.12.1 Jakautumispäätöksen vaikutus jakautumisvastikkeeseen	263
20.12.2 Jakautumissuunnitelman mukainen päätös	263
Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastaminen	264
13 § Lunastaminen	264
20.13.1 Lunastusvaatimusten esittäminen	265
20.13.2 Lunastusmenettely	265
20.13.3 Lunastushinta	266
20.13.4 Lunastushinnan maksaminen	267
20.13.5 Vastuu lunastushinnasta	267

Jakautumisen täytäntöönpano ja oikeusvaikutukset	268
14 § Ilmoitus jakautumisen täytäntöönpanosta	268
20.14.1 Jakautumisen täytäntöönpanosta ilmoittaminen rekisteriviranomaisille	269
20.14.2 Ilmoitus jakautumisen täytäntöönpanosta jakautumisessa toimivaan asunto-osakeyhtiöön	271
20.14.3 Ilmoitus jakautumisen täytäntöönpanosta jakautumisessa perustettavaan asunto-osakeyhtiöön	271
15 § Rekisteröimisen edellytykset	272
20.15.1 Jakautumisen rekisteröinnin edellytykset	273
20.15.2 Velkojan vastustus	273
20.15.3 Yhtiön selvitystilän vaikutus jakautumiseen	274
20.15.4 Yrityskiinnitysten asema jakautumisessa	274
16 § Jakautumisen oikeusvaikutukset	275
20.16.1 Yleisseuraanto	276
20.16.2 Jakautumisen vaikutus kirjanpitoon	277
20.16.3 Oikeus jakautumisvastikkeeseen	278
20.16.4 Jakautumisvastikkeen vanhentuminen	278
20.16.5 Tuntemattomat varat	279
20.16.6 Vastuu jakautuvan yhtiön velasta	279
17 § Lopputilitys	280
20.17.1 Lopputilityksen laatimisvelvollisuus	280
20.17.2 Lopputilityksen vahvistaminen	281
20.17.3 Lopputilityksen rekisteröiminen	281
18 § Jakautumisen peruuntuminen	281
20.18.1 Jakautumisen peruuntuminen tuomioistuimen päätöksellä	281
Keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovellettavat säännökset	282
19 § Rajat ylittävät jakautumiset	282
20.19.1 Rajat ylittävä jakautuminen keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä	282
21 ASUMISYHTEISÖMUODON MUUTTAMINEN	283
1 § Yhteisömuodon muuttaminen	284
21.1.1 Asunto-osakeyhtiön muuttaminen muuksi osakeyhtiöksi	284
21.1.2 Asunto-osakeyhtiön muuttaminen osuuskunnaksi	284
2 § Päätöksenteko	285
21.2.1 Yhteisömuodon muuttamisesta päättäminen	286
21.2.2 Osuuskunnaksi muuttamista koskeva päätös	286
3 § Päätöksen rekisteröiminen	287
21.3.1 Yhteisömuodon muuttamista koskevan päätöksen rekisteröinti	287

4 §	Kuulutus velkojille	288
21.4.1	Julkinen kuulutus velkojille	288
21.4.2	Ilmoitus tunnetuille velkojille	289
21.4.3	Vastustuksista ilmoittaminen yhtiölle	289
5 §	Rekisteröimisen edellytykset	290
21.5.1	Yhteisömuodon muutoksen rekisteröinnin edellytykset	290
21.5.2	Yhteisömuodon muutoksen raukeaminen	290
21.5.3	Selvitystilän vaikutus yhteisömuodon muuttamiseen	291
21.5.4	Yhteisömuodon muutoksen voimaantulo	291
	Kiinteistöosaakeyhtiön muuttaminen asunto-osaakeyhtiöksi	292
	Tavallisen kiinteistöosaakeyhtiön muuttaminen asunto-osaakeyhtiöksi	293
	Keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön muuttaminen asunto-osaakeyhtiöksi	295
22	YHTIÖN PURKAMINEN	297
	Yleiset säännökset	299
1 §	Purkaminen	299
22.1.1	Yhtiön purkaminen	299
22.1.2	Konkurssiin asetetun yhtiön purkautuminen	299
22.1.3	Purkautuminen sulautumisen tai jakautumisen seurauksena	300
2 §	Rekisteristä poistaminen	300
22.2.1	Rekisteriviranomaisen velvollisuus poistaa yhtiö rekisteristä	300
	Päätöksenteko	301
3 §	Yhtiön päätös selvitystilaan asettamisesta	301
22.3.1	Yhtiökokouksen päätös selvitystilaan asettamisesta	301
22.3.2	Kokouskutsu ja kokousasiakirjat	302
4 §	Määräminen selvitystilaan tai poistettavaksi rekisteristä	302
22.4.1	Yhtiön määrääminen selvitystilaan tai poistettavaksi rekisteristä	303
22.4.2	Virheen korjaaminen	304
5 §	Korjauskehotus	304
22.5.1	Kehotus rekisteritietojen korjaamiseen	305
22.5.2	Kehotuksen rekisteröiminen	306
6 §	Vireillepano-oikeus	306
22.6.1	Tahot, joilla on vireillepano-oikeus	306
	Selvitysmenettely	307
7 §	Selvitysmenettelyn tarkoitus	307
22.7.1	Selvitysmenettelyn tarkoitus	307
22.7.2	Konkurssihakemus velkojen ylittäessä varat	308

8 §	Selvitystilan alkaminen	308
	22.8.1 Yhtiökokouksen päätös selvitystilan aloittamisesta	308
9 §	Selvitysmiesten valinta, määrääminen ja tehtävät	309
	22.9.1 Selvitysmiesten valinta ja määrääminen	310
	22.9.2 Selvitysmiesten tehtävät	310
	22.9.3 Toimikelpoisen selvitysmiehen määrääminen	311
10 §	Selvitystilan ja selvitysmiehen rekisteröiminen	311
	22.10.1 Selvitysmiesten velvollisuus tehdä ilmoitus rekisteriin	311
11 §	Tilinpäätös selvitystilaa edeltävältä ajalta	312
	22.11.1 Selvitysmiesten velvollisuus laatia tilinpäätös	312
12 §	Yhtiökokous selvitystilan aikana	313
	22.12.1 Yhtiökokouksen pitäminen selvitystilan aikana	313
13 §	Tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastus, toiminnantarkastus ja erityinen tarkastus	313
	22.13.1 Selvitysmiesten laatima tilinpäätös ja toimintakertomus	314
	22.13.2 Tilintarkastajat, toiminnantarkastajat ja erityinen tarkastus	314
14 §	Julkinen haaste velkojille	315
	22.14.1 Velvollisuus hakea julkinen haaste velkojille	315
15 §	Velkojen maksaminen, omaisuuden jakaminen ja jaon moittiminen	316
	22.15.1 Yhtiön velkojen maksaminen	316
	22.15.2 Omaisuudenjaon moittiminen	317
	22.15.3 Jako-osuussaatavan vanhentuminen	318
16 §	Lopputilitys	318
	22.16.1 Selvitysmiesten velvollisuus tehdä lopputilitys	318
	22.16.2 Lopputilityksen tarkastaminen yhtiökokouksessa	319
17 §	Purkautuminen	320
	22.17.1 Yhtiön purkautuminen ja sen rekisteröinti	320
	22.17.2 Purkautumisen oikeusvaikutukset	320
18 §	Selvitystilan jatkaminen ja jälkiselvitys	321
	22.18.1 Selvitystilan jatkaminen	322
	22.18.2 Jälkiselvitys	322
	22.18.3 Varojen puute	323
19 §	Selvitystilan lopettaminen ja toiminnan jatkaminen	323
	22.19.1 Päätös selvitystilan lopettamisesta	323
	22.19.2 Yhtiön johdon valinta	324
	22.19.3 Rekisteröinti	324
	Rekisteristä poistaminen	325
20 §	Rekisteristä poistamisen ajankohta	325
	22.20.1 Rekisteristä poistamisen voimaantulo	325

21 §	Rekisteristä poistetun yhtiön edustaminen	325
22.21.1	Rekisteristä poistetun yhtiön edustajat	325
22.21.2	Rekisteristä poistetun yhtiön tiedoksiannot	326
22 §	Rekisteristä poistetun yhtiön oikeudellinen asema	326
22.22.1	Rekisteristä poistetun yhtiön oikeudellinen asema	327
22.22.2	Rekisteristä poistetun yhtiön edustajan toimet	327
22.22.3	Varojen jakaminen	328
22.22.4	Rekisteristä poistamisen jälkeiset selvitystoimet	328
	Yhtiön varojen vähentyminen, saneeraus ja konkurssi	328
23 §	Yhtiön varojen vähentyminen	328
22.23.1	Oman pääoman menettäminen	329
22.23.2	Oman pääoman laskeminen	330
24 §	Yrityksen saneeraus	331
22.24.1	Yrityssaneeraukseen hakeutuminen	331
25 §	Konkurssi	332
22.25.1	Yhtiön omaisuuden luovuttaminen konkurssiin	332
22.25.2	Konkurssin päättyminen	333
22.25.3	Yhtiön toiminnan jatkaminen tai selvitystilaan asettaminen konkurssin päätyttyä	334
22.25.4	Yhtiön konkurssin jälkeen ilmaantuva omaisuus	334

VII OSA SEURAAMUKSET JA OIKEUSSUOJA

23	PÄÄTÖKSEN MOITE	337
1 §	Yhtiökokouksen päätöksen moittiminen	338
23.1.1	Moitteenvaraiset yhtiökokouspäätökset	338
23.1.2	Moiteaika	345
2 §	Mitätön yhtiökokouksen päätös	346
23.2.1	Mitätömät yhtiökokouspäätökset	347
23.2.2	Kanneaika	354
23.2.3	Kanteen nostaminen	355
3 §	Mitätönmään yhtiökokouksen päätökseen rinnastuva hallituksen päätös	355
23.3.1	Mitätön hallituksen päätös yhtiökokoukselle kuuluvassa asiassa	355
4 §	Tuomion sisältö ja vaikutukset	357
23.4.1	Tuomioistuimen tuomion oikeusvaikutukset	357
23.4.2	Tuomion vaikutukset	358

24 VAHINGONKORVAUS

359

1 §	Johtohenkilön vahingonkorvausvelvollisuus	360
24.1.1	Hallituksen ja isännöitsijän vahingonkorvausvastuu	360
24.1.2	Muulle kuin asunto-osakeyhtiölle aiheutettu vahinko	379
24.1.3	Johtohenkilöä koskeva tuottamusolettama	381
24.1.4	Isännöintiyhteisön vahingonkorvausvastuu	383
2 §	Osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuus	384
24.2.1	Osakkaan vahingonkorvausvastuu	385
24.2.2	Osakasta koskeva tuottamusolettama	387
24.2.3	Osakkaan vastuu toisen huoneiston vahingoittumisesta	397
3 §	Yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvelvollisuus	398
24.3.1	Yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvastuu	398
4 §	(12.8.2016/625) Tilintarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus	399
24.4.1	Tilintarkastajan vahingonkorvausvastuu	400
5 §	Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus	403
24.5.1	Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvastuu	403
24.5.2	Toiminnantarkastajaa koskeva tuottamusolettama	404
6 §	Yhtiön vahingonkorvausvelvollisuus	405
24.6.1	Asunto-osakeyhtiön vahingonkorvausvastuu	405
24.6.2	Yhtiötä koskeva tuottamusolettama	412
7 §	Sovittelu ja korvausvastuun jakautuminen	415
24.7.1	Vahingonkorvauksen sovittelu ja korvauksen jakautuminen	415
24.7.2	Velvollisuus vahinkojen rajoittamiseen	417
8 §	Päätöksenteko yhtiössä	418
24.8.1	Vahingonkorvausta koskeva päätöksentekomenettely yhtiössä	418
24.8.2	Vastuuvapauden epäämisen merkitys	419
9 §	Osakkaan oikeus ajaa kannetta yhtiön hyväksi	421
24.9.1	Vähemmistön kanneoikeus	421
24.9.2	Yhtiön asema ja oikeudenkäyntikuluvastuu	424
24.9.3	Vähemmistökanteen nostamisen aika	425
24.9.4	Osakkaan asema	426
10 §	Kanneoikeuden vanhentuminen	426
24.10.1	Yleinen kanneoikeuden vanhentumisaika	427
24.10.2	Erytynen kanneoikeuden vanhentumisaika	428
24.10.3	Kunnossapito- ja muutostöitä koskevat vahingonkorvauskanteet	429
11 §	Pakottavuus	430
24.11.1	Vahingonkorvaussäännösten pakottavuus	430

25	VAIKUTUSVALLAN VÄÄRINKÄYTTÖÖN PERUSTUVA LUNASTUSVELVOLLISUUS	433
1 §	Lunastusvelvollisuus	434
25.1.1	Velvollisuus lunastaa osakkeet vaikutusvallan väärinkäytön perusteella	434
25.1.2	Lunastuksen toteuttaminen	436
26	RIITOJEN RATKAISEMINEN	439
	Oikeudenkäynti tuomioistuimessa	440
1 §	Toimivaltaiset tuomioistuimet	440
26.1.1	Kanteen vireillepanopaikka	440
2 §	Kiireellisinä käsiteltävät asiat	442
26.2.1	Maksua tai turvaavaa vakuutta sekä osakkeiden lunastamista koskevan asian kiireellinen käsittely	442
26.2.2	Päätöksen pätemättömyyttä koskevan asian kiireellinen käsittely	443
2 a §	Oikeudenkäyntikuluista eräissä asioissa	444
26.2a.1	Tilanteet, jolloin yhtiö vastaa pääsääntöisesti itse oikeudenkäyntikuluistaan	444
	Välimiesmenettely	445
3 §	Yhtiöjärjestykseen perustuva välimiesmenettely	445
26.3.1	Yhtiöjärjestyksen määräys välimiesmenettelystä	445
26.3.2	Välimiesmenettelyä koskevan yhtiöjärjestysmääräyksen voimaantulo	446
	Muut säännökset	447
4 §	Ratkaisusta ilmoittaminen	447
26.4.1	Ratkaisusta ilmoittaminen rekisteriviranomaiselle	447
27	RANGAISTUSSÄÄNNÖKSET	449
1 §	Asunto-osakeyhtiörikos	450
27.1.1	Asunto-osakeyhtiörikoksen tunnusmerkit	450
2 §	Asunto-osakeyhtiörikkomus	451
27.2.1	Asunto-osakeyhtiörikkomuksen tunnusmerkit	451
27.2.2	Tuomitseminen törkeästä huolimattomuudesta	452

VIII OSA ERINÄISET SÄÄNNÖKSET

28 LAIN SOVELTAMINEN KIIINTEISTÖOSAKE-YHTIÖÖN JA MUUHUN OSAKEYHTIÖÖN	455
1 § Soveltamisala	456
28.1.1 AOYL:n soveltaminen keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön	456
28.1.2 Yhtiöjärjestyksen määräys olla soveltamatta AOYL:a	456
28.1.3 AOYL:n soveltaminen ennen 1992 perustetuissa keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä	459
2 § Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö	460
28.2.1 Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön määritelmä	460
3 § Soveltaminen muuhun osakeyhtiöön	461
28.3.1 AOYL:n soveltaminen osakeyhtiöön	461
4 § Päätös tämän lain soveltamisesta	462
29.4.1 Yhtiöjärjestyksen muuttaminen siten, että yhtiöön sovelletaan AOYL:a	462
29.4.2 Yhtiöjärjestyksen muuttaminen siten, että yhtiöön ei sovelleta AOYL:a	463
29 VOIMAANTULO	465
1 § Voimaantulosäännös	465
29.1.1 Asunto-osakeyhtiölain voimaantulosäännös	465

LAKI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN VOIMAANPANOSTA (1600/2009)

LAKI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN VOIMAANPANOSTA	469
1 § Asunto-osakeyhtiölain voimaantulo	470
1.1 Asunto-osakeyhtiölain voimaantulopäivä	470
1.2 VAOYL:n kumoaminen	470
1.3 AOYL:n soveltaminen ennen lain voimaantuloa perustettuun yhtiöön	470
1.4 Viittaus vanhan lain säännökseen	471
2 § Vähimmäisosakepääoma	471
2.1 Vähimmäisosakepääoma	471
3 § Kunnossapitovastuu (kumottu)	472
3.1 Kunnossapitovastuu hanoista	473
4 § Yhtiön perustaminen	473
4.1 VAOYL:n soveltaminen asunto-osakeyhtiön perustamiseen	473

5 §	Yhtiöjärjestys	474
5.1	Yhtiöjärjestykseen sisältyvä AOYL:n vastainen määräys	474
5.2	AOYL:n vastaista yhtiöjärjestystä ei voida rekisteröidä	476
5.3	Yhtiöjärjestyksen muuttaminen AOYL:n mukaiseksi ennen lain voimaantuloa	476
5.4	Omien osakkeiden hankintaa tai lunastusta koskeva yhtiöjärjestysmääräys	476
6 §	Vanhan lain soveltaminen eräisiin yhtiöjärjestyksen määräyksiin	476
6.1	Yhtiön osakepääoma ja osakkeen nimellisarvo	477
6.2	Osakkeen siirtyminen	478
6.3	Osakkeen hankkimista rajoittava määräys	478
6.4	Kvasiasunto-osakeyhtiöt	479
7 §	Kirjanpidolliseen vasta-arvoon liittyvät oikeudet	480
7.1	Kirjanpidolliseen vasta-arvoon liittyvät oikeudet AOYL:ssa	480
8 §	Osakekirja ja muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset	481
8.1	Osakekirja, osakeanti- ja osinkolippu, väliaikaistodistus sekä osakeantitodistus	481
8.2	Osakekirjan täydentäminen	481
8.3	Vaatimus osakekirjojen painattamisesta painolaitoksessa	482
9 §	Yhtiökokous	482
9.1	Yhtiökokouksen päätös ennen AOYL:n voimaantuloa	483
9.2	Yhtiökokouksen päätös AOYL:n voimaantulon jälkeen	483
9.3	Yhtiön 6 luvun 32–35 ja 37 §:ssä tarkoitettu päätös ennen AOYL:n voimaantuloa	483
9.4	Aluehallintoviraston päätöksen täytäntöönpanokelpoisuus	484
10 §	Hallituksen päätöksenteko valtuutuksen nojalla	484
10.1	Hallituksen päätöksenteko valtuutuksen nojalla	485
10.2	Yhtiökokouksen VAOYL:n mukainen päätös uusmerkinnästä, omien osakkeiden hankkimisesta tai lunastamisesta	485
10.3	AOYL:n mukainen hallituksen valtuutus ennen AOYL:n voimaantuloa	486
11 §	Tilintarkastus ja toiminnantarkastus	487
11.1	Tilintarkastusta ja toiminnantarkastusta koskevat säännökset	487
12 §	Eriytynen tarkastus	489
12.1	AOYL:n säännös erityisestä tarkastuksesta	489
13 §	Vararahasto	490
13.1	Vararahastot	490
13.2	Sidotun pääoman vararahaston alentaminen	490
13.3	Sidotun pääoman vararahaston käyttö osakepääoman korottamiseen	490

14 §	Tilinpäätös ja toimintakertomus	491
14.1	Säännös tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta	491
15 §	Pääomalaina	492
15.1	Säännös pääomalainasta	492
16 §	Varojen jakaminen	493
16.1	Varojen jakaminen	493
16.2	Jakokelvoton erä	493
17 §	Sulautuminen	494
17.1	Sulautuminen	494
18 §	Yhtiön purkaminen	494
18.1	Yhtiön purkaminen	494
19 §	Päätöksen pätemättömyys	495
19.1	Päätöksen pätemättömyys	495
20 §	Vahingonkorvaus	495
20.1	Vahingonkorvaus	495
21 §	Riitojen ratkaiseminen	496
21.1	Riitojen ratkaiseminen	496
22 §	Vanhan lain aikana annettu laina	496
22.1	VAOYL:n aikana annettu laina	496
23 §	Voimaantulo	497
23.1	Lain voimaantulo	497

OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO **499**

ASIAHAKEMISTO **505**