

# 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.....	<b>30</b>
1.1.2 Lain soveltaminen ennen vuoden 1926 asunto-osakeyhtiölain voimaantuloa rekisteröityihin yhtiöihin (kvasiasunto-osakeyhtiöt) .....	<b>31</b>
1.1.3 Lain soveltaminen keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin .....	<b>32</b>
<b>2 § Asunto-osakeyhtiö</b> .....	<b>32</b>
1.2.1 Asunto-osakeyhtiön tunnusmerkit ja yhtiön tarkoitus .....	<b>32</b>
1.2.2 Hallintaoikeus .....	<b>35</b>
<b>Osakehuoneisto ja sen luovuttaminen toisen käyttöön</b> .....	<b>41</b>
<b>3 § Osakehuoneisto</b> .....	<b>41</b>
1.3.1 Osakehuoneisto.....	<b>41</b>
1.3.2 Parvekkeet .....	<b>41</b>
<b>4 § Osakehuoneiston luovuttaminen toisen käyttöön</b> .....	<b>47</b>
1.4.1 Osakkaan oikeus huoneiston käyttöoikeuden luovuttamiseen ....	<b>47</b>
<b>Toiminnan keskeiset periaatteet</b> .....	<b>49</b>
<b>5 § Yhtiön toiminta</b> .....	<b>49</b>
1.5.1 Asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoitus .....	<b>49</b>
1.5.2 Muu yhtiöjärjestyksen mukainen toiminta.....	<b>53</b>
1.5.3 Rakennusten rakentaminen.....	<b>54</b>

<b>6 § Oikeushenkilöys ja osakkeenomistajien maksuvelvollisuus</b> .....	54
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> .....	56
1.7.1 Kumottu, osakepääomaa koskenut momentti .....	56
1.7.2 Varojen jakaminen .....	57
<b>8 § Osakkeen siirtäminen</b> .....	57
1.8.1 Luovutusvapaus .....	57
1.8.2 Viittaussäännös 2 lukuun .....	58
<b>9 § Enemmistöperiaate</b> .....	58
1.9.1 Enemmistöperiaatteen soveltaminen päätöksenteossa.....	58
<b>10 § Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus</b> .....	58
1.10.1 Yhdenvertaisuusperiaate .....	58
<b>11 § Johdon tehtävä</b> .....	77
1.11.1 Asunto-osakeyhtiön johdon tehtävät .....	77
1.11.2 Hallitus ja isännöitsijä .....	78
<b>12 § Tahdonvaltaisuus</b> .....	78
1.12.1 Yhtiön toiminnasta määrääminen yhtiöjärjestyksessä.....	78
<b>Yhtiöjärjestys</b> .....	80
<b>13 § Yhtiöjärjestys ja sen sisältö</b> .....	80
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> .....	91
1.14.1 Säännös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta .....	91
<b>2 OSAKKEET</b> .....	<b>93</b>
<b>Huoneistotietojärjestelmä ja sitä koskeva laki</b> .....	94
<b>Huoneistotietojärjestelmä</b> .....	94
<b>Yhtiöiden siirtyminen huoneistotietojärjestelmään</b> .....	96
<b>Omistustiedon ja panttaustiedon rekisteröiminen</b> .....	98
<b>Tiettyjen muiden tietojen merkitseminen osakehuoneistorekisteriin</b> .....	103

<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 Yhtiöjärjestysmuutoksen 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 avaaja 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**