

SISÄLLYS

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

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

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

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

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

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

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

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

IV OSA PERUSTAMINEN JA RAHOITUS

281

12 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN PERUSTAMINEN

283

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

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

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

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

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

V OSA OSAKEPÄÄOMAN ALENTAMINEN JA OMAT OSAKKEET

369

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

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

VI OSA YHTIÖRAKENTEEN MUUTTAMINEN JA PURKAMINEN401

19 SULAUTUMINEN403

Sulautumisen määritelmä ja toteuttamistavat.....404

1 § Sulautuminen.....404

19.1.1 Asunto-osakeyhtiön sulautuminen toiseen yhtiöön404

19.1.2 Osakeyhtiölain soveltaminen sulautumisessa407

19.1.3 Sulautuminen osuuskuntaan tai asumisoikeusyhdistykseen407

2 § Sulautumisen toteuttamistavat.....407

19.2.1 Absorptiosulautuminen ja kombinaatiosulautuminen.....408

19.2.2 Tytäryhtiösulautuminen.....408

19.2.3 Kolmikantasulautuminen408

19.2.4 Sulautumiseen osallistuva yhtiö409

Sulautumissuunnitelma ja tilintarkastajan lausunto409

3 § Sulautumissuunnitelma.....409

19.3.1 Sulautumissuunnitelman laatiminen411

19.3.2 Sulautumissuunnitelman vähimmäisisältö.....411

19.3.3 Tytäryhtiösulautumisen sulautumissuunnitelman sisältö.....422

4 § Tilintarkastajan lausunto.....423

19.4.1 Tilintarkastajan lausunto sulautumiseen osallistuville
yhtiöille423

19.4.2 Suppea lausunto425

Sulautumissuunnitelman rekisteröiminen ja kuulutus velkojille425

5 § Sulautumissuunnitelman rekisteröiminen.....425

19.5.1 Sulautumissuunnitelman rekisteröinnin ajankohta426

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

19.5.3 Sulautumisen raukeaminen426

6 § Kuulutus velkojille.....427

19.6.1 Velkojen vastustus427

19.6.2 Julkinen kuulutus velkojille428

19.6.3 Kuulutus vastaanottavan yhtiön velkojille.....428

7 § Yhtiön kirjallinen ilmoitus velkojille428

19.7.1 Kuulutuksesta ilmoittaminen velkojille.....428

8 § Yrityssaneeraus429

19.8.1 Yrityssaneerauksen vaikutus sulautumiseen.....429

19.8.2 Sulautumissuunnitelma ja sen liitteet osana
saneerausohjelmaehdotusta430

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

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

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

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

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

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

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

VII OSA SEURAAMUKSET JA OIKEUSSUOJA545

23 PÄÄTÖKSEN MOITE547

1 § Yhtiökokouksen päätöksen moittiminen.....547

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

2 § Mitätön yhtiökokouksen päätös.....557

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

3 § Mitättömään yhtiökokouksen päätökseen rinnastuva hallituksen päätös566

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

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

23.4.1 Tuomioistuimen tuomion oikeusvaikutukset	569
23.4.2 Tuomion vaikutukset	570

5 § (3.2.2023/152) Osakehuoneistorekisteriin kirjatun tai merkityn oikeudenhaltijan oikeutta loukkaava päätös570

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

24 VAHINGONKORVAUS575

1 § Johtohenkilön vahingonkorvausvelvollisuus.....575

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

2 § Osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuus599

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

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

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

29 VOIMAANTULO	677
1 § Voimaantulosäännös.....	677
29.1.1 Asunto-osakeyhtiölain voimaantulosäännös.....	677

LAKI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN VOIMAANPANOSTA (1600/2009)

679

LAKI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN VOIMAANPANOSTA

681

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

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

OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO	707
ASIAHAKEMISTO	713