

SISÄLLYS (OSA 1)

ESIPUHE	5
LYHENTEET	25
LAINSÄÄDÄNTÖ	27
KIRJALLISUUS	31
 I OSA	
YLEISET PERIAATTEET, OSAKKEET JA YHTIÖVASTIKE	33
 1 LAIN SOVELTAMISALA JA ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TOIMINNAN KESKEISET PERIAATTEET	
1	35
Soveltamisala	36
1 § Soveltaminen	36
1.1.1 Soveltamisalaa koskeva pääsääntö.....	36
1.1.2 Lain soveltaminen ennen vuoden 1926 asunto-osakeyhtiölain voimaantuloa rekisteröityihin yhtiöihin (kvasiasunto-osakeyhtiöt)	37
1.1.3 Lain soveltaminen keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin	38
2 § Asunto-osakeyhtiö	38
1.2.1 Asunto-osakeyhtiön tunnusmerkit ja yhtiön tarkoitus	38
1.2.2 Hallintaoikeus	41
1.2.3 Autopaikat osakashallinnassa yhtiön ulkopuolella	45
Osakehuoneisto ja sen luovuttaminen toisen käyttöön	48
3 § Osakehuoneisto	48
1.3.1 Osakehuoneisto.....	48
1.3.2 Parvekkeet	48
4 § Osakehuoneiston luovuttaminen toisen käyttöön	54
1.4.1 Osakkaan oikeus huoneiston käyttöoikeuden luovuttamiseen	54
Toiminnan keskeiset periaatteet	55
5 § Yhtiön toiminta	55
1.5.1 Asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoitus	56
1.5.2 Muu yhtiöjärjestyksen mukainen toiminta	59
1.5.3 Rakennusten rakentaminen	59

6 § Oikeushenkilöys ja osakkeenomistajien maksuvelvollisuus.....	60
1.6.1 Asunto-osakeyhtiö oikeushenkilönä	60
1.6.2 Osakkaan maksuvelvollisuus	60
1.6.3 Osakkaan kunnossapitovastuu	60
1.6.4 Osakkaan vastuu yhtiön velvoitteista.....	61
7 § Pääoma ja sen pysyvyys	61
1.7.1 Kumottu, osakepääomaa koskenut momentti	61
1.7.2 Varojen jakaminen	62
8 § Osakkeen siirtäminen.....	62
1.8.1 Luovutusvapaus	63
1.8.2 Viittaussäännös 2 lukuun	63
9 § Enemmistöperiaate	63
1.9.1 Enemmistöperiaatteen soveltaminen päätöksenteossa.....	63
10 § Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus	64
1.10.1 Yhdenvertaisuusperiaate	64
11 § Johdon tehtävä	80
1.11.1 Asunto-osakeyhtiön johdon tehtävät	80
1.11.2 Hallitus ja isännöitsijä	81
12 § Tahdonvaltaisuus	81
1.12.1 Yhtiön toiminnasta määrääminen yhtiöjärjestyksessä.....	81
Yhtiöjärjestys.....	83
13 § Yhtiöjärjestys ja sen sisältö	83
1.13.1 Yhtiöjärjestyksen vähimmäisisältö	83
1.13.2 Useampikielinen toiminimi	91
1.13.3 Toissijaisten tilojen merkitseminen.....	92
1.13.4 Pysäköintipaikkaa koskevat tiedot.....	92
1.13.5 Asunto-osakeyhtiön tilikausi	93
1.13.6 Pinta-alatiedot	93
1.13.7 Malliyhtiöjärjestys.....	93
14 § Yhtiöjärjestyksen muuttaminen	94
1.14.1 Säännös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta	94
2 OSAKKEET	95
Huoneistotietojärjestelmä ja sitä koskeva laki	95
Huoneistotietojärjestelmä.....	96
Yhtiöiden perustaminen ja siirtyminen huoneistotietojärjestelmään	97
Omistus- ja panttaustiedon rekisteröiminen	99
Tiettyjen muiden tietojen merkitseminen osakehuoneistorekisteriin	104

AOYL 2 luvun säännökset	104
Yleiset säännökset	105
1 § Osakkeiden yhtäläisyys	105
2.1.1 Säännös osakkeiden yhtäläisistä oikeuksista	105
1 a § (28.12.2018/1330) Kuuluminen osakehuoneistorekisteriin	106
2.1.a.1 Yhtiön osakkeiden kuuluminen osakehuoneistorekisteriin.....	106
2 § Osakeoikeuksien käyttäminen	107
2.2.1 Osakkeen saajan oikeus käyttää osakeoikeuksia	107
2.2.2 Osakkeisiin liittyvät varallisuuspitoiset oikeudet	108
2.2.3 Yhteisomistajat osakeoikeuksien käyttäjinä.....	108
2.2.4 Yhtiön omat osakkeet.....	109
Osakkeen kirjanpidollinen vasta-arvo ja nimellisarvo	109
3 § Kirjanpidollinen vasta-arvo ja nimellisarvo	109
2.3.1 Kirjanpidollinen vasta-arvo	110
2.3.2 Nimellisarvon määrittäminen yhtiöjärjestyksessä.....	110
2.3.3 Nimellisarvon merkitys.....	111
Osakkeen siirrettävyys	111
4 § Oikeus rajoittaa osakkeen siirtämistä	111
2.4.1 Luovutusrajoitukset.....	111
2.4.2 Osakeryhmän jakamattomuus.....	113
5 § Lunastuslauseke	114
2.5.1 Lunastuslauseke	115
2.5.2 Lunastusmenettely	121
2.5.3 Yhtiöjärjestyksen määräykset lunastuksen ehdoista ja määräajoista	135
2.5.4 Osakeoikeuksien käyttäminen lunastusaikana.....	136
2.5.5 Lunastushinnan maksaminen	137
2.5.6 Yhtiön suorittama lunastus	139
2.5.7 Lunastushinnan kohtuullistaminen	139
2.5.8 Muussa laissa olevat säännökset	140
Osakekirja ja muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset	140
6 § Osakekirjan antaminen (kumottu 1.1.2019 lukien)	140
2.6.1 Kumottu 6 § osakekirjan antamisesta	140
7 § Osakekirjan sisältö (kumottu 1.1.2019 lukien)	141
2.7.1 Kumottu 7 § osakekirjan sisällöstä	142
8 § Osakekirjaan eräissä tapauksissa tehtävät merkinnät (kumottu 1.1.2019 lukien)	143
2.8.1 Kumottu 8 § osakekirjaan eräissä tapauksissa tehtävistä merkinnöistä	143
9 § Osakekirjan vaihtaminen (kumottu 1.1.2019 lukien)	144
2.9.1 Kumottu 9 § osakekirjan vaihtamisesta.....	144

10 § (28.12.2018/1330) Osakeoikeuksiin liittyvät todistukset	145
2.10.1 Optiotodistusten antaminen	145
2.10.2 Osinkolippujen antaminen	147
11 § (28.12.2018/1330) Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain ja velkakirjalain säännösten soveltaminen	147
2.11.1 Osakkeen luovutus ja panttaus	147
2.11.2 Optiotodistuksen luovutus ja panttaus	147
Osakeluettelo	148
12 § (28.12.2018/1330) Osakeluettelo	148
2.12.1 Osakeluetteloön merkittävät tiedot	148
13 § (28.12.2018/1330) Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloön	150
2.13.1 Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloön	150
2.13.2 Tieto lunastusmenettelystä	150
2.13.3 Osakkeen saajan velvollisuus ilmoittaa lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot	151
14 § Luettelo osakkeen aiemmista omistajista (kumottu 1.1.2019 lukien)	152
2.14.1 Kumottu 14 § aiempia osakkaita koskevien tietojen säilyttämisestä	152
15 § (28.12.2018/1330) Osakeluettelon julkisuus	153
2.15.1 Oikeus tutustua osakeluetteloön ja saada siitä jäljennös	153
2.15.2 Osakkaan oikeus tutustua entisiä osakkaita koskeviin osakeluettelotietoihin	154
2.15.3 Luonnollisen henkilön osoitteen ja syntymäajan luovuttaminen	155
2.15.4 Tietojen luovuttaminen katseluyhteyden avulla	155
2.15.5 Tietojen luovutuksen rajoitus	156
3 YHTIÖVASTIKE	157
Maksuvelvollisuus ja yhtiövastikkeen maksuperuste	157
1 § Maksuvelvollisuus	157
3.1.1 Osakkaan velvollisuus maksaa yhtiövastiketta	158
2 § Yhtiövastikkeella katettavat menot	165
3.2.1 Menot, jotka voidaan kattaa yhtiövastikkeella	165
3.2.2 Muiden maksujen periminen yhtiövastikkeina	170
3 § Erilaiset yhtiövastikkeet	172
3.3.1 Säännös erilaisista yhtiövastikkeista	172
3.3.2 Pääomavastike ja lainaosuudet	175
4 § Yhtiövastikkeen maksuperuste	185
3.4.1 Vastikeperuste	185

3.4.2	Henkilömäärän ilmoittaminen yhtiölle, kun henkilömäärä on vastikeperusteena.....	192
4 a § (13.11.2020/789) Vesikustannusten jakaminen		193
3.4a.1	Vesikustannusten jakaminen.....	193
3.4a.2	Osakkaalle toimitettavat tiedot.....	195
3.4a.3	Valtioneuvoston asetuksen antovaltuus	197
5 § Osakehuoneiston käytön estyminen.....		197
3.5.1	Vastikkeen alentaminen huoneiston käytön estyessä.....	197
Maksuvelvollisuuden alkaminen sekä maksuperusteesta poikkeaminen ja perusteen muuttaminen.....		199
6 § Maksuvelvollisuuden alkaminen		199
3.6.1	Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkaminen.....	199
3.6.2	Uuden omistajan vastikkeenmaksuvelvollisuuden alkaminen....	201
7 § Uuden omistajan vastuu vanhan omistajan maksulaiminlyönnistä.....		204
3.7.1	Uuden omistajan vastuu vastikerästeistä.....	204
3.7.2	Uuden omistajan vastattavaksi siirtyvän vastikerästin enimmäismäärä	204
3.7.3	Isännöitsijäntodistuksen merkitys.....	205
8 § Yhtiövastikkeen maksuperusteesta poikkeaminen ja perusteen muuttaminen		206
3.8.1	Vastikeperusteista poikkeaminen ja vastikeperusteen muuttaminen	206
3.8.2	Yhtiöjärjestyksen määräysten muuttaminen	206

II OSA KUNNOSSAPITO JA MUUTOSTYÖT 207

4	KUNNOSSAPITO	209
	Yleiset säännökset	210
1 §	Kunnossapitovastuun jako ja kunnossapito-oikeus	210
4.1.1	Kunnossapitovastuun jako yhtiön ja osakkaan kesken	210
4.1.2	Osakkaan vastuulle kuuluva kunnossapitotyö, jonka yhtiö päättää suorittaa	220
4.1.3	Kunnossapitotöiden suorittaminen hyvän rakennustavan mukaisesti	222
4.1.4	Vahingonkorvausvastuu aiheutetusta vahingosta.....	224
2 §	Yhtiön kunnossapitovastuu	225
4.2.1	Yhtiön kunnossapitovastuun sisältö.....	225
4.2.2	Yhtiön vastuulle kuuluvat korjaukset osakehuoneistoissa.....	231
4.2.3	Yhtiön ennallistamisvelvoite.....	241
4.2.4	Parvekkeen kunnossapitovastuu.....	249

3 § Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu ja tietojenantovelvollisuus (16.6.2026/535)	250
4.3.1 Osakkaan velvollisuus huoneiston kunnossapitoon	250
4.3.2 Osakkaan huolenpitovelvoite	252
4.3.3 Huolenpitovelvoite osakkaan käytössä olevasta yhtiön tilasta tai alueesta	254
Kunnossapitotyön teettäminen	254
4 § Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa sekä huoneiston ulkopuolisen osakkeenomistajan muutostyön osalta (3.3.2023/280)	254
4.4.1 Yhtiön oikeus teettää kunnossapitotöitä osakkaan kustannuksella	254
4.4.2 Osakkaan oikeus teettää kunnossapitotyö yhtiön kustannuksella	257
4.4.3 Kustannusten korvaaminen	262
5 § Kunnossapitotyön teettäminen yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa	263
4.5.1 Osakkaan oikeus kunnossapitotoimiin yhtiön tiloissa	263
4.5.2 Yhtiön toimien riittävyyden arviointi	265
4.5.3 Yhtiön velvollisuus korvata kunnossapitotyön kustannukset	266
Kunnossapitoa koskevat ilmoitukset ja valvonta	266
6 § Yhtiön ilmoitusvelvollisuus	266
4.6.1 Yhtiön velvollisuus ilmoittaa kunnossapitotöistä	267
4.6.2 Ilmoitus osakkaan lukuun tehtävästä kunnossapitotyöstä	268
4.6.3 Oikeus päästä huoneistoon	268
7 § Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus omasta kunnossapitotyöstä	268
4.7.1 Osakkaan velvollisuus ilmoittaa kunnossapitotöistä	269
4.7.2 Yhtiön ilmoitus toisille osakkaille	271
4.7.3 Kunnossapitotyöilmoituksen käsittelystä aiheutuvat kustannukset	271
4.7.4 Kunnossapitotyöilmoituksen sisältö ja kunnossapitotyölle asetettavat ehdot	272
4.7.5 Osakkaan ilmoitusvelvollisuus hänen suorittaessaan yhtiölle kuuluvia kunnossapitotöitä	274
8 § Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus yhtiölle kuuluvasta kunnossapidosta	274
4.8.1 Osakkaan velvollisuus ilmoittaa yhtiön vastuulle kuuluvista vioista	275
4.8.2 Ilmoitusvelvollisuus osakkaan käytössä olevasta yhtiön tilasta tai alueesta	276

9 § Kunnossapitotyön valvonta	276
4.9.1 Yhtiön oikeus valvoa osakkaan kunnossapitotöitä	276
4.9.2 Valvonnan laajuus ja kustannukset	277
10 § Viranomaisen lupa ja kunnossapitotyö tuomioistuimen päätöksellä	278
4.10.1 Viranomaisluvan hakeminen osakkaan kunnossapitotyölle	279
4.10.2 Tuomioistuimen lupa osakkaan kunnossapitotyölle	279
5 MUUTOSTYÖT	281
Osakkeenomistajan suorittamat muutostyöt	281
1 § Oikeus muutostyöhön osakehuoneistossa	281
5.1.1 Osakkaan muutostyöoikeus	282
5.1.2 Osakkaan muutostöiden laatutaso	294
5.1.3 Osakkaan lisärakentaminen	294
5.1.4 Rakentamisaikaiset muutostyöt	295
5.1.5 Muutostöitä koskevat tiedot	296
5.1.6 Muutostöihin liittyvä vahingonkorvausvastuu	297
2 § Ilmoitus muutostyöstä	297
5.2.1 Osakkaan ilmoitusvelvollisuus	297
5.2.2 Muutostyöilmoituksen sisältö ja tiedoksianto sekä kulujen korvaaminen	298
3 § Suostumus muutostyöhön	300
5.3.1 Muutostyölle asetettavat ehdot	300
5.3.2 Yhtiön ja toisen osakkaan oikeus kieltää muutostyö	304
5.3.3 Muutostyön aikana ilmenevistä haitoista ja vahingoista johtuvat lisäehdot	305
4 § Muutostyön aloittaminen ja ilmoituksen käsittely	306
5.4.1 Muutostöiden aloittaminen	306
5.4.2 Muutostyöilmoituksen käsittely	307
5 § Yhtiöjärjestyksen muuttaminen ja viranomaisen lupa	308
5.5.1 Yhtiöjärjestyksen muuttaminen muutostyön vuoksi	308
5.5.2 Viranomaisluvan hakeminen muutostyölle	309
5.5.3 Yhtiöjärjestysmuutoksen ja viranomaisluvan kustannukset	310
6 § Muutostyö tuomioistuimen päätöksellä	311
5.6.1 Tuomioistuimen lupa osakkaan muutostyölle	311
5.6.2 Tuomioistuimen luvan edellytykset ja sisältö	312
7 § Muutostyön valvonta	313
5.7.1 Yhtiön valvontaoikeus	314
5.7.2 Valvonnan laajuus	314
5.7.3 Osakkaan vastuu muutostyön valvontakustannuksista	315
8 § Muutostyö yhtiön tiloissa	316
5.8.1 Osakkaan muutostyöt yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa	317

5.8.2	Esteettömyyttä parantava muutostyö	318
5.8.3	Menettelytavat huoneiston ulkopuolisen muutostyön yhteydessä	320
5.8.4	Osakkaan lisärakennushankkeet	320
5.8.5	Kunnossapito- ja kuluvastuu muutoksesta.....	321
Yhtiön suorittamat muutostyöt.....		321
9 §	Yhtiön uudistus ja muu muutostyö.....	321
5.9.1	Yhtiön ilmoitusvelvollisuus suunnittelemistaan uudistuksista ja muutostöistä.....	321
5.9.2	Päätöksentekoa koskevat säännökset.....	322
5.9.3	Yhtiön töiden toteutustapa.....	322

III OSA HALLINTO, TILINPÄÄTÖS JA VAROJEN JAKAMINEN 323

6	YHTIÖKOKOUS.....	325
Yleiset säännökset		327
1 §	Osakkeenomistajien päätöksenteko.....	327
6.1.1	Yhtiökokouksen yleistoimivalta	327
6.1.2	Päätöksenteko yhtiökokousta pitämättä.....	328
2 §	Toimivalta	329
6.2.1	Toimivallan jako yhtiökokouksen, hallituksen ja isännöitsijän kesken	329
6.2.2	Asian siirtäminen yhtiökokouksessa päätettäväksi	330
3 §	Varsinainen yhtiökokous	331
6.3.1	Varsinaisen yhtiökokouksen pitoaika	332
6.3.2	Varsinaisessa yhtiökokouksessa esitettävät asiat	332
6.3.3	Varsinaisessa yhtiökokouksessa päätettävät asiat	337
6.3.4	Konsernin emoyhtiön yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat.....	340
6.3.5	Syysyhtiökokous.....	340
6.3.6	Tietojen toimittaminen Maanmittauslaitokselle	340
4 §	Ylimääräinen yhtiökokous.....	343
6.4.1	Ylimääräisen yhtiökokouksen pitäminen	343
5 §	Oikeus vaatia ylimääräistä yhtiökokousta	344
6.5.1	Tilintarkastajan, toiminnantarkastajan tai osakkaiden vaatimus ylimääräisen yhtiökokouksen pitämisestä	344
6.5.2	Kokouskutsun toimittamisaika.....	347
6 §	Oikeus saada asia käsiteltäväksi	348
6.6.1	Osakkaan oikeus saada asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi	348

Yhtiökokoukseen osallistuminen	350
7 § Osakkeenomistajien osallistuminen	350
6.7.1 Kumottu momentti osallistumisoikeudesta yhtiökokoukseen	350
6.7.2 Osakkaan osallistumisoikeuden edellytykset	352
6.7.3 Osakkaan etaosallistumisoikeus ja osallistumistavan sitova ilmoittaminen	353
8 § Valtuutettu ja avustaja.....	355
6.8.1 Osakkaan oikeus käyttää valtuutettua	355
6.8.2 Avustaja	359
9 § Yhtiön omat osakkeet	359
6.9.1 Kielto osallistua yhtiökokoukseen yhtiön omilla osakkeilla	360
10 § (18.9.2015/1209) Muiden osallistuminen.....	360
6.10.1 Muiden kuin osakkaiden osallistuminen yhtiökokoukseen	360
11 § Asukkaiden osallistumisoikeus	362
6.11.1 Asukkaan oikeus osallistua yhtiökokoukseen.....	362
6.11.2 Asukkaan osallistumisoikeuden sisältö.....	364
6.11.3 Yhtiökokouksesta ilmoittaminen asukkaille.....	364
6.11.4 Asukkaiden läsnäolon merkitseminen yhtiökokouksen pöytäkirjaan.....	365
Yleistä päätöksenteosta.....	365
12 § Päätettävät asiat.....	365
6.12.1 Yhtiökokouksessa päätettävät asiat.....	365
6.12.2 Uusi yhtiökokous ja jatkokokous	366
13 § Äänimäärä.....	367
6.13.1 Osakkeiden tuottama äänimäärä	367
6.13.2 Äänestysrajoitus eli äänileikkuri.....	367
14 § Yhdenvertaisuusperiaate.....	371
6.14.1 Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen yhtiökokouksessa.....	371
15 § Esteellisyys.....	371
6.15.1 Osakkaan ja valtuutetun esteellisyys.....	372
6.15.2 Osakkaan esteellisyys yhtiön ja kolmannen välisissä tilanteissa..	377
6.15.3 Esteellisyys käytettäessä yhtiön puhevaltaa.....	378
6.15.4 Esteellisuuden kumoutuminen, kun kaikki ovat esteellisiä	378
16 § Muotovaatimusten sivuuttaminen	378
6.16.1 Säännös muotovaatimusten sivuuttamisesta.....	378
Kokousmenettely	379
17 § Kokouspaikka ja osallistumistapa (8.7.2022/661)	379
6.17.1 Yhtiökokouksen pitopaikka	380
6.17.2 Osallistuminen yhtiökokoukseen tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla	381

6.17.3	Etäkokous.....	384
6.17.4	Muut osallistumistavat	384
6.17.5	Ääntenlaskennan oikeellisuuden varmistaminen.....	386
6.17.6	Kokouskutsun maininta osallistumismahdollisuudesta.....	388
17 a § (8.7.2022/661)	Vähemmistöosakkeenomistajien oikeus etäosallistumiseen ja kokouspaikalla osallistumiseen.....	389
6.17a.1	Vaatimus hybridikokouksen järjestämisestä yli 30 huoneiston yhtiöissä.....	389
6.17a.2	Vaatimus hybridikokouksen järjestämisestä yhtiössä, jossa on siirrytty kokonaan etäkokouksiin.....	390
18 §	Koolle kutsuminen.....	390
6.18.1	Yhtiökokouksen koollekutsuja	390
6.18.2	Lupa- ja valvontaviraston antama oikeus kutsua kokous koolle.....	391
19 §	Kokouskutsun sisältö.....	393
6.19.1	Kokouskutsussa mainittavat asiat	393
6.19.2	Muut kokouskutsun sisältöä koskevat AOYL:n säännökset.....	397
6.19.3	Kokouskutsun sisältö selvitystilan ja purkavan uusrakentamisen tilanteissa.....	397
20 §	Kutsuaika.....	398
6.20.1	Kutsuaikaa koskeva pääsääntö	398
6.20.2	Kutsuaika jatkokokoukseen	399
6.20.3	Kutsuaika jälkimmäiseen yhtiökokoukseen	399
6.20.4	Kutsuaika selvitystilan ja purkavan uusrakentamisen tilanteissa	399
21 § (16.6.2026/535)	Kutsutapa	400
6.21.1	Yhtiökokouskutsun toimittamistapa	400
6.21.2	Yhteystietojen tallettaminen	403
22 §	Kokousasiakirjat, niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen.....	403
6.22.1	Päätösehdotukset ja muut nähtävänä pidettävät asiakirjat.....	404
6.22.2	Varojenjako koskevan päätöksen ja hallituksen selostuksen nähtävänä pitäminen.....	407
6.22.3	Asiakirjat sekä niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen luovutusta ja selvitystilaa koskevan päätöksenteon osalta.....	408
6.22.4	Asiakirjat sekä niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen purkamista ja uusrakentamista koskevan päätöksenteon osalta	408
6.22.5	Osakehuoneistorekisteriin kuuluvan yhtiön tiettyjä yhtiöjärjestysmuutoksia koskeva asiakirjavaatimus.....	409
23 §	Puheenjohtaja, ääniluettelo ja pöytäkirja	412
6.23.1	Yhtiökokouksen avaaja ja yhtiökokouksen puheenjohtaja.....	412
6.23.2	Ääniluettelo	415
6.23.3	Yhtiökokouksen pöytäkirja.....	416
6.23.4	Pöytäkirjan julkisuus	418

24 § Jatkokokous ja kokouksen keskeytys teknisen häiriön vuoksi (8.7.2022/661)	420
6.24.1 Jatkokokouksen pitäminen	420
6.24.2 Kutsu jatkokokoukseen	421
6.24.3 Kokouksen keskeytys teknisen häiriön vuoksi	421
25 § Kyselyoikeus	423
6.25.1 Yhtiön johdon tiedonantovelvollisuus	423
6.25.2 Tietojen antaminen yhtiökokouksen jälkeen	424
6.25.3 Tietojen antaminen tilintarkastajalle ja toiminnantarkastajalle	425
Yleiset päätöksentekovaatimukset	426
26 § Enemmistö päätös	426
6.26.1 Normaali enemmistö päätös ja enemmistö vaaleissa	426
6.26.2 Enemmistövaatimuksen lieventäminen tai kiristäminen	430
27 § Määräenemmistö päätös	430
6.27.1 Määräenemmistö päätöksen määritelmä	431
6.27.2 Määräenemmistöllä tehtävät päätökset	431
6.27.3 Määräenemmistövaatimuksen lieventäminen tai kiristäminen	431
6.27.4 Enemmistö päätös hybridikokouksen mahdollistamisesta	432
28 § Suostumus yhdenvertaisuusperiaatteesta poikkeamiseen	432
6.28.1 Osakkaan suostumus yhdenvertaisuusperiaatteesta poikkeamiseen	432
6.28.2 Päätöksen hyväksymisen merkitys	433
29 § Päätöksen moittiminen	433
6.29.1 Viittaussäännös yhtiökokouksen päätöksen moittimista koskeviin määräyksiin	433
Kunnossapitoa tai uudistuksia koskevat päätöksentekovaatimukset	433
30 § Päätös kunnossapidosta	433
6.30.1 Yhtiökokouksen päätös kunnossapidosta	433
6.30.2 Kunnossapidosta päättäminen enemmistö päätöksellä	434
31 § Päätös kaikkien osakkeenomistajien rahoittamasta uudistuksesta	435
6.31.1 Yhtiökokouksessa päätettävät uudistukset	435
6.31.2 Enemmistö päätöksellä päätettävät uudistukset	435
32 § Maksuvelvollisuuden muuttaminen kunnossapidon ja uudistuksen osalta	445
6.32.1 Vastikkeen alentaminen eli hyvitys	446
6.32.2 Kustannusten jakaminen tasan osakkaiden kesken	450
6.32.3 Hissin jälkiasennuskustannusten jakaminen, kun hissi rakennetaan kaikkiin porrashuoneisiin	451
6.32.4 Hissin jälkiasennus vain osaan porrashuoneista tai yhtiöön, jossa on kerrostalon lisäksi rivitalo tai muu rakennus	455

6.32.5	Vain tiettyihin huoneistoihin kohdistuva, vain näille etua tuottava uudistus	457
33 §	Päätös muusta uudistuksesta	461
6.33.1	Päätös ajankohdan tavanomaisen tason ylittävästä uudistuksesta	461
6.33.2	Yhtiön hallinnassa olevien tilojen käyttäminen uudistukseen.....	461
6.33.3	Yhtiövastikkeen periminen hankkeeseen suostuneilta osakkailta	462
33 a (16.6.2026/535)	Yhtiövastikkeen maksuperuste sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskevan uudistuksen osalta	462
6.33a.1	Yhtiövastikkeen maksuperuste sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskevissa uudistuksissa.....	463
	Yhtiöjärjestyksen muuttamista, yhtiörakenteen muuttamista ja omaisuuden luovuttamista koskevat päätöksentekovaatimukset.....	464
34 §	Yhtiöjärjestyksen muuttaminen	464
6.34.1	Yhtiöjärjestyksen muuttamista koskeva päätös	464
6.34.2	Varautuminen AOYL 31–33 §:ssä tarkoitettuun uudistukseen	465
6.34.3	Yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröiminen	466
6.34.4	Nimellisarovasta luopuminen.....	467
6.34.5	Vakuutuksen antaminen	467
35 §	Suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen	468
6.35.1	Osakkaan suostumusta edellyttävät yhtiöjärjestyksen muutokset.....	469
6.35.2	Todellisen kulutuksen ottaminen vastikeperusteeksi.....	476
6.35.3	Yhtiövastikeperusteen alentaminen osakehuoneiston käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä	477
6.35.4	Pysäköintipaikan hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin liittyvät yhtiöjärjestyksen muutokset	479
6.35.5	Osakkaan suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen.....	480
36 §	Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen.....	480
6.36.1	Oikeus kohtuullistamiskanteen nostamiseen	481
6.36.2	Kanteen nostamisen edellytykset	481
6.36.3	Yhtiöjärjestyksen muuttamista vastustavien osakkaiden merkitseminen yhtiökokouksen pöytäkirjaan	482
6.36.4	Kanneaika.....	483
6.36.5	Vastaajat ja yhtiön tilaisuus tulla kuulluksi.....	483
6.36.6	Kohtuullistaminen tuomioistuimen päätöksellä	484
37 §	Suostumus toiminnan tai yhtiömuodon muuttamiseen tai lopettamiseen tai omaisuuden luovuttamiseen.....	493
6.37.1	Yksimielisyyttä edellyttävät päätökset.....	493
6.37.2	Vähäinen kiinteistönluovutus.....	494
6.37.3	Kumottu 3 momentti	496

6.37.4	Sulautuminen tilanteessa, jossa sulautumisen toteuttamatta jättäminen olisi kohtuutonta	496
6.37.5	Osakkaan suostumus päätökseen	497
38 §	(16.6.2026/535) Selvitystila ja yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttaminen	497
6.38.1	Päätöksentekotedellytykset selvitystilasta ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta	498
6.38.2	Päätösehdotuksen vähimmäissisältö	501
6.38.3	Riippumattoman asiantuntijan arvio	504
6.38.4	Päätöksen kannattaminen ja vastustaminen	505
6.38.5	Kunnossapitovastuu ja sen rajoittaminen	506
6.38.6	Osakkaan hallintaoikeuden ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden päättyminen	507
	Purkaminen ja uusrakentaminen (8.2.2019/183)	508
39 §	(8.2.2019/183) Päätös purkamisesta ja uusrakentamisesta	508
6.39.1	Päätöksentekotedellytykset ja määräenemmistön laskentatapa	509
6.39.2	Päätöksen vähimmäistiedot ja rekisteröiminen	512
6.39.3	Osakkaan oikeus vaatia omien osakkeiden lunastamista	512
6.39.4	Päätöksenteko osittaisesta purkamisesta	513
6.39.5	Päätöksen kannatus ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen sekä vastustaminen ennen yhtiökokousta	513
6.39.6	Osakkaan hyväksyntä vastaavuudesta ja muista edellytyksistä poikkeamiselle	514
6.39.7	Yhtiön ja osakkaan rajoitettu kunnossapitovastuu päätöksen jälkeen	514
6.39.8	Hanke kahden tai useamman yhtiön toteuttamana	515
6.39.9	Purkavan uusrakentamisen toteutus, johon sisältyy yhtiöiden sulautumisia tai jakautumisia	515
40 §	(8.2.2019/183) Suunnitelma purkamisesta ja uusrakentamisesta	516
6.40.1	Purkamisen ja uusrakentamisen suunnitelma	518
6.40.2	Useamman yhtiön yhteisiä hankkeita koskeva suunnitelma	525
41 §	(8.2.2019/183) Riippumattoman asiantuntijan lausunto	526
6.41.1	Riippumattoman asiantuntijan lausunnon tarkoitus ja edellytykset	526
6.41.2	Lausunnossa arvioitavat seikat	527
6.41.3	Yhtiön velkojen maksukyky	528
42 §	(8.2.2019/183) Osakkeenomistajan oikeus vaatia lunastusta purkamisessa ja uusrakentamisessa	529
6.42.1	Osakkaan oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista	529
6.42.2	Lunastushintana käypä hinta	530
6.42.3	Lunastushinnalle maksettava korko	530
6.42.4	Lunastusvaatimuksen esittämisen ja lunastusasian vireillepanon määräajat	530

6.42.5	Erityistilanteet lunastusmenettelyssä ja yhtiökokouksen päätöksen täytäntöönpanon raukeaminen.....	531
6.42.6	Lunastushinnan maksaminen	532
6.42.7	Lunastajana on asunto-osakeyhtiö tai muu taho	532
6.42.8	Oikeudenkäyntimenettelyn ja oikeudenkäynnin kustannukset..	532
43 §	(8.2.2019/183) Yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastaminen	533
6.43.1	Vähemmistöosakkeiden lunastaminen	534
6.43.2	Äänet ja osakkeet, jotka kuuluvat lunastajalle.....	534
6.43.3	Lunastajan ääniä laskettaessa huomiotta jätettävät seikat.....	535
6.43.4	Se, jota pidetään lunastajana useista lunastajista.....	535
6.43.5	Lunastusoikeuden johdosta tehtävät ilmoitukset ja muut toimenpiteet.....	535
6.43.6	Lunastusoikeutta ja lunastushintaa koskevien erimielisyyksien ratkaisu tuomioistuimessa.....	535
6.43.7	Oikeudenkäyntimenettelyn ja oikeudenkäynnin kustannukset..	536
44 §	(8.2.2019/183) Uskottu mies.....	536
6.44.1	Uskotun miehen rooli ja määrääminen.....	537
6.44.2	Uskotun miehet tehtävät ja rajoitukset	537
6.44.3	Uskotun miehen palkkio ja korvaus sekä selonteko	538
45 §	(8.2.2019/183) Vakuuden asettaminen lunastushinnasta ja lunastushinnan tallettaminen.....	538
6.45.1	Lunastushinnan maksamisesta annettava vakuus	539
6.45.2	Lunastushinnan maksaminen Lupa- ja valvontavirastolle.....	539
6.45.3	Osaakekirjan hallinta vakuuden asettamisen tai lunastushinnan tallettamisen jälkeen.....	540
7	ASUNTO-OSAKEYHTIÖN JOHTO JA EDUSTAMINEN	541
	Yhtiön johto	542
1 §	Hallitus ja isännöitsijä	542
7.1.1	Asunto-osakeyhtiön hallitus ja mahdollinen isännöitsijä.....	542
7.1.2	Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen, huolellisuusveloite ja vahingonkorvausvastuu	544
7.1.3	Yhtiön edustaminen.....	544
	Hallituksen tehtävät ja päätöksenteko	544
2 §	Hallituksen yleiset tehtävät	544
7.2.1	Hallituksen yleiset tehtävät	545
7.2.2	Rajoitukset hallituksen toimivaltaan	553
7.2.3	Kiireelliset toimenpiteet.....	556
7.2.4	Päätösten lainmukaisuuden valvonta	556
3 §	Hallituksen päätöksenteko	557
7.3.1	Päätöksentekomenettely hallituksessa.....	557
7.3.2	Hallituksen päätösvaltaisuus	558

4 §	Hallituksen jäsenen esteellisyys	561
7.4.1	Hallituksen jäsenen esteellisyys osallistua asian käsittelyyn.....	561
7.4.2	Hallituksen jäsenen esteellisyys yhtiön ja kolmannen välisissä tilanteissa	563
7.4.3	Esteellisyys puhevaltaa käytettäessä	563
5 §	Hallituksen kokoontuminen	564
7.5.1	Hallituksen kutsuminen koolle.....	564
7.5.2	Muiden kuin jäsenten läsnäolo hallituksen kokouksissa.....	566
6 §	Hallituksen pöytäkirja ja osakehuoneistoa koskevat asiakirjat (16.6.2026/535)	566
7.6.1	Pöytäkirjan laatiminen ja sisältö	567
7.6.2	Hallituksen pöytäkirjan julkisuus.....	568
7.6.3	Velvollisuus antaa osakehuoneistoa koskevasta asiakirjasta jäljennös	568
7 §	Tehtävien siirtäminen.....	569
7.7.1	Hallituksen päätös isännöitsijän yleisiin tehtäviin kuuluvassa asiassa	570
7.7.2	Hallituksen ja isännöitsijän tehtävien siirtäminen yhtiökokoukselle	571
	Hallituksen jäsenet sekä jäsenyyden alkaminen ja päättyminen.....	571
8 §	Hallituksen jäsenet, varajäsenet ja puheenjohtaja	571
7.8.1	Hallituksen jäsenten lukumäärä.....	571
7.8.2	Hallituksen varajäsenet	572
7.8.3	Hallituksen puheenjohtaja	573
9 §	Hallituksen jäsenten valinta	575
7.9.1	Jäsenten valitseminen yhtiökokouksessa	575
7.9.2	Jäsenten valitseminen muutoin kuin yhtiökokouksessa	576
10 §	Hallituksen jäsenen kelpoisuus.....	577
7.10.1	Hallituksen jäsenen kelpoisuusvaatimukset.....	577
7.10.2	Hallituksen jäsenen asuinpaikkaa koskeva vaatimus.....	578
11 §	Hallituksen jäsenen toimikausi	578
7.11.1	Hallituksen jäsenten toimikausi	578
7.11.2	Toimivalta toimikauden päättymisen jälkeen.....	580
12 §	Hallituksen jäsenen eroaminen.....	580
7.12.1	Hallituksen jäsenen oikeus erota	580
7.12.2	Eroamisen voimaantulo	581
7.12.3	Koko hallituksen eroaminen	581
13 §	Hallituksen jäsenen erottaminen	582
7.13.1	Oikeus erottaa hallituksen jäsen	582
7.13.2	Erotetun jäsenen toimikauden päättyminen	583

14 § Hallituksen täydentäminen.....	583
7.14.1 Säännös hallituksen täydentämisestä.....	583
Hallitusta koskevat muut säännökset	584
15 § Konsernisuhde.....	584
7.15.1 Hallituksen konsernisuhteen muutokseen liittyvät toimet.....	584
16 § Sopimus ainoan osakkeenomistajan kanssa	584
7.16.1 Yhtiön ja sen ainoan osakkaan välisten sopimusten dokumentointi.....	585
Isännöitsijä.....	585
17 § Isännöitsijän yleiset tehtävät	585
7.17.1 Isännöitsijän yleiset tehtävät	586
7.17.2 Isännöitsijän oikeus ryhtyä epätavallisiin tai laajakantoisiin toimiin	588
18 § Isännöitsijän läsnäolo hallituksen kokouksessa.....	588
7.18.1 Isännöitsijän oikeus osallistua hallituksen kokoukseen	588
19 § Isännöitsijään sovellettavat säännökset	589
7.19.1 Hallituksen jäsentä koskevien säännösten soveltaminen isännöitsijään	589
20 § Isännöitsijän valinta, eroaminen ja erottaminen	590
7.20.1 Isännöitsijän valitseminen	590
7.20.2 Isännöitsijänä luonnollinen henkilö tai rekisteröity yhteisö.....	597
7.20.3 Isännöitsijän eroaminen.....	597
7.20.4 Isännöitsijän erottaminen.....	598
21 § Isännöintiyhteisön päävastuullinen isännöitsijä	599
7.21.1 Velvollisuus ilmoittaa päävastuullinen isännöitsijä	599
7.21.2 Päävastuulliselta isännöitsijältä edellytettävä asema	600
7.21.3 Päävastuulliseen isännöitsijään sovellettavat säännökset	600
Edustaminen	600
22 § Hallitus ja isännöitsijä edustajina.....	600
7.22.1 Hallitus yhtiön edustajana.....	600
7.22.2 Isännöitsijä yhtiön edustajana.....	601
23 § Muut edustajat	602
7.23.1 Muiden kuin lakisääteisten edustajien oikeus edustaa asunto-osakeyhtiötä	602
24 § Edustamisoikeuden rajoitukset	604
7.24.1 Rajoitukset edustamisoikeuteen	604
25 § Edustajan toimien sitovuus.....	605
7.25.1 Tilanteet, joissa edustajan tekemä oikeustoimi ei sido yhtiötä....	605
7.25.2 Riittävä osoitus siitä, että kolmas osapuoli tiesi toimivallan ylityksestä	608

26 § Tiedoksiannot yhtiölle	608
7.26.1 Tiedoksianto asunto-osakeyhtiön edustajalle	608
7.26.2 Sijaistiedoksianto	608
Isännöitsijäntodistus sekä kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten säilyttäminen.....	609
27 § (3.2.2023/152) Isännöitsijäntodistus	609
7.27.1 Isännöitsijäntodistus, sen antaja ja saaja	610
7.27.2 Isännöitsijäntodistuksen sisältö	613
7.27.3 Isännöitsijäntodistuksesta perittävä maksu	614
7.27.4 Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta (365/2010)	615
7.27.5 Isännöitsijäntodistukseen liittyvä vastuu	634
28 § Kunnossapitoa tai muutostyötä koskevien ilmoitusten säilyttäminen ja toimittaminen huoneistotietojärjestelmään (3.2.2023/152)	635
7.28.1 Luettelo osakkaiden kunnossapito- ja muutostöistä	635
7.28.2 Oikeus saada jäljennöksiä kunnossapito- ja muutostyöilmoituksista	637
OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO	638
ASIAHAKEMISTO	644