

SISÄLLYS(OSA 2)

LYHENTEET	29
LAINSÄÄDÄNTÖ	31
KIRJALLISUUS	35
8 PÄÄSY OSAKEHUONEISTOON JA OSAKEHUONEISTON OTTAMINEN YHTIÖN HALLINTAAN	37
1 § (16.6.2026/535) Pääsy osakehuoneistoon	37
8.1.1 Huoneistoon pääsyyn oikeutetut ja pääsyn perusteet	38
8.1.2 Osakehuoneistossa käynnin järjestäminen	39
8.1.3 Menettely erimielisyystilanteessa	40
8.1.4 Ilmoitusvelvollisuus sovitusta poikkeavan käynnin yhteydessä	41
8.1.5 Oikeus saada virka-apua	42
8.1.6 Muut tilat	43
2 § Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan	43
8.2.1 Huoneiston hallintaanotto ja hallintaanottoperusteet	43
8.2.2 Vähäisyysarviointi	71
8.2.3 Yhtiökokouksen hallintaanottoa koskevan päätöksen sisältö	72
8.2.4 Hallintaanottoajan kesto	74
3 § Varoituksen antaminen	75
8.3.1 Varoituksen antaja ja sisältö	75
8.3.2 Kumottu momentti varoituksen tiedoksiannosta	81
8.3.3 Kumottu momentti tiedoksiannosta tuntemattomalle osakkaalle tai käyttöoikeuden haltijalle	81
8.3.4 Käytöksen oikaiseminen varoituksen jälkeen ja kulujen korvaaminen	81
8.3.5 Kumottu momentti tiedoksiannosta ETA-alueen ulkopuolella oleskelevalle osakkaalle tai käyttöoikeuden haltijalle	83
3 a § (16.6.2026/535) Varoituksen tiedoksianto	83
8.3a.1 Varoituksen tiedoksianto	84
8.3a.2 Tiedoksianto sähköpostitse tai sähköisellä viestintäkanavalla	88
8.3a.3 Tiedoksianto tuntemattomalle osakkaalle	90
8.3a.4 Tiedoksianto Euroopan talousalueen ulkopuolella asuvalle	90
4 § (16.6.2026/535) Päätöksen tiedoksianto	92
8.4.1 Hallintaanottopäätöksen tiedoksianto	92

5 §	Päätöksen moittiminen ja täytäntöönpano	93
8.5.1	Hallintaanottopäätöksen moittiminen	94
8.5.2	Päätöksen täytäntöönpano	97
8.5.3	Häätöhakemuksen tiedoksianto ETA-alueen ulkopuolella asuvalla osakkaalla	100
6 §	Yhtiön hallintaan otetun osakehuoneiston vuokraaminen	101
8.6.1	Vuokraamismenettely	102
8.6.2	Vuokran käyttäminen ja tilittäminen osakkaalle	105
7 §	Uuden omistajan oikeus saada osakehuoneisto hallintaansa	107
8.7.1	Hallintaan otetun huoneiston siirtyminen uudelle omistajalle ...	107
8 §	(16.6.2026/535) Osakehuoneistoon tai yhtiön tiloihin jätetty omaisuus	109
8.8.1	Osakehuoneistoon tai yhtiön tiloihin jätetyn omaisuuden siirtyminen yhtiön omistukseen	109
8.8.2	Määräaika omaisuuden siirtymiselle ja siirtymisestä ilmoittaminen	111
8.8.3	Omaisuudesta aiheutuu merkittävää haittaa tilojen tai alueen käytölle	111
8.8.4	Omaisuudesta huolehtiminen	112
8.8.5	Muussa laissa olevat poikkeukset	113
8.8.6	Löytötavaralain soveltaminen	113
9	TILINTARKASTUS, TOIMINNANTARKASTUS JA ERITYINEN TARKASTUS	115
	Tilintarkastus	116
1 §	Sovellettava laki	116
9.1.1	Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksessa sovellettavat lait	116
2 §	Tilintarkastajan valinta	118
9.2.1	Tilintarkastusvelvollisuus	119
9.2.2	Tilintarkastajan valinta, erottaminen ja eroaminen	119
3 §	Varatilintarkastaja	121
9.3.1	Asunto-osakeyhtiön velvollisuus valita varatilintarkastaja	121
9.3.2	Varatilintarkastajaan sovellettavat säännökset	121
4 §	Tilintarkastajan toimikausi	121
9.4.1	Toimikausiolettama	122
9.4.2	Yhtiöjärjestyksen määräys toimikaudesta	122
5 §	Velvollisuus valita tilintarkastaja	123
9.5.1	Yhtiön velvollisuus valita tilintarkastaja	123
9.5.2	Patentti- ja rekisterihallituksen määräämä tilintarkastaja	125

Toiminnantarkastus	126
6 § Toiminnantarkastajan valinta ja toimikausi	126
9.6.1 Yhtiön velvollisuus valita toiminnantarkastaja	127
9.6.2 Toiminnantarkastajan valinta määrävähemmistön vaatimuksesta	128
9.6.3 Toiminnantarkastajan valinta yhtiökokouksessa	129
9.6.4 Lupa- ja valvontaviraston määräämä toiminnantarkastaja	130
9.6.5 Toiminnantarkastajan toimikausi	130
7 § Toiminnantarkastajan sijainen	130
9.7.1 Toiminnantarkastajan sijaisen valitseminen	130
8 § Toiminnantarkastajan kelpoisuus ja riippumattomuus	131
9.8.1 Toiminnantarkastajan yleinen kelpoisuus ja esteellisyys	131
9.8.2 Toiminnantarkastajan taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus	133
9.8.3 Toiminnantarkastajan riippumattomuus	134
9 § Toiminnantarkastuksen sisältö	135
9.9.1 Toiminnantarkastuksessa tarkastettavat asiat	135
10 § Toiminnantarkastuskertomus	137
9.10.1 Velvollisuus toiminnantarkastuskertomuksen antamiseen	137
9.10.2 Toiminnantarkastuskertomuksen sisältö	137
9.10.3 Este lausunnon antamiselle	138
9.10.4 Toiminnantarkastajan huomautukset	139
9.10.5 Toiminnantarkastuskertomuksen luovuttaminen	139
11 § Palkkio ja muut kustannukset	139
9.11.1 Toiminnantarkastajan oikeus palkkioon ja tarkastuskustannusten kattaminen	140
12 § Toiminnantarkastajan tietojensaantioikeus, tietojenantovelvollisuus ja salassapitovelvollisuus	140
9.12.1 Toiminnantarkastajan tietojensaantioikeus	141
9.12.2 Toiminnantarkastajan läsnäolo-oikeus kokouksissa	141
9.12.3 Toiminnantarkastajan tiedonantovelvollisuus yhtiökokouksessa	142
9.12.4 Toiminnantarkastajan muu tiedonanto-oikeus	142
9.12.5 Vahingonkorvausvelvollisuus	143
Erityinen tarkastus	143
13 § Erityisen tarkastuksen määrääminen	143
9.13.1 Erityisen tarkastuksen hakeminen	144
9.13.2 Ehdotus erityisen tarkastuksen toimittamisesta	145
9.13.3 Lupa- ja valvontaviraston asema ja tehtävät erityisessä tarkastuksessa	146

14 § (16.6.2026/535) Erityinen tarkastaja	148
9.14.1 Erityisen tarkastajan kelpoisuus ja häneen sovellettavat säännökset	148
14 a § (16.6.2026/535) Toimielinten velvollisuus avustaa erityistä tarkastajaa	149
9.14a.1 Hallituksen ja isännöitsijän velvollisuus erityisen tarkastajan avustamiseen	149
15 § (16.6.2026/535) Tarkastuslausunto	150
9.15.1 Erityisen tarkastuksen tarkastuslausunto	150
9.15.2 Tarkastuslausunnon toimittaminen osakkaille ja nähtävilläpito	151
16 § (16.6.2026/535) Palkkio ja muut kustannukset	151
9.16.1 Erityisestä tarkastuksesta maksettava palkkio ja tarkastuksen kustannusten kattaminen	151
10 OMA PÄÄOMA, TILINPÄÄTÖS, TOIMINTAKERTOMUS JA KONSERNI	155
Oma pääoma	156
1 § Oman pääoman lajit ja käyttö	156
10.1.1 Oman pääoman lajit	156
10.1.2 Sidottu oma pääoma	156
10.1.3 Vapaa oma pääoma	157
10.1.4 Vararahaston esittäminen omassa pääomassa	157
10.1.5 Oman pääoman jakaminen ja muu käyttäminen	158
2 § Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	158
10.2.1 SVOP-rahaston käyttö	158
Tilinpäätös ja toimintakertomus	159
3 § Kirjanpitolain soveltaminen	159
10.3.1 Tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sovellettavat lait	159
4 § Tilikausi	160
10.4.1 Asunto-osakeyhtiön tilikauden määrittäminen ja sen muuttaminen	160
5 § Toimintakertomus	161
10.5.1 Yhtiön velvollisuus laatia toimintakertomus	161
10.5.2 AOYL:n edellyttämät toimintakertomustiedot	161
6 § Toimintakertomuksen tiedot rakenne- ja rahoitusjärjestelyistä	165
10.6.1 Tiedot rakenne- ja rahoitusjärjestelyistä	165
7 § Toimintakertomuksen tiedot omista osakkeista	166
10.7.1 Velvollisuus ilmoittaa omia osakkeita koskevat tiedot	167
10.7.2 Omista osakkeista ilmoitettavat tiedot	167
10.7.3 Yhtiön hallussa ja panttina olevat osakkeet sekä lähipiirisäännökset	167

8 §	Konsernitilinpäätös	168
10.8.1	Säännökset konsernitilinpäätöksen laatisesta	168
10.8.2	Konsernitilinpäätöksen laatisvelvollisuus, jos emoyhtiö jakaa varoja	168
9 §	Kirjanpitolautakunnan ohjeet ja lausunnot	169
10.9.1	Määräys KILAn ohjeista ja lausunnoista	169
	Konserni	169
10 §	Konserni	169
10.10.1	Konsernin määritelmä	169
10.10.2	Jaettu ja välillinen määräysvalta	170
10.10.3	Viittaussäännöksen selventäminen	170
11	VAROJEN JAKAMINEN	171
	Yleiset säännökset	171
1 §	Varojenjakotavat	171
11.1.1	Varojenjakotilanteet	172
11.1.2	Laiton varojenjakot	173
11.1.3	Kielto varojenjakot ennen rekisteröintiä	173
2 §	Maksukyvyn säilyttäminen	173
11.2.1	Maksukykyä uhkaavan varojenjaon kielto	173
3 §	Jaon perustuminen tilinpäätökseen	174
11.3.1	Tilinpäätökseen perustuva varojenjakot	175
4 §	Velvollisuus varojen palauttamiseen	175
11.4.1	Säännös jaettujen varojen palauttamisesta	175
	Osinko ja vapaan oman pääoman rahaston jakaminen	176
5 §	Jaettava määrä	176
11.5.1	Säännös jaettavan vapaan oman pääoman määrästä	176
6 §	Päätöksentekot	177
11.6.1	Yhtiökokouksen päätös varojen jakamisesta	177
11.6.2	Hallituksen valtuuttaminen päättämään varojen jakamisesta	178
11.6.3	Jakopäätöksen sisältö	178
11.6.4	Vapaan oman pääoman jakot kaikkien osakkaiden suostumuksella	178
	Muut säännökset	179
7 §	Lainan ja vakuuden antamista koskevat rajoitukset	179
11.7.1	Rajoitukset yhtiön lainan ja vakuuden antamiselle	179
11.7.2	Laina tai vakuus lähipiirille	180
8 §	Yhtiön lähipiiri	180
11.8.1	Lähipiiri	181
11.8.2	Lähipiirin laskentatapa	182
11.8.3	Tuottamusolettama	182

IV OSA PERUSTAMINEN JA RAHOITUS 183

12 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN PERUSTAMINEN 185

Yleiset säännökset 186

1 § Perustamissopimus 186

12.1.1 Perustamissopimuksen muoto ja allekirjoittaminen 186

12.1.2 Osakkeiden merkintä 187

12.1.3 Yhtiön johdon sekä tilin- ja toiminnantarkastajan tehtävien
alkaminen.....188

2 § Perustamissopimuksen sisältö 188

12.2.1 Perustamissopimuksessa mainittavat asiat 188

12.2.2 Yhtiöjärjestys ja tilikausi 193

12.2.3 Yhtiön muu johto ja tilintarkastajat 193

3 § Merkintähinta 194

12.3.1 Merkintähinnan merkitseminen 194

Osakkeen maksaminen 194

4 § Rahamaksu 194

12.4.1 Osakkeen merkintähinnan maksaminen rahalla.....194

5 § Apportti.....195

12.5.1 Apporttiomaisuus.....195

12.5.2 Apporttiomaisuus perustamissopimuksessa 196

12.5.3 Maksuehtoinen hankinta 197

6 § Maksuviivästyksen seuraamukset 198

12.6.1 Maksuviivästyksen seuraamukset ja osakkeen kadusoiminen.....198

12.6.2 Perimiskulut ja kiinteä korvaus.....199

Rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset 199

7 § Yhtiön rekisteröiminen 199

12.7.1 Rekisteröinnin määräaika 200

12.7.2 Maksettujen osakkeiden ilmoittaminen rekisteröitäviksi 200

12.7.3 Rekisteri-ilmoituksen liitteet 201

12.7.4 Apporttiomaisuudella tapahtunutta maksua koskeva
lausunto.....202

8 § Rekisteröimisen oikeusvaikutukset.....203

12.8.1 Asunto-osakeyhtiön rekisteröimisen oikeusvaikutukset 203

12.8.2 Sivullisten luottamus rekisterimerkintöihin 203

9 § Toiminta ennen rekisteröimistä 204

12.9.1 Asunto-osakeyhtiön toiminta ennen rekisteröimistä 204

12.9.2 Vastuu toimista 204

12.9.3 Hallituksen ja isännöitsijän puhevalta.....204

10 § Oikeustoimet rekisteröimättömän yhtiön kanssa 205

12.10.1 Oikeustoimet rekisteröimättömän asunto-osakeyhtiön kanssa ..205

11 § Perustamisen raukeaminen	205
12.11.1 Asunto-osakeyhtiön perustamisen raukeaminen	205
12.11.2 Maksun palautus raukeamisen jälkeen	206
13 OSAKEANTI	207
Yleiset säännökset	208
1 § Osakeanti	208
13.1.1 Osakeannin määritelmä	208
13.1.2 Maksullinen tai maksuton osakeanti	209
2 § Päätöksentekoa koskevat yleiset säännökset	209
13.2.1 Osakeannista päättäminen yhtiökokouksessa	209
13.2.2 Yhtiökokouksen valtuutus hallitukselle	210
13.2.3 Yhtiökokouskutsu ja kokousasiakirjat	211
3 § Oikeus osakkeisiin	212
13.3.1 Osakkaiden etuoikeus osakkeisiin	212
13.3.2 Yhtiöjärjestyksen määräys	213
13.3.3 Suunnattu osakeanti	213
4 § Kutsu suunnatusta annista päättävään kokoukseen	214
13.4.1 Suunnatun osakeannin mainitseminen yhtiökokouskutsussa	215
Maksullinen osakeanti	215
5 § Päätöksen sisältö	215
13.5.1 Maksullista osakeantia koskevan päätöksen sisältö	216
13.5.2 Suksessiivimerkintä	219
13.5.3 Osakkeiden lukumäärän määrittäminen	219
13.5.4 Yhtiöjärjestyksen muutos	220
13.5.5 Vähimmäismerkintäaika muussa kuin suunnatussa osakeannissa	220
6 § Merkintähinta	220
13.6.1 Uuden osakkeen merkintähinta	221
13.6.2 Yhtiön hallusta luovutettavasta omasta osakkeesta maksettava määrä	221
7 § Osakkeenomistajan oikeus saada tietoja	222
13.7.1 Ilmoitus osakkaille	222
13.7.2 Poikkeus ilmoitusvelvollisuudesta	223
13.7.3 Saatavilla olevat tiedot	223
13.7.4 Hallituksen osakeantipäätöksen ilmoittaminen osakkaille	224
8 § Merkintä	224
13.8.1 Merkinnän todisteellisuus	224
9 § Merkintähintasaaminen	225
13.9.1 Merkintähintasaamisen luovuttaminen tai panttaaminen	225
13.9.2 Merkintähinnan kuittaaminen	225

10 § Rahamaksu	226
13.10.1 Rahana maksettavan merkintähinnan maksaminen.....	226
11 § Apportti.....	226
13.11.1 Merkintähinnan maksaminen kokonaan tai osittain muulla omaisuudella kuin rahalla.....	227
13.11.2 Apporttiehdon maininta osakeantipäätöksessä	227
13.11.3 Vastaehto omaisuuden tai palveluiden hankkimisesta.....	228
12 § Maksuviivästyksen seuraamukset	229
13.12.1 Maksuviivästyksen seuraamukset ja osakkeen kadusoiminen.....	229
13.12.2 Korvaus laiminlyönnistä.....	230
13 § Uusien osakkeiden rekisteröiminen.....	230
13.13.1 Edellytykset uusien osakkeiden rekisteröinnille.....	231
13.13.2 Rekisteröinnin määräaika	232
13.13.3 Rekisteri-ilmoituksen liitteet	233
13.13.4 Apporttilausunto.....	234
13.13.5 Uusien osakkeiden rekisteröiminen.....	234
14 § Rekisteröimisen oikeusvaikutukset.....	235
13.14.1 Osakkeen rekisteröinnin oikeusvaikutukset.....	235
13.14.2 Osakemerkintään liittyviin ehtoihin vetoaminen	235
15 § (28.12.2018/1330) Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttaminen.....	236
13.15.1 Asunto-osakeyhtiön omien osakkeiden luovuttaminen	236
Maksuton osakeanti.....	236
16 § Päätöksen sisältö.....	236
13.16.1 Maksutonta osakeantia koskevan päätöksen sisältö	236
13.16.2 Hallintaoikeuteen liittyvien tietojen ilmoittaminen.....	237
17 § Rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset	238
13.17.1 Maksuttoman osakeannin rekisteröiminen	239
13.17.2 Osakkeen tuottamat oikeudet	239
18 § Maksuton osakeanti yhtiölle	239
13.18.1 Osakeanti asunto-osakeyhtiölle itselleen.....	239
14 OPTIO-OIKEUDET JA MUUT ERITYISET OIKEUDET	
OSAKKEISIIN	241
1 § Optio-oikeudet ja muut erityiset oikeudet.....	241
14.1.1 Optio-oikeus uusiin tai yhtiön hallussa oleviin osakkeisiin	242
14.1.2 Optio-oikeus velkojalle.....	242
2 § Päätöksenteko.....	243
14.2.1 Päätös yhtiökokouksessa	243
14.2.2 Hallituksen valtuutus	243
14.2.3 Päätös määränemmistöllä	244

3 §	Päätöksen sisältö	244
14.3.1	Optio-oikeuksien ja muiden erityisten oikeuksien antamista koskevan päätöksen sisältö.....	245
14.3.2	Oikeudet sulautumis- ja jakautumistilanteissa	246
14.3.3	Merkintähinnan kirjaaminen	246
4 §	Osakkeenomistajan oikeus saada tieto	246
14.4.1	Optio-oikeuksien tai muiden erityisten oikeuksien antamisesta tiedottaminen	247
5 §	Oikeuksien merkintä	247
14.5.1	Optio-oikeuksien ja muiden erityisten oikeuksien merkintätapa.....	247
6 §	Vastikkeen suorittaminen yhtiölle	247
14.6.1	Vastikkeen suorittamiseen sovellettavat säännökset	247
7 §	Osakkeiden antaminen	248
14.7.1	Osakkeiden antamiseen sovellettavat säännökset.....	248
14.7.2	Uuden osakkeen rekisteröinnin määräaika	248
15	OSAKEPÄÄÖMAN KOROTTAMINEN	249
1 §	Korottamisen tavat	249
15.1.1	Osakepääoman korottamisen tavat.....	249
2 §	Rahastokorotus	251
15.2.1	Yhtiökokouksen päätös rahastokorotuksesta	252
15.2.2	Hallituksen valtuutus päättää rahastokorotuksesta	252
15.2.3	Rahastokorotusta koskevan päätöksen sisältö	253
3 §	Osakepääomasijoitus	253
15.3.1	Osakepääomasijoituksesta päättäminen	254
15.3.2	Osakepääomasijoituksen maksaminen	254
4 §	Korotuksen rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset	255
15.4.1	Uusien osakkeiden merkintähinnalla tehtävän osakepääomakorotuksen rekisteröinti.....	255
15.4.2	Muun osakepääomakorotuksen rekisteröinti	255
15.4.3	Korotuksen maksaminen apportiomaisuudella.....	257
15.4.4	Osakepääoman korotuksen rekisteröinnin oikeusvaikutukset	257
16	PÄÄÖMALAINA	259
1 §	Takasijaisuus ja muut lainaehdot	259
16.1.1	Pääömalainan määritelmä	260
16.1.2	Rinnastus laittomaan varojenjakoon	261
16.1.3	Pääömalainan velkojien suoja	261
2 §	Muut säännökset	262
16.2.1	Pääömalainasopimuksen muoto	262
16.2.2	Pääömalainan koron maksaminen.....	262

16.2.3	Pääomalainojen oikeus yhtiön varoihin	262
16.2.4	Pääomalainojen kirjaaminen taseeseen	263

V OSA OSAKEPÄÄOMAN ALENTAMINEN JA OMAT OSAKKEET 265

17 OSAKEPÄÄOMAN ALENTAMINEN 267

1 §	Päätöksenteko	268
17.1.1	Yhtiökokouksen päätös osakepääoman alentamisesta	268
17.1.2	Alentamispäätöksessä mainittavat asiat.....	269
17.1.3	Päätöksenteko erityistilanteissa.....	269
2 §	Velkojensuojamenettely	270
17.2.1	Oikeus velkojensuojamenettelyn käyttöön.....	270
17.2.2	Osakepääoman alentaminen tappion kattamiseksi.....	271
3 §	Rekisteri-ilmoitus ja kuulutuksen hakeminen	272
17.3.1	Osakepääoman alentamisen rekisteröinti ja kuulutuksen hakeminen	272
4 §	Kuulutus velkojille	273
17.4.1	Julkinen kuulutus velkojille	273
17.4.2	Ilmoitus tunnetuille velkojille	273
17.4.3	Vastustuksista ilmoittaminen yhtiölle	274
5 §	Rekisteröinnin edellytykset	274
17.5.1	Rekisteröimisen edellytykset	274
17.5.2	Osakepääoman alentamisen vastustuksen merkitys.....	274
17.5.3	Osakepääoman alentamisen voimaantulo	275
6 §	Muu osakepääoman alentamisen rekisteröiminen	275
17.6.1	Muu osakepääoman alentamisen rekisteröiminen	275
17.6.2	Alentamisen ja korotuksen samanaikainen rekisteröiminen.....	276
7 §	Velkojensuojamenettelyn soveltaminen yhtiöjärjestyksen muuttamiseen	276
17.7.1	Velkojensuojamenettely ja yhtiöjärjestyksen muuttaminen	276

18 YHTIÖN OMAT OSAKKEET 279

	Yleiset säännökset	279
1 §	Hankkiminen, lunastaminen ja pantiksi ottaminen	279
18.1.1	Hankkiminen, lunastaminen ja pantiksi ottaminen	280
18.1.2	Hankkiminen ja lunastaminen sidotulla pääomalla	281
2 §	(16.6.2026/535) Soveltamisalan rajoitus	283
18.2.1	Rajoitus omien osakkeiden hankkimista, lunastusta ja pantiksi ottamista koskeviin säännöksiin	283

2 a § (16.6.2026/535) Erityinen osakkeiden lunastusehto	284
18.2a.1 Yhtiön velvollisuus pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden lunastamiseen	284
18.2a.2 Menettely pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden lunastamisessa	285
18.2a.3 Kielto yhtiöjärjestyksen poikkeaville määräajoille	286
18.2a.4 Lunastus jakokelpoisilla varoilla	286
3 § Pitäminen, mitätöinti ja luovutus	286
18.3.1 Omien osakkeiden pitäminen, mitätöinti ja luovutus	286
18.3.2 Säännökset omien osakkeiden luovuttamisesta ja mitätöinnistä	286
Omien osakkeiden hankkiminen ja lunastaminen	287
4 § Päätöksentekoa koskevat säännökset	287
18.4.1 Omien osakkeiden hankinnasta tai lunastamisesta päättäminen	287
18.4.2 Yhdenvertaisuus omia osakkeita hankittaessa tai lunastettaessa	290
18.4.3 Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankinnasta tai lunastuksesta	290
18.4.4 Yhtiökokouskutsu ja kokousasiakirjat	291
5 § Hankkimis- ja lunastamispäätöksen sisältö	291
18.5.1 Omien osakkeiden hankkimis- ja lunastamispäätöksessä mainittavat asiat	292
6 § Osakkeiden mitätöiminen sekä luovuttaminen eräissä tilanteissa ...	294
18.6.1 Yhtiön omien osakkeiden mitätöiminen	295
18.6.2 Lainvastaisesti hankitut tai lunastetut osakkeet	295
18.6.3 Mitätöinti, kun luovutusta ei ole tapahtunut	296
Omien osakkeiden pantiksi ottaminen ja merkitseminen	296
7 § Omat osakkeet panttina	296
18.7.1 Päätös osakkeiden pantiksi ottamisesta	296
18.7.2 Panttina olevien omien osakkeiden myyminen	297
8 § Omien ja emoyhtiön osakkeiden merkintä	297
18.8.1 Merkintäkielto	297
18.8.2 Merkintä yhtiön tai tytäryhteisön lukuun	298
18.8.3 Maksuton osakeanti	298

VI OSA YHTIÖRAKENTEEN MUUTTAMINEN JA PURKAMINEN 299

19 SULAUTUMINEN 301

Sulautumisen määritelmä ja toteuttamistavat.....302

1 § Sulautuminen 302

19.1.1 Asunto-osakeyhtiön sulautuminen toiseen yhtiöön 302

19.1.2 Osakeyhtiölain soveltaminen sulautumisessa 304

19.1.3 Sulautuminen osuuskuntaan tai asumisoikeusyhdistykseen 305

2 § Sulautumisen toteuttamistavat 305

19.2.1 Absorptiosulautuminen ja kombinaatiosulautuminen 305

19.2.2 Tytäryhtiösulautuminen.....306

19.2.3 Kolmikantasulautuminen 306

19.2.4 Sulautumiseen osallistuva yhtiö 307

Sulautumissuunnitelma ja tilintarkastajan lausunto 307

3 § Sulautumissuunnitelma 307

19.3.1 Sulautumissuunnitelman laatiminen 308

19.3.2 Sulautumissuunnitelman vähimmäissisältö.....309

19.3.3 Tytäryhtiösulautumisen sulautumissuunnitelman sisältö.....319

4 § Tilintarkastajan lausunto 319

19.4.1 Tilintarkastajan lausunto sulautumiseen osallistuville yhtiöille...320

19.4.2 Suppea lausunto 321

Sulautumissuunnitelman rekisteröiminen ja kuulutus velkojille 322

5 § Sulautumissuunnitelman rekisteröiminen 322

19.5.1 Sulautumissuunnitelman rekisteröinnin ajankohta 322

19.5.2 Sulautumissuunnitelman rekisteri-ilmoituksen tekijät.....323

19.5.3 Sulautumisen raukeaminen 323

6 § Kuulutus velkojille 323

19.6.1 Velkojien vastustus 323

19.6.2 Julkinen kuulutus velkojille 324

19.6.3 Kuulutus vastaanottavan yhtiön velkojille.....324

7 § Yhtiön kirjallinen ilmoitus velkojille 324

19.7.1 Kuulutuksesta ilmoittaminen velkojille.....325

8 § Yrityssaneeraus.....325

19.8.1 Yrityssaneerauksen vaikutus sulautumiseen.....326

19.8.2 Sulautumissuunnitelma ja sen liitteet
saneerausohjelmaehdotuksen osana.....326

Sulautumisesta päättäminen 326

9 § Toimivaltainen elin ja päätöksen ajankohta 326

19.9.1 Sulautumispäätös sulautuvassa yhtiössä 326

19.9.2	Sulautumispäätös vastaanottavassa yhtiössä.....	327
19.9.3	Sulautumisesta päättävän yhtiökokouksen ajankohta.....	328
10 §	Ilmoitus optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille	329
19.10.1	Lunastusoikeudesta ilmoittaminen optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille.....	329
11 §	Asiakirjojen nähtävänä pitäminen ja lähettäminen	329
19.11.1	Asiakirjat, jotka on pidettävä nähtävänä ennen sulautumisesta päättävää yhtiökokousta	330
19.11.2	Kolmikantasulautumisen nähtävänä pidettävät asiakirjat	331
12 §	Sulautumispäätöksen oikeusvaikutukset.....	331
19.12.1	Sulautumispäätöksen vaikutus sulautumisvastikkeeseen	331
19.12.2	Päätös sulautumisen hylkäämisestä	332
	Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastaminen.....	333
13 §	Lunastaminen	333
19.13.1	Lunastusvaatimusten esittäminen	333
19.13.2	Lunastusoikeudesta ja -ehdoista neuvottelemineen	334
19.13.3	Lunastushinta.....	334
19.13.4	Lunastushinnan maksaminen	335
19.13.5	Vastuu lunastushinnasta	335
	Sulautumisen täytäntöönpano ja oikeusvaikutukset.....	335
14 §	Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta	335
19.14.1	Sulautumissuunnitelman täytäntöönpanosta ilmoittaminen.....	336
19.14.2	Täytäntöönpanoilmoitus tytäryhtiösulautumisessa	338
19.14.3	Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta absorptiosulautumisessa	338
19.14.4	Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta kombinaatiosulautumisessa	338
15 §	Rekisteröimisen edellytykset	339
19.15.1	Sulautumisen rekisteröinnin edellytykset.....	339
19.15.2	Velkojan vastustus	339
19.15.3	Yhtiön selvitystilan vaikutus sulautumiseen	340
19.15.4	Yrityskiinnitysten vaikutus sulautumisen rekisteröintiin	340
16 §	Sulautumisen oikeusvaikutukset	341
19.16.1	Yleisseuraanto.....	341
19.16.2	Sulautumisen vaikutus kirjanpidossa	342
19.16.3	Oikeus sulautumisvastikkeeseen.....	342
19.16.4	Sulautumisvastikkeen vanhentuminen	343

17 § Lopputilitys	344
19.17.1 Lopputilityksen laatimisvelvollisuus	344
19.17.2 Lopputilityksen vahvistaminen	344
19.17.3 Lopputilityksen rekisteröiminen	344
18 § Sulautumisen peruuntuminen	345
19.18.1 Sulautumisen peruuntuminen tuomioistuimen päätöksellä	345
Keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovellettavat säännökset	345
19 § Rajat ylittävät sulautumiset	345
19.19.1 Rajat ylittävä sulautuminen keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä	346
20 JAKAUTUMINEN	347
Jakautumisen määritelmä ja toteuttamistavat	348
1 § Jakautuminen	348
20.1.1 Jakautumisen määritelmä	348
20.1.2 Osakeyhtiölain soveltaminen	350
2 § Jakautumisen toteuttamistavat	351
20.2.1 Kokonaisjakautuminen ja osittaisjakautuminen	351
20.2.2 Jakautuminen toimivaan yhtiöön ja jakautuminen perustettavaan yhtiöön	351
20.2.3 Jakautumiseen osallistuvat yhtiöt	352
Jakautumissuunnitelma ja tilintarkastajan lausunto	352
3 § Jakautumissuunnitelma	352
20.3.1 Jakautumissuunnitelman laatiminen	353
20.3.2 Jakautumissuunnitelman sisältö	354
4 § Tilintarkastajan lausunto	364
20.4.1 Lausunnon antaminen	364
20.4.2 Suppea lausunto osakkaiden suostumuksilla	365
Jakautumissuunnitelman rekisteröiminen ja kuulutus velkojille	366
5 § Jakautumissuunnitelman rekisteröiminen	366
20.5.1 Jakautumissuunnitelman rekisteröinnin ajankohta	366
20.5.2 Ilmoituksen tekijät	366
20.5.3 Jakautumisen raukeaminen	366
6 § Kuulutus velkojille	367
20.6.1 Velkojien vastustus	367
20.6.2 Julkinen kuulutus velkojille	367
20.6.3 Kuulutus vastaanottavan yhtiön velkojille	368
7 § Yhtiön kirjallinen ilmoitus velkojille	368
20.7.1 Kuulutuksesta ilmoittaminen velkojille	368

8 § Yrityssaneeraus	369
20.8.1 Yrityssaneerauksen vaikutus jakautumiseen	369
20.8.2 Jakautumissuunnitelma saneerausohjelmaehdotuksen liitteenä	370
Jakautumisesta päättäminen	370
9 § Toimivaltainen elin ja päätöksen ajankohta	370
20.9.1 Jakautumispäätös jakautuvassa yhtiössä	370
20.9.2 Jakautumispäätös vastaanottavassa yhtiössä	371
20.9.3 Jakautumispäätöksen ajankohta	371
10 § Ilmoitus optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille	372
20.10.1 Optio-oikeuksien ja muiden erityisten oikeuksien haltijoille ilmoittaminen	372
11 § Asiakirjojen nähtävänä pitäminen ja lähettäminen	372
20.11.1 Asiakirjat, jotka tulee pitää nähtävinä ennen jakautumisesta päättävää yhtiökokousta	373
12 § Jakautumispäätöksen oikeusvaikutukset	374
20.12.1 Jakautumispäätöksen vaikutus jakautumisvastikkeeseen	374
20.12.2 Jakautumissuunnitelman mukainen päätös	375
Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastaminen	376
13 § Lunastaminen	376
20.13.1 Lunastusvaatimusten esittäminen	376
20.13.2 Lunastusmenettely	377
20.13.3 Lunastushinnan määrittely	377
20.13.4 Lunastushinnan maksaminen	378
20.13.5 Vastuu lunastushinnasta	378
Jakautumisen täytäntöönpano ja oikeusvaikutukset	379
14 § Ilmoitus jakautumisen täytäntöönpanosta	379
20.14.1 Jakautumisen täytäntöönpanosta ilmoittaminen rekisteriviranomaisille	379
20.14.2 Ilmoitus jakautumisen täytäntöönpanosta, kun kyse on jakautumisesta toimivaan yhtiöön	381
20.14.3 Ilmoitus jakautumisen täytäntöönpanosta, kun kyse on jakautumisesta perustettavaan yhtiöön	381
15 § Rekisteröimisen edellytykset	382
20.15.1 Jakautumisen rekisteröinnin edellytykset	382
20.15.2 Velkojan vastustus	383
20.15.3 Yhtiön selvitystilän vaikutus jakautumiseen	383
20.15.4 Yrityskiinnitysten asema jakautumisessa	383

16 § Jakautumisen oikeusvaikutukset	384
20.16.1 Yleisseuraanto	385
20.16.2 Jakautumisen vaikutus kirjanpitoon	386
20.16.3 Oikeus jakautumisvastikkeeseen	386
20.16.4 Jakautumisvastikkeen vanhentuminen	387
20.16.5 Tuntemattomat varat	387
20.16.6 Vastuu jakautuvan yhtiön velasta	388
17 § Lopputilitys	388
20.17.1 Lopputilityksen laatimisvelvollisuus	389
20.17.2 Lopputilityksen vahvistaminen	389
20.17.3 Lopputilityksen rekisteröiminen	389
18 § Jakautumisen peruuntuminen	389
20.18.1 Jakautumisen peruuntuminen tuomioistuimen päätöksellä	390
Keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovellettavat säännökset	390
19 § Rajat ylittävät jakautumiset	390
20.19.1 Rajat ylittävä jakautuminen keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä	390
21 ASUMISYHTEISÖMUODON MUUTTAMINEN	391
1 § Yhteisömuodon muuttaminen	391
21.1.1 Asunto-osakeyhtiön muuttaminen muuksi osakeyhtiöksi	391
21.1.2 Asunto-osakeyhtiön muuttaminen osuuskunnaksi	392
21.1.3 Kiinteistöosakeyhtiön muuttaminen asunto-osakeyhtiöksi	392
2 § Päätöksenteko	395
21.2.1 Yhteisömuodon muuttamisesta päättäminen	395
21.2.2 Osuuskunnaksi muuttamista koskeva päätös	396
3 § Päätöksen rekisteröiminen	397
21.3.1 Yhteisömuodon muuttamista koskevan päätöksen rekisteröinti	397
4 § Kuulutus velkojille	397
21.4.1 Julkinen kuulutus velkojille	398
21.4.2 Ilmoitus tunnetuille velkojille	398
21.4.3 Vastustuksista ilmoittaminen yhtiölle	398
5 § Rekisteröimisen edellytykset	399
21.5.1 Yhteisömuodon muutoksen rekisteröinnin edellytykset	399
21.5.2 Yhteisömuodon muutoksen raukeaminen	399
21.5.3 Selvitystilan vaikutus yhteisömuodon muuttamiseen	400
21.5.4 Yhteisömuodon muutoksen voimaantulo	400

22 YHTIÖN PURKAMINEN	401
Yleiset säännökset	402
1 § Purkaminen	402
22.1.1 Yhtiön purkaminen.....	402
22.1.2 Konkurssiin asetetun yhtiön purkautuminen	402
22.1.3 Purkautuminen sulautumisen tai jakautumisen seurauksena	402
2 § Rekisteristä poistaminen	403
22.2.1 Rekisteriviranomaisen velvollisuus poistaa yhtiö rekisteristä.....	403
Päätöksenteko	404
3 § Yhtiön päätös selvitystilaan asettamisesta	404
22.3.1 Yhtiökokouksen päätös selvitystilaan asettamisesta	404
22.3.2 Kokouskutsu ja kokousasiakirjat	404
4 § Määräminen selvitystilaan tai poistettavaksi rekisteristä	405
22.4.1 Yhtiön määrääminen selvitystilaan tai poistettavaksi rekisteristä.....	405
22.4.2 Virheen korjaaminen.....	406
5 § Korjauskehoitus	406
22.5.1 Kehotus rekisteritietojen korjaamiseen	406
22.5.2 Kehotuksen rekisteröiminen.....	407
6 § Vireillepano-oikeus	407
22.6.1 Tahot, joilla on vireillepano-oikeus	408
Selvitysmenettely.....	408
7 § Selvitysmenettelyn tarkoitus	408
22.7.1 Selvitysmenettelyn tarkoitus	408
22.7.2 Konkurssihakemus velkojen yllittäessä varat	409
8 § Selvitystilan alkaminen	409
22.8.1 Yhtiökokouksen päätös selvitystilan aloittamisesta.....	409
9 § Selvitysmiesten valinta, määrääminen ja tehtävät	410
22.9.1 Selvitysmiesten valinta ja määrääminen	410
22.9.2 Selvitysmiesten tehtävät.....	411
22.9.3 Toimikelpoisen selvitysmiehen määrääminen.....	411
10 § Selvitystilan ja selvitysmiehen rekisteröiminen.....	411
22.10.1 Selvitysmiesten velvollisuus tehdä ilmoitus rekisteriin	412
11 § Tilinpäätös selvitystilaa edeltävältä ajalta	412
22.11.1 Selvitysmiesten velvollisuus laatia tilinpäätös ja tarkastuttaa se	412
12 § Yhtiökokous selvitystilan aikana	413
22.12.1 Yhtiökokouksen pitäminen selvitystilan aikana	413

13 § Tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastus, toiminnantarkastus ja erityinen tarkastus	413
22.13.1 Selvitysmiesten laatima tilinpäätös ja toimintakertomus	414
22.13.2 Tilintarkastajat, toiminnantarkastajat ja erityinen tarkastus	414
14 § Julkinen haaste velkojille	414
22.14.1 Velvollisuus hakea julkinen haaste velkojille	415
15 § Velkojen maksaminen, omaisuuden jakaminen ja jaon moittiminen	416
22.15.1 Yhtiön velkojen maksaminen	416
22.15.2 Omaisuudenjaon moittiminen	417
22.15.3 Jako-osuussaatavan vanhentuminen	417
16 § Lopputilitys	417
22.16.1 Selvitysmiesten velvollisuus tehdä lopputilitys	418
22.16.2 Lopputilityksen tarkastaminen yhtiökokouksessa ja rekisteröiminen	418
17 § Purkautuminen	419
22.17.1 Yhtiön purkautuminen ja sen rekisteröinti	419
22.17.2 Purkautumisen oikeusvaikutukset	419
18 § Selvitystilan jatkaminen ja jälkiselvitys	420
22.18.1 Selvitystilan jatkaminen	420
22.18.2 Jälkiselvitys	421
22.18.3 Selvitystilan päättyminen varojen puutteeseen	421
19 § Selvitystilan lopettaminen ja toiminnan jatkaminen	421
22.19.1 Päätös selvitystilan lopettamisesta	422
22.19.2 Yhtiön johdon valinta	422
22.19.3 Rekisteröinti	422
Rekisteristä poistaminen	423
20 § Rekisteristä poistamisen ajankohta	423
22.20.1 Rekisteristä poistamisen voimaantulo	423
21 § Rekisteristä poistetun yhtiön edustaminen	423
22.21.1 Rekisteristä poistetun yhtiön edustajat	423
22.21.2 Rekisteristä poistetun yhtiön tiedoksiannot	424
22 § Rekisteristä poistetun yhtiön oikeudellinen asema	424
22.22.1 Rekisteristä poistettuun yhtiöön sovellettavat säännökset ja yhtiön edustajat	424
22.22.2 Rekisteristä poistetun yhtiön edustajan toimet	425
22.22.3 Varojen jakaminen	425
22.22.4 Rekisteristä poistamisen jälkeiset selvitystoimet	425

Yhtiön varojen vähentyminen, saneeraus ja konkurssi	426
23 § Yhtiön varojen vähentyminen	426
22.23.1 Oman pääoman menettäminen	426
22.23.2 Oman pääoman laskeminen.....	427
24 § Yrityksen saneeraus	428
22.24.1 Yrityssaneeraukseen hakeutuminen	428
25 § (16.6.2026/535) Konkurssi.....	428
22.25.1 Yhtiön omaisuuden luovuttaminen konkurssiin.....	430
22.25.2 Konkurssin aikainen edustus	431
22.25.3 Konkurssiin asettamisen vaikutukset osakkaan huoneiston hallintaoikeuteen ja vastikkeenmaksuvelvollisuuteen.....	432
22.25.4 Osakkaan vuokralaisen asema konkurssissa	434
22.25.5 Häätökanteen tiedoksianto ETA-alueen ulkopuolella asuvalle osakkaalle.....	434
22.25.6 Konkurssin päättyminen	435
22.25.7 Päätös yhtiön toiminnan jatkamisesta tai selvitystilaan asettamisesta konkurssin päättyttyä.....	435
22.25.8 Yhtiölle konkurssin jälkeen ilmaantuva omaisuus.....	435

VII OSA SEURAAMUKSET JA OIKEUSSUOJA ..437

23 PÄÄTÖKSEN MOITE	439
1 § Yhtiökokouksen päätöksen moittiminen	439
23.1.1 Moitteenvaraiset yhtiökokouspäätökset	439
23.1.2 Moiteaika.....	447
2 § Mitätön yhtiökokouksen päätös	448
23.2.1 Mitättömät yhtiökokouspäätökset.....	448
23.2.2 Kanneaika.....	455
23.2.3 Kanteen nostamiseen oikeutetut	456
3 § Mitättömään yhtiökokouksen päätökseen rinnastuva hallituksen päätös	456
23.3.1 Mitätön hallituksen päätös yhtiökokoukselle kuuluvassa asiassa	456
4 § Tuomion sisältö ja vaikutukset	458
23.4.1 Tuomioistuimen tuomion oikeusvaikutukset	458
23.4.2 Tuomion vaikutukset	459
5 § (3.2.2023/152) Osakehuoneistorekisteriin kirjatun tai merkityn oikeudenhaltijan oikeutta loukkaava päätös	459
23.5.1 Tehoton päätös osakeryhmiä koskevien tietojen muuttamisesta.....	460
23.5.2 Oikeudenhaltijan kanneoikeus	461

24 VAHINGONKORVAUS	463
1 § Johtohenkilön vahingonkorvausvelvollisuus	463
24.1.1 Vahingonkorvausvastuu yhtiölle aiheutetusta vahingosta.....	464
24.1.2 Vahingonkorvausvastuu yhtiölle, osakkaalle tai muulle henkilölle aiheutetusta vahingosta.....	476
24.1.3 Johtohenkilöä koskeva tuottamusolettama.....	481
24.1.4 Isännöintiyrityksen vahingonkorvausvastuu	482
2 § Osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuus	484
24.2.1 Osakkaan vahingonkorvausvastuu.....	484
24.2.2 Osakasta koskeva tuottamusolettama	486
24.2.3 Osakkaan vastuu toisen huoneiston vahingoittumisesta.....	497
3 § Yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvelvollisuus	497
24.3.1 Yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvastuu	498
4 § (12.8.2016/625) Tilintarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus	499
24.4.1 Tilintarkastajan vahingonkorvausvastuu	499
5 § Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus	502
24.5.1 Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvastuu	502
24.5.2 Toiminnantarkastajaa koskeva tuottamusolettama.....	503
6 § Yhtiön vahingonkorvausvelvollisuus	504
24.6.1 Asunto-osakeyhtiön vahingonkorvausvastuu.....	504
24.6.2 Yhtiötä koskeva tuottamusolettama	510
7 § Sovittelu ja korvausvastuun jakautuminen	513
24.7.1 Vahingonkorvauksen sovittelu ja korvauksen jakautuminen	513
24.7.2 Velvollisuus vahinkojen rajoittamiseen	514
8 § Päätöksenteko yhtiössä.....	515
24.8.1 Vahingonkorvausta koskeva päätöksentekomenettely yhtiössä	515
24.8.2 Vastuuvapauden myöntämistä koskevan päätöksen sitovuus	516
9 § Osakkaan oikeus ajaa kannetta yhtiön hyväksi.....	517
24.9.1 Vähemmistön kanneoikeus.....	518
24.9.2 Yhtiön asema ja oikeudenkäyntikuluvastuu	520
24.9.3 Vähemmistökanteen nostamisen aika	521
24.9.4 Osakkaan asema.....	522
10 § Kanneoikeuden vanhentuminen	522
24.10.1 Yleinen kanneoikeuden vanhentumisaika.....	523
24.10.2 Erityinen kanneoikeuden vanhentumisaika.....	524
24.10.3 Kunnossapito- ja muutostöitä koskevat vahingonkorvauskanteet.....	525
11 § (12.8.2016/625) Pakottavuus	525
24.11.1 Vahingonkorvaussäännösten pakottavuus	525

25	VAIKUTUSVALLAN VÄÄRINKÄYTTÖÖN PERUSTUVA LUNASTUSVELVOLLISUUS	527
1 §	Lunastusvelvollisuus.....	527
25.1.1	Velvollisuus lunastaa osakkeet vaikutusvallan väärinkäytön perusteella	527
25.1.2	Lunastuksen toteuttaminen.....	530
26	RIITOJEN RATKAISEMINEN	531
	Oikeudenkäynti tuomioistuimessa.....	531
1 §	(8.2.2019/183) Toimivaltaiset tuomioistuimet	531
26.1.1	Kanteen vireillepanopaikka.....	531
2 §	Kiireellisinä käsiteltävät asiat	533
26.2.1	Maksua tai turvaavaa vakuutta sekä osakkeiden lunastamista koskevan asian kiireellinen käsittely.....	533
26.2.2	Päätöksen pätemättömyyttä koskevan asian kiireellinen käsittely.....	534
2 a §	(8.2.2019/183) Oikeudenkäyntikuluista eräissä asioissa	534
26.2a.1	Tilanteet, jolloin yhtiö vastaa oikeudenkäyntikuluistaan.....	534
	Välimiesmenettely	535
3 §	Yhtiöjärjestykseen perustuva välimiesmenettely	535
26.3.1	Yhtiöjärjestyksen määräys välimiesmenettelystä	535
26.3.2	Välimiesmenettelyä koskevan yhtiöjärjestysmääräyksen voimaantulo	536
	Muut säännökset	537
4 §	Ratkaisusta ilmoittaminen	537
26.4.1	Ratkaisusta ilmoittaminen rekisteriviranomaiselle.....	537
27	RANGAISTUSSÄÄNNÖKSET	539
1 §	Asunto-osakeyhtiörikos	539
27.1.1	Asunto-osakeyhtiörikoksen tunnusmerkit	539
2 §	(16.6.2026/535) Asunto-osakeyhtiörikkomus.....	541
27.2.1	Asunto-osakeyhtiörikkomuksen tunnusmerkit.....	541
27.2.2	Tuomitseminen törkeästä huolimattomuudesta	543
VIII	OSA ERINÄISET SÄÄNNÖKSET	545
28	LAIN SOVELTAMINEN KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖÖN JA MUUHUN OSAKEYHTIÖÖN	547
1 §	(3.2.2023/152) Soveltamisala	547
28.1.1	AOYL:n soveltaminen keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön.....	548
28.1.2	Yhtiöjärjestyksen määräys olla soveltamatta AOYL:a.....	548

28.1.3	AOYL:n soveltaminen ennen 1992 perustetuissa keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä	551
2 §	Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö	552
28.2.1	Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön määritelmä	552
3 §	(28.12.2018/1330) Soveltaminen muuhun osakeyhtiöön	553
28.3.1	AOYL:n soveltaminen osakeyhtiöön	553
4 §	Päätös tämän lain soveltamisesta	554
28.4.1	Yhtiöjärjestyksen muuttaminen siten, että yhtiöön sovelletaan AOYL:a	554
28.4.2	Yhtiöjärjestyksen muuttaminen siten, että yhtiöön ei sovelleta AOYL:a	554
5 §	(16.6.2026/535) Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvelvollisuus	555
28.5.1	Säännös keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvelvollisuudesta	555
28.5.2	Huolimattomuudella aiheutettu vahinko	556
29 VOIMAANTULO		557
1 §	Voimaantulosäännös	557
29.1.1	Asunto-osakeyhtiölain voimaantulosäännös	557
LAKI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN VOIMAANPANOSTA (1600/2009)		559
30 LAKI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN VOIMAANPANOSTA		561
1 §	Asunto-osakeyhtiölain voimaantulo	561
30.1.1	Asunto-osakeyhtiölain voimaantulopäivä	562
30.1.2	VAOYL:n kumoaminen	562
30.1.3	AOYL:n soveltaminen ennen lain voimaantuloa perustettuun yhtiöön	562
30.1.4	Viittaus vanhan lain säännökseen	562
2 §	Vähimmäisosakepääoma	562
30.2.1	Vähimmäisosakepääoma	563
3 §	Kunnossapitovastuu (kumottu)	564
30.3.1	Kunnossapitovastuu hanoista	564
4 §	Yhtiön perustaminen	564
30.4.1	VAOYL:n soveltaminen asunto-osakeyhtiön perustamiseen	564
5 §	Yhtiöjärjestys	565
30.5.1	Yhtiöjärjestykseen sisältyvä AOYL:n vastainen määräys	565
30.5.2	AOYL:n vastaista yhtiöjärjestystä ei voida rekisteröidä	566
30.5.3	Yhtiöjärjestyksen muuttaminen AOYL:n mukaiseksi ennen lain voimaantuloa	566

30.5.4	Omien osakkeiden hankintaa tai lunastusta koskeva yhtiöjärjestysmääräys	566
6 §	Vanhan lain soveltaminen eräisiin yhtiöjärjestyksen määräyksiin.....	567
30.6.1	Yhtiön osakepääoma ja osakkeen nimellisarvo.....	567
30.6.2	Osakkeen siirtyminen	568
30.6.3	Osakkeen hankkimista rajoittava määräys.....	568
30.6.4	Kvasiasunto-osakeyhtiöt	569
7 §	Kirjanpidolliseen vasta-arvoon liittyvät oikeudet	569
30.7.1	Kirjanpidolliseen vasta-arvoon liittyvät oikeudet AOYL:ssa	570
8 §	Osakekirja ja muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset	570
30.8.1	Osakekirja, osakeanti- ja osinkolippu, väliaikaistodistus sekä osakeantitodistus.....	570
30.8.2	Osakekirjan täydentäminen	570
30.8.3	Vaatimus osakekirjojen painattamisesta painolaitoksessa.....	571
9 §	Yhtiökokous	571
30.9.1	Yhtiökokouksen päätös ennen AOYL:n voimaantuloa	572
30.9.2	Yhtiökokouksen päätös AOYL:n voimaantulon jälkeen.....	572
30.9.3	Yhtiön 6 luvun 32–35 ja 37 §:ssä tarkoitettu päätös ennen AOYL:n voimaantuloa	572
30.9.4	Aluehallintoviraston päätöksen täytäntöönpanokelpoisuus	573
10 §	Hallituksen päätöksenteko valtuutuksen nojalla	573
30.10.1	Hallituksen päätöksenteko valtuutuksen nojalla	573
30.10.2	Yhtiökokouksen VAOYL:n mukainen päätös uusmerkinnästä, omien osakkeiden hankkimisesta tai lunastamisesta.....	574
30.10.3	AOYL:n mukainen hallituksen valtuutus ennen AOYL:n voimaantuloa	574
11 § (11.6.2010/548)	Tilintarkastus ja toiminnantarkastus	575
30.11.1	Tilintarkastusta ja toiminnantarkastusta koskevat säännökset....	575
12 §	Erityinen tarkastus.....	577
30.12.1	AOYL:n säännös erityisestä tarkastuksesta	577
13 §	Vararahasto	577
30.13.1	Vararahastot	578
30.13.2	Sidotun pääoman vararahaston alentaminen	578
30.13.3	Sidotun pääoman vararahaston käyttö osakepääoman korottamiseen.....	578
14 §	Tilinpäätös ja toimintakertomus.....	578
30.14.1	Säännös tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta	578
15 §	Pääomalaina	579
30.15.1	Säännös pääomalainasta	579
16 §	Varojen jakaminen.....	580
30.16.1	Varojen jakaminen	580
30.16.2	Jakokelvoton erä	580

17 § Sulautuminen	580
30.17.1 Sulautuminen.....	581
18 § Yhtiön purkaminen.....	581
30.18.1 Yhtiön purkaminen.....	581
19 § Päätöksen pätemättömyys.....	581
30.19.1 Päätöksen pätemättömyys.....	581
20 § Vahingonkorvaus	582
30.20.1 Vahingonkorvaus	582
21 § Riitojen ratkaiseminen	582
30.21.1 Riitojen ratkaiseminen.....	582
22 § Vanhan lain aikana annettu laina	583
30.22.1 VAOYL:n aikana annettu laina.....	583
23 § Voimaantulo	583
30.23.1 Lain voimaantulo	583
OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO	585
ASIAHAKEMISTO	591