

ASUNTO- OSAKEYHTIÖLAKI

Jyrki Jauhiainen – Timo A. Järvinen – Tapio Nevala

4., uudistettu painos
Copyright © 2019 Alma Talent Oy ja tekijät
Yhteistyössä Lakimiesliiton Kustannus

Kansi: Outi Pallari
Sivunvalmistus: NotePad

ISBN 978-952-14-3883-7

BALTO print, Liettua 2019

Anna palautetta kirjasta: kustannustoimitus@almatalent.fi

Tilaa Asunto-osakeyhtiölaki-kirja Alma Talent Shopista:
shop.almatalent.fi

Esipuhe

Lähes puolet suomalaisista asuu asunto-osakeyhtiöissä, ja asunto-osakeyhtiölaki on tärkein asumista koskeva laki. Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 1.7.2010. Kokonaisuudistus kattoi asunto-osakeyhtiöitä koskevan yhtiöoikeudellisen sääntelyn, jonka alaa laajennettiin, selvennettiin ja tarkennettiin. Kesän 2010 jälkeen lakia muutettiin periaatteellisesti merkittävästi maaliskuussa 2019 voimaan tulleella purkavan uusrakentamisen sääntelyllä, ja osakepääomavaatimuksesta luovuttiin heinäkuun alussa 2019. Iso muutos on myös huoneistotietojärjestelmää koskeva laki ja sen myötä 1.1.2019 voimaan tulleet asunto-osakeyhtiölain muutokset. Lisäksi on syntynyt paljon uutta oikeuskäytäntöä, oikeuskirjallisuutta, kiinteistöalan suosituksia ja kannanottoja sekä tietosuojaa koskevaa ja muuta yhtiön toiminnassa huomioon otettavaa lainsäädäntöä, tulkintoja ja suosituksia.

Kirjan tulkinnat, suositukset, menettelyohjeet ja esitystapa helpottavat asumisen laadun ja turvallisuuden kehittämistä. Kirjasta hyötyvätkin erityisesti aktiiviset taloyhtiöt, jotka ymmärtävät kirjassa esitellyt lain tarjoamat mahdollisuudet ja osaavat ottaa ne käyttöönsä.

Tämän kirjan päivityksessä ja laajennetussa uudessa painoksessa asunto-osakeyhtiölaki esitellään pykälä pykälältä kattavin tulkintaohjein. Kunkin pykälän käsittely perustieto- ja syventävinä osuuk-sina helpottaa vastausten löytämistä kaikeskentasoiisiin lakiin liittyviin kysymyksiin. Tulkintasuosituksset, käytännön neuvot sekä viittauksset keskeiseen oikeuskäytäntöön ja kiinteistöalan suosituksiin palvelevat niin ammattilaisia kuin maallikoitakin.

Uudistetun painoksen tarkoitus on tarjota yksissä kansissa kaikki asunto-osakeyhtiölain soveltamisen kannalta keskeinen ajantasainen

tieto. Teos kattaa myös isännöitsijäntodistusta koskevan asetuksen sekä elokuuhun 2019 mennessä julkaistun korkeimpien oikeuksien ja hovioikeuksien relevantin oikeuskäytännön sekä muun oikeuskirjallisuuden tulkinnat ja suositukset, jotka ovat olennaisia asunto-osakeyhtiölain soveltamisen kannalta. Uudessa painoksessa on panostettu erityisesti käytännön kannalta tarpeellisiin tulkintaohjeisiin ja suosituksiin sekä muiden esittämien tulkintojen ja suositusten arviointiin. Kirjassa ei tyydytä asunto-osakeyhtiölain vähimmäisvaatimusten esittelyyn vaan kerrotaan kattavasti myös sääntelyn soveltamiseen ja taloyhtiön toimintaan liittyvistä hyvistä käytännöistä, jotka ovat kehittyneet merkittävästi edellisen painoksen jälkeen. Kirjan tavoitteena on edistää hyviä käytäntöjä asunto-osakeyhtiöissä kaikkien osakkaiden ja asukkaiden iloksi siten, että asuminen ja muu rakennuksen ja sen huoneistojen käyttäminen olisi mahdollisimman helppoa, tehokasta ja huomaavaista, mikä vaikuttaa positiivisesti myös rakennuksen ja osakehuoneistojen arvoon.

Kirja on kirjoitettu lain systematiikan mukaisesti. Jokaisen pykälän tarkka sanamuoto esitetään, ja lukemisen helpottamiseksi pykälien momentit on numeroitu lakitekstissä ja kommentaariosuudessa, jos pykälässä on useita momenteja. Kunkin lainkohdan perusasiat esitetään ensin loogisina ja toimenpiteiden etenemisen mukaisina kokonaisuuksina ja siten, että koko tekstin osalta lainvalmistelulähteet ovat helposti nähtävissä. Lainvalmisteluaineisto on esitetty siten, että hallituksen esitykseen uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi (HE 24/2009) on viitattu lyhenteellä HE. Sama koskee ympäristövaliokunnan mietintöä 10/2009, johon viitataan lyhenteellä YmVM.

Sisennyksiin on sijoitettu tulkinnat perusteluineen, esimerkit ja suositukset sekä sääntelyn taustaa, jos se on tarpeen asian ymmärtämiseksi. Esimerkiksi tulkinnat on esitetty siten, että kirjasta on helppo havaita, milloin tulkinta on yleisesti hyväksytty tai muuten selvä (lakia tulkitaan / on tulkittava) ja milloin tulkinta on vähemmän suoraviivainen tai se ei ole täysin selvä (lakia tulkittaneen). Sisennetyissä osuuksissa kerrotaan myös, jos uusi laki poikkeaa merkityksellisesti aiemmasta asunto-osakeyhtiölaista.

Keskeinen asunto-osakeyhtiöitä koskeva oikeuskäytäntö on esitelty mahdollisimman laajalti. Ylimpien tuomioistuinten ratkaisut ovat tekstissä sisennettyinä, hovioikeuskäytäntöä puolestaan käsitellään

kirjan alaviitteissä. Alaviitteissä on myös mainittu muu keskeinen oikeuskirjallisuus sekä muut lait valmisteluaineistoinen niitä luki-joita varten, jotka tarvitsevat kyseisestä asiasta kattavat tiedot yksityiskohtia myöten.

Kirjoittajista Jyrki Jauhiainen työskentelee lainsäädäntöneuvoksena oikeusministeriössä ja on vastannut uuden lain ja sen muutosten sekä asetuksen valmistelusta. Timo A. Järvinen on asianajajana ja osakkaana Properta Asianajotoimisto Oy:ssä, ja myös Tapio Nevala toimii Properta Asianajotoimisto Oy:ssä – molemmat ovat asunto- ja kiinteistöoikeudellisiin kysymyksiin erikoistuneita juristeja ja lakia valmistelleen asunto-osakeyhtiölakityöryhmän jäseniä. Kaikilla kirjoittajilla on myös vankka kokemus kiinteistöalaa koskevasta kouluttamisesta. Kirjoitusvastuun olemme jakaneet siten, että Jauhiainen on kirjoittanut 1, 6, 7, 9, 12–16, 19–22, 25 ja 29 luvut, Järvinen ja Nevala yhdessä 4 ja 5 luvut, Järvinen 3, 8, 17, 18, 23 ja 26–28 luvut sekä Nevala 2, 10, 11 ja 24 luvut. Luonnollisesti olemme lukeneet ja kommentoineet puolin ja toisin kirjoitustyön tulokset.

Kiitämme lämpimästi kaikkia, jotka ovat auttaneet meitä kirjan toteutuksessa, ja otamme mielellämme vastaan parannusehdotuksia.

Jyrki Jauhiainen Timo A. Järvinen Tapio Nevala

Sisällys

ESIPUHE	V
LYHENTEITÄ	XXVII
I OSA YLEISET PERIAATTEET, OSAKKEET JA YHTIÖVASTIKE	1
1 LUKU LAIN SOVELTAMISALA JA ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TOIMINNAN KESKEISET PERIAATTEET	3
Soveltamisala	5
1 § Soveltaminen	5
2 § Asunto-osakeyhtiö	10
3 § Osakehuoneisto	17
4 § Osakehuoneiston luovuttaminen toisen käyttöön	22
Toiminnan keskeiset periaatteet	24
5 § Yhtiön toiminta	24
6 § Oikeushenkilöys ja osakkeenomistajan maksuvelvollisuus	31
7 § Pääoma ja sen pysyvyys	33
8 § Osakkeen siirtäminen	35
9 § Enemmistöperiaate	36
10 § Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus	36
11 § Johdon tehtävä	54
12 § Tahdonvaltaisuus	56

Yhtiöjärjestys	58
13 § Yhtiöjärjestyksen sisältö	58
14 § Yhtiöjärjestyksen muuttaminen	70
2 LUKU OSAKKEET	71
Yleiset säännökset	76
1 § Osakkeiden yhtäläisyys	76
1a § Kuuluminen osakehuoneistorekisteriin	78
2 § Osakeoikeuksien käyttäminen	79
Osakkeen kirjanpidollinen vasta-arvo ja nimellisarvo	86
3 § Kirjanpidollinen vasta-arvo ja nimellisarvo ...	86
Osakkeen siirrettävyys	89
4 § Oikeus rajoittaa osakkeen siirtämistä	89
5 § Lunastuslauseke.....	93
Osakekirja ja muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset	119
6 § Osakekirjan antaminen.....	119
7 § Osakekirjan sisältö.....	121
8 § Osakekirjaan eräissä tapauksissa tehtävät merkinnät.....	124
9 § Osakekirjan vaihtaminen	126
10 § Osakeoikeuksiin liittyvät todistukset	127
11 § Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain ja velkakirjalain säännösten soveltaminen	128
Osakeluettelo	132
12 § Osakeluettelo.....	132
13 § Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon.....	137
14 § Luettelo osakkeen aiemmista omistajista.....	152
15 § Osakeluettelon julkisuus.....	153
3 LUKU YHTIÖVASTIKE	161
Maksuvelvollisuus ja yhtiövastikkeen maksuperuste	164
1 § Maksuvelvollisuus.....	164
2 § Yhtiövastikkeella katettavat menot.....	173

3 §	Erilaiset yhtiövastikkeet	182
4 §	Yhtiövastikkeen maksuperuste	187
5 §	Osakehuoneiston käytön estyminen	195
	Maksuvelvollisuuden alkaminen sekä maksuperusteesta poikkeaminen ja perusteen muuttaminen.....	197
6 §	Maksuvelvollisuuden alkaminen	197
7 §	Uuden omistajan vastuu vanhan omistajan maksulainlyönnistä.....	200
8 §	Yhtiövastikkeen maksuperusteesta poikkeaminen ja perusteen muuttaminen	203
II OSA	KUNNOSSAPITO JA MUUTOSTYÖT.....	205
4 LUKU	KUNNOSSAPITO	207
	Yleiset säännökset	209
1 §	Kunnossapitovastuun jako ja kunnossapitooikeus	209
2 §	Yhtiön kunnossapitovastuu.....	224
3 §	Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu	245
	Kunnossapitotyön teettäminen.....	250
4 §	Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa	250
5 §	Kunnossapitotyön teettäminen yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa	255
	Kunnossapitoa koskevat ilmoitukset ja valvonta	260
6 §	Yhtiön ilmoitusvelvollisuus.....	260
7 §	Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus omasta kunnossapitotyöstä	263
8 §	Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus yhtiölle kuuluvasta kunnossapidosta	271
9 §	Kunnossapitotyön valvonta.....	272
10 §	Viranomaisen lupa ja kunnossapitotyö tuomioistuimen päätöksellä	277

5 LUKU	MUUTOSTYÖT	279
	Osakkeenomistajan suorittamat muutostyöt	282
	1 § Oikeus muutostyöhön osakehuoneistossa	282
	2 § Ilmoitus muutostyöstä	294
	3 § Suostumus muutostyöhön	298
	4 § Muutostyön aloittaminen ja ilmoituksen käsittely	305
	5 § Yhtiöjärjestyksen muuttaminen ja viranomaisen lupa	310
	6 § Muutostyö tuomioistuimen päätöksellä	311
	7 § Muutostyön valvonta	313
	8 § Muutostyö yhtiön tiloissa	316
	Yhtiön suorittamat muutostyöt	323
	9 § Yhtiön uudistus ja muu muutostyö	323
III OSA	HALLINTO, TILINPÄÄTÖS JA VAROJEN JAKAMINEN	325
6 LUKU	YHTIÖKOKOUS	327
	Yleiset säännökset	335
	1 § Osakkeenomistajien päätöksenteko	335
	2 § Toimivalta	338
	3 § Varsinainen yhtiökokous	341
	4 § Ylimääräinen yhtiökokous	360
	5 § Oikeus vaatia ylimääräistä yhtiökokousta	362
	6 § Oikeus saada asia käsiteltäväksi	366
	Yhtiökokoukseen osallistuminen	368
	7 § Osakkeenomistajien osallistuminen	368
	8 § Valtuutettu ja avustaja	374
	9 § Yhtiön omat osakkeet	381
	10 § Muiden osallistuminen	381
	11 § Asukkaiden osallistumisoikeus	383
	Yleistä päätöksenteosta	389
	12 § Päätettävät asiat	389
	13 § Äänimäärä	392
	14 § Yhdenvertaisuusperiaate	397

15 § Esteellisyys.....	397
16 § Muotovaatimusten sivuuttaminen	406
Kokousmenettely	407
17 § Kokouspaikka ja osallistuminen kokouspaikan ulkopuolelta	407
18 § Koolle kutsuminen	412
19 § Kokouskutsun sisältö	415
20 § Kutsuaika	420
21 § Kutsutapa	424
22 § Kokousasiakirjat, niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen	428
23 § Puheenjohtaja, ääniluettelo ja pöytäkirja.....	435
24 § Jatkokokous.....	445
25 § Kyselyoikeus	447
Yleiset päätöksentekovaatimukset.....	455
26 § Enemmistö päätös	455
27 § Määräenemmistö päätös	463
28 § Suostumus yhdenvertaisuusperiaatteesta poikkeamiseen	465
29 § Päätöksen moittiminen.....	466
Kunnossapitoa tai uudistuksia koskevat päätöksentekovaatimukset.....	466
30 § Päätös kunnossapidosta	466
31 § Päätös kaikkien osakkeenomistajien rahoittamasta uudistuksesta	469
32 § Maksuvelvollisuuden muuttaminen kunnossapidon ja uudistuksen osalta	482
33 § Päätös muusta uudistuksesta	502
Yhtiöjärjestyksen muuttamista, yhtiörakenteen muuttamista ja omaisuuden luovuttamista koskevat päätöksentekovaatimukset	506
34 § Yhtiöjärjestyksen muuttaminen	506
35 § Suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen ..	511
36 § Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen	535
37 § Suostumus toiminnan tai yhtiömuodon muuttamiseen tai lopettamiseen tai omaisuuden luovuttamiseen	562

38 §	Selvitystila ja yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttaminen	567
	Purkamisen ja uusrakentaminen	579
39 §	Päätös purkamisesta ja uusrakentamisesta	579
40 §	Suunnitelma purkamisesta ja uusrakentamisesta.....	594
41 §	Riippumattoman asiantuntijan lausunto.....	608
42 §	Osakkeenomistajan oikeus vaatia lunastusta purkamisessa ja uusrakentamisessa	613
43 §	Yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastaminen	619
44 §	Uskottu mies	626
45 §	Vakuuden asettaminen lunastushinnasta ja lunastushinnan tallettaminen.....	630

7 LUKU ASUNTO-OSAKEYHTIÖN JOHTO JA

	EDUSTAMINEN	635
	Yhtiön johto	637
1 §	Hallitus ja isännöitsijä	637
	Hallituksen tehtävät ja päätöksenteko	640
2 §	Hallituksen yleiset tehtävät	640
3 §	Hallituksen päätöksenteko.....	649
4 §	Hallituksen jäsenen esteellisyys	654
5 §	Hallituksen kokoontuminen.....	663
6 §	Hallituksen pöytäkirja	667
7 §	Tehtävien siirtäminen	669
	Hallituksen jäsenet sekä jäsenyyden alkaminen ja päättyminen	671
8 §	Hallituksen jäsenet, varajäsenet ja puheenjohtaja.....	671
9 §	Hallituksen jäsenten valinta	674
10 §	Hallituksen jäsenen kelpoisuus	677
11 §	Hallituksen jäsenen toimikausi	680
12 §	Hallituksen jäsenen eroaminen	682
13 §	Hallituksen jäsenen erottaminen.....	684
14 §	Hallituksen täydentäminen.....	686

Hallitusta koskevat muut säännökset	686
15 § Konzernisuhde.....	686
16 § Sopimus ainoan osakkeenomistajan kanssa ...	687
Isännöitsijä	687
17 § Isännöitsijän yleiset tehtävät	689
18 § Isännöitsijän läsnäolo hallituksen kokouksessa	697
19 § Isännöitsijään sovellettavat säännökset	698
20 § Isännöitsijän valinta, eroaminen ja erottaminen	699
21 § Isännöintiyhteisön päävastaullinen isännöitsijä	705
Edustaminen	708
22 § Hallitus ja isännöitsijä edustajina	708
23 § Muut edustajat	711
24 § Edustamisoikeuden rajoitukset	715
25 § Edustajan toimien sitovuus	716
26 § Tiedoksiannot yhtiölle	719
Isännöitsijäntodistus sekä kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten säilyttäminen	721
27 § Isännöitsijäntodistus	721
28 § Kunnossapitoa tai muutostyötä koskevien ilmoitusten säilyttäminen	744

8 LUKU
**PÄÄSY OSAKEHUONEISTOON JA
OSAKEHUONEISTON OTTAMINEN YHTIÖN
HALLINTAAN**.....

1 § Pääsy osakehuoneistoon.....	748
2 § Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan	752
3 § Varoituksen antaminen.....	769
4 § Päätöksen tiedoksianto	779
5 § Päätöksen moittiminen ja täytäntöönpano....	781
6 § Yhtiön hallintaan otetun osakehuoneiston vuokraaminen.....	788
7 § Uuden omistajan oikeus saada osakehuoneisto hallintaansa	794

9 LUKU	TILINTARKASTUS, TOIMINNANTARKASTUS JA ERITYINEN TARKASTUS	797
	Tilintarkastus	801
	1 § Sovellettava laki	801
	2 § Tilintarkastajan valinta	807
	3 § Varatilintarkastaja	810
	4 § Tilintarkastajan toimikausi	811
	5 § Velvollisuus valita tilintarkastaja.....	812
	Toiminnantarkastus	817
	6 § Toiminnantarkastajan valinta ja toimikausi...	817
	7 § Toiminnantarkastajan sijainen	821
	8 § Toiminnantarkastajan kelpoisuus ja riippumattomuus.....	822
	9 § Toiminnantarkastuksen sisältö	827
	10 § Toiminnantarkastuskertomus	830
	11 § Palkkio ja muut kustannukset.....	835
	12 § Toiminnantarkastajan tietojensaantioikeus, tietojenantovelvollisuus ja salassapitovelvollisuus	835
	Erityinen tarkastus	838
	13 § Erityisen tarkastuksen määrääminen	838
	14 § Erityinen tarkastaja.....	846
	15 § Tarkastuslausunto	847
	16 § Palkkio ja muut kustannukset.....	848
10 LUKU	OMA PÄÄOMA, TILINPÄÄTÖS, TOIMINTAKERTOMUS JA KONSERNI	849
	Oma pääoma	850
	1 § Oman pääoman lajit ja käyttö	850
	2 § Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	854
	Tilinpäätös ja toimintakertomus	855
	3 § Kirjanpitolain soveltaminen.....	855
	4 § Tilikausi	856
	5 § Toimintakertomus	857
	6 § Toimintakertomuksen tiedot rakenne- ja rahoitusjärjestelyistä.....	863

7 §	Toimintakertomuksen tiedot omista osakkeista	864
8 §	Konsernitilinpäätös.....	866
9 §	Kirjanpitolautakunnan ohjeet ja lausunnot...	867
	Konserni	868
10 §	Konserni.....	868
11 LUKU	VAROJEN JAKAMINEN	871
	Yleiset säännökset	872
1 §	Varojenjakotavat	872
2 §	Maksukyvyyn säilyttäminen	875
3 §	Jaon perustuminen tilinpäätökseen	877
4 §	Velvollisuus varojen palauttamiseen	878
	Osinko ja vapaan oman pääoman rahaston jakaminen	879
5 §	Jaettava määrä.....	879
6 §	Päätöksenteko.....	880
	Muut säännökset	882
7 §	Lainan ja vakuuden antamista koskevat rajoitukset.....	882
8 §	Yhtiön lähipiiri	884
IV OSA	PERUSTAMINEN JA RAHOITUS	889
12 LUKU	ASUNTO-OSAKEYHTIÖN PERUSTAMINEN	891
	Yleiset säännökset	893
1 §	Perustamissopimus	893
2 §	Perustamissopimuksen sisältö	897
3 §	Merkintähinta	901
	Osakkeen maksaminen	902
4 §	Rahamaksu	902
5 §	Apportti	903
6 §	Maksuviivästyksen seuraamukset	906
	Rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset	908
7 §	Yhtiön rekisteröiminen.....	908
8 §	Rekisteröimisen oikeusvaikutukset.....	912
9 §	Toiminta ennen rekisteröimistä.....	914

10 §	Oikeustoimet rekisteröimättömän yhtiön kanssa	915
11 §	Perustamisen raukeaminen	915
13 LUKU	OSAKEANTI	917
	Yleiset säännökset	919
1 §	Osakeanti	919
2 §	Päätöksentekoa koskevat yleiset säännökset...	920
3 §	Oikeus osakkeisiin	923
4 §	Kutsu suunnatusta annista päättävään kokoukseen	926
	Maksullinen osakeanti	927
5 §	Päätöksen sisältö	927
6 §	Merkintähinta	932
7 §	Osakkeenomistajan oikeus saada tietoja	934
8 §	Merkintä	937
9 §	Merkintähintasaaminen	938
10 §	Rahamaksu	939
11 §	Apportti	939
12 §	Maksuviivästyksen seuraamukset	941
13 §	Uusien osakkeiden rekisteröiminen	942
14 §	Rekisteröimisen oikeusvaikutukset.....	946
15 §	Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttaminen	947
	Maksuton osakeanti	948
16 §	Päätöksen sisältö	948
17 §	Rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset	950
18 §	Maksuton osakeanti yhtiölle	951
14 LUKU	OPTIO- JA MUUT ERITYISET OIKEUDET	
	OSAkkeisiin	953
1 §	Optio- ja muut erityiset oikeudet.....	954
2 §	Päätöksenteko.....	957
3 §	Päätöksen sisältö	959
4 §	Osakkeenomistajan oikeus saada tieto.....	964
5 §	Oikeuksien merkintä	964
6 §	Vastikkeen suorittaminen yhtiölle	965
7 §	Osakkeiden antaminen	965

15 LUKU	OSAKEPÄÄOMAN KOROTTAMINEN	969
	1 § Korottamisen tavat	970
	2 § Rahastokorotus.....	972
	3 § Osakepääomasijoitus	974
	4 § Korotuksen rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset	975
16 LUKU	PÄÄOMALAINA	979
	1 § Takasijaisuus ja muut lainaehdot	980
	2 § Muut säännökset	984
V OSA	OSAKEPÄÄOMAN ALENTAMINEN JA OMAT OSAKKEET.....	987
17 LUKU	OSAKEPÄÄOMAN ALENTAMINEN	989
	1 § Päätöksenteko.....	992
	2 § Velkojiensuojamenettely	996
	3 § Rekisteri-ilmoitus ja kuulutuksen hakeminen.....	998
	4 § Kuulutus velkojille.....	999
	5 § Rekisteröinnin edellytykset	1002
	6 § Muu osakepääoman alentamisen rekisteröiminen.....	1004
	7 § Velkojiensuojamenettelyn soveltaminen yhtiöjärjestyksen muuttamiseen	1005
18 LUKU	YHTIÖN OMAT OSAKKEET	1009
	Yleiset säännökset	1011
	1 § Hankkiminen, lunastaminen ja pantiksi ottaminen.....	1011
	2 § Soveltamisalan rajoitus.....	1013
	3 § Pitäminen, mitätöinti ja luovutus	1014
	Omien osakkeiden hankkiminen ja lunastaminen.....	1015
	4 § Päätöksentekoa koskevat säännökset	1015
	5 § Hankkimis- ja lunastamispäätöksen sisältö....	1019

6 § Osakkeiden mitätöiminen sekä luovuttaminen eräissä tilanteissa	1021
Omien osakkeiden pantiksi ottaminen ja merkitseminen	1023
7 § Omat osakkeet panttina.....	1023
8 § Omien ja emoyhtiön osakkeiden merkintä ...	1026

VI OSA YHTIÖRAKENTEEN MUUTTAMINEN JA PURKAMINEN

1029

19 LUKU SULAUTUMINEN	1031
Sulautumisen määritelmä ja toteuttamistavat	1035
1 § Sulautuminen	1035
2 § Sulautumisen toteuttamistavat.....	1037
Sulautumissuunnitelma ja tilintarkastajan lausunto	1038
3 § Sulautumissuunnitelma	1038
4 § Tilintarkastajan lausunto	1052
Sulautumissuunnitelman rekisteröiminen ja kuulutus velkojille.....	1054
5 § Sulautumissuunnitelman rekisteröiminen	1054
6 § Kuulutus velkojille.....	1055
7 § Yhtiön kirjallinen ilmoitus velkojille.....	1057
8 § Yrityssaneeraus	1058
Sulautumisesta päättäminen	1058
9 § Toimivaltainen elin ja päätöksen ajankohta...	1058
10 § Ilmoitus optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille.....	1060
11 § Asiakirjojen nähtävänä pitäminen ja lähettäminen	1061
12 § Sulautumispäätöksen oikeusvaikutukset.....	1063
Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastaminen.....	1064
13 § Lunastaminen.....	1064

Sulautumisen täytäntöönpano ja oikeusvaikutukset	1067
14 § Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta.....	1067
15 § Rekisteröimisen edellytykset	1070
16 § Sulautumisen oikeusvaikutukset	1072
17 § Lopputilitys	1075
18 § Sulautumisen peruuntuminen	1076
Keskinäisiin kiinteistösaakeyhtiöihin sovellettavat säännökset	1077
19 § Rajat ylittävät sulautumiset.....	1077
20 LUKU JAKAUTUMINEN	1079
Jakautumisen määritelmä ja toteuttamistavat	1083
1 § Jakautuminen	1083
2 § Jakautumisen toteuttamistavat.....	1085
Jakautumissuunnitelma ja tilintarkastajan lausunto	1086
3 § Jakautumissuunnitelma	1086
4 § Tilintarkastajan lausunto	1091
Jakautumissuunnitelman rekisteröiminen ja kuulutus velkojille	1092
5 § Jakautumissuunnitelman rekisteröiminen	1092
6 § Kuulutus velkojille.....	1092
7 § Yhtiön kirjallinen ilmoitus velkojille	1093
8 § Yrityssaneeraus	1094
Jakautumisesta päättäminen	1094
9 § Toimivaltainen elin ja päätöksen ajankohta...	1094
10 § Ilmoitus optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille	1095
11 § Asiakirjojen nähtävänä pitäminen ja lähettäminen	1096
12 § Jakautumispäätöksen oikeusvaikutukset.....	1097
Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastaminen	1097
13 § Lunastaminen.....	1097

Jakautumisen täytäntöönpano ja oikeusvaikutukset	1099
14 § Ilmoitus jakautumisen täytäntöönpanosta.....	1099
15 § Rekisteröimisen edellytykset	1100
16 § Jakautumisen oikeusvaikutukset	1101
17 § Lopputilitys	1104
18 § Jakautumisen peruuntuminen	1104
Keskinäisiin kiinteistösaakeyhtiöihin sovellettavat säännökset	1105
19 § Rajat ylittävät jakautumiset.....	1105
21 LUKU ASUMISYHTEISÖMUODON MUUTTAMINEN	1107
1 § Yhteisömuodon muuttaminen	1110
2 § Päätöksenteko.....	1110
3 § Päätöksen rekisteröiminen	1112
4 § Kuulutus velkojille.....	1112
5 § Rekisteröimisen edellytykset	1113
22 LUKU YHTIÖN PURKAMINEN	1115
Yleiset säännökset	1121
1 § Purkaminen	1121
2 § Rekisteristä poistaminen	1122
Päätöksenteko	1123
3 § Yhtiön päätös selvitystilaan asettamisesta	1123
4 § Määrääminen selvitystilaan tai poistettavaksi rekisteristä	1124
5 § Korjauskehotus.....	1125
6 § Vireillepano-oikeus.....	1127
Selvitysmenettely	1127
7 § Selvitysmenettelyn tarkoitus	1127
8 § Selvitystilan alkaminen	1128
9 § Selvitysmiesten valinta, määrääminen ja tehtävät	1129
10 § Selvitystilan ja selvitysmiehen rekisteröiminen.....	1130
11 § Tilinpäätös selvitystilaa edeltävältä ajalta.....	1131
12 § Yhtiökokous selvitystilan aikana	1131

13 §	Tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastus, toiminnantarkastus ja erityinen tarkastus.....	1132
14 §	Julkinen haaste velkojille.....	1133
15 §	Velkojen maksaminen, omaisuuden jakaminen ja jaon moittiminen.....	1134
16 §	Lopputilitys.....	1135
17 §	Purkautuminen.....	1136
18 §	Selvitystilän jatkaminen ja jälkiselvitys.....	1138
19 §	Selvitystilän lopettaminen ja toiminnan jatkaminen	1139
	Rekisteristä poistaminen	1140
20 §	Rekisteristä poistamisen ajankohta.....	1140
21 §	Rekisteristä poistetun yhtiön edustaminen....	1141
22 §	Rekisteristä poistetun yhtiön oikeudellinen asema.....	1141
	Yhtiön varojen vähentyminen, saneeraus ja konkurssi.....	1143
23 §	Yhtiön varojen vähentyminen.....	1143
24 §	Yrityksen saneeraus.....	1146
25 §	Konkurssi	1146
VII OSA	SEURAAMUKSET JA OIKEUSSUOJA	1149
23 LUKU	PÄÄTÖKSEN MOITE.....	1151
1 §	Yhtiökokouksen päätöksen moittiminen.....	1153
2 §	Mitätön yhtiökokouksen päätös.....	1163
3 §	Mitätönmään yhtiökokouksen päätökseen rinnastuva hallituksen päätös	1172
4 §	Tuomion sisältö ja vaikutukset.....	1175
24 LUKU	VAHINGONKORVAUS.....	1181
1 §	Johtohenkilön vahingonkorvausvelvollisuus..	1185
2 §	Osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuus.....	1201
3 §	Yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvelvollisuus.....	1212

4 §	Tilintarkastajan vahingonkorvaus- velvollisuus	1214
5 §	Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus	1216
6 §	Yhtiön vahingonkorvausvelvollisuus	1219
7 §	Sovittelu ja korvausvastuun jakaantuminen ..	1228
8 §	Päätöksenteko yhtiössä	1230
9 §	Osakkeenomistajien oikeus ajaa kannetta yhtiön hyväksi	1231
10 §	Kanneoikeuden vanhentuminen	1238
11 §	Pakottavuus	1242
25 LUKU	VAIKUTUSVALLAN VÄÄRINKÄYTTÖÖN PERUSTUVA LUNASTUSVELVOLLISUUS	1243
1 §	Lunastusvelvollisuus	1244
26 LUKU	RIITOJEN RATKAISEMINEN	1249
	Oikeudenkäynti tuomioistuimessa	1250
1 §	Toimivaltaiset tuomioistuimet	1250
2 §	Kiireellisinä käsiteltävät asiat	1253
2a §	Oikeudenkäyntikuluista eräissä asioissa	1254
	Välimiesmenettely	1256
3 §	Yhtiöjärjestykseen perustuva välimiesmenettely	1256
	Muut säännökset	1258
4 §	Ratkaisuista ilmoittaminen	1258
27 LUKU	RANGAISTUSSÄÄNNÖKSET	1261
1 §	Asunto-osakeyhtiörikos	1262
2 §	Asunto-osakeyhtiörikkomus	1265
VIII OSA	ERINÄISET SÄÄNNÖKSET	1269
28 LUKU	LAIN SOVELTAMINEN KIINTEISTÖOSAKE- YHTIÖÖN JA MUUHUN OSAKEYHTIÖÖN	1271
1 §	Soveltamisala	1272
2 §	Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö	1276

3 §	Soveltaminen muuhun osakeyhtiöön	1276
4 §	Päätös tämän lain soveltamisesta	1278
29 LUKU	VOIMAANTULO	1281
1 §	Voimaantulosäännös	1281
LIITTEET	1291
LÄHTEET	1297
OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO	1301
ASIAHAKEMISTO	1307