

SISÄLLYS

Alkusanat 9

Lyhenteet 10

Lait 11

1 Johdanto 13

1.1 Yleistä.....	13
1.1.1 Asunto-osakeyhtiön peruspiirteet	13
1.1.2 Asunto-osakeyhtiölaki	14
1.1.3 Tilastotietoja asunto-osakeyhtiöistä1	15
1.1.4 Uuden asunto-osakeyhtiölain tavoitteet	16
1.2 Asunto-osakeyhtiölain soveltamisala	18
1.2.1 Asunto-osakeyhtiön tunnusmerkit	18
1.2.2 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö.....	19
1.3 Lain voimaantulo.....	20
1.4 Asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet.....	22
1.4.1 Periaatteiden määrittelyn tavoitteet.....	22
1.4.2 Toiminta asunto-osakeyhtiönä	23
1.4.3 Enemmistöperiaate ja yhdenvertaisuusperiaate ..	24
1.4.4 Johdon huolellisuusvelvollisuus	25
1.4.5 Muut keskeiset periaatteet	26

2 Osakkeet ja vastike 29

2.1 Yhtiöjärjestys ja osakehuoneisto	29
2.1.1 Yhtiöjärjestys	29
2.1.2 Osakehuoneisto ja sen luovuttaminen toisen käyttöön.....	35
2.2 Osakkeet.....	38
2.2.1 Osakeoikeudet ja niiden käyttäminen	38
2.2.2 Osakeluettelo.....	42
2.2.3 Osakkeen siirrettävyys	47
2.2.4 Lunastusmenettely	51
2.3 Yhtiövastike.....	55
2.3.1 Yleistä.....	55
2.3.2 Yhtiövastikkeen maksuperuste.....	57
2.3.3 Käyttömaksujen perintä vastikkeena.....	60
2.3.4 Pääomavastike ja muut erilaiset yhtiövastikkeet ..	62
2.3.5 Yhtiövastikkeella katettavat menot	62
2.3.6 Maksuvelvollisuuden alkaminen	65

3	Kunnossapitovastuu ja muutostyöt 67	
3.1	Yleistä.....	67
3.2	Kunnossapitovastuu	67
3.2.1	Kunnossapitovastuun määräytyminen.....	67
3.2.2	Yhtiön kunnossapitovastuu.....	74
3.2.3	Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu ja huolellisuusvelvollisuus	79
3.2.4	Kunnossapitovastuun jakautuminen ja vahinkotapaukset	80
3.2.5	Kunnossapitotyön teettäminen osake- huoneistossa	81
3.2.6	Kunnossapitotyötä koskevat ilmoitukset ja valvonta.....	84
3.3	Muutostyöt	89
3.3.1	Yleistä.....	89
3.3.2	Osakkeenomistajan muutostyöoikeus.....	90
3.3.3	Suostuminen muutostyöhön ja sen kieltäminen. .	93
3.3.4	Kunnossapittoa ja muutostöitä koskeva päätöksenteko yhtiössä.....	98
4	Asunto-osakeyhtiön yhtiökokous 99	
4.1	Yhtiökokouksen pitäminen ja osakkeenomistajien osallistuminen	99
4.1.1	Yleistä.....	99
4.1.2	Yhtiökokouksen pitäminen ja sille kuuluvat asiat.....	99
4.2	Yhtiökokouksen lajit ja sen koolle kutsuminen	102
4.2.1	Varsinainen yhtiökokous	102
4.2.2	Ylimääräinen yhtiökokous.....	109
4.2.3	Oikeus saada asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi.....	111
4.2.4	Yhtiökokouksen koollekutsuminen	112
4.2.5	Yhtiökokouksutsun sisältö.....	114
4.2.6	Yhtiökokouksen kutsutapa	116
4.3	Osallistuminen yhtiökokoukseen	118
4.3.1	Osakkeenomistajien osallistuminen.....	118
4.3.2	Muiden osallistuminen.....	121
4.3.3	Yhtiökokousta koskevien muutosäännösten ohittaminen.....	126
4.4	Asioiden käsittely yhtiökokouksessa ja sen paikka	127
4.4.1	Yhtiökokouksessa päätettävät asiat ja äänimäärä.....	127
4.4.2	Yhtiökokouksen paikka	128
4.4.3	Menettely yhtiökokouksessa	130

4.4.4	Osakkeenomistajan kyselyoikeus yhtiökokouksessa	134
4.5	Yhtiökokouksen päätöksenteko	136
4.5.1	Päätösten tekeminen ja kirjaaminen	136
4.5.2	Enemmistö päätös	137
4.5.3	Määräenemmistö päätökset	139
4.5.4	Suostumus yhdenvertaisuusperiaatteen vastaiseen päätökseen	140
4.5.5	Kunnossapitoa ja muutostöitä koskevat päätöksentekovaatimukset	140
4.6	Yhtiövastikeperusteesta poikkeaminen	145
4.6.1	Yleistä	145
4.6.2	Yhtiölle tuleva säästö	145
4.6.3	Kustannusten tasajako	147
4.6.4	Hissin jälkiasennus	148
4.6.5	Tietyille huoneistoille etua tuottava uudistus	150
4.7	Muu päätöksenteko	152
4.7.1	Päätös muusta uudistuksesta	152
4.7.2	Yhtiöjärjestyksen muuttaminen	152
4.7.3	Suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen	154
4.7.4	Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen	157
4.7.5	Osakkeenomistajan suostumus toiminnan tai yhtiömuodon muuttamiseen, lopettamiseen tai omaisuuden luovuttamiseen	162
4.8	Tilintarkastus	164
4.8.1	Yleistä	164
4.8.2	Tilintarkastajan valinta	164
4.8.3	Tilintarkastuksen suorittaminen	171
4.9	Toiminnantarkastus	175
4.9.1	Yleistä	175
4.9.2	Toiminnantarkastajan valinta	176
4.9.3	Toiminnantarkastajan kelpoisuus ja riippumattomuus	178
4.9.4	Toiminnantarkastuksen sisältö ja toiminnantarkastuskertomus	181
4.9.5	Toiminnantarkastajan toiminta	185
4.10	Eriytynyt tarkastus	187
4.11	Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös ja toimintakertomus	191

5 Asunto-osakeyhtiön hallinto 195

5.1	Asunto-osakeyhtiön johto	195
5.1.1	Asunto-osakeyhtiön johto ja sen tehtävät	195
5.1.2	Hallituksen kokoukset ja päätöksenteko	199
5.1.3	Hallituksen jäsenyys	207
5.1.4	Isännöitsijä	212

5.1.5	Yhtiön edustaminen	216
5.1.6	Isännöitsijäntodistus ja huoneistoa koskevien ilmoitusten säilyttäminen	217
5.2	Pääsy huoneistoon ja yhtiön pakkokeinot	219
5.2.1	Yhtiön edustajan pääsy huoneistoon	219
5.2.2	Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan..	220
5.2.3	Varoituksen antaminen	224
5.2.4	Hallintaanottopäätöksen liittyvät toimet	226

6 Oikeussuojakeinot 229

6.1	Yleistä.....	229
6.2	Päätöksen moite.....	229
6.2.1	Pätemättömän päätöksen moittiminen.....	229
6.2.2	Päätöksen mitättömyys	233
6.2.3	Hallituksen päätökset ja niiden moittiminen ...	238
6.2.4	Yhtiökokouksen päätöksen pätemättömyyden seuraukset	240
6.3	Vahingonkorvausvastuu	241
6.3.1	Yleistä.....	241
6.3.2	Johtohenkilön vahingonkorvausvastuu	242
6.3.3	Osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuu ...	247
6.3.4	Yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvelvollisuus	251
6.3.5	Tilintarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus ..	252
6.3.6	Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus	253
6.3.7	Yhtiön vahingonkorvausvastuu.....	254
6.3.8	Vahingonkorvaukseen liittyvistä menettelyistä..	256
6.4	Vaikutusvallan väärinkäyttöön perustuva lunastusvelvollisuus	263
6.5	Rangaistussäännökset	267
6.5.1	Asunto-osakeyhtiölakirikos.....	267
6.5.2	Asunto-osakeyhtiölakirikkomus.....	267
6.6	Riitojen ratkaisupaikka.....	268

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599 271

**Laki asunto-osakeyhtiölain voimaansaattamisesta
22.12.2009/1600 331**

**Hissin jälkiasennuksen kustannusten
jako (kaavio) 335**

Oikeustapaushakemisto 337

Asiahakemisto 339