



Satakunnan ammattikorkeakoulu
Satakunta University of Applied Sciences

JOEL RAJAMÄKI

Asunto-osakeyhtiön sulautuminen

LIIKETALouden TUTKINTO-OHJELMA
2024

TIIVISTELMÄ

Rajamäki, Joel: Asunto-osakeyhtiön sulautuminen
Opinnäytetyö, AMK
Liiketalouden ammattikorkeakoulututkinto
Kesäkuu 2024
Sivumäärä: 34

Tässä opinnäytetyössä tutkittiin kahden tai useamman asunto-osakeyhtiön sulautumista toisiinsa. Opinnäytetyön tavoitteena oli eri kirjallisuuslähteitä hyödyntäen selvittää asunto-osakeyhtiöiden sulautumisprosessia sellaiselle lukijalle, jolla ei ole aiempaa tietoa aiheesta. Opinnäytetyössä kuvailtiin asunto-osakeyhtiöiden sulautumisprosessin vaiheita sekä kerrottiin eri vaiheisiin liittyvästä sulautumisen raukeamisuhasta, joka määrittää sulautumisen ajallista etenemistä. Työssä selvitettiin myös eri toimijoiden rooleja sulautumiseen liittyvässä päätöksenteossa ja toteutuksessa. Sulautumisen eri vaiheissa käsiteltiin erityisesti asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajien ja velkojien suhdetta sekä sulautuvaan että vastaanottavaan asunto-osakeyhtiöön. Sulautumisprosessia taustoitettiin kertomalla opinnäytetyön kannalta keskeisistä käsitteistä. Opinnäytetyön alussa kerrottiin niistä asunto-osakeyhtiöihin liittyvistä erityispiirteistä, jotka erottavat ne tavallisesta osakeyhtiöstä, sekä kuvailtiin eri sulautumismuotojen eroja.

Opinnäytetyö toteutettiin tutkimuksellisena kirjallisuuskatsauksena. Tutkimusotteena käytettiin kuvailevaa menetelmää, jonka tarkoituksena on pyrkiä tulkitsemaan ja yhdistelemään olemassa olevia tietoja johdonmukaiseksi kokonaisuudeksi. Tutkimus pohjautui asunto-osakeyhtiöihin ja yritysjärjestelyihin liittyvään kirjallisuuteen ja lainsäädäntöön. Asunto-osakeyhtiölaissa määritellyt sulautumisen etenemisen vaiheet määrittivät tutkimuksen rakenteen, jota täydennettiin aihepiiriin liittyvän kirjallisuuden tiedoilla.

Opinnäytetyön lopputuotoksena oli jäsennelty kokonaiskuva asunto-osakeyhtiöiden sulautumisprosessista ja sen etenemisestä. Johtopäätöksistä kertovassa luvussa havainnollistettiin kuvion avulla sulautumisen toteutumista sulautumissuunnitelman laadinnasta lopputilityksen tekemiseen, sekä eriteltiin erilaisten sulautumismuotojen eroavaisuuksia sulautumisprosessin eri vaiheissa.

Avainsanat: asunto-osakeyhtiöt, asunto-osakeyhtiölaki, yritysfuusiot, sulautuminen

Abstract

Rajamäki, Joel: Merger of Housing Companies

Bachelor's thesis

Bachelor of Business Administration

June 2024

Number of pages: 34

This thesis examined the merger of two or more housing companies with each other. As the aim of the thesis, various literary sources were used to clarify the merger process of housing companies for a reader who has no prior knowledge of the subject. The thesis described the stages of the merger process of housing companies and the threat of merger lapse related to different phases, which determines the timing of the merger, was also explained. The roles of different actors in decision-making and implementation related to the merger were also examined. The relationship between the shareholders and creditors of housing companies and both the merging and acquiring housing companies was particularly discussed at different stages of the merger. The background to the merger process was explained by explaining the key concepts for the thesis. At the beginning of the thesis, the special features of housing companies that distinguish them from ordinary limited liability companies were explained and the differences between different forms of merger were described.

The thesis was conducted as a research-based literature review. More specifically, descriptive research method was used as the research approach to interpret and combine existing data into a coherent whole. The study was based on literature and legislation related to housing companies, mergers and acquisitions. The stages of the merger proceeding were defined in the Limited Liability Housing Companies Act. These stages were determined the structure of the study, which was supplemented with information from the literature on the subject.

The result of the thesis was a structured overall picture of the merger process of housing companies and its progress. The chapter on the conclusions used the figure to illustrate the implementation of the merger from the preparation of the merger plan to the final accounting, and to the differentiation of different merger forms at different stages of the merger process.

Keywords: housing companies, Limited Liability Housing Companies Act, mergers, merger

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	5
2 OPINNÄYTETYÖN TAVOITE JA MENETELMÄT	6
2.1 Tavoite.....	6
2.2 Toteutustapa ja tutkimusmenetelmät.....	6
2.3 Aineisto.....	7
3 TEORIATAUSTA	9
3.1 Asunto-osakeyhtiö.....	9
3.2 Sulautumisen eri muodot.....	11
3.2.1 Absorptiosulautuminen	11
3.2.2 Tytäryhtiösulautuminen.....	12
3.2.3 Kolmikantasulautuminen.....	13
3.2.4 Kombinaatiosulautuminen	14
4 SULAUTUMISPROSESSIN ETENEMINEN.....	15
4.1 Sulautumissuunnitelma	16
4.2 Tilintarkastajan lausunto.....	19
4.3 Sulautumissuunnitelman rekisteröiminen	21
4.4 Kuulutus velkojille ja kirjallinen kuulutus velkojille	21
4.5 Yrityssaneeraus.....	23
4.6 Sulautumisesta päättäminen	23
4.6.1 Toimivaltainen elin ja päätöksen ajankohta	23
4.6.2 Ilmoitus optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille	24
4.6.3 Asiakirjojen nähtävänä pitäminen ja lähettäminen	25
4.6.4 Sulautumispäätöksen oikeusvaikutukset	25
4.7 Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastaminen	26
4.8 Sulautumisen täytäntöönpano ja oikeusvaatimukset.....	27
4.8.1 Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta.....	27
4.8.2 Rekisteröimisen edellytykset	29
4.8.3 Sulautumisen oikeusvaikutukset.....	30
4.8.4 Lopputilitys.....	32
4.8.5 Sulautumisen peruuntuminen	32
5 JOHTOPÄÄTÖKSET	34
6 POHDINTA	37
LÄHTEET.....	39

1 JOHDANTO

Yritysjärjestelyt ovat osa osakeyhtiöiden liiketoimintaa. Niillä on erilaisia syitä ja tavoitteita. Uudelleenjärjestelemällä omaa liiketoimintaansa osakeyhtiöt pyrkivät usein tehostamaan toimintaansa sekä parantamaan yhtiön kannattavuutta ja tuottavuutta. Asunto-osakeyhtiöiden kohdalla yritysjärjestelyillä ei ehkä saavuteta samankaltaisia suuren mittakaavan etuja kuin mitä muissa osakeyhtiöissä, mutta kustannustehokkuutta voidaan lisätä esimerkiksi purkamalla päällekkäisiä toimintoja yhtiöiden sulautumisen avulla. Sulautuminen eli fuusio on yritysjärjestely, jossa kaksi tai useampi osakeyhtiö, tässä tapauksessa kaksi tai useampi asunto-osakeyhtiö, yhdistyy toisiinsa niin, että sulautuvan yhtiön kaikki varat ja velat siirtyvät vastaanottavalle yhtiölle. (Immonen, 2022, s.32–33).

Tässä opinnäytetyössä tutkitaan asunto-osakeyhtiöiden sulautumisprosessia ja pyritään vastaamaan seuraaviin kysymyksiin; millaisia erilaisia sulautumismuotoja on olemassa, mitä eri vaiheita asunto-osakeyhtiöiden sulautumiseen liittyy ja millaisia eri rooleja toimijoilla on asunto-osakeyhtiön sulautumisesta päätettäessä ja toteutuksessa. Opinnäytetyön alussa avaan työn kannalta keskeisiä käsitteitä ja kerron erilaisista sulautumismuodoista. Työn toisessa osiossa kuvailen sulautumisprosessin etenemistä ja kerron sen eri vaiheista kronologisessa järjestyksessä. Opinnäytetyön loppuun olen tehnyt sulautumisprosessia havainnollistavan kaavion, jossa prosessin etenemisestä kerrotaan vielä tiivistetympin.

Tämä opinnäytetyö on toteutettu tutkimuksellisenä kirjallisuuskatsauksena, jossa kirjallisuudesta etsitään vastauksia tutkimuskysymykseen. Opinnäytetyöni pohjana on lakitekstit asunto-osakeyhtiölaista (AOYL 1599/2009). Muina lähteinä on käytetty erilaisia yritysjärjestelyistä kertovia teoksia.

2 OPINNÄYTETYÖN TAVOITE JA MENETELMÄT

2.1 Tavoite

Tässä opinnäytetyössäni tutkin kahden tai useamman asunto-osakeyhtiön sulautumista toisiinsa. Työni tavoitteena on koota yhteen eri lähteistä löytyvät tiedot asunto-osakeyhtiöiden sulautumiseen liittyen ja muodostaa prosessista kokonaiskuva. Tavoitteenani on kuvailla sulautumisprosessia vaihe vaiheelta niin, että lukijalle muodostuu selkeä käsitys siitä, mitä asunto-osakeyhtiöiden sulautumisessa tapahtuu, millaisella aikataululla sulautumisprosessi etenee, millaista päätöksentekoa vaaditaan asunto-osakeyhtiön sulautumisen eteenpäin viemiseen ja loppuun saattamiseen, sekä siitä, millaisia erilaisia sulautumistapoja on olemassa ja miten ne eroavat toisistaan. Työni alussa avaan tarkemmin myös asunto-osakeyhtiölakia sekä sulautumiseen liittyviä käsitteitä. Koska kyseessä on opinnäytetyö, vaatii aihe hieman myös rajaamista. Tästä syystä en käsittele työssäni sulautumisprosessiin liittyvää verotusta.

2.2 Toteutustapa ja tutkimusmenetelmät

Opinnäytetyö toteutetaan tutkimuksellisenä kirjallisuuskatsauksena, joka tarkoittaa valittuun tutkimusaiheeseen liittyviin lähteisiin (pääasiassa aikaisempiin tutkimuksiin ja kirjallisuuteen) tutustumista ja niistä saadun tiedon analysointia ja kuvailua. Kirjallisuuskatsaus menetelmänä pyrkii arvioimaan, tulkitsemaan ja yhdistämään jo olemassa olevaa tietoa, ja sen tavoitteena on esimerkiksi käytäntöjen ohjaaminen, ohjeistaminen, suositusten rakentaminen ja erilaisten menetelmien löytäminen. Kirjallisuuskatsaus on luonteeltaan monimenetelmällinen ja analyyttinen tutkimustapa, jossa voidaan yhdistää sekä määrällisesti että laadullisesti tehtyjä alkuperäistutkimuksia. (Vilkka, 2023, s.11–12).

Kirjallisuuskatsauksia on tyypiltään neljää erilaista; narratiivista, integratiivista ja systemaattista kirjallisuuskatsausta sekä neljäntenä mainitaan meta-analyysi omana tyyppinään (Vilkka, 2023, s.19). Tämä opinnäytetyö on tyypiltään

narratiivinen eli kuvaileva kirjallisuuskatsaus, jolloin tutkimuksen tavoitteena on selvittää, mitä ylipäättensä tiedetään valitusta tutkimusaiheesta ja millaisia käsitteitä aiheeseen liittyy. Tässä tutkimuksessa kiinnostuksen kohteena on selvittää, millaisia erilaisia vaiheita asunto-osakeyhtiöiden sulautumisprosessiin liittyy ja millaisia käsitteitä on tutkimuksen kannalta avattava tarkemmin. Narratiivisella kirjallisuuskatsauksella voi tehdä tiivistyksen tai uuden kokonaisnäkemyksen aiemmin tehdystä tutkimuksesta sekä järjestää epäyhtenäistä tietoa johdonmukaiseksi kokonaisuudeksi. Tietoa ja tutkimuksia järjestelemällä ja analysoimalla tutkijan tietämys tutkimusaiheesta lisääntyy sitä mukaan, kun hän oppii ymmärtämään aihetta ja sen osa-alueita. (Vilkka, 2023, s.20–22).

Kirjallisuuskatsauksen haasteena on, ettei se tutkimusmenetelmänä tuota varsinaista uutta tietoa, vaan yhdistelee ja kuvailee jo olemassa olevaa tietoa. Kirjallisuuskatsauksessa mukaan otettavien tutkimusten valikoimisessa ja kattavuudessa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia. Tutkijat ovat maininneet myös ajanpuutteen vaikuttavan siihen, kuinka paljon aineistoon voidaan tutustua ja kuinka kattavasti aineistoa voidaan analysoida ja tehdä siitä pitkälle meneviä johtopäätöksiä. (Vilkka, 2023, s.17).

2.3 Aineisto

Asunto-osakeyhtiölain sulautumiseen liittyvät säädökset muodostavat kirjallisuuskatsauksen rakenteen. Sulautumisprosessi etenee vaiheittain ja ne esitellään työssäni siinä järjestyksessä kuin ne on esitetty asunto-osakeyhtiölaissa. Lainsäädännön lisäksi työssä käytetään kirjallisuuslähteinä erilaisia asunto-osakeyhtiölakiin perustuvia soveltavia teoksia sekä käytännönoppaita. Myös osakeyhtiölakiin (OYL 624/2006) perustuvia yritysjärjestelyistä kertovia kirjoja on hyödynnetty tässä työssä. Osakeyhtiölakiin pohjautuvien teosten käyttö tässä työssä on perusteltua. Asunto-osakeyhtiölaki pohjautuu osakeyhtiölakiin, ja näitä lakeja vertailemalla voi havaita lakien samankaltaisen rakenteen. Sulautumisprosessi toteutetaan molemmissa laeissa samanlaisia

välivaiheita läpi käyden ja monet lain kohdat on kirjoitettu sanasta sanaan samalla tavalla.

Lakitekstien erot liittyvät eri toimijoiden rooleihin, raukeamisuhkaan liittyviin ajallisiin määreisiin ja säädösten soveltamiseen. Osakeyhtiölakia sovelletaan laajasti erilaisiin osakeyhtiöihin, ja tämän vuoksi laissa olevien säädösten tulee huomioida kaikenlaisten osakeyhtiöiden toimintaympäristö. Asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan vain asunto-osakeyhtiöihin ja tällöin lain säädöksissä on mahdollista huomioida myös sellaisia toimijoita, joita tavallisissa osakeyhtiöissä ei ole, kuten isännöitsijöitä. Asunto-osakeyhtiöissä isännöitsijät ovat mukana sulautumisprosessin toteuttamisessa ja tavallisissa osakeyhtiöissä prosessiin osallistuu osakeyhtiöiden toimitusjohtaja, joita taas asunto-osakeyhtiöissä ei ole. Ajallisten määreiden erot liittyvät asunto-osakeyhtiölain pykäliin 6 (kuulutus velkojille), 10 (ilmoitus optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeutavien erityisten oikeuksien haltijoille) ja 11 (asiakirjojen nähtävänä pitäminen ja lähettäminen). Edellä mainituissa pykälissä lait eroavat toisistaan sen suhteen, missä ajassa tulee hakea kuulutuksen rekisteröimistä, milloin viimeistään tulee ilmoittaa lunastusoikeudesta osakkeenomistajille ja kuinka kauan sulautumiseen liittyvien asiakirjojen tulee olla esillä ennen asiasta päättävää yhtiökokousta. Suurimmat erot ovat pykälien 3 (sulautumissuunnitelma) ja 13 (lunastaminen lakiteksteissä). Asiasisällöltään pykälät ovat samankaltaisia molemmissa laeissa, mutta ne on kirjoitettu hieman eri tavalla. Sulautumissuunnitelmaan liittyen asunto-osakeyhtiölaki huomioi asunto-osakeyhtiöiden sellaisia erityispiirteitä, joita tavallisissa osakeyhtiöissä ei ole.

3 TEORIATAUSTA

3.1 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö on yhdestä tai useammasta kerros-, pari- tai rivitalosta muodostunut yhtiö, jonka toiminnan edellytykset asunto-osakeyhtiölaki määrittelee. Myös muutamat omakotitalot voivat yhdessä muodostaa asunto-osakeyhtiön, mutta tällainen järjestely on Suomessa harvinaisempaa. (Sillanpää & Vahtera, 2011, s.15). Asunto-osakeyhtiölaissa määritellään kolme edellytystä, joiden tulee täytyä, jotta osakeyhtiötä voidaan kutsua asunto-osakeyhtiöksi;

1. yhtiön tarkoituksen tulee olla määrätty asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä
2. yhtiön omistuksessa tulee olla rakennus tai sen osa
3. huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet tulee olla osakkeenomistajien hallinnassa olevia asuinhuoneistoja. (Sillanpää & Vahtera, 2011, s.20).

Asunto-osakeyhtiöiden perusrakenne muistuttaa monelta osin tavallista osakeyhtiötä. Keskeinen ero on kuitenkin siinä, että asunto-osakeyhtiön tavoitteena on sen osakkeenomistajien ja asukkaiden asumistarpeen tyydyttäminen, eikä se pyri tavoittelemaan voittoa osakkeenomistajilleen samalla tavalla kuin tavallisessa osakeyhtiössä. Asunto-osakeyhtiön osakkaat ovat myös velvollisia maksamaan yhtiöjärjestyksessä tarkemmin määriteltyjä ylläpitomaksuja eli ns. vastikkeita, joilla katetaan asunto-osakeyhtiön nykyisiä ja tulevia menoja, esimerkiksi lämmitys- ja remontointikuluja. (Sillanpää & Vahtera, 2011, s.15–16). Vastikkeen suuruuteen vaikuttavat esimerkiksi asuinhuoneiston pinta-ala, omistamien osakkeiden lukumäärä sekä arvioon tai todelliseen kulutukseen tai henkilölukuun perustuvat maksut (Viiala & Rantanen, 2015, s.49).

Asunto-osakeyhtiöt koostuvat tietyistä määrästä osakkeita, jotka oikeuttavat tietyn huoneiston tai tilan hallintaan asunto-osakeyhtiössä. Yhtiöjärjestyksessä

määritellään, mitkä osakkeet oikeuttavat kunkin huoneiston hallintaan. Osakkeiden määrä määräytyy huoneiston koon eli pinta-alan perusteella, ja osakkeiden määrä määrittelee myös taloyhtiölle maksettavan vastikkeen suuruuden. Asunto-osaketta myytäessä omistaja ja myyjä käyvät osakekauppaa, jolloin myyjä myy hallintaoikeuden kyseiseen asuntoon. (Sillanpää & Vahtera, 2011, s.15–16).

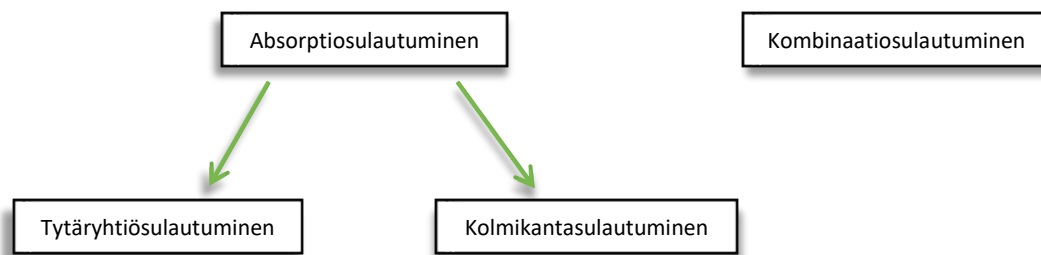
Asunto-osakeyhtiön yhteisistä asioista päätetään taloyhtiöiden yhtiökokouksissa. Yhtiökokouksiin voivat osallistua kaikki asunto-osakeyhtiön osakkaat. Yhtiökokouksen kutsuu koolle asunto-osakeyhtiön hallitus. Yhtiökokouksen tehtävänä on päättää yhtiön talousarviosta, vastikkeista, lainojen ottamisesta ja peruskorjauksista. Yhtiökokouksissa valitaan myös hallituksen jäsenet, tilin- ja toiminnantarkastajat sekä myönnetään tili- ja vastuuvapaus yhtiön hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle. Yhtiön hallitus taas hyväksyy sopimukset, valvoo varainhoitoa, valitsee isännöitsijän tai tarvittaessa itse hoitaa isännöinnin. Isännöitsijän tehtävänä on huolehtia asunto-osakeyhtiön päivittäisistä toiminnoista ja ylläpidosta yhtiön hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä vastaa myös asunto-osakeyhtiön kirjanpidosta sekä valmistele hallituksen kokouksia ja toimii niissä sihteerinä. (Furuhjelm ym., 2011, s.23; Viiala & Rantanen, 2015, s.11–13; Sariola & Laurila, 2022, s.233).

Osakkeenomistajien oikeuksia on turvattu lainsäädännöllä. Asunto-osakeyhtiö lain 1 luvun 10 § mukaan kaikilla osakkailla on yhdenvertaiset oikeudet päättää yhtiön asioista, ellei yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty. Yhdenvertaisuusperiaatteen tarkoituksena on suojata vähemmistöosakkaita. Yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä ei saa tehdä sellaista päätöstä tai ryhtyä sellaiseen toimenpiteeseen, joka voisi tuottaa yhdelle tai useammalle osakkaalle perusteetonta etua yhtiön tai toisen asiakkaan kustannuksella. Yhdenvertaisuusperiaate ei estä enemmistöpäätösten tekoa, vaan rajoittaa niitä enemmistöosakkaita suosivissa tilanteissa. (Sariola & Laurila, 2022, s.25). Asunto-osakeyhtiölaissa on käsitelty myös yhtiön johdon lojaliteetti- ja huolellisuusvelvoitteita osakkeenomistajia kohtaan. Lain 1 luvun 11 § mukaan yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on huolellisesti toimien edistettävä yhtiön ja sen osakkaiden yhteistä etua. Tähän kuuluu se, ettei yhtiön hallitusten jäsenten tule tehdä sellaisia yhtiöön

liittyviä päätöksiä, jotka perustuvat jonkun hallituksen jäsenen henkilökohtaiseen tarpeeseen tai toiveeseen. Huolellisuusveloitteeseen kuuluu myös se, ettei jätetä tekemättä sellaisia toimia, jotka ajansaatossa voisivat olla yhtiölle tai sen osakkaille haitaksi.

3.2 Sulautumisen eri muodot

Asunto-osakeyhtiölaissa 19 luvun 2 § kerrotaan asunto-osakeyhtiöiden erilaisista sulautumisen toteuttamistavoista, joita on havainnollistettu kuviossa 1. Asuntoyhtiöiden sulautuminen voidaan toteuttaa kahdella eri tavalla; absorptiosulautumisella tai kombinaatiosulautumisella. Absorptiosulautumisen alalajeina tunnetaan vielä tytäryhtiösulautuminen ja kolmikantasulautuminen, joiden eroista kerrotaan tulevissa alaluvuissa.

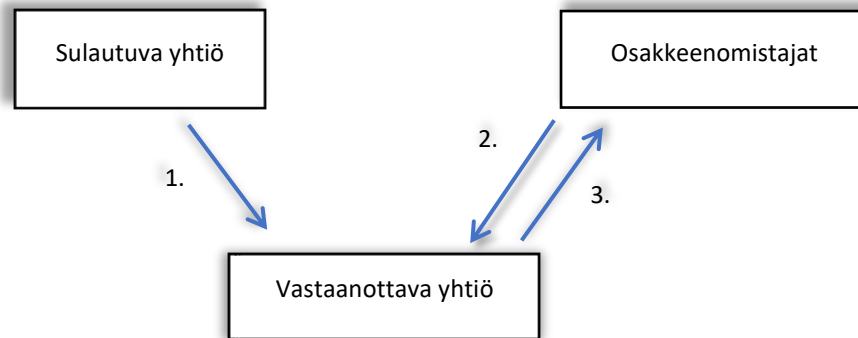


Kuvio 1 Asunto-osakeyhtiön sulautumisen eri toteutumistavat

3.2.1 Absorptiosulautuminen

Absorptiosulautumisessa eli ns. tavallisessa sulautumisessa yksi tai useampi yhtiö sulautuu vastaanottavaan yhtiöön (kuvio 2). Sulautuvia yhtiöitä voi olla useampia, mutta vastaanottavia yhtiöitä voi olla vain yksi. (Sainio, 2011, s.251). Absorptiosulautumisessa vastaanottava yhtiö ei omista kaikkia sulautuvan yhtiön osakkeita. Sulautumistilanteessa sulautuvan yhtiön ulkopuoliset osakkeenomistajat ovat oikeutettuja sulautumisvastikkeeseen, jolla korvataan sulautuvan yhtiön osakkeiden arvo. (Immonen, 2022, s.236). Ensisijainen vastike on osakevastike, jolloin sulautuvan yhtiön osakkeenomistajille tarjotaan vastaanottavan yhtiön osakeannilla liikkeelle laskemia uusia osakkeita tai sen hallussa olevia omia osakkeita. Sulautumisvastikkeena voidaan tarjota myös

rahaa tai muuta omaisuutta. Yleensä kuitenkin osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun takaamiseksi vastikkeet annetaan osakkeina, jotta sulautuvan yhtiön osakkeenomistajat voivat jatkaa vastaanottavan yhtiön osakkeenomistajina. (Immonen, 2022, s.236)



1. Yksi tai useampi yhtiö sulautuu vastaanottavaan yhtiöön
2. Osakkeenomistajat luopuvat sulautuvan yhtiön osakkeista
3. Vastaanottava yhtiö maksaa sulautumisvastiketta osakkeenomistajille, kun vastaanottava yhtiö saa osakkeenomistajien entiset sulautuvan yhtiön osakkeet hallintaansa

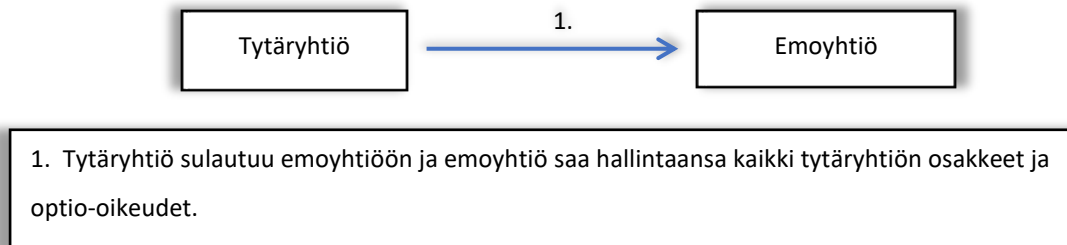
Kuvio 2 Absorptiosulautuminen

3.2.2 Tytäryhtiösulautuminen

Tytäryhtiösulautuminen (kuvio 3) on absorptiosulautumisen muoto, jossa vastaanottava yhtiö, esimerkiksi emoyhtiö, omistaa kaikki sulautuvan yhtiön eli tytäryhtiön osakkeet (Huikuri ym., 2016, s.58). Vastaanottavan yhtiön on lisäksi omistettava kaikki sulautuvan tytäryhtiön mahdolliset optio-oikeudet ja muut erityiset oikeudet, jotka määritellään asunto-osakeyhtiölain luvussa 14 (Jauhiainen ym., 2019, s.1031). Sulautumisen seurauksena tytäryhtiö puretaan ja sen varat sekä velat siirtyvät emoyhtiön omistukseen. (Immonen ym., 2014, s.115).

Tytäryhtiösulautuminen on erityinen, mutta yleisimpänä käytetty absorptiosulautumisen muoto, koska sen sulautumisprosessia pidetään yksinkertaisempänä ja joustavampana kuin normaalia absorptiosulautumista. Tämä

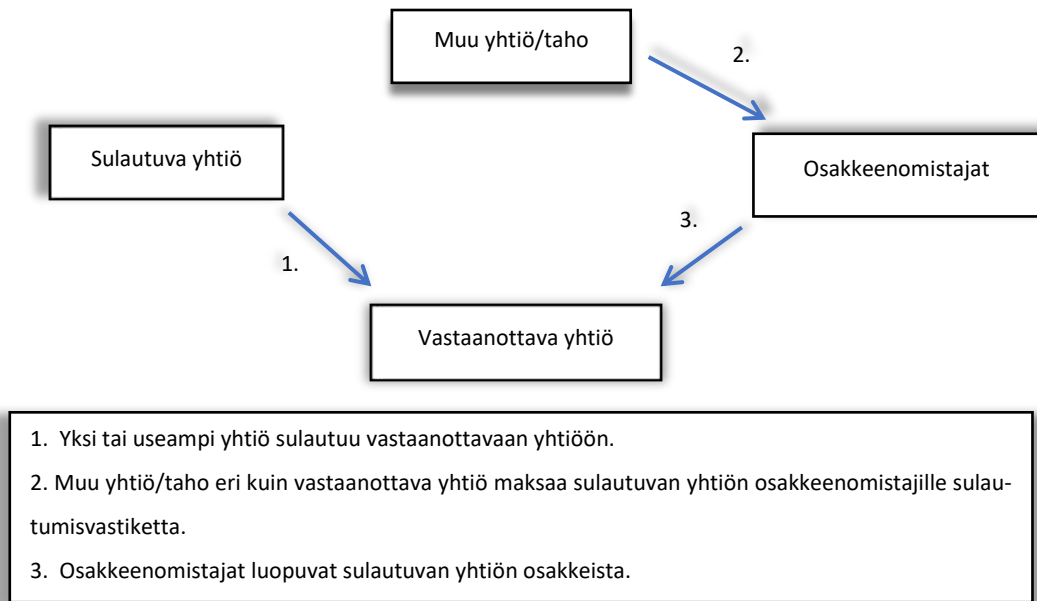
johtuu siitä, ettei sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden ulkopuolisia osakkeenomistajia ole yhtiössä vähemmistöosakkaina ja sulautuminen tapahtuu tällöin konsernin sisäisenä fuusiona. Tällöin ei myöskään tarvitse maksaa sulautumisvastiketta. (Immonen, 2022, s. 239, 300).



Kuvio 3 Tytäryhtiösulautuminen

3.2.3 Kolmikantasulautuminen

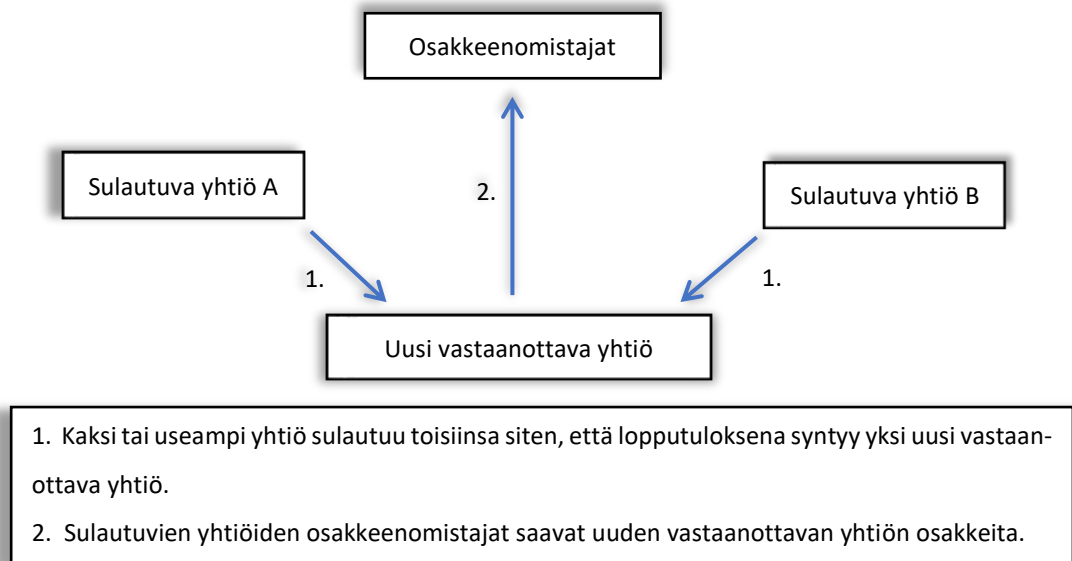
Kolmikantasulautumisella (kuvio 4) tarkoitetaan absorptiosulautumista, jossa joku muu taho kuin vastaanottava yhtiö maksaa sulautuvan yhtiön osakkeenomistajille sulautumisvastiketta (Jauhiainen ym., 2019, s. 1031). Käytännössä vastikkeen antaja on yleensä yhtiön emoyhtiö, joka antaa vastikkeena omia osakkeitaan. Emoyhtiön kannalta on parempi antaa yhtiön omia osakkeita kuin vastaanottavan yhtiön osakkeita, jotta emoyhtiön omistusosuus vastaanottavassa yhtiössä ei liudennu sulautumisen myötä. Kolmikantasulautuminen aloitetaan samalla tavalla kuin muutkin sulautumismenettelyt eli sulautumissuunnitelman laatimisella. Kolmikantasulautumisessa sulautumisvastiketta antavan tahon on myös allekirjoitettava sulautumissuunnitelma. (Jauhiainen ym., 2019, s. 1037–1038; Huikuri ym., 2016, s.59–60).



Kuvio 4 Kolmikantasulautuminen

3.2.4 Kombinaatiosulautuminen

Kombinaatiosulautumisella (kuvio 5) tarkoitetaan kahden tai useamman yhtiön sulautumista toisiinsa siten, että lopputuloksena syntyy yksi uusi vastaanottava yhtiö. Sulautumisen myötä sulautuvien yhtiöiden varat ja velat siirtyvät vastaanottavalle yhtiölle. Kombinaatiosulautuminen vastaa soveltuvin osin uuden yhtiön perustamista. Erona on, että kombinaatiosulautumisessa tehtävä sulautumissuunnitelma korvaa uuden yhtiön perustamissopimuksen ja että sulautumisen täytäntöönpanoilmoitus korvaa uuden yhtiön perustamisesta tehtävän ilmoituksen. (Immonen, 2022, s.241). Kombinaatiosulautuminen muistuttaa menettelyiltään absorptiosulautumista. Nämä erottavat toisistaan se, että kombinaatiosulautumisessa yhtiö perustetaan sulautumisen yhteydessä. Jos vastaanottava yhtiö on jo olemassa, on kyse kahdesta tai useammasta erillisestä, mutta samanaikaisesti toteuttavasta absorptiosulautumisesta. (Immonen, 2022, s.298). Kombinaatiosulautumisessa sulautuvien yhtiöiden osakkeenomistajat saavat sulautumisvastikkeena uuden vastaanottavan yhtiön osakkeita. (Immonen ym., 2014, s.120).



Kuvio 5 Kombinaatiosulautuminen

4 SULAUTUMISPROSESSIN ETENEMINEN

Asunto-osakeyhtiölain 19 luvussa säädetään asunto-osakeyhtiöiden sulautumisesta. Lain 19 luvun 1 § säädetään, että asunto-osakeyhtiö (sulautuva yhtiö) voi sulautua toiseen asunto-osakeyhtiöön tai muuhun osakeyhtiöön (vastaanottava yhtiö), jolloin sulautuvan yhtiön varat ja velat, tunnetut ja tuntemattomat, siirtyvät vastaanottavalle yhtiölle ja sulautumisen myötä sulautuva yhtiö purkautuu. Sulautuvan yhtiön osakkeenomistajat saavat sulautumisvastikkeena vastaanottavan yhtiön osakkeita. Sulautumisvastike saa olla myös rahaa, muuta omaisuutta ja sitoumuksia. Osittainen fuusioituminen ei ole lakien mukaan mahdollista. Jos vastaanottavana yhtiönä toimii osakeyhtiö, sulautumisessa sovelletaan osakeyhtiölain säädöksiä. Tässä työssä tutkitaan asunto-osakeyhtiöiden keskinäistä sulautumista ja täten noudatetaan vain asunto-osakeyhtiölain säädöksiä. (Immonen ym., 2014, s.111–112).

Sulautuminen on säädetty yhdeksi osakeyhtiön lakkaamistavaksi ja menetelmänä se on varsin monimutkainen, koska sulautumisprosessin aikana tulee huomioida monia eri tahoja ja heidän etujaan. Sulautumisprosessi on

jaksotettu useaan eri vaiheeseen, johon liittyy raukeamisuhka. Sulautumisprosessi voidaan saada raukeamaan jättämällä jokin toimenpide tekemättä laissa määritetyssä ajassa. (Immonen, 2022, s. 236, 245; Jauhiainen ym., 2019, s.1032).

Tässä luvussa kerrotaan sulautumisen etenemisestä vaihe vaiheelta. Sulautuminen alkaa sulautumissuunnitelman teosta ja päättyy lopputilitykseen. Luvussa avataan prosessin etenemistä yksityiskohtaisesti ja kerrotaan eri toimijoiden roolista sulautumisen aikana sekä eritellään eri sulautumismuotojen eroja.

4.1 Sulautumissuunnitelma

Asunto-osakeyhtiön sulautuminen toiseen yhtiöön alkaa sulautumissuunnitelman laadinnasta. Sulautumissuunnitelma on kirjallinen asiakirja, jossa sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden hallitukset määrittelevät sulautumisen ehdot ja vaikutukset sulautuvaan yhtiöön ja sen osakkeenomistajiin. Osakeyhtiölaista poiketen asunto-osakeyhtiölaissa määritellään, että sulautumissuunnitelmassa on lisäksi annettava tiedot, joiden avulla arvioidaan sulautumisen vaikutuksia huoneistojen hallintaoikeuteen ja yhtiövastikkeeseen. Asunto-osakeyhtiöiden sulautumisen yhteydessä annetaan lähes aina osakevastike ja tämän vuoksi vastaanottavan yhtiön yhtiöjärjestystä tulee muuttaa ainakin huoneistoselitelmän ja myös muiden yhtiön hallinnassa olevien kiinteistöjen osalta. (Jauhiainen ym., 2019, s.1032).

Asunto-osakeyhtiölain 19 luvun 3 § löytyy 19 kohtaa, jotka muodostavat sulautumissuunnitelman vähimmäisvaatimukset. Asunto-osakeyhtiön sulautumissuunnitelma vähimmäisvaatimukset ovat hyvin samanlaiset kuin tavallisen osakeyhtiön sulautumissuunnitelman vähimmäisvaatimukset. Osakeyhtiölaista ei löydy asunto-osakeyhtiölaissa olevia 5, 6 ja 12 kohtien säännöksiä ja asunto-osakeyhtiölaista ei löydy osakeyhtiölain 12a kohdan säännöstä. Muissa kohdissa eroja on tietyissä sanamuodoissa. (AOYL 19:3§; Patentti- ja rekisterihallitus, 2024a; Jauhiainen ym., 2019, s.1038–1040).

Sulautumissuunnitelmassa on oltava:

1. sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden ja mahdollisen muun sulautumisvastikkeen antajan toiminimet, yritys- ja yhteisötunnukset tai vastaavat yksilöintitiedot ja kotipaikat;
2. selvitys sulautumisen syistä;
3. absorptiosulautumisessa ehdotus mahdollisesta vastaanottavan yhtiön yhtiöjärjestyksen muutoksesta sekä kombinaatiosulautumisessa ehdotus perustettavan yhtiön yhtiöjärjestyksestä ja siitä, miten perustettavan yhtiön toimielinten jäsenet valitaan;
4. absorptiosulautumisessa ehdotus sulautumisvastikkeena annettavien osakkeiden lukumäärästä ja siitä, annetaanko uusia vai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita, sekä kombinaatiosulautumisessa ehdotus vastaanottavan yhtiön osakkeiden lukumäärästä;
5. ehdotus sulautumisvastikkeena annettavien osakkeiden osalta yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisen perusteiksi;
6. ehdotus sulautumisvastikkeena annettavien osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden alkamisen perusteiksi;
7. ehdotus mahdollisesta muusta sulautumisvastikkeesta ja, jos vastike on optio-oikeuksia tai muita osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia, niiden AOYL 14:3 § mukaiset ehdot;
8. ehdotus sulautumisvastikkeen jakautumisesta, vastikkeen antamisen ajankohdasta ja muista vastikkeen antamiseen liittyvistä ehdoista sekä selvitys näiden perusteista;
9. selvitys tai ehdotus sulautuvan yhtiön optio-oikeuden ja muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden haltijan oikeuksista sulautumisessa;

10. absorptiosulautumisessa ehdotus vastaanottavan yhtiön mahdollisesta osakepääoman korotuksesta sekä kombinaatiosulautumisessa ehdotus vastaanottavan yhtiön osakepääomasta;
11. selvitys sulautuvan yhtiön varoista, veloista ja omasta pääomasta ja niiden arvostamiseen vaikuttavista seikoista, sulautumisen suunnitellusta vaikutuksesta vastaanottavan yhtiön taseeseen sekä sulautumisen sovellettavista kirjanpidollisista menetelmistä;
12. selvitys sellaisesta sulautumiseen osallistuvan yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta sulautumissuunnitelman allekirjoittamista seuraavan 5 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin;
13. ehdotus sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden oikeudesta päättää muista kuin tavanomaiseen toimintaan kuuluvista järjestelyistä, jotka vaikuttavat niiden oman pääoman tai osakkeiden määrään;
14. selvitys pääomalainoista, joiden velkojat voivat AOYL luvun 19:6 §:n mukaisesti vastustaa sulautumista;
15. selvitys sulautuvan yhtiön ja sen tytäryhteisöjen omistamien vastaanottavan yhtiön ja sen emoyhtiön osakkeiden lukumäärästä sekä sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden omistamien sulautuvan yhtiön osakkeiden lukumäärästä;
16. selvitys sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden omaisuuteen kohdistuvista yritysikiinnityslaisissa (634/1984) tarkoitetuista yritysikiinnityksistä;
17. selvitys tai ehdotus sulautumiseen osallistuvan yhtiön hallituksen jäsenelle, isännöitsijälle, tilintarkastajalle, toiminnantarkastajalle ja sulautumissuunnitelmasta lausunnon antavalle tilintarkastajalle annettavista erityisistä eduista ja oikeuksista;

18.ehdotus sulautumisen täytäntöönpanon suunnitellusta rekisteröintijankohdasta;

19.ehdotus mahdollisiksi muiksi sulautumisen ehdoiksi.

Tytäryhtiösulautumiseen ei sovelleta kohtien 4–10, 12 eikä 13 säännöksiä. (AOYL 19:3 §).

Sulautumissuunnitelmaa voidaan oikeudellisessa mielessä pitää sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden välisenä sopimuksena kuitenkin sillä ehdolla, että se on ehdollinen siihen saakka, kunnes yhtiöiden hallitukset tai yhtiökokoukset ovat allekirjoittaneet sen ja sopimuksen täytäntöönpano on rekisteröity (Immonen, 2022, s. 245). Kolmikantasulautumisessa myös vastikkeen antaja allekirjoittaa sulautumissuunnitelman. Sulautumissuunnitelma on hyväksyttävä muuttumattomana. Mikäli sulautumissuunnitelmaan halutaan tehdä muutoksia, täytyy sulautumismenettely aloittaa alusta. (Huikuri ym., 2016, s.41).

4.2 Tilintarkastajan lausunto

Sulautumissuunnitelmasta pyydetään tilintarkastajan lausunto ennen sen rekisteröintiä. Sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden hallitukset nimeävät yhden tai useamman tilintarkastajan antamaan lausunnon sulautumissuunnitelman sisällöstä. Jokaisella sulautumiseen osallistuvalla yhtiöllä voi oma tilintarkastajansa tai yhtiöt voivat käyttää yhteistä tilintarkastajaa. Jokaisen tilintarkastajan tulee olla kaikkien sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden hyväksymä. (Huikuri ym., 2016, s.48). Tilanteessa, jossa lausunto pyydetään vain yhdeltä tilintarkastajalta, on syytä kiinnittää huomiota mahdollisiin riippumattomuuteen ja esteettömyyteen liittyviin kysymyksiin. Lausunnon tilintarkastajalla pitää olla joko HT-, KHT- tai JHT-oikeudet tai lausunnon voi antaa myös oikeudet omaava tilintarkastus yhteisö. (Immonen, 2022, s.249).

Tilintarkastaja antaa lausunnon sulautumissuunnitelmasta kunkin osallistuvan yhtiön näkökulmasta. Tilintarkastaja arvioi, annetaanko

sulautumissuunnitelmassa oikeat ja riittävät tiedot perusteista, joiden mukaan sulautumisvastike määrätään ja kuinka se jaetaan. Tilintarkastaja arvioi lausunnossaan sulautumiseen liittyvien yhtiöiden arvoja ja vertaa sitä sulautumisvastikkeena annettavien osakkeiden suuruuteen. Tilintarkastajan lausunnon perusteella osakkeenomistajat voivat itse arvioida, onko vastikkeena maksettavien osakkeiden vaihtosuhte oikeudenmukainen ja vastaako se yhtiön osakkeiden käypää arvoa. (Immonen, 2022, s.249–250). Asunto-osakeyhtiöiden sulautumisen kohdalla osakkeenomistajien on ehkä olennaisinta saada tietoa siitä, millaiset esimerkiksi yhtiön kunnossapitoon liittyvät seikat tulevaisuudessa odottavat ja kuinka ne vaikuttavat vastikkeen suuruuteen (Jauhiainen ym., 2019, s.1053).

Vastaanottavalle yhtiölle tilintarkastaja kertoo arvionsa siitä, onko sulautumisessa riskejä, jotka vaarantaisivat yhtiön velkojen maksua. Velkojen maksu saattaisi vaarantua esimerkiksi sulautuvan yhtiön tappiollisuuden, sen suurten taseen ulkopuolisten vastuiden, suuren rahavastikkeen tai korkean lunastushinnan vuoksi. (Jauhiainen ym., 2019, s.1053). Velkojensuojan vuoksi tilintarkastaja arvioi lausunnossaan, miten sulautuminen mahdollisesti vaikuttaa vastaanottavan yhtiön kannattavuuteen, taloudelliseen asemaan ja pääomarakenteeseen. Lisäksi lausunnossa on arvioitava vastaanottavan yhtiön velkojen takaisinmaksuaikaa ja vakuuksia koskevia ehtoja. Yleisesti tilintarkastajan lausunto annetaan juuri velkojensuojan, mutta myös osakkeenomistajien suojan vuoksi. Osakkeenomistajat voivat kuitenkin yksimielisesti päättää, että tilintarkastaja antaa lausuntonsa vain velkojensuojan näkökulmasta. Tällöin riittää, että tilintarkastaja antaa lausuntonsa siitä, onko sulautuminen omiaan vaarantamaan vastaanottavan yhtiön velkojen maksun. (Huikuri ym., 2016, s.49). Mikäli tilintarkastaja katsoo sulautumisen vaarantavan vastaanottavan yhtiön velkojen maksun, on velkojensuojamenettely kohdistettava myös vastaanottavaan yhtiöön. (Jauhiainen ym., 2019, s. 1053)

Tilintarkastajan lausunto liitetään osaksi sulautumissuunnitelmaa jo sulautumisprosessin alkuvaiheessa. Mikäli yhtiön tilanne muuttuu olennaisesti sulautumisen edetessä, saattaa tilintarkastajalla olla hyvän tilintarkastustavan tai toimeksiantosopimuksen perusteella velvollisuus ilmoittaa muuttuneesta

tilanteesta sen yhtiön hallitukselle, jolle hän on lausuntonsa antanut. (Jauhiainen ym., 2019, s.1053–1054).

4.3 Sulautumissuunnitelman rekisteröiminen

Sulautumissuunnitelma tulee ilmoittaa rekisteröitäväksi kaupparekisteriin kuukauden kuluessa suunnitelman allekirjoittamisesta. Ilmoitus tehdään sulautuvan yhtiön muutosilmoituksena ja ilmoitukseen on liitettävä edellä käsitelty tilintarkastajan lausunto. Sulautumiseen osallistuvat yhtiöt tekevät rekisteri-ilmoituksen yhdessä. Tytäryhtiösulautumisessa emoyhtiö hoitaa rekisteri-ilmoituksen. Mikäli ilmoitusta ei rekisteröidä määrätyssä ajassa, sulautuminen raukeaa. (Immonen, 2022, s.262; Jauhiainen ym., 2019, s.1054).

Käytännössä sulautumissuunnitelman rekisteröinti-ilmoituksen tarkoituksena on hakea kuulutusta velkojille, jota käsitellään seuraavassa alaluvussa. Kun rekisteriviranomainen on tarkastanut sulautumissuunnitelman lainmukaisuuden, voivat yhtiöt varmistua siitä, ettei sulautumiselle ole laillisia esteitä ja lähettää yhtiökokouskutsut (Jauhiainen ym., 2019, s.1054–1055).

Sulautumissuunnitelman rekisteröimisestä vastaa Patentti- ja rekisterihallitus. Kaupparekisteröinnin menettelytavat ovat samanlaiset kuin osakeyhtiöillä, mutta asunto-osakeyhtiö ei voi jättää rekisteröinti-ilmoitusta verkkolomakkeen kautta. (Patentti- ja rekisterihallitus, 2024a)

4.4 Kuulutus velkojille ja kirjallinen kuulutus velkojille

Asunto-osakeyhtiölain 19 luvun 6–7 § säädetään kuulutuksesta ja kirjallisesta kuulutuksesta velkojille. Kuulutuksen tarkoituksena on tuoda velkojien tietoon heidän oikeutensa vastustaa yhtiöiden välistä sulautumista, ja täten suojata sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden velkojien oikeuksia. Säädöksen mukaan sulautumiseen osallistuvan yhtiön velkojalla on oikeus vastustaa sulautumista, jos velkasaatava on syntynyt ennen sulautumissuunnitelman rekisteröintiä. (Immonen, 2022, s.265). Sama oikeus on myös sellaisella velkojalla, jonka

saatava voidaan periä ilman tuomiota tai päätöstä niin kuin laki verojen ja maksujen täytäntöönpanosta (706/2007) annetussa laissa säädetään, ja jonka saatava on syntynyt viimeistään kuulutuksessa mainittuna määräpäivänä. Velkoja, jonka oikeus saatavaan on syntynyt sulautumissuunnitelman rekisteröinnin jälkeen, ei ole lähtökohtaisesti oikeutettu vastustamaan sulautumista. (Jauhiainen ym., 2019, s.1055; Kuhanen ym., 2010, s. 813).

Asunto-osakeyhtiölain 19 luvun 6 § kerrotaan, että kuulutus velkojille on haettava myös vastaanottavasta yhtiöstä, jos sulautumista tarkasteleva tilintarkastaja katsoo lausunnossaan, että sulautuminen voi vaarantaa myös vastaanotavan yhtiön velkojen maksun.

Kuulutus velkojille on asunto-osakeyhtiöiden sulautumisen rekisteröimisen toinen vaihe. Kuulutusta velkojille tulee hakea kuukausi sen ajan jälkeen, kun sulautumissuunnitelma on rekisteröity kaupparekisteriin. Sulautumissuunnitelman ilmoituksen eli niin sanotun ensimmäisen vaiheen ja kuulutusta velkojille voi hakea samanaikaisesti. Patentti- ja rekisterihallituksen on julkaistava kuulutus virallisessa lehdessä viimeistään kolme kuukautta ennen määräpäivää ja rekisteröitävä kuulutus viran puolesta. Tällä pyritään saavuttamaan niitä tuntemattomia velkojia, joilla on oikeutettuja saatavia sulautuvalta yhtiöltä. (Patentti- ja rekisterihallinto, 2024b; Kuhanen ym., 2010, s. 814)

Asunto-osakeyhtiölain 19 luvun 7 § mukaan sulautuvan yhtiön on kirjallisesti ilmoitettava kuulutuksesta sellaisille tunnetuille velkojille, joiden saatava on syntynyt ennen sulautumisen rekisteröintiä. Ilmoituksen lähettäminen tulee tapahtua kuukausi ennen sulautumisen tarkoitettua määräpäivää. Ilmoituksen tarkoituksena on kertoa velkojille ilmoituksen yksityiskohdista sekä kertoa, jos optio-oikeuden tai muun erityisen oikeuden omaava henkilö on ilmaissut haluavansa lunastaa optio-oikeutensa. Tämän ilmoituksen laatii yleensä asunto-osakeyhtiön hallitus. Ilmoitus lähetetään sulautumisesta päättävän yhtiökokouksen jälkeen, joka on pidettävä kuukausi ennen sulautumisen määräpäivää. Kirjallinen ilmoitus tunnetuille velkojille voidaan lähettää jo ennen sulautumista päättävää yhtiökokousta, jos kenelläkään ei ole oikeutta vaatia lunastusta. Tällaisessa tapauksessa optio-oikeuden tai erityisen oikeuden haltijalla

ei esimerkiksi ole oikeutta vaatia lunastusta tai hän on itse luopunut oikeudestaan vaatia lunastusta. Tämä sama poikkeus pätee myös sellaisiin tapauksiin, joissa kirje lähetetään vastaanottavan yhtiön velkojille. (Kuhanen ym., 2010, s. 815).

4.5 Yrityssaneeraus

Asunto-osakeyhtiölain 19 luvun 8 § säädetään sulautumisesta osana saneeraustoimenpiteitä. Yrityksen saneerauksesta annetussa laissa (47/1993) säädetty saneerausohjelman vahvistamismenettely korvaa sulautumisessa yhtiön velkojille annettavan kuulutuksen, eikä velkojalla ole oikeutta vastustaa sulautumista tämän lain nojalla, jos kaikki sulautumiseen osallistuvat yhtiöt kuuluvat samaan konserniin ja niitä koskeva saneerausohjelma vahvistetaan samankaltaisesti. Sulautumissuunnitelma liitteineen lisätään osaksi saneerausohjelmaehdotusta. (Immonen, 2022, s.275–276; Jauhiainen ym., 2019, s.1058).

4.6 Sulautumisesta päättäminen

4.6.1 Toimivaltainen elin ja päätöksen ajankohta

Sulautumiseen osallistuvat yhtiöt järjestävät tahoillaan yhtiökokoukset, joissa sulautumisesta päätetään. Poikkeuksena on tytäryhtiösulautuminen, jossa sulautumisesta päättää sulautuvan yhtiön hallitus. Sulautuvan yhtiön yhtiökokouksessa päätös sulautumisesta tehdään yksimielisellä päätöksellä ja yhtiön muilta osakkeenomistajilta tarvitaan suostumus sulautumiselle. (Jauhiainen ym., 2019, s.1058). Kuitenkin asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 37 § on säädetty, että yhtiökokous voi kuitenkin päättää sulautumisesta, ”jos osakkeenomistajat, joilla on vähintään neljä viidesosaa kaikista yhtiön osakkeista, suostuvat siihen ja sulautumisen toteuttamatta jättäminen olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon sitä vastustaville osakkeenomistajille aiheutuvan haitan määrä ja kaikille osakkeenomistajille koitua hyöty”. Vastaanottavassa yhtiössä sulautumispäätöksen hyväksyminen vaatii määräenemmistön tuen, josta säädetään asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 27 §. Määräenemmistöpäätös tarkoittaa, että

yhtiökokouksen päätöksen kannalla tulee olla vähintään kaksi kolmasosaa anetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.

Päätös sulautumisesta on tehtävä neljässä kuukaudessa sulautumissuunnitelman rekisteröimisestä. Määräajan umpeuduttua sulautuminen raukeaa. Määräajan asettaminen varmistaa sen, että sulautumissuunnitelmassa esitetyt tiedot ovat edelleen paikkansa pitäviä ja osakkeenomistajat voivat tehdä niiden pohjalta oikeita päätöksiä. Yhtiökokous on pidettävä viimeistään kuukautta ennen velkojille sulautumisen vastustamiseen varatun ajan loppumista, elleivät mahdolliset optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijat ole luopuneet oikeudestaan vaatia lunastusta. (Jauhiainen ym., 2019, s.1059–1060); Huikuri ym., 2016, s.51). Jos yhtiökokous hylkää sulautumissuunnitelman, sulautuminen raukeaa. Myös sulautumisen raukeamisesta on viipymättä ilmoitettava kaupparekisteriin. (Immonen, 2022, s. 263; Huikuri ym., 2016, s.55).

4.6.2 Ilmoitus optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille

Sulautuvan yhtiön optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoilla on oikeus vaatia osakkeidensa lunastusta sulautumisen yhteydessä. Sulautuva yhtiön on annettava kirjallinen ilmoitus tästä oikeudesta. Käytännössä ilmoitus lähetetään asianosaisille yhtiökokouskirjeen mukana, jos yhtiöllä on asianosaisen osoite tiedossaan. Jos kaikkien lunastukseen oikeutettujen osoitteet eivät ole sulautuvan yhtiön tiedossa, on yhtiön ilmoitettava lunastusoikeudesta myös virallisessa lehdessä. (Immonen, 2022, s. 253; Huikuri ym., 2016, s.52–53). Asunto-osakeyhtiölain 19 luvun 10 § mukaan lunastusoikeudesta ilmoittaminen on tapahduttava aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen yhtiökokouksen alkamista.

Yhtiöiden sulautuminen ei saisi heikentää sulautuvassa yhtiössä optio-oikeuksia saaneiden henkilöiden asemaa. Optio-oikeuksien haltijalle on tämän vuoksi taattava samanlaiset oikeudet vastaanottavassa yhtiössä kuin mitä hänellä on aikaisemmin ollut sulautuvassa yhtiössä. Näistä optio-oikeuksien haltijoiden

oikeuksista on kerrottava sulautumissuunnitelmassa. Tavallisesti optio-ohjelmassa on sovittu optio-oikeuksiin liittyvistä ehdoista. Mikäli optio-oikeuden haltija haluaa lunastaa oikeutensa, tulee hänen ilmoittaa päätöksestään sulautuvan yhtiön hallitukselle ennen sulautumisesta päättävää yhtiökokousta. Vaatimuksesta tulee ilmoittaa ennen yhtiökokouksen viimeistä mahdollista ilmoitautumispäivää. (Immonen, 2022, s. 283).

4.6.3 Asiakirjojen nähtävänä pitäminen ja lähettäminen

Sulautumisesta päätettäessä on esitettävä seuraavat asiakirjat, kohdat 2 ja 3 kustakin sulautumiseen osallistuvasta yhtiöstä;

1. sulautumissuunnitelma;
2. tilintarkastajan lausunto sulautumissuunnitelmasta;
3. kolmen viimeisen tilikauden tilinpäätökset, toimintakertomukset ja tilintarkastuskertomukset;
4. mahdolliset varojenjakopäätökset;
5. hallituksen selostus viimeisen tilikauden päättymisen jälkeisistä olennaisista tapahtumista. (Jauhiainen ym., 2019, s.1061–1062).

Kolmikantasulautumisessa osakkeenomistajien tulee saada nähdä myös vastikkeen antajaa koskevia asiakirjoja, mikäli vastikkeen antaa ulkopuolinen taho (Immonen, 2022, s.254). Sulautumiseen liittyviä asiakirjoja on pidettävä nähtävillä yhtiökokouksen kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa vähintään kahden viikon ajan. Asiakirjat tulee viivytyksettä lähettää osakkeenomistajille heidän niitä pyytäessä. Asiakirjojen tulee olla nähtävillä myös sulautumisesta päättävässä yhtiökokouksessa. (AOYL 19:11§).

4.6.4 Sulautumispäätöksen oikeusvaikutukset

Asunto-osakeyhtiölain 19 luvun 12 § sanotaan, että sulautuvan yhtiön sulautumispäätös korvaa sellaiset toimet, joita muuten edellytettäisiin sulautumisvastikeoikeuden perustamiseksi. Sulautumisen myötä sulautuvan yhtiö osakkaat saavat osakkeidensa tilalle sulautumisvastiketta riippumatta siitä, ovatko

he osallistuneet sulautumisesta päättävään yhtiökokoukseen tai muuten hyväksyneet sulautumismenettelyn. Sulautumisprosessin sujuvoittamiseksi on säädetty, että sulautumispäätös ja sen rekisteröinti korvaavat toimet, joita muuten vaadittaisiin, jotta voitaisiin turvata sellaisten osakkeenomistajien oikeudet, jotka muuten passiivisuudellaan hidastaisivat kohtuuttomasti sulautumisprosessin etenemistä. Sulautumisessa vastikkeena annettavia osakkeita tai optio-oikeuksia ei menettelyn myötä tarvitse merkitä. Kombinaatiosulautumisessa sulautumissuunnitelma korvaa taas vastaanottavan yhtiön perustamissopimuksen. (Jauhiainen ym., 2019, s.1063–1064).

4.7 Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastaminen

AOYL 19 luvun 13 § käsitellään optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastamista. Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastamisesta on tehty erillinen säädös. Osakkaiden oikeudesta lunastukseen ei tarvitse säätää erikseen, sillä osakkaat ovat aina lähtökohtaisesti hyväksyneet sulautumisprosessin ja vain poikkeustapauksissa sulautuminen voidaan suorittaa ilman osakkaan suostumusta tuomioistuimen luvalla. Tästä poikkeustilanteesta on säädetty asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 37 §. Ensiksi mainituilla on oikeus vaatia oikeuksiensa lunastusta sulautumisesta päättävässä yhtiökokouksessa tai esittää todisteellisesti sitä koskevan vaatimuksensa yhtiölle ennen yhtiökokousta. Ennen sulautumispäätöstä yhtiökokoukselle on ilmoitettava, kuinka monesta oikeudesta on esitetty lunastusvaatimus. (Jauhiainen ym., 2019, s. 1064–1065; Huikuri ym., 2016, s.55).

Käytännössä lunastamismenettelyssä on kyse siitä, että optio-oikeuden tai muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden haltija vaatii rahavastiketta sulautumisvastikkeen sijasta. Jos optio-oikeuden tai muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden omaava henkilö ei pääse sopimukseen vastaanottavan yhtiön kanssa lunastamisen oikeuksista ja ehdoista, on lain mukaan tämä asia annettava tuomioistuimen tai välimiehen ratkaistavaksi siten kuin optio-oikeuksien ehdoissa määrätään. Oikeuden haltijan on laitettava asia vireille

viimeistään kuukauden kuluttua sulautumisesta päättäneestä yhtiökokouksesta. Tämän jälkeen oikeuden haltijalla on oikeus vain lunastushintaan. Mikäli lunastusmenettelyssä myöhemmin vahvistetaan, ettei oikeuden haltijalla ole oikeutta lunastukseen, hänellä on oikeus sulautumisvastikkeeseen sulautumissuunnitelman mukaisesti. Jos sulautuminen raukeaa, myös lunastusmenettely raukeaa. (AOYL 19:13 §; Jauhiainen ym., 2019, s. 1065–1066; Immonen, 2022, s.283).

Lunastushinnan määrittää optio-oikeuden tai muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden sulautumispäätöstä edeltävän ajankohdan käypä hinta. Lunastushintaa määriteltäessä ei oteta huomioon sulautumisessa mahdollisesti tapahtuvaa sulautuvan yhtiön optio-oikeuden tai muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden arvoa alentavaa vaikutusta. Lunastushinnalle maksetaan vuotuista korkoa sulautumispäätöksen ja lunastushinnan maksamisen väliseltä ajalta korkolain (633/1982) 12 § tarkoitetun kulloinkin voimassa olevan viitekoron mukaisesti. Lunastushinta on maksettava viimeistään kuukauden kuluttua tuomion lainvoimaiseksi tulemisesta, muttei kuitenkaan ennen sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröimistä. Lunastushinnan maksamisen hoitaa vastaanottava yhtiö ja sulautuvan yhtiön on viipymättä ilmoitettava tälle lunastusvaatimuksista. (Jauhiainen ym., 2019, s.1065–1066; Huikuri ym., 2016, s. 55–56).

4.8 Sulautumisen täytäntöönpano ja oikeusvaatimukset

4.8.1 Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta

Sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden tulee tehdä ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta Patentti- ja rekisterihallituksen hallinnoimaan kaupparekisteriin. Tämä on sulautumisen kolmas vaihe ennen lopputilityksen tekoa ja ilmoitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa sulautumista koskevasta päätöksestä. (Patentti- ja rekisterihallitus, 2024b). Mikäli sulautumisesta on päätetty osallistuvissa yhtiöissä eri aikoihin, lasketaan määräaika viimeisimmästä päätöksenteosta. Ilmoituksen teolle on asetettu raukeamisuhka. Laissa ei ole

kuitenkaan määrätty takarajaa itse sulautumisen täytäntöönpanolle. Tämä johdetaan siitä, että aikataulut voivat venyä etenkin silloin, kun velkojat haluavat vastustaa sulautumista. (Immonen, 2022, s. 263–264).

Sulautumiseen täytäntöönpanoa koskevaan ilmoituksen tulee liittää seuraavat:

1. kaikkien sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vakuutus siitä, että sulautumisessa on noudatettu asunto-osakeyhtiölain säännöksiä;
2. tilintarkastajan todistus siitä, että vastaanottava yhtiö on saanut täyden vastikkeen sen omaan pääomaan merkitystä määrästä, ja lausunto sulautuvan yhtiön varoista, veloista ja omasta pääomasta tehdystä selvityksestä;
3. hallituksen jäsenen tai isännöitsijän todistus siitä, että yhtiö on tehnyt kirjallisen ilmoituksen velkojilleen, ja;
4. sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden sulautumista koskevat päätökset. (Huikuri ym., 2016, 56–57).

Tytäryhtiösulautumisessa ilmoituksen tekee emoyhtiö. Tähän ilmoitukseen lisätään vain yhden emoyhtiön hallituksen jäsenen tai isännöitsijän vakuutus siitä, että lain säännöksiä on noudatettu, todistus velkojille ilmoitusten lähettämisestä sekä todistus yhtiökokouksen sulautumispäätöksestä. (AOYL 19:14 §; Immonen, 2022, s. 283).

Absorptiosulautumisessa taas vastaanottavan asunto-osakeyhtiön hallituksen on viipymättä sulautumisen rekisteröimisen jälkeen ilmoitettava sulautumisvastikkeena annettavien uusien osakkeiden ensimmäiset omistajat ja osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvien oikeuksien haltijat kirjattavaksi ja merkittäväksi Maanmittaushallituksen osakehuoneistorekisteriin. Kombinaatiosulautumisessa vastaavan ilmoituksen tekee kaikki sulautumiseen osallistuvat yhtiöt. (AOYL 19:14 §).

4.8.2 Rekisteröimisen edellytykset

Asunto-osakeyhtiölain 19 luvun 15 § mukaan rekisteriviranomaisen on selvitettävä rekisteröinnin edellytykset ennen päätöstään. Rekisteriviranomaisen on rekisteröitävä sulautuminen kuulutusmenettelyn jälkeen, jos velkoja ei ole vastustanut sulautumista määräpäivään mennessä tai jos velkoja on saanut tuomioistuimen päätöksellä maksun tai turvaavan vakuuden saatavastaan. Tuomion ei tarvitse olla vielä lainvoimainen, mutta tuomioistuimen määräys turvaa velkojan oikeudet riittävällä tavalla ja samalla kuitenkin mahdollistaa sulautumisen etenemisen kohtuullisessa määräajassa. (Kuhanen ym., 2010, s. 831; Immonen, 2022, s.284).

Mikäli velkoja päättää vastustaa sulautumista, on rekisteriviranomaisen ilmoitettava tästä viipymättä sulautuville yhtiölle. Sulautuminen raukeaa kuukauden kuluttua asetetusta määräpäivästä, jos joku tai jotkut velkojista ovat vastustaneet sulautumista. Yhtiö pystyy estämään sulautumisprosessin raukeamisen osoittamalla, että yhtiö on annetussa määräajassa pannut vireille kanteen sen vahvistamiseksi, että velkoja on saanut saataviaan vastaavan maksun tai vakuuden. Yhtiö ja velkoja voivat myös yhdessä pyytää rekisteriviranomaiselta lisäaikaa asian sopimiseksi. Velkojan vastustuksen vuoksi sulautumisen täytäntöönpano voi lykkääntyä yli kuukauden päähän. Tämä ei kuitenkaan estä sulautumisen täytäntöönpanoa, mutta liian pitkäksi venynyt prosessi saattaa muutoin johtaa siihen, ettei sulautumisen täytäntöönpanolle ole enää edellytyksiä. Tällaisessa tapauksessa yhtiöt voivat yhdessä peruuttaa täytäntöönpanoilmoituksensa ja sulautuminen raukeaa. (Kuhanen ym., 2010, s. 831, Jauhiainen ym., 2019, s. 1071–1072).

Sulautuvan yhtiön asettaminen selvitystilaan ei estä sulautumisen täytäntöönpanoa, kunhan sulautumisesta syntyviä jako-osuuksia ei ole aloitettu jakamaan osakkeenomistajille. Selvitystilaan asettaminen ei siis lähtökohtaisesti estä sulautumisen täytäntöönpanoa, mutta selvitystilaan asettaminen saattaa kertoa sulautuvan yhtiön huonosta taloudellisesta tilasta ja osoittaa vastaanottavalle yhtiölle sulautuvan yhtiön huonosta varallisuusasemasta. Tilintarkastajan tulee lausunnossaan arvioida, voiko huonon taloudellisen tilan omaava

sulautuva yhtiö vaarantaa myös vastaanottavan yhtiön taloudellista tilannetta ja täten vaikuttaa myös velkojen saataviin. (Kuhanen ym., 2010, s. 832).

Asunto-osakeyhtiölain 19 luvun 15 § mukaan sulautumista ei saa rekisteröidä, jos useammalla kuin yhdellä sulautumiseen osallistuvalla yhtiöllä on yritys kiin- nityslaisissa tarkoitettu yritys kiinnitys (Jauhiainen ym., 2019, s.1071). Yritys kiin- nitys tarkoittaa, että yrityksen omistama ja elinkeinotoimintaan kuuluva ertain omaisuus voidaan kiinnittää yritys kiinnityksellä (Patentti- ja rekisterihallitus, n.d.). Kiinnitetty omaisuus voidaan sen hallintaa luovuttamatta pantata saami- sen vakuudeksi. Yritys kiinnitykset voivat johtaa sulautumisen täytäntöönpano- hetkellä tilanteeseen, jossa vastaanottavalle yhtiön omaisuuteen kuuluisi kaksi eri yritys kiinnitystä, jotka olisivat sidoksissa yhteen ja samaan omaisuuteen. Jos kahdella tai useammalla sulautumiseen osallistuvalla yhtiöllä on sulautu- misen täytäntöönpano hetkellä yritys kiinnityksiä, tulee yhtiöiden keskenään sopia yritys kiinnitysten keskinäisestä etuoikeusjärjestyksestä ja rekisteröidä laadittu sopimus osaksi täytäntöönpanoilmoitustaan. Asunto-osakeyhtiön omaisuudeksi näitä yritys kiinnityksiä ei voida vahvistaa, mutta tällaisia kiin- nityksiä voi kuitenkin löytyä sulautumiseen osallistuvilta sulautuvilta tai vastaan- ottavilta osakeyhtiöillä. (Kuhanen ym., 2010, s. 832)

4.8.3 Sulautumisen oikeusvaikutukset

Sulautuminen tulee voimaan sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröinnin jäl- keen. Sulautuminen yhdistää sulautuvien yhtiöiden varat ja toiminnat, ja sulau- tuvan yhtiön velat ja velkojat siirtyvät vastaanottavan yhtiön veloiksi ja velko- jiksi. Edellä mainittua ilman selvitysmenettelyä tapahtuvaa varojen ja velkojen siirtymistä kutsutaan yleisseuraannoksi. Yleisseuraannon myötä velkojen ja muiden sopimuskumppanien suostumusta ei erikseen tarvita varojen ja velko- jen luovuttamisen yhteydessä, ellei tästä ole erikseen sovittu. Varoja ja velkoja ei ole myöskään tarpeen erotella tai yksilöidä, vaan vastaanottava yhtiö niin sanotusti perii sulautuvan yhtiön kaikki varat ja velat, olivatpa ne sitten tie- dossa olevia tai tuntemattomia. Yleisseuraanto merkitsee myös sitä, ettei mui- takaan luovutustoimia tarvita siirron yhteydessä. Asunto-osakeyhtiöiden

sulautumisen yhteydessä vastaanottavan yhtiön ei esimerkiksi tarvitse hakea uutta lainhuutoa sulautumisessa siirtyvälle kiinteistölle. (Kuhanen ym., 2010, s.833).

Sulautumisen voimaantulon myötä sulautuva yhtiö purkautuu ja kombinaatiosulautumisessa uusi vastaanottava yhtiö syntyy. Osakkeenomistajien oikeus sulautumisvastikkeeseen syntyy heti, kun sulautuva yhtiö purkautuu. Täytäntöönpanoluvan rekisteröinnin myötä sulautumisvastikkeena annettavat uudet osakkeet tuottavat osakkeenomistajan oikeudet, jollei sulautumissuunnitelmassa määrätä myöhempään ajankohtaa. Osakkeiden tulee tuottaa osakkeenomistajan oikeudet viimeistään vuoden kuluttua rekisteröinnistä. Oikeus sulautumisvastikkeeseen voi vanhentua, mikäli sulautuvan yhtiön osakkeenomistaja ei luovuta osakekirjojaan ja samalla toimita maksuyhteystietojaan vastaanottavalle yhtiölle kymmenen vuoden kuluessa täytäntöönpanon rekisteröimisestä. Lunastamattoman sulautumisvastikkeen saa määräajan jälkeen vastaanottava yhtiö. (Jauhiainen ym., 2019, s. 1075; Kuhanen ym., 2010, s. 835).

Sulautumisella on myös kirjanpidollisia vaikutuksia. Asunto-osakelain 19 luvun 16 § mukaan sulautuvan yhtiön varoja ja velkoja ei saa merkitä vastaanottavan yhtiön taseeseen korkeammasta arvosta, kuin mitä niiden todellinen arvo on vastaanottavalle yhtiölle. Lain mukaan sitoumusta työn tai palvelun tuottamiseen ei myöskään voi merkitä taseeseen. Varojen arvon tulee perustua kirjanpitosäännöksiin, ja kirjanpidon lähtökohtana on pidettävä arvoa, mitä se tarkoittaisi vastaanottavan yhtiön liiketoiminnalle. Tämä säännös koskee myös niitä sulautumisen johdosta syntyviä eriä, joita ei ole aiemmin kirjattu sulautuvassa yhtiössä taseeseen. Tällainen erä voisi tarkoittaa esimerkiksi sulautumisessa mahdollisesti syntyvää liikearvoa. Sulautuvan yhtiön varat voivat mahdollisesti osoittautua vastaanottavalle yhtiölle markkina-arvoa arvokkaammaksi, jos vastaanottavalle yhtiölle muodostuu sulautumisen myötä sellaisia synergiaetuja tai muita hyötyjä, joilla on taloudellista arvoa. (Kuhanen ym., 2010, s. 834; Jauhiainen ym., 2019, s. 1074).

4.8.4 Lopputilitys

Sulautumisen tultua voimaan sulautuvan yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on tehtävä lopputilitys sulautuvassa yhtiössä. Lopputilitys sisältää tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen siltä ajalta, jolta tilinpäätöstä ei ole vielä esitetty yhtiökokouksessa. Jos asunto-osakeyhtiössä on tilintarkastaja, on hänen annettava kuukauden kuluessa lopputilitystä koskeva tilintarkastuskertomus yhtiölle. Kun tilintarkastuskertomus on valmis, on sulautuvan yhtiön hallituksen viipymättä kutsuttava osakkeenomistajat kokoukseen vahvistamaan tilintarkastuskertomus. Tässä osakkeenomistajien kokouksessa sovelletaan yhtiökokouksen periaatteita, sillä sulautumisen myötä yhtiö on purkautunut, eikä kokousta täten voida kutsua yhtiökokoukseksi. (Immonen, 2022, s. 287; Jauhiainen ym., 2019, s.1075; Kuhanen ym., 2010, s. 836).

Lopputilitys on sulautumisen viimeinen vaihe. Lopputilitys tulee ilmoittaa rekisteröitäväksi Patentti- ja rekisterihallituksen kaupparekisteriin kahden kuukauden kuluessa lopputilityksen vahvistamisesta. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennös tilintarkastuskertomuksesta sekä hallituksen jäsenen tai toimitusjohtajan kirjallinen ilmoitus lopputilityksen vahvistamisen päivämäärästä. (Patentti- ja rekisterihallitus, 2022b; Huikuri ym., 2016, 57–58).

4.8.5 Sulautumisen peruuntuminen

Yhtiöiden välinen sulautumisprosessi tulee julkiseksi sen monissa eri vaiheissa tapahtuvien kuulutusten ja rekisteröintien vuoksi. Sulautumismenettelyn julkisuudella pyritään turvaamaan sen eri osapuolien sekä myös sivullisten oikeuksia. Sulautumispäätöksen moitekyynnys on tällöin korkea, eikä voimaantullutta sulautumispäätöstä peruuteta kevyin perustein. Sulautuminen voi kuitenkin peruuntua tuomioistuimen päätöksellä, mikäli tuomioistuin katsoo sulautumispäätöksen pätemättömäksi. Tällöin jo rekisteröity ja voimaantullut sulautumispäätös voidaan perua, jos sulautumismenettelyyn liittyy erittäin vakavia muotovirheitä tai sulautumisen vaiheissa on tapahtunut sellaisia laiminlyönnejä, joita ei ole aiemmin havaittu. Esimerkiksi yhtiökokoukseen kutsumatta

jättäminen tai enemmistöosakkeenomistajien vallan väärinkäyttäminen voivat johtaa sulautumisen peruuntumiseen. (Immonen, 2022, s. 296–297).

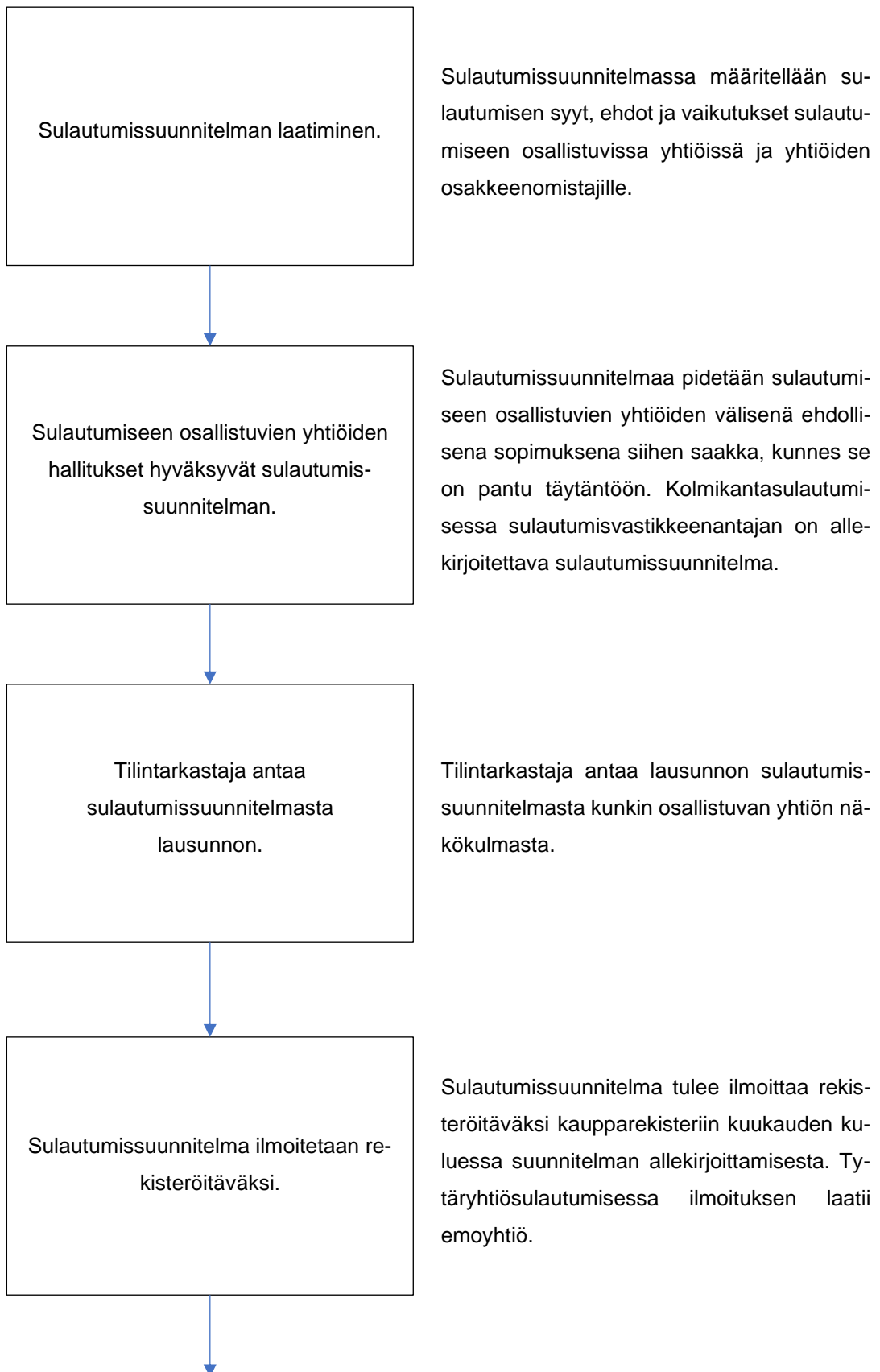
Sulautumispäätöksen moiteaika on kolme kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä. Erittäin vakavien muotovirheiden kohdalla moiteaika on kuusi kuukautta sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröinnistä. Sulautumisen peruuntuessa sulautuva ja vastaanottava yhtiö vastaavat yhteisvastuullisesti niistä velvoitteista, jotka ovat syntyneet vastaanottavalle yhtiölle sulautumisen rekisteröinnin ja tuomion rekisteröinnin välisenä aikana. (Immonen, 2022, s.296–297).

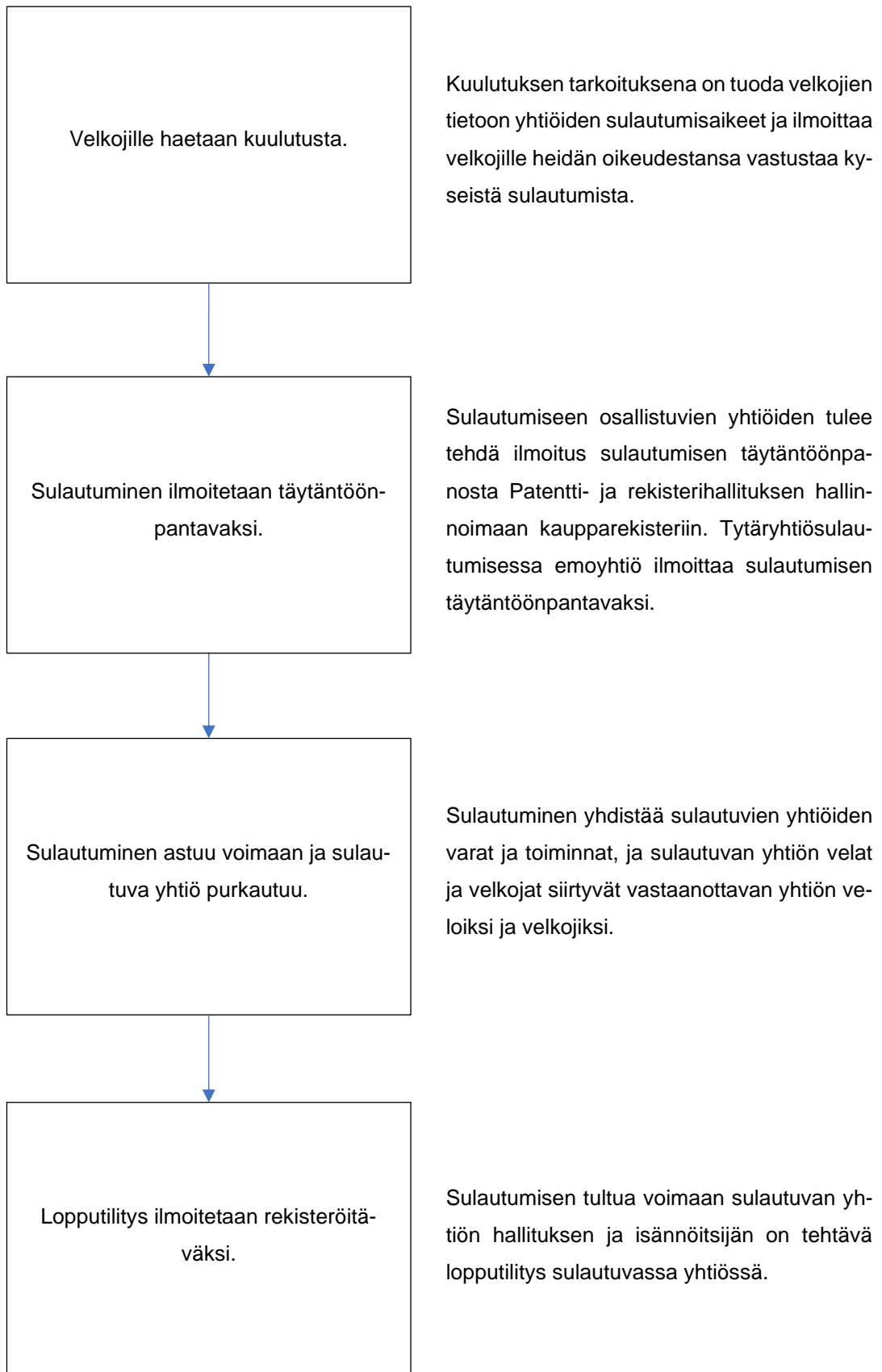
5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Sulautumisprosessi käynnistyy sulautumissuunnitelman laadinnasta. Sulautumissuunnitelman hyväksyvät ja allekirjoittavat kaikki sulautumiseen osallistuvat asunto-osakeyhtiöt. Yhtiöiden valitsema tai valitsemat tilintarkastajat käyvät sulautumissuunnitelman läpi jokaisen sulautumiseen osallistuvan yhtiön näkökulmasta ja antavat siitä lausuntonsa. Tilintarkastajan tulee arvioida sulautumissuunnitelmassa olevien tietojen paikkaansa pitävyyttä ja arvioida, liittyykö sulautumiseen riskejä. Tilintarkastajan lausunto liitetään osaksi sulautumissuunnitelmaa ja lähetetään rekisteröitäväksi Patentti- ja rekisterihallituksen kaupparekisteriin. Absorptiosulautumisessa velkojille haetaan tässä vaiheessa kuulutusta. Tytäryhtiö- ja kombinaatiosulautumisessa kuulutusta haetaan vasta sen jälkeen, kun sulautumissuunnitelma on hyväksytty sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden yhtiökokouksissa. Absorptiosulautumisessa hyväksyminen tapahtuu vasta velkojille kuulutuksen jälkeen.

Kun päätös sulautumisesta on tehty, ilmoitetaan sulautuminen täytäntöönpantavaksi Patentti- ja rekisterihallitukselle. Sulautuminen tulee voimaan rekisteröinnin jälkeen ja sulautuva yhtiö purkautuu. Rekisteröinnin viimeinen vaihe on lopputilitys, joka suoritetaan myös Patentti- ja rekisterihallitukselle.

Tähän johtopäätöksistä kertovaan lukuun on koottu tutkimuksessa käydyt sulautumisen vaiheet. Sulautumisprosessin eri vaiheita on tiivistetty kuvioon 6. Kuvioon 6 on hahmoteltu kaikkien neljän eri sulautumismuodon (absorptio-, tytäryhtiö-, kolmikanta- ja kombinaatiosulautumisen) sulautumisprosessi. Sulautumismuotojen eroja on kerrottu kuviossa sivuhuomautuksissa. Sivuhuomautuksissa on kerrottu myös muita olennaisia asioita kyseisestä sulautumisprosessin vaiheesta.





Kuvio 6 Asunto-osakeyhtiöiden sulautumisprosessi

6 POHDINTA

Tämän opinnäytetyön aihe löytyi sattumalta. Etsin opinnäytetyölleni toimeksiantajaa ja syksyllä 2023 otin yhteyttä Nokian Vuokrakodit Oy:hyn opinnäytetyöhöni liittyen ja kysyin heitä työni toimeksiantajaksi. Alustavissa keskusteluissamme esille nousi heidän suunnitelmansa kahden eri asunto-osakeyhtiön sulautumisesta toisiinsa, ja he tarvitsivat apua sulautumisprosessin toteuttamisessa. Pääsimme alustavaan sopimukseen ja aloin tutkia aihetta. Pian kuitenkin ilmeni, että sulautumisprosessi pitäisi toteuttaa nopeammalla aikataululla kuin alun perin suunnittelimme ja yhtiö päätyi pyytämään konsultointiapua omalta tilintarkastajaltaan ja toteuttamaan sulautumisen hänen avullaan. Päädyin kuitenkin jatkamaan aiheen parissa, sillä se oli mielenkiintoinen ja sellainen, jota ei aiemmin ole käsitelty opinnäytetöissä.

Aiheeseen perehtyminen oli omanlaisensa oppimisprosessi. Opinnäytetyöni aihe käsitteli taloushallinnon alaisia kysymyksiä ja pystyin hyödyntämään aiemmin oppimaani opinnäytetyön laatimisessa. Kirjallisuuteen ja lainsäädäntöön perehtyminen sekä niiden vertaileminen, työstäminen ja tulkitseminen ovat opettaneet minulle paljon itse aiheesta, mutta myös vahvistaneet yleisesti omaa osaamistani. Eri kirjallisuuslähteitä lukemalla sulautumisprosessi avautui itselleni paremmin ja näin ollen pystyin myös omin sanoin kertomaan, mitä vaikeaselkoisetkin lakitekstit tarkoittivat ja samalla kerroin aiheesta niin, etten jättänyt mitään lain kohtaa avaamatta ja niin, ettei lukija itse joutuisi perehtymään lakien moniin momentteihin uudelleen ja etsimään niistä vastauksia.

Opinnäytetyöni vahvuus on se, että se käsittelee sulautumista rajatusta näkökulmasta. Työni käsittelee vain asunto-osakeyhtiöiden keskinäisiä sulautumisia ja muihin osakeyhtiöihin tai osuuskuntiin liittyvät sulautumisprosessit on jätetty pois. Rajaaminen selkeyttää työn kulkua ja aiheen käsittelyä, kun sitä vertaata esimerkiksi tässä työssä käytettyihin yritysjärjestelyistä kertoviin yleisoppaisiin, jotka käsittelevät sulautumista yleisesti eri osakeyhtiöissä ja käyvät yksityiskohtaisesti läpi kaikkia erilaisia sulautumisia. Kerrottujen tietojen joukosta

voi olla vaikeaa löytää niitä tärkeitä tietoja, jotka liittyvät juuri asunto-osakeyhtiöiden välisiin sulautumisiin.

Toimeksiantajan puuttuminen on opinnäytetyöni suurin heikkous. Toimeksiantona tehty opinnäytetyö olisi voinut konkreettisemmin osoittaa lukijalle, miten lainsäädäntöä tulkitaan ja toteutetaan oikeassa sulautumisprosessissa, ja millaisia vaikutuksia sulautumisella voisi olla vastaanottavalle asunto-osakeyhtiölle. Tällaisia vaikutuksia voisivat olla esimerkiksi hallinnon yhdistymisestä koituneet taloudelliset säästöt. Toinen puute työssäni on sulautumiseen liittyvän verotuksen pois jättäminen. Sulautumisprosessiin liittyy useampi eri verolaji riippuen sulautumismuodosta ja siitä, onko verotuksen kohteena sulautuva vai vastaanottava yhtiö. Verotuksen käsittely olisi kuitenkin tehnyt opinnäytetyöstä liian laaja-alaisen, ja siksi en käsitellyt sitä työssäni.

Kuitenkin koen, että opinnäytetyön toteuttaminen tällaisenaan oli mielekästä ja opinnäytetyöni aihe vastaa työelämän tarpeisiin, vaikka se lopulta jäikin ilman toimeksiantajaa. Tarve luoda selkeä opas sulautumisprosessiin liittyen oli yhä olemassa. Työssäni yhdistelin asunto-osakeyhtiölain säädöksiä ja erilaisten asunto-osakeyhtiöitä koskevia kirjallisuuslähteitä, ja mielestäni onnistuin luomaan selkeän oppaan sulautumisprosessin läpiviemisestä. Työstäni voisi hyötyä sellainen henkilö tai taho, joka on kiinnostunut sulautumisprosessin toteuttamisesta omassa asunto-osakeyhtiössään tai on muuten kiinnostunut aihepiiristä.

LÄHTEET

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009. Haettu 20.04.2024 osoitteesta: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599#O6L19P4>.

Furuhjelm, M., Kempainen, A. ja Pujals, M. (2011). Yhtiöjärjestysmallit. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Huikuri, H., Karsio, T., Koila, T. ja Vartiainen, S. (2016). Yritystoiminnan uudelleenjärjestely. ST-Akatemia Oy.

Immonen, R. (2022). Yritysjärjestelyt. Alma Talent Oy.

Immonen, R., Ossa, J. ja Villa, S. (2014). Osakeyhtiön pääoman hallinta. Talentum Media Oy ja tekijät.

Jauhiainen, J., Järvinen, T. ja Nevala, T. (2019). Asunto-osakeyhtiölaki. Alma Talent Oy.

Korkolaki 633/1982. Lisäys 3.5.2002/340. Haettu 22.05.2024 osoitteesta: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1982/19820633#P12>.

Kuhanen, P., Kanerva, A., Kinnunen, H. ja Furuhjelm, M. (2010). Asunto-osakeyhtiölaki Kommentaari. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Laki verojen ja maksujen täytäntöönpanosta 706/2007. Haettu 23.05.2024 osoitteesta: [Laki verojen ja maksujen täytäntöönpanosta 706/2007 - Ajantasainen lainsäädäntö - FINLEX®](#).

Laki yrityksen saneerauksesta 47/1993. Haettu 22.05.2024 osoitteesta: [Laki yrityksen saneerauksesta 47/1993 - Ajantasainen lainsäädäntö - FINLEX®](#).

Osakeyhtiölaki 624/2006. Haettu 20.04.2024 osoitteesta: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2006/20060624>.

Patentti- ja rekisterihallitus. (2024a). Asunto-osakeyhtiöiden sulautumisen ilmoittautuminen kaupparekisteriin. Haettu 12.02.2024 osoitteesta: <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osakeyhtio/muutosilmoitus/sulautuminen.html>.

Patentti- ja rekisterihallitus. (2024b). Kuulutushakemus velkojille osakeyhtiöiden sulautumisessa. Haettu 12.02.2024 osoitteesta: <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/osakeyhtio/muutosilmoitus/sulautuminen/kuulutushakemus.html>.

Patentti- ja rekisterihallitus. (n.d.). Mikä yrityskiinnitys on? Haettu 31.03.2024: <https://www.prh.fi/fi/yrityskiinnitykset.html>.

Patentti- ja rekisterihallitus. (2022). Sulautuneen osakeyhtiön lopputilityksen ilmoittaminen rekisteröitäväksi. Haettu 22.05.2024 osoitteesta: [PRH - Kaupparekisteri - Ilmoitus lopputilityksestä](#).

Sainio, N. (2011). Yritysjärjestelyt arvonnisäverotuksessa. Lakimiesliiton kustannus.

Sariola, J. ja Laurila, J., (2022). Asunto-osakeyhtiöt oikeuskäytännössä. Kirjailijat ja Kiinteistömedia Oy.

Sillanpää, M. ja Vahtera, V. (2011). Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. 3., uud. p. WSOYpro Oy 3.

Viiala, H. ja Rantanen, R., (2015). Näin toimii asunto-osakeyhtiö. Kirjailijat ja Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Vilka, H. (2023). Kirjallisuuskatsaus metodina, opinnäytetyön osana ja tekstilajina. Art House Oy.