



Eero Hiltunen

Vuokratalojen fuusio-opas

Tavallinen fuusio
Ylikunnallinen fuusio
Kuntaliitostilanteet

KIRJOITTAJA
Eero Hiltunen
KANNEN KUVA
Terttu Nurminen

ISBN 978-952-213-853-8 (nid.)
ISBN 978-952-293-397-3 (pdf)
© Suomen Kuntaliitto
Helsinki 2012

Suomen Kuntaliitto
Toinen linja 14, 00530 Helsinki
PL 200, 00101 Helsinki
Puh. 09 7711
www.kunnat.net

Sisältö

1	Johdanto	5
2	Fuusio – edut ja haitat	7
3	Fuusion valmistelu	10
4	Fuusiossa huomioon otettavaa	14
5	Yhtiömuodon valinta	18
6	Kunnan suoraan omistamat vuokratalot	19
7	Vuokratalot kuntaliitoksissa	21
8	Ylikunnallinen fuusio.....	26
9	Sulautuminen osakeyhtiölain mukaan	33
10	Fuusio verotuksessa	42
11	Fuusio kirjanpidossa.....	45

1 Johdanto

”Kuntien omistamaan vuokralokantaan kohdistuu monia muutoksia ja kehittämispaineita.”

Aikanaan oli tapana, että uutta vuokraloaa varten perustettiin aina uusi yhtiö. Kunnan omistamasta vuokralokannasta tuli tämän vuoksi hallinnollaan hyvin hajanainen. Sittemmin kunnat ovat fuusioineet talojaan niin, että toistaiseksi yli 250 kuntaa on keskittänyt vuokra-asuntonsa pääosin yhden yhtiön omistukseen. Vuokralojen fuusio eli sulautuminen on silti edelleen ajankohtainen asia.

Joissain kunnissa kannattaisi edelleen tehdä perinteinen kunnan sisäinen fuusio. Kuntaliitostapauksissa uuden suurkunnan vuokralo-omistus joudutaan järjestelmään uudelleen. Yleensä tässä tarvitaan fuusiota. Monelle kunnalle tai seudulle ylikunnallinen vuokraloyhtiö olisi hyvä ratkaisu varsinkin, jos yhden kunnan yhtiön avulla ei saavuteta riittävän suurta yhtiökokoaa.

Vuokralojen toimintaympäristöstä

Kuntien omistamaan vuokralokantaan kohdistuu monia muutoksia ja kehittämispaineita. Tilanne vaihtelee kunnittain. Vuokra-asuntojen kysyntä on erilaista eri kunnissa ja maan eri osissa. Pääkaupunkiseudulla on pulaa kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista. Väestöään menettävissä kunnissa puolestaan asuntoja jää kysynnän vähyden vuoksi tyhjilleen.

Suuri osa kuntien omistamasta vuokra-asuntokannasta on sen ikäistä, että sen ylläpitoon on kiinnitettävä yhä enemmän huomiota. Osa vanhemmasta kannasta on käynyt läpi ehkä jo kaksikin perusparannusvaihetta. Nykyisin tavoitteena on hoitaa kiinteistöjä niin sanotun jatkuvan ylläpidon periaatteen mukaisesti. Tarkoitus on välttää suuria perusparannuksia. Talot pidetään kunnossa noudattamalla suunnitelmallista huolto- ja korjausohjelmaa ja siihen liittyvää rahoitusohjelmaa.

Monet yhtiöt salkuttavat asuntokantansa talojen kunnan, sijainnen ja asuntojen kysynnän mukaan. Salkuttaminen määrittelee miten erilaista asuntokantaa ylläpidetään, esimerkiksi niin, että parhaat pidetään hyvässä kunnossa ja huonoimmat talot niin sanotusti ajetaan alas.

Aravavuokralot ovat monella paikkakunnalla kilpailutilanteessa. Mikä tahansa asunto ei kelpaa asunnonhakijalle. Talojen kunnossapito ja kilpailukykyisenä säilyttäminen niin, että omakustannusvuokra pysyy kohtuullisena

edellyttää, että taloja hoidetaan ja hallinnoidaan ammattitaitoisesti. Kunnan omistamaa vuokra-asuntokantaa on kehitettävä. Asunnot eivät kaikilta osiltaan enää vastaa nykyajan vaatimuksia kuntonsa, sijaintinsa, varustetasonsa ja energiataloutensa puolesta. Ilmastoyistä ja energianhinnan kohoamisen vuoksi vuokratalojen energiatalouden parantamiseen joudutaan kiinnittämään lisääntyvää huomiota.

Tässä oppaassa on selostettu fuusion toteuttaminen siten kuin se on osakeyhtiölain mukaan tehtävä. Juridinen menettely on sama, oli sitten kyseessä kunnan sisäinen fuusio, kuntaliitokseen liittyvä fuusio, tai ylikunnallinen vuokrataloyhtiöiden sulautuminen. Oppaassa on lisäksi perustelutekstiä, johon on hyvä perehtyä ennen fuusioon ryhtymistä ja siinä vaiheessa, kun kunnassa käydään poliittista keskustelua vuokratalo-omistuksen uudelleenjärjestelyistä.

Oppaan lopussa on käsitelty fuusioon liittyviä verotuksellisia ja kirjanpitoollisia kysymyksiä. Tämän osan on kirjoittanut KHT Sinikka Alanen.

2 Fuusio – edut ja haitat

”Suuruudesta on hyötyä erilaisissa sopimuksentekotilanteissa, voidaan puhua niin sanotusta mittakaavaedusta.”

Osakeyhtiöiden fuusio eli sulautuminen on yleisseuraantoa. Yleisseuraannolla tarkoitetaan, että sulautuvan yhtiön varat ja velat siirtyvät vastaanottavalle yhtiölle ilman selvitysmenettelyä ja ilman erityisiä siirtotoimenpiteitä. Yleisseuraannossa mitään omaisuutta ei saa jättää siirron ulkopuolelle. Yleisseuraannon luonteeseen kuuluu, että kiinteän omaisuuden siirtymisestä vastaanottavalle yhtiölle ei tarvitse tehdä erillistä luovutuskirjaa. Fuusiosuunnitelma toimii luovutuskirjana. Luovutuksesta ei myöskään joudu maksamaan varainsiirtoveroa.

Sulautumisessa myös kaikki irtain omaisuus siirtyy vastaanottavalle yhtiölle. Myös mahdolliset aineettomat oikeudet siirtyvät fuusion yhteydessä. Fuusiossa sulautuvan yhtiön toiminimi lakkaa, kun yhtiö tulee puretuksi. Toiminimi voidaan kuitenkin siirtää vastaanottavalle yhtiölle, joka ottaa sen aputoiminimekseen ja ilmoittaa sen rekisteröitäväksi.

Sulautuvan yhtiön kaikki velat siirtyvät vastaanottavalle yhtiölle. Tämä koskee myös niitä velkoja, jotka eivät ole paikalletulopäivänä tunnettuja. Tavanomaisten velkojen lisäksi vastaanottava yhtiö vastaa myös sulautuvan yhtiön takaus- ja muista vastuista, joiden peruste on syntynyt ennen fuusiota. Vastaanottava yhtiö tulee myös muissa tilanteissa sulautuvan yhtiön tilalle kantamaan vastuuta suhteessa sulautuvan yhtiön asiakkaisiin ja muihin sopimuskumppaneihin.

Fuusiolajit

Osakeyhtiöiden fuusio- eli sulautumistapoja on neljä. Kysymyksessä on absorptiofuusio, kun yksi tai useampi yhtiö sulautuu olemassa olevaan vastaanottavaan yhtiöön.

Tytäryhtiösulautumisella tarkoitetaan absorptiofuusiota, jossa sulautumiseen osallistuvat yhtiöt omistavat kaikki sulautuvan yhtiön osakkeet ja mahdolliset optio-oikeudet ja muut osakkeisiin liittyvät erityiset oikeudet.

Kolmikantasulautumisella tarkoitetaan absorptiosulautumista, jossa muu taho kuin vastaanottava yhtiö antaa sulautumisvastiketta.

Kombinaatiosulautumisessa vähintään kaksi sulautuvaa yhtiötä sulautuu perustamalla yhdessä uuden vastaanottavan yhtiön.

Kunnan vuokratalojen fuusioissa tulee yleisimmin kysymykseen absorptiosulautuminen. Jollakin perusteella valittu olemassa oleva kunnan vuokrataloyhtiö toimii vastaanottavana yhtiönä, johon muut yhtiöt sulautuvat.

Fuusion edut ja haitat

Monet vuokratalofuusion eduista ovat seurausta suuremmasta yhtiökoosta. Fuusio tuo myös rationalisointihyötyjä sitä kautta, kun aikaisempien useiden yhtiöiden sijasta on vain yksi yhtiö toimielimineen. Suuruudesta on hyötyä erilaisissa sopimuksentekotilanteissa, voidaan puhua niin sanotusta mittakaavaedusta. Iso yhtiö pystyy pientä tehokkaammin kilpailuttamaan tavarantoimitus- ja palveluntuottajia, kun hankintaerät ovat kerralla suurempia.

Yhdessä suuressa yhtiössä isännöinti ja huoltotehtävät saadaan järjestettyä tehokkaammin kuin yksittäisissä yhtiöissä. Riittävän suurelle yhtiölle voidaan palkata pätevää päätoimista henkilökuntaa. Yleensä suuren yhtiön maksuvalmius on parempi kuin pienellä yhtiöllä, koska kassa on suurempi. Suuressa yhtiössä laskut erääntyvät tasaisemmin ja yhtiö ei välttämättä tarvitse maksuvalmiutensa turvaamiseksi tilapäisluototusta. Kun laskut maksetaan ajallaan, vältetään viivästyskoroilta.

Fuusio tuo rationalisointietua verrattuna tilanteeseen, jossa hallinnollisia tehtäviä olisi erikseen useammassa yhtiössä. Hallinto kevenee, kun sitä voidaan yhdistää, muun muassa hallitusten kokousten määrä ja niihin liittyvä kokous- ja muu asiakirja-aineisto supistuu. Kirjanpitoaineisto vähenee ja tilintarkastuksissa tulee säästöä, kun tarvitaan vain yksi tilintarkastus.

Myös asukkaiden valinta ja muu asiointi asukkaiden ja asunnonhakijoiden kanssa selkiintyy ja nopeutuu, kun se voidaan hoitaa keskitetysti. Asuntojen välitys tehostuu ja voidaan välttää asuntojen tyhjäkäytöstä aiheutuvia kustannuksia. Ammattitaitoisesti hoidetussa yhtiössä vuokrat saadaan perittyä tehokkaasti.

Fuusion kautta saavutettava merkittävä etu on, että suuremmassa yhtiössä voidaan pientä yhtiötä paremmin tehdä varauksia ja kerätä vuokriin sisällytettävällä erällä varoja tulevien korjausten rahoittamista varten. Tällainen niin sanottu ”korjauseuro” on käytössä useimmissa kuntien fuusioyhtiöissä. Varaukset vähentävät lainanoton tarvetta korjausten yhteydessä. Korjauseuroa kerätään kaikilta vuokralaisilta ja vuorollaan jokainen talo hyötyy menettelystä.

Saman omistajan omistamissa taloissa vuokrat voidaan tasata. Edellytys täyttyy, kun kaikki asunnot ovat saman yhtiön omistuksessa. Vuokrien tasauksesta on käsitelty tarkemmin luvussa 8.

Ylikunnallisen yhtiön etuja

Edellä selostetut yleiset fuusioinnin kautta saavutettavat edut koskevat myös ylikunnallista fuusioyhtiötä. Ylikunnallisesta yhtiöstä voidaan mainita myös seuraavat hyödyt. Ylikunnallinen yhtiö tuo asukkaalle ja asunnonhakijalle monia etuja. Silloin, kun osakaskunnat ovat selvästi yhteistä työssäkäynti-asuntomarkkina-alueetta, kuntien yhteinen yhtiö voi hoitaa osakaskuntien vuokra-asunnonhakijoiden yhdistetyn jonon ja asukkaiden valinnan.

Asunnonhakijan ei tarvitse jättää hakemusta useampaan paikkaan. Hän saa tiedon asunnonsaantimahdollisuuksistaan yhdestä paikasta yhdellä kertaa. Asunnon vaihto myös helpottuu, kun sen voi tehdä yksinkertaisesti yhden suuremman yhtiön sisällä. Tämä on myös yhtiön edun mukaista. Iso ylikunnallinen yhtiö antaa mahdollisuuden monipuolisempaan asuntotarjontaan. Jos toinen tai jokin osakaskunnista on maaseutumainen, yhtiö voi tarjota halukkaille hyviä asuntoja maalaisympäristössä.

Kuntien kannalta yksi yhteinen yhtiö ja yhteinen hakijajono antavat totuudenmukaisemman kuvan vuokra-asunnonhakijoiden määrästä ja mahdollisen uudisrakentamisen tarpeesta alueella. Ylikunnallisen yhtiön eduksi voidaan katsoa myös se, että niin sanotusti vaikeasti asutettavat asunnon-tarvitsijat ovat yhteisessä yhtiössä paremmin hallinnassa ja asutettavissa.

Fuusion haittoja

Kunnista ja yhtiöistä on kantautunut hyvin vähän viestejä vuokralofuusioiden haitoista. Jonkinasteisena häirtana voidaan pitää sitä, että fuusio voi aiheuttaa muutoksia yhtiön suhteissa joihinkin ulkopuolisiin tahoihin esimerkiksi rahoittajiin. Yksittäiset yhtiöt ovat yleensä järjestäneet itsenäisesti pankkisuhteensa. Tavallista on ollut, että yhtiötä luotottaneen pankin kanssa on sovittu, että yhtiön rahaliikennettä hoidetaan kyseisen pankin kautta. Rahoitusmarkkinoilla tapahtuneet muutokset ja pankkien kilpailuttaminen on tosin vähentänyt tämänkaltaisia sidonnaisuuksia. Tarve mahdollisten pankki-yhteyksien uudelleen järjestämiseen on asia, johon on kiinnitettävä huomiota fuusion yhteydessä.

Eräänlaisena häirtana tai ainakin kustannuksia lisäävänä tekijänä voidaan pitää sitä, että yhtiöön saatetaan joutua perustamaan työsuojelu- ja luottamusmiesorganisaatio, kun työntekijöiden määrä ylittää säännöksissä määritellyt rajat. Ylikunnallisen fuusion haittoja, tai paremminkin niiden välttämistä on käsitelty jäljempänä luvussa 8. Ylikunnallinen fuusio.

3 Fuusion valmistelu

”Asian tärkeyden vuoksi päätös fuusioon ryhtymisestä on tehtävä valtuustossa.”

Kunnan omistamien vuokratalojen fuusio on niin merkittävä asia, että sitä on valmisteltava huolellisesti. Ennen varsinaiseen juridiseen fuusioprosessiin ryhtymistä kunnan asianomaisissa toimielimissä on hyvä käydä perusteellinen keskustelu fuusion merkityksestä ja tavoitteista. Varsinaiset fuusioon liittyvät päätökset voidaan jakaa kunnan toimielimissä tehtäviin päätöksiin ja yhtiöissä tehtäviin päätöksiin.

Osakeyhtiölain tarkoittama fuusioprosessi on sama kunnan sisäisessä fuusiossa ja ylikunnallisessa fuusiossa. Useamman kunnan yhteisen vuokrataloyhtiön perustamiseen liittyviä muita erityiskysymyksiä tarkastellaan luvussa 8. Ylikunnallinen fuusio.

Kunnan toimet ja päätökset

Kunnassa käytävää keskustelua varten on syytä ensin selvittää mikä on lähtökohtatilanne ja mitä ongelmia ja kehittämistarpeita kunnan omistamassa vuokra-asuntokannassa on. Vaikka tässä oppaassa keskitytäänkin fuusioon, on valmistelussa hyvä käydä läpi ja ottaa keskustelun kohteeksi myös muut keinot vuokratalokannan ja sen hallinnon tehostamiseksi. Näistä on kerrottu muun muassa Kuntaliiton julkaisuissa ”Käsikirja vuokrataloille” ja ”Kunnan vuokratalojen omistajapoliittiset linjaukset”.

Fuusio käsittää useita eri vaiheita. Tietyt lain edellyttämät asiat, päätökset ja ilmoitukset on hoidettava säännöksissä määriteltyjen muotojen ja määräaikaisten mukaisesti. Käytäntö on osoittanut, että fuusion juridisia toimia ja fuusioprosessiin liittyviä muita asioita mm. tiedottamista varten on hyvä nimetä joku vastuullinen henkilö, joka huolehtii, että prosessi etenee ja asiat tulevat määräaikaan hoidetuiksi. Ylikunnallisessa fuusiossa koordinoijan merkitys korostuu. Vastuuhenkilö voi olla kunnan viran- tai toimenhaltija, isännöitsijä tai konsultti, jos fuusiota varten on palkattu ulkopuolinen asiantuntija.

Fuusioon ryhdyttäessä on hyvä muistaa, että fuusio ei ole taikatemppu, joka automaattisesti tuo mukanaan huomattavia etuja. Fuusion avulla voidaan saavuttaa tiettyjä hyötyjä edellyttäen, että koko prosessi suunnitellaan ja toteutetaan huolellisesti.

Fuusioyhtiön tuleva toiminta ja organisaatio on hahmoteltava etukäteen. Tällaisia asioita ovat muun muassa tarvittavan henkilökunnan määrä ja laatu,

miten kiinteistöhoito ja isännöinti järjestetään, hankitaanko ne ulkopuolisilta palvelujen tuottajilta, tai hoidetaanko ne yhtiön omalla henkilökunnalla, tai käytetäänkö jotain yhdistelmää, jossa osa palveluista kilpailutetaan. Myös yhtiön hallituksen koko ja perusteet, joilla hallituksen jäsenet valitaan, on hyvä sopia etukäteen. Yhtiön hallituksen toimintaa on käsitelty tarkemmin Kuntaliiton julkaisussa ”Käsikirja vuokrataloille”.

Ennen fuusiota on varmistettava yhtiön taloudelliset toimintaedellytykset. Fuusioyhtiön olisi voitava aloittaa toimintansa taloudellisesti terveeltä pohjalta. Tarvittaessa omistajan tai omistajien on tuettava uutta yhtiötä. Omistaja voi korottaa yhtiön osakepääomaa tai antaa yhtiölle omapääomaehtoista lainaa.

Jos fuusioitavien yhtiöiden joukossa on ongelmayhtiöitä, on mietittävä tarkkaan mitä niiden suhteen tehdään. Ongelmayhtiöillä tarkoitetaan tässä yhtiöitä, joissa on runsaasti asuntoja tyhjiillään ja jotka ovat taloudellisissa vaikeuksissa ja yhtiöitä, joiden talot tai osa niistä on teknisesti huonossa kunnossa, tai jotka sijaitsevat alueella, jonne suuntautuu vähäistä asuntojen kysyntää. Erityisharkintaa edellyttävät myös ne yhtiöt, jotka ovat yrityssaaneeruksen piirissä, tai ovat saaneet jotain taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokrataloille tarkoitettua valtion tukea. Jos tällaisia yhtiöitä fuusioidaan toiseen yhtiöön, valtion tuki yleensä lakkaa.

Vähemmistöosakkaat

Uudemmat kuntien arava- ja korkotukivuokratalot ovat yleensä sataprosenttisesti kunnan omistuksessa. Vanhemmissa yhtiöissä perustamisvaiheen aikainen lainsäädäntö on edellyttänyt vähintään kolmea perustajajäsentä. Tämän vuoksi osassa kuntien aravavuokrataloyhtiöitä on kunnan lisäksi kaksi muuta lähinnä muodollista osakasta. Kunnat ovat myös jonkin verran mukana sekayhtiöissä, joissa esim. paikallinen teollisuuslaitos tai muu yrittäjä voi olla omistajana huomattavallakin osuudella.

Fuusioyhtiön toiminnan kannalta olisi selkeintä, että yhtiön koko osakekanta olisi kunnan omistuksessa. Jos fuusioyhtiöön aiotaan liittää yhtiöitä, joissa omistajina on muita tahoja kuin kunta, kunnan tulisi pyrkiä lunastamaan muiden omistamat osakkeet itselleen.

Jos kunta aikoo lunastaa muiden omistamia osakkeita, osakkeiden omistajille on hyvä selvittää, että varsinaisten aravarajoitusten alaisten osakkeiden lunastushinta on enintään lain mukaan määritelty luovutuskorvaus ja kunnan ohella osakkeet saadaan luovuttaa vain laissa mainituille tahoille. Useissa tapauksissa muut osakkaat ovat halukkaita luopumaan omistuksestaan.

Edullisinta on, jos fuusioyhtiö saadaan kerralla perustettua niin, että kunnan, tai ylikunnallisen fuusion tapauksessa, kuntien vuokra-asuntokanta tulee yhtiöön mahdollisimman kattavasti. Joissain tapauksissa voi olla järkevää

tehdä vaiheittainen fuusio. Esimerkiksi yhtiöt, joissa on kunnan lisäksi huomattavalla osuudella muita osakkeenomistajia, voidaan jättää ensi vaiheessa fuusion ulkopuolelle ja liittää fuusioyhtiöön sen jälkeen, kun kaikki osakkeet on saatu siirrettyä kunnan omistukseen.

Asunto-osakeyhtiömuotoiset vuokratalot

Valtion rahoittamia vuokrataloja on voitu 1980-luvun alusta lähtien toteuttaa myös asunto-osakeyhtiömuotoisina. Aravarajoituslain 12 §:n mukaan vuokralainen voi lunastaa asunto-osakeyhtiömuotoisen vuokratalon huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet omakseen. Edellytyksenä on, että talon valmistumisesta on kulunut kaksi vuotta. Nykyisin myös valtion korkotukilainalla rahoitettuja vuokrataloja voidaan toteuttaa omaksilunastettavina.

Jos fuusioyhtiöön on tarkoitus ottaa mukaan omaksilunastamiskelpoisia vuokrataloja, niiden suhteen on kiinnitettävä huomiota seuraaviin seikkoihin. Fuusioyhtiöstä ei ole järkevää muodostaa yhtiömuodoltaan asunto-osakeyhtiötä, vaan mieluummin kiinteistöosakeyhtiö tai ”pelkkä” osakeyhtiö. Asunto-osakeyhtiö on alun perin tarkoitettu yhtiömuodoksi sellaiselle talolle, jossa osakkeenomistajat itse pääosin asuvat. Asunto-osakeyhtiömuotoa on ryhdytty käyttämään valtion rahoittamissa vuokrataloissa, jotta omaksilunastaminen olisi mahdollista.

Asunto-osakeyhtiömuotoisen fuusioyhtiön muodostaminen on periaatteessa mahdollista, mutta aravavuokratalojen kyseessä ollen ei ole tarkoituksenmukainen ratkaisu, koska omaksilunastamisen kautta yhtiön osakkeiden omistajiksi voi tulla muitakin kuin kunta.

Asunto-osakeyhtiömuotoisten talojen suhteen voidaan menetellä joko niin, että ne jätetään fuusion ulkopuolelle tai talot liitetään fuusioyhtiöön (kiinteistöosakeyhtiö), jolloin asunto-osakeyhtiömuoto poistuu ja asuntoja ei voi enää omaksilunastaa. Sellaiset asunto-osakeyhtiöt, joissa asuntoja on jo lunastettu omaksi, kannattaa jättää fuusion ulkopuolelle.

Joissain kunnissa on menetelty siten, että suurin osa asunto-osakeyhtiömuotoisista taloista on otettu fuusion piiriin, mutta yksi tai muutama talo on jätetty fuusion ulkopuolelle. Tällä tavoin vuokralaisille on turvattu mahdollisuus omaksilunastamiseen, jos halukkuutta sellaiseen myöhemmin ilmenee.

Aravavuokra-asuntojen omaksilunastamiset ovat hyvin harvinaisia. Vuosittain maassa lunastetaan omaksi vain muutama asunto. Useimmiten onkin järkevää liittää asunto-osakeyhtiötalot fuusioon mukaan. Koska lopputulos on yleensä kiinteistöosakeyhtiö, asukkailla ei ole enää sen jälkeen omaksilunastamismahdollisuutta. Omaksilunastamisoikeuden poistumista ei ole pidetty asunto-osakeyhtiömuotoisten vuokratalojen kiinteistöosakeyhtiöön fuusioimisen esteenä.

On asianmukaista, että ennen fuusiota asunto-osakeyhtiötalojen vuokra-

laisille selostetaan tilanne ja kysytään, onko heillä aikomuksia lunasta asunto myöhemmin omakseen. Jos kukaan asukkaista ei ole halukas lunastamaan asuntoaan, asunto-osakeyhtiön fuusioimista voidaan jatkaa.

Jos joku vuokralaisista ilmoittaa aikovansa lunastaa asunnon omakseen, kunta voi harkita edellä selostettua menettelyä, jossa joku talo jätetään fuusioon ulkopuolelle asunto-osakeyhtiöksi. Fuusioyhtiöstä voidaan myöhemmin tarvittaessa irrottaa joku talo diffuusiolla ja muodostaa siitä asunto-osakeyhtiö omaksilunastamista varten. Fuusio pitää kuitenkin valmistella niin, että tällaiseen menettelyyn täytyy turvautua vain poikkeustapauksissa. Diffuusiota voidaan käyttää myös muissa tilanteissa. Diffuusiomenettelyä on selostettu lyhyesti luvussa 9. Sulautuminen osakeyhtiölain mukaan.

4 Fuusiossa huomioon otettavaa

”On hyvä miettiä etukäteen ja päättää, mitkä ovat uuden fuusioyhtiön toimintaperiaatteet.”

Laajasti ymmärrettyinä fuusio ei ole vain pelkkä osakeyhtiölain määrittelemä juridinen prosessi. Käytännössä fuusion yhteydessä samalla uudistetaan kunnan tai kuntien vuokratalo-omistusta ja toimintaperiaatteita usein hyvinkin perusteellisesti. Ennen kuin varsinaiseen fuusioprosessiin ryhdytään, on syytä selvittää ja ratkaista monia yhtiöiden talouteen, toimintaan ja omistukseen liittyviä asioita. On myös hyvä miettiä etukäteen ja päättää, mitkä ovat uuden fuusioyhtiön toimintaperiaatteet.

Asukasdemokratiasta

Asukasdemokratia perustuu lakiin yhteishallinnosta vuokrataloissa (16.7.1990/649). Lain keskeisiä tavoitteita on luoda edellytykset samassa talossa ja pihapiirissä asuvien henkilöiden ja perheiden yhteistoiminnalle. Laki antaa myös vuokralaisille mahdollisuuden nimetä edustajansa yhtiön hallitukseen. Asukasdemokratian tavoitteena on vaikuttaa myönteisesti asumiseen ja asumisviihtyvyyteen.

Fuusion yhteydessä nousee usein esille kysymys fuusion vaikutuksista asukasdemokratiaan ja sen toimintaedellytyksiin. Asukkaat saattavat pelätä, että asukastoiminta ja asukkaiden osallistuminen yhtiön hallintoon vaikeutuu ja etäisyys asukkaiden ja yhtiön edustajien välillä kasvaa. Fuusiota valmisteltaessa ja toimeenpantaessa asukasdemokratiaan on kiinnitettävä riittävästi huomiota.

Asukasdemokratian sisältö voidaan jakaa kolmeen osaan:

- 1) asukkaiden yhteistoimintaan talossa ja pihapiirissä,
- 2) asukasedustajien osallistumiseen yhtiön hallintoon ja
- 3) tiedonvälittämiseen ja vaikuttamiseen asukkaiden ja omistajan välillä.

Fuusio ei vaikuta asukkaiden toimintaan kotitalossaan ja pihapiirissään. Talot, pihat, asukkaat ja naapurit säilyvät ennallaan. Yleensä suuremman

.....

fuusioyhtiön talous antaa erillisiä yhtiöitä paremmat mahdollisuudet tukea asukastoimintaa. Näin ollen fuusio voi parantaa asukasdemokratian toimintaedellytyksiä.

Asukkaiden osallistuminen yhtiön hallituksen työskentelyyn on fuusioyhtiössä erilaista kuin erillisissä yhtiöissä. Yhteishallintolain mukaan asukkailla on oikeus nimetä ehdokkaansa yhtiön hallitukseen. Suuressa fuusioyhtiössä joka talosta ei voida valita asukasedustajaa hallitukseen. Tässä mielessä fuusiolla on vaikutusta asukkaiden osallistumiselle.

Käytännössä asukkaiden osallistuminen hallitustyöskentelyyn on enemmänkin tiedonkulullista. Asukkailla ei ole varsinaista päätösvaltaa, koska tietävästi yhdessäkään kunnan vuokratalo-yhtiössä asukkailla ei ole enemmistöä. Toisekseen osakeyhtiölaki edellyttää, että hallituksen jäsen toimii aina yhtiön edun mukaisesti, olipa hänen viiterühmänsä mikä tahansa. Asukasedustajilla on joskus toisenlaisia odotuksia hallitustyöskentelyn suhteen.

Asukkaiden osallistumista hallitustyöskentelyyn ei pidä silti vähätellä, vaan se pyrittävä järjestämään tasapuolisella ja asukkaita tyydyttävällä tavalla. Asukkaiden kanssa voidaan sopia vuorotteluperiaatteesta siten, että eri taloista, eri alueilta ja eri kunnista, jos kysymyksessä on ylikunnallinen yhtiö, valitaan asukasedustajat sovitun vuorottelumenettelyn mukaisesti.

Joissain suurten kuntien yhtiöissä ja eräillä suurilla yleishyödyllisillä vuokrataloja omistavilla yhteisöillä asukasdemokratia on organisoitu moniportaisesti. Yhtiön hallituksen ja talotoimikuntien väliin on saatettu perustaa alueellisia asukasdemokratiaelimiä. Pienemmissä yhtiöissä tämä ei ole järkevää, koska välitasojen muodostaminen ja ylläpito voi muodostua raskaaksi.

On vaikea sanoa mitään ehdotonta yhtiökokoa, jonka ylittyessä välitasojen perustaminen on tarkoituksenmukaista. Jonkinlaisena suuruusluokka-arviona voisi todeta, että menettelyä on syytä harkita vasta sitten, kun yhtiön asuntojen lukumäärä ilmaistaan tuhansina eikä satoina.

Asukasdemokratian tarkoituksena on parantaa tiedonkulkua asukkaiden ja yhtiön johdon välillä. Asukkaat voivat talotoimikunnissa käsitellä heitä ja asumistaan koskevia asioita ja kertoa niistä ja muista toiveistaan yhtiön johdolle. Vastaavasti yhtiön edustajat voivat käyttää asukasdemokratiaelimiä tiedonvälityskanavanaan. Fuusio ja ylikunnallinen fuusio ei heikennä tiedonvälitystä edellyttäen, että tiedottamiseen liittyvät asiat hoidetaan asianmukaisesti. Paremmiin voimavaroin varustettu yhtiö voi panostaa tiedottamiseen erillistä yhtiötä tehokkaammin.

Fuusio saattaa aiheuttaa asukkaissa levottomuutta ja vastustusta, jos he eivät tiedä tai heille ei kerrota fuusion vaikutuksista ja tavoitteista. Joissain kunnissa on jopa organisoitu asian luonteeseen nähden ylimitoitettuja tuntevia toimia fuusion vastustamiseksi. Syynä ovat olleet epätietoisuus ja aiheettomat pelot fuusion vaikutuksista asumiseen, vuokraan ja muihin tekijöihin. Tämän vuoksi on tärkeää, että fuusiosta tiedotetaan asukkaille riittävästi. Tiedot-

tamisessa on hyvä käyttää myös muita keinoja ja välineitä kuin pelkästään asukasdemokratiaelimiä.

Yhtiön muu toiminta

Vuokratalojen fuusio ja kunnan asuntotoimen hallinnon kehittäminen liittyvät usein yhteen. Tavallista on, että kunnassa mietitään mitä kunnalle kuuluvia asuntotoimen tehtäviä voitaisiin siirtää fuusioyhtiön hoidettavaksi, tai voidaanko hallintoa järjestää niin, että sama henkilö tai samat henkilöt hoitavat vuokrataloyhtiötä ja kunnalle kuuluvia asuntotoimen tehtäviä.

Monessa kunnassa uudisrakentaminen ja valtion tukijärjestelmiin liittyvät tehtävät ovat vähentyneet tuntuvasti aravarakentamisen huippuvuosista. Monesti tällaisissa kunnissa asuntoasioita hoitanut henkilö siirtyy vastaamaan vuokrataloyhtiön hallinnosta ja samassa yhteydessä mietitään mitä tehtäviä hän voisi ”viedä mukanaan” yhtiöön.

Tilanne on sama ylikunnalliseen fuusioon ryhdyttäessä. Oma lisäulottuvuutensa ylikunnallisessa fuusiossa on siinä mielessä, että se antaa mahdollisuuden kuntien yhteistyöhön kunnalle kuuluvien asuntoasioiden hoidossa.

Tehtävien siirtoa ja vuokrataloyhtiön muiden tehtävien hoitoa on hyvä tarkastella lainsäädännön näkökulmasta. Kunnalle aravalain mukaan kuuluvien tehtävien siirrosta on säädetty aravalain 4 §:n 3 momentissa. Siinä todetaan, että kunnan tehtävät ja vastuu aravalainoituksessa on sillä kunnalla, jossa aravalainoituksen kohde sijaitsee, jolleivät kunnat keskenään toisin sovi. Lainkohta antaa kunnille mahdollisuuden palkata yhteinen viranhaltija, tai muulla tavoin sopia yhteistyöstä. Aravalain mukaan kunnalle kuuluvia tehtäviä ei voida kuitenkaan antaa muun kuin kunnan viranomaisen hoidettavaksi.

Myös kuntalaissa on säännökset kuntien yhteistyöstä ja kunnalle kuuluvien tehtävien hoitamiseksi tarvittavien palvelujen hankkimisesta ulkopuolisilta tahoilta. Kuntalain 2 §:n 3 momentin mukaan kunta hoitaa sille laissa säädetyt tehtävät itse tai yhteistoiminnassa muiden kuntien kanssa. Tehtävien hoidon edellyttämiä palveluja kunta voi hankkia myös muilta palvelujen tuottajilta.

Kunnalle lailla annettuja niin sanottuja viranomaistehtäviä kunta ei voi antaa minkään yksityisen tahon, ei edes kunnan tai kuntien omistaman yhtiön hoidettavaksi. Viranomaistehtävillä tarkoitetaan tehtäviä, joissa kunta käyttää julkista valtaa.

Asuntoasioissa tällaisia tehtäviä ovat muun muassa päätöksen tekeminen jonkin etuuden esimerkiksi korkotuen tai korjausavustuksen myöntämisestä, epämisestä tai irtisanomisesta. Uusia aravalainoja ei enää myönnetä. Kunnalle kuuluu silti edelleen monia aravalainasuhteisiin liittyviä viranomaistehtäviä. Myöskään näitä tehtäviä ei voida antaa yhtiön hoidettaviksi.

Tehtävien hoidon edellyttämiä palveluja kunta voi hankkia myös yksityi-

siltä tahoilta. Muualta hankittavia palveluja tai siirrettäviä tehtäviä voivat olla asioiden valmisteluun kuuluvat tehtävät, joihin ei sisälly varsinaista päätöksentekoa. Myös erilaiset luonteeltaan mekaaniset tehtävät kuten kirjanpito tai muuten selkeästi rajattavat osatehtävät kunta voi antaa jonkun muun hoidettaviksi.

Vuokrataloasioissa hakijajonon ylläpito ja vuokralaisen valinta ovat tehtäviä, jotka voidaan antaa yhtiölle. Laki ei edellytä, että kunnan olisi hoidettava nämä tehtävät. Aravarajoituslain mukaan kunnan on valvottava arava-rajotusten alaisten asuntojen asukkaiden valintaa ja käyttöä. Tätä valvontaa ei voida ulkoistaa.

Kunnan tehtävien siirto yhtiölle on edellä kuvatulla tavalla rajoitettua. Sinänsä fuusioyhtiö voi harjoittaa muuta toimintaa. Yhtiöön voi kuulua myös muita asuntoja kuin valtion rahoittamia vuokra-asuntoja. Yhtiöllä voi olla omistuksessaan kovan rahan taloja ja asuntoja, huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita, kiinteistöjä jne. Yhtiö voi harjoittaa varsinaisen toimi-alansa mukaisen toiminnan lisäksi myös muuta liiketoimintaa esimerkiksi kiinteistöhoito-, isännöinti- ja rakennuttajapalveluiden myyntiä.

Valtion rahoittamassa vuokratalossa on noudatettava vuokranmäärityksessä omakustannusperiaatetta aravarajoituslaissa ja korkotukilaissa määritellyn ajan. Omakustannusperiaatteen piiriin kuuluvien talojen kirjanpito on pidettävä vuokranmääritystä varten erillään. Yhtiön muiden tehtävien hoitamisesta yhtiölle syntyviä menoja ei saa sisällyttää omakustannusvuokriin. Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen vuokria sen sijaan voidaan tukea muusta toiminnasta saatavilla tuloilla

5 Yhtiömuodon valinta

”Valtion rahoittamissa vuokrataloissa yleisin yhtiömuoto on tavallinen kiinteistöosakeyhtiö.”

Vuokratalon omistus ja hallinto voidaan järjestää eri osakeyhtiömuodoissa. Fuusiota tehtäessä joudutaan miettimään, mikä yhtiömuoto on tarkoituksenmukaisin.

Valtion rahoittamissa vuokrataloissa yleisin yhtiömuoto on tavallinen kiinteistöosakeyhtiö. Yhtiön pääasiallisena toimialana on rakennusten ja maapohjan hallinta ja asuntojen vuokraaminen. Yhtiö toimii itsenäisesti toimialansa puitteissa. Yhtiön menot katetaan vuokratuloilla ja muilla vuokralaisilta perittävillä maksuilla, esimerkiksi sauna-, pesutupa, vesi- ym. maksuilla. Kunta tai kunnat ovat omistajina mukana vain sijoitetulla osakepääomalla ja mahdollisesti yhtiön lainanantajana ja takaajana.

Vuokrataloa varten voidaan perustaa myös tavallinen osakeyhtiö. Osakeyhtiön toimiala voi olla laajempi kuin kiinteistöosakeyhtiön. Yhtiö voi harjoittaa lisäksi esimerkiksi rakentamista, rakennuttamista asuntojen ostoa ja myyntiä jne. Kiinteistöosakeyhtiössä ja tavallisessa osakeyhtiössä yhtiön osakkeet eivät tuota hallintaoikeutta tiettyihin asuntoihin.

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on asunto-osakeyhtiön tapaan yhtiö, jossa osakkeet tuottavat oikeuden tiettyjen huoneistojen hallintaan. Tämä todetaan asianomaisessa yhtiöjärjestyksen pykälässä. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on käyttökelpoinen, kun omistajina on myös muita tahoja kuin kunta. Asunnoista saatavat vuokratulot maksetaan osakkeenomistajille, ei yhtiölle. Osakkeenomistajat puolestaan maksavat yhtiölle yhtiövastiketta, jolla yhtiö kattaa menonsa.

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka tarkoituksena on omistaa tai hallita rakennuksia, joiden huoneistojen lattiapinta-alasta yli puolet on määrätty yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi ja jonka osakkeet tuottavat oikeuden hallita tiettyjä yhtiön huoneistoja. Asunto-osakeyhtiö ei ole suositeltava yhtiömuoto fuusion kautta perustettavalle vuokratalolle.

6 Kunnan suoraan omistamat vuokratalot

”Yhtiöittäminen edellyttää aina neuvotteluja lainojen siirroista luotonantajien kanssa.”

Kunnilla on yhä jonkin verran kunnan suoraan omistukseen rakennettuja vuokrataloja. Taloa varten ei toisin sanoen ole perustettu yhtiötä, vaan kunta omistaa sen kuten minkä tahansa kiinteistön. Fuusiota toimeenpantaessa on päätettävä otetaanko nämä talot mukaan fuusioyhtiöön.

Haittana kunnan suorassa omistuksessa on pidetty sitä, että kustannusvas-
taavuus näissä taloissa ei aina toteudu parhaalla mahdollisella tavalla. Kunnat ovat myös pitäneet tarkoituksenmukaisena siirtää talot pois kunnan suorasta omistuksesta siksi, että taloilla olevat lainat siirtyvät tällöin pois kunnalta.

Oma merkityksensä on myös sillä, että talon siirtyessä pois kunnan suorasta omistuksesta, se tulee velvolliseksi maksamaan kiinteistövero. Haittana puolestaan voidaan pitää sitä, että yhtiö voi joutua maksamaan tuloveroa, jota kunnan suoraan omistama talo ei koskaan joudu.

Suoraan omistettujen talojen siirto yhtiölle on juridisena prosessina selkeästi erotettava varsinaisesti fuusiosta. Käytännössä ne liittyvät usein yhteen, koska fuusion tarkoituksena on yleensä muodostaa mahdollisimman suuri vuokratalokokonaisuus.

Vuokratalojen hallinnon siirtäminen (yhtiöittäminen) osakeyhtiölle voi tapahtua kolmella eri tavalla, perustamalla uusi osakeyhtiö, korottamalla jo toimivan osakeyhtiön osakepääomaa tai myymällä vuokratalot toimivalle osakeyhtiölle. Yhtiöittäminen voi tapahtua joko ennen fuusiomenettelyä tai vasta sen jälkeen, kun fuusio on merkitty kaupparekisteriin.

Jos vuokratalojen yhtiöiminen tapahtuu perustamalla vuokratalojen hallinnointia varten uusi yhtiö, joka on mukana tämän jälkeen toteutettavassa fuusiossa, voidaan perustamiskirjaan ottaa ehto, jonka mukaan yhtiön osakkeet voidaan merkitä sijoittamalla vuokratalojen rakennukset apporttina yhtiöön. Apporttiomaisuuden käyvän arvon tulee vastata sillä saatavien osakkeiden merkintähintaa. Merkintähinta voi olla nimellisarvo. Jos apporttina luovutetaan koko kiinteistö, luovutus on tehtävä kiinteistökaupan määrämuodossa.

Vuokratalot ja niihin kohdistuvat velat voidaan sijoittaa yhtiöön myös niin sanottuna nettoapporttina. Tällöin osakkeiden merkintähinta on vuokratalojen luovutuskorvauksen ja niihin kohdistuvien velkojen erotus.

Jos vuokratalot sijoitetaan ennen fuusiomenettelyn alkua jo perustetulle yhtiölle tai fuusiomenettelyn jälkeen vastaanottavalle yhtiölle, sijoittamien tapahtuu korottamalla osakepääomaa. Yhtiökokous voi päättää osakepääoman korotuksesta. Korotuspäätöksessä on todettava, että osakkeet tullaan merkitsemään apportiomaisuutta vastaan. Päätöksessä on ilmoitettava ne sijoitettavaa omaisuutta koskevat tiedot, jotka yhtiötä perustettaessa on ilmoitettava perustamiskirjassa.

Kunnan suoraan omistamat vuokratalot voidaan myös myydä yhtiölle ilman tonttia, jolloin tontti jää kunnan omistukseen. Rakennusten myynnistä tehdään kauppakirja. Kauppahinta on sovittavissa edellyttäen, että se ei ylitä aravarajoituslaissa tai korkotukilaisissa säänneltyä hintaa, jos myynnin kohteena ovat valtion tukeen liittyvien rajoitusten alaiset vuokratalot.

Aikaisemmin ei tarvinnut suorittaa varainsiirtoveroa, jos talo siirrettiin yhtiölle irtaimena omaisuutena ilman tonttia. Nykyisin varainsiirtoveroseuraamus tulee myös kiinteistön osan luovutuksesta. Luovutettaessa talo ilman tonttia päästään hieman pienemmällä varainsiirtoverolla, kun vero määrätään vain talon perusteella.

Varainsiirtoverolain väliaikaisesta muuttamisesta annetun lain mukaan luovutuksesta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa silloin, kun kysymyksessä on arava- tai korkotukilainsäädäntöön liittyvien rajoitusten alaisen vuokratalon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovutus. Luovutuksen kohteen ja vastaanottavan yhtiön on oltava vähintään yhdeksänkymmentäprosenttisesti kunnan tai useamman kunnan omistama. Luovutuksen tulee tapahtua apporttina vastaanottavan yhtiön osakkeita vastaan. Lainmuutos on voimassa 31.12.2012 saakka ja se koskee 1.1.2008–31.12.2012 välisenä aikana tehtyjä luovutuksia.

Yhtiöittäminen edellyttää aina neuvotteluja lainojen siirroista luotonantajien kanssa, koska velallinen vaihtuu. Luotonantajien kanssa on sovittava lainojen siirrosta ja siirron edellyttämistä vakuusjärjestelyistä. Esimerkiksi, kun kunta on ollut aravalainansaajana, lainalle ei ole vaadittu vakuutta. Kun vuokratalo siirretään yhtiölle, lainalle on hankittava vakuus. Jos käytetään kunnan takausta, vakuuden antamisesta päättää aina valtuusto. Joissain tapauksissa kunnan suoraan omistamalla talolla ei ole omaa tonttia. Talon siirto yhtiölle voi näin ollen edellyttää myös tontinmuodostusta.

Kun aravalain tai korkotukilain mukaisten rajoitusten alainen vuokratalo siirretään yhtiölle, kunnan on ilmoitettava luovutuksesta Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskukselle.

7 Vuokratalot kuntaliitoksissa

”Fuusion kanssa ei pidä hätäillä.”

Kuntaliitosten yhteydessä joudutaan miettimään miten yhdistyvien kuntien vuokratalojen omistus, hallinto ja hoito toteutetaan. Tavanomaista on, että kuntaliitoksessa yhdistyvien kuntien vuokrataloyhtiöt aiotaan fuusioida ”emokunnan” yhtiöön. Näin on yleensä järkevää menetellä, mutta ennen fuusiota kannattaa selvittää erinäisiä asioita liitoskuntien vuokratalokannasta. Jäljempänä on kerrottu niistä kokemuksista ja ongelmista, joiden eteen kuntaliitoksen yhteydessä on jouduttu, kun on ryhdytty järjestelemään vuokra-asunto-omistusta uudelleen. Tiedot perustuvat vuoden 2009 alussa kuntaliitoksen tehneiden ”keskuskaupunkien” vuokrataloyhtiöiden edustajien kokemuksiin.

Fuusion kanssa ei pidä hätäillä. Yhdistyvien kuntien vuokrataloyhtiöiden taloudellinen ja muu tilanne saattaa poiketa toisistaan huomattavasti. Jos jollain yhtiöllä on taloudellisia vaikeuksia ja niihin toivotaan valtion tukitoimia, fuusion ajoittamista ja laajuutta on mietittävä tarkkaan. Suuri ja vakavarainen vastaanottava yhtiö voi ottaa ”helmoihinsa” pienen tai pieniä ongelmayhtiöitä ilman, että siitä aiheutuu suuria vaikeuksia.

Valtion tukitoimet yhtiöille

Jos sekä vastaanottava yhtiö että sulautuva yhtiö ovat suunnilleen samankokoisia ja toinen on taloudellisissa vaikeuksissa, ei heti tehtävä fuusio ole hyvä ratkaisu. Ongelmayhtiön mukaan liittäminen voi vaarantaa koko fuusioyhtiön toimintaedellytykset. Tällaisessa tilanteessa ja myös silloin, kun kaikki fuusioitavat yhtiöt ovat taloudellisissa vaikeuksissa, Valtiokonttori ei välttämättä hyväksy fuusiota. Fuusio vaatii aina velkojien suostumuksen. Valtiokonttori valvoo valtion etua ja ei anna suostumustaan fuusiolle, jos se vaarantaa valtion lainasaamiset.

Valtio tukee taloudellisissa vaikeuksissa olevia vuokrataloja taloudellisen avustuksen, määräaikaisen lainaehtomuutoksen, vapaaehtoisen velkaneerauksen, rajoitusakordin, purkuakordin ja purkuavustuksen muodossa. Asuntokannan kehittämistä kasvukeskusten ulkopuolella selvittänyt AKKU-työryhmä jätti mietintönsä vuoden 2011 alussa. Mietinnössä on lisäesityksiä taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratalojen tilanteen helpottamiseksi. Tätä kirjoitettaessa ei ole vielä selvillä miten esitykset toteutuvat. Tietoja

edellä kerrotuista tukitoimista ja AKKU-työryhmän ehdotuksista saa ympäristöministeriöstä, Valtiokonttorista ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta.

Valtion tukitoimien kohteena on toistaiseksi aina koko yhtiö, ei osa siitä. Näin ollen fuusion jälkeen taloudellisen tuen tarpeellisuutta arvioidaan aina uuden yhtiön tilanteen perusteella. Fuusion jälkeen tukea ei myönnetä, jos koko yhtiö ei ole tuen tarpeessa. Jos jollekin järjestelyjen kohteena olevista yhtiöistä on tarkoitus hakea valtion tukea, se on tehtävä ennen fuusiota tai tällainen yhtiö on jätettävä kokonaan fuusion ulkopuolelle.

Yhtiöiden kokemuksia

Vuokrataloyhtiöiden edustajien kokemukset kuntaliitokseen liittyvistä vuokratalokannan järjestelyistä on tässä kerrottu siinä mielessä, että tulevissa kuntaliitoskunnissa tiedetään mihin kaikkeen saattaa olla syytä varautua. Liitoskuntien yhtiöihin olisi hyvä tutustua etukäteen heti sen jälkeen, kun tuleva kuntaliitos on tiedossa. Tämä auttaa ja nopeuttaa vuokratalokannan uudelleenjärjestelyjä yhdistyneessä kunnassa.

Eri kuntien yhtiöitä on saatettu hoitaa eri tavoin, esimerkiksi vuokranmäärityksessä voi olla eroavuuksia. Suuryhtiössä on oltava yhdenmukaiset vuokranmäärityspäätökset. Vuokranmäärityspäätösten ja muiden käytäntöjen yhdenmukaistamiselle on usein syytä varata riittävästi aikaa.

Sulautuvien yhtiöiden käytäntöjen harmonisoiminen kannattaa aloittaa heti, kun kuntaliitospäätös on tehty. Tieto tulevasta kuntaliitoksesta voi vaikuttaa kielteisesti sulautuvien yhtiöiden loppuajan hallintoon ja asioiden hoitoon. Fuusio voi käytännössä merkitä, että joltain loppuvat työt ja tällainen henkilö voi ruveta toimimaan ”vastahankaan”. Tilanne voi olla sama, jos sulautettavien yhtiöiden hoidosta on vastannut ulkopuolinen isännöitsijä, jolta loppuu toimeksianto fuusion johdosta.

Joissain toteutuneissa tapauksissa on ollut nähtävissä, että yhtiön asioiden on annettu tarkoituksella olla jo jonkin aikaa huonolla tolalla ja on vain odotettu kuntaliitosta. Yhdistyvien kuntien yhtiöiden suhteen on myös ollut havaittavissa, että kokonaisuus ei ole ollut hallinnassa. Kuntaomistajan ja yhtiön johdon yhteydet eivät ole toimineet. Yhtiöiden tilaa ei ole mietitty vakavasti ja pitkäjänteisesti, vaan on eletty ”päivä kerallaan”.

Yhtiöiden edustajat ovat raportoineet, että omistajan ohjaus ja tuki on ollut yhdistymisvaiheessa liian vähäistä. Vuokrataloyhtiöiden edustajat ovat kokeneet jäävänsä yksin järjestelyihin liittyvien ongelmien ja ratkaisujen kanssa. Tavallaan tämä on ymmärrettävää. Uusi kunta hakee alussa toimintamuotojaan ja omistajan edustajien aikaa ja mielenkiintoa ei ehkä tarpeeksi riitä vuokrataloille. Kunnan johdolla on yhdistymisessä ”kätet täynnä työtä” ja muut tärkeämmäksi koettavat asiat ovat etusijalla. Toivottavaa on, että

kunnan johdolta riittäisi huomiota myös vuokrataloyhtiöille. Yhtiöiden johto voi myös itse olla tässä asiassa aloitteellinen omistajan suuntaan.

Yhdistyvien kuntien vuokratalojen omistus- ja rakennejärjestelyt ja muut yhdistymiseen liittyvät merkittävät asiat on järkevää käsitellä vasta kuntaliitoksen jälkeen emokaupungin valtuustossa ja hallinnossa. Kannatta pyrkiä siihen, että asiat käsitellään kerralla mahdollisimman laajasti. Yhdistämisprosessi on hyvä aikatauluttaa. Tehtävät voidaan jaotella esimerkiksi seuraavasti:

1. Ennen kuntien yhdistämistä tehtävät toimet,
2. Heti yhdistymisen tapahduttua tehtävät toimet ja
3. Ensimmäisen toimintavuoden jälkeen tehtävät asiat.

Piilotuki yleistä

Kunnat ovat saattaneet antaa yhtiöilleen niin sanottua piilotukea. Yleensä emokunnan suuressa yhtiössä tällaista piilotukea ei harrasteta. Piilotuella voi olla monia muotoja. Kunnat ovat antaneet yhtiöilleen piilotukea esimerkiksi siten, että kunnan huoltomiehet ovat hoitaneet myös vuokrataloyhtiön huoltotöitä ilman, että siitä on laskutettu yhtiötä. Yhtiön hallintoa on myös voitu hoitaa kunnantoimistolla laskuttamatta yhtiötä.

Piilotuen lakkaamisen vuoksi hoitovuokraan joudutaan tekemään yleensä korotuksia ja se aiheuttaa luonnollisesti tyytymättömyyttä asukkaissa. Myös pääomapuolella voi tulla yllätyksiä, jotka korottavat vuokraa silloin, kun liittyvien yhtiöiden lainoja ei ole hoidettu asianmukaisesti. Uusi emoyhtiö joutuu asukkaiden silmätikuksi, kun vuokria korotetaan. Emoyhtiön vanhat vuokralaiset voivat myös olla tyytymättömiä, jos joutuvat tukemaan fuusioitavia yhtiöitä vuokraa korottavan pääomavuokran jyvityksen muodossa. On tärkeätä, että yhtiön edustajat pyrkivät tiedottamaan asukkaille mahdollisista edellä luetelluista ja muista kuntaliitoksen aiheuttamiin vuokratalojärjestelyihin liittyvistä seikoista.

Vuokratalojärjestelyihin voi liittyä myös muita hankalia tai huomiota vaativia toimia. Kuntaliitoksen ja fuusion seurauksena emoyhtiön ”maantieteellinen ulottuvuus” kasvaa. Liitettävien kuntien talot voivat sijaita kaukana emoyhtiön aikaisemmista vuokrataloista. Huoltotöiden järjestely pienissä hajallaan sijaitsevilla kiinteistöissä on vaativa tehtävä.

Kyselyyn vastanneet vuokrataloyhtiöiden edustajat raportoivat myös siitä, että kuntaliitoksen yhteydessä emoyhtiö saatetaan ”pakottaa” ottamaan palkkalistoilleen henkilöitä yhdistyvien kuntien yhtiöistä tai asuntotoimesta. Joissain tapauksissa vuokrataloja on rakennettu kunnan maalle ilman, että rakennuspaikasta on muodostettu tonttia. Tontti joudutaan muodostamaan, kun tällainen talo tulee osaksi emoyhtiötä. Jos emoyhtiöön liitetään arava-vuokrataloja, jotka ovat olleet kunnan suorassa omistuksessa ilman yhtiötä,

niiltä ei ole vaadittu vakuutta aravalainalle. Yhtiön omistukseen tulevan talon lainalle on hankittava vakuus.

Asuntokanta arvioitava

Fusion seurauksena emoyhtiölle tulee usein kuntonsa, taloutensa ja käyttöasteensa puolesta hyvinkin erilaista asuntokantaa. Tällaisessa tilanteessa kiinteistökannan salkuttaminen on järkevää. Talot voidaan jakaa esimerkiksi pidettäviin, kehitettäviin ja purettaviin tai myytäviin kohteisiin. Huonoimmat talot on syytä jättää alun perin kokonaan fuusion ulkopuolelle. Tarvittaessa voidaan harkita osalle taloista käyttötarkoituksen muutosta. Purettaville taloille haetaan purkulupa ja -avustus ARA:lta.

Kuntaliitokseen liittyvä fuusio on oiva ”kulminaatiopiste” korjata yhtiön toimintaan liittyviä epäkohtia, olivatpa ne sitten liitoskuntien taloista aiheutuvia tai emoyhtiön oma perua. Kunnan vuokrataloyhtiöissä on joskus ristiriitoja yhtiön ja omistajan välillä. Päätöksenteon suhteen voi olla epäselvyyksiä. Kunnassa on saatettu tehdä päätöksiä, jotka kuuluvat yhtiön toimivallan piiriin.

Jos kunta ei ole aikaisemmin määritellyt vuokratalojen omistajapoliittisia periaatteita, ne on hyvä kirjata fuusion yhteydessä. Vuokratalojen omistajapoliittisia periaatteita on käsitelty Kuntaliiton julkaisussa ”Kunnan vuokratalojen omistajapoliittiset linjaukset”. Fusion yhteydessä yhtiön talous on saatettava kuntoon, jos yhtiöllä on ollut aikaisemmin taloudellisia vaikeuksia. ”Uudelle suuryhtiön” toiminnalle on taattava taloudellisesti terveet lähtökohdat. Periaatteena voisi olla, että pannaan samalla rutinalla kaikki asiat kuntoon. Yhtiön rahalaitoslainat on hyvä käydä läpi ja tarpeen vaatiessa on neuvoteltava lainoille uudet ehdot. Mahdollisesti yhtiön koko lainasalkku on järjestettävä uudelleen. Asuntojen markkinointia joudutaan myös usein muuttamaan, kun yhtiölle tulee uutta erilaista asuntokantaa.

Mahdollisuuksia

Kuntaliitokseen liittyvään vuokratalofuusioon ei pidä suhtautua uhkana tai riesana, se voi myös antaa erilaisia positiivisia mahdollisuuksia kehittää yhtiön toimintaa. Uusi yhtiöhän voi olla vanhaa emoyhtiötä taloudellisesti vahvempi. Uudessa yhtiössä voidaan tasapainottaa ja tasata asumiskustannuksia koko uuden kaupungin alueella. Tarvittaessa voidaan tehdä laaja lainojen konvertointi. Fuusioyhtiön tasetta voidaan vahvistaa apportin muodossa. Iso yhtiö tuo etuja hankinnoissa.

Suuressa yhtiössä asuntotarjonta on entistä laajempaa ja monipuolisempaa. Yhtiö voi tarjota myös hyviä asuntoja maalaismaisessa ympäristössä. Asukkaiden asunnonvaihdot yhdistyneessä kunnassa helpottuvat aikaisempaan ennen

kuntaliitosta vallinneeseen tilanteeseen verrattuna. Asuntokannan jalostamisella voidaan tarvittaessa lisätä palveluasumisen tarjontaa.

Fuusion ja uuden emoyhtiön käynnistämisen yhteydessä on koottava tarvittavat perustiedot liitettävistä yhtiöistä ja taloista ja varmistettava niiden paikkansapitävyys. Liitettävien talojen huolto ja muut tekniset työt on järjestettävä, jatkavatko entiset tekijät, vai miten toimitaan. On myös tärkeää, että niin sanottua perimätietoa siirtyy liitettävistä yhtiöistä emoyhtiölle mahdollisimman paljon varsinkin, jos entiset työntekijät siirtyvät muihin tehtäviin.

8 Ylikunnallinen fuusio

”Osakassopimus sitoo siihen osallisia sopimuspuolia. Sopimus ei sido yhtiötä, ellei yhtiö ole sopimuksen osapuoli.”

Oppaan luvussa 9. on menettelytapaohje fuusion toimeenpanemiseksi. Seuraavassa on selostettu osakassopimusta, joka ei juridismuodollisesti sitovasti liity fuusioon, mutta on tarkoituksenmukainen tapa sopia tietyistä menettelytavoista kahden tai useamman kunnan yhteistä yhtiötä muodostettaessa.

Juridisena toimenpiteenä kahden tai useamman kunnan yhteisen vuokrataloyhtiön perustaminen fuusion kautta on selvä ja suoraviivainen toimenpide. Osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys määrittelevät muodot ja menettelytavat fuusiolle ja yhtiön toiminnalle.

Osakeyhtiölaki on säädetty niin, että se kattaa myös suuret moniosakasyhtiöt. Pieni, vähäosakasyhtiö, kuten kahden tai muutaman kunnan omistama vuokrataloyhtiö, voi toteuttaa sille tarpeelliset järjestelyt suurelta osin yhtiöjärjestyksen otettavilla määräyksillä. Kaikissa asioissa yhtiöjärjestys ei ole oikea tai riittävä ”foorumi”. Yksityiskohtaisemmat yhtiön toimintaperiaatteet mm. erilaisten arvioitavissa olevien tilanteiden varalta on suositeltavaa määrittellä osakassopimuksella.

Ylikunnallista vuokratalofuusiota harkitsevilla kunnilla on yleensä yhteistyötä myös muilla kunnallisen toiminnan alueilla ja kuntien välillä vallitsee tällaisen yhteistoiminnan edellyttämä hyvä luottamus toista tai muita osapuolia kohtaan. Osakassopimusta ei pidä nähdä epäluottamuksen osoituksena, vaan rationaalisisena tapana varmistaa yhtiön toiminnalle hyvät lähtökohdat ja edellytykset. Osakassopimusta ei ole pakko tehdä. Fuusio voidaan tietysti toteuttaa myös ilman osakassopimusta.

Ylikunnallisessa vuokratalofuusiossa osakassopimusta voidaan perustella myös sillä, että perheyhtiöihin ja yleensä henkilöyhtiöihin verrattuna, kuntien omistamissa yhtiöissä omistajien puolesta päätösvaltaa käyttävät henkilöt vaihtuvat. Tästä syystä on tarpeen sopia yhtiön toiminnassa noudatettavista periaatteista tarkemmin kuin mitä yhtiöjärjestyksissä yleensä on tapana.

Osakassopimus sitoo siihen osallisia sopimuspuolia. Sopimus ei sido yhtiötä, ellei yhtiö ole sopimuksen osapuoli. Osakassopimuksen rikkomisen seuraamuksena on sopimusoikeudellinen yleinen seuraamus vahingonkorvaus sopimuskumppanille tai -kumppaneille. Mahdollisesti sovittu sopimussakko menee myös sopimuskumppanille tai -kumppaneille.

Osakassopimus ei ole yhtiöoikeudellisesti sitova. Sen nojalla ei saa pakolla

aikaan yhtiöoikeudellista vaikutusta. Sen vuoksi sopimuksen sitovuutta pyritään eri keinoin mm. sopimussakkolausekkein varmistamaan.

Osakassopimus ja yhtiöjärjestys on hyvä kirjoittaa samalla, koska ne muodostavat yhdessä toimivan ja toisiinsa vaikuttavan kokonaisuuden. On harkittava laitetaanko asia yhtiöjärjestykseen tai osakassopimukseen tai tarvitaanko määräys molemmissa.

Yhtiöjärjestys on yhtiötä sitova. Se velvoittaa yhtiön hallitusta ja toimitusjohtajaa ja sen määräykset ovat paremmin täytäntöön saatettavissa yhtiökokouksissa ja osakkaisiin nähden. Yhtiöjärjestykseen ja osakassopimukseen otettavat maininnat eivät saa olla ristiriidassa keskenään.

Mahdollisen tulkintaerimielisyyden sattuessa osakassopimukseen ja yhtiöjärjestykseen noudatetaan erilaisia tulkintasääntöjä. Yhtiöjärjestystä tulkitaan objektiivisesti kiinnittämättä huomiota osakkaitten tarkoituksiin. Osakassopimusta sen sijaan tulkitaan subjektiivisesti osakkaitten tarkoitusten pohjalta.

Fuusion kipupisteet

Ylikunnallisen vuokratulofuusion riskit, kipupisteet tai yleensä sellaiset seikat, joihin on syytä kiinnittää osakassopimuksessa ja fuusiota täytäntöön pantaessa huomiota, ovat yleensä luonteeltaan taloudellisia.

Kunnan omistamiin vuokratuloihin liittyy merkittäviä taloudellisia tekijöitä. Arava- ja korkotukitalojen rahoitusrakenteen vuoksi taloilla on yleensä runsaasti lainoja. Voidaan sanoa, että varsinkin uutena, talot ovat raskaasti lainoitettuja. Uusissa taloissa lainojen osuus rahoituksesta on yleensä 90 prosenttia.

Toisaalta vuokratulokiinteistöt edustavat huomattavaa varallisuusmassa, jonka vuokratulot maksavat aikaa myöten velattomaksi. Tosin arava- ja korkotukitalojen merkitys varallisuutena on tavallaan epämääräinen, koska niiden käyttöä ja luovutusta säätelevät laissa mainitut rajoitukset.

Taloyhtiöiden liikevaihto ja niihin liittyvä rahaliikenne on merkittävää. Taloyhtiöt maksavat kiinteistöveroja ja ovat asiakkaina sähköä, lämpöä ja vettä ja muita hyödykkeitä ja palveluja toimittaville laitoksille ja yrityksille.

Ylikunnallisessa fuusiossa ehkä suurimpana riskinä on, että jokin osakunnista kokee tullessa taloudellisissa kysymyksissä epätasa-arvoisesti kohdelluksi. Yhteisen yhtiön taloudellisessa toiminnassa syntyvät riskitilanteet on pyrittävä siksi ennakoimaan ja niitä koskevat toimintaperiaatteet on otettava osakassopimukseen.

Uudisrakentamishankkeet

Osakassopimukseen on syytä ottaa määräys siitä miten mahdolliset uudisrakentamishankkeet toteutetaan, miten niiden sijainti ratkaistaan ja millä

periaatteella omistajat sijoittavat hankkeisiin tarvittavat omat varat.

Sijainnin suhteen voidaan sopia vuorotteluperiaatteesta, jonka mukaan uudet vuokratalot rakennetaan vuoron perään kummankin tai jokaisen osakaskunnan alueelle. Voidaan myös sopia jostain muusta periaatteesta. Sijaintiin luonnollisesti vaikuttaa myös se missä rakentamiskelpoista tonttimaata on tarjolla ja mihin alueen osiin vuokra-asuntojen kysyntä kohdistuu.

Sama pätee omien varojen sijoittamiseen uudisrakentamishankkeisiin. Periaatteena voisi olla, että omien varojen sijoittamisesta vastaa se kunta, jonka alueelle hanke sijoittuu. Omien varojen sijoittamisesta on myös hyvä sopia, että osakkaat sijoittavat omia varoja samalla periaatteella. On sovittava lisätäänkö osakepääomaa, tai myönnetäänkö yhtiölle lainaa, tai käytetäänkö näiden yhdistelmää.

Korjaushankkeet

Korjaushankkeisiin ja niiden rahoitukseen pätee suunnilleen sama kuin uudisrakentamiseen ainakin silloin, kun kysymyksessä on suurehko korjaus tai perusparannus, johon tarvitaan myös omistajan taloudellista panosta.

Kiinteistöjen kunnossapidossa on omaksuttu niin sanottu jatkuvan ylläpidon periaate. Tarkoituksena on välttää suuret ja kalliit kerralla tehtävät peruskorjaukset. Taloja pidetään yllä pitkäjänteisen korjaus- ja ylläpitosuunnitelman ja siihen liittyvän rahoitussuunnitelman mukaisesti. Vuokriin sisällytetään erä ylläpitokorjausten rahoittamiseksi. Tavoitteena on minimoida lainanotto korjauksia varten.

Kiinteistökannan jatkuvasta ylläpidosta huolimatta suurempia korjauksia, lainanottoa ja mahdollisesti omien varojen lisäsijoittamisia korjausten rahoittamiseksi tarvitaan aika ajoin. Näiden tilanteiden varalta osakassopimuksessa on syytä sopia noudatettavasta menettelystä.

Uudisrakentamis- ja korjaushankkeiden rahoituksen järjestämisessä noudatettavaa tasapuolisuuden periaatetta ei pidä ylikorostaa ja antaa jäykistää yhtiön toimintaa. Yhtiöhän on tarkoitettu pysyväksi ja esim. korjausten suhteen pääperusteena on korjaustarve. Pitemmän ajan kuluessa kaikkia taloja joudutaan korjaamaan ja tasapuolisuus toteutuu tätä kautta.

Taloudelliset vaikeudet

Osakassopimukseen on hyvä liittää periaatteet sen varalta miten toimitaan, jos yhtiölle tulee vakavia taloudellisia vaikeuksia esimerkiksi asuntojen tyhjilleen jäämisen vuoksi. Sopiminen on tarpeen varsinkin ajatellen tilannetta, jossa tyhjat asunnot sijoittuvat selvästi enemmän jommankumman tai jonkin kunnan alueella sijaitseviin taloihin. Kuntien väestöennusteiden perusteella on arvioitavissa, että asuntojen kysyntä vähenee monella paikkakunnalla ja

vaarana on, että vuokra-asuntoja jää lisää tyhjilleen.

Asuntojen tyhjäkäyttö on yleisin taloudellisten vaikeuksien aiheuttaja vuokrataloissa. Ongelmia voi tulla myös muista syistä. Joillain paikkakunnilla voidaan joutua tilanteeseen, jossa asunnoista ei pystytä perimään omakustannusvuokraa, koska se ylittäisi paikkakunnan yleisen vuokratason. Joudutaan käyttämään ”alennusvuokraa”. Yhtiölle tulee tappioita, vaikka kaikki asunnot ovat asuttuina.

Vuokrien tasaus

Saman omistajan omistamissa asunnoissa vuokrat voidaan tasata. Vuokrat voidaan tasata myös arava- ja korkotukiasuntojen kesken edellyttäen, että taloilla on sama omistaja. Sama omistaja on ainoa edellytys, mitä laki edellyttää. Sama omistaja tarkoittaa, että talot omistaa sama juridinen henkilö. Tasaus ei ole mahdollinen kahden erillisen yhtiön välillä vaikka yhtiöiden osakkeilla olisi samat omistajat. Fuusion kautta vaatimus samasta omistajasta toteutuu. Vuokrien tasaus voidaan toteuttaa monella eri tavalla.

Sanana tasaus antaa mielikuvan, että kaikkiin asuntoihin tulee sama (neliö) vuokra. Näin ei yleensä ole syytä menetellä aivan pieniä yhtiöitä lukuun ottamatta. Vuokria tasattaessa sama vuokrakertymä kerätään eri tavoin kuin aikaisemmin. Talokohtaisen omakustannuseriaatteen sijasta noudatetaan omistajakohtaista vuokrien omakustannuseriaatetta.

Tasauksen tavoitteena on, että tasatut vuokrat vastaisivat paremmin asunnon vuokra-arvoa. Tasauksella pyritään tavallaan markkinaperusteiseen vuokraan. Hyvällä ja halutulla paikalla olevan asunnon vuokra voi olla korkeampi kuin vähemmän vetovoimaisen asunnon vuokra. Talokohtaisella omakustannusvuokralla tämä ei ole mahdollista, koska vuokra määräytyy suoraan lainoituksikohteen rahoituksen perusteella.

Eräillä suurilla aravavuokrataloja omistavilla yhteisöillä on monia eri tekijöitä sisältävät vuokrantasausjärjestelmänsä. Huomioon otettavia tekijöitä voivat olla mm. talon ikä, perusrannusvuosi, sijainti, talotyyppi, varustetaso, palvelujen saatavuus, liikenneyhteydet jne.

Vuokrien tasaukseen ryhdyttäessä ensimmäinen valinta on tasataanko kokonaisvuokra vai pelkästään pääomavuokra. Useimmiten tasaus ulotetaan koskemaan vain pääomavuokraa. Perusteluna on esitetty, että hoitomenojen ottaminen tasauksen piiriin on ristiriidassa niiden pyrkimysten kanssa, joilla kannustetaan asukkaita säästöihin talon hoitomenoissa. Joissain tapauksissa kokonaisvuokran tasaaminenkin on perusteltua.

Mahdollisesti käyttöön otettavaa vuokrien tasausmenettelyä ei ole mahdollista hahmotella tässä tarkemmin. Jos ylikunnallisen yhtiön vuokria on tarkoitus tasata, tasauksesta on syytä ottaa maininta osakassopimukseen.

Tasaus voi olla ongelmallinen, jos sen seurauksena syntyy tilanne, jossa

jokin osakaskunta kokee, että sen alueella sijaitsevien talojen asukkaat joutuvat ikään kuin muita enemmän maksumiehiksi. Yksi vaihtoehto tasauksen käyttöön otolle on muodostaa joka kunnan alueella olevista taloista oma tasausryhmänsä.

Osakassopimuksen pääkohdat

Seuraavassa on tuotu esille niitä seikkoja, joita sopimukseen on tarpeen ottaa. Tapauskohtaisesti sopimus on aina tehtävä ”rätätälintyönä”. Lisäinformaatiota osakassopimuksen laadinnasta löytyy yhtiöoikeudellisesta kirjallisuudesta.

1. Osapuolet

Osapuolia ovat X:n, Y:n ja Z:n kunnat. Sopimus ei sido yhtiötä, jos se ei ole sopimuksen osapuolena. Harkittava erikseen otetaanko yhtiö sopimukseen mukaan.

2. Johdantokappale

Selostetaan sopimuksen tarkoitus ja tausta. Tämä helpottaa sopimuksen mahdollista tulkintaa myöhemmin. Esim. ”Allekirjoittaneet Kiinteistö Oy Ylikunnallisen osakkeenomistajat tekevät tämän sopimuksen yhtiön toiminnan järjestämisestä ja sen osakkeiden omistamisesta ensisijaisena päämääränä.....”

3. Sopimuksen tarkoitus

Luettelomainen selvitys seikoista, joista on tarkoitus sopia.

4. Päätöksenteko yhtiökokouksessa ja hallituksessa

Osakassopimuksella voidaan määrätä hallituksen jäsenten lukumäärä, kuinka hallituspaikat jaetaan ja kuinka jäsenet ml. asukasjäsenet yhtiön hallitukseen valitaan. Sopimuksessa on myös syytä sopia hallituksen puheenjohtajan nimeämisessä noudatettavasta vuorottelusta kuntien edustajien kesken. Voidaan myös sopia hallituksen koollekutsumistavasta.

5. Yhtiön toiminta, rahoitus jne.

Tähän kohtaan kirjataan toimintaperiaatteet mm. edellä selostettujen tilanteiden varalta, jolloin omistajat saattavat joutua sijoittamaan lisävaroja yhtiöön. Tavoitteena voi olla tasa-puolisuus talon sijaintikunnan mukaan. Voidaan sopia edellä olevan sijasta myös jostain muusta periaatteesta.

6. Asukkaiden valinta

Tähän kohtaan otetaan määräys asukkaiden valinnassa, hakijajonon pitämi-

sessä ja ns. vaikeasti asutettavien ja muualta tulevien hakijoiden valinnassa noudatettavasta periaatteesta.

7. Vuokrien tasaus

Sopimukseen otetaan maininta siitä tasataanko vuokrat ja mikä on tasauksessa noudatettava periaate.

8. Toimitusjohtaja ja tilintarkastajat

Sovitaan kuka on yhtiön ensimmäinen toimitusjohtaja, jonka kanssa laaditaan toimitusjohtajasopimus (ei sovelleta työsopimuslakia). Voidaan sopia tilintarkastajille asetettavista vaatimuksista.

9. Hallituksen ja toimitusjohtajan välinen työnjako

Hallituksen ja toimitusjohtajan välisestä työnjaosta ja raportointitavasta voidaan sopia osakassopimuksessa tai sen liitteessä.

10. Omien varojen korko ja voitonjako

Osakassopimuksessa on syytä sopia sisällytetäänkö omakustannusvuokraan korko omistajien yhtiöön sijoittamille omille varoille ja nostavatko omistajat yhtiöstä omien varojen, käytännössä kolmoissijaislainan, korkoa. Esim. ”Vuokriin sisällytetään ympäristöministeriön kulloinkin vahvistaman enimmäiskoron mukainen korko omille varoille. Omien varojen koron tulouttamisesta omistajille päätetään vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa.”

Yleensä kunnan omistamat aravavuokratoyhtiöt eivät jaa voittoa omistajilleen. Voitonjaosta voidaan sopia, että yhtiö ei jaa voittoa omistajilleen. Sinänsä voitonjako aravataloissa ei ole kiellettyä ja siitä voidaan sopia myös toisin.

11. Osakkeiden myynti ja yhtiön purkaminen

Osakkeiden myynnistä on hyvä liittää sopimukseen lunastus- ja suostumuslauseke. Lunastus- ja suostumuslauseke voidaan sisällyttää myös yhtiöjärjestykseen. Samoin on sovittava miten menetellään, jos yhtiö puretaan tai toteutetaan diffuusio.

Suostumuslauseke on laadittava niin, että osakassopimus sitoo mahdollista uutta osakasta. Lunastus- ja suostumuslausekkeen muotoilussa on otettava huomioon asuntolainsäädännön asettamat rajoitukset.

12. Sopimusrikkomus ja sopimussakko

Selvintä on määritellä tietynsuuruinen sopimussakko, jonka sopimusrikkomukseen syyllistynyt osapuoli joutuu toiselle/muulle maksamaan. Sopimuksessa voi olla myös lauseke vahingon korvaamisesta muille sopimuskumppa-

neille. Pelkkää vahingonkorvauslauseketta ei pidä käyttää, koska vahingon täsmällistä ”hintaa” voi olla vaikea näyttää toteen.

13. Sopimuksen muuttaminen

Sopimukseen on hyvä, että oma kohtansa siitä miten sopimusta voidaan muuttaa kesken sopimuskauden ja miten muutos astuu voimaan.

14. Erimielisyydet

Erimielisyyksien ratkaisemisesta voidaan sopia, että ne ratkaistaan alioikeudessa tai vaihtoehtoisesti välimiesmenettelyssä.

15. Sopimuksen voimassaolo

Sopimus laaditaan olemaan voimassa toistaiseksi. Irtisanomisaika voi olla esim. yksi vuosi.

9 Sulautuminen osakeyhtiölain mukaan

”Yleensä kuntien vuokrataloyhtiöiden fuusiossa käytetään absorptiosulautumista.”

Osakeyhtiölain 16 luvussa on käsitelty osakeyhtiön sulautumista. Fuusio eli sulautuminen voi olla absorptiosulautuminen, kombinaatiosulautuminen, tytäryhtiösulautuminen tai kolmikantasulautuminen. Absorptiosulautumisessa yksi tai useampi yhtiö sulautuu vastaanottavaan yhtiöön. Kombinaatiosulautumisessa vähintään kaksi sulautuvaa yhtiötä sulautuu perustamalla yhdessä vastaanottavan yhtiön. Tytäryhtiösulautumisella tarkoitetaan absorptiosulautumista, jossa sulautumiseen osallistuvat yhtiöt omistavat kaikki sulautuvan yhtiön osakkeet. Kolmikantasulautumisella tarkoitetaan absorptiosulautumista, jossa muu taho kuin vastaanottava yhtiö antaa sulautumisvastiketta. Yleensä kuntien vuokrataloyhtiöiden fuusiossa käytetään absorptiosulautumista. Kombinaatiofuusio on harvinaisempi.

Sulautuminen voidaan jakaa kolmeen vaiheeseen sen mukaan miten sulautumisen edistymisestä on ilmoitettava kaupparekisteriin ja velkojille. Eri vaiheisiin liittyvät laissa mainitut määräajat, joita on syytä noudattaa. Muuten fuusio joudutaan aloittamaan alusta uudelleen.

Seuraavassa on siteerattu osakeyhtiölain (624/2006) 16 luvun säännöksiä osakeyhtiöiden sulautumisesta. Tässä on käsitelty vain niitä säännöksiä, jotka tulevat yleensä sovellettaviksi kunnan tai useamman kunnan omistamia vuokrataloyhtiöitä fuusioitaessa. Jos fuusio on tarkoitus tehdä oma-toimisesti kunnan tai yhtiön voimin, on syytä tutustua perusteellisesti em. osakeyhtiölain 16 luvun sisältöön.

3 § Sulautumissuunnitelma

Sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden hallitusten on laadittava sulautumissuunnitelma, joka on päivättävä ja allekirjoitettava. Sulautumissuunnitelmasa on oltava seuraavat tiedot:

- 1) sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden toiminimet, yritys- ja yhteisötunnukset tai vastaavat yksilöintitiedot sekä 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 mahdollisesti annettavien osakkeiden lukumäärästä osakelajeittain ja siitä annetaanko uusia vai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita sekä kombinaatiosulautumisessa ehdotus vastaanottavan yhtiön osakkeiden lukumäärästä osakelajeittain,
 - 5) ehdotus mahdollisesta sulautumisvastikkeesta ja, jos vastike on optio-oikeuksia tai muita osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia, niiden 10 luvun 3 §:n mukaiset ehdot,
 - 6) ehdotus sulautumisvastikkeen jakautumisesta, vastikkeen antamisen ajankohdasta ja muista vastikkeen antamiseen liittyvistä ehdoista sekä selvitys näiden perusteista,
 - 7) selvitys tai ehdotus sulautuvan yhtiön optio-oikeuden ja muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden haltijan oikeuksista sulautumisessa,
 - 8) absorptiosulautumisessa ehdotus vastaanottavan yhtiön mahdollisesta osakepääoman korotuksesta kombinaatiosulautumisessa ehdotus vastaanottavan yhtiön osakepääomasta
 - 9) selvitys sulautuvan yhtiön varoista, veloista ja omasta pääomasta ja niiden arvostamiseen vaikuttavista seikoista, sulautumisen suunnitellusta vaikutuksesta vastaanottavan yhtiön taseeseen sekä sulautumiseen sovellettavista kirjanpidollisista menetelmistä,
 - 10) ehdotus sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden oikeudesta päättää muista kuin tavanomaiseen liiketoimintaan kuuluvista järjestelyistä, jotka vaikuttavat niiden oman tai osakkeiden määrään,
 - 11) selvitys pääomalainoista, joiden velkojat voivat 6 §:n mukaisesti vastustaa sulautumista,
 - 12) selvitys sulautuvan yhtiön ja sen tytäryhteisöjen omistamien vastaanottavan yhtiön ja sen emoyhtiön osakkeiden lukumäärästä sekä sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden omistamien sulautuvan yhtiön osakkeiden lukumäärästä,
 - 13) selvitys sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden omaisuuteen kohdistuvista yritysikiinnityslaisissa (634/1984) tarkoitetuista yritysikiinnityksistä,
 - 14) selvitys tai ehdotus sulautumiseen osallistuvan yhtiön hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenelle, toimitusjohtajalla, tilintarkastajalle ja sulautumissuunnitelmasta lausunnon antavalle tilintarkastajalle annettavista erityisistä eduista ja oikeuksista,
 - 15) ehdotus sulautumisen täytäntöönpanon suunnitellusta rekisteröintiajan kohdasta,
 - 16) ehdotus mahdollisiksi muiksi sulautumisen ehdoiksi.

Tytäryhtiösulautumiseen ei sovelleta 4–8 eikä 10 kohdan säännöksiä.

4§ Tilintarkastajan lausunto

Sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden hallitusten on nimettävä yksi tai useampi tilintarkastaja antamaan sulautumissuunnitelmasta lausunto kullekin osallistuvalla yhtiöllä. Lausunnossa on arvioitava, onko sulautumissuunnitelmassa annettu oikeat ja riittävät tiedot perusteista, joiden mukaan sulautumisvastike määrätään, sekä vastikkeen jakamisesta. Vastaanottavalle yhtiöllä annettavassa lausunnossa on lisäksi mainittava, onko sulautuminen omiaan vaarantamaan yhtiön velkojen maksun.

5 § Sulautumissuunnitelman rekisteröiminen

Sulautumissuunnitelma on ilmoitettava rekisteröitäväksi kuukauden kuluessa suunnitelman allekirjoittamisesta. Ilmoitukseen on liitettävä edellä selostettu tilintarkastajan lausunto.

Ilmoituksen tekevät sulautumiseen osallistuvat yhtiöt yhdessä. Tytäryhtiö-sulautumisessa ilmoituksen tekee emoyhtiö.

Sulautuminen raukeaa, jos ilmoitusta ei tehdä määräajassa tai rekisteröiminen evätään.

6 § Kuulutus velkojille

Niillä sulautuvan yhtiön velkojilla, joiden saatava on syntynyt ennen sulautumissuunnitelman rekisteröimistä, on oikeus vastustaa sulautumista. Sama oikeus on myös velkojalla, jonka saatava voidaan periä ilman tuomiota tai päätöstä niin kuin verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa säädetään ja jonka saatava on syntynyt viimeistään seuraavassa kappaleessa tarkoitettuna määräpäivänä.

Rekisteriviranomaisen on annettava sulautuvan yhtiön hakemuksesta edellisessä kappaleessa tarkoitetuille velkojille kuulutus, jossa mainitaan velkojan oikeudesta vastustaa sulautumista ilmoittamalla siitä kirjallisesti rekisteriviranomaiselle viimeistään kuulutuksessa mainittuna määräpäivänä. Kuulutuksen antamista on haettava neljän kuukauden kuluessa sulautumis-suunnitelman rekisteröimisestä tai sulautuminen raukeaa. Rekisteriviranomaisen on julkaistava kuulutus virallisessa lehdessä viimeistään kolme kuukautta ennen määräpäivää ja rekisteröitävä kuulutus viran puolesta.

Kuulutus on annettava vastaanottavan yhtiön hakemuksesta myös vastaanottavan yhtiön velkojille, jos sulautuminen on tilintarkastajan lausunnon mukaan omiaan vaarantamaan vastaanottavan yhtiön velkojen maksun. Vastaanottavan yhtiön velkojiin sovelletaan tällöin, mitä on säädetty sulautuvan yhtiön velkojista.

7 § Yhtiön kirjallinen ilmoitus velkojille

Yhtiön on viimeistään kuukausi ennen määräpäivää lähetettävä kuulutuksesta kirjallinen ilmoitus sellaisille 6 § 1 momentissa tarkoitetuille tunne-tuille

velkojilleen, joiden saatava on syntynyt ennen sulautumissuunnitelman rekisteröintiä. Jos sulautuvan yhtiön osakkeenomistaja taikka optio-oikeuden tai muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden haltija on 13 §:n mukaisesti vaatinut lunastamista, velkojille on ilmoitettava lunastettaviksi vaadittujen osakkeiden ja oikeuksien määrät. Ilmoitus voidaan lähettää vasta sulautumisesta päättävän yhtiökokouksen jälkeen. Jos kaikki yhtiön osakkeenomistajat ja mainittujen oikeuksien haltijat ovat ilmoittaneet luopuvansa lunastusoikeudesta tai heillä ei muuten ole lunastusoikeutta, ilmoitus voidaan kuitenkin lähettää aikaisemmin.

(8 § Yrityssaneeraus)

9 § Sulautumisesta päättäminen

Sulautuvassa yhtiössä sulautumisesta päättää yhtiökokous. Tytäryhtiösulautumisesta päättää sulautuvan yhtiön hallitus.

Vastaanottavassa yhtiössä sulautumisesta päättää hallitus. Sulautumisesta päättää kuitenkin yhtiökokous, jos sitä vaativat osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kahdeskymmenesosa yhtiön osakkeista.

Sulautumisesta päättävä yhtiökokous on pidettävä tai hallituksen sulautumispäätös tehtävä neljän kuukauden kuluessa sulautumissuunnitelman rekisteröimisestä, tai sulautuminen raukeaa. Yhtiökokous on kuitenkin pidettävä viimeistään kuukautta ennen 6 §:ssä tarkoitettua määräpäivää, elleivät yhtiön kaikki osakkeenomistajat sekä mahdolliset optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijat ole luopuneet oikeudestaan vaatia lunastamista.

Yhtiökokouksen päätös sulautumisesta on tehtävä osakeyhtiölain 5 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöpäätöksellä.

10 § Yhtiökokouskutsu sekä ilmoitus optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin kohdistuvien erityisten oikeuksien haltijoille

Kutsua sulautumisesta päättävään yhtiökokoukseen ei saa toimittaa ennen sulautumissuunnitelman rekisteröimistä. Kutsu on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja, jollei yhtiöjärjestyksessä ole määrätty pidempää aikaa, viimeistään kuukautta ennen yhtiökokousta, 5 luvun 7 §:ssä tarkoitettua viimeistä ilmoittautumispäivää tai 4 luvun 2 §:n 2 momentin arvo-osuusjärjestelmään liittyneitä yhtiöitä koskevaa määräpäivää. Julkisessa osakeyhtiössä kutsu voidaan kuitenkin toimittaa aikaisintaan kolme kuukautta ennen edellä tarkoitettua päivää.

Sulautuvassa yhtiössä kutsu on sen lisäksi, mitä yhtiöjärjestyksessä yhtiökokouskutsusta määrätään, lähetettävä kirjallisena jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka osoite on yhtiön tiedossa. Kutsussa sulautuvan yhtiön yhtiökokoukseen on mainittava osakkeenomistajien 13 §:ssä tarkoitettu oikeudesta

vaatia lunastamista. Sulautuvan yhtiön on 1 momentissa tarkoitettussa ajassa ilmoitettava 13 §:ssä tarkoitettusta lunastusoikeudesta niille optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille, joilla on oikeus vaatia lunastamista ja joiden osoite on yhtiön tiedossa. Jos kaikkien lunastukseen oikeutettujen oikeuksien haltijoiden osoite ei ole yhtiön tiedossa, lunastusoikeudesta on samassa ajassa ilmoitettava myös virallisessa lehdessä.

Jos vastaanottavalla yhtiöllä on vähemmän kuin yhdeksän kymmenesosaa sulautuvan yhtiön osakkeista ja yhtiökokousta ei vastaanottavassa yhtiössä kutsuta koolle, sulautumisesta on ilmoitettava osakkeenomistajille samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan. Yhtiön kokonaisuosake-määrässä ei oteta huomioon osakkeita, jotka kuuluvat yhtiölle itselleen tai yhtiön tytäryhteisölle. Osakkeenomistaja voi kuukauden kuluessa ilmoituksesta kirjallisesti vaatia, että sulautumisesta on päätettävä yhtiökokouksessa.

Vastaanottavassa yhtiössä kokouskutsu voidaan toimittaa 5 luvun 19 §:n 1 momentissa tarkoitettussa ajassa, jos sulautumisesta päätetään yhtiökokouksessa osakkeenomistajien vaatimuksesta ja jos yhtiön tämän pykälän 3 momentissa tarkoitettun ilmoituksen ja yhtiökokouksen, 5 luvun 7 §:ssä tarkoitettun viimeisen ilmoittautumispäivän tai 4 luvun 2 §:n 2 momentin mukaisen arvo-osuusjärjestelmään liittyneitä yhtiöitä koskevan määräpäivän välinen aika on vähintään kuukausi tai yhtiöjärjestyksessä määrätty pidempi kutsuaika.

11 § Asiakirjojen nähtävänä pitäminen ja lähettäminen

Seuraavat asiakirjat on vähintään kuukauden ajan ennen sulautumisesta päättävää yhtiökokousta ja 10 §:n 3 momentissa tarkoitettun ilmoituksen toimittamisesta lähtien pidettävä osakkeenomistajien nähtävänä kunkin sulautumiseen osallistuvan yhtiön pääkonttorissa tai internetsivuilla, sekä asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa:

- 1) sulautumissuunnitelma;
- 2) kunkin sulautumiseen osallistuvan yhtiön kolmen viimeksi päättyneen tilikauden tilinpäätökset, toimintakertomukset ja tilintarkastuskertomukset;
- 3) jos sulautumiseen osallistuvan julkisen osakeyhtiön viimeisentalikauden päättymisestä on kulunut sulautumissuunnitelman allekirjoituspäivään mennessä yli kuusi kuukautta, yhtiön tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus päivältä, joka ei saa olla kolmea kuukautta sulautumissuunnitelman allekirjoituspäivää aiempi;
- 4) kunkin sulautumiseen osallistuvan yhtiön viimeisen tilikauden jälkeen mahdollisesti tekemät varojen jakamista koskevat päätökset;
- 5) kunkin sulautumiseen osallistuvan yhtiön viimeisen tilikauden jälkeen laaditut osavuosikatsaukset;

- 6) hallituksen selostus tilinpäätöksen tai osavuosikatsauksen jälkeisistä yhtiön asemaan olennaisesti vaikuttavista tapahtumista, sekä
- 7) kunkin sulautumiseen osallistuvan yhtiön osalta 4 §:ssä tarkoitettu lausunto sulautumissuunnitelmasta.

Kolmikantasulautumisessa osakkeenomistajien nähtävänä on pidettävä sulautumisvastikkeen antajaa koskevat 5 luvun 21 §:n 2 momentissa tarkoitettut asiakirjat. jollei tilinpäätösasiakirjoja ole, nähtävänä on pidettävä selvitys taloudellisesta asemasta viimeksi päättyneeltä tilikaudelta tai sen puuttuessa kalenterivuodelta sekä sen jälkeiseltä ajalta.

12 § Sulautumispäätöksen oikeusvaikutukset

Sulautuvan yhtiön sulautumispäätös korvaa sulautuvan yhtiön osakkeenomistajien sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoiden sulautumisvastiketta koskevat merkinnät ja muut toimet, jotka perustavat oikeuden sulautumisvastikkeeseen. Kombinaatiosulautumisessa sulautumissuunnitelma korvaa myös vastaanottavana yhtiön perustamissopimuksen.

Jos sulautumista ei hyväksytä sulautumissuunnitelman mukaisesti kaikissa sulautumiseen osallistuvissa yhtiöissä, sulautuminen raukeaa. Päätös sulautumisen hylkäämisestä tai sulautumisen raukeaminen on viipymättä ilmoitettava rekisteröitäväksi.

(13 § Lunastusmenettely)

14 § Sulautumisen täytäntöönpano ja oikeusvaikutukset

Sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden on tehtävä rekisteriviranomaiselle ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta kuuden kuukauden kuluessa sulautumista koskevasta päätöksestä, tai sulautuminen raukeaa. Ilmoitukseen on liitettävä:

- 1) kunkin sulautumiseen osallistuvan yhtiön hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan vakuutus siitä, että sulautumisessa on noudatettu lain säännöksiä;
- 2) tilintarkastajan todistus siitä, että vastaanottava yhtiö saa täyden vastikkeen sen pääomaan merkitystä määrästä, ja lausunto sulautumissuunnitelman 3 §: 2 momentin 9 kohdassa tarkoitettusta selvityksestä;
- 3) hallituksen jäsenten tai toimitusjohtajan todistus 7 §:ssä tarkoitettujen ilmoitusten lähettämisestä; sekä
- 4) sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden sulautumista koskevat päätökset.

Tytäryhtiösulautumisessa ilmoituksen tekemisestä vastaa emoyhtiö. Poiketen siitä, mitä 1 momentissa säädetään, ilmoitukseen tarvitsee liittää vain emoyhtiön hallituksen jäsenen tai toimitusjohtajan vakuutus siitä, että sulautumisessa on noudatettu tämän lain säännöksiä, sekä todistus 7 §:ssä tarkoitettujen ilmoitusten lähettämisestä ja sulautumista koskevat päätökset.

15 § Rekisteröimisen edellytykset

Rekisteriviranomaisen on rekisteröitävä sulautuminen, jos velkoja ei ole vastustanut sulautumista taikka jos velkoja on tuomioistuimen tuomion mukaan saanut maksun tai turvaavan vakuuden saatavastaan.

Jos velkoja on vastustanut sulautumista, rekisteriviranomaisen on ilmoitettava tästä yhtiölle viipymättä määräpäivän jälkeen. Velkojan vastustaessa sulautuminen raukeaa kuukauden kuluttua määräpäivästä. Rekisteriviranomaisen on kuitenkin lykättävä asian käsittelyä, jos yhtiö osoittaa kuukauden kuluessa määräpäivästä panneensa vireille kanteen sen vahvistamiseksi, että velkoja on saanut maksun tai turvaavan vakuuden saatavastaan, taikka yhtiö ja velkoja pyytävät asian käsittelyn lykkäämistä.

Sulautuminen voidaan toteuttaa, vaikka sulautuva yhtiö on asetettu selvitystilaan, jollei yhtiön omaisuutta ole 20 luvun 15 §:ssä tarkoitettulla tavalla ryhdytty jakamaan osakkeenomistajille.

Jos sulautumiseen osallistuvista yhtiöistä useamman kuin yhden omaisuuden kohdistuu yrityskiinnityslaisissa tarkoitettu yrityskiinnitys, sulautumista ei saa rekisteröidä, jollei samalla rekisteröidä hakemuksen perusteella yhtiöiden ja kiinnityksenhaltijoiden sopimusta kiinnityksen etuoikeuden järjestämisestä.

16 § Sulautumisen oikeusvaikutukset

Sulautuvan yhtiön varat ja velat siirtyvät selvitysmenettelyttä vastaanottavalle yhtiölle, kun sulautumisen täytäntöönpano on rekisteröity. Samanaikaisesti sulautuva yhtiö purkautuu ja kombinaatiosulautumisessa vastaanottava yhtiö syntyy.

Sulautuvan yhtiön varoja ja velkoja ei saa merkitä vastaanottavan yhtiön taseeseen korkeammasta arvosta kuin mikä niiden taloudellinen arvo on vastaanottavalle yhtiölle. Sitoumusta työn tai palvelun suorittamiseen ei sulautumisessa merkitä taseeseen.

Sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröintihetkellä sulautuvan yhtiön osakkeenomistajille sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille syntyy oikeus sulautumisvastikkeeseen sulautumissuunnitelman mukaisesti. Sulautumisvastikkeena annettavat uudet osakkeet tuottavat osakkeenomistajan oikeudet rekisteröimisestä alkaen, jollei sulautumissuunnitelmassa määrätä tätä myöhempää ajankohtaa. Osakkeet tuottavat osakkeenomistajan oikeudet kuitenkin viimeistään vuoden kuluessa

rekisteröinnistä. Vastaanottavan tai sulautuvan yhtiön omistamat sulautuvan yhtiön osakkeet eivät tuota oikeutta sulautumisvastikkeeseen.

Jos sulautumisvastikkeen saaminen edellyttää saajalta erityisiä toimia, kuten osakekirjan esittämistä, eikä vastiketta tällä tavoin vaadita kymmenen vuoden kuluessa sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröimisestä, vastaanottavan yhtiön yhtiökokous voi päättää, että oikeus sulautumisvastikkeeseen ja siihen perustuvat oikeudet on menetetty. Menetetyn vastikkeen saa vastaanottava yhtiö.

17 § Lopputilitys

Sulautuvan yhtiön hallituksen ja toimitusjohtajan on mahdollisimman pian sulautumisen täytäntöönpanon jälkeen laadittava tilinpäätös ja toimintaker-tomus ajalta, jolta tilinpäätöstä ei vielä ole esitetty yhtiökokouksessa (lop-putilitys). Jos yhtiössä on lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan velvollisuus valita tilintarkastaja, lopputilitys on annettava yhtiön tilintarkastajille, joiden on kuukauden kuluessa annettava lopputilitystä koskeva tilintarkastus-kertomus.

Hallituksen on viivytyksettä 1 momentissa tarkoitettujen toimien jälkeen kutsuttava osakkeenomistajat osakkeenomistajien kokoukseen vahvistamaan lopputilitys. Kokoukseen sovelletaan, mitä yhtiökokouksesta säädetään.

Lopputilitys on ilmoitettava rekisteröitäväksi siten kuin tämän lain 8 luvun 10 §:ssä säädetään.

18 § Sulautumisen peruuntuminen

Vaikka sulautuminen on rekisteröity, se peruuntuu, jos sulautuspäätös tuo-mioistuimen lainvoimaisen tuomion mukaan on pätemätön. Sulautuva yhtiö ja vastaanottava yhtiö ovat yhteisvastuussa sellaisesta vastaanottavan yhtiön veloitteesta, joka on syntynyt sulautumisen rekisteröimisen jälkeen mutta ennen tuomion rekisteröimistä.

Diffuusio

Diffuusiolla tarkoitetaan fuusion vastakohtaa, fuusion purkamista kokonaan tai osittain. Käytännössä diffuusiota on käytetty aravavuokratalojen yhteydes-sä vähän. Diffuusio tulee kysymykseen silloin, kun fuusioyhtiöstä halutaan jonkin syyn vuoksi irrottaa joku tai muutama talo omaksi kokonaisuudek-seen. Teoriassa voisi ajatella, että diffuusiota käytettäisiin, jos jossain talossa asukkaiden keskuudessa heräisi kiinnostusta asuntojen omaksilunastamiseen. Tyhjien asuntojen tapauksessa diffuusiota voidaan käyttää silloin, kun jossa-kin fuusioyhtiön talossa on suuri määrä asuntoja tyhjillään ja talolle harkitaan jotain muuta käyttöä. Diffuusio muistuttaa menettelyltään fuusiota, diffuusi-oonkin vaaditaan muun muassa velkojien suostumus.

Diffuusio eli osakeyhtiön jakautumismenettely perustuu osakeyhtiölain 17 luvun säännöksiin.

Lisätietoja

Fuusioon liittyviä lisätietoja, ohjeita, lomakemalleja ja tietoja rekisteröintimaksuista löytyy kaupparekisterin nettisivuilta osoitteesta:

<http://www.prh.fi/kaupparekisteri/osakeyhtiö.html>

10 Fuusio verotuksessa

”Fuusiota ei katsota sellaiseksi luovutukseksi, jonka perusteella olisi suoritettava varainsiirtoveroa fuusiossa vastaanottavalle yhtiölle siirtyvistä kiinteistöistä tai arvopapereista.”

Yleistä

Yhteisöjen ja yhtymien sulautuessa noudatetaan pääasiassa, mitä elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 52 – 52 b ja 52 g §:ssä säädetään. Tuloverolain (TVL) mukaan verotettavien yhteisöjen sulautuessa noudatetaan TVL:n 28 §:ä. Verotuksessa sulautuvaa ja vastaanottavaa yhteisöä käsitellään erillisinä siihen saakka, kunnes sulautuminen on tullut voimaan. Jotta erillisinä verottaminen olisi mahdollista, fuusion voimaantulopäivälle on tehtävä tilinpäätös.

Sovellettava laki määräytyy sulautumisessa vastaanottavan yhtiön statuksen perusteella. Vuokratuloyhteisöjä verotetaan yleensä tuloverolain perusteella, joten niihin sovelletaan TVL:n säännöksiä. Mikäli sekä sulautuva että vastaanottava yhtiö ovat TVL:n mukaan verotettavia, sovelletaan verotuksessa TVL:n 28 §:ä, jossa pääsäännökset ovat samankaltaiset kuin elinkeinoveroissa (EVL).

Sulautuvan yhteisön tai yhtymän ei katsota purkaantuvan verotuksessa. Sulautuneen yhteisön tai yhtymän verotuksessa vähentämättä olevat vähennyskelpoiset menot vähennetään vastaanottaneen yhteisön tai yhtymän tuloista samalla tavalla kuin ne olisi vähennetty sulautuneen yhteisön tai yhtymän tuloista.

Sulautumisessa siirtynyttä omaisuutta luovutettaessa omistusajat lasketaan sulautuneen yhteisön tai yhtymän saannosta. Fuusiota ei katsota sellaiseksi luovutukseksi, jonka perusteella olisi suoritettava varainsiirtoveroa fuusiossa vastaanottavalle yhtiölle siirtyvistä kiinteistöistä tai arvopapereista.

Varainsiirtoverolain 15 §:n mukaan osakkeenomistajan ei ole suoritettava veroa sulautumisen perusteella saamistaan vastaanottavan yhtiön uusista osakkeista. Vastaanottavan yhtiön on suoritettava veroa siltä osin, kun vastike sulautuvan yhtiön osakkeista suoritetaan muuna omaisuutena kuin vastaanottavan yhtiön uusina osakkeina.

Jatkuvuusperiaate

Verotuksessa sovelletaan jatkuvuusperiaatetta, joka merkitsee seuraavaa:

- Sulautuvan yhteisön vähentämättä olevat vähennyskelpoiset menot siirretään vastaanottavalle yhteisölle sellaisenaan.
- Varaukset eivät purkaannu.
- Tehdyt poistot eivät tuloudu.
- Vastaanottavalle yhteisölle siirtyvistä kiinteistöistä tai arvopapereista ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa.
- Omaisuuden omistajat eivät katkea.

Ennakkotieto

Fuusioiden yhteydessä on useita tilanteita, joihin ei löydy valmiita ratkaisuja lainsäädännöstä tai oikeuskäytännöstä. Epäselvissä valtionveroa tai kunnallisveroa koskevissa kysymyksissä, joilla arvioidaan olevan jonkinasteista taloudellista merkitystä, on suositeltavaa hakea ennakkotieto keskusverolautakunnalta verotuslain 84 §:n nojalla. Ennakkotiedon saaminen kestää noin 3–4 kuukautta.

Fuusioaikarajoista

Fuusio on muotomääräyksiin sidottu yhtiöoikeudellinen toimi. Osakeyhtiölain säännökset fuusiosta on koottu yhtenäisesti osakeyhtiölain (OYL) 16 lukuun. Etukäteissuunnittelulla asetetut edellytykset täyttävä sulautuminen voidaan toteuttaa ilman yhteisöille ja niiden osakkaille aiheutuvia välittömiä veroseuraamuksia sekä säästää kustannuksia ja saavuttaa haluttu lopputulos.

Fuusion toteuttaminen tapahtuu vaiheittain, joille on määrätty ehdottomat määräajat. Prosessin läpivieminen vaatii onnistuakseen vastuuhenkilöä.

Esimerkkinä fuusioprosessin aikarajoista todettakoon, että fuusiosopimus on vietävä kaupparekisteriin viimeistään neljän kuukauden kuluessa siitä, kun sopimus on hyväksytty yhtiökokouksissa. Fuusiolupaa ei rekisteröidä, jos siihen liittyviä muita ilmoituksia ei ole tehty määräajassa. Tällaisia ovat esimerkiksi ilmoitus osakepääoman korotuksesta sekä yhtiöjärjestyksen muutoksesta tai vastaanottavan yhtiön perustamisesta kombinaatiofuusiossa.

Jos rekisteröintipäivä on esim. 15.7, sulautuvan yhtiön tilinpäätös laaditaan joko ko. päivälle tai kalenterikuukauden viimeiselle päivälle 31.7. Kirjanpidon yhdistelytyön määrän säästämiseksi on viisasta suunnitella rekisteröintipäiväksi sama kuin tilinpäätöspäivän ajankohta. Tällöin sulautuneesta yhtiöstä laaditaan:

- 1) normaali tilinpäätös, joka on samalla lopputilitys ja
- 2) luvut yhdistellään vastaanottavan yhtiön kirjanpitoon tase-erittelyssä.

Fuusion voimaantuloajankohta

Fuusion voimaantulon ajoitukseen liittyy kaksi tärkeää näkökohtaa:

- 1) fuusion verokohtelu ja
- 2) kirjanpitojen yhdistämistapa.

Lähtökohtana on fuusion rekisteröintipäivä, jolla on käytännössä oikeutta luova vaikutus. Sulautuvaa yhtiötä pidetään verotuksessa erillisenä verovelvollisena siihen saakka, kunnes sulautuminen on tullut voimaan. Sulautumista koskevan rekisteriviranomaisen luvan merkintä kaupparekisteriin on fuusion voimaantulopäivä. Sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröintihetkellä sulautuva yhtiö purkaantuu.

Rekisteröintipäivä on sulautuvan yhtiön viimeisen tilikauden viimeinen päivä. Tältä päivältä sulautuvan yhtiön tulee tehdä tilinpäätös (lopputilitys) fuusion voimaantulopäivälle, jolloin kirjanpidot yhdistetään (KILA 1984/708) ja siihen päätyneeltä tilikaudelta/verovuodelta annetaan veroilmoitus.

Osakeyhtiölain mukaan sulautuvan yhtiön hallituksen ja toimitusjohtajan on annettava sulautuvan yhtiön osakkeenomistajien kokouksessa lopputilitys. Lopputilityksen tulee sisältää tilinpäätös ajalta, jolta tilinpäätöstä ei ole vielä esitetty yhtiökokouksessa. Lopputilityksen tarkastaa tilintarkastajat.

11 Fuusio kirjanpidossa

”Kirjanpidollisesti fuusio merkitsee sulautuvan yhtiön kirjanpidon yhdistämistä vastaanottavan yhtiön kirjanpitoon.”

Yleistä

Fuusiokirjanpitoa koskevista kysymyksistä ei ole lainkaan erityissäännöksiä kirjanpitolaissa eikä yhtiölainsäädännön tilinpitosäännöksissä. KILA on antanut asiasta useita lausuntoja.

Kirjanpitokäytäntö ei ole vakiintunut täysin yhtenäiseksi. Menettelytavat perustuvat kirjanpitolain (KPL) yleisiin periaatteisiin ja käytännön tulkintoihin. Sulautuvan yhtiön kirjanpito ei teorian mukaan pääty vaan se jatkuu osana vastaanottavan yhtiön kirjanpitoa. Fuusio toteutetaan kirjanpitojen yhdistämisenä. Menettelytavat ovat pääosin konsernitilinpäätöksen laatimisen kaltaiset.

Kirjanpidollinen yhdistämismenettely on hieman erilainen tavallisessa, tytäryhtiö- ja kombinaatiofuusiossa. Eroavaisuuksia syntyy pääasiassa omien pääomien kirjanpidollisessa käsittelyssä.

Kirjanpidon (ja verotuksen) kannalta tärkeitä kysymyksiä ovat:

- 1) milloin ja miten laaditaan sulautuvan yhtiön lopputilitys ja
- 2) kuinka fuusio kirjataan ja käsitellään vastaanottavan yhtiön kirjanpidossa ja tilinpäätöksessä.

Kirjanpidollisesti fuusio merkitsee sulautuvan yhtiön kirjanpidon yhdistämistä vastaanottavan yhtiön kirjanpitoon. Sulautuvassa yhtiössä kirjanpidon lopettaminen tarkoittaa sen tilien päättämistä kokonaistaseeseen sekä tulo- ja tasetilien laatimista fuusiohetkellä. Vastaanottavan yhtiön kirjanpidossa kirjataan samalla hetkellä edellä mainittuun tasetiliin sisältyvät erät ns. fuusiotiliä apuna käyttäen asianmukaisille meno-, tulo- ja rahoitustileille.

Sulautuvan yhtiön kirjanpidosta jätetään kuitenkin vastaanottavan yhtiön kirjanpitoon siirtämättä oman pääoman erät. Toisaalta vastaanottavan yhtiön kirjanpidossa sen omistamien sulautuvan yhtiön osakkeiden ja yhtiöosuuksien kirjanpitoarvo lisätään fuusiotilille. Tämän lisäksi vastaanottavan yhtiön kirjanpidossa kirjataan fuusiotilille sulautuvan yhtiön osakkeen- tms. omistajille näiden luovuttamista osakkeista tai yhtiöosuuksista mahdollisesti suoritetun vastikkeen euromäärät.

Näiden kirjausten jälkeen fuusiotilille jää tyypillisesti veloitus- tai hyvitysjäännös eli ns. fuusiotappio tai fuusiovoitto. Kirjanpitolautakunta on antanut tavallista fuusiota ja fuusioerotuksen käsittelyä koskevan lausunnon (KILA 1994/1253), jossa viitataan konsernitilinpäätöksen laatimista koskevan päätöksen mukaisen yhdistysmenettelyn käyttämiseen (KPL 6 luku).

Sulautumisajankohdan tilinpäätös

Mikäli sulautuminen tapahtuu tilinpäätöspäivänä, laaditaan normaali tilinpäätös ja pidetään yhtiökokous. Yhtiökokouksessa voiton/tappion käsittely poikkeaa normaalista. Jos sulautumisajankohta ei ole tilinpäätöspäivä, laaditaan suoriteperusteinen välitilinpäätös, joka on samalla lopetustilitys ja pohjana yhtiön viimeiselle verotukselle. Tätä varten tehdään veroilmoitus. Myös tilintarkastus voidaan suorittaa.

Tilinpäätöksen yhteydessä fuusiotapahtumasta on annettava informaatiota toimintakertomuksessa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Fuusiotili

Vastaanottavan yhtiön kirjanpidossa avataan fuusiotili, joka on aloittavan tasetilin kaltainen aputili (siirtotili). Fuusiotilin kautta siirretään kaikki sulautuvan yhtiön tase-erät vastaanottavan taseeseen lukuun ottamatta sulautuvan yhtiön oman pääoman eriä.

Tavallinen fuusio eli absorptiofuusio

Periaatteessa sulautuvan yhtiön kirjanpidon yhdistämisen tulee perustua fuusion voimaan-tulon ajankohdan mukaiseen tilanteeseen.

Tavallisessa fuusiossa sulautuvan yhtiön kirjanpito on lopetettava tilinpäätökseen, ts. tulos- ja tasetilien (tai ainoastaan tasetilin) laatimiseen sekä niiden sisältämien ym. vaadittavien tietojen esittämiseen osakeyhtiölain mukaisissa tilinpäätösasiakirjoissa. Ainoastaan tasetilin laatiminen tulee hyvän kirjanpitotavan mukaan kysymykseen silloin, kun fuusiota edeltäneen tilikauden päättymisen jälkeen ei ole vielä ehtinyt syntyä kuin enintään merkitykseltään vähäisiä suoriteperusteisia tuloja ja menoja.

A ----- B

A = sulautuva

B = vastaanottava

- 1) Tavallinen fuusio
B ei omista A:n osakkeita
- 2) Sekafuusio
B omistaa A:n osakkeita
A:n osakkaat saavat yleensä korvaukseksi fuusiosta B:n osakkeita.

Fuusiotilin debet

- velat
- varaukset
- osakepääoman korotus (tai muu fuusiovastike)

Fuusiotilin kredit

- omaisuuserät

Fuusiotilin jäännös

- fuusiotulos (fuusioerotus)

Tytäryhtiöfuusio

Tytäryhtiöfuusion tapauksessa osakeyhtiölaissa ei säädetä annettavaksi lopputilitystä tilin-päätöksineen (OYL 14:7), eikä myöskään mitään fuusio-vastikkeen jakoa tapahdu. Sulautuvan tytäryhtiön kirjanpito voidaan OYL:n kannalta päättää kokonaistaseeseen tai jäännös-taseeseen fuusioajankohtana eli, kun rekisteriviranomaisen lupapäätös on rekisteröity.

Verotus ohjaa käytännössä siihen, että TVL:n 28 §:n vaatimuksesta myös sulautuvassa tytäryhtiössä tehdään fuusioajankohdalta (väli)tilinpäätös, johon verotuksen tuloslaskennan lisäksi fuusiokirjaukset myös vastaanottavassa yhtiössä perustetaan. Tämä tilinpäätös ei ole kuitenkaan kirjanpitolain eikä osakeyhtiölain vaatima, joten sitä eivät koske mm. tilinpäätöksen muotoa, tilintarkastusta eivätkä yhtiökokouskäsitteitä koskevat vaatimukset.

A ----- B

B omistaa 100 % A:sta

A fuusioidaan B:hen

Fuusiotilin debet

- velat
- varaukset
- tytäryhtiöosakkeiden hankintameno

Fuusiotilin kredit

- omaisuuserät

Fuusiotilin jäännös

- fuusiotulos

Kombinaatiofuusio

Kombinaatiofuusiossa sulautuvien yhtiöiden kirjanpidot saadaan OYL:n kannalta lopettaa kokonais- tai jäännöstaseeseen rekisteriviranomaisen luvan ja vastaanottavan yhtiön perustamisen rekisteröintiajankohtana tytäryhtiöfuusion tapaan ilman lopputilitystä ja tilinpäätöstä (OYL 14:6.3). Muutoinkin sulautuvien yhtiöiden kirjapitojen päättämiseen pätee se, mitä on todettu sulautuvan tytäryhtiön kirjanpidon tarkastelun yhteydessä. Verotusta varten joudutaan kuitenkin tekemään sulautuvien yhtiöiden välitilinpäätökset fuusioajankohdalta.

Kombinaatiofuusiossa ei synny kirjanpidollista fuusiovoittoa eikä fuusiotappiota. Käytännössä on kysymys siitä, että sulautuvien yhtiöiden taseet kokonaisuudessaan, ml. oman pääoman erät, yhdistetään vastaanottavan yhtiön avaavaksi taseeksi.

Sulautuvien kiinteistöyhtiöiden osakepääomat sijoitetaan uuden yhtiön osakepääomaksi. Perustettavan yhtiön osakepääoman suurin mahdollinen määrä on sulautuvien yhtiöiden kirjapidollisten nettovarojen summa. Jos osakepääoma on tätä enimmäismäärää pienempi, erotus kirjataan uuden yhtiön ylikurssirahastoon. On muistettava tarkistaa, että osakepääoma on sama kuin kaupparekisteriin ilmoitettu ja maksettu pääoma.

Jatkossa uuden yhtiön osakepääoma tulee muuttumaan sitä mukaa, kun siihen sulautetaan uusia kiinteistöosakeyhtiöitä.

A
> ----- > C
B

A ja B perustavat C:n, jolle A:n ja B:n varat ja velat siirretään.
A:n ja B:n osakkaat saavat C:n osakkeita.

Fuusiotulos

Jos debet on suurempi, syntyy fuusiotappio, jos kredit on suurempi syntyy fuusiovoitto.

Esimerkki 1. Tavallinen fuusio

Vuokratalo Kiinteistö Oy Kihlmax fuusioidaan Kiinteistö Oy Mallitaloon.

Kiinteistö Oy Mallitalon osakepääomaa korotetaan 50 000 eurosta 150 000 euroon antamalla Kiinteistö Oy Kihlmaxin osakkaille 100 kpl 1 000 euron nimellisarvoisia osakkeita.

Kiinteistö Oy Kihlmaxin osakkeet mitätöidään.

Yhtiöiden tilikausi on kalenterivuosi.

Fusion rekisteröintipäivä on 25.8.

Sulautuvan yhtiön tilinpäätös tehdään käytännön syistä 31.8.

Kiinteistö Oy Kihlmax

Tase 31.8.

Vastaavaa		Vastattavaa	
Maa- ja vesialueet	200	Osakepääoma	100
Rakennukset	1 000	Arvonkorotusrahasto	100
Koneet ja kalusto	30	Tappio	-20
Siirtosaamiset	20	Asuintalovaraus	70
Rahat ja pankkisaamiset	150	Pitkäaikaiset velat	1 060
	1 400	Lyhytaikaiset velat	50
		Siirtovelat	40
			1 400

Kirjaukset Kiinteistö Oy Mallitalon kirjanpidossa

Siirtovelat		Fuusiotili		Rahat ja pankkisaamiset	
	D	K			
			150	150	
	40	40			
Lyhytaikaiset velat					
	50	50			
Pitkäaikaiset velat			20	20	Siirtosaamiset
	1 060	1 060			
Asuintalovaraus			100	100	Maa-alueet
	70	70			
Osakepääoma			1 000	1 000	Rakennus
	(50)				
	100	100			Koneet ja kalusto
			30	30	
					Fuusiotappio
			20	20	
			<u>1 320</u>	<u>1 320</u>	

Esimerkki 2. Kombinaatiofuusio

Kiinteistö Oy Kallio ja Kiinteistö Oy Mäki sulautuvat siten, että niiden varat ja velat siirretään perustettavalle Kiinteistö Oy Vuorelle.

Fuusiopäivä on 30.9.

Yhtiöiden taseet ovat tällöin seuraavat:

Kiinteistö Oy Kallio 30.9.

Vastaavaa		Vastattavaa	
Maa-alueet	300	Osakepääoma	350
Rakennukset	1 500	Varaukset	50
Osakkeet	20	Pitkäaikaiset velat	1 500
Liittymismaksut	70	Lyhytaikaiset lainat	100
Rahat ja pankkisaamiset	100	Tappio	-10
	1 990		1 990

Kiinteistö Oy Mäki 30.9.

Vastaavaa		Vastattavaa	
Rakennus	900	Osakepääoma	50
Kalusto	50	Pitkäaikaiset velat	900
Rahat	50	Voitto	50
	1 000		1 000

Kirjaukset Kiinteistö Oy Vuoren kirjanpidossa

Rahat ja pankkisaamiset		Fuusiotili		Lyhytaikaiset lainat
		D	K	
				<u>100</u>
	100		100	<u>100</u>
	<u>50</u>		50	
	<u>150</u>			
<hr/> Maa-alueet				
	<u>300</u>	1 500	300	
	<u>300</u>	900		
<hr/> Rakennus				<hr/> Pitkäaikaiset lainat
	1 500		1500	<u>1 500</u>
	<u>900</u>		900	<u>900</u>
	<u>2 400</u>	50		<u>2 400</u>
<hr/> Osakkeet				<hr/> Varaukset
	<u>20</u>		20	<u>50</u>
	<u>20</u>			<u>50</u>
<hr/> Liittymismaksut				
	<u>70</u>		70	
	<u>70</u>			
<hr/> Kalusto				<hr/> Osakepääoma
	<u>70</u>	440	50	<u>440</u>
	<u>70</u>			<u>440</u>
		<u>2 990</u>	<u>2 990</u>	

Tappiot

Verotuksellisten tappioiden siirtyminen

Yhteisöjen sulaututtua on vastaanottavalla yhteisöllä oikeus vähentää verotettavasta tulostaan TVL:n 123 §:n säännöksen mukaan sulautuneen yhteisön vahvistetut tappiot, mikäli vastaanottava yhteisö tai sen osakkaat tai jäsenet tai yhteisö ja sen osakkaat ja jäsenet yhdessä ovat tappiovuoden alusta lukien omistaneet yli puolet sulautuneen yhteisön osakkeista tai osuuksista.

Varaukset

Varaukset voidaan jatkuvuusperiaatteen mukaisesti siirtää sellaisenaan vastaanottavan yhtiön kirjanpitoon, esimerkiksi asuintalovaraus.

Arvonkorotukset

Kirjanpitolain 5:17 §:n mukaisesti tehdyt arvonkorotukset eivät saa vaikuttaa yhtiön tulokseen eikä myöskään fuusiotulokseen. Eliminointi voidaan tehdä siirtämällä sulautuvan yhtiön arvonkorotusrahasto vastaanottavan yhtiön kirjanpitoon fuusiotilin kautta. Vaihtoehtona on purkaa arvonkorotus ennen fuusiokirjauksia sulautuvassa yhtiössä. Arvonkorotusrahastoa ei saa käyttää muuhun kuin rahastoantiin.

Kunnan kirjanpito

Edellä oleva ohjeet verotus- ja kirjanpitokysymyksistä koskevat vain sulautuvaa ja vastaanottavaa yhtiötä. Ohjeissa ei ole tarkasteltu sulautumisen vaikutuksia kunnan kirjanpitoon. Yleensä vuokratalojen fuusio ei suuremmin vaikuta kunnan kirjanpitoon. Tarvittaessa kunta voi pyytää kirjanpitokysymyksistä KILA:n kuntajaoston lausunnon.