



SOPIMUSASIAT YRITYSKAUPASSA

Vältä sudenkuopat

Asianajaja

Markku Lindblad

7.10.2014

Jatkoon! –omistajanvaihdosseminaari
Lappeenrannan Nuorkauppakamari ry

ASIANAJOTOIMISTO LINDBLAD & CO OY

YLÖJÄRVI

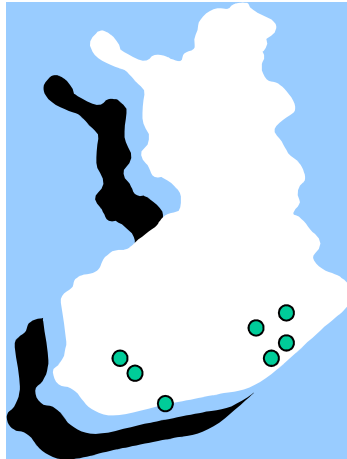
Mikkolantie 1-3
Puh 020 749 8195
 tampere@lindblad.fi

TAMPERE

Hämeenkatu 18 A 6
Puh 020 749 8190
 tampere@lindblad.fi

HELSINKI

Vuorikatu 16 A 5
Puh 020 749 8160
 helsinki@lindblad.fi



JOENSUU

Niskakatu 7
Puh 020 749 8180
 joensuu@lindblad.fi

MIKKELI

Vuorikatu 3
Puh 020 749 8155
 mikkeli@lindblad.fi

IMATRA

F. O Virtasen katu 3
Puh 020 749 8170
 imatra@lindblad.fi

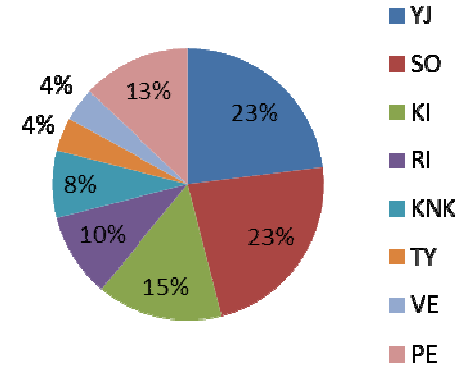
LAPPEENRANTA

Oksasenkatu 8 B 15
Puh 020 749 8170
 lappeenranta@lindblad.fi

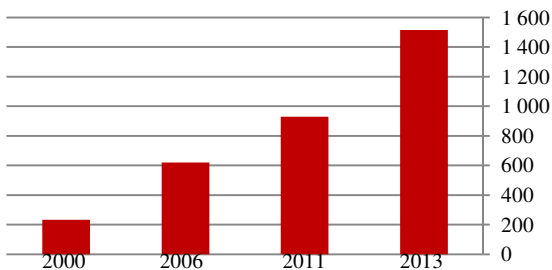
2014 liikevaihtoennuste noin 1,9m/€

2013 toteutuma noin 1,5m/€

1. Yritykset, välimiesmenettelyt, (YJ)
2. Sopimukset, IPR (SO)
3. Rakentaminen, kiinteistö ja vuokra (KI)
4. Riitojenratkaisu, perintä (RI)
5. Konkurssit, saneeraukset (KNK)
6. Työoikeus (TY)
7. Vero ja hallinto (VE)
8. Perhe ja perintöoikeus (PE)

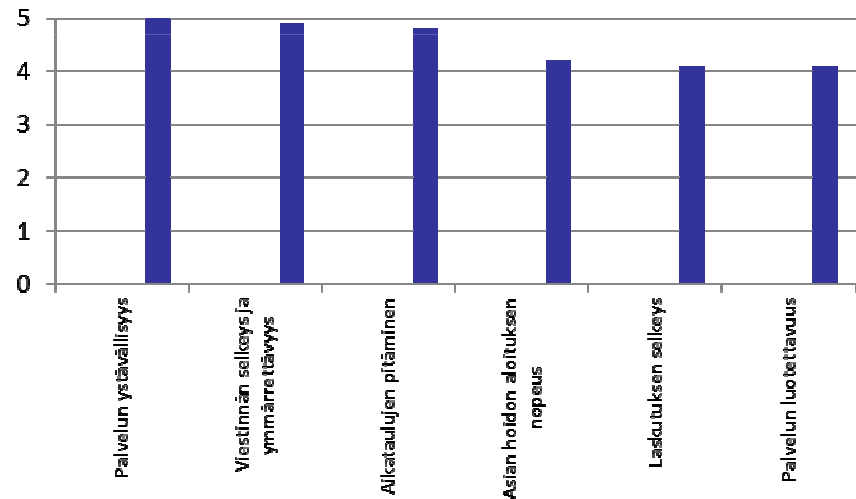


LIKEVAIHDON KEHITYS JA ASEMA SUOMESSA



- 1990 perustettu Helsingissä
- 2004 Lappeenranta
- 2005 Joensuu
- 2007 Tampere ja Ylöjärvi
- 2010 Imatra
- 2013 Mikkelä, Advoc –jäsen

- Liikevaihto kasvanut 2000-luvulla 650% ja keskimäärin 16% vuodessa
- Suomessa asianajotoimistoja n. 800 (2014)
- Balance Consulting: 1,5m/€ liikevaihdolla n. 36 sija valtakunnallisesti (2013)
- Etelä- ja Pohjois-Karjalassa sekä Etelä-Savossa suurin, Pirkanmaalla 6.



ASIAANTUNTIJAT PALVELUKSESSANNE



Advoc is the leading international network of independent law firms,
with 88 members in 64 countries worldwide. www.advoc.com



MARKKU LINDBLAD

Yritysjärjestelytiimi

-yritysjärjestelyt
-yhtiöoikeus
-osakassopimukset
-välimiesmenettelyt

Puh 020 749 8161
markku.lindblad@lindblad.fi



HARRI SKOPA

Konkurssitiimi

-Konkurssit & saneeraukset
-kiinteistöoikeus
-sopimusoikeus
-yhtiöoikeus
-riitojen ratkaisu

Puh 020 749 8171
harri.skopa@lindblad.fi



MINNA ROMU

Kiinteistö ja asuntotiimi,

työ ja virkatiimi
-yhtiöoikeus
-riitojenratkaisu
-työoikeus

Puh 020 749 8193
minna.romu@lindblad.fi



PÄIVI HEINONEN

IPR, EU- ja kilpailuoikeus &
julkiset hankinnat-tiimi

-kauppaoikeus
-sopimusoikeus
-EU- ja kilpailuoikeus
-vero-oikeus

Puh 020 749 8194
paivi.heinonen@lindblad.fi

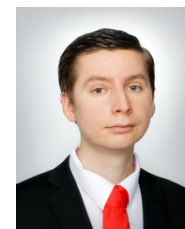


MARIA RINTALA

Sopimus & vahingonkorvaustiimi,
verotiimi

-yhtiöoikeus
-EU-oikeus
-kansainväliset asiat

Puh 020 749 8164
maria.rintala@lindblad.fi



HERKKO HAVUMÄKI

Rikos ja prosessitiimi, perhe ja
perintötiimi

-riitojenratkaisu
-perheoikeus
-perintä

Puh 020 749 8176
herkko.havumaki@lindblad.fi



PETRI ANTILA

Lakimies

Puh 020 749 8177
petri.anttila@lindblad.fi



MAISA CEDERSTRÖM

Lakimies

Puh 020 749 8163
maisacederstrom@lindblad.fi



ALLA SIPANOVA-TASKINEN

Yhteyspäällikkö/ Di

venäjänkieliset asiakkaat
-ulkomaankauppa
-ulkomaisten yritysten etabloituminen

Puh 020 749 8174
alla.sipanova-taskinen@lindblad.fi

**Kokemusta sekä kielitaitoa valtakunnallisesti paikallisella palvelulla
kustannustehokkaasti laatua haluaville asiakkaille.**



www.lindblad.fi
Puh 020 749 8150
etunimi.sukunimi@lindblad.fi

Työn alla mm.

VÄLIMIESMENETTELYJÄ

- Helsingissä ja Tukholmassa
- linjatoimitussopimuksen purkautuminen
- osakassopimuksen rikkominen
- kilpailukiellon rikkominen
- agenttisopimuksen päättymiseen liittyen

YRITYKSEN OMISTUS & JOHTO

- osakassopimusten ja johtajasopimusten laadinta ja kommentointi
- mm. tili-, insinööri- ja suunnittelutoimistoille, agenttuuri-, maahantuonti-, metalli- ja elintarviketeollisuudelle, ravintolayrityksille & apteekki- ja terveydenhuoltoalalla

IPR, EU, KILPAILU & HANKINTA

- tarjoajan avustaminen kuntaa vastaan hankinta-asiassa
- sähköyhtiön avustaminen markkinaoikeudessa
- toimittajan avustaminen Kiinan hankintalain mukaisessa asiassa
- EU-projektiin liittyvässä sopimuksessa avustaminen

AVUSTAMISTA KAUPPOISSA JA YRITYSJÄRJESTELYISSÄ

- hoito-, maahantuonti- ja elintarvikealoilla, insinööri- ja suunnittelutoimistoissa sekä KiOy:issä
- arvonnäilyksiä em. aloilla sekä metalliteollisuudessa ja tilitoimistossa
- sukupolvenvaihdoksia ja niiden valmistelua em. aloilla
- osakeanti, pääomalaina, osakassopimus ym. turva-alan yhtiössä
- omistusmuutokset osakkeita hankkimalla ja lunastamalla apteekketijussa
- uskottuna miehenä selvitystilassa, lähinnä kiinteistöomaisuuden realisointi
- hoitoalan yhtiöiden muodonmuutokset Tmi →Oyj, Ky→Oy, liiketoiminnan lopetus

SOPIMUS JA VAHINGONKORVAUS

- tuoteryhmän markkinajohtajan edustussopimusasiassa avustaminen
- laittevalmistajan avustaminen toimitussopimuksen purkuasiassa
- AsOy:n vastuu jalankulkijan vammautumisesta
- myyjän avustaminen koneen virhevastuuasiassa
- vakuutetun avustaminen keskeytysvakuutusasiassa

VERO

- verosuunnittelua
- sukupolvenvaihdoksiin sekä yritysjärjestelyihin liittyen
- verovalituksia yrityksen verotarkastukseen liittyen
- kuljetusyrityksen avustaminen ajoneuvoveroasiassa

KIINTEISTÖ JA ASUMINEN

- vuokrasopimuksen päätyminen hammaslääkäriasemalla
- urakoitsijan ja tilaajan vastuu urakassa
- myyjän vastuu ulkomailla sijaitsevan kohteen virheistä suomalaisille ostajille
- myyjän/ AsOy:n/ vuokranantajan vastuu ostajalle/ asukkaalle/ vuokralaiselle kosteus ja homevirheen osalta
- erityinen tarkastus isännöinti- ja huolto-yhtiössä

TYÖ JA VIRKA

- vuokratyönantajan vastuu
- vuokratyönantajan työsopimusmallit
- työnantajan avustaminen ihmiskauppa-asioissa
- työnantajien avustamista työsuhteen päättämisasiassa

RIITOJEN RATKAISU

- ulkomaisen tilaajan avustaminen linjatoimituksen virheisiin liittyen
- kilpailijan avustaminen maahantuodun laitteen määräysten mukaisuuteen liittyvissä asioissa

ESITYS

- Sopimusneuvottelut ennen kauppakirjaa
 - Sopimusneuvottelut
 - Sopimus
 - Aiesopimus
 - Esisopimus
 - Salassapitosopimus
- Kaupankohteen tarkastus
 - Tavoitteet
 - Havaintojen vaikutus kauppakirjaan

ESITYS

- Kauppakirja
 - Kauppakirjan pääkohdat
 - Kilpailukiello
 - Sopimussakko
 - Vahingonkorvaus
 - Riitojenratkaisu

YRITYSKAUPAN SOPIMUKSET

- Aie- tai esisopimus
- Salassapitosopimus
- Kauppakirja tai vastaava asiakirja
- Osakassopimus
- Toimitusjohtajasopimukset ja avainhenkilöiden työsopimukset
- Liiketoimintasopimukset

YLEISTÄ SOPIMUKSISTA

- Sopimukseen ja niiden laadintaan sovelletaan yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita ja mm. oikeustoimilakia
 - >
 - huomioitava laadittaessa kohtuullistamismahdollisuus
 - OikTL 36§ ”ehto on kohtuuton tai sen soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen, ehtoa voidaan joko sovitella tai jättää se huomioonottamatta.”
 - pätemättömyysperusteet
 - OikTL 31§ ”käyttäen hyväkseen toisen pulaa, ymmärtämättömyyttä, kevytmielisyyttä tai hänestä riippuvaista asemaa, on ottanut tai edustanut itselleen aineellista etua, joka on ilmeisessä epäsuhteessa...
 - kunnianvastaista ja arvotonta vedota ... (OikTL 33§)

SOPIMUSNEUVOTTELUT

- Oikeustoimilaki ei säätele neuvottelutilanteita
- Lähtökohtaisesti sopimusneuvottelut eivät sido
- Sopimuksen voidaan katsoa syntyneen, mikäli osapuolet ovat päässeet yksimielisyyteen keskeisistä kohdista
- Edellinen voidaan estää sopimalla neuvotteluiden aluksi, että sitova sopimus syntyy vasta kirjallisen sopimuksen allekirjoituksella
- Pääsääntöisesti ei velvollisuutta korvata toisen osapuolen neuvottelukuluja

SOPIMUS

- Kirjallinen
- Suullinen
- Hiljainen sopimus

TULKINTAONGELMAT I

- Laatijalla tulkintariski epäselvästä ehdosta
- Dokumentaatio siitä, että sanamuoto huolellisen valmistelutyön tulos korostaa sanamuodon tulkinta-arvoa
- Jos sopimus yhdessä laadittu, huolehdittava siitä, että tämä voidaan näyttää toteen
 - sanamuoto
 - luonnokset ja kirjeenvaihto ym.
- Asiakirjojen velvoittavuusjärjestys kun useita dokumentteja
- Sopimuksen sisältämien määritelmien ja varsinaisten ehtojen suhteen määrittely

TULKINTAONGELMAT II

- Huomioitava sopimuksen laatimisen jälkeisen tulkinta-aineiston merkitys
 - sopimuksen soveltamiskäytäntö
 - kirjeenvaihto
- Reagoitava, jos toisen osapuolen käyttäytyminen kuvastaa virheellistä sopimustulkintaa
- Ankarien ja yllättävien ehtojen korostamisvelvoite

AIESOPIMUS

- Miksi aiesopimus
 - pääsopimuksen yksityiskohdat vielä avoinna
 - kirjataan jo saavutettu neuvottelutulos ja sidotaan vastapuolta
 - pääsopimus neuvoteltu mutta ehdollinen
- Varaudutaan kustannuksia aiheuttaviin toimiin (DD)

AIESOPIMUKSEN SITOVUUS

- Ei velvoita pääsopimuksen solmimiseen eikä sen mukaiseen suoritukseen
- Aiesopimus sinänsä sitova ja saattaa sisältää sitovia osia
- Moraalinen/tosiasiallinen velvoittavuus

ESISOPIMUS

- Erot aiesopimukseen
 - velvoittaa pääsopimuksen solmimiseen
 - sitoo kuin pääsopimus
- Sisältö vs otsikko
 - otsikko ei sido
 - sisältö ratkaisee sopimuksen luonteen
 - KKO 1996:7
 - ”aiesopimus on sen otsikosta huolimatta 1. kohdan osalta osakekannan kauppaa koskeva sitova esisopimus.”

ESISOPIMUKSEN RIKKOMINEN

- Kieltäytyminen tekemästä pääsopimusta
 - milloin edellytys täyttyy?
 - onko velvollisuus tehdä pääsopimus vai pääsopimuksen mukainen suoritus
- Vahingonkorvaus ja/tai sopimussakko
 - vahingonkorvaus positiivisen sopimusedun mukaan
 - sopimussakko

SALASSAPITOSOPIMUS

- Miksi salassapitosopimus
 - laajennetaan yrityssalaisuuden käsitettä
 - sovitaan menettelytavoista
 - sovitaan sopimussakosta ja muista seuraamuksista
 - poistaa riskin lain valinnasta, jos osapuolet eri maista
 - vähentää tulkinnanvaraisuutta
 - korostaa salassapidon merkitystä
 - luottamuksellinen riidan ratkaisu

KAUPAN KOHTEEN TARKASTUS (Due Diligence)

- Miksi tarkastusta tarvitaan?
 - Kohde on vaikeasti arvioitavissa
 - kohteeseen liittyy aina riskejä
 - kohteen arvo on usein subjektiivinen
 - kaupan voi harvoin purkaa

TARKASTUKSEN TAVOITTEET

- Mihin tietojenvaihdolla pyritään vaikuttamaan
 - kaupan syntymiseen
 - kauppaneuvotteluihin
 - kohteen määrittelyyn
 - kaupan rakenteeseen
 - kauppahintaan
 - kaupan ehtoihin
 - kohteen haltuunotto
 - korvausvelvollisuus
 - maineen säilyminen

TARKASTUSHAVAINNON VAIKUTUS KAUPPASOPIMUKSESSA

- Kohteen rajaaminen ulos kaupasta
- Ongelman korjaaminen voimaantulon ehdoksi
- Korvaussitoumus (rajoitettu – rajoittamaton)
- Vakuutus
- Toimintasitoumus
- Vakuutuksen rajaus

TARKASTUSHAVAINNON VAIKUTUS MYYJÄN VASTUUSEEN

- Voiko vahingosta tietoinen ostaja vedota myyjän vakuutuksen rikkomiseen?
- Havainnon vaikutuksesta syytä sopia nimenomaisesti – mikä oli osapuolten tarkoitus
 - Otettiinkö nimenomaisesti vastattavaksi
 - Hyväksyttiinkö vakuutuksen rikkominen?
- Oliko havainto selkeä ja yksiselitteinen
- Onko myyjä nimenomaisesti kiinnittänyt ostajan huomiota seikkaan ja sen seurauksiin?
- Poistuuko myyjän vastuu, jos huolellisen ostajan olisi se pitänyt voida päätellä ?

KAUPPAKIRJA I

- Kauppakirjalla määritellään kaupan kohteeseen liittyvien vastuiden ja riskien jako myyjän ja ostajan välillä
- Kaupan osapuolet
- Kaupan tarkoitus
- Kaupan rakenne
- Osakkeiden kauppa, liiketoiminnan kauppa vaiko muu?
- Kauppahinta ja maksuehdot
- Omistusoikeuden siirtyminen ja hallinnan luovutus
- Hallinnon siirtäminen
- Myyjän myötävaikuttaminen kaupan onnistumiseen

KAUPPAKIRJA II

- Myyjän vakuutukset ja vastuu
- Osakkeet ja yhtiöasiakirjat
- Tilinpäätökset
- Yhtiön liiketoiminta, omaisuus ja sopimukset
- Henkilöstö
- Aineettomat oikeudet
- Verot
- Oikeudenkäynnit ja toiminnan lainmukaisuus
- Vastuun rajoitukset
- Riidanratkaisu
- Muut määräykset

KILPAILUKIELTOVELVOITTEEN TARKOITUS

- Pyritään turvaamaan kaupan tavoitteiden toteutuminen
- Asiakastietojen ja muihin sidosryhmiin liittyvän tiedon suojeleminen
- Liikesalaisuuksien suojeleminen
- Täydennetään salassapitoehtojen tehoa

KILPAILUKIELTOVELVOITTEEN KESTO YRITYSKAUPASSA

Kolmea vuotta pidempi kilpailukielto-lauseke on pätevä, kun

- yrityskaupassa saatavilla ja siirtyvillä tuotteilla tai palveluilla on poikkeuksellisen *pitkä elinkaari*, ja kaupan mukana siirtyy suhteellisen korkea asiakasuskollisuus näihin tuotteisiin ja palveluihin,
- myyjän kilpailu voi merkittävästi vaikuttaa yrityskauppahintaan vielä kolmen vuoden jälkeen ja ostajalla on tämän vuoksi erityisen tärkeää turvata kilpailukielto pidemmäksi aikaa,
- yrityskaupassa siirtyy *erityisteknologista* tai tuotekehitykseen keskittyvää osaamista,
- erityisen taitotiedon sisäistäminen vie enemmän aikaa ostajalta tai
- edelleen kilpailukieltolausekkeen pituus voi vaihdella eri operatiivisissa toiminnoissa, vaikka kaikki toiminnot siirtyvät samassa yrityskaupassa ostajalle.

Yrityskaupassa tulee kuitenkin siirtyä samalla sekä taitotietoa että liike-arvoa, jotta pidempi kilpailukieltolauseke sallitaan. Jos vain jompaakumpaa 2 v.

KILPAILUKIELLON RIKKOMINEN

- Yleensä edellyttää aktiivisia kilpailukieltosopimuksen vastaisia toimia, johtaja- ja työsopimussuhteissa voidaan arvioida myös lojaalisuutta
- Arvioidaan mm. toiminnan maantieteellistä laajuutta sekä kilpailukieltosopimuksen rikkojan tietoisuutta kilpailevasta toiminnasta
- Kilpailukieltovelvoitteen rikkominen voi olla vaikeasti näytettävissä, jos kilpailukieltoauseke ei ole tarpeeksi tarkasti määritelty
- Seuraamukset: Sopimussakko, vahingonkorvaus ja kieltokanne

SOPIMUSSAKKO

- Käytetään
 - varmistamaan tehtyä pääsopimusta
 - ei tarvitse näyttää kärsityn vahingon määrää
- Oltava järkevässä suhteessa kyseessä olevaan intressiin
- Kertasuoritus vai kustakin rikkomuksesta erikseen?
- Näyttö sopimusrikkomuksesta riittää

VAHINGONKORVAUS

- Vaaditaan, kun ei ole erikseen sovittu sopimussakosta
- Saatetaan vaatia myös sopimussakon lisäksi, jolloin sopimussakko ei ole korvauksen maksimimäärä
- Myyjän vastuu välillisistä vahingoista suljetaan yleensä pois

KILPAILUKIELTO

KKO 1994 II 83

- ”Puolisot X ja Y olivat luovuttaneet omistamansa yhtiön osakekannan rahavastikkeesta ja ehdolla, että X sai työpaikan yhtiössä. Myös Y jäi yhtiön palvelukseen. Luovutussopimukseen sisältyi kilpailunrajoitusehto, jonka mukaan X ja Y sitoutuivat olemaan harjoittamatta yhtiön kanssa kilpailevaa toimintaa. Puolentoista vuoden kuluttua luovutuksesta ostaja sanoi työsopimukset irti. Irtisanomiset todettiin eri oikeudenkäynneissä laittomiksi. Työpaikat katsottiin luovutuksesta suoritetun vastikkeen olennaiseksi osaksi. Ottaen huomioon myös X:n ammattikokemus, joka oli suuntautunut voimakkaasti kysymyksessä olevalle alalle, luovutussopimukseen sisältyvä kilpailunrajoitusehto jätettiin OikTL 36 §:n nojalla huomioitta työsuhteiden irtisanomisesta lukien.”

KILPAILUKIELTO, SOPIMUSSAKKO

TURUN HO 22.4.1998 S 97/996

- AE ja JE olivat ostaneet N:tä O Oy:n koko osakekannan 29.4. 95 ja N ja L olivat 29.5.95 allekirjoittaneet kilpailukieltoositoumukseksi otsikoidun asiakirjan, jossa oli 200.000 markan suuruinen sopimussakko. Kilpailukiellon kesto oli 3 vuotta.
- Kilpailukiellon alueella on kaikki se toiminta, jonka O Oy yhtiöjärjestyksessään toimialakseen ilmoittaa kun sitä ei ehdossa tarkemmin määritelty.
- Merkitystä ei ole sillä, kuinka laajamittaista toiminta on ollut, onko se ollut liike-taloudellisesti onnistunutta ja kannattavaa eikä myöskään sillä onko se mahdollisesti vaikuttanut O Oy:n omaan toimintaan. Nämä seikat ovat ehkä merkityksellisiä harkittaessa sopimussakon määrää ja kohtuullisuutta.
- N:n osalta kanne hylättiin kun N ei ollut tiennyt kilpailevasta liiketoiminnasta eikä osallistunut liiketoimintaan liittyvään päätöksentekoon. Katsottiin jääneen näyttämättä, että hän olisi rikkonut kilpailukieltoositoumusta.
- L:n osalta kilpailukieltoositoumusta rikkova menettely oli laajuudeltaan varsin vähäistä eikä sillä näytetty olleen haittaavaa vaikutusta. Sopimussakko soviteltiin 40.000 markkaan.

TUOMIOISTUIMET

- Käräjäoikeus → Hovioikeus → Korkein oikeus
 - Oikeudenkäyntikulut kasvavat joka kierroksella
 - Ratkaisijoiden osaaminen vaihtelee
 - Kokonaiskesto helposti vuosia

VÄLIMIESMENETTELY

- Välityslauseke
”Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti.”
- Riidat ratkaistava 9 kuukaudessa, nopeutetussa menettelyssä 3 kuukaudessa
- Nopea menettely säästää rahaa

VÄLIMIESMENETTELY

- Joustavuus
 - Osapuolet voivat sopia menettelytavoista
- Asiantuntevuus
 - Välimieheksi asiantuntevia henkilöitä
- Ei julkista
- Kustannustehokkuus
 - Riidellään vain kerran
 - Tuomio lopullinen
- Tarkoituksenmukaisuus
 - Kaupat tärkeitä esim. omistusoikeuteen tai muuhun keskeiseen kysymykseen liittyvä riitaisuus ei voi olla avoinna ja epävarma vuosikausia

KIITOS

Markku Lindblad

markku.lindblad@lindblad.fi

020 749 8161

