

00091 PRH

As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B
c/o Provia Isännöinti Oy Bulevardi 21 A
00180 Helsinki

Ilmoittaja / Yritys:
As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B, 0650799-6

Ilmoituksen diaarinumero:
2020/653967

As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B

PÄÄTÖS 2020/653967

Patentti- ja rekisterihallitus (PRH) on tutkinut kaupparekisteri-ilmoituksen 2020/653967, joka on saapunut rekisteriviranomaiselle 18.06.2020. Ilmoitus koskee As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B–nimistä yhtiötä (Y-tunnus: 0650799-6) ja sen yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevaa muutosilmoitusta sekä ilmoituksen rekisteröintiä.

Patentti- ja rekisterihallitus harkitsee oikeaksi evätä ilmoituksen merkitsemisen rekisteriin seuraavin perustein:

As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B teki 2.6.2020 yhtiökokouksessaan yhtiöjärjestyksen osittaismuutosta koskevan päätöksen. Yhtiöjärjestyksen 4 §:ään lisättiin 4 momentti, jonka mukaan ”Asuinhuoneistot nrot 2-3, 5-20, 22-23 ja 25-45 on tarkoitettu vakituiseen kodinomaiseen asumiseen. Huoneiston tai osan siitä voi luovuttaa toisen käyttöön Digi- ja väestötietovirastoon kirjautumalla joko vakituiseena tai tilapäisenä asukkaana. Sen sijaan, jos kalustettu huoneisto vuokrataan toisen käyttöön välityspalvelun kautta lyhytaikaisesti, toistuvasti ja ammattimaisesti, ja huoneisto on ilmoitettu tyhjäksi väestötietoviranomaiselle tai se on tyhjä sen vuoksi, että edellinen asukas ei ole tehnyt lähtöilmoitusta viranomaiselle, tällainen huoneiston toistuva ja ammattimainen, lyhytaikainen vuokraus katsotaan sekä huoneiston käyttötarkoituksen että asemakaavamääräysten vastaiseksi. Kysymyksessä on luvanvarainen majoitustoiminta”.

Neljässä korjauskehotuksessa on kehoitettu ilmoittajaa täydentämään ilmoitusta toimittamalla suostumukset niiltä osakkeenomistajilta, joiden osakkeita muutos koskee (osakkeet nro 10001-14760 eli kaikki asuinhuoneistot). Korjauskehotukset on lähetetty 24.07.2020, 29.10.2020, 18.12.2020 ja 04.02.2021.

Yhtiö on vastannut korjauskehotuksiin. Yhtiö on kaikissa vastauksissa katsonut, ettei kaikkien osakkeenomistajien suostumusta tarvita. Yhtiö katsoo, että yhtiöjärjestyksen 4 §:ään lisätty 4 momentti ei millään osin rajoita osakkeenomistajan oikeutta luovuttaa hallitsemansa huoneisto toisen käyttöön. Yhtiö on todennut, että yhtiöjärjestysmuutos on tehty asunto-osakeyhtiölain edellyttämällä määränemmistöllä ja että muutos pitää merkitä rekisteriin.

Asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 4 §: n mukaan osakkeenomistajalla on oikeus luovuttaa osakehuoneisto kokonaan tai osaksi toisen käytettäväksi, jollei laissa toisin säädetä tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Kaikki yhtiöjärjestyksen määräykset, jotka rajoittavat tätä oikeutta vaativat osakkeenomistajien suostumuksen osakeyhtiölain 6 luvun 35 §:n mukaisesti.

Hallintaoikeuden muutoksena pidetään myös sellaista rajoitusta, joka estää tai haittaa huoneiston käyttämistä sen käyttötarkoituksen mukaisella tavalla. Säännöstä sovelletaan esimerkiksi yhtiöjärjestyksen muuttamiseen siten, että asuinhuoneistoa ei saisi vuokrata asuinkäyttöön (ilman ehtoja/ehtojen kanssa) tai että asuinhuoneistossa ei jossain muussa suhteessa saisi viettää

tavanomaista elämää. (HE 24/2009 vp, s.145)

Asuinhuoneistoa voidaan pysyvän ja väliaikaisen asumisen lisäksi käyttää muuhun asumista pääosin vastaavaan toimintaan, kuten tavanomaiseen perhepäivähoito- ja vanhustenhoitokotitoimintaan. Vastaavuutta arvioidaan yhtiölle aiheutuvien kulujen sekä yhtiölle ja muille osakkaille aiheutuvan haitan perusteella (Asunto-osakeyhtiölaki: Jauhiainen, Järvinen, Nevala, Talentum 2013, s. 449). Merkitystä ei ole sillä, käyttääkö huoneistoa käyttötarkoituksen mukaisesti osakas vai joku muu, jolle käyttöoikeus on luovutettu. Yhtiön tekemä lisäys yhtiöjärjestyksen 4 §:än nimenomaisesti rajoittaa luovutus- ja käyttöoikeutta, mikä sinänsä on mahdollista AOYL 1 luvun 4 §:n mukaisesti, mutta tällainen päätös tarvitsee aina AOYL 6 luvun 35 §:n mukaisen suostumuksen.

Koska kaupparekisteriin ei pyynnöistä huolimatta ole toimitettu vaadittuja osakkeenomistajien suostumuksia, Patentti- ja rekisterihallitus epää ilmoituksen merkitsemisen rekisteriin.

Sovelletut lainkohdat:

- Asunto-osakeyhtiölaki 6 luku 35 §
- Asunto-osakeyhtiölaki 1 luku 4 §
- Kaupparekisterilaki 21 §

Lalli Knuutila
Rekisteripäällikkö

Mira Järvensivu
Lakimies

