

Realia Isännöinti Oy

Valimotie 17-19
00380 Helsinki

Ilmoittaja / Yritys:
Asunto Oy Eerikinkatu 35 Bostads Ab, 0117565-4

Ilmoituksen diaarinumero:
2015/685477
PÄÄTÖS 2015/685477

Patentti- ja rekisterihallitus (PRH) on tutkinut kaupparekisteri-ilmoituksen 2015/685477, joka on saapunut rekisteriviranomaiselle 5.6.2015. Ilmoitus koskee Asunto Oy Eerikinkatu 35 Bostads Ab -nimistä yhtiötä ja sen toimielimiä ja yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevaa muutosilmoitusta ja ilmoituksen rekisteröintiä.

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

Yhtiöjärjestystä on muutettu kokonaisuudessaan 6.5.2015 pidetyssä yhtiökokouksessa. Yhtiöjärjestyksen 7 §:än on päätetty lisätä uusi määräys "Huoneistoa ei ole sallittua vuokrata eikä käyttää huoneistohotellitarkoitukseen, eikä majoitusliiketoimintaan.", jonka jälkeen 7 § kuuluu kokonaisuudessaan "Osakkeenomistaja on oikeutettu vuokraamaan huoneistonsa tai osan siitä muille, mutta on kuitenkin vastuussa yhtiölle menevistä maksuista. Huoneistoa ei ole sallittua vuokrata eikä käyttää huoneistohotellitarkoitukseen, eikä majoitusliiketoimintaan."

Helsingin maistraatti on korjauskehotuksessaan 21.7.2015 pyytänyt yhtiötä toimittamaan selvityksen siitä, että suostumus yhtiöjärjestyksen muutokseen on saatu kaikilta osakkeenomistajilta. Maistraatti on katsonut, että lisäys "Huoneistoa ei ole sallittua vuokrata eikä käyttää huoneistohotellitarkoitukseen, eikä majoitusliiketoimintaan." voidaan tehdä vain kaikkien osakkeenomistajien kannatuksella eikä yhtiöjärjestysmuutosta voida rekisteröidä ilman kaikkien osakkeenomistajien suostumusta. Vaihtoehtoisesti maistraatti on kehottanut yhtiötä poistamaan määräyksen yhtiöjärjestyksestä.

Asunto Oy Eerikinkatu 35 Bostads Ab on vastannut korjauskehotukseen 7.9.2015. Vastauksessaan yhtiö on ilmoittanut, ettei kaikkien osakkeenomistajien suostumuksia yhtiöjärjestyksen muutokselle ole eikä yhtiöjärjestyksen 7 §:än otettua määräystä huoneistohotelleista ja majoitusliiketoiminnasta poisteta, koska yhtiö katsoo, ettei kaikkien osakkaiden suostumusta tarvita. Yhtiö on pyytänyt rekisteriviranomaista ratkaisemaan asian.

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. Yhtiöjärjestyksessä voidaan rajoittaa huoneiston käyttöoikeutta esimerkiksi siten, ettei huoneistoa saa vuokrata. Jos tällainen määräys otetaan yhtiöjärjestykseen yhtiön perustamisen jälkeen, yhtiöjärjestyksen muutokseen vaaditaan 2/3:n määräänemmistön lisäksi kaikkien niiden osakkeenomistajien suostumus, joiden käyttöoikeutta rajoitetaan.

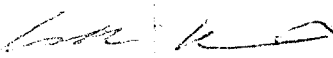
Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 35 §:n 1 momentin 1) kohdan mukaan yhtiöjärjestyksen muuttamiseen on saatava lain 6 luvun 27 §:ssä tarkoitetun määräänemmistön lisäksi osakkeenomistajan suostumus, kun muutetaan hänen osakkeidensa tuottamaa oikeutta hallita huoneistoa.


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 tai että asuinhuoneistossa ei jossain muussa suhteessa saisi viettää tavanomaista elämää.

Asuinhuoneistoa voidaan pysyvän ja väliaikaisen asumisen lisäksi käyttää muuhun asumista pääosin vastaavaan toimintaan, kuten tavanomaiseen perhepäivähoito- ja vanhusten hoitokotitoimintaan. Vastaavuutta arvioidaan yhtiölle aiheutuvien kulujen sekä yhtiölle ja muille osakkaille aiheutuvan haitan perusteella. Merkitystä ei ole sillä, käyttääkö huoneistoa käyttötarkoituksen mukaisesti osakas vai joku muu, jolle käyttöoikeus on luovutettu.

Edellä olevan perusteella Patentti- ja rekisterihallitus katsoo, ettei muutosilmoitusta voida rekisteröidä ilman, että rekisteriviranomaiselle on esitetty kaikkien osakkeenomistajien suostumus yhtiöjärjestyksen muutosta koskevaan päätökseen.

23.10.2015


Lalli Knuutila
Rekisteripäällikkö


Matti Virtala
Lakimies

VALITUSOSOITUS

Valitusviranomainen

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta markkinaoikeudelta kirjallisella valituksella. Valituskirjelmä osoitetaan valitusviranomaiselle ja se on toimitettava liitteineen