



Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus tuli Ruotsissa mahdolliseksi jo vuoden 2004 alussa. Vuosina 2004–2008 on muodostettu 240 3D-kiinteistöä, ja kysyntä näyttää kasvavan hieman joka vuosi.

RUOTSIN HALLITUS on esittänyt valtiopäiville, että toukokuun 1. päivästä 2009 alkaen olisi mahdollista omistaa oma asuinhuoneistonsa (ägarlägenhet) usean asunnon käsittävissä talossa. Esityksen mukaan omistusasunnosta muodostettaisiin yhden asunnon käsittävä kolmiulotteinen kiinteistö, nk. omistusasuntokiinteistö (ägarlägenhetsfastighet). Esityksellä vihdoin toteutettavaa ruotsalaisen lainsäädännön muutosta pidetään erittäin tervetulleena.

Kolmiulotteinen (3D) kiinteistönmuodostus tuli Ruotsissa mahdolliseksi jo

Göran Eriksson
Käännös: Pekka Halme ja Henrik Ungern

Omistusasunnot todellisuutta Ruotsissa toukokuussa

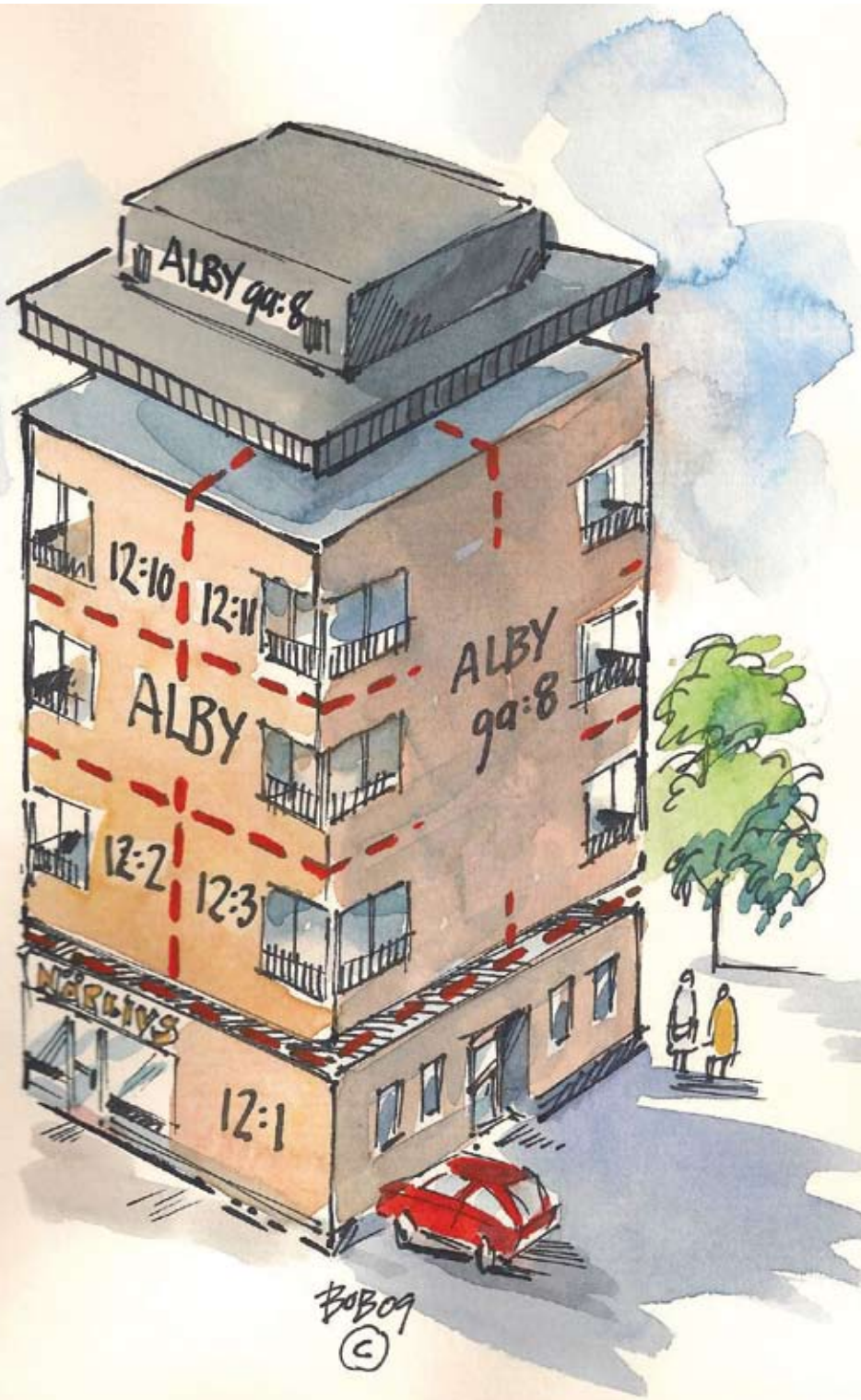
vuoden 2004 alussa. Vuosina 2004–2008 on muodostettu 240 3D-kiinteistöä, ja kysyntä näyttää kasvavan hieman joka vuosi. Lantmäteriet totesi äskettäin tekemässään 3D-lainsäädäntöä koskevassa arvioissa, että säännökset ovat toistaiseksi toimineet kokonaisuutena erittäin hyvin.

Asuntopolitiikka

Vuoden 2004 hallitus sisällytti lakitekstiin rajoituksen, joka kielsi omistusasuntokiinteistöjen muodostamisen. Jotta vuokra- tai asumisoikeusasunnoista saattoi muodostaa 3D-kiinteistön, täytyi kiinteistöön

kuulua vähintään viisi asuntoa. Nykyinen hallitus ehdottaa oman politiikkansa mukaisesti, että olisi mahdollista muodostaa myös ainoastaan yhden asunnon käsittäviä omistusasuntokiinteistöjä.

Lakimuutos tehtiin, koska hallituksen mielestä asumismuotojen moninaisuudella ja niihin liittyvällä valinnanvapaudella on oma arvonsa. Ruotsissa nykyisin mahdollisia asumismuotoja ovat vuokraoikeus, osuustoiminnallinen vuokraoikeus sekä asumisoikeus. *(Ruotsissa ei ole Suomen kaltaista asunto-osakeyhtiölakia, mistä seikasta edellä oleva lausuma kum-*



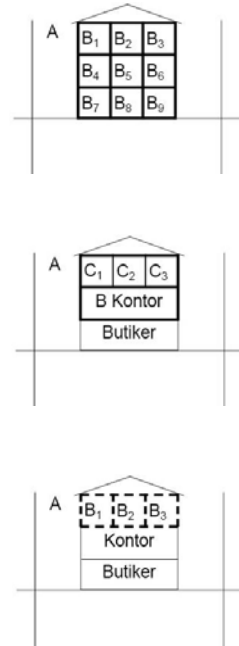
puua ja omistusasuntokiinteistöt tulevat lainsäädäntöön. Toim. huom.)

Niiden lisäksi on nyt tulossa omistusoikeus. Vuokra- ja asumisoikeuteen verrattuna omistusoikeus antaa omistajalle enemmän vaikutusmahdollisuuksia asumiseensa, koska omistusoikeuteen ei periaatteessa liity mitään rajoituksia. Omistusasuntokiinteistön ostaja voi hakea saannolleen lainhuutoa samalla tavalla kuin mihin tahansa kiinteistöön. Omistaja voi kiinnittää ja pantata kiinteistönsä. Omistaja voi itsenäisesti hallita kiinteistöään (määrittää kiinteistöstään), eikä esimer-

kiksi vuokraamiseen tarvita erillistä lupaa. Hallitus toivoo, että lakiuudistus lisää asuntotuotantoa, ja se arvioi, että vuokra-asuntojen tarjonta samalla lisääntyy.

Lain sisältö

Kiinteistönmuodostamislaki, joka säätelee 3D-kiinteistönmuodostusta, tulisi esityksen mukaan koskemaan myös omistusasuntokiinteistöjä. Se tarkoittaa, että omistusasuntokiinteistö muodostetaan maanmittaustoimituksessa, jossa toimitusinsinööri arvioi, täytyvätkö muodostamisen edellytykset. Yksi muodosta-



misen ehto on, että siten syntyy vähintään kolmen tällaisen kiinteistön muodostama yhtenäinen kokonaisuus. Yhteinen omaisuus kuten rakennuksen vesikatto, julkisivut, porraskäytävät ja varastot tulisivat tavallisesti muodostamaan yhteisomistuksen (gemensamhetsanläggning), jota hallitsisi asuntokiinteistöjen omistajien muodostama osakaskunta. Toinen ehto on, että omistusasuntokiinteistöjä voi toistaiseksi muodostaa vain uudisrakentamisen yhteydessä eli ei jo olemassa oleviin asuinrakennuksiin. Toimistorakennuksen voisi kuitenkin muuttaa omistusasuntokiinteistöiksi edellyttäen, että rakennusta ei ole käytetty asumistarkoituksiin viimeisten kahdeksan vuoden aikana. Myös olemassa olevien rakennusten päälle rakennettavia erillisiä lisärakennuksia voisi lohkoa kiinteistöiksi.

Siltä varalta, että asunnon omistaja häiritsee kohtuuttomasti naapureita, tulee lakiin säännökset, kuinka naapurit tai osakaskunta voivat puuttua ongelmaan. Hallitus on myös esittänyt, että omistusasuntokiinteistöjen verotusarvioinnissa ja verotuksessa sovellettaisiin samoja periaatteita kuin pientalojen kohdalla.

Kiinnostus ja vaikutukset

Rakennus- ja kiinteistöyhtiöt ovat olleet hyvin kiinnostuneita uudesta lainsäädännöstä. Yhtiöt ovat arvioineet, että uudisrakentaminen tulisi ilman muuta lisääntymään erityisesti, koska vuokraoi-

keusasuntojen rakentaminen on vähentynyt. Myös rahoittajat, eivätkä vähiten ulkomaiset yritykset, ovat suhtautuneet esitykseen positiivisesti. Useimmissa Euroopan maissa omistusasunnot ovat tavallisia, koska asumisoikeusmallia ei yleensä ole.

Kuinka suureksi voidaan omistusoikeusasuntojen tuotannon sitten odottaa kasvavan? Erään arvion mukaan voisi määrä olla 3 000–5 000 asuntoa vuodessa. Lainmuutos voi myös synnyttää entistä dynaamisempaa kaupunkirakennetta, jossa erilaiset asumismuodot sekoittuvat.

Nykytilanne

Koska vallitseva rahoituskriisi ja matalasuhdanne ovat nopeasti heikentäneet asuntomarkkinoita, voi uuden lain alkutaival kuitenkin olla vaikea. Toisaalta taas voi patoutunut omistusasuntokiinteistöjen muodostamisen tarve pitää yllä tai käynnistää rakentamisen vuoden 2009 loppupuolella. Ruotsissa rakennetaan normaalisti noin 35 000 asuntoa vuodessa, mutta Boverketin (Valtion asuntopolitiikkaa valvova virasto) tuoreen ennusteen mukaan uudisrakentaminen tulee vuonna 2009 laskemaan noin 16 000 asuntoon rahoitusmarkkinoiden ongelmien vuoksi.

Kansainvälinen katsaus

Omistusasunnot eivät ole – kuten olen yllä maininnut – mikään uusi ilmiö. Australiassa on pitkään ollut omistusasuntoja, nk. strata titles, kuten myös Japanissa ja USA:ssa (condominiums). Monissa Euroopan maissa kuten Saksassa, Italiassa, Espanjassa ja Unkarissa on erilaisia omistusasuntomalleja. FIG:n 3. ja 7. komissiot ovat perustaneet työryhmän seuraamaan 3D-kiinteistönmuodostuksen ja omistusasuntoinstituution kehittymistä.

Pohjoismaissa on käytössä muutamia omistusasuntojärjestelmiä, joissa omistus on joko suora tai epäsuora. Tanskan nk. ejerlejlighed-mallissa omistetaan itse asunto, mutta maa ja yhteinen omaisuus ovat yhteisomistuksessa. Ehdotettu ruotsalainen malli muistuttaa Tanskan ratkaisua. Norjan eijersektion-järjestelmässä usean asunnon rakennus omistetaan yhteisesti, mutta osuudenomistajalla on käyttöoikeus tiettyyn asuntoon. Islannissa on samankaltainen järjestelmä. Suomen järjestelmään kuuluvat nk. osakehuoneistot ja asunto-osakeyhtiöt, joihin en tässä artikkelissa mene sen enempää.

Ajatuksia

Näen itse, kuten Ruotsin Maanmittariyhdistyksen, erittäin myönteisenä, että

asunnon suora omistus tulee Ruotsissa mahdolliseksi. Lantmäterietin markkinointipäällikkönä sain usein vastata kysymykseen, miksei omistusasuntokiinteistöjen muodostaminen ollut mahdollista, kun 3D-kiinteistöjä voitiin muodostaa muita tarkoituksia varten. Olen myös vakuuttunut siitä, että lakiesitys on tarkkaan harkittu ja että se tuo myönteisen lisän asuntomarkkinoihin, sekä suurten kaupunkien asuntojen uudistuotantoon että muutosrakentamiseen seuduilla, joilla uudisrakentaminen on vähäistä. On erittäin hyvä asia, että säännökset sijoitetaan kiinteistönmuodostamislakiin, koska se turvaa niiden sujuvan ja oikeudellisesti varman soveltamisen. Uudet omistusasuntokiinteistöt merkitään kiinteistörekisteriin kuten tavalliset kiinteistöt. Uudistus myös synnyttää jännittävän haasteen maanmittareille riippumatta siitä, työskentelevätkö he kiinteistö- ja rakennusyhtiöissä, kunnissa, maanmittauslaitoksessa tai maanmittausalan konsultteina!



Kirjoittaja on entinen LMV:n markkinointipäällikö ja Ruotsin Maanmittariyhdistyksen puheenjohtaja, nykyisin maanmittausalan konsultti Gävlessä. Sähköposti goran.eriksson@gavlenet.se.



Mikä ihmeen BoB?

Useissa Ruotsista tulleissa artikkeleissa *Maankäytössäkin* on ollut kuvituksena osuvia piirroksia, joiden alareunassa näkyy nimimerkki "BoB".

BoB, Bo Bergström, on maanmittari, tätä nykyä länslantmätare eli lääninmaanmittausinsinööri Örebrossa, 23 työntekijän lääninmaanmittauskonttorissa. Bo kertoo "kuuluvansa 40-lukulaisiin, jolla on hiukan jo hopeaa hiuksissa ja joka kohta jättää hommat nuoremille". Bo on työskennellyt Lantmäteriverketissä vuodesta 1975, suurimman osan Örebrossa, mutta myös pääkonttorissa Gävlessä 8 vuotta.

Bo kertoo taideharrastuksensa jatkuneen koko työuran: hän on laatinut lukuisia pilapiirroksia ja muita kuvituksia LMV:n eri julkaisuihin, mutta myös muille viranomaisille, kuten poliisihallinnolle. Toinen puoli hänen taiteellista karriääriään on akvarellimaalaus. Bo on järjestänyt viitisentoista akvarellinäyttelyä eri puolilla Keski-Ruotsia parin vuosikymmenen aikana.

BoB:n piirroksiin voi törmätä LMV:n esitteissä, julkaisuissa mutta myös maanmittausalan ammattilehtien sivuilla. Piirroksille on yhteistä taiteellisuuden lisäksi osuvuus ja huumorilla terästetty selkeä viesti, jolla kulloistakin sanomaa konkretisoidaan.

Pekka Lehtonen