



Omistusasunnot Pohjoismaissa

Göran Eriksson
Käännös: Matti Holmsten

Vuoden 2009 toukokuun alusta tuli Ruotsissa voimaan uusi lainsäädäntö omistusasuntojen muodostamiseksi lohkomalla usean asunnon käsittävä asuntokiinteistö erityisiksi omistusasuntokiinteistöiksi.

Vuoden 2009 toukokuun alusta on Ruotsissa kuten tunnettua ollut voimassa uusi lainsäädäntö omistusasuntojen (*ägarlägenheter*) muodostamiseksi. Ne muodostetaan lohkomalla (ns. *kolmiulotteinen kiinteistö*) usean asunnon käsittävässä asuntokiinteistössä erityisiksi omistusasuntokiinteistöiksi (*ägarlägenhetsfastighet*), joita voidaan omistaa, myydä, ostaa, pantata ja vuokrata samalla tavalla kuin tavallisia pientalokiinteistöjä. Näin meillä on Ruotsissa uusi omistus- ja hallintamuoto yhdessä asumisoikeus- ja vuokraoikeusasuntojen kanssa. (Ruotsissahan ei ole hallintamuotona osakehuoneistoja, eikä asunto-osakeyhtiöitä ja niihin liittyvää lainsäädäntöä. Suom. huom.)

Mutta samanaikaisesti, kun tämä monien kiinteistö- ja rahoitusyhtiöiden kaipa-

ma uusi lainsäädäntö astui voimaan, ilma asuntomarkkinoiden alta katosi kansainvälisen talouskriisin seurauksena. Vain harvoja asuntojen uustuotantoon liittyviä projekteja on aloitettu viimeisen vuoden aikana, joskin pientä valonkajastusta tällä rintamalla voidaan juuri nyt erottaa.

Kansainvälinen katsaus

Omistusasunto ei ole millään tavalla ainutlaatuinen hallintamuoto. Monissa maissa on tällainen omistus- ja hallintamuoto ollut kauan olemassa. Australiassa on ns. *Strata titles* -hallintamuoto ollut olemassa 1960-luvulta lähtien, USA:ssa on ns. *Condominium*-hallintamuoto samoin kuin useimmissa Euroopan maissa, kuten Alankomaissa, Unkarissa, Saksassa ja Espanjassa. Kansainvälisessä maanmit-

Ruotsissa omistusasuntojen muodostaminen on rajoitettu uustuotantoon.

Minkälaiseksi muodostuu kysyntä

Kuinka monta omistusasuntoa tullaan muodostamaan Ruotsissa, kun asuntojen kysyntä palaa ”normaalitilanteeseen” talouskriisin jälkeen? Tutkimuksessa ”Att äga sin lägenhet” (SOU 2002:21) arvioitiin, että Ruotsissa tullaan rakentamaan 3 000–5 000 omistusasuntoa vuosittain. Entä mikä tulee olemaan tilanne muissa Pohjoismaissa ja mitkä ovat kokemukset?

Olen tänä syksynä tutkinut asuntorakentamista Pohjolassa saadakseni käsityksen omistusasuntojen määrästä ja jakaumasta eri hallintamuotojen välillä. Tiedot on saatu julkisista asuntotilastoista naapurimaissamme sekä Boverketiltä (valtion asuntopolitiikkaa valvova virasto). Olen myös haastatellut kollegoitani maanmittausalalla pohjoismaisen yhteistyön puitteissa. Olen valinnut ajankohdaksi vuoden 2005 vaiheilla, toisin sanoen ajankohdan ennen kuin talouskriisi alkoi vaikuttaa asuntorakentamiseen ja jolloin olosuhteet eri maissa olivat suhteellisen samanlaiset.

Asuntorakentaminen Pohjolassa hallintamuodon mukaan

Tanskassa omistusasunnot (*ejerlejligheder*) ovat ehdottomasti tavallisin hallintamuoto useita asuntoja käsittävissä taloissa. N. 75 % on omistusasuntoja ja loppu 25 % muodostuu vuokraoikeuksista (*hyresrätter*). Järjestelmä, joka tuntuu toimivan oikein hyvin, muistuttaa ruotsalaista. Tilastot Norjasta ovat epävarmoja, koska selvää jakoa omistusasuntojen (*ejersektioner*) ja asumisoikeuksien (*bostadsrätter*) välillä ei tehdä, mutta 25 % arvioidaan olevan eijersektioner ja lopun 75 % asumisoikeuksia ja vuokraoikeuksia. Suomessa (v. 2003) omistettiin ja hallittiin 36 % osakehuoneistoina, 20 % hallittiin asumisoikeushuoneistoina ja 44 % vuokrahuoneistoina. Asunto-osakehuoneistot järjestelmänä toimii hyvin. Suomessa viireillä oleva lakiehdotus kolmiulotteisesta kiinteistönmuodostamisesta ei sen vuoksi tule aiheuttamaan muutosta osakehuoneistojärjestelmään ruotsalaisen mallin mukaisesti.

Ruotsissa rakennettiin v. 2006 36 000 asuntoa, joista 14 000 pientaloja ja 22 000 asuntoja useita asuntoja käsittävissä taloissa. Useita asuntoja käsittävien talojen asunnoista 11 500 oli asumisoikeusasuntoja ja 10 500 vuokraoikeusasuntoja. Kysymys kuuluu, tuleeko Ruotsissakin muutaman vuoden kuluessa olemaan n. 30 % omistusasuntoja kuten Norjassa

ja Suomessa? Ratkaiseva ero Pohjolassa on, että vain Ruotsissa omistusasuntojen muodostaminen on rajoitettu uustuotantoon. Naapurimaissamme voidaan omistusasuntoja muodostaa myös olemassa olevassa asuntokannassa.

Tilastoja Ruotsista

Ruotsissa on tähän mennessä läpiviety kolme maanmittaustoimitusta, joissa on muodostettu 20 omistusasuntoa. Ensimmäinen oli Ullebergissä Karlstadin lähellä, jossa entinen hoitokoti remontoitiin kuudeksi omistusasunnoksi. Juuri tällä hetkellä on suoritettavana kymmenkunta toimitusta, joissa n. 200 omistusasuntoa tullaan lohkomään. Useita omistusasuntojen rakennusprojekteja on käynnissä, esimerkiksi Kristianstadissa, Höganäsissä ja Öckerössä.

Kokemuksia

Ottaa aikansa ennen kuin uusi lainsäädäntö omaksutaan ja otetaan käyttöön. Näin oli asianlaita v. 2004, kun kolmiulotteinen kiinteistöjako tuotiin Ruotsiin. Muutamia mielenkiintoisia pilottiprojekteja, ”hyviä esimerkkejä” tarvitaan aina. Eräästä tällaisesta rakennusprojektista keskustellaan, jossa kerrostalokiinteistön omistaja suunnittelee jakavansa kerrostalon osaan, jossa hallintamuotona olisi asumisoikeusasunnot, ja pitävänsä osan, kolme kerrosta, toistaiseksi omistusasuntoina vuokrataviksi. Myöhemmässä vaiheessa voisi omistamisesta kiinnostunut vuokralainen ostaa asuntonsa omistusasunnoksi. Näin voisi samassa rakennuksessa olla useita hallintamuotoja mielenkiintoisella tavalla jakautuneena.

Artikkeli on julkaistu joulukuussa 2009 Fastighetsnytt-lehdessä Ruotsissa.



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

tariorganisaatiossa FIG:ssä on erityinen työryhmä, jossa keskustellaan lainsäädännöstä ja tehdään vertailuja. Yhteenvetona voidaan todeta, että kokemukset ovat hyviä, joskin toteuttamismallit ovat hie-man erilaisia eri maissa. Kansainvälinen kiinnostus Ruotsin malliin on suurta, koska omistusasunnot muodostetaan maanmittaustoimituksessa lohkomalla, jossa yhteisomistuksessa olevat alueet ja laitteet samanaikaisesti määritetään ja niiden hallinto järjestetään tapahtuvaksi yhteisön toimesta. Täten aikaansaadaan oikeudellisesti turvallinen, selkeä ja suhteellisen yksinkertaisen menettely. Omistusasuntojen yleisyys monissa maissa johtuu siitä, että asumisoikeus (*bostadsrätt*) hallinta-muotona on epätavallinen.

Pohjola

Muissa Pohjoismaissa omistusasuntoja on ollut vuosikausia, Tanskassa ne tunnetaan nimellä *ejerlejligheder*, Norjassa nimellä *eijersektioner* ja Suomessa on epäsuoran mallin mukaisia *osakehuoneistoja ja asunto-osakeyhtiöitä*. Myös Islannissa asunnot useimmiten omistetaan.