



Suomalainen asunto-osakeyhtiömalli on harvinainen ja toimiva asumisen malli maailmassa. Se huomioi asunnon lisäksi myös yhteisten tilojen ylläpidon, kertoo Martti Lujanen.

Asunto-osakeyhtiömallimme ansaitsisi innovaatiopalkinnon. Se on ainakin yhtä ainutlaatuisen tehokas kuin Pisa-tutkimuksissa ylistetty koulujärjestelmämme, sanoo ympäristöministeriön eläkkeelle jäänyt ylijohtaja, valtiotieteiden lisensiaatti Martti Lujanen. Hän on tutkinut laajalti kerrostalojen omistusasumista ympäri maailmaa.

Teksti: Anna-Liisa Pekkarinen

Suomalainen asunto-osakeyhtiö on ainutlaatuinen

Huonosti toimiva lainsäädäntö vai-
kuttaa satojen miljoonien ihmisten
jokapäiväiseen elämään. Lujasen
mukaan Suomen asunto-osakeyhtiölain
kaltaista järjestelmää ei ole juuri missään
muualla. Asunto-osakeyhtiöt olivat Virossa
1930-luvulla yleisiä, mutta uudelleen itse-
näistyttyään maa otti 1990-luvulla käyttöön
muissa maissa yleisen condominium-mallin.
Australiassa ja USA:ssa on ollut asunto-osa-
keyhtiömuotoisia taloja, mutta niiden osuus
on vähäinen.

Kerrostaloissa sijaitsevien omistusasun-
tojen osuus on Suomessa korkea, vaikka
omistusasuntojen osuus kaikista asunnoista
on keskimääräistä tasoa. Monissa Länsi-Eu-
roopan maissa, kuten Hollannissa, Saksas-
sa ja Sveitsissä, omistusasuntojen osuus on
Suomea alhaisempi, mutta muun muassa
kaikissa entisissä sosialistisissa maissa se on
selvästi korkeampi. Se johtuu asuntojen laa-
jasta yksityistämisestä 1990-luvulta lähtien.

– Länsi-Euroopan maissa omistus-
asunnot ovat yleensä joko omakotitaloissa
tai rivitaloissa. Kerrostalot ovat useimmiten
vuokrataloja tai asunto-osuuskuntien omis-
tamia. Entisissä sosialistimaissa myös ker-
rostalot ovat nykyisin pääosin asukkaiden

omistamia. Suomessa 65 prosenttia väes-
töstä asuu omistusasunnossa, siitä 45 pro-
senttia asunto-osakeyhtiöissä, Martti Luja-
nen kertoo.

Hänen artikkelinsa kerrostaloasunto-
jen omistuksesta eri maissa julkaistiin pari
vuotta sitten arvovaltaisessa *International
Journal of Law in the Built Environment* -ai-
kakauskirjassa. Hän vertaa Suomen asunto-
osakeyhtiölainsäädäntöä muiden maiden
vastaavaan lainsäädäntöön. Tarkastelun
kohteena oli kymmenen Euroopan maan
(Englanti, Espanja, Hollanti, Itävalta, Norja,
Ranska, Ruotsi, Saksa, Suomi ja Sveitsi) sekä
USA:n, Kanadan, Venäjän ja Kiinan lainsää-
dännöt. Artikkelin venäjänkielinen käännös
ilmestyi moskovalaisen yliopiston julkaisu-
sarjassa.

Kolme omistamisen mallia

Yleisin kerrostalojen omistusasuntojen
muoto eri puolilla maailmaa on condomi-
nium. Se on yleisin lainsäädännöllinen rat-
kaisu Euroopassa, Pohjois- ja Etelä-Ameri-
kan maissa, Venäjällä ja entisissä Neuvos-
toliiton osavaltioissa, Kaukoidässä, Austra-
liassa ja Afrikassa.

Condominiumissa jokainen asunto on

oma kiinteistönsä, mutta yhteiset tilat, ta-
lon rakenteet, putkistot, sähköverkot ja ton-
tin omistavat asuntojen omistajat yhteisesti.
Pääsääntöisesti yhteisomistuksessa on siis
kaikki, mikä on asunnon sisäseinien ulko-
puolella.

– Niitä ei omista – ja huolla – kiinteis-
tön omistajana taloyhtiö kuten Suomessa,
Lujanen korostaa.

Muutamissa maissa, kuten Hollannis-
sa, Itävallassa, Norjassa ja Sveitsissä, kukin
omistaja omistaa murto-osan kiinteistöstä
siten, että tähän omistukseen liittyy saman-
lainen asunnon hallintaoikeus kuin suoma-
laisessa asunto-osakeyhtiöjärjestelmässä.
Tätä omistusmuotoa kutsutaan alan kir-
jallisuudessa nimikkeellä ”Unitary system”.

Asunto-osakeyhtiöjärjestelmän ja uni-
tary systemin ero on, että jälkimmäisessä
kiinteistöä ei omista juridinen henkilö, ku-
ten asunto-osakeyhtiö, vaan koko kiinteis-
tö omistetaan yhteisesti murto-osuuksien
mukaisessa suhteessa.

– Vaikka unitary system -malli muis-
tuttaa tietyiltä osin asunto-osakeyhtiömal-
liamme, haasteet ja ratkaisut kiinteistön
hallinnon suhteen ovat käytännössä samat
kuin condominiumissa, Lujanen toteaa.



► Kotini voi olla linnani, mutta linnamaisenkin talon hallinto monimutkaista. Montrealissa kuten muuallakin Kanadassa asunto on kerrostalossakin yleensä kiinteistö.

Kolmantena omistusmuotona on asunto-osakeyhtiö-malli, jolla on monia etuja edellä luonnehdittuihin kahteen malliin verrattuna. Lisäksi kerrostalojen omistusmuotoina voi olla asunto-osuuskunta, kuten yleisesti on asianlaita Ruotsissa ja Norjassa, Näitä ei tässä artikkelissa kuitenkaan tarkemmin käsitellä.

Yhdistys olisi hyödyllinen

Asunto-osakeyhtiön hallintorakenne perustuu meillä osakeyhtiölain mukaiseen malliin. Korkeinta päätösvaltaa käyttää yhtiökokous, joka valitsee tilitarkastajat ja hallituksen. Hallitus valitsee isännöitsijän. Toimielinten vastuusuhteet ovat laissa tarkoin määritetyt.

– Condominium-mallissa puolestaan lähdetään puhtaalta pöydältä siten, että yhteisiä asioita käsittelee useimmissa sovelluksissa asunnonomistajien yhdistys. Sen korkeinta päätösvaltaa käyttää yleensä yhdistyksen yleinen kokous. Tämä valitsee usein hallituksen, mutta jokapäiväisestä hallinnosta voi vastata ilman hallitusta isännöitsijää vastaava henkilö tai huoltoyhtiö. Tilintarkastukseen ei ole mitenkään itsestään selvyyttä kaikissa maissa.

Entisissä sosialistimaissa ei asunnonomistajien yhdistys ole Tshekin tasavaltaa ja Puolaa lukuun ottamatta pakollinen, vaan omistajat voivat erikseen päättää siitä, perustavatko he talon yhteisomistuksessa ole-

vien tilojen, rakenteiden ja verkostojen hallintoa varten asunnonomistajien yhdistyksen. Sitä ei aina perusteta.

Haasteena yhteiset tilat ja rakenteet

Lujanen vertaa asunto-osakeyhtiötä ja condominium-mallia ja toteaa, että condominium lähtee väärästä suunnasta liikkeelle.

– Siinä korostetaan itse asunnon omistusta ja jätetään yhteisten tilojen, rakenteiden ja verkostojen hallinta toissijaiseen asemaan. Kuitenkin juuri yhteisesti omistettujen, asuntojen ulkopuolisten osien hallinnointi vaatii lainsäädäntöä. Asunto-osakeyhtiö on tältä kannalta hyvin toimiva, koska kiinteistön omistaa yksi juridinen henkilö,

KUKA TIETÄÄ OMISTAJAT?

Suomessa omistajuus merkitään osakasrekisteriin ja osoitetaan osakekirjan omistuksella. Rekisteri on yleensä isännöintiyhtiöyksessä. Rekisterin tiedot ovat julkisia ja helposti saatavilla. Muualla omistajuus kirjataan viranomaisten ylläpitämään maarekisteriin tai vastaavaan.

Eri maissa on siten erilainen käytäntö, miten asukas asunnon myyntihetkellä todistaa omistamisensa. Myös oikeiden tietojen saanti asunnosta asuntokauppatilanteessa vaihtelee.

jonka päätöksentekokyky on hyvä.

– Asunto-osakeyhtiön rakenne on helppo hahmotettavissa, sillä sen osat muodostavat loogisen kokonaisuuden. Kaikilla omistajilla on mahdollisuus osallistua päätöksentekoon yhtiökokouksissa, joissa tehdään tärkeimmät päätökset. Hallitus ja isännöitsijä vastaavat yhtiön jokapäiväisestä hallinnosta ja pystyvät tarvittaessa nopeisiin päätöksiin. Tilintarkastajat kontrolloivat hallituksen ja isännöitsijän toimia ja saattavat havaitsemansa epäkohdat yhtiökokouksen päätettäväksi.

– Monissa condominium-ratkaisuissa isännöitsijä tai huoltoyhtiö käyttää huomattavasti suurempaa valtaa kuin Suomessa, eikä lainsäädännössä useinkaan selvästi säädetä siitä, miten isännöitsijä tai huoltoyhtiötä voidaan tarvittaessa vaihtaa. Monissa entisissä sosialistimaissa ainoaksi päätöksentekolimeksi saattaa tällöin jäädä omistajien yleinen kokous, jossa käsiteltävien asioiden valmistelua varten ei ole hallituksen tapaista elintä. Myös monissa Kaukoidän maissa yksittäisten asunnonomistajien vaikutusmahdollisuudet ovat usein vähäiset, Lujanen kertoo.

Korjausten rahoitus ja vakuudet ongelmallisia

Varsinkin useimmissa entisissä sosialistimaissa suuria ongelmia liittyy kerrostalo-

jen yleisten tilojen ja rakenteiden hoitoon. Puutteellinen lainsäädäntö estää usein korjaustoimia koskevan päätöksenteon ja korjaustoimien rahoituksen talokohtaisilla lainoilla.

– Tämä on syynä siihen, ettei energia- tehokkuutta parantavia toimenpiteitä eikä muitakaan peruskorjauksia juuri tehdä. Pienempienkin korjausten osalta on usein vaikeuksia ja esimerkiksi vuotava katto voi olla pitkään korjaamatta.

Suomalaisen asunto-osakeyhtiön mahdollisuus saada lainaa on vakuuksien osalta usein erinomainen. Yhtiö voi aina käyttää koko kiinteistöä vakuutena, jos lainaa tarvitaan korjausten rahoittamiseen. Lisäksi kukin osakkeenomistaja voi käyttää osakekirjoaan asunnon ostoon tai huoneiston sisäisiin korjauksiin tarvittavien lainojen vakuutena. Oman osuuden yhtiön ottamista lainoista voi lisäksi usein maksaa pois, ja ottaa halutessaan tämän osuuden takaisinmaksua varten henkilökohtaista lainaa.

Condominium-mallissa sen sijaan lainojen vakuutena voidaan pääsääntöisesti käyttää vain itse asuntoihin liittyvää kiinnitysvaluutta. Jotta tätä valuutta voidaan käyttää talokohtaisten korjausten rahoittamiseen ilman jokaisen omistajan erillistä panttaussuostumusta, on monissa kehittyneissä markkinatalousmaissa jouduttu menemään hankaliin lainsäädännöllisiin ratkaisuihin.

– Condominiumissa yleensä ainoa sanktio sille, ettei omistaja huolehdi velvoitteistaan, on uhka asunnon realisoimisesta pakkohuutokaupalla. On selvää, että sen käyttämistä vältetään jo siksi, että prosessi on taloyhteisön kannalta vaivalloinen, ja erityisesti entisissä sosialistimaissa lopputulos on vaikeasti ennakoitavissa, Lujanen kertoo.

– Ongelmat eivät rajoitu vain entisiin sosialistimaihin. Kaikissa maissa ongelmana on määritellä perusteet, joiden vuoksi asunnon omistus saatetaan menettää. Pakkorealisoimisen tuloksena asunnosta saatava hinta saattaa jäädä selvästi markkinahintaa alhaisemmaksi. Jos maksamaton saatava on kohtalaisen pieni, kuten usein on, olisi näin voimakkaan sanktion

käyttäminen kohtuutonta.

– Kun omistajat tietävät, ettei sanktiota yleensä käytännössä haluta käyttää, saatetaan yhteisten menojen kattamiseen tarvittavat maksut jättää osin maksamatta, vaikka omistajan maksukyky ei olisikaan maksamisen esteenä. Erityisen hankala tilanne on monissa entisissä sosialistimaissa, joskin erot maiden välillä ovat suuret, Lujanen toteaa.

Suomen malli, jossa yhtiö ottaa asunnon hallintaansa ja vuokraa sen eteenpäin niin pitkäksi ajaksi, että erääntynyt saatava saadaan yhtiölle, on huomattavasti tehokkaampi. Kun sanktio on kohtuullinen, sitä ollaan valmiit käyttämään. Kun omistajat tietävät tämän, yhtiö saa erittäin harvinaisia poikkeuksia lukuun ottamatta perittävät erät ilman, että sanktiota jouduttaisiin käyttämään.

Tärkeä seikka Suomen asunto-osakeyhtiölaissa on myös, että yhtiön ei tarvitse viedä asiaa oikeuteen, joka päättäisi sanktioiden käytöstä, kuten monessa maassa. Suomessa menetellään vastakkaisella tavalla: yksittäinen omistaja voi saattaa asian oikeuden käsiteltäväksi, jos hän voi osoittaa, että on maksanut hänelle kuuluvat velvoitteet.

Suomen mallilla talot kunnossa

– Condominium-lainsäädäntö ruokkii haitallista asennetta, että on kiva omistaa, mutta omistamisesta seuraavia velvoitteita ei haluta tunnustaa. Lainsäädäntö ei sinänsä ole itsetarkoitus, vaan sen tarkoitus on tukea halutunlaista toimintaa, Lujanen korostaa.

– Suomen asunto-osakeyhtiölaki on toiminut hyvin. Taloja on pidetty hyvässä kunnossa ja esimerkiksi vuotava katto on voitu korjata nopeasti hallituksen ja isännöitsijän valtuuksin. Myös markkinoiden palaute on ollut myönteinen. Suomessa kerrostaloissa olevien omistusasuntojen osuus on korkea verrattuna esimerkiksi moniin Länsi-Euroopan maihin. Ilman asunto-osakeyhtiöjärjestelmää omistusasuntojen osuus olisi Suomessa suurella todennäköisyydellä huomattavasti nykyistä alhaisempi. ■