

PTT työpapereita 179
PTT Working Papers 179

KATSAUS EUROOPPALAISIIN ASUMISOIKEUSJÄRJESTELMIIN

Atro Andersson
Tuuli Tähtinen

Helsinki 2016

PTT Työpapereita 179
PTT Working Papers 179
ISBN 978-952-224-186-3 (pdf)
ISSN 1796-4784 (pdf)

Pellervon taloustutkimus PTT
Pellervo Economic Research PTT

Helsinki 2016

Andersson, A, Tähtinen, T. 2016. KATSAUS EUROOPPALAISIIN ASUMISOIKEUSJÄRJESTELMIIN. 179.

Tiivistelmä: Asumisoikeus on vuokra- ja omistusasumisen väliin sijoittuva asumismuoto. Euroopassa ei ole täysin suomalaista asumisoikeutta vastaavia järjestelmiä. Selvityksessä on kuvattu eri maiden järjestelmiä, joissa on yhtymäkohtia suomalaiseen asumisoikeusjärjestelmään. Tällaisia ovat erilaiset asunto-osuuskunnat sekä tietynlainen tuettu vuokra-asuminen. Suomessa asumisoikeus muistuttaa pitkälti vuokra-asumista, jossa asumisen vakaus on turvattu. Asukas maksaa asumisoikeusmaksun ja saa vastineeksi ikuisen asumisoikeuden asuntoonsa. Asukas ei omista osuutta asunnosta eikä asukkaalla ole oikeutta osallistua omistajayhteisön päätöksentekoon. Pohjoismaisissa järjestelmissä asukas ostaa osuuden asumisoikeusyhdistyksestä, ja saa vastineeksi oikeuden käyttää yhdistyksen omistamaa asuntoa. Osuuksien hinnat ovat usein lähellä asuntojen markkinahintoja, ja järjestelmät ovat lähellä suomalaista asunto-osakeyhtiömallia. Asukasdemokratia ja asukkaiden vaikutusmahdollisuudet ovat yleensä laajemmat kuin Suomessa.

Asiasanat: asumisoikeus, asuminen

Andersson, A, Tähtinen, T. 2016. REVIEW ON EUROPEAN RIGHT-OF-OCCUPANCY HOUSING SYSTEMS. PTT Working Papers 179

Abstract: Right-of-occupancy is a type of housing between rental and owner occupied housing. There is no right-of-occupancy housing system in Europe that exactly corresponds to the Finnish system. This review describes European housing systems that have similarities with the Finnish right-of-occupancy housing. These include housing cooperatives and certain types of social rental housing. In Finland, right-of-occupancy is largely similar to rental housing, but in which the stability of housing is secured. The resident pays a right-of-occupancy fee and is in return entitled to occupy the apartment. The resident does not own any share of the apartment and has no right to participate in the decision making in the owner company. In the Nordic systems, the resident buys a share of the housing association and in return has a right to occupy a housing unit owned by the association. **The prices of the shares are often close to the housing units' market prices, and the housing systems closely resemble the Finnish housing company model. Residents' democratic control and influence are generally more extensive than in Finland.**

Key words: right-of-occupancy, housing

Esipuhe

Suomen asumisoikeusjärjestelmän tarkoituksena on tarjota asumismuoto, joka sijoittuu vuokra-asumisen ja omistusasumisen väliin. Tässä selvityksessä tarkastellaan eri Euroopan maissa toimivia järjestelmiä, joissa on yhtymäkohtia kotimaiseen asumisoikeusjärjestelmään. Tavoitteena on tarjota vertailutietoa Suomen asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseksi.

Pellervon taloustutkimuksessa on perehdytty asumisoikeusjärjestelmään eri näkökulmista. PTT toteutti ympäristöministeriön toimeksiannosta Asumisoikeusjärjestelmän riskienhallinta -tutkimushankkeen vuoden 2015 aikana ja tulokset julkistettiin alkuvuodesta 2016. Tutkimuksessa kerättiin laaja kyselyaineisto asukkaiden näkemyksistä. Tutkimusaineiston analyysia jatkettiin keväällä 2016.

Selvitys eurooppalaisista asumisoikeusjärjestelmistä on toteutettu ympäristöministeriön toimeksiannosta. Selvityksen kokoamisesta ja raportoinnista vastasivat ekonomistit Atro Andersson ja Tuuli Tähtinen. PTT:n puolesta lämpimät kiitokset ympäristöministeriölle hankkeen mahdollistamisesta ja asiantuntevista kommentteista.

Helsingissä 20.10.2016

Signe Jauhiainen

vt. tutkimusjohtaja
Pellervon taloustutkimus PTT

Yhteenveto

Tässä selvityksessä tarkastellaan asumisoikeusjärjestelmiä eri Euroopan maissa, erityisesti Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa. Eri maiden asuntomarkkinoilta on poimittu järjestelmiä, joissa on yhtymäkohtia kotimaiseen asumisoikeusjärjestelmään. Myös muissa Euroopan maissa on vertailukelpoisia asumismuotoja. Tärkeimpiä eri maiden järjestelmiä yhdistäviä tekijöitä ovat asukkaan mahdollisesti maksama asumisoikeusmaksu, alkupääoma tai osuus asumisoikeusyhtiöstä ja asukkaan oikeus käyttää asuntoa. Pysyvä asumisoikeus tekee asumisesta siten huomattavasti tavallista vuokra-asumista vakaampaa.

Suomessa on toiminut asumisoikeusjärjestelmä 1990-luvun alusta. Järjestelmän tarkoituksena on tarjota asumismuoto, joka sijoittuu vuokra-asumisen ja omistusasumisen väliin. Suomessa asumisoikeus muistuttaa pitkälti vuokra-asumista, mutta asumisoikeuden haltijalla on elinikäinen asumisoikeus asuntoonsa, mikä lisää asumisen turvaa. Suomessa asukas maksaa asumisoikeusyhtiölle asumisoikeusmaksun, joka on tyypillisesti 15 % asunnon hankintahinnasta. Asukas ei kuitenkaan omista osuutta asunnosta tai asumisoikeusyhtiöstä. Asukas maksaa myös kuukausittaista vastiketta, jonka suuruus ei saisi olla käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista perittäviä vuokria korkeampi.

Ruotsissa pysyvää vuokra-asumista edustaa Hyresrätt-järjestelmä. Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa asumisoikeus taas on varsin lähellä Suomen asunto-osakeyhtiömallia. Erona omistusasumiseen on se, että asukas ostaa yleensä osuuden asumisoikeusyhtiöstä osakeomistuksen sijaan, ja saa siten oikeuden käyttää asuntoa. Norjassa ja Ruotsissa asumisoikeuteen liittyy velvollisuus käyttää itse asuntoaan eli vuokraoikeutta on rajoitettu. Lisäksi esimerkiksi Norjassa yksityishenkilö saa omistaa vain yhden asumisoikeuden, joten myös siltä osin järjestelmät eroavat asunto-osakeyhtiömallista. Ruotsissa taas puhtas omistusasuminen on pääosin mahdollista vain erillistaloissa.

Suomessa asumisoikeusmaksu takaa asumisen vakauden ja asunnosta luopuminen on helppoa. Asukkaalla ei kuitenkaan ole merkittävää päätösvaltaa omistajayhtiössä. Muissa Pohjoismaissa asukasdemokratia ja vaikutusmahdollisuudet ovat asumisoikeusasunnoissa Suomea laajempia. Asukasvalinnassa ei myöskään pääasiallisesti sovelleta tarveharkintaa, eikä asukkailla ole esimerkiksi varallisuusrajoja toisin kuin Suomessa. Toisaalta asumisoikeuksien myyntihinnat ovat muissa Pohjoismaissa tyypillisesti selvästi suurempia kuin Suomessa. Erityisesti viime vuosina asumisen hinta on noussut ja ero muihin asumismuotoihin saattaa olla hyvinkin pieni.

Sisällys

Esipuhe.....	4
Yhteenveto.....	5
1 Selvityksen tausta.....	7
2 Asumisoikeusjärjestelmät Pohjoismaissa	8
2.1 Ruotsi	8
2.2 Norja.....	13
2.3 Tanska	15
2.4 Islanti.....	17
3 Asumisoikeusjärjestelmät Itävallassa ja Saksassa.....	18
3.1 Itävalta.....	18
3.2 Saksa	19
4 Asumisoikeusjärjestelmät muualla Euroopassa.....	21
5 Yhteenveto	22
Lähdeluettelo.....	24

1 Selvityksen tausta

Suomessa on toiminut asumisoikeusjärjestelmä 1990-luvun alusta. Järjestelmän tarkoituksena on tarjota asumismuoto, joka sijoittuu vuokra-asumisen ja omistusasumisen väliin. Suomessa asumisoikeus muistuttaa pitkälti vuokra-asumista, mutta asumisoikeuden haltijalla on elinikäinen asumisoikeus asuntoonsa, mikä lisää asumisen turvaa. Suomessa asukas maksaa asumisoikeusyhteisölle asumisoikeusmaksun, joka on tyypillisesti 15 % asunnon hankintahinnasta. Lisäksi maksetaan kuukausittaista vastiketta, jonka suuruus ei saisi olla käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista perittäviä vuokria korkeampi (Asumisoikeuslaki § 16).

Pellervon taloustutkimus PTT toteutti ympäristöministeriön toimeksiannosta Asumisoikeusjärjestelmän riskienhallinta -tutkimushankkeen vuoden 2015 aikana. Tutkimuksen tulokset julkistettiin ministeriön raporttisarjassa alkuvuodesta 2016 (Alho, Härmälä & Kalli 2016). Tutkimuksessa kerättiin laaja kyselyaineisto, joka kertoo asukkaiden näkemyksistä. Keväällä 2016 jatkoselvityksessä syvennettiin tutkimusaineiston analyysia.

Tässä selvityksessä tarkastellaan asumisoikeusjärjestelmiä eri Euroopan maissa, erityisesti Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Itävallassa. Asumisoikeusjärjestelmää kuvataan osana maan asuntomarkkinoiden kokonaisuutta ja suhteessa muihin hallintamuotoihin, jotta eri maiden erityispiirteet tulevat esiin ja jotta maita voidaan vertailla. Eri maiden asuntomarkkinoilta on poimittu järjestelmiä, joissa on yhtymäkohtia kotimaiseen asumisoikeusjärjestelmään. Myös muissa eurooppalaisissa maissa saattaa olla vertailukelpoisia asumismuotoja. Tärkeimpiä eri maiden järjestelmiä yhdistäviä tekijöitä ovat asukkaan mahdollisesti maksama asumisoikeusmaksu, alkupääoma tai osuus asumisoikeusyhtiöstä ja asukkaan (ikuinen) oikeus käyttää asuntoa. Pysyvä asumisoikeus tekee asumisesta siten huomattavasti tavallista vuokra-asumista vakaampaa.

Selvityksessä ei tarkastella hintasäännösteltyjä omistusasumisen muotoja kuten kotimaista Hitas-järjestelmää. Selvityksessä kerätään tietoa muun muassa seuraavista asioista: asumisoikeuden määritelmä, haltijan oikeudet ja velvollisuudet, asumiskustannukset sekä asumisoikeuden luovutus ja siirto. Lisäksi tarkastellaan asumisoikeusyhteisöjen juridista muotoa ja rahoitusta. Selvitys perustuu kirjallisiin lähteisiin, esimerkiksi hallinnollisiin dokumentteihin, raportteihin ja tutkimuskirjallisuuteen. Myös eri maiden lakitekstejä on käytetty lähteinä.

Eri maiden asumisoikeusjärjestelmiä myös vertaillaan Suomen järjestelmään. Täysin vastaavanlaista järjestelmää ei Euroopasta löydy, mutta erityisesti muiden pohjoismaiden järjestelmistä on löydettävissä yhtymäkohtia. Taulukkoon 1 on koottu pohjoismaisten järjestelmien pääpiirteitä.

Ruotsin, Norjan ja Tanskan asumisoikeusjärjestelmät muistuttavat toisiaan, ja ovat yleisesti ottaen lähempänä asunto-osakeyhtiömuotoista omistusasumista. Eroja kuitenkin on

esimerkiksi vuokrausoikeuden laajuudessa. Suomen asumisoikeusjärjestelmä on taas lähempänä pysyvää vuokra-asumista. Järjestelmien tavoitteena on ollut tarjota kohtuuhintaista asumista, joka yhdistää vuokra- ja omistusasumisen ominaisuuksia. Asumisen hinta on kuitenkin noussut, ja ero muihin asumismuotoihin verrattuna on pienentynyt. Pohjoismaissa asuntojen korkeiden hintojen lisäksi myös asuntojen heikko saatavuus on muodostunut merkittäväksi ongelmaksi.

Taulukko 1. Asumisoikeusjärjestelmät Pohjoismaissa

	SUOMI	RUOTSI	NORJA	TANSKA	
		hyresrätt	bostadsrätt		
OSUUS ASUNTO-KANNASTA	1,4 %	18 %	23 %	15 %	7 %
OMISTAJA	ASO-yhtiö	Kunnalliset vuokrayhtiöt	Asumisoikeusyhdistys	Asumisoikeusyhdistys	Asumisoikeusyhdistys
ASUKKAAN OMISTUS	Ei omistusta		Osuus yhdistyksestä	Osuus yhdistyksestä	Osuus yhdistyksestä
KUSTANNUKSET	Asumisoikeusmaksu ja vastike	Vuokravakuus ja vuokra	Pääoma ja osuus kuluista	Pääoma ja osuus kuluista	Pääoma ja osuus kuluista
ASUMISOIKEUDEN HINNAN MÄÄRÄYTYMINEN	15 % asunnon hinnasta		Myynti vapailla markkinoilla	Myynti vapailla markkinoilla	Hankintahinta tai vastaavan vuokra-asunnon markkinahinta
ASUKASVALINTA	Alle 55-vuotiailla varallisuusraja, jonotus	Jonotusperiaate		Pitkäaikaisin jäsenyys ja korkein tarjous asunnosta	
ETEENPÄIN VUOKRAAMINEN	Tilapäisesti pätevistä syistä	Tilapäisesti pätevistä syistä	Tilapäisesti hallituksen luvalla; alivuokraus sallittu	Sallittu enintään kolmeksi vuodeksi	Riippuu yhdistyksen säännöistä
PERINNÖKSI JÄTTÄMINEN	Ei	Ei	Kyllä	Kyllä	Kyllä

2 Asumisoikeusjärjestelmät Pohjoismaissa

2.1 Ruotsi

Ruotsissa vuokra-asuminen on pohjoismaisittain verrattain yleistä kattaen lähes 40 % asuntokannasta. Kuntien rooli asumisen tukemisessa on ollut suuri. Sen sijaan suomalaista asunto-osakeyhtiötä muistuttava omistusasuminen on Ruotsissa harvinaista – ker-

rostaloasunnon omistaminen on ollut mahdollista vasta vuodesta 2009. Kerrostaloasunnoista noin 60 % on vuokra-asuntoja ja noin 40 % asumisoikeusasuntoja. Vuonna 2014 kaikista asunnoista noin 35 % oli vuokra-asuntoja, 23 % asumisoikeusasuntoja ja 42 % pientaloja (Hirvonen & Verkasalo 2015.)

Ruotsin noin 4,6 miljoonasta asunnosta kolmasosa on rakennettu 1950–1960-luvulla ja asuntokannasta yli puolet on kerrostaloja. Vuokrasäännöstely on tehnyt rakentamisesta huonosti kannattavaa, mikä on vähentänyt vuokra-asuntojen tarjontaa etenkin suurissa kaupungeissa, joissa kysyntä jatkuvasti kasvaa. Asuntojen hinnat ovat nousseet huomattavasti verrokkimaita nopeammin. (Noro & Lahtinen 2014.)

Ruotsissa sekä vuokrasäännöstelyssä eli Hyresrätt- että asumisoikeus- eli Bostadsrätt-järjestelmissä on yhteisiä piirteitä suomalaisen asumisoikeusjärjestelmän kanssa. Julkisen sektorin rooli asuntomarkkinoilla on ollut suuri, mutta sitä on pyritty 1990-luvulta lähtien pienentämään.

Asuntopolitiikan erityispiirteenä on ollut universaalisuus eli tarveharkinnan puuttuminen asukasvalinnasta. Toisin sanoen kaikki asukkaat tulotasosta riippumatta ovat olleet oikeutettuja hakemaan esimerkiksi kunnallista vuokra-asuntoa. Tuettujen asuntojen asukasvalinnassa on tosin suunniteltu siirtymistä tarveharkintaisempaan järjestelmään. (Lahtinen ym. 2014.) Asuntopolitiikassa on merkittäviä haasteita erityisesti suurissa kaupungeissa.

Asuntojen huono saatavuus ja pitkät jonotusajat ovat synnyttäneet pimeät markkinat vuokraoikeuksille. Lisäksi vuokra-asuntojen puute kanavoi lisää kysyntää asumisoikeusasunnoille. Asumisoikeuksien hinnat ovatkin nousseet lähelle markkinahintoja, mikä on samalla lisännyt kotitalouksien velkaantumista. Asuntomarkkinoiden jähmeys myös rajoittaa työvoiman liikkuvuutta, millä voi olla kauaskantoisia vaikutuksia kansantalouteen. (Noro & Lahtinen 2014.)

Ruotsissa segregaatio, eli asumisen alueellinen eriytyminen, on varsin merkittävää myös kaupunkien sisällä. Esimerkiksi suuresta siirtolaisväestöstä selvästi suurempi osa asuu vuokralla kuin asumisoikeusasunnoissa tai pientaloissa. (Hirvonen & Verkasalo 2015.) Lisäksi viime vuosina asumisoikeuksien hinnat erityisesti suurissa kaupungeissa ovat olleet poikkeuksellisen vahvassa kasvussa (Noro & Lahtinen 2014). Esimerkiksi Suur-Tukholmassa asumisoikeuksien nimelliset hinnat ovat nousseet vuosina 2005–2016 yli 2,5-kertaisiksi (SCB 2016).

Hyresrätt

Ruotsin Hyresrätt-järjestelmä on säännösteltyä vuokra-asumista, jossa asukkaalle ei koidu vuokran lisäksi muita kuluja. Asukkaat valitaan jonotuseriaatteella, eikä asukasvalintaan sovelleta tulo- tai varallisuusrajoja. Asukkaalta vaaditaan vain vuokravakuus eikä alkupääomaa, joten mahdollinen arvonnousu tulee omistajalle. Vuokra-asumista

säätölaki Jordabalk (1970:994) ja asukkaiden oikeuksia valvoo vuokra-lautakunta (*Hysesnämnden*), joka on julkinen viranomainen.

Asuntoja omistavat pääosin yleishyödylliset vuokrayhtiöt, jotka ovat tyypillisesti kuntien omistuksessa, ja lisäksi markkinoilla on joitakin yksityisiä vuokrayhtiöitä. Yleishyödylliset yhtiöt kattavat noin 18 prosenttia asuntokannasta. Kaikkiaan vuokra-asuntojen osuus koko asuntokannasta on noin 40 prosenttia (Hirvonen & Verkasalo 2015). Vuokra-asuntojen osuus kaikista kerrostaloasunnoista Ruotsissa oli vuonna 2015 noin 59 prosenttia (SCB 2016a).

Vuokrataso määritellään vuokralaisyhdistyksen ja kiinteistön omistajan kesken. Vuokran tasoon vaikuttavat käyttöarvon (*bruksvärde*) lisäksi muun muassa liikenneyhteydet ja talon sijainti. (Hirvonen & Verkasalo 2015.) Mikäli yhdistyksen ja omistajan välillä on erimielisyyttä vuokran suuruudesta, vuokra asetetaan kohtuulliselle tasolle. Kohtuullisuus tässä tapauksessa tarkoittaa sitä, että vuokra ei saa olla merkittävästi suurempi kuin muissa vastaavan käyttöarvon vuokra-asunnoissa. (Jordabalk 12:55.)

Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, ellei sopimuksessa ole toisin määritelty. Vuokralaisella on aina oikeus irtisanoa sopimus niin, että se päättyy kolmen kuukauden kuluessa kuluvaan kuukauteen viimeisestä päivästä. Erikseen voidaan sopia lyhemmästä irtisanomisajasta, jolloin se koskee vain vuokralaista, tai pidemmästä ajasta, jolloin se koskee vain vuokranantajaa. Vuokranantajalla ei ole oikeutta irtisanoa sopimusta, ellei vuokralainen syyllisty johonkin rikkomukseen, kuten vuokranmaksun laiminlyöntiin. Hyresrätt-järjestelmässä asumisen turva on siten parempi kuin vapailla vuokramarkkinoilla. (Jordabalk 12:2, 5, 42.)

Vuokranantaja vastaa ylläpidosta ja asunnon kunnossapidosta. Vuokralaisella on oikeus tehdä asuntoon muutoksia, kuten esimerkiksi maalata tai tapetoida sisäpintoja, mutta jos muutokset pienentävät asunnon arvoa, on vuokranantajalla oikeus kompensaatioon arvonmenetyksestä (Jordabalk 12:24a).

Asunnon voi vuokrata edelleen tilapäisesti (*hyra i andra hand*), mutta siihen tarvitaan pätevä syy. Tällaisia syitä ovat muun muassa sairastuminen tai pidempiaikainen oleskelu toisella paikkakunnalla. (Jordabalk 12:40.) Vuokralaisella on oikeus vuokrata asunto edelleen samaan hintaan kuin vuokrasopimuksessa on määritelty. Mikäli asunto vuokrataan kalustettuna, on vuokraajalla oikeus pyytää 10–15 prosenttia korkeampaa vuokraa. (Hysesnämnden 2016.)

Asukkaalla ei ole kuitenkaan oikeutta luovuttaa tai siirtää asuntoa toisen käyttöön ilman vuokranantajan lupaa. Mikäli asunto oli kahden aikuisen käytössä ja toinen heistä kuolee, Hyresrätt jää elossa olevan aikuisen käyttöön. Asunnon vaihto toisen asukkaaseen kanssa on mahdollista hieman samaan tapaan kuin Suomen asumisoikeusjärjestelmässä. Vuokralautakunnan on tällöinkin hyväksyttävä uusi asukas, eikä vaihdosta saa koitua merkittävää haittaa vuokranantajalle. (Jordabalk 12:32, 33, 35.)

Hyresrätt-järjestelmä muistuttaa joiltakin osin suomalaista asumisoikeusjärjestelmää, mutta erojakin on. Asuntojen omistajat ovat pääosin yleishyödyllisiä toimijoita, asunnot jaetaan jonotusperiaatteella ja asukkaalla on ikuinen oikeus asua asunnossaan. Sen sijaan alkupääomaa ei tarvita, eikä järjestelmässä sovelleta tarveharkintaa, vaan asunnot ovat saatavilla kaikille halukkaille. Lisäksi asumismuoto on merkittävästi yleisempi verrattuna asumisoikeusasumiseen Suomessa.

Bostadsrätt

Ruotsalaisessa asumisoikeusjärjestelmässä (myös omistusoikeus) asukas ostaa oikeuden käyttää asuntoa, mutta ei omista sitä. Toimintaa säätelee Bostadsrättslag (BRL) 1991:614. Asukas maksaa sekä alkupääoman (*insats*) että vastiketta. Asumisoikeusyhdistykset ovat osuuskuntamuotoisia (Hirvonen & Verkasalo 2015).

Asumisoikeusyhdistys (*bostadsrättsförening*) omistaa asunnot ja sääntelee toimintaa. Yhdistyksen hallitus muun muassa päättää vastikkeen suuruuden. Vastike kattaa asumisoikeusyhdistyksen toiminnan kulut, kiinteistön ylläpidon, lainan korkokulut sekä lainan lyhennyksen (Bostadsrättslag 7:14). Lisäksi asunnon osuus kiinteistön pinta-alasta (*andels-tal*) vaikuttaa vastikkeen suuruuteen (Hyresnämnden 2016).

Yhdistys koostuu asukasomistajista, ja voidakseen ostaa asumisoikeuden, asumisoikeusyhdistyksen hallituksen on hyväksyttävä hakija yhdistykseen. Yhdistys ei kuitenkaan saa evätä jäsenyyttä ilman erityistä syytä. Iäkkäille ihmisille suunnattuja senioritaloja on melko paljon, jolloin hakijan ikä voi olla syy hylätä hakemus. Vuokralautakunta toimii välittäjänä asukkaan ja yhdistyksen välisissä kiistatilanteissa, ja esimerkiksi hakija joka kokee tulleen hylätyksi ilman hyvää syytä voi kääntyä vuokralautakunnan puoleen. (Bostadsrättslag 2:3, 10.)

Ruotsissa asukas voi myös jättää asumisoikeuden perinnöksi. Tällöinkin asumisoikeusyhdistyksen tulee hyväksyä hallinnansaaaja yhdistyksen jäseneksi (Bostadsrättslag 6:2). Asumisoikeus takaa käytännössä ikuisen asumisoikeuden (Bostadsrättslag 1:4), mutta sen voi kuitenkin menettää, jos esimerkiksi hoitaa asuntoa erityisen huonosti tai jättää yhteisiä kuluja maksamatta (Bostadsrättslag 7:18).

Yhdistyksessä asukkaat ovat mukana päätöksenteossa, asukkaat muun muassa valitsevat yhdistyksen hallituksen sekä tilintarkastajat. Ruotsin asumisoikeus onkin huomattavan lähellä Suomen asunto-osakeyhtiötä. Asukkaat voivat yhtiökokouksessa mm. päättää hallituksen vastuuvapaudesta, yhtiön tuloslaskelmasta ja taseesta, yhtiöjärjestyksen muutoksesta, sekä muista yhtiön merkittävistä muutoksista. Yhtiökokouksissa jokaisella asukkaalla on yleensä yksi ääni, jollei säännöissä ole toisin päätetty. (Bostadsrättslag 9:14.)

Asumisoikeusjärjestelmässä asukas on vastuussa asunnon kunnossapidosta. Yhdistys vastaa muusta kiinteistönhoidosta ja kunnossapidosta johon kuuluu muun muassa julkisivut, viemärit ja porraskäytävät. (Bostadsrättslag 7:12.) Asukkaiden on mahdollista tehdä

pääomasijoituksia yhdistykseen alentaakseen asumiskustannuksia. Yhdistyksen lainat eivät nimittäin ole verovähennyskelpoisia, mutta asukkaiden lainat ovat. Osa vastikkeista on myös mahdollista säästää rahastoon, josta maksetaan kiinteistön kunnossapitoa ja korjauksia. (OmBoende 2016.)

Asuntoa ei saa vuokrata ilman hallituksen hyväksyntää, ja yleensä vuokraaminen sallitaan vain tilapäisesti tietyistä syistä. Vuokraaminen on kuitenkin hieman vapaampaa kuin vuokrasäännellyissä asunnoissa ja alivuokraus on sallittua ilman erillistä lupaa. (Bostadsrättslag § 4.) Pyydettyään vuokran tulee vastata asunnon kuukausittaisia kuluja (Bengs 2015).

Vuonna 2015 asumisoikeuden keskihinta oli noin 2 miljoonaa kruunua (mediaanihinta 1,69 miljoonaa kruunua). Eri kokoisten asumisoikeusasuntojen keskihinnat on esitetty taulukossa 2. Hinnat kuitenkin vaihtelevat huomattavan paljon alueittain. Hinnat ovat myös nousseet reippaasti 2000-luvulla, ja myytyjen asumisoikeuksien määrä on kasvanut. (SCB 2016b.) Osittain kehitystä selittää se, että vuokrasäännöstelyn takia vuokra-asunnon saaminen on erittäin vaikeaa. Vuokra-asuntojen puute on lisännyt asumisoikeusasuntojen kysyntää, mikä puolestaan on nostanut niiden hintoja. (Noro & Lahtinen 2014.)

Taulukko 2. Asumisoikeusasuntojen keskimääräiset hinnat 2014, kr. Lähde: SCB (2014)

1 huone ja keittiö	1 205 597
2 huonetta ja keittiö	1 971 135
3 huonetta ja keittiö	2 620 931
4 huonetta ja keittiö	3 289 458
5 huonetta ja keittiö	3 476 979
6+ huonetta ja keittiö	4 598 789

Asumisoikeusasuntojen osuus asuntokannasta on hieman yli 20 %. Asumisoikeusasuntojen määrä on ollut pitkään kasvussa, kun vastaavasti vuokra-asuntojen määrä on vähentynyt. Tukholman läänissä asuminen on painottanut selvästi muuta maata enemmän asumisoikeusasumiseen. (Hirvonen & Verkasalo 2015.) Osaltaan asuntokannan muutosta selittää mahdollisuus muuttaa vuokrataloja asumisoikeustaloiksi.

Kiinteistö voidaan myydä vuokralaisten muodostamalle yhdistykselle, jos kahden kolmasosan enemmistö kannattaa suunnitelmaa. Muutokseen tarvitaan myös hyväksyntä kunnanvaltuustolta sekä lääninhallitukselta, jos kiinteistö on kunnallisen vuokrayhtiön omistama. Hallintamuodon muutosta vastustavat asukkaat voivat edelleen jäädä taloon vuokralaisiksi. (Hirvonen & Verkasalo 2015.)

Vuosina 1990–2001 noin 13 % Tukholman asuntokannasta muutettiin vuokra-asunnoista asumisoikeusasunnoiksi (Magnusson Turner 2008). 2000-luvulla valtaosa tällaisista hallintamuodon muutoksista tehtiin nimenomaan Tukholman läänissä. Asumisoikeusasuntojen osuus uustuotannosta on myös kasvanut 2000-luvulla. Vuosina 1998–2013 asumisoikeusasuntojen osuus oli noin 31 % kaikista uusista asunnoista. Tukholman läänissä vastaava luku oli 48 %. (Hirvonen & Verkasalo 2015.)

Ruotsin järjestelmä eroaa merkittävästi kotimaisesta asumisoikeusjärjestelmästä, sillä asuntoja ei jaeta jonotusperiaatteella. Myyntihinnat ovatkin selvästi korkeampia kuin Suomessa, eikä niitä ole säännöstelty, vaan asumisoikeudet myydään vapailla markkinoilla. Myös vuokrausoikeutta on rajoitettu. Toisaalta asukkailla on enemmän vapauksia tehdä asuntoonsa korjauksia, ja ne kapitalisoituvat asumisoikeuden arvoon. Ruotsin asumisoikeusjärjestelmä onkin lähempänä kotimaista asunto-osakeyhtiömallia kuin asumisoikeusjärjestelmää.

2.2 Norja

Norjassa asuntopolitiikka on keskittynyt omistusasumisen tukemiseen, ja omistusasuminen onkin yleisin asumismuoto (Stamsø 2009). Norjan noin 2,4 miljoonan asunnon asuntokannasta kerrostaloja on reilu kolmannes. Erillistalojen osuus on noin 60 prosenttia, ja suurin osa omistusasunnoista on yksittäisomisteisia pientaloja. Myös kerrostaloasuntojen omistaminen on Norjassa mahdollista. Suoraan omistettujen asuntojen osuus on noin 63 % asuntokannasta. (Noro & Lahtinen 2014.) Vuonna 2012 Norjassa oli lisäksi yhteensä 8250 osuuskuntaa, joissa oli yhteensä 350 000 asuntoa. Tämä on noin 15 prosenttia Norjan asuntokannasta, mutta osuus vaihtelee alueittain. Suurissa kaupungeissa osuus on selvästi suurempi. (SNL 2016.)

Asuntomarkkinat toimivat pääosin markkinaehtoisesti, ja julkisen vallan rooli asumisen järjestämisessä ja tukemisessa on melko pieni. Asumisen tuet kohdistuvat melko pienelle joukolla ihmisistä. (Stamsø 2009.) Esimerkiksi kunnallinen vuokrasektori kattaa vain noin 4 prosenttia asuntokannasta. Asuntojen hintakehitys on ollut 2000-luvulla nopeaa, sillä asuntomarkkinat ovat seuranneet öljyn hintakehitystä. (Noro & Lahtinen 2014.)

Osuuskuntamuotoisten asumisoikeusyhdistyksien tehtävänä on tarjota jäsenilleen, eli asukkaille, oikeus asua määrätyssä asunnossa yhdistyksen omistamassa asuinrakennuksessa. Järjestelmän erottaa osakehuoneistossa asumisesta se, että osakas ei omista asuntoaan, vaan on osakkaana yhdistyksessä, joka omistaa asunnot. Asumisoikeusyhdistysten toimintaa sääntelee *Lov om burettslag (Burettslagslova)*, joka säädettiin vuonna 2003 korvaamaan edellinen asumisoikeuslaki, joka oli ollut voimassa vuodesta 1960.

Norjan asumisoikeusjärjestelmä on lähempänä Ruotsin Bostadsrätt-järjestelmää kuin Suomen asumisoikeusjärjestelmää. Asumisoikeusjärjestelmässä asukkaalla on lisäksi velvollisuus käyttää itse asuntoa, johon hänellä on käyttöoikeus (*brukereieprinsippet*). Asukasvallinnassa ei sovelleta tarveharkintaa, mutta yhdistyksen hallituksen tulee kuitenkin hyväksyä uudet jäsenet. Asumisoikeusyhdistyksen hallitus valitaan vuosikokouksessa, jossa kaikilla jäsenillä on yksi ääni. Hallituksen jäsenten on oltava yhdistyksen jäseniä (Robertsen & Theisen 2011).

Asumisvelvollisuus erottaa asumisoikeuden osakehuoneistossa asumisesta. Mikäli asukas ei enää aio asua asunnossa, tulee hänen tyypillisesti myydä jäsenyytensä. Asuntoa voi kuitenkin väliaikaisesti vuokrata edelleen enintään kolmeksi vuodeksi yhdistyksen luvalla.

Monissa yhteisöissä osuuskunnan muilla jäsenillä on lunastusoikeus myytävään jäsenyyteen. (Burettslagslova 5:5, 4:11).

Asukkaan tulee maksaa asumisoikeudestaan yhdistykselle pääoma (*innskudd*) sekä osuus yhteisistä kuluista (*felleskonstnader*). Mikäli asukas ei kykene maksamaan kuukausittaista vastiketta, hän joutuu myymään osuutensa ja muuttamaan pois (Robertsen & Theisen 2011). Jäsenet eivät ole suoraan vastuussa yhteisön veloista, mutta he lyhentävät yhteisön velkaa osana yhteisiä kuluja. Mikäli yhteisö ajautuu konkurssiin, on jäsenillä oikeus luopua omistuksestaan kuuden kuukauden irtisanomisajalla. (SNL 2016.)

Norjassa asuntopolitiikalla on pitkälti tähdätty omistusasumisen tukemiseen, ja asumisoikeus on muodostunut vaihtoehdoksi vuokralla asumisen ja omistusasumisen välillä. Toisen maailmansodan jälkeen merkittävä osa sosiaalisista vuokra-asunnoista muutettiin osuuskuntamuotoisiksi asumisoikeusasunnoiksi (Stamsø 2009). Koko maan väestöstä noin 15 prosenttia asuu asunto-osuuskunnassa, ja Osllossa osuus on yli 30 prosenttia. Osuuskunta-asuminen on yleisintä yksinasuvien keskuudessa. (Statistics Norway 2012.) Uuden asumisoikeuslain voimaantulon jälkeen asumisoikeustuotanto on kiihtynyt ja myös olemassa olevia asuinrakennuksia on muutettu asumisoikeuskäyttöön (SNL 2016).

Omistus- ja asumisoikeusasumista tuetaan verohelpotuksin, mikä tekee niistä kannattavampia asumismuotoja vuokra-asumiseen verrattuna. Lisäksi tuottajia tuetaan määrärahoilla ja valtion myöntämällä edullisilla lainoilla. (Søholt & Wessel 2010.) Valtio on myös tukenut asumisoikeusyhteisöjä myymällä rakennusmaata markkinahintaa matalammalla hinnalla (Stamsø 2009). Asukkaat voivat saada asumistukea kaikissa asumismuodoissa (Søholt & Wessel 2010).

Asumisoikeusasuntojen hinnat olivat säänneltyjä 1980-luvun alkuun asti, ja asunnot allokointiin jonotuslistojen kautta. Hintojen sääntely vaikutti myös omistusasuntojen hintoihin. Hintasääntelystä ja asuntojen allokaatioon liittyvistä rajoituksista luovuttiin 80-luvun aikana. (Stamsø 2009.) Hintasääntelyn purkamisen aloitettiin nostamalla hintakattoja sekä siirtämällä kuntia vaiheittain pois hintasääntelyn piiristä. Lisäksi sallittiin itenäisten osuuskuntien omistamien asumisoikeusasuntojen muuttaminen markkinahintaisiksi omistusasunnoiksi. (Sørvoll 2013.)

Hintasääntelyn purkamisen jälkeen sekä asumisoikeusasuntojen että omistusasuntojen hinnat nousivat voimakkaasti. Nykyään asunnon voi myydä vapaasti markkinoilla, jolloin asunnon myyjä hyötyy arvonnoususta. Norjalainen asumisoikeusjärjestelmä onkin nykyään varsin lähellä omistusasumista. (Stamsø 2009.) Asunnon hinta riippuu nykyään enemmän sijainnista, talotyypistä ja muista ominaisuuksista kuin hallintamuodosta (Søholt & Wessel 2010). Asumisoikeusasunnot ovat kuitenkin tyypillisesti halvempia kuin vastaavat omistusasunnot (Robertsen & Theisen 2011).

Asumisoikeuden myyntiin liittyy kuitenkin edelleen säännöksiä, jotka erottavat sen omistusasumisesta. Ensinnäkin asumisoikeuden myynnissä sovelletaan tarjouskaupan lisäksi senioriteettia. Tarjouskilpailun voittaa se tarjoaja, jolla on korkein tarjous sekä korkein

senioriteetti, eli pitkäaikaisin jäsenyys osuuskunnassa. Yhteisön asukkailla on lisäksi etuosto-oikeus yhteisön vapautuviin asuntoihin. (Søholt & Wessel 2010.) Yksityishenkilöt voivat kuitenkin omistaa ainoastaan yhden osakkeen yhdessä asumisoikeusyhtiössä. Oikeushenkilöt, kuten kunnalliset asuntoyhtiöt, voivat sen sijaan omistaa enintään 10 prosenttia yhden yhtiön osakkeista. (Burettslagslova 4:1, 2.) Tätä oikeutta on sovellettu pääasiassa suurimmissa kaupungeissa (Stamsø 2009).

Norjan järjestelmä eroaa kotimaisesta siinä, että asukas ostaa osuuden asuntoja tarjoavasta yhtiöstä ja saa sitä vastaan oikeuden käyttää asuntoa. Suomalaisessa järjestelmässä asukas saa oikeuden käyttää asuntoa asumisoikeusmaksua vastaan. Norjassa potentiaalinen asukas on myös hyväksyttävä asumisyhdistyksen jäseneksi. Lisäksi asumisoikeusasuntojen hinnat määräytyvät markkinoilla, ja asumisoikeuden myyjä saa hyödyn mahdollisesta arvonnoususta.

2.3 Tanska

Tanskassa asuntokannasta yksityisiä vuokra-asuntoja ja tuettuja vuokra-asuntoja on molempia noin viidennes. Suoraan omistettujen asuntojen osuus on noin 50 prosenttia, joista suurin osa on pientaloja, mutta myös kerrostaloasunnot voivat olla suoraan omistettuja (Kristensen 2007). Viimeinen kymmenes asuntokannasta on asunto-osakkeita tai muita omistusasuntoja. Tanskan asuntokanta on noin 2,6 miljoonaa asuntoa, joista noin 60 prosenttia on kerrostaloja. Asuntokanta on muihin Pohjoismaihin verrattuna melko vanhaa ja heikompikuntoista. (Noro & Lahtinen 2014.)

Tanskan asuntomarkkinoiden erityispiirteenä on laaja ja pitkälle kehittynyt asukasdemokratia. Asuntopolitiikan merkittävimpiä haasteita ovat asuntojen hintojen nousu sekä sosiaalinen ja etninen eriytyminen. Hintojen nousu on ollut erittäin voimakasta etenkin Kööpenhaminan alueella, kun samaan aikaan hinnat ovat joillakin haja-asutusalueilla jopa laskeneet. Asumisoikeusjärjestelmän ongelmana pidetään etenkin asumisoikeusasuntojen huonoa saatavuutta. Lisäksi asumisoikeusasuntojen hintojen nousu lähes samalle tasolle omistusasuntojen kanssa on tehnyt järjestelmän tukemisesta ja koko olemassaolosta kyseenalaista. (Kristensen 2007.)

Tanskan asumisoikeusjärjestelmä muistuttaa monilta ominaisuuksiltaan Ruotsin ja Norjan järjestelmiä. Asukas ostaa osuuden yhteisöstä (*andelsbolig*) ja saa vastineeksi oikeuden käyttää asuntoa, jonka omistaa asukasomistajien muodostama ja hallinnoima asunto-osuuskunta (Sørvoll 2013). Asukkaalla on myös oikeus jättää asumisoikeus perinnöksi (Andelsportal 2010). Asumisoikeuksien hinnat ovat kuitenkin säännösteltyjä, toisin kuin Ruotsissa ja Norjassa. Asumisoikeudesta ei tarvitse maksaa varallisuusveroa.

Tanskalaisessa asumisoikeusjärjestelmässä voittoa tavoittelemattomat osuuskunnat ja yhtiöt hankkivat ja omistavat asuntoja. Asunto-osuuskunnat voivat saada valtion tukea toimintaan. Järjestelmän tavoitteena on parantaa asuntojen saatavuutta yhdistämällä ominaisuuksia omistus- ja vuokra-asumisesta. Asukkaat omistavat osuuden yhteisöstä ja saavat vastineeksi oikeuden käyttää asuntoa. Asukkaiden tulee olla yhteisön jäseniä. Kaikilla

asukasjäsenillä on oikeus osallistua yhdistyksen päätöksentekoon. Toimintaa säätelee yleiskokous, jonka toteutuminen vaatii mm. tietyn määrän jäseniä paikalle ollakseen lainvoimainen. Päivittäistä toimintaa pyörittää hallitus, joka valitaan yleiskokouksessa. (Romans & Gallart 2014.)

Asumisoikeuden hinta nousee yli ajan, mutta sen taso on säädelty ja on tyypillisesti markkinahintaa selvästi alempi (Juul-Sandberg 2014). Yhteisöillä on ollut huomattavan suuri vapaus päättää tavasta, jolla asumisoikeuden hinta määräytyy (Sørvoll 2013). Hinta on voinut määräytyä esimerkiksi sen mukaan, mikä kiinteistön hinta oli sen valmistumisvaiheessa tai sen mukaan, mikä vastaavan vuokrakiinteistön markkina-arvo olisi. Monien yhteisön yhtiösäännöt määräisivät hinnat vielä lain määrittelemää hintakattoa pienemmiksi. (Sørvoll 2013.)

Asukkaan on lisäksi maksettava vuokraa (*boligafgift*), jolla katetaan kiinteistön kunnossapidon ja yhdistyksen lainanhoitokulut. Vuokra riippuu myös asunnon koosta, iästä ja sijainnista. Vuosittaiset kulut ovat keskimäärin 40 000–60 000 DKK vuodessa. Kustannukset voivat kuitenkin olla huomattavasti suuremmat riippuen siitä, milloin asumisoikeus on ostettu, ja paikoin vuokrat voivat olla markkinavuokria korkeampia (Kristensen 2007, Noro & Lahtinen 2014). Asumisoikeuksien hintojen nousu on voinut nostaa uusien asukkaiden vuokria merkittävästi (Kristensen 2007).

Hintasäännöstely on saanut osakseen myös vastustusta. 2000-luvun taitteessa useita yhteisöjä lakkautettiin ja kiinteistöjä myytiin sijoittajille, mikä mahdollisti suuremman hyödyn asunnon arvonnoususta. Yhdistysten lakkauttamista on sittemmin rajoitettu. (Sørvoll 2013.) Ennen 2000-luvun hintojen nousua asumisoikeuden hinta oli keskimäärin 100 000–300 000 DKK, ja hinta muodostui pääasiassa alkuperäisestä hankintahinnasta sekä tehdyistä parannuksista (Kristensen 2007). 2000-luvulla monet yhteisöt ovat alkaneet hinnoitella asumisoikeuksia vastaavan vuokrakiinteistön markkina-arvon mukaan, mikä on johtanut asumisoikeusasuntojen hintojen huomattavaan nousuun. (Sørvoll 2013.)

Asumisoikeuksien hintojen nousu on vähentänyt järjestelmän houkuttelevuutta muihin asumismuotoihin verrattuna. Tyypillisesti asumisoikeusyhteisöissä, joissa asukkaat aikovat asua pitkään samassa asunnossa ja kannattavat alkuperäistä ajatusta voittoa tavoittelemattomasta asumismuodosta, asukkaat kannattavat hinnoittelua alkuperäisen hankinta-arvon mukaan. Näin määritellyt hinnat ovat tavallisesti huomattavasti markkinahintoja alempia. Yhteisöissä, joissa enemmistö asukkaista aikoo muuttaa suurempaan tai kalliimpaan asuntoon tai ostaa asunnon, asukkaat taas kannattavat nykyisen markkina-arvon mukaista hinnoittelua. (Kristensen 2007.)

Asumisoikeusasuntojen määrä alkoi kasvaa 1980-luvulla, kun kiinteistön vuokra-asukkaiden enemmistön muodostamat asukasyhteisöt saivat oikeuden ostaa myyntiin tulevan vuokrakiinteistön (Sørvoll 2013). Vuonna 1975 solmitun sopimuksen mukaan yksityisellä sektorilla asukkailla on etuosto-oikeus myytävään kiinteistöön. Muutoksen jälkeen merkittävä osa vuokra-asunnoista muutettiin asumisoikeusasunnoiksi, etenkin Kööpenhami-

nan alueella. Valtio myös tuki uusien asumisoikeuskiinteistöjen rakentamista myöntämällä tukia yhteisön lainanlyhennyksiin ja korkomenoihin. Tukia on 2000-luvulla poistettu käytöstä vaiheittain. (Kristensen 2007.)

Vuonna 2010 asumisoikeusasuntoja oli 202 000, joiden omistajana oli 10 000 asumisoikeusyhdystä. Yhteensä asumisoikeusasunnot muodostivat vuonna 2010 n. 7,4 prosenttia kaikista asunnoista Tanskassa. (Juul-Sandberg 2014.) Vuonna 2015 asumisoikeusasukkaita oli yli 363 000 (Statistics Denmark 2015).

Suurin osa asumisoikeusasunnoista on kerrostaloasuntoja, ja jopa 70 prosenttia asunnoista sijaitsee Kööpenhaminan suuralueella. Asumisoikeusasunnot ovat keskimäärin vanhempia kuin asunnot muissa hallintamuodoissa – suurin osa on rakennettu ennen vuotta 1940. Suurin osa asumisoikeusasunnoista oli alun perin yksityisen sektorin vuokra-asuntoja. (Kristensen 2007.)

Suomen ja Tanskan asumisoikeusjärjestelmissä on joitakin yhtymäkohtia kuten ikuinen asumisoikeus. Lisäksi asuntoja omistavat yhteisöt saavat toimintaansa valtion tukea ja myyntihinnat ovat säännösteltyjä, joskin ne ovat nykyisin korkeampia kuin Suomessa. Asukkailla on kuitenkin enemmän päätäntävaltaa yhteisössään ja asuntokanta on selvästi vanhempaa. Asuntojen allokointiin ei myöskään ole tarkkoja sääntöjä, kuten Suomessa, vaan asumisoikeusyhteisöt voivat myydä osuuksia esimerkiksi jonotuslistojen, kiinteistövälityssivujen tai lehti-ilmoitusten kautta.

2.4 Islanti

Islannissa omistusasuminen on ylivoimaisesti yleisin asumismuoto, kattaen noin 80 prosenttia asuntokannasta. Omistusasuminen on tuettu vahvasti, minkä vuoksi yksityisten vuokramarkkinoiden toiminta on ollut hankalaa. Finanssikriisi iski Islantiin voimakkaasti, minkä seurauksena uudisrakentaminen romahti ja asuntojen hinnat laskivat. (Noro & Lahtinen 2014.)

Islannissakin toimii osuuskuntamuotoinen asumisoikeusjärjestelmä (*húsnæðissamvinnufélag*), joka muistuttaa paljon Ruotsin asumisoikeutta. Osuuskunta-asuminen muodostaa hyvin pienen osan Islannin asuntokannasta. Osuuskunnat rakentavat ja myyvät asumisoikeusasuntoja, ja vain niiden jäsenet voivat ostaa asumisoikeuden. (Lujanen 2004.) Jäsenet myös saavat omistusasujan tavoin verohelpotuksia (Buseti 2016). Asumisoikeutta ei voi myydä, vaan asukkaan muuttaessa pois asunto palautuu yhtiölle (Lujanen 2004).

Osuuskunnilla voi olla yleisellä asuntolainalla rahoitettuja asumisoikeusasuntoja, joita jäsenet voivat hakea ilman rajoituksia, sekä ns. pienituloisten asuntolainalla rahoitettuja asumisoikeusasuntoja, joihin on tuloraja. Asukkaan maksama osuus on yleensä 10–30% asunnon hinnasta, joka jälkeen maksetaan kuukausittaista maksua. Vastike sisältää suurimman osan asumiskustannuksista. Osuuskunta voi lisäksi kerätä jäsenmaksuja. (Buseti 2016.)

Ostaja tarjoaa asunnosta valitsemansa summan ilmoitetun hintahaarukan sisällä, jonka myyjä voi hylätä, hyväksyä tai tehdä vastatarjouksen. Jos on useita kiinnostuneita, tarjouskilpailun voittaa se, jolla on pienin jäsennumero (pitkäaikaisin jäsen) ja suurin tarjous. Osuuskunnilla voi olla myös normaaleja vuokra-asuntoja, joita hakeakseen henkilön ei tarvitse olla osuuskunnan jäsen. (Buseti 2016.)

Asukkaalla on velvollisuus pitää asunto hyvässä kunnossa. Asumisoikeusasuminen muistuttaa omistusasumista siinä mielessä, että yhteisö ei voi yksipuolisesti irtisanoa jäsenen oikeutta asua asunnossa. Asumisoikeus voidaan irtisanoa yksipuolisesti vain, jos asukas rikkoo talon tai yhteisön sääntöjä. Asukkaalla on oikeus luopua asumisoikeudestaan kuuden kuukauden irtisanomisajalla. (Lujanen 2004.)

3 Asumisoikeusjärjestelmät Itävallassa ja Saksassa

3.1 Itävalta

Pohjoismaihin verrattuna Itävallassa ei ole merkittäviä ongelmia asuntojen saatavuuden, asuntojen hintatason tai segregaaation suhteen. Vaikka tuetulla asumisella on Itävallassa merkittävä rooli, sen aiheuttamat julkisen sektorin kustannukset ovat OECD:n keskiarvoa matalammat. Noin 53 prosenttia kotitalouksista asuu omistusasunnossa, ja noin 40 prosenttia vuokra-asunnossa. Etenkin kantakaupunkialueilla ja nuorten keskuudessa vuokra-asuminen on omistusasumista suositumpaa.

Vuokra-asuntokannasta noin puolet on tuettuja vuokra-asuntoja. Useimmissa vuokra-asunnoissa asukkaalla on oikeus lunastaa asunto itselleen, mutta oikeutta ei ole käytetty kovinkaan paljon. (Amann & Mundt 2005.) Kokonaisuudessaan tuettu asuntotuotanto on n. 20% rakennuskannasta (The State of Housing in the EU 2015). Toisaalta lähes 80% uudisrakentamisesta saa julkista tukea joko suorasti tai epäsuorasti (Scanlon yms. 2014).

Itävallassa vuokra- ja omistusasumisen välimuotona toimivat yleishyödylliset asunto-yhtiöt (*Limited Profit Housing Association*, LPHA). Yhtiöt voivat olla asunto-osuuskuntien, yksityisten- tai julkisten osakeyhtiöiden omistamia, mutta rakennusyhtiöt eivät voi olla niiden omistajia. (Amann & Mundt 2005.) Yhteisöt tarjoavat sekä kohtuuhintaisia omistusasuntoja että vuokra-asuntoja, joissa asukkaalla voi olla lunastusoikeus asuntoon.

LPHA-yhtiöitä oli vuonna 2010 94 kappaletta ja asuntoja niissä oli 427 000, joka muodosti silloin noin kymmenen prosenttia koko asuntokannasta (Moreau & Pittini 2012). Yhteisöt saavat julkista tukea asuntorakentamiseen, ja niiden täytyy noudattaa viranomaisten asettamia hinta- ja vuokratottoja (Deutsch & Lawson 2012). Yhtiöt voivat tuottaa voittoa, mutta niiden on käytettävä se lähes kokonaan rakennusmaan ostamiseen, uusien kiinteistöjen rakentamiseen tai kiinteistöjen kunnostamiseen (Housing Europe 2012).

Yleishyödyllisten yhtiöiden vuokrat määräytyvät rakennus- ja ylläpitokustannusten mukaan. Pieni voitto tulevien projektien kustantamiseksi sallitaan. (Deutsch & Lawson 2012.) Itävallassa rakennuskustannukset ovat nousseet hitaasti, minkä ansiosta myös vuokratason nousu on ollut maltillista (Amann & Mundt 2005). Vuokrien nousu on myös sidottu kuluttajahintaindeksiin. Lisäksi omistusasuntojen myyntihinnat ovat säänneltyjä (Moreau ja Pittini 2012).

Kun yhtiö on maksanut rakennusta varten ottamansa lainat, vuokria voidaan laskea. Vuokrat asetetaan yleensä vuodeksi kerrallaan, ja vuoden lopussa asukkailta voidaan kerätä lisämaksuja odotettua korkeampien käyttö- ja hoitokustannusten kattamiseksi, tai asukkaille voidaan palauttaa rahaa, jos kustannukset ovat olleet odotettua alhaisemmat. (Deutsch & Lawson 2012.)

Osavaltioilla on melko paljon autonomiaa asuntopolitiikan suhteen, ja ne muun muassa päättävät millä ehdoilla asuntoyhtiöitä tuetaan. Tuettujen asuntojen asukasvalinnassa on käytössä tulorajat joissakin osavaltioissa. Tulorajat ovat kuitenkin varsin korkeat, ja keskimäärin vain noin 10–20 prosenttia väestöstä ei täytä vaatimuksia. Osavaltiot päättävät myös vuokratatoista. (Amann & Mundt 2005.) Osalla asunnon-tarjoajista (*Limited profit providers*) on käytössä myös muita sosiaalisia kriteerejä (Social Housing in Europe 2010). Asukkailla, jotka ovat osallistuneet rakennuskustannuksiin (>50e/m²) on oikeus lunastaa asunto omakseen 10 vuoden jälkeen. LPHA:ssa asukkailla on ylipäänsä varsin vahva oikeudellinen asema. (Amann & Mundt 2005.)

Itävallassa asuntomarkkinoiden segregaatio on huomattavasti vähäisempää kuin useimmissa EU-maissa. Syynä tähän pidetään ensinnäkin sitä, että tuettu asuntotuotanto on laadukasta, jolloin se on houkutteleva myös keskituloisille kotitalouksille. Toiseksi, monet pienituloiset kotitaloudet asuvat yksityisissä vuokra-asunnoissa vanhojen ikuisen asumisajan takaavien vuokrasopimusten turvin. Pienituloiset voivat lisäksi saada asumistukea.

Myös asuntopolitiikka sekä yksityisen ja tuetun asuntotarjonnan välinen kilpailu ovat vaikuttaneet siten, että hinnat ovat nousseet huomattavasti hitaammin kuin monissa muissa Euroopan maissa. Syynä tähän pidetään asuntomarkkinoiden yhtenäisyyttä, yksityisten ja tuettujen vuokramarkkinoiden kilpailua samoista asukasryhmistä ja tuettujen asuntojen suurta määrää. Lisäksi tuettujen asuntojen vuokrataso on tarpeeksi korkea, jotta yksityistenkin toimijoiden on mahdollista jäädä voitolle. (Amann & Mundt 2005.)

3.2 Saksa

Keskeinen tekijä Saksan asuntomarkkinoilla on vuokra-asumisen suosio verrattuna esimerkiksi Suomeen. Yli 50 prosenttia asuntokannasta on vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, kun taas omistusasuntoja on n. 45 prosenttia asuntokannasta. Vuokra-asumisen suosio perustuu muun muassa historiallisiin syihin sekä vuokra-asumisen kehittymiseen

omistusasumisen rinnalla. (Housing Europe 2015.) Myös paikallisella lainsäädännöllä on vaikutusta.

Saksassa on kolme Suomen asumisoikeuteen verrattavissa olevaa järjestelmää, asumisoikeus (*Wohnungsrecht* tai *Wohnrecht*), käyttöoikeus (*Nießbrauch*) sekä pysyvä asumisoikeus (*Dauerwohnrecht*). Järjestelmiä säätelevät lait *Bürgerliches Gesetzbuch* (BGB) sekä *Wohnungseigentumsgesetz* (WEG). (Cornelius & Rzeznik 2014.) *Wohnungsrecht* ja käyttöoikeus -järjestelmissä asukkaalla on elinikäinen oikeus itse käyttää asuntoa, mutta ei myydä tai luovuttaa sitä eteenpäin. *Wohnungsrecht*- sekä käyttöoikeusjärjestelmien olennaisin ero on, että käyttöoikeuden haltijalla on oikeus vuokrata asunto eteenpäin.

Molemmat järjestelmät muistuttavat suomalaista asumisoikeusjärjestelmää, sillä merkittävin tavallisesta vuokra-asumisesta erottava tekijä on asumisturva. *Dauerwohnrecht* eroaa muista järjestelmistä siten, että asumisoikeus on siirrettävä, eli asukkaalla on oikeus myydä, lahjoittaa tai jättää asumisoikeus perinnöksi. Asunto on myös mahdollista vuokrata eteenpäin. (Cornelius & Rzeznik 2014.)

Lisäksi Saksassa on mahdollista saada käyttöoikeus asuntoon asunto-osuuskunnan (*Wohnungsbaugenossenschaft*) jäsenyyden kautta. Asunto-osuuskuntien sääntelyyn ei ole erityistä lakia, vaan osuuskuntiin sovelletaan pääosin vuokrasektorin säännöksiä. (Cornelius & Rzeznik 2014.) Asunto-osuuskunnissa jäsenet ostavat osuuksia yhtiöstä, ja saavat vastineeksi ikuisen asumisoikeuden. Ostettavien osuuksien suuruus vaihtelee yhtiöittäin (Moreau & Pittini 2012). Yleensä maksut ovat varsin pieniä, noin 500-1000 €. Tosin uusissa osuuskunnissa maksut voivat olla huomattavasti suurempia kuin vanhoissa osuuskunnissa. Korvaukseksi jäsenille usein maksetaan pientä vuotuista osinkoa (noin 2–4 %). (Brandzen & Helderma 2012.)

Asumisoikeutta ei voi myydä, vaan maksu palautetaan, kun asukas muuttaa pois. Asukkaat maksavat lisäksi vuokraa, jonka taso on säännelty. (Moreau & Pittini 2012.) Osuuskuntien asumisoikeusasunnot ovat kaikille avoimia, eikä niihin liity esimerkiksi tulorajoja. Osuuskunnilla voi kuitenkin olla omia sääntöjä tai periaatteita joiden perusteella asunnot allokoidaan. Asukkaiden vaihtuvuus on melko vähäistä, ja käytännössä asumisoikeudet usein siirtyvät esimerkiksi perheiden sisällä, minkä takia uusien jäsenten voi olla hyvin vaikea saada asuntoa. (Brandzen & Helderma 2012.)

Osuuskunnat ovat voittoa tavoittelemattomia, ja mahdollisten ylijäämien käytöstä päätehtään yhtiökokouksessa. Useimmilla osuuskunnilla on myös jäseniä, jotka eivät ole asukkaita, vaan tukevat osuuskunnan toimintaa pelkästään sijoittamalla. Sijoittajat voivat osallistua yhtiökokouksiin, mutta vain asukkailla on äänioikeus. (Moreau & Pittini 2012.) Osuuskunnat voivat saada julkista tukea pääasiassa edullisten lainojen muodossa (Brandzen & Helderma 2012). Osuuskuntien osuus asuntokannasta on noin 10 prosenttia (Moreau & Pittini 2012).

4 Asumisoikeusjärjestelmät muualla Euroopassa

Sveitsissä on olemassa vuokra- ja omistusasumisen välimuotona osuuskunta-asuminen, missä asuminen on vuokra-asumista vakaampaa ikuisen asumisoikeuden takia. (Rantama 2008.) Kuitenkin Sveitsissä yleisin asumismuoto on vuokra-asuminen, johtuen vuokra-asuntojen suuresta tarjonnasta ja omistusasumisen kalleudesta.

Kaikkiaan voittoa tavoittelemattoman sektorin osuus asuntomarkkinoilla on varsin pieni. Samoin kuin Saksassa, Sveitsissä on mahdollistettu hyvin monenlaisten voittoa tavoittelemattomien toimijoiden toiminta. (Kemeny 2006.) Yli kolmasosa osuuskuntamuotoisesta asuntokannasta sijaitsee Zürichin alueella, missä kaupunki on tukenut osuuskuntarakentamista parantaakseen asukkaiden asuinoloja. Asunto-osuuskunnissa asukkaat ovat yleensä myös osuuskunnan jäseniä. Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet vaihtelevat osuuskunnittain, mutta usein asukkailla on mahdollisuus vaikuttaa ainakin välillisesti oman hallituksen kautta. (Rantama 2008.)

Iso-Britanniassa ei ole varsinaista asumisoikeusjärjestelmää, mutta tarjolla on sen sijaan ohjelmia, joiden on tarkoitus helpottaa omistusasunnon hankkimista. Näistä merkittävin on *Right to Buy* (RTB), joka mahdollistaa tuettujen vuokra-asuntojen myynnin asukkaille edulliseen hintaan. Hinta saattaa olla jopa 70 prosenttia markkinahintaa alhaisempi. (Bramley & Morgan 1998.)

Lähimpänä asumisoikeutta on niin sanottu jaettu omistajuus, jossa kotitalous ostaa asunnon vain osittain, ja maksaa osasta vuokraa asuntoyhtiölle. Omistususuutta on mahdollista kasvattaa useimmissa tapauksissa täyteen omistajuuteen asti. Kiinteistöt ovat yleensä joko tarkoitusta varten rakennettuja tai myyntiin tulevia vanhoja asuntoja, josta uusi asukas ostaa osan ja asuntoyhtiö osan. (Bramley & Morgan 1998.)

Iso-Britanniassa on myös historiallisesti ollut asunto-osuuskuntia, joiden tehtävänä on ollut tarjota asuntoja pieni- ja keskituloisille. Vielä 1970- ja 1980-luvuilla osuuskuntia rakennettiin valtion avustuksella. Uusien osuuskuntien rakentaminen kuitenkin käytännössä loppui 1990-luvulla poliittisten muutosten vuoksi. Vuonna 2007 Englannissa oli vain 243 tällaista asunto-osuuskuntaa, eikä osuuskunta-asuminen ole nykyään merkittävä asumismuoto. (Moreau ja Pittini 2012.)

Myös Italiassa on asumisoikeusjärjestelmään verrattavissa oleva asunto-osuuskuntajärjestelmä. Italiassa omistusasuminen on vallitseva asumismuoto (n. 67 % asuntokannasta) ja osuuskunta-asuminen kattaa vain noin 2 prosenttia asuntokannasta (Housing Europe 2015). Asumisen tukeminen on vuodesta 1998 ollut aluehallinnon tehtävä, minkä vuoksi alueelliset erot ovat suuria. Asunto-osuuskunnat voivat saada julkista tukea sekä rahallisen avustuksen että matalakorkoisten lainojen muodossa. Tuen osuus vaihtelee yleensä

10–40 prosentin välillä hankkeen kokonaiskustannuksista. Osuuskuntien on lisäksi maksettava tekemästään voitosta kolme prosenttia kansalliseen kehittämisrahastoon, jota käytetään osuuskuntien tukemiseen. (Moreau ja Pittini 2012.)

Italiassa osuuskunta-asunnosta kiinnostuneen henkilön on liityttävä osuuskunnan jäseneksi ostamalla osuus yhtiöstä. Tällöin henkilö saa äänioikeuden sekä pääsee asuntojonoon. Tavallisesti asunnot myydään hieman markkinahintaa halvemmalla ja ne ovat yksittäisten jäsenten omistuksessa. (Moreau ja Pittini 2012.) Osuuskunta-asuntojen hinnat ovat keskimäärin noin 10–30 prosenttia markkinahintoja alhaisempia (Housing Europe 2015). Sen sijaan tuetuissa osuuskunnissa asunnot ovat osuuskunnan omaisuutta ja jäsenet asuvat vuokralla. Tuetut osuuskunnat on tähdätty tietyille erityisryhmille, kuten vammaisille, vammaisille tai pienituloisille. (Moreau & Pittini 2012)

5 Yhteenveto

Suomen asumisoikeusjärjestelmä eroaa selvästi sen pohjoismaisista vastineista. Suomalainen asumisoikeus on melko lähellä pysyvää vuokra-asumista, jota edustaa esimerkiksi Ruotsin Hyresrätt-järjestelmä. Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa asumisoikeus taas on varsin lähellä Suomen asunto-osakeyhtiömallia. Erona omistusasumiseen on se, että asukas ostaa yleensä osuuden asumisoikeusyhteisöstä osakeomistuksen sijaan ja saa siten oikeuden käyttää asuntoa.

Erityisesti Norjassa ja Ruotsissa asumisoikeuteen liittyvä velvollisuus käyttää itse asuntoaan eli vuokrausoikeutta on rajoitettu. Lisäksi esimerkiksi Norjassa yksityishenkilö saa omistaa vain yhden asumisoikeuden, joten myös siltä osin järjestelmät eroavat asunto-osakeyhtiömallista. Ruotsissa taas puhdas omistusasuminen on pääosin mahdollista vain erillistaloissa (Hirvonen & Verkasalo 2015).

Suomessa asumisoikeusmaksu takaa asumisen vakauden ja asunnosta luopuminen on helppoa. Asukkaalla ei kuitenkaan ole merkittävää päätösvaltaa omistajayhtiössä. Muissa Pohjoismaissa asukasdemokratia on asumisoikeusasunnoissa Suomea laajempaa. Erityisesti Tanskassa asukasdemokratia on pitkälle kehittyntä ja asukkailla on mahdollisuus vaikuttaa asumiseen monella tasolla.

Toisaalta asumisoikeuksien myyntihinnat ovat muissa Pohjoismaissa tyypillisesti selvästi suurempia kuin Suomessa. Asukasvalinnassa ei myöskään pääasiallisesti sovelleta tarveharkintaa, eikä asukkailla ole esimerkiksi varallisuusrajoja toisin kuin Suomessa.

Muualla Euroopassa Suomen asumisoikeutta muistuttaa lähinnä erilainen osuuskunta-asuminen, sekä mahdollisesti sellainen tuettu vuokra-asuminen, jossa asukkaalla on mahdollista hankkia osaomistus tai ostaa koko asunto. Tuetuissa vuokra-asumisissa tyypilli-

sesti sovelletaan tarveharkintaa asukasvalinnassa, eikä vuokralaiselta vaadita vuokran lisäksi muita maksuja toisin kuin asumisoikeusasumisessa. Tarveharkinnan soveltamisessa Ruotsi ja Itävalta ovat poikkeuksia. Näissä maissa tuetussa vuokra-asunnossa asuminen onkin verrattain yleistä.

Lähdeluettelo

- Alho, E., Härmälä, V. & Kalli, J. 2016. Asumisoikeusjärjestelmän riskienhallinta. Ympäristöministeriön raportteja 1/2006.
- Amann, W. & Mundt, A. 2005. The Austrian system of social housing finance. Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Vienna.
- Andelsportal 2010. Når du arver en andelsbolig. Andelsportal.dk, <https://www.andelsportal.dk/nyheder/nar-du-arver-en-andelsbolig/> 30.06.2010
- Bengs, C. 2015. The housing regime of Sweden: Concurrent challenges. Part A: Aims, effects and interpretations. SCIENCE + TECHNOLOGY 14/20.
- Bostadsrättslag 1991:614.
- Bramley, G. & Morgan, J. 1998. Low Cost Home Ownership Initiatives in the UK. Housing Studies, Vsk. 13, No. 4.
- Brandsen, T. & Helderman, J. 2012. The Trade-Off Between Capital and Community: The Conditions for Successful Co-production in Housing. VOLUNTAS: International Journal of Voluntary and Nonprofit Organizations, Vsk. 23, No. 4.
- Búseti 2016. Búseti – an overview. <http://www.buseti.is/is/en> 13.7.2016
- Cornelius, J. & Rzeznik, J. 2014. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. National Report for Germany.
- Deutsch, E. & Lawson, J. 2012. International measures to channel investment towards affordable rental housing: Austrian case study. Australian Housing and Urban Research Institute, RMIT Research Centre.
- Lov om Borettslag. LOV-2003-06-06-39.
- Hirvonen, J. & Verkasalo, A. 2015. The housing regime of Sweden: Concurrent challenges. Part B: Ruotsin asuminen tilastojen valossa. TIEDE + TEKNOLOGIA 8/2015.
- Housing Europe 2012. The nuts and bolts of European social housing systems. CECO-DHAS Housing Europe's Observatory. Brysseli, 2011.
- Housing Europe 2015. The State of Housing in the EU 2015. Housing Europe, the European Federation for Public, Cooperative and Social Housing. Brysseli, 2015.

Hyresnämnden 2016. Bostadsrätt. <http://www.hyresnamnden.se/Fragor-och-svar/Bostadsratt/> 8.7.2016

Jordabalk 1970:994.

Juul-Sandberg, J. 2014. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe - National Report for Denmark.

Kemeny, J. 2006. Corporatism and Housing Regimes. *Housing, Theory and Society*, Vsk. 23, No. 1.

Kristensen, H. 2007. Housing in Denmark. Centre for Housing and Welfare – Realdania Research, 2007.

Lahtinen, M., Alho, E., Härmälä, V., Noro, K. & Ronikonmäki, N. 2014. Asumisen tarjonta- ja kysyntätuet: kirjallisuuskatsaus. Julkaisussa: Asumisen tuki- ja verojärjestelmän vaikuttavuus. Ympäristöministeriön raportteja 4/2015.

Laki asumisoikeusasunnoista 16.7.1990/650.

Lujanen, M. (toim.) 2004. Housing and Housing Policy in the Nordic Countries. Nord 2004:7. Nordic Council of Ministers. Copenhagen, 2004.

Magnusson Turner, L. 2008. Social housing and market residential segregation: the case of municipal housing companies in Sweden. Julkaisussa: Social Housing in Europe II - A review of policies and outcomes. Toim. Scanlon, K. & Whitehead, C. LSE London, London School of Economics and Political Science, 2008.

Moreau, S. & Pittini, A 2012. Profiles of a movement: Co-operative Housing around the World. Toim. Cameron, J., Thorogood, J. & Wood, D. CECODHAS Housing Europe ja ICA Housing.

Norden 2016. Asuminen Islannissa. <http://www.norden.org/fi/haloo-pohjola/islanti/muutto-islantiin/asuminen-islannissa> 13.7.2016

Noro, K. & Lahtinen, M. 2014. Pohjoismainen asuntomarkkinaselvitys. PTT raportteja 250.

OmBoende 2016. Bostadsrätt. Omboende.se, <http://www.omboende.se/sv/Kopa1/Kopa-bostadsratt-/> 12.7.2016

Rantama, K. 2008. Osuuskuntarakentamista Zürichissä. Julkaisussa: Asuttaisiinko toisin? Kaupunkiasumisen uusia konsepteja kartoittamassa. Toim. Markku Norvasuo. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisu B 95. Espoo, Teknillinen korkeakoulu.

Robertsen, K. & Theisen, T. 2011. The Impact of Financial Arrangements and Institutional Form on Housing Prices. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, Vsk. 42.

Romans, E. C. & Gallart, A. A. 2014. Learning from each other: Catalonia meets Denmark. *Housing Europe, the European Federation for Public, Cooperative and Social Housing*. <http://www.housingeurope.eu/blog-291/learning-from-each-other-catalonia-meets-denmark> 7.7.2016.

Scanlon, K., Whitehead, C. & Fernandez Arrigoitia, M. 2014. *Social Housing in Europe*. Wiley-Blackwell, 2014.

SCB 2016a. Antal lägenheter efter region, hustyp och upplåtelseform (inklusive specialbostäder) År 2013 – 2015. Statistiska centralbyrån.

SCB 2016b. Försäljning av bostadsrätter 2014 och 2015. Statistiska centralbyrån.

SCB 2014. Genomsnittliga insatser för bostadsrätter 2014. Statistiska centralbyrån.

SNL 2016. Borettslag. Store Norske Leksikon. <https://snl.no/borettslag> 4.8.2016.

Social Housing in Europe 2010. Country Profile – Austria. <http://www.housingeurope.eu/resource-88/social-housing-in-europe> 7.7.2016

Søholt, S. & Wessel, T. 2010. Contextualising ethnic residential segregation in Norway: welfare, housing and integration policies. *Country Report for Norway*.

Sørvoll, J. 2013. *The Politics of Cooperative Housing in Norway and Sweden 1960-1990 (1945-2013) -- The Swedish Deregulation of 1968 and the Norwegian Liberalization of the 1980s*. Dissertation, University of Oslo, 2013.

Stamsø, M. 2009. *Housing and the Welfare State in Norway*. *Scandinavian Political Studies*, Vsk. 32, No. 2, 2009.

Statistics Denmark 2016. BOL201: Residents by county, use, tenure, ownership, year of construction, age and sex.

Statistics Norway 2013. *Population and housing census, dwellings*, 19 November 2011.

Statistics Norway 2012. Smaller households in all regions. Population and housing census, households, 2011. <https://www.ssb.no/en/befolkning/statistikker/fobhushold> 4.8.2016

PTT julkaisuja, PTT publikationer, PTT publications

23. Arovuori, K. 2015. Political effectiveness of agricultural policies – an empirical analysis.
22. Karikallio, H. 2010. Dynamic dividend behaviour of Finnish firms and dividend decision under dual income taxation.
21. Nivalainen, S. 2010. Essays on family migration and geographical mobility in Finland.
20. Latvala, T. 2009. Information, risk and trust in the food chain: ex-ante valuation of consumer willingness to pay for beef quality information using the contingent valuation method.
19. Pyykkönen, P. 2006. Factors affecting farmland prices in Finland.

PTT raportteja, PTT rapporter, PTT reports

253. Rämö, A-K., Hietala, J., Haltia, E., Horne, P., Kniivilä, M. 2016. Maaseutu Suomen bionalousstrategian tukipilarina – raaka-aineiden tarjonnan edistäminen metsissä.
252. Busk, H., Härmälä, V. 2016. Katsaus kauppamerenkulun tilanteeseen Suomessa.
251. Hietala, M., Huovari, J., Kaleva, H., Lahtinen, M., Niemi, J., Ronikonmäki, N-M., Vainio, T. 2015. Asuinrakennusten korjaustarve.
250. Noro, K., Lahtinen, M. 2015. Pohjoismainen asuntomarkkinaselvitys.
249. Holm, P., Hietala, J., Härmälä, V. 2015. Liikenneverkko ja kansantalous – Suomi-Ruotsi vertailua.

PTT työpapereita, PTT diskussionsunderlag, PTT Working Papers

178. Määttä, K., Hietala, J. 2016. Puun tarjonnan verokannustimet – vallitseva oikeustila ja sen kehittämisehdot.
177. Määttä, K., Hietala, J., Jutila, K. 2016. Puurakentaminen: sääntelyn kapeikot ja kehittämisehdot.
176. Toikkanen, H., Karikallio, H. Arovuori, K., Yrjölä, T. 2016. Kansallisen pohjoisen tuen arviointi.
175. Rinta-Kiikka, S. 2015. Maatalouden yhteistyömallit – tuloksia opiskelijakyselystä.
174. Rinta-Kiikka, S. 2015. Collaboration between dairy farms and crop farms in combined crop rotation.