

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi aravalain 12 §:n muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan omistusaravalainan siirtoa kunnalle koskevaa aravalain säännöstä tarkistettavaksi, koska nykyinen säännös on aiheuttanut tulkintaongelmia. Muutoksen jälkeen aravalainan saajan vastuu lainasta olisi samanlainen riippumatta siitä, siirtyykö lai-

noituksen kohde kunnalle vai muulle luovutuksensaajalle.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen kun se on hyväksytty ja vahvistettu.

PERUSTELUT

1. Nykytila

1.1. Omistusaravalainat

Omistusaravalainalla tarkoitetaan asunto-
tuotantolain (247/1966) tai aravalain (1189/1993) nojalla yksityishenkilölle omistusasuntoa varten myönnettyä valtion lainaa.

Vuoden 2002 huhtikuun lopussa omistusaravalainoja oli voimassa noin 26 800 kappaletta. Lainojen jäljellä oleva pääoma oli 466,4 miljoonaa euroa.

Vuodesta 1997 alkaen ei enää uusia omistusaravalainoja, omaksilunastamislainoja lukuunottamatta, ole myönnetty. Valtion korkotuki, joka oli vuodesta 1995 alkaen aravalainan vaihtoehdona, on korvannut omistusaravalainat.

1.2. Velkasuhteet omistusaravajärjestelmässä

Aravalain 28 §:ssä säädetään aravalainoituksessa sovellettavasta kahdenkertaisesta velkasuhteesta. Kunta myöntää kaikki toimivaltaansa kuuluvat aravalainat varoista, jotka Valtion asuntorahasto sille osoittaa lainana valtiolta. Tällöin syntyy erillinen velkasuhde asuntorahaston ja kunnan välille sekä toisaalta kunnan ja lainansaajan välille.

Aravalain 29 § koskee kunnan maksuvelvollisuutta valtiolle. Kunnan on maksettava valtiolta saamaansa lainaa Valtiokonttorille

lainaehtojen mukaan siitä riippumatta, onko lainansaaja suorittanut lainaehtojen mukaiset erät kunnalle vai ei. Tämä merkitsee sitä, että jos aravalainan saaja joutuu maksuhäiriöön, ei kunta vapaudu täysimääräisistä maksuista, ennen kuin aravalain 31 §:n mukainen vastuunjako koskeva päätös on tehty. Tässä säännöksessä säädetään valtion ja kunnan vastuunjaosta siinä tilanteessa, että kunnan myöntämän aravalainan saaja on tullut pysyvästi maksukyvyttömäksi. Tällöin Valtiokonttori päättää, että perimättä jääneestä aravalainasta jää 50 prosenttia valtion vastuulle. Tämä merkitsee sitä, että kunnan tulee suorittaa valtiolle alkuperäisten lainaehtojen mukaiset, mutta vain 50 prosentin lainapäätöksen mukaan lasketut erät tai lyhennykset ja korot.

Valtiokonttorissa on tehty vuodesta 1994 alkaen vuoden 2001 loppuun mennessä kaikkiaan 747 vastuunjakopäätöstä. Luottotappioita näistä on kertynyt kaikkiaan noin 8 miljoonaa euroa. Tehdyistä vastuunjakopäätöksistä on 82 tapauksessa omistusaravakohteen ostanut kunta joko pakkohuutokaupassa tai vapaaehtoisella kaupalla. Vastuunjaon kannalta sinänsä sillä, kuka omistusaravakohteen on ostanut, ei ole aiemmin ollut merkitystä. Kaikkiaan kuntien saatavat vastuunjakotapauksissa, joissa kunta on itse ostanut aravalainoitettua asunnon, ovat yhteensä vuoden 2001 loppuun mennessä olleet noin 2,2 miljoonaa euroa. Vastuunjakopäätösten jälkeen Valtiokonttorille on tilitetty varoja vuoden

2001 loppuun mennessä kaikkiaan noin 490 000 euroa eli saamatta on siis edelleen noin 7,5 miljoonaa euroa. Näistä kunnan ostamien kohteiden tilityksiä on noin 80 000 euroa.

Pakkohuutokauppa tai vastuunjakoa koskeva päätös ei merkitse sitä, että lainansaaja vapautuu lopullisesti vastuustaan, vaan hän vastaa lainasta esimerkiksi myöhemmin saamallaan omaisuudella. Kunnan tehtävänä on edelleen velkoa maksueriä lainansaajalta. Jos lainansaaja tällöin suorittaa maksuerän tai osan siitä, tulee kunnan toimittaa puolet saamastaan maksusta valtiolle.

1.3. Omistusaravalainan siirtoa koskeva säännös ja sen tulkinta

Säännöksen sanamuoto

Omistusaravalainan siirtoa koskeva aravalain 12 §:n 1 momentti kuuluu seuraavasti: "Jos omistusaravalainoituksen kohde tulee kunnan omistukseen, siirtyy omistusaravalainana kunnan vastattavaksi. Muussa tapauksessa omistusaravalainan tai sen osan siirto edellyttää, että lainoituksen kohteen uusi omistaja täyttää kyseisen omistusaravalainan saajaa koskevat lakiin taikka sen nojalla annettuihin säännöksiin tai määräyksiin perustuvat edellytykset. Valtiokonttori päättää asuntorahaston myöntämän ja kunta kunnan myöntämän lainan siirrosta. Jollei lainan siirtoa hyväksytä, valtiokonttorin tai kunnan on irtisanottava laina heti maksettavaksi."

Säännöksen aiempi tulkinta

Aravalain 12 §:n 1 momentissa säädetään siis lainan siirrosta toiselle lainansaajalle. Tätä säännöstä on aiemmin tulkittu siten, että alkuperäisen lainansaajan asema ei riipu siitä, kenelle lainoituksen kohde siirtyy. Säännöksen on katsottu vakiintuneesti tarkoittavan sitä, että kunnan tullessa kohteen omistajaksi laina siirtyy ilman sellaista lainansaajan edellytysten harkintaa kuin muissa tapauksissa.

Korkeimman oikeuden (KKO) ratkaisu

KKO on vuonna 2000 ratkaisunsa

(2000:122) perusteluissa katsonut, ettei 12 §:n 1 momentin säännökselle siitä, että lainoituksen tullessa kunnan omistukseen omistusaravalainana siirtyy kunnan eli kyseessä olevan velkasuhteen velkojan vastattavaksi, ole annettavissa muuta mielekästä merkitysisältöä kuin että velallinen eli omistusaravalainan saaja vapautuu velastaan kunnalle. Vastuun siirtyminen tarkoittaa KKO:n mielestä näin ollen sitä, että kunta jää edelleen vastuuseen valtiolle voimatta periä myöntämänsä lainaa omalta velalliseltaan. KKO:n mielestä säännöksen sanamuoto tai aravalain esityötkään eivät sitä vastoin anna mitään tukea sellaiselle tulkinnalle, että säännöksen tarkoituksena olisi vain sallia kunnan tuleminen lainoituksen omistajaksi niiden edellytysten estämättä, joita aravakohteiden osalta muutoin vaaditaan.

1.4. Muutostarve KKO:n ratkaisun jälkeen

KKO:n ratkaisu perusteluineen merkitsee kuitenkin sitä, että alkuperäiset lainansaajat joutuvat keskenään eriarvoiseen asemaan sen mukaan, ostaako heidän aravalainoitettun asuntonsa kunta vai joku muu. Jos ostajana on kunta, velallinen vapautuu velastaan. Jos taas ostajana on joku muu taho, velallinen jää edelleen vastuuseen velastaan kunnalle. Yhdenvertainen kohtelu velallisia kohtaan ei siis toteudu.

KKO:n ratkaisu merkitsee myös sitä, että kunnat joutuvat suhteessa omiin velallisiinsa erilaiseen asemaan siitä riippuen, ostavatko ne aravalainoitettun kohteen itse vai ostaako kohteen joku muu. Kunnat ovat etenkin lamavuosina ostaneet omistusaravakohteita juuri sen vuoksi, ettei kukaan muu olisi niitä ostanut, ja näin kunnat ovat helpottaneet alkuperäisen omistusaravalainansaajan tilannetta. KKO:n ratkaisun johdosta kunnissa onkin Suomen Kuntaliitolta saatujen tietojen mukaan pidättäytytty ostamasta aravalainoitettuja kohteita niissäkin tapauksissa, joissa niitä ei osta kukaan muukaan. Tämä johtuu siitä, että kuntien aravalainoitettusta kohteista maksama hinta muodostuu ratkaisun johdosta korkeammaksi kuin aiemmin, kun hinnassa on otettava huomioon myös maksamaton aravalaina.

2. Ehdotettu muutos

Edellä esitetyn perusteella ehdotetaan, että aravalain 12 §:n 1 momenttia muutettaisiin. Jos aravalainoituksen kohde tulee kunnan omistukseen, voitaisiin omistusaravalaina tai sen osa siirtää kunnan vastattavaksi.

Muutoksen jälkeen lainan siirrosta tehtäisiin aina erillinen päätös eikä laina siis siirtyisi suoraan lain nojalla. Kunta voisi päättää ottaa vastatakseen maksamaansa kauppahintaa vastaavan osan aravalainasta ja tämän yli menevä osa jäisi alkuperäisen lainansaajan vastattavaksi.

3. Esityksen vaikutukset

Esityksen toteuttaminen merkitsisi siis sitä, että alkuperäiset lainansaajat olisivat jälleen samanarvoisessa tilanteessa aravalainoituksen kohteen ostajasta riippumatta.

Ehdotuksen toteuttaminen palauttaisi myös KKO:n ratkaisun jälkeen hiipuneen kuntien kiinnostuksen ostaa aravalainoitettuja asunto-

ja. Tämä olisi lopultakin myös aravalainansaajien etujen mukaista erityisesti kunnissa, joissa asuntojen kysyntä on vähäistä.

4. Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä. Valmistelun yhteydessä on kuultu Suomen Kuntaliittoa, Valtion asuntorahastoa ja Valtiokonttoria.

5. Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen kun se on hyväksytty ja vahvistettu. Muutos koskisi vain niitä tapauksia, joissa aravalainoituksen kohde tulee kunnan omistukseen lain voimaantumisen jälkeen.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

aravalain 12 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravalain (1189/1993) 12 §:n 1 momentti seuraavasti:

12 §

Omistusaravalainan siirto

Omistusaravalainan tai sen osan siirto edellyttää, että lainoituksen kohteen uusi omistaja täyttää kyseisen omistusaravalainan saajaa koskevat lakiin taikka sen nojalla annettuihin säännöksiin tai määräyksiin perustuvat edellytykset. Jos omistusaravalainoituksen kohde tulee kunnan omistukseen, voidaan omistusaravalaina tai sen osa siirtää kunnan vas-

tattavaksi. Valtiokonttori päättää asuntorahaston myöntämän ja kunta kunnan myöntämän lainan siirrosta. Jollei lainaa siirretä, Valtiokonttorin tai kunnan on irtisanottava laina heti maksettavaksi.

—————
Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 200 .

Jos aravalainoituksen kohde on tullut kunnan omistukseen ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan 12 §:n 1 momenttia sellaisena kuin se on tämän lain voimaan tullessa.

Helsingissä 11 päivänä lokakuuta 2002

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Ympäristöministeri *Jouni Backman*

*Liite
Rinnakkaisteksti*

Laki

aravalain 12 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravalain (1189/1993) 12 §:n 1 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

12 §

Omistusaravalainan siirto

Jos omistusaravalainoituksen kohde tulee kunnan omistukseen, siirtyy omistusaravalaina kunnan vastattavaksi. Muussa tapauksessa omistusaravalainan tai sen osan siirto edellyttää, että lainoituksen kohteen uusi omistaja täyttää kyseisen omistusaravalainan saajaa koskevat lakiin taikka sen nojalla annettuihin säännöksiin tai määräyksiin perustuvat edellytykset. Valtiokonttori päättää asuntorahaston myöntämän ja kunta kunnan myöntämän lainan siirrosta. Jollei lainan siirtoa hyväksytä, valtiokonttorin tai kunnan on irtisanottava laina heti maksettavaksi.

Ehdotus

12 §

Omistusaravalainan siirto

Omistusaravalainan tai sen osan siirto edellyttää, että lainoituksen kohteen uusi omistaja täyttää kyseisen omistusaravalainan saajaa koskevat lakiin taikka sen nojalla annettuihin säännöksiin tai määräyksiin perustuvat edellytykset. Jos omistusaravalainoituksen kohde tulee kunnan omistukseen, voidaan omistusaravalaina tai sen osa siirtää kunnan vastattavaksi. Valtiokonttori päättää asuntorahaston myöntämän ja kunta kunnan myöntämän lainan siirrosta. Jollei lainaa siirretä, Valtiokonttorin tai kunnan on irtisanottava laina heti maksettavaksi.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuu-
ta 200.*

Jos aravalainoituksen kohde on tullut kunnan omistukseen ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan 12 §:n 1 momenttia sellaisena kuin se on tämän lain voimaan tullessa.
