

## 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, siirtykö

lainoituksen 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 asuntotuotantolain (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 vaihtoehtona, 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 vastuunjakoa 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. Omistusravalainan siirtoa koskeva säännös ja sen tulkinta**

#### *Säännöksen sanamuoto*

Omistusravalainan siirtoa koskeva aravalain 12 §:n 1 momentti kuuluu seuraavasti: "Jos omistusravalainoituksen kohde tulee kunnan omistukseen, siirtyy omistusravalaina kunnan vastattavaksi. Muussa tapauksessa omistusravalainan tai sen osan siirto edellyttää, että lainoituksen kohteen uusi omistaja täyttää kyseisen omistusravalainan 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 kohteen tullessa kunnan omistukseen omistusravalaina siirtyy kunnan eli kyseessä olevan velkasuhteen velkojan vastattavaksi, ole annettavissa muuta mielekästä merkityssisältöä kuin että velallinen eli omistusravalainan 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 omistusravakohteita juuri sen vuoksi, ettei kukaan muu olisi niitä ostanut, ja näin kunnat ovat helpottaneet alkuperäisen omistusravalainansaajan 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 omistusravalaina 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 asuntoja. Tämä olisi lopultakin myös

aravalainan saajien 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 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 \_\_\_\_\_ 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

## 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 \_\_\_\_\_ 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.*