

## Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om ändring av 12 § aravalagen

### PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I propositionen föreslås att den gällande bestämmelsen i aravalagen om överföring av ett ägarbostadsaravalån på kommunen skall ses över för att den har orsakat tolkningsproblem. Efter ändringen skall en aravalåntagare

ha samma ansvar för lånet oberoende av om låneobjektet förts över på kommunen eller på någon annan mottagare av överlåtelsen.

Lagen avses träda i kraft så snart som möjligt efter att den har antagits och blivit stadfäst.

### MOTIVERING

#### 1. Nuläge

##### 1.1. Ägarbostadsaravalån

Med ägarbostadsaravalån avses ett statligt lån som med stöd av bostadsproduktionslagen (247/1966) eller aravalagen (1189/1993) beviljats en privatperson för anskaffning av en ägarbostad.

I slutet av april 2002 fanns det omkring 26 800 gällande ägarbostadsaravalån. Deras återstående lånekapital uppgick till 466,4 miljoner euro.

Sedan 1997 har nya ägarbostadsaravalån inte längre beviljats, med undantag av inlösningslån. Statens räntestöd, som sedan 1995 har funnits till som ett alternativ till aravalån, har ersatt ägarbostadsaravalånen.

##### 1.2. Skuldförhållandena i ägarbostadsaravasytemet

I 28 § aravalagen finns bestämmelser om dubbelt skuldförhållande som gäller vid aravalångivning. Kommunen beviljar alla aravalån inom ramen för sina befogenheter av medel som Statens bostadsfond anvisar den som statligt lån. Då uppkommer ett separat skuldförhållande dels mellan bostadsfonden och kommunen, dels mellan kommunen och låntagaren.

Aravalagens 29 § gäller kommunens betalningar till staten. Kommunen skall amortera sitt lån till Statskontoret enligt lånevillkoren oberoende av om låntagaren betalat sina pos-

ter enligt lånevillkoren till kommunen eller inte. Detta betyder att om aravalåntagaren har betalningsproblem befrias kommunen inte från sina betalningar till fullt belopp för när det föreligger ett beslut om ansvarsfördelning enligt 31 § aravalagen. I denna bestämmelse föreskrivs om fördelning av ansvaret mellan staten och kommunerna i det fall att den som av kommunen har beviljats ett aravalån blivit permanent insolvent. I dessa fall beslutar Statskontoret att staten svarar för 50 procent av den del av aravalånet som inte har kunnat drivas in. Det innebär att kommunen skall betala de poster eller amorteringar och räntor till staten som anges i de ursprungliga lånevillkoren, men uträknade enligt endast 50 procent av lånekapitalet.

Sedan början av 1994 och fram till slutet av 2001 har statskontoret fattat totalt 747 beslut om ansvarsfördelning. De har betytt kreditförluster om totalt ca 8 miljoner euro. I 82 fall av beslut om ansvarsfördelning har kommunen köpt upp ägarbostadsaravaobjekt antingen på exekutiv auktion eller genom frivilligt köp. Med tanke på ansvarsfördelningen har det tidigare inte spelat någon roll vem som köpt ägarbostadsaravaobjektet. I allt har kommunerna fram till slutet av 2001 haft inestående fordringar på ca 2,2 miljoner euro i sådana fall av delat ansvar där kommunen själv köpt upp en aravalånebostad. Efter besluten om ansvarsfördelning har totalt omkring 490 000 euro redovisats till Statskontoret fram till utgången av 2001. Med andra ord är omkring 7,5 miljoner euro fortfarande utestående. Av denna summa be-

står omkring 80 000 euro av redovisningar av objekt som kommunen köpt upp.

Exekutiv auktion eller beslut om ansvarsfördelning innebär inte att låntagaren slutgiltigt befrias från sitt ansvar, utan han svarar för lånet till exempel med senare förvärvad egendom. Kommunen skall även i fortsättningen driva in betalningar hos låntagaren. Om låntagaren då betalar en post eller en del av den, skall kommunen betala hälften av prestationen till staten.

### **1.3. Bestämmelsen om överföring av ägarbostadsaravalån och tolkningen av den**

#### *Bestämmelsens lydelse*

Aravalagens 12 § 1 mom. om överföring av ägarbostadsaravalån lyder: ”Kommer ett objekt för ägarbostadsaravalån i kommunens ägo, överförs lånet på kommunen. I annat fall förutsätter en överföring av ett ägarbostadsaravalån eller en del av ett sådant att låneobjektets nya ägare uppfyller de villkor som enligt lag eller stadganden eller bestämmelser som utfärdats med stöd av lag gäller den som erhåller ägarbostadsaravalånet i fråga. Statskontoret beslutar om överföring av ett lån som bostadsfonden beviljat och kommunen om överföring av ett lån som kommunen beviljat. Om överföringen av ett lån inte godkänns, skall statskontoret eller kommunen säga upp lånet till omedelbar betalning.”

#### *Den tidigare tolkningen av bestämmelsen*

I 12 § 1 mom. aravalagen föreskrivs alltså om överföring av ett lån på en annan låntagare. Bestämmelsen har tidigare tolkats så att den ursprungliga låntagarens ställning inte är beroende av på vem låneobjektet överförs. Bestämmelsen har av hävd ansetts betyda att om kommunen blir ägare till objektet överförs lånet utan sådan prövning av låntagarens förutsättningar som sker i andra fall.

#### *Högsta domstolens (HD) avgörande*

HD har i motiven till ett avgörande 2000 (2000:122) ansett att bestämmelsen i 12 § 1 mom. om att när ett låneobjekt kommer i kommunens ägo kommunen, dvs. borgenären

i skuldförhållandet, tar över ansvaret för ägarbostadsaravalånet, inte kan ges något annat meningsfullt innehåll än att gäldenären, dvs. den som beviljats ägarbostadsaravalånet, befrias från sin skuld till kommunen. HD anser därmed att överföringen av ansvaret betyder att kommunen alltså är ansvarig gentemot staten utan att kunna driva in det lån den beviljat hos sin egen gäldenär. Där emot ger varken bestämmelsens lydelse eller aravalagens förarbeten enligt HD något stöd för en sådan tolkning att bestämmelsen bara avser att möjliggöra för kommunen att bli ägare till låneobjektet utan hinder av de villkor som i övrigt ställs i fråga om aravaobjekt.

### **1.4. Behovet av ändring efter HD:s avgörande**

HD:s avgörande jämte motiveringar betyder emellertid att de ursprungliga låntagarna blir diskriminerade sinsemellan beroende på om deras bostad med aravalån köps upp av kommunen eller av någon annan. Om köparen är kommunen, befrias gäldenären från sin skuld. Om köparen däremot är någon annan part, är gäldenären fortsatt ansvarig för sin skuld gentemot kommunen. Likabehandling av gäldenärerna förverkligas därmed inte.

Vidare innebär HD:s avgörande att kommunerna särbehandlas i förhållande till sina egna gäldenärer beroende på om de själva köper upp aravalåneobjektet eller om objektet köps upp av någon annan. Kommunerna har framför allt under recessionsåren köpt upp ägarbostadsaravalåneobjekt just för att ingen annan skulle ha gjort det och därigenom underlättat situationen för den ursprungliga ägarbostadsaravalåntagaren. Enligt uppgift från Finlands Kommunförbund har HD:s avgörande lett till att kommunerna har avhållit sig från att köpa upp aravalåneobjekt också när inte heller någon annan velat göra det. Detta beror på att det pris som kommunerna betalat för aravalåneobjekten till följd av avgörandet blir högre än tidigare, eftersom också det obetalda aravalånet måste vägas in i priset.

## **2. Den föreslagna ändringen**

Med stöd av det ovan anförda föreslås att 12 § 1 mom. aravalagen ändras. Om aravalåneobjektet kommer i kommunens ägo skall

ägarbostadsaravalånet eller en del av det kunna föras över på kommunens ansvar.

Efter ändringen skall det alltid fattas ett särskilt beslut om överföring av lånet och lånet förs alltså inte över automatiskt med stöd av lagen. Kommunen skall kunna besluta att den svarar för en sådan del av aravalånet som motsvarar den köpesumma kommunen betalat och den ursprungliga låntagaren skall svara för den överskjutande delen.

### **3. Propositionens verkningar**

Om propositionen genomförs betyder det att de ursprungliga låntagarna åter behandlas lika oberoende av vem som köper upp aravalåneobjektet.

Propositionen förväntas också återuppväcka kommunernas svalnade intresse efter HD:s avgörande för att köpa aravalånebostäder. Detta ligger i slutändan också i aravalanta-

garnas intresse inte minst i kommuner där efterfrågan på bostäder är liten.

### **4. Beredningen av propositionen**

Propositionen har beretts som tjänsteuppdrag på miljöministeriet. I samband med beredningen har Finlands Kommunförbund, Statens bostadsfond och Statskontoret hörts.

### **5. Ikraftträdande**

Lagen föreslås träda i kraft så fort som möjligt efter att den har antagits och blivit stadfäst. Ändringen skall bara gälla de fall där ett aravalåneobjekt kommer i kommunens ägo efter det att lagen trätt i kraft.

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs Riksdagen följande lagsförslag:

# Lag

## om ändring av 12 § aravalagen

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 12 § 1 mom. i aravalagen av den 17 december 1993 (1189/1993) som följer:

### 12 §

#### *Överföring av ägarbostadsaravalån*

En överföring av ett ägarbostadsaravalån eller en del av ett sådant förutsätter att låneobjektets nya ägare uppfyller de villkor som enligt lag eller bestämmelser som utfärdats med stöd av lag gäller den som erhåller ägarbostadsaravalånet i fråga. Kommer ett objekt för ägarbostadsaravalån i kommunens ägo, kan ägarbostadsaravalånet eller en del av det överföras på kommunen. Statskontoret beslutar om överföring av ett lån som bostadsfon-

den beviljat och kommunen om överföring av ett lån som kommunen beviljat. Om lånet inte överförs, skall Statskontoret eller kommunen säga upp lånet till omedelbar betalning.

-----  
-----  
Denna lag träder i kraft den 200 .  
Har aravalåneobjektet kommit i kommunens ägo innan denna lag träder i kraft, tillämpas 12 § 1 mom. som det lyder då denna lag träder i kraft.

-----  
Helsingfors den 11 oktober 2002

**Republikens President**

**TARJA HALONEN**

Miljöminister *Jouni Backman*

## Lag

### om ändring av 12 § aravalagen

I enlighet med riksdagens beslut  
ändras 12 § 1 mom. i aravalagen av den 17 december 1993 (1189/1993) som följer:

#### Gällande lydelse

##### 12 §

#### Överföring av ägarbostadsaravalån

Kommer ett objekt för ägarbostadsaravalån i kommunens ägo, överförs lånet på kommunen. I annat fall förutsätter en överföring av ett ägarbostadsaravalån eller en del av ett sådant att låneobjektets nya ägare uppfyller de villkor som enligt lag eller stadganden eller bestämmelser som utfärdats med stöd av lag gäller den som erhåller ägarbostadsaravalånet i fråga. Statskontoret beslutar om överföring av ett lån som bostadsfonden beviljat och kommunen om överföring av ett lån som kommunen beviljat. Om överföringen av ett lån inte godkänns, skall statskontoret eller kommunen säga upp lånet till omedelbar betalning.

-----

#### Föreslagen lydelse

##### 12 §

#### Överföring av ägarbostadsaravalån

*En överföring av ett ägarbostadsaravalån eller en del av ett sådant förutsätter att låneobjektets nya ägare uppfyller de villkor som enligt lag eller bestämmelser som utfärdats med stöd av lag gäller den som erhåller ägarbostadsaravalånet i fråga. Kommer ett objekt för ägarbostadsaravalån i kommunens ägo, kan ägarbostadsaravalånet eller en del av det överföras på kommunen. Statskontoret beslutar om överföring av ett lån som bostadsfonden beviljat och kommunen om överföring av ett lån som kommunen beviljat. Om lånet inte överförs, skall Statskontoret eller kommunen säga upp lånet till omedelbar betalning.*

-----

Denna lag träder i kraft den

200

*Har aravalåneobjektet kommit i kommunens ägo innan denna lag träder i kraft, tillämpas 12 § 1 mom. som det lyder då denna lag träder i kraft.*