

24.6.2003

1446/4/01

Ratkaisija: Oikeusasiamies Riitta-Leena Paunio

Esittelijä: Oikeusasiamiehensihteeri Ulla-Maija Lindström

AVUSTUSLUONTEISEN PERUSPARANNUSLAINAN TAKAISINPERINNÄN TULKINNANVARAISUUS JA KOHTUUTTOMUUS

1

KANTELU

Kantelija pyysi kirjeessään oikeusasiamiestä tutkimaan, oliko Valtion Asuntorahaston ja Valtiokonttorin tulkinta aravalaista ja asuntojen perusparantamisesta annetusta laista (34/1979) oikea lainojen takaisinperintätilanteissa. Kantelija kertoi, että hänen tietoonsa oli tullut U:n kunnasta kaksi tapausta, joissa Valtiokonttori peri takaisin vanhuksilta avustusluonteista peruskorjauslainaa vedoten siihen, että asuinrakennuksen omistusoikeus oli muuttunut. Kummassakin tapauksessa asuinrakennus oli luovutettu avustuksen saajan lapsille, mihin avustusehdot näyttivät antavan mahdollisuuden. Molemmissa tapauksissa avustuksen saanut henkilö asui luovutuksen jälkeen edelleen asunnossa, jonka korjaamiseen lainaa oli saatu.

Avustuksia perittiin takaisin vuonna 1923 syntyneeltä A:lta yli 20 000 markkaa vuodesta 1995 lähtien ja vuonna 1909 syntyneeltä B:ltä 65 300 markkaa vuodesta 1987 lähtien. A:n asunto siirtyi kauppakirjalla hänen poikansa omistukseen. Kauppa oli vastikkeeton, mutta ostaja sitoutui täydellisesti huolehtimaan isästään tämän elinajan. B:n ja hänen miehensä asunto puolestaan siirtyi ennakkoperintönä lapsille. Myös tässä tapauksessa luovuttajille jäi elinikäinen asumis- ja hallintaoikeus asuinrakennukseen.

B:n ja A:n peruskorjauslainat myönnettiin asuntojen perusparantamisesta annetun lain (34/1979) ollessa voimassa. Tämä laki kumottiin aravalailla (1189/1993), joka tuli voimaan 1.1.1994. Aravalain 47 §:n mukaan asuntojen perusparantamisesta annetun lain mukaan lainoitettun asunnon on oltava lyhennysten ja korkojen erääntyessä lainansaajan omassa asumiskäytössä. Hallituksen esityksen perusteluissa todetaan, että perusparannuslainojen sääntely säilyy samanlaisena kuin se on ollut aikaisemmassa laissa.

Asuntojen perusparantamisesta annetun lain 15 §:n mukaan asuinkiinteistö tai sen osakkeet voitiin luovuttaa muun muassa aviopuolisolle tai muille lähisukulaisille. Avustusluonteiset peruskorjauslainat olivat palvelleet sosiaalista tarkoitusta, vähävaraisten vanhusten asuinolojen parantamista. Kysymyksessä olevissa tilanteissa tuen sosiaalinen tarkoitus toteutui, kun vanhus saattoi jatkaa asumistaan korjatussa asunnossa. Suoritetut omaisuusjärjestelyt eivät muuttaneet tätä tilannetta. Lain määräykset olivat epäselvät ja tulkinnanvaraiset, kun laissa ja myös velkakirjoissa todetaan, että luovutukset lähisukulaisille olivat

sallittuja. Aravalaisissa ei myöskään ollut määräystä takaisinperinnän kohtuullistamisesta. Kohtuullistaminen tai takaisinperinnästä luopuminen pitäisi olla mahdollinen tilanteissa, joissa lainaehdoista poikettiin esimerkiksi epätietoisuuden vuoksi ilman, että tarkoituksena oli aiheuttomasti hyötyä avustuksesta.

2 SELVITYS

Kirjoituksen johdosta hankittiin Valtiokonttorin lausunto, johon kantelija antoi vastineen, selvityksiä U:n kunnalta sekä ympäristöministeriön lausunto. Ympäristöministeriön lausunto oheistetaan tähän päätökseen kantelijan tiedoiksi.

3 RATKAISU

Käsitykseni mukaan avustusluonteisten perusparannuslainojen velkakirjan ehdot ovat olleet epäselvät ja lainojen perintä saattoi olla tulkinnanvarainen. Asunnon perusparannuslainan velkakirjan ehdoista eivät ilmenneet selkeästi ja yksiselitteisesti lainaa koskevat käyttö- ja luovutusrajoitukset. Lainat on tarkoitettu iäkkäille heikossa taloudellisessa asemassa oleville henkilöille, joiden ei kohtuudella voida edellyttää ymmärtävän aravalainsäädännön keskeisiä periaatteita, kun niitä ei ole kirjattu selkeästi ja ymmärrettävästi lainaehtoihin. Nämä käyttö- ja luovutusrajoitukset eivät mielestäni ilmene selkeästi myöskään lainsäädännöstä. Oikeuskäytännössä aravalainsäädäntöä onkin tulkittu aravaviranomaisten vakiintuneesta tulkinnasta poiketen lain sanamuodon mukaiseen tulkintaan nojautuen. Joka tapauksessa lainojen takaisinperintä ottaen huomioon lainojen tarkoitus ja lainansaajien korkea ikä on käsitykseni mukaan kohtuutonta.

Tätä kannanottoani perustelen seuraavasti.

3.1 Kantelukirjoituksen esimerkkitapaukset

B ja hänen puolisonsa

B ja hänen puolisonsa allekirjoittivat vuoden 1986 elokuussa C nimiseen kiinteistöön kohdistuneen asunnon perusparannuslainan velkakirjan. Lainan määrä oli 81 000 markkaa. Velkakirjan takaisinmaksun aikaa koskevan ehdon mukaan kysymyksessä oli pitkäaikainen perusparannuslaina, joka oli myönnetty yli 65 täyttäneelle heikossa taloudellisessa asemassa olevalle henkilölle. Lainan takaisinmaksua koskevan ehdon 9.3 mukaan pitkäaikaisen perusparannuslainan lyhennykset ja korot, jotka eräänntyvät sinä aikana, jolloin lainoitettu asunto oli lainansaajan omassa käytössä asuntona, katsotaan ilman lyhennysten ja korkojen suoritusta lainaehtojen mukaan maksetuksi. Kunnan asuntoviranomaiselle oli ilmoitettava, jos asunto siirtyi pois edellä tarkoitettujen henkilöiden käytöstä.

Edelleen velkakirjan asuinrakennuksen käyttöä ja luovutusta koskevassa ehdossa 19 todettiin, että omistajan oli käytettävä omistuslainoitettua rakennusta tai asuntoa omana asuntonaan, jollei kunta erityisestä syystä anna lupaa vuokrata asuntoa enintään vuodeksi kerrallaan muun henkilön asunnoksi. Asuinrakennus saadaan luovuttaa ainoastaan kunnalle tai kunnan nimeämälle luovutuksensaajalle ja enintään asuntojen perusparantamisesta annetussa laissa säädettyjen perusteiden mukaan määräytyvästä hinnasta. Edellä mainitun säännöksen estämättä voitiin asuinrakennus tai asunto kuitenkin luovuttaa aviopuolisolle, suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselle tai veljelle tai sisarelle. Säännösten vastainen luovutus oli mitätön. Mainitut rajoitukset olivat voimassa siitä alkaen, kun niitä koskeva merkintä oli tehty kiinnitysrekisteriin tai osakekirjoihin ja osakasluetteloon sen ajan, joksi pitkäaikainen perusparannuslaina oli myönnetty.

B ja hänen puolisonsa luovuttivat 14.8.1987 päivätyllä luovutuskirjalla tilasta määräalan pojilleen. Luovutuskirjan mukaan luovutus oli vastikkeeton ja se oli tarkoitettu ennakkoperinnöksi. Kummallekin luovutuksensaajalle jäi elinikäinen asumis- ja hallintaoikeus tilalla olevaan asuinrakennukseen ja sen ympärillä oleviin talousrakennuksiin. Määräala luovutettiin vapaana kaikista rasitteista ja kaikista rakennuksiin kohdistuneista veloista vastasivat luovuttajat.

U:n kunta peri 23.10.2000 päivätyllä laskulla B:ltä lainan takautuvaa lyhennystä ja korkoa 13.8.1987 lähtien yhteensä 63 490,50 markkaa.

A

A:n hakemuksesta U:n kunnanhallitus muutti 27.11.1992 tekemällään päätöksellä A:lle 15.9.1992 myönnetyn perusparannuslainan avustusluonteiseksi. Kunnanhallituksen päätöksen mukaan yli 65-vuotiaalle vähävaraiselle voidaan perusparannuslaina myöntää avustusluonteisena, jos lainan saaja asuu perusparannettavassa asunnossa.

A myi 12.1.1995 päivätyllä kauppakirjalla muun ohella D nimisen tilan pojalleen ehdolla, että ostaja sitoutuu huolehtimaan myyjästä tämän elinajan. Myyjä pidätti itsellään elinikäisen ostajan ja tämän perheen kanssa rinnakkaisen asumisoikeuden tilalla sijaitsevaan asuinrakennukseen ja käyttöoikeuden tilan muihin rakennuksiin. Tila myytiin vapaana kaikista taloudellisista rasitteista.

U:n kunta peri 23.10.2000 päivätyllä laskulla A:lta lainan takautuvia lyhennyksiä ja korkoja 14.1.1992 lähtien yhteensä 21 441,90 markkaa.

U:n kunnan selvitys

U:n kunnasta saadun selvityksen mukaan vuoteen 1999 saakka arava-asetuksen mukainen tarkastus oli satunnaista. Vuodesta 1999 lähtien valvonta toimi vuosittain Valtiokonttorin antaman ohjeen mukaisesti. Kunnan käsityksen mukaan, koska laki ei nykyisellään antanut mahdollisuutta kohtuullistaa perinnän suorittamista, oikeusasiamiehen tulisi edesauttaa lain muuttamista siten, että

avustusluonteiset lainat olisi saatettava taannehtivasti avustuksiksi ilman minkäänlaista jälkiperrinnän uhkaa.

Kunnasta 28.5.2003 saadun selvityksen mukaan U:n kunta laskutti lainojen lyhennykset ja korot avustuksen saaneilta, mutta nämä eivät ole niitä maksaneet. Kunta jäädytti perinnän siihen asti, kunnes oikeusasiamiehen kannanotto kanteluun saadaan. Valtiokonttori sen sijaan oli laskuttanut lyhennykset ja korot kunnalta ja kunta oli maksanut ne.

3.2

Oikeusohjeet

Asuntojen perusparantamisesta annettu laki (34/1979)

Asuntojen perusparantamisesta annetun lain 1 §:n 1 momentin mukaan tämän lain nojalla voidaan asunto-olojen kehittämisrahaston varoista myöntää perusparannuslainaa sellaisten toimenpiteiden rahoittamista varten, joilla parannetaan asunnon tai asuinrakennuksen ja niihin liittyvien asetuksella säädettävien tilojen taikka asuinkäyttöön otettavien tilojen ja asuinympäristön laatua ja varustetasoa.

Lain 3 §:n 2 momentin mukaan pitkäaikaisen perusparannuslainan myöntämisen edellytyksenä on pykälän 1 momentissa säädetyn lisäksi, että niiden henkilöiden tukeminen, joiden asunto-olojen parantamiseksi lainoitettavat toimenpiteet on tarkoitettu, on katsottava sosiaalisesti tarkoituksenmukaiseksi ja taloudellisesti tarpeelliseksi.

Lain 10 §:n 1 momentin (21/1985) mukaan pitkäaikaisen perusparannuslainan lyhennykset ja korot katsotaan ilman suoritusta maksetuiksi lainaehtojen mukaan, jos laina on myönnetty tai siirretty heikossa taloudellisessa asemassa olevalle 65 vuotta täyttäneelle henkilölle taikka tällaiselle henkilölle ja hänen heikossa taloudellisessa asemassa olevalle puolisolleen asumista varten. Edellytyksenä on kuitenkin, että lainoitettu asunto lyhennysten ja korkojen erääntyessä on lainansaajan omassa asuinkäytössä. Pykälän 3 momentin mukaan tarkemmat säännökset edellä tarkoitettulle henkilölle myönnettävän pitkäaikaisen perusparannuslainan määrästä, laina-ajasta ja lainan kuolettamisesta annetaan asetuksella.

Lain 14 §:n 1 momentin mukaan jos rakennusta varten on myönnetty pitkäaikaista perusparannuslainaa, saa rakennuksen omistaja, jollei 15 ja 16 §:stä muuta johdu, luovuttaa kiinteistön vain kunnalle, jossa rakennus sijaitsee, tai kunnan hyväksymälle, asuntohallituksen vahvistamat edellytykset täyttävällä henkilölle ja enintään 17 §:ssä säädetystä hinnasta.

Lain 15 §:n 1 momentin mukaan sen estämättä, mitä 14 §:ssä on säädetty, saa pääasiallisesti omistajan asumiskäytössä olevan rakennuksen tai omassa asuinkäytössä olevan huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja

luovuttaa kiinteistön tai osakkeet aviopuolisolleen, suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselleen taikka veljelleen tai sisarelleen.

Lain 19 §:n 1 momentin mukaan, milloin 1 §:ssä tarkoitettu omaisuus luovutetaan kunnalle tai milloin kunta lunastaa mainitun omaisuuden 16 §:n nojalla, luovuttajalle myönnetty tai siirretty lyhytaikainen tai pitkäaikainen perusparannuslaina siirretään kunnan vastattavaksi. Pykälän 2 momentin mukaan, milloin 1 momentissa tarkoitettun omaisuuden saaja on muu kuin kunta, voidaan pitkäaikainen perusparannuslaina siltä osin kuin 3 §:ssä tarkoitettut edellytykset ovat olemassa siirtää omaisuuden saajan vastattavaksi. Siltä osin kuin perusparannuslainaa ei siirretä, se on irtisanottava takaisin perittäväksi.

Lain 20 §:n 1 momentin mukaan omistajan on käytettävä omana asuntonaan 1 §:ssä tarkoitettua tai samassa pykälässä tarkoitettussa rakennuksessa sijaitsevaa asuntoa, jonka perusparantamista varten on myönnetty pitkäaikaista perusparannuslainaa, jos asunto lainaa myönnettäessä oli omistajan omassa käytössä asuntona, jollei kunta, jossa rakennus sijaitsee, erityisestä syystä anna lupaa vuokrata sitä vuodeksi kerrallaan muun henkilön asunnoksi.

Lain 22 §:n 3 momentin mukaan pitkäaikaisen perusparannuslainan saamisesta sekä siitä johtuvista 14-21 §:ssä säädettyistä rajoituksista ja niiden voimassaolosta on tehtävä merkintä ulosmitattujen kiinteistöjen luetteloon sekä osakekirjoihin ja osakasluetteloon.

Lain 23 §:n 1 momentin mukaan perusparannuslaina voidaan irtisanoa kokonaan tai osaksi heti takaisin maksettavaksi, jollei lainansaaja tai se, jolle laina on siirtynyt noudata tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä, määräyksiä tai lainaehtoja.

Asuntojen perusparantamisesta annettu asetus (844/1979)

Asuntojen perusparantamisesta annetun asetuksen 14 §:n 1 momentin mukaan lainan myöntäneen viranomaisen on vähintään kerran vuodessa tarkastettava, että asuntojen perustamisesta annetun lain 10 §:n 1 momentissa säädetty asunnon käyttämistä koskevat edellytykset ovat olemassa. Pykälän 2 momentin mukaan, milloin lainansaaja on kuollut tai 1 momentissa tarkoitettut edellytykset ovat muutoin lakanneet, on lainansaajan tai sen, jolla on kuolinpesän omaisuus hallussaan, ilmoitettava viipymättä asiasta lainan myöntäneelle viranomaiselle. Pykälän 3 momentin mukaan saatuaan tiedon 1 momentissa tarkoitettujen edellytysten lakkaamisesta lainan myöntäneen viranomaisen on, jollei lainaa siirretä lain 10 §:n 1 momentissa tarkoitettulle henkilölle, määrättävä lainan lakkaamisen jälkeisinä eräpäivinä erääntyneet lyhennykset ja korot heti takaisin maksettaviksi. Samalla lainan myöntäneen viranomaisen on määrättävä, että lainan myöhemmin erääntyvät lyhennykset ja korot on suoritettava lainaehtojen mukaisesti. Lainan myöntäneen viranomaisen on viipymättä ilmoitettava päätöksestään Valtiokonttorille.

Hallituksen esitys laiksi asuntojen perusparantamisesta (HE 222/1978)

Hallituksen esityksen yksityiskohtaisissa perusteluissa on 10 §:n kohdalla todettu, että kansaneläkkeen tukiosaa saavalle väestönosalle ehdotetaan tukea lisättäväksi siten, että näille henkilöille myönnetyn tai siirretyn pitkäaikaisen perusparannuslainan sinä aikana erääntyneet lyhennykset ja korot, jolloin lainoitettu asunto on ollut heidän omassa käytössään, katsotaan ilman eri suoritusta lainaehtojen mukaan suoritetuiksi. Tällainen erityinen tuki olisi siis avustuksen kaltainen. Sen myöntäminen ehdotuksen mukaisesti lainana on kuitenkin tarkoituksenmukaista sen vuoksi, että tällöin voidaan joustavasti ottaa huomioon tuen myöntämisen edellytyksissä tapahtuvat muutokset ja tuki voidaan muutoinkin kohdentaa nimenomaan kysymyksessä olevalle erityisryhmälle. Jos asunto ennen laina-ajan päättymistä siirtyisi muun kuin kansaneläkkeen tukiosaa saavan henkilön omistukseen, joutuu uusi omistaja, jolle laina on siirretty, maksamaan jäljellä olevan osan lainoista alkuperäisen laina-ajan kuluessa samoin kuin omistajanvaihdon jälkeiset korot.

Lakiehdotuksen 15 §:n perusteluina hallituksen esityksessä todetaan, että omistajan omassa asuinkäytössä olevien asunnon tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus voisi kuitenkin rajoituksetta siirtyä lähisukulaisten kesken. Esityksen 19 §:n perustelun mukaan, milloin kunta haluaa lunastaa myytäväksi tarjottuja tai ostaa valtion lainoittamia asuntoja, tulisi sen voida tapahtua mahdollisimman edullisesti valtion tukea kuitenkaan lisäämättä. Tämän vuoksi ehdotetaan, että kunnan ollessa luovutuksensaaja pitkäaikainen ja lyhytaikainen perusparannuslaina siirretään aina kunnan vastattavaksi. Lainan siirtämisestä tulee kussakin yksittäistapauksessa tehdä nimenomainen päätös. Milloin uusi omistaja on muu kuin kunta, perusparannuslaina voitaisiin ehdotuksen mukaan myös siirtää omaisuuden saajan vastattavaksi, pitkäaikaisen perusparannuslainan osalta kuitenkin enintään sen suuruisena kuin saaja voisi saada hakemuksen perusteella perusparannuslainaa. Muilta osin laina on irtisanottava heti takaisin maksettavaksi.

Hallituksen esityksessä lain 20 §:n perustelujen kohdalla on todettu, että jotta asumiskustannuksiltaan säänneltyä asuntokantaa käytettäisiin sosiaalisesti tarkoituksenmukaisesti erilaissa taloudellisessa asemassa olevien henkilöiden asunnontarpeen tyydyttämiseksi, on siitä tarpeen antaa nimenomaisia säännöksiä. Tässä tarkoituksessa ehdotetaan säädettäväksi, että sellaista asuntoa, jonka osalle on myönnetty pitkäaikaista perusparannuslainaa, tulee, milloin se oli omistajan omassa käytössä lainaa myönnettäessä, edelleenkin käyttää omistajan omana asuntona. Asunnon voisi kuitenkin erityisestä syystä kunnan enintään vuodeksi kerrallaan antamalla luvalla luovuttaa myös muun henkilön käytettäväksi asuntona. Esityksen 22 §:n 3 momentin perustelujen mukaan säännösten toimivuus edellyttää, että niistä tehdään tarpeelliset merkinnät ulosmitattujen kiinteistöjen luetteloon sekä osakeluetteloon ja osakekirjoihin, jotta asunnon mahdollinen ostaja, luotonantaja tai muu henkilö voisi sillä huolellisuudella, jota kohtuudella voidaan edellyttää, saada niistä tiedon.

Aravalaki (1189/1993)

Aravalain 1 §:n 1 momentin mukaan Valtion asuntorahaston varoista myönnetään

asuntolainoja (*aravalaina*) omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasuntojen uudisrakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen siten kuin tässä laissa säädetään.

Aravalain 4 §:n 1 momentin mukaan aravalainoja myöntävät valtion asuntorahasto ja kunnat sen mukaan kuin asetuksella tarkemmin säädetään. Kunnan tulee antaa ympäristöministeriölle ja asuntorahastolle aravalainoituksen hoitamiseksi välttämättömät suunnitelmat, tiedot ja asiakirjat. Pykälän 2 momentin mukaan Valtiokonttori maksaa ja perii asuntorahaston myöntämät ja kunta kunnan myöntämät aravalainat. Pykälän 3 momentin mukaan kunnan tehtävät ja vastuu aravalainoituksessa ovat sillä kunnalla, jossa aravalainoituksen kohde sijaitsee, jolleivät kunnat keskenään toisin sovi.

Aravalain 8 §:n 1 momentin mukaan omistusaravalainan yksityishenkilölle myöntää kunta.

Aravalain 12 §:n 1 momentin mukaan, 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. Säännöstä on muutettu lailla (1035/2002), joka tuli voimaan 1.1.2003.

Aravalain 28 §:n 1 momentin mukaan kunta myöntää sen toimivaltaan kuuluvat aravalainat varoista, jotka asuntorahasto sille osoittaa lainana valtiolta (*kahdenkertainen velkasuhde*). Kunnan näin saamasta lainasta ei valtion ja kunnan välille laadita velkakirjaa. Pykälän 2 momentin mukaan aravalainan saaja on asuntorahaston myöntämissä aravalainoissa velkasuhteessa valtioon ja kunnan myöntämissä aravalainoissa velkasuhteessa kuntaan. Yhdistetty laina katsotaan kokonaan uuden lainan myöntäneen viranomaisen myöntämäksi lainaksi.

Aravalain 29 §:n mukaan kunnan 28 §:n mukaan valtiolta saama laina on maksettava Valtiokonttorille sitä mukaa kuin aravalainan saajien on suoritettava lainaansa kunnalle. Jos lainansaajat maksavat enemmän kuin lainaehdot edellyttävät, kunnan on viipymättä vastaavasti lyhennettävä velkaansa valtiolle. Jos omistusaravalainan saanut yksityinen henkilö maksaa kunnan kanssa tekemänsä sopimuksen nojalla kunnalle korkoa tai lyhennyksiä useammassa erässä kuin lainaehdot edellyttävät, kunnan tulee kuitenkin lyhentää velkaansa valtiolle lainaehtoien mukaisesti.

Aravalain 43 §:n 1 momentin mukaan laki tulee voimaan 1.1.1994. Pykälän 2 momentin mukaan tällä lailla kumotaan muun ohella asuntojen perusparantamisesta annettu laki.

Aravalain 45 §:n 1 momentin mukaan tämän lain säännöksiä sovelletaan myös

niihin lainoihin, jotka on myönnetty asuntotuotantolain muuttamisesta 15 päivänä joulukuuta 1989 ja 21 päivänä joulukuuta 1990 annettujen lakien (1140/89 ja 1185/90) sekä asuntotuotantolain mukaisten hankintalainojen myöntämisestä eräissä tapauksissa annetun lain (412/92) mukaan. Pykälän 2 momentin mukaan tämän lain 12, 20, 25, 28–31, 33, 36 ja 38–40 §:ää sekä 37 §:ää siltä osin kuin on kysymys toimivaltaisesta viranomaisesta sovelletaan riippumatta siitä, mitä velkakirjassa on näiltä osin määrätty, niihin lainoihin, jotka on myönnetty muun ohella asuntojen perusparantamisesta annetun lain nojalla.

Aravalain 47 §:n 1 momentin mukaan asuntojen perusparantamisesta annetun lain mukaan myönnetyn pitkäaikaisen perusparannuslainan lyhennykset ja korot katsotaan ilman eri suoritusta maksetuiksi lainaehtojen mukaan, jos laina on myönnetty tai siirretty heikossa asemassa taloudellisessa asemassa olevalle 65 täyttäneelle henkilölle taikka yhteisesti hänelle ja hänen heikossa taloudellisessa asemassa olevalle puolisolleen omaa asuntoa varten ja tästä on tehty merkintä velkakirjaan. Lainoitettun asunnon on oltava lyhennysten ja korkojen erääntyessä lainansaajan omassa asuinkäytössä.

Arava-asetus (1587/1993)

Arava-asetuksen 63 §:n 2 momentin mukaan kunnan on vähintään kerran vuodessa tarkastettava, että asuntoa käytetään aravalain 47 §:n 1 momentissa tarkoitettujen yhden tai useamman henkilön asuntona.

3.3

Kirjallisiin kysymyksiin annetut vastaukset ja Suomen Kuntaliiton esitys

Kirjalliseen kysymykseen (903/2000 vp) avustusluonteisten perusparannuslainan takaisinmaksusta annettu vastaus

Ministeri Suvi-Anne Siimes on kirjalliseen kysymykseen antamassaan vastauksessa todennut, että kunnan on arava-asetuksen 63 §:n mukaan vähintään kerran vuodessa tarkastettava, että aravalain 47 §:n 1 momentissa tarkoitetut edellytykset perusparannuslainan muuttamiseksi avustusluonteiseksi täyttyvät. Jos lainaaja on kuollut tai asuntoa ei käytetä aravalain 47 §:ssä tarkoitetun henkilön asuntona, on lainansaajan tai sen, jolla kuolinpesä on hallussaan, ilmoitettava muutoksesta kunnalle. Saatuaan tiedon käytön muuttumisesta kunnan on määrättävä muutoksen jälkeisenä eräpäivänä erääntyvät lyhennykset ja korot heti takaisin maksettavaksi, jollei lainaa siirretä aravalain 47 §:ssä tarkoitetulle, avustusluonteiseen lainaan oikeutetulle henkilölle. Samalla kunnan on määrättävä, että lainan myöhemmin erääntyvät korot ja lyhennykset on suoritettava lainaehtojen mukaan.

Ministeri Siimes on todennut vastauksessaan edelleen, että voimassa olevan lain mukaan perusparannuslaina säilyy avustusluonteisena niin kauan kuin vähävarainen vanhus omistaa asuntonsa ja käyttää sitä omana asuntonaan. Tuen tarkoituksena on asumisolosuhteita parantamalla tukea vanhusväestön mahdollisuutta asua kotonaan niin pitkään kuin mahdollista. Kirjallisessa kysymyksessä ehdotettu lainan anteeksiantaminen viiden vuoden kuluttua

avustusluonteisuuden alkamisesta vaikuttaisi ennen kaikkea perillisten eduksi, kun heille perinnönjaossa myöhemmin tulevan omaisuuden arvo on kohonnut asunnon perusparannuksen vuoksi. Lainojen anteeksianto ei olisi siten tarkoituksenmukaista.

Kirjalliseen kysymykseen (KK 221/2001 vp) perusparannusavustuksen kohtuuttomasta takaisinperinnästä annettu vastaus

Ministeri Suvi-Anne Siimes on kirjalliseen kysymykseen antamassaan vastauksessa viitannut asuntojen perusparantamisesta annetun lain 10 §:n säännökseen, aravalain 45 §:ään ja 12 §:ään. Aravalain 12 § koskee omistusaravalainan siirtoa. Jos omistusaravalainoituksen kohde siirtyy kunnan omistukseen, siirtyy omistusaravalaina kunnan vastattavaksi. Muussa tapauksessa omistusaravalainan tai sen osan siirto edellyttää, että uusi omistaja täyttää lainansaantiedellytykset. Lainoilla pyritään asunto-olojen kehittämiseen ottaen huomioon sosiaalinen tarkoituksenmukaisuus ja taloudellinen tarve. Jollei lainan siirtoa hyväksytä, laina on irtisanottava maksettavaksi heti takaisin.

Edelleen vastauksessa on todettu, että lainan siirtäminen tai irtisanominen riippuu siis siitä, voidaanko laina siirtää uudelle omistajalle vai ei. Sillä, jääkö entinen omistaja asumaan asuntoon vai ei, ei lain mukaan tässä tapauksessa ole merkitystä. Vastaava säännös on ollut myös asuntojen perusparantamisesta annetun lain 19 §:n 2 momentissa, joten aravalain säätäminen ei ole tuonut asiaan muutosta. Kysymyksessä mainittu perusparannuslain 15 § koskee kiinteistön tai osakkeitten siirtoa, ei lainan siirtoa. Pykälät ovat niin selvät, etteivät ne jätä sijaa tulkintaerimielisyyksille.

Ministeri Siimes toteaa vielä, että on valitettavaa, että kysymyksessä tarkoitetuilla henkilöillä on ollut virheellinen käsitys lainsäädännöstä ja että lainan takaisinmaksu on näin ollen tullut yllätyksenä. Jotta tällaiset tilanteet vältettäisiin, Valtiokonttori on pyrkinyt ohjaamaan kuntia tiedottamaan riittävästi laina-ajan kuluessa avustusluonteisiin lainoihin liittyvistä ehdoista. Valtiokonttori on muun muassa vuonna 1999 lähettänyt kunnille asiaa koskevan kirjeen. Koska tällaisia tapauksia kuitenkin ilmenee, on tarpeen edelleen jatkaa ohjausta ja tiedotusta.

Suomen Kuntaliiton esitys ympäristöministeriölle avustusmuotoisen perusparannuslainan muuttamiseksi avustuksiksi

Suomen Kuntaliitto teki 23.11.2001 esityksen ympäristöministeriölle avustusmuotoisten perusparannuslainojen muuttamisesta avustuksiksi sen jälkeen, kun laina on ollut avustusmuotoinen vähintään viisi vuotta. Kuntaliitto totesi, että kunnista saatujen tietojen mukaan avustusmuotoinen perusparannuslaina oli aiheuttanut ongelmia. Korkean ikänsä vuoksi lainansaajat eivät kunnan antamasta informaatiosta huolimatta aina mieltäneet lainan todellista luonnetta, vaan olivat ymmärtäneet sen avustukseksi. Sekaannusta oli omiaan lisäämään vastaaviin tarkoituksiin myönnettävä asuntojen korjausavustus.

Kuntaliitto totesi edelleen, että väärinkäsityksestä ja tietämättömyydestä

aiheutuneet ongelmat konkretisoituivat siinä vaiheessa, kun asunto vanhuksen kuoleman tai laitokseen siirtymisen vuoksi ei enää ollut lainansaantiedellytykset täyttävän henkilön käytössä. Perikunnalle tuli usein yllätyksenä, että lainasta oli ryhdyttävä heti maksamaan korkoa ja lyhennyksiä tai että kunta joutui irtisanomaan koko jäljellä olevan lainan takaisinmaksettavaksi. Lainoilla oli usein kiinnitysvakuus. Lainoitettut asunnot olivat usein niin sanottuja mummon mökkejä ja sijaitsivat monesti sellaisissa kunnissa tai sellaisella paikalla, että niiden myynti oli käytännössä hyvin vaikeata.

Esityksen mukaan lainat oli myönnetty kunnan välityksellä ja vastuulla. Lainoissa oli kaksinkertainen velkasuhde, lainansaaja oli velkasuhteessa kuntaan ja kunta velkasuhteessa valtioon. Kunnat pyrkivät noudattamaan lainaehtoja ja lainaa koskevia säännöksiä tunnollisesti, vaikka se ei saisikaan itse vastaavia suorituksia lainansaajalta.

Esitystä voitiin perustella Kuntaliiton mukaan lisäksi sillä, että ilman lainalla rahoitettuja korjauksia vanhuksen omaan asuntoon, hänet saatettiin joutua sijoittamaan laitokseen, jossa hoitomenoiksi arvioitiin 500 markkaa/vuorokausi. Jo yhdessä vuodessa laitoshoidon kustannukset olivat 182 500 markkaa. Avustusmuotoisella perusparannuslainalla saavutettiin näin ollen merkittäviä säästöjä yhteiskunnalle vanhusten hoidosta aiheutuviin kustannuksiin. Jäljellä olevat avustusmuotoiset perusparannuslainat olivat yleensä muutaman kymmenen tuhannen markan suuruisia.

Kuntaliitosta 27.5.2003 saadun tiedon mukaan ympäristöministeriölle tehty aloite ei johtanut tulokseen.

3.4

Ympäristöministeriön oikeusasiamiehelle antama lausunto

Ympäristöministeriö uudisti sen, mitä asiasta oli lausuttu 1.3.2001 kirjalliseen kysymykseen (KK 221/2001) annetussa vastauksessa. Ministeriö yhtyi Valtiokonttorin oikeusasiamiehelle antamaan lausuntoon.

Ministeriö totesi edelleen, että asuntojen perusparantamisesta annetun lain (34/1979) 15 §:n säännös lainoitettujen asuntojen luovuttamisesta lähisukulaiselle tarkoitti, että lain 14 §:n käyttö- ja luovutusrajoituksista riippumatta perusparannettu asunto voitiin luovuttaa 15 §:ssä mainitulle lähisukulaiselle tarjoamatta asuntoa kunnalle aravalainoituskelpoisen ostajan löytämiseksi. Aina oli kuitenkin 19 §:n mukaisesti edellytetty aravalainan siirtoa luovutuksensaajan nimiin tai mikäli siirto ei ollut mahdollinen, lainan irtisanomista heti takaisin maksettavaksi.

Ministeriön lausunnon mukaan pitkäaikaiset perusparannuslainat, kuten muutkin omistusravalainat, olivat luonteeltaan henkilökohtaisia omistusravalainoja. Tilanne, jossa aravalainoituksen kohteen omistaja ja aravalainan saaja olivat eri henkilö tai henkilöt, oli aravalainsäädännön keskeisten periaatteiden vastainen.

Edelleen lausunnossa todettiin, että lainaehtojen kohdassa 19 kerrottiin

asuntojen perusparantamisesta annetun lain 14, 15 ja 19 §:n sisältö. Lainaehtojen kohdassa 9.3 mainittiin asunnon siirtymisestä pois edellä tarkoitettujen henkilöiden käytöstä. Jos asunnon käytöstä pois siirtymisestä piti lainaehtojen mukaan tehdä kunnalle ilmoitus, niin sitä suuremmalla syyllä ilmoitus oli tehtävä tätä suuremmasta vallitsevan tilanteen muutoksesta, asunnon omistusoikeuden siirtymisestä pois lainansaajalta.

Lopuksi lausunnon mukaan kantelussa kiinnitti erityisesti huomiota se, että kirjoituksessa tarkoitetut tapaukset olivat U:n kunnasta. Ministeriö oli tietoinen siitä, että valvonnan taso oli vaihdellut ja vaihteli suuresti kuntien välillä. Erityisesti laman aikana joissakin kunnissa vähennettiin myös asumistoimen resursseja ja muun muassa asuntosihteerin virkoja lakkautettiin tai yhdistettiin muiden toimialojen virkoihin. Resurssien vähentäminen mahdollisesti saattoi johtaa siihen, että joissakin kunnissa asuntolainsäädäntöön ei paneuduttu riittävästi. Se, voiko valvonnan laiminlyöminen välillisesti tuen saajalle aiheuttama vahinko aiheuttaa kunnan korvausvelvollisuuden, ratkaistaan vahingonkorvauslainsäädännön mukaisesti.

3.5

Arviointia

Kantelija pyysi siis kantelukirjoituksessaan oikeusasiamiestä tutkimaan valtion asuntoviranomaisten menettelyn ja tulkinnan avustusluonteisen perusparannuslainan takaisinperintää koskevissa kirjoituksessa esiintuoduissa esimerkkitapauksissa.

Oikeusohjeet ja oikeuskäytäntö

Aravalain mukaan aravalainaviranomaisia ovat Valtion asuntorahasto, Valtiokonttori ja ympäristöministeriö sekä kunnat. Voimassa olevassa omistusaravalainajärjestelmässä on niin sanottu kahdenkertainen velkasuhde. Tämä ilmenee nimenomaisesti aravalain 8 ja 28 §:stä. Kunta on myöntänyt lainan valtion varoista lainansaajalle ja lainansaaja on velkasuhteessa kuntaan. Kunta on velvollinen maksamaan omaa velkaansa valtiolle sitä mukaa kuin lainansaaja on velvollinen maksamaan velkaansa kunnalle.

Asuntojen perusparantamisesta annetun lain (34/1979) tarkoituksena oli edistää asuntokannan perusparantamista ja erityisesti tukitoimenpiteiden avulla haluttiin parantaa heikosti asuvan vähävaraisen väestön asunto-oloja. Lain 3 §:n 2 momentissa todettiin että pitkäaikaisen perusparannuslainan myöntämisen edellytyksenä oli niiden henkilöiden tukeminen, joiden asunto-olojen parantamiseksi lainoitettavat toimenpiteet oli katsottava sosiaalisesti tarkoituksenmukaiseksi ja taloudellisesti tarpeelliseksi. Lain 10 §:ssä säädettiin yli 65 vuotta täyttäneille heikossa taloudellisessa asemassa oleville myönnettävästä avustusluonteisesta pitkäaikaisesta perusparannuslainasta. Lainoitettun asunnon oli lainkohdan mukaan oltava lyhennysten ja korkojen erääntyessä lainansaajan omassa käytössä.

Lakia koskevan hallituksen esityksen (222/1978 vp) yksityiskohtaisissa

perusteluissa esityksen 10 §:n kohdalla todettiin, että, jos asunto ennen laina-ajan päättymistä siirtyisi muun kuin kansaneläkkeen tukiosaa saavan henkilön omistukseen, joutuu uusi omistaja, jolle laina on siirretty, maksamaan jäljellä olevan osan lainoista alkuperäisen laina-ajan kuluessa samoin kuin omistajan vaihdoksen jälkeen erääntyneet lainan korot.

Lain 15 §:ssä säädettiin voimassa olleista käyttö- ja luovutusrajoituksista riippumatta oikeudesta luovuttaa perusparannettu asunto pykälässä mainituille lähisukulaisille. Lain 19 §:ssä säädettiin pitkäaikaisen perusparannuslainan siirtämisen edellytyksistä.

Asiakirjoissa olevan B:n ja hänen puolisonsa asunnon perusparannuslainan velkakirjassa todettiin lainan myöntämisen ehdot. Lainan takaisinmaksua koskevan ehdon 9.3 mukaan pitkäaikaisen perusparannuslainan lyhennykset ja korot, jotka erääntyvät sinä aikana, jolloin lainoitettu asunto oli lainansaajan omassa käytössä, katsottiin ilman lyhennysten ja korkojen suoritusta lainaehdojen mukaan maksetuiksi. Kunnalle oli ehdon mukaan ilmoitettava, jos asunto siirtyi pois edellä tarkoitetun henkilön käytöstä. Asuinrakennuksen käyttöä ja luovutusta koskevan velkakirjan ehdon 19 mukaan asuinrakennus saatiin luovuttaa vain kunnalle tai kunnan nimeämälle luovutuksensaajalle. Edellä mainitun säännöksen estämättä voitiin ehdon mukaan asuinrakennus kuitenkin luovuttaa lähisukulaiselle.

Asuntojen perusparantamisesta annettu laki kumottiin 1.1.1994 voimaan tulleella aravalainalla. Aravalain 45 §:n 2 momentin mukaan lain 12 §:ää sovelletaan myös asuntojen perusparantamisesta annetun lain nojalla myönnettyihin lainoihin. Aravalain 12 § koskee omistusaravalainan siirtoa. Pykälän mukaan omistusaravalaina siirtyy kunnan vastattavaksi, jos omistusaravalainoituksen kohde tulee kunnan omistukseen. Muussa tapauksessa omistusaravalainan tai sen osan siirto edellyttää, että uusi omistaja täyttää lainansaanti edellytykset. Vastaava säännös oli asuntojen perusparantamisesta annetun lain 19 §:n 2 momentissa.

Korkein oikeus on 7.12.2000 antamassaan ratkaisussa (KKO 2000:122) tulkinnut aravalain 12 §:n 1 momenttia ja todennut nojautuen lainajärjestelmän oikeudelliseen rakenteeseen ja säännöksen sanamuotoon, että säännökselle siitä, että lainotuskohteen tullessa kunnan omistukseen omistusaravalaina siirtyy kunnan, eli velkojan vastattavaksi, ei ole annettava muuta mielekästä merkityssisältöä kuin että velallinen, siis omistusaravalainan saaja vapautuu velastaan kunnalle. Näin korkein oikeus katsoi, etteivät lain sanamuoto tai sen esityöt tukeneet sitä pykälän vakiintunutta tulkintaa, jonka mukaan kunnan tullessa kohteen omistajaksi, laina siirtyi ilman sellaista lainansaanti edellytysten harkintaa kuin muissa tapauksissa. Korkeimman oikeuden ratkaisun johdosta aravalain 12 §:n 1 momenttia muutettiin lailla (1035/2002), joka tuli voimaan 1.1.2003.

Korkein hallinto-oikeus puolestaan on 13.2.2003 antamassaan ratkaisussa (taltionumero 244) todennut, että luovutusrajoitussäännösten ja aravalainsäädännön tavoitteiden toteutumisen turvautumiseksikaan ei ollut

perusteltua tulkita lakia sen sanamuotoa laiveammin niin, että rajoitukset koskisivat vaiheittaista luovutustoimikokonaisuutta. Tämän vuoksi Valtiokonttorin ja Valtion asuntorahaston hallintoriitana vireille panemat hakemukset luovutushinnan ylittävän osan palauttamisesta valtiolle hylättiin.

Kannanotto

Edellä selostettujen näkökohtien perusteella totean seuraavaa.

Avustusluonteisella perusparannuslainalla on ollut tarkoitus tukea korkean iän saavuttaneiden vähävaraisten henkilöiden asumista omassa kodissaan laitosvaihtoehdon asemasta. Tällöin on erityisen tärkeää, että velkakirjan lainaehdoista koskevat tiedot ovat yksiselitteiset ja ymmärrettävät. Käsitykseni mukaan ei voida edellyttää, että nämä iäkkäät henkilöt olisivat velvollisia selvittämään velkakirjassa todetun lisäksi lainaehdoista lainsäädännöstä.

Toisaalta edellä viitatussa oikeuskäytännössä korkein oikeus ja korkein hallinto-oikeus ovat tulkinneet aravalainsäädäntöä nimenomaan lain sanamuodon perusteella. Tulkinnassa ei siten ole annettu merkitystä aravalainsäädännön tavoitteiden toteuttamiseen pohjautuvalle lain sanamuotoa laiveammalle tulkinnalle.

Ympäristöministeriö on minulle antamassaan lausunnossa todennut, että perusparannuslainat ovat olleet luonteeltaan henkilökohtaisia omistusravalainoja. Tilanne, jossa aravalainoituksen kohteen omistaja ja aravalainan saaja olisi eri henkilö tai henkilöt, oli aravalainsäädännön keskeisten periaatteiden vastaista. Lausunnossa on viitattu B:n puolisojen velkakirjan ehtojen kohtaan 19 ja todettu, että siinä on asianmukaisesti kerrottu asuntojen perusparantamisesta annetun lain 14, 15 ja 19 §:n sisältöä. Velkakirjan ehdon 9.3 osalta on lausunnossa todettu, että jos joku asunnon siirtymisestä pois lainansaajan käytöstä tulee tehdä ilmoitus kunnalle, sitä suuremmalla syyllä on ilmoitettava asunnon omistusoikeuden siirtymisestä.

Asiakirjoissa olevasta B:n puolisojen velkakirjan ehdoista ei ilmene ministeriön lausunnossa todettua aravalainsäädännön keskeistä periaatetta, jonka mukaan aravalainoituksen kohteen omistajan ja lainan saajan tulee olla sama henkilö. Velkakirjan ehdon kohdassa 19 todetaan, että edellä selostetun luovutusrajoituksen estämättä asuinrakennus ja asunto voidaan luovuttaa aviopuolisolle, suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselle tai veljelle tai sisarelle.

Korkeassa iässä olevan lainansaajan ei voida mielestäni edellyttää ymmärtävän vastoin lainaehdoista todettua sanamuotoa ympäristöministeriön lausunnon mukaista aravalainoituksen keskeistä periaatetta, kun sitä ei ole ilmaistu selvästi itse lainaehdoista. Tämä keskeinen periaate on nimenomaisesti lausuttuna löydettävissä asuntojen perusparantamista kokevan lain esitöistä hallituksen esityksestä vuodelta 1978 lain 10 §:n yksityiskohtaisen perustelujen kohdalta.

Velkakirjan ehdossa 9.3 todetaan, että lainansaajalla on velvollisuus ilmoittaa

kunnan asuntoviranomaisille, jos asunto siirtyy pois lainansaajan käytöstä. Tätä ehtoa, joka sanamuotonsa mukaisesti koskee vain asunnon käyttöä lainansaajan omana asuntona, ei käsitykseni mukaan voida tulkita ympäristöministeriön lausunnon mukaisesti laajentavasti siten, että siitä tulisi lausunnossa todetulla tavalla ymmärtää, että myös lainan kohteen omistusoikeuden siirtymisestä tulisi tehdä ilmoitus kunnalle.

Suomen Kuntaliiton esityksessä avustusluonteisen perusparannuslainan muuttamiseksi avustukseksi vuodelta 2001 todettiin, että kunnilta saatujen selvitysten mukaan kysymyksessä oleva perusparannuslaina on aiheuttanut ongelmia. Lainansaajat eivät korkeasta iästään johtuen ole mieltäneet lainan todellista luonnetta, vaan ovat ymmärtäneet sen avustukseksi.

Edellä olen todennut, että myöskään velkakirjojen ehdoissa eivät ole riittävän selkeästi ilmenneet asuntojen perusparantamisesta annetussa laissa ja myöhemmin aravalaisissa tarkoitetut lainan myöntämisen edellytyksenä olleet käyttö- ja luovutusrajoitukset. Ministeri Siimeksen kirjallisiin kysymyksiin antamissa vastauksissa ei ole nähty asiassa tulkinnanvaraisuutta tai perusteita lainsäädännön kohtuullistamiseksi. Totean, että edellä viitatussa oikeuskäytännössä korkein oikeus ja korkein hallinto-oikeus ovat kuitenkin tulkinneet aravalainsäädäntöä lain sanamuodon eikä sen tavoitteiden turvaamiseen nojautuneen vakiintuneen käytännön perusteella.

Ministeriön lausunnossa on todettu, että se on tietoinen siitä, että valvonnan taso eri kunnissa erityisesti lamasta johtuvien resurssien vähentämisen myötä vaihtelee. Omistusravajärjestelmän kahdenkertaisesta velkasuhteesta johtuen velkakirjojen ehtojen puutteellisuudesta tai muista epäselvyyksistä johtuvat maksuhäiriöt tulevat lainan myöntäneen kunnan maksettaviksi. Kuntaliiton esityksessä todettiin, että lainat on myönnetty kunnan välityksellä ja vastuulla. Kunnat pyrkivät noudattamaan lainaehjoja ja lainaa koskevia säännöksiä tunnollisesti, koska kunta joutuu maksamaan lainasuoritukset valtiolle, vaikka se ei saisikaan itse vastaavia suorituksia lainansaajalta.

Kantelukirjoituksissa esiintuoduissa esimerkkitalanteissa kiinteistöjen omistusoikeuden luovutukset olivat tapahtuneet vuosina 1987 ja 1995. Valtiokonttori oli vuonna 1999 ohjeistanut kuntia ja laatinut niitä varten mallilomakkeen, jonka kunnat olivat voineet lähettää täytettynä avustusluonteisen perusparannuslainan saajalle. U:n kunta oli vuonna 2000 ryhtynyt näissä kahdessa tapauksessa perimään omistusoikeuden luovutusten johdosta lainojen lyhennyksiä ja korkoja takautuvasti. Vuonna 1909 syntyneeltä B:ltä perittiin vuonna 2000 takaisin hänen yhdessä miehensä kanssa vuonna 1986 nostamaa avustusluonteista perusparannuslainaa 13 vuotta sitten tapahtuneen omistusoikeuden luovutuksen johdosta. A puolestaan luovutti vuonna 1995 omistusoikeuden tilaansa pojalleen sitä vastaan, että ostaja sitoutui täydellisesti huolehtimaan myyjästä tämän elinajan. Molemmat lainansaajat olivat pidättäneet asuntoihin elinikäisen asumisoikeuden ja käyttivät omistusoikeuden luovutuksen jälkeen asuntoja edelleen kotinaan.

Edellä todetuina perusteina katson, että näiden avustusluonteisten

perusparannuslainojen velkakirjan ehdot ovat olleet epäselvät ja lainojen takaisinperintä saattaa siten olla tulkinnanvarainen. Velkakirjan ehdoista eivät ilmenneet selkeästi ja yksiselitteisesti avustusluonteisen peruskorjauslainan myöntämiseen liittyneet käyttö- ja luovutusrajoitukset. Nämä käyttö- ja luovutusrajoitukset eivät mielestäni ilmene selkeästi myöskään lainsäädännöstä. Viitatussa oikeuskäytännössä aravalainsäädäntöä onkin tulkittu aravalainaviranomaisten vakiintuneesta tulkinnasta poiketen lain sanamuodon mukaiseen tulkintaan nojaten. Joka tapauksessa, kun otetaan huomioon lainojen alkuperäinen tarkoitus tukea heikosti asuvan vähävaraisen väestön asunto-oloja ja lainansaajien korkea ikä, lainojen takaisinperintä jopa 13 vuotta tapahtuneen omistusoikeuden luovutuksen johdosta on käsitykseni mukaan kohtuutonta.

4

TOIMENPITEET

Saatan edellä todetun käsitykseni ympäristöministeriön ja Valtiokonttorin tietoon. Avustusluonteisten perusparannuslainojen lainaehtojen tulkinnanvaraisuuden vuoksi pyydän ympäristöministeriötä selvittämään, onko mahdollista muuttaa nämä lainat avustuksiksi tai vaihtoehtoisesti muuttaa aravalakia siten, että lainojen takaisinperintää voitaisiin kohtuullistaa yksittäistapauksissa silloin, kun tämä takaisinperintä olisi ilmeisen kohtuutonta.

Pyydän ympäristöministeriötä ilmoittamaan 31.3.2004 mennessä, mihin toimenpiteisiin asia on antanut aiheita.