

Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntohypoteekkiyhdistyksistä annetun lain muuttamisesta.

Siinä esityksessä, joka viime syksynä annettiin Eduskunnalle asuntohypoteekkiyhdistyksiä koskevan lain säätämistä, olivat muun muassa säännökset asuntohypoteekkiyhdistyksen osakkaiden vastuusta samat kuin ne, joiden mukaan maalaishypoteekkiyhdistyksen osakasten, hypoteekkiyhdistyksistä 24 päivänä huhtikuuta 1925 annetun lain perusteella, tulee vastata yhdistyksen veloista ja sen lainanannon tuottamasta tappiosta. Lakiehdotuksen 12 ja 13 §:n mukaan piti niinmuodoin asuntohypoteekkiyhdistyksen lainanottajain vastata yhdistyksen veloista sekä lainotetuilla kiinteistöillään että henkilökohtaisesti, ja tämän jälkimmäisen vastuun piti olla yhteisvastuu, edellisen eli realivastuun ei pitänyt sitä olla. Tappiosta, joka oli syntynyt yhdistyksen lainanannosta, tuli osakasten olla henkilöllisessä yhteisvastuussa.

Eduskunnassa lakiehdotus muuttui siten; että henkilöllinen vastuu hävisi kummastakin tapauksesta, samalla kun realivastuu, joka tuli voimaan molemmissa, tehtiin yhteisvastuuksi.

Niissä valmistuksissa, joita lukuisain asuntokiinteistöjen omistajain toimesta on suoritettu asuntohypoteekkiyhdistyksen aikaansaamiseksi uuden lain perusteella, on näyttäytynyt vaikeaksi sellaisen yhdistyksen säännöissä toteuttaa vastuuta, joka on niin määritelty kuin puheenalaisen lain 12 ja 13 §:ssä sanotaan. Tämän johdosta on Hallitus katsonut tarpeelliseksi alistaa kysymyksen, miten asuntohypoteekkiyhdistyksen osakasten vastuu olisi tarkoituksenmukaisim-

min järjestettävä, uudistetun harkinnan alaiseksi.

Tutkittaessa tätä asiaa, on ensiksikin tultu siihen päätökseen, että asuntohypoteekkiyhdistyksen lainanottajain-osakasten realivastuun pitäisi olla laissa tarkemmin määritelty kuin nykyään on laita. Pitäisi olla säädettynä, että yhdistyksellä aina tulee olla kiinnitysvakuus tämän vastuuvollisuuden täyttämistä, ja sen määrä olisi laissa nimenomaisin sanoin ilmoitettava. Mitä muuten tähän määrään tulee, on katsottu, ettei sen tarvitse olla suurempi kuin 10 % osakkaan lainan alkuperäisestä määrästä. Siihen rajoitettu realivastuu voidaan pitää riittävänä, jos sen lisäksi osakkailla säädetään myös henkilökohtaista vastuuta yhdistystä ja sen velkojia kohtaan, ja sellaista vastuuta, joka useissa maissa on voimassa, olisi meilläkin vaadittava, muun muassa siitä syystä, että se on osottautunut asuntohypoteekkiyhdistyksille tarpeelliseksi niiden esiintyessä ulkomaisilla rahamarkkinoilla lainanottajina. Tämänkään vastuun ei kuitenkaan tarvitse olla rajaton. Riittää, jos se on niin suuri, että osakkaan koko vastuu yhdistystä ja sen saamamiehiä kohtaan, yhdessä hänen oman velkansa kanssa, on yhtä suuri kuin hänen lainoitettun kiinteistönsä kulloinkin arvo, jolloin kuitenkin sen tapauksen varalta, että kiinteistön arvo olisi laina-aikana päästetty alenemaan, lisämääräys olisi tarpeellinen. Vihdoin olisi lakiin otettava säännös, joka rajoittaisi osakkaan velvollisuuden vastata toisen puolesta siihen tapaukseen, ettei tältä ole saatu mitä

hänen tulee suorittaa. Tämä yhteisvastuun rajoitus olisi sopusoimmussa sekä oikeudenmukaisuuden että käytännöllisyyden vaatimusten kanssa eikä vähentäisi yhdistyksen saamamiesten enempää kuin yhdistyksen käään vakuutta.

Sen perusteella, mitä tässä on esitetty, ja kun on suotavaa, että asuntokiinteistöluoton järjestämistä koskeva kysymys saa kaikissa

kohdin tarkoituksenmukaisen ratkaisun, näyttää tarpeelliselta, että asuntohypoteekkiyhdistyksiä koskevan lain 12 ja 13 §:ää, niin äsken kuin laki onkin annettu, muutetaan odottamatta enempää kokemusta, joka todennäköisesti myös olisi epäedullinen. Siinä tarkoituksessa annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

asuntohypoteekkiyhdistyksistä annetun lain 12 ja 13 §:n muuttamisesta.

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan täten asuntohypoteekkiyhdistyksistä 8 päivänä tammikuuta 1927 annetun lain 12 ja 13 § näin kuuluviksi:

12 §.

Asuntohypoteekkiyhdistyksen veloista ja sen lainanannon tuottamasta tappiosta ovat yhdistyksen osakkaat vastuussa, kukin sen mukaan, paljonko hänen lainastaan on maksumatta, kuitenkin niin, ettei yksityisen osakkaan vastuu ole suurempi kuin hänen lainoitettun kiinteistensä arvon tai, jos se on laina-aikana alentunut, kiinteistölle lainaa myönnettäessä pannun arvon ja lainan maksumattoman määrän erotus. Siitä, mitä joltakin osakkaalta ei saada, ovat toiset osakkaat yhteisvastuussa.

13 §.

Sen vakuudeksi, että 12 §:ssä säädetty velvollisuus täytetään, on lainoitettuun asuntokiinteistöön vahvistettava kiinnitys kymmenelle sadalle lainan alkuperäisestä

määrästä. Tällä kiinnityksellä pitää olla sama etuoikeus maksun saantiin kuin sillä, joka on lainan vakuudeksi vahvistettu.

Samalla Eduskunta päättäne,

että ne valtion obligatit, joista puhutaan valtion tuen antamisesta ehkä syntyvälle asuntohypoteekkiyhdistykselle 8 päivänä tammikuuta 1927 annetussa asetuksessa, voidaan, mainitussa asetuksessa ilmoitetuilla ehdoilla, antaa asuntohypoteekkiyhdistykselle, joka ehkä syntyy vuoden kuluessa siitä, kun laki asuntohypoteekkiyhdistyksistä annetun lain 12 ja 13 §:n muuttamisesta on julkaistu.

Helsingissä, 4 päivänä maaliskuuta 1927.

Tasavallan Presidentti

Valtiovarainministeri