

Suomen Asuntohypoteekkipankki - Finlands Bostadshypotekbank  
nimisen asuntohypoteekkiyhdistyksen sääntöehdotuksesta on tehtävä seuraavat huomautukset:

§:ssä 3 lausutaan: "Näitä obligatioita, jotka ovat haltijain puolesta irtisanomattomia, on yhdistys oikeutettu myymään tai muuten luovuttamaan ainoastaan kärsimänsä tappion peittämiseksi tai velkansa maksamiseksi, sitten kun tarkoitukseen ensin on käytetty, mitä siihen on 1 §:ssä mainitun lain mukaan menevä." 1 §:ssä mainittu laki on tammikuun 8 päivänä 1927 vahvistettu laki asuntohypoteekkiyhdistyksistä, jonka 12 §:ssä kosketellaan asuntohypoteekkiyhdistysten maksamattomien velkojen suorittamisjärjestystä. Mainitussa pykälässä määrätään, että yhdistyksen maksamattomista veloista, minkänimisiä ja -laatuisia ne lienevätkin, ovat yhteisvastuussa yhdistyksestä annettujen lainojen vakuudeksi kiinnitetyt asuntokiinteistöt, kukin sen mukaan, paljonko lainasta on maksamatta. Kiinteistö voi olla vakuutena jostakin saatavasta ainoastaan sikäli kuin se on kiinnitetty, joten kiinnitetyn määrän yli nouseva kiinteistön yhteisvastuu, josta sanotussa laissa puhutaan, ei asiallisesti merkitse mitään. Tämän epätarkan lain sanamuodon vuoksi onkin nyt käsiteltävänäolevan sääntöehdotuksen 4 §:ssä yhdistyksen jäsenten vastuu määritelty toisin, nimittäin siten, että jäsenet ovat yhteisvastuussa yhdistykseltä saamiensa lainojen vakuudeksi kiinnitettyjen kiinteistöjen lainoja myönnettäessä vahvistettua täyttä arvoa vastaavalla määrällä, kukin sen mukaan, paljonko lainasta on maksamatta. Näinollen olisi asianmukaisempaa, että 3 §:ssä viitattaisiin sääntöjen 4 §:ään eikä asuntohypoteekkiyhdistyksistä annetun lain 1 §:ään.

7 §:ssä oikeutetaan yhdistys myöskin ottamaan lyhytaikaisia lainoja joko määräajaksi tai irtisanomisehdoilla, ei kuitenkaan ottamalla yleisöltä talletuksia. Siihen nänden, että yhdistyksen varsinaisen toiminta on tarkoitettu tapahtuvaksi obligatiolainojen kautta hankittujen varojen sijoittamisella kiinteistöjen omistajille, on ylläkerrotun kaltainen lyhytaikaisten lainojen ottaminen katsottava poikkeukselliseksi toiminnaksi, ja jotta yhdistys ei pääsisi kehittymään väärälle tolalle, olisi enkä syytä nimenomaan sen säännöissä määrätä,

kuinka suuri osa yhdistyksen ottolainauksesta korkeintaan saa tapahtua lynytaikaisten lainojen muodossa.

8 §:ssä säädetään, että yhdistyksen ottaman obligatiolainan vakuudeksi tulee yhdistyksen pantata näitä lainavaroja vastaavat, seuraavassa pykälässä mainitut velkakirjat *Kimmityksineen*, ja tulee yhdistyksen hallituksen valvoa, että velkakirjan maksamatta oleva osa yhteensä vastaa liikkeessä olevien obligatioiden määrää. Sääntöjen 15 §:ssä edellytetään kuitenkin, että yhdistyksen jäsen eräissä tapauksissa voi olla oikeutettu maksamaan lainansa ennen sen eräntymistä, ja jos, kuten säännöt edellyttävät, uloslainaus on tapahtunut samojen ehtojen mukaan kuin sisäänlainaus, käy 8 §:in sovelluttaminen mandottomaksi siinä tapauksessa, että jäsen suorittaa maksunsa ennen eräpäivää, sillä silloin ei velkakirjain maksamatta oleva osa yhteensä tulisi vastaamaan liikkeessä olevien obligatioiden määrää. Vastaava säännös laissa asuntopoteekkiyhdistyksistä sen 11 §:ssä on paremmin harkittu, siinä kun määrätään, että yhdistystä on niin hoidettava, että sen hallussa on aina täysin päteviä kiinnitettyjä velkakirjoja siihen määrään, että ne yhdessä kassasaaston kanssa vastaavat yhdistyksen ottamista lainoista annettuja sitoumuksia. Sääntöjen 8 §:ään olisi syytä tehdä samanlainen lisäys kassasaastoon näiden.

12 §:ssä mainitaan m.m.: "Jos kiinteistöön, jota vastaan yhdistyksestä annetaan laina, on kiinnityksiä paremmalla oikeudella kuin minkä yhdistykselle tarjottu kiinnitys tuottaa, on lainaa annettava vastaavasti pienempi määrä." Useimpien ulkomaisten vastaavanlaatuisten yhdistysten säännöissä on samankaltainen määräys, jota kuitenkin on tehostettu, yhdistyksen turvallista toimintaa silmälläpitäen, siten että yhdistys on oikeutettu myöntämään lainoja siinä tapauksessa, että toisaalla on paremmalla oikeudella varustettuja velkakirjoja, ainostaan siinä tapauksessa, että nuo paremmalla oikeudella kulkevat velkakirjat ovat jonkun toisen hypoteekkilaitoksen, vakuutusyhtiön tai jonkun muun senkaltaisen laitoksen hallussa, jonka voidaan edellyttää myöntävän pitkäaikaisia sijoituksia.

15 §:ssä, jossa käsitellään sitä tapausta, että lainanottaja maksaa lainansa ennen eräntymispäivää, puuttuu säännös siitä, miten täten yhtiölle joutuneet rahavarat uudelleen ovat sijoitettavat. Tosin edellisessä pykälässä säädetään, että lainaentojen tulee korkoon, kuoletukseen

ja muihin ehtoihin nähden vastata yhdistyksen varoja ottaessaan tekemiä sitoumuksia; mutta olisi syytä myöskin 15 §:n kohdalla erikoisesti painostaa, ettei obligatiolainoilla hankittuja varoja voida lyhytaikaiseen lainaukseen käyttää.

16 §:ssä määrätään, että yhdistyksellä on lainaa edeltäpäin irtisanomatta oikeus hakea se ulos, ellei erääntyneitä maksuja suoriteta 3 kuukauden kuluessa. Tuo 3 kuukauden määräaika laininlyödyille maksuille on erittäin pitkä aika. Yhdistyksellä tulisi ehdottomasti olla oikeus nopeammin ryhtyä toimenpiteisiin laininlyövää velallista vastaan. Samoin tulisi pykälässä olla säännös siitä, että yhdistys on oikeutettu velallista kuulematta ja panttia laissa huudattamatta hyväksinäkemällään tavalla muuttamaan pantin rahaksi/ sellaisissa tapauksissa, jolloin kiinnitystä ei ole suorastaan vahvistettu kuolemuslainavelkakirjan vakuudeksi, vaan jolloin vakuus on eri velkakirjalla.) Saman pykälän seuraavassa momentissa, jossa lausutaan: "Sama oikeus on yhdistyksellä, jos havaitaan lainanottajan tehneen itsensä syytäköksi vilppiin kiinteimistön arvioimisessa tai lainasopimuksen teossa", olisi syytä tarkistaa sanamuotoa, ettei sitä voitaisi tulkita siten, että tuo sama oikeus astuu voimaan 3 kuukauden kuluttua, sillä lienee tarkoitettu, että tämä oikeus astuu voimaan irtisanomatta heti.

17 §:ssä on 1 momentissa sanantatapa myöskin epätarkka., siinä kun sanotaan, että kiinteimistön siirtyessään uudelle omistajalle on yhdistys oikeutettu irtisanomaan lainan maksettavaksi 6 kuukauden kuluessa, ellei uusi omistaja 6 kk. kuluessa sitoutunut vastaamaan lainasta, ilman että tässä olisi selostettu, mistä päivästä nuo 6 kuukautta alkavat juosta, kaupantekopäivästäkö vai 6 kuukauden kuluttua siitä, jolloin lopullisesti on havaittu, ettei uusi omistaja ole sitoutunut vastaamaan lainasta. - Saman pykälän seuraavassa momentissa sanotaan: "Kiinteimistön entinen omistaja vapautuu vastaamasta lainasta niin pian kuin uuden omistajan sitoumus sekä muut tarpeelliset asiakirjat on annettu yhdistykselle ja yhdistyksen hallitus on sitoumuksen hyväksynyt." Ellei yhdistyksen hallitus uuden omistajan sitoumusta hyväksy, on siis entinen omistaja yhä edelleen vastuussa lainasta, siitä huolimatta, ettei hallituksella, edellisen momentin mukaan, ole oikeutta sanoa lainaa irti, jos vain uusi omistaja on kirjallisesti sitoutunut siitä vastaamaan. Tämän vastuu-

selkan selvittämiseksi olisi syytä edelliseen momenttiin lisätä säännös siitä, että yhdistys on siitä huolimatta, että uusi omistaja on sitoutunut vastaamaan lainasta, oikeutettu lainan irtisanomaan, ellei katso tällaista sitoumusta tyydyttäväksi.

18 §:n 2 momentin lopussa oleva säännös siitä, että yhdistyksen hallitus on oikeutettu irtisanomaan lainan takaisinmaksettavaksi kokonaan tai osaksi vuoden kuluessa tai, jos asianhaaran katsotaan sellaista vaativan, aikaisemminkin, jos kiinteimiston arvo lainan aikana on alentunut, tuntuu kovin epämääräiseltä, sillä tuon sanan "aikaisemminkin" voidaan tulkita tarkoittavan kuinka lyhyttä aikamäärää tahansa, ja tähän näiden kai olisi kohtuullista määrätä ainakin jonkinlainen aikaraja irtisanomiselle.

Säännös 36 §:ssä, yhdistyksen vararahaston muodostamisesta, on erittäin epätydyttävä, sillä siinä edellytetty määrä,  $1/8$  % vuodessa maksamattomista lainamääristä, on liian pieni vararahaston muodostamista varten. Useimmissa tanskalaisissa vastaavissa yhdistyksissä on jäsen velvollinen heti lainan saadessaan joko yhdessä tai puolivuositain suoritettavissa erissä maksamaan  $2$  % lainamäärästä vararahastoon. Tämä näin koottu vararahasto ei kuitenkaan ole yhdistyksen omaisuutta, vaan suoritetaan se jäsenelle takaisin samalla kun hän lopullisesti maksaa lainansa. Sitäpaitsi on jäsen velkopää maksamaan  $1/10$  lainamäärästä vuotuisesti yhdistykselle, mikä viimeksimainittumäärä jää yhdistyksen omaisuudeksi. Tuollainen  $2$  % määräraha esim. lainamäärästä heti poisvedettynä on aivan välttämätön, jotta tämänkaltainen yhdistys voisi turvallisesti toimia, sillä nykyiset säännöt eivät edellytä yhdistyksellä olevan minkäänkokoista liikekapitaalia. Pienimminkin vahingon sattuessa olisi nykyisten sääntöjen mukaan turvauduttava jäsenten veloittamiseen yhteisvastuun perusteella. Samoin puuttuu säännös siitä, miten vararahasto on sijoitettava, sillä siinä tapauksessa tulisi huomata, ettei vararahastoa missään tapauksessa saa sijoittaa uloslainaukseen, vaan olisi se sijoitettava joko obligatioihin tai muihin nopeasti realisoitaviin arvopapereihin tai talletettava pankkiin.