

-53-

1953 Lehto

Kierbamiin
sille arkistoon.
Klio

John

Klio lukemut 7. VI. 53.

Ma
ly

Suomen Pankin Johtokunnalle
Helsinki.

Nyt, kun kolmikuukautinen oleskeluni Norges Bankissa ja Norjan kauniissa pääkaupungissa on loppumassa, tahdon käyttää tilaisuutta hyväkseni, ja ensimmäisenä esiintuoda kiitokseni Suomen Pankin Johtokunnalle sen johdosta, että minulle on suotu mahdollisuus matkani tekemiseen. Voin vakuuttaa, että suorittamani opintomatkan merkitys minulle henkilökohtaisesti on erittäin suuri. Olenhan osasto osastolta saanut läpikäydä koko Norges Bankin pääkonttorin, jonka virkailijat kiitettävällä auliudella, ilman ainoatakaan poikkeusta, ovat perehdyttäneet minut kukin omaan rattaseensa pankin suuressa koneistossa. Norges Banks Funksjonærforbundet in suosiollisella avustuksella on minulle lisäksi tehdaskäyntien muodossa suotu tilaisuus tutustua Norjan teollisuuselämään. Samoin en voi olla kiitollisuudella muistamatta sitä melkein viikon kestänyttä matkaa, jonka rautateitse, Norges Bankin kustannuksella, sain tehdä Bergeniin, suorastaan mielikuviukselliseen kaupunkiin Norjan länsirannikolla.

Seuraavassa kirjoitelmassani olen pyrkinyt antamaan vain jonkinlaisen yleiskuvan asuinrakennustuotannon rajoittamisesta täällä. Olen tarkoituksellisesti yrittänyt olla kovin tarkas-

ti yksityiskohtia selostamatta, jotta saisin mahdollisimman selvästi esitetyksi asian olennaisen puolen. Samoin olen jättänyt esitykseni ulkopuolelle sodan aikana hävitetyn Pohjois-Norjan jälleenrakentamisen, joka tehtävä on aiheuttanut niin paljon väliaikaisia erikoistoimenpiteitä, että ne voisivat olla perusteena toisen, vähintään^a tämän laajuisen kirjoituksen laatimiselle.

Mitä esityksessäni oleviin heikkouksiin tulee, tahdon ensimmäisenä puolustuksenani mainita ajan vähyyden. Minunhan on ollut pakko käsitellä tätä ikäänkuin sivutyönä, johon minulla on ollut mahdollisuus vain vapaa-aikoinani syventyä. Työssäni on minulla ollut suurena apuna Norges Bankin kirjasto, useat Norges Bankin virkailijat ja ennenkaikkea Den Norske Stats Husbankin konttoripäällikkö Jens L. Seip, joka kiireistään huolimatta auliisti suostui kertomaan minulle valtion rahoitustoiminnan pääsuuntaviivoista ja luovutti käyttööni suurimman osan tarvitsemastani materiaalista.

Oslossa 23 p:nä toukokuuta 1953.



/ V. Lehto. /

Piirteitä asuntorakennustuotannon rahoittamisesta
Norjassa toisen maailmansodan jälkeen.

Asuntotilannetta on 1930-luvulla Norjassa pidettävä hyvänä sekä laadullisesti että lukumääräisesti ja se on osoittanut jatkuvaa paranemista koko ensimmäisen ja toisen maailmansotien välisen ajan. 1930-luvun kuluessa rakennettiin 1200-1600 asuntoa vuosittain eli 4-5 asuntoa 1000 henkilöä kohti. Niinpä, kun vuonna 1920 laskettiin koko maassa asuvan 1,13 henkilöä huonetta kohti, (keittiö on tässä laskettu huoneeksi) oli mainittu luku vuonna 1938 vain 0,91. Sitäpaitsi olivat näihin aikoihin valmistuneet talot parempia kuin koskaan aikaisemmin oli rakennettu.

Mutta sitten tuli sota. Sen aikana tuli tuhotuksi n. 22000 asuntoa, joka merkitsee n. 3 % koko maan asuntojen määrästä. Paljon suurempi merkitys oli kuitenkin sillä kiellolla, jolla saksalaiset kielsivät kaiken siviilirakennustuotannon Norjassa miehityksen aikana. Käytännöllisesti katsoen ei Norjassa valmistunut ainoatakaan asuinrakennusta 5-6 vuoden aikana. Pulaa oli vielä lisäämässä se seikka, että syntyväisyys ensimmäisen maailmansodan aikana ja vähän sen jälkeen osoitti jyrkkää lisääntymistä ja siitä johtuen oli solmittujen avioliittojen lukumäärä vuosina 1940-47 30 % suurempi kuin vastaavana aikana 1930-luvulla. Puuttuvien asuntojen tarkkaa lukumäärää sodan jälkeen lienee vaikea esittää numeroilla. On kuitenkin arvioitu, että vajaus vuonna 1945 oli 111000 asuntoa, jonka luvun lasketaan vuoteen 1950 mennessä nousseen n. 123000. Asuntopulan ankaruudesta saa selvän kuvan kun ottaa huomioon, että sodan syttyessä laskettiin koko maassa olevan n. 738000 asuntoa.

On selvä, että näin suureksi muodostunutta vajausta ei äkkiä yksityisten pääomien turvin kyetä poistamaan. Sen vuoksi onkin valtiovalta asettanut asuinrakennustoiminnan johtoon, tehnyt rahoitussuunnitelman ja ryhtynyt sitä tarmokkaasti noudattamaan. Alkuperäisen sodan jälkeisen suunnitelman mukaan piti rakennettaman n. 20000 asuntoa vuosittain, ja laskettiin, että tällä vauhdilla saavutettaisiin n. 20 vuoden kuluttua sodan edellinen taso. Näin korkeihin lukuihin ei vielä kuitenkaan ole päästy, vaan vuosittain on pystytty rakentamaan keskimäärin vain n. 16000 asuntoa. Nykyään osoittaa luku kyllä nousua, ja on mainittava, että vuonna 1952 on myönnetty rakennuslupa 19170 asunnolle. Saadaksemme lähemmän kuvan siitä, miten rahoitustoiminta sitten on järjestetty, on meidän ennenkaikkea tutustuttava kolmeen näitä asioita käsittelevään valtion laitokseen ja niiden toimintaan. Nämä ovat: Boligidirektorat, Den Norske Stats Husbank ja Norges Småbruk- og Bustadbank.

Koska Boligidirektorat, joka sai nykyisen muotonsa samanaikaisesti Husbankin perustamisen kanssa vuonna 1946, ei ole varsinainen rahoituslaitos, voimme sivuuttaa sen muutamalla maininnalla. Sen ensimmäisenä tehtävänä on työskentely parempien rakennustyyppien luomiseksi sekä rakennusmateriaalin säännöstely, toisin sanoa rakennuslupien myöntäminen.

Boligidirektoratin alaisena toimii nimittäin koko maan käsittävä piiriarkkitehtiverkosto, jotka piiriarkkitehdit paikallisolojen erikoistuntijoina voivat myöntää rakennuslupia yksityisille asuinrakennuksille, sikäli kuin piirustukset täyttävät Boligidirektoratin asettamat määräykset. Teollisuuslaitosten, hotellien, koulujen, sairaaloiden ja muiden laitojen, joilla katsotaan olevan yleisluontoisemman merkityksen, raken-

nusluvut sitävastoin käsitellään sentralisoidusti Boligidirektoratissa. Tärkeä tehtävä on sillä myöskin lainojen myöntämisessä sodan aikana tuhoutuneiden alueiden kunnille katurakennusten, vesi- ja viemäriverkostojen y.m. kuntoonsaattamiseksi tai uudelleenrakentamiseksi.

Suurin mielenkiinto yksityisen asuinrakennustuotannon rahoittamisen kannalta on Den Norske Stats Husbankilla. Se on perustettu lailla 1/3 1946 ja sen tehtävät ovat seuraavat: 1) Myöntää lainoja kiinteistöjä vastaan. 2) Välittää valtion ja kuntien avustus jälleerakennustoiminnalle sekä uusien asuntojen rakennustuotannolle. 3) Myöntää taikka taata varsinaisia rakennuslainoja. Se on luottolaitos, jonka toiminnalla on sosialipoliittinen luonne. Sen johdossa on 5-miehininen johtokunta, jonka nimittää osittain stortinget (parlamentti) ja osittain kuningas. 12-miehininen hallintoneuvosto, jonka stortinget valitsee neljäksi vuodeksi kerrallaan, valvoo Husbankin toimintaa. Sillä on pääkonttori Oslossa ja neljä haarakonttoria maan eri puolilla. Husbankin olemassaolon oikeutta perustellaan ennenkaikkea sillä 1) että valtio voi tällä tavalla jakaa riskin kaikkien veronmaksajien kesken ja voi sen vuoksi myöntää korkeampia lainoja kuin yksityispankki tai vakuutusyhtiö, 2) Samalla perusteella voi valtiopankki myöntää lainalle pidemmän kuoletusajan kuin yksityinen laitos. 3) Edelleen valtiopankki voi myöntää halvempikorkoisia lainoja kuin muut.

Husbankilla on Nkr. 20,000.000:- suuruinen perusrahasasto, joka on maksettu valtion varoista. Senlisäksi sillä on Nkr. 10,000.000:- vararahasto, josta valtio on maksanut 2/3 ja eri kunnat 1/3. Olennaisimman osan varoistaan hankkii pankki kuitenkin obligaatiolainoilla (vuoden 1952 loppuun mennessä oli

näitä liikkeessä n. Nkr. 425,000.000:-). Sen lisäksi saa Husbank valtiolta lyhytaikaisempia lainoja keskimäärin $1\frac{3}{4}$ % korolla.

Avustuslainat (nedskrivningsbidrag), joita pankki voi myöntää varsinaisten lainojen lisäksi, maksetaan osittain ($\frac{2}{3}$ valtion vuosittain tätä tarkoitusta varten varaamasta määrärahasta, ja osittain ($\frac{1}{3}$) asianomaisen kunnan varoista. Pankin kulut peitetään osaksi perusrahaston koroilla ja mahdollisen ylityksen maksaa valtio.

Husbank myöntää lainoja uusien asuintalojen, taikka talojen, joissa asuinhuoneet muodostavat olennaisen osan, rakentamiseksi ja vanhojen talojen korjaamiseksi, erittäinkin jos sellainen korjaus- tai muutostyö tarkoittaa suuren asunnon jakamista useammaksi taikka on torkeä terveydenhoidollisista syistä.

Hotellit, lastenkodit, sairaalat y.m. jäävät Husbankin toiminta-alueen ulkopuolelle. Maanomistajalle, jolla on yli viisi hehtaaria viljelys- tai viljelyskelpoista maata, ei Husbank myönnä lainaa. Lainoitettavien asuntojen suuruus on ollut rajoitettu yhden perheen talossa 150 m^2 ja useamman perheen talossa 130 m^2 asuntoa kohti. Boligdirektorat on kuitenkin vuonna 1949 päättänyt, että rakennuslupia ei yleensä myönnetä suuremmille kuin 100 m^2 asunnoille. Sen mukaisesti on myöskin Husbank sitten asettanut 100 m² maksimirajan lainan saamisen ehdoksi.

Varsinaisen korollisen lainan suuruus määrätään prosentteina pankin talolle antamasta arvosta, eikä todellisista rakennuskustannuksista. Tätä arvoa määrättäessä pitää Husbank lähtökohtana sen vuokran suuruutta, jonka rakennuksen varmasti voidaan otaksua tuottavan pidemmän ajan kuluessa. Vuokran

suuruutta arvioitaessa ei oteta huomioon huippuvokria, joita nykyisen korkean palkkatason aikana voidaan yksityisillä markkinoilla saada, vaan määrätään se niin alhaiseksi, että se on yhteiskunnallisesti puolustettavissa pidemmällä tähtäimellä, vaikka palkkataso tulevaisuudessa tulisikin laskemaan. Luonnollisesti vuokran suuruutta arvioitaessa otetaan myös huomioon rakennuksen laatu ja siinä mahdollisesti olevat mukavuudet. Husbankin näillä perusteilla määräämä rakennuksen arvo on melkein poikkeuksetta alhaisempi kuin rakennuskustannukset. Tätä eroitusta peittämään tarvitaan sitten omaa pääomaa, ja asialla katsotaan olevan sen hyödyn, että rakennuskustannusten alhaisena pitäminen on mitä suurimmassa määrin rakennuttajan oman edun mukaista. Tämän Husbankin määräämän arvon suhteen lasketaan sitten lainan suurus prosentteina seuraavan taulukon mukaisesti:

1) Rakennuksille, jotka rakennetaan kunnan tai asunto-osuuskunnan toimesta	90 %
Jossakin erikoistapauksessa	95 %
2) Yhden - neljän perheen asunnoille, joiden rakennuttajat itse aikovat siinä asua	85 %
Erikoistapauksessa	95 %
3) Muille asuinrakennuksille	75 %
Erikoistapauksessa	85 %

Lainan korko on suomalaisen silmin katsottuna alhainen. Jo sotavuosina laski korkokanta Norjassa, ensin keinotekoisesti maan hallituksen toimesta, ja myöhemmin automaattisesti seurauksena yleisestä tilanteesta rahamarkkinoilla. Sodan jälkeen on Norjassa jatkettu alhaisen korkokannan politiikkaa. Husbank maksaa obligatiolainoistansa keskimäärin 2,5 % koron. Koska kulut ja mahdolliset tappiot peitetään valtion varoilla, peritään myöskin Husbankin antamista lainoista vain 2,5 % korko ja taataan se muuttumattomaksi 15 vuoden ajaksi. Lainan kuoletusaika puolestaan sovitaan niin pitkäksi, kuin sen

katsotaan olevan mahdollisen rakennuksen teknilliset ominaisuudet huomioonottaen. Tiili- ja betonirakennuksista maksetaan kuoletusta 1 % vuosittain, puutaloista 1 1/3 %. Tämän mukaan muodostuu kuoletusaika edellisissä 100 vuodeksi, jälkimmäisissä 75 vuodeksi. Tässä kohden on tosin otettava huomioon, että ehtoja voidaan muuttaa 15 vuoden kuluttua lainan antamisesta.

Huolimatta Husbankin edullisilta tuntuvista lainoista, ovat asumiskustannukset sodan jälkeen rakennetuissa taloissa pyrkineet nousemaan luonnottoman korkeiksi. Tätä nousua estääkseen on Husbank ryhtynyt toisellakin tavalla tukemaan asunnonrakentajia. Kuten sanottu, ovat rakennuskustannukset säännöllisesti korkeammat kuin Husbankin talolle antama arvo. Eroituksen muodostuessa suureksi, on tavallisen palkkannauttajan vaikea sitä omalla pääomallansa täyttää. Juuri tähän tarkoitukseen voi Husbank välittää rakennuttajalla avustuslainan (nedskrivningsbidrag). Siitä maksetaan 2/3 valtion ja 1/3 asianomaisen kunnan varoista, ja tässä yhteydessä luopuu vielä kunta a.o. kiinteistöä koskevasta omaisuusverosta 20 vuodeksi. Tämä nedskrivningsbidrag on laina, josta ei yleensä makseta korkoa eikä kuoletusta. Poikkeus voidaan tehdä, toisin sanoen se voidaan vaatia maksettavaksi heti takaisin taikka määrätä se korolliseksi ja kuoletettavaksi jos 1) sitä anottaessa on annettu väärää tietoa, 2) kiinteistö myydään eikä uusi omistaja ole oikeutettu sitä saamaan. Muuten määrätään tämä laina kuoletettavaksi ja korolliseksi vain jos yleisessä hinta- ja palkkatasossa tapahtuu olennainen muutos niin, että rahanarvo laskee huomattavasti, ja että kiinteistöjen arvo samasta syystä yleisesti nousee. Erikoisesti tähdennetään sitä, että lainan saajan ei tarvitse pelätä joutuvansa maksamaan siitä korkoa ja kuoletusta senvuoksi, että hänen omassa taloudellisessa tilas-

saan ehkä tapahtuu muutoksia. Teoriassa pitäisi tämän nedskrivningsbidragin peittää todellisten rakennuskustannusten ja Husbankin talolle antaman arvon välisen eroituksen. Käytännössä se ei yleensä sitä tee. Sen suuruus lasketaan keskimääräisen tarpeen mukaan neliometriä kohti. Maa on jaettu alueisiin palkkatason ja rakennuskustannusten perusteella ja eri alueilla tämän avun suuruus vaihtelee Nkr. 60-100:- neliometriä kohti. Nedskrivningsbidragin suhteen annetut määräykset suosivat keskikokoisia asuntoja. Jos asunnon lattiapinta-ala on 80 - 100 m² voidaan sitä varten myöntää nedskrivningsbidrag täysimääräisenä. Asunnon ollessa suurempi kuin 100 m² ei sitä luonnollisesti myönnetä lainkaan. Pinta-alan pienentyessä 80 m² alaspäin 50 m² saakka, pienenee myös nedskrivningsbidragin suuruus jokaista m² kohti ja alle 50 m² suuruista asuntoa varten sitä ei enää myönnetä. Jos asunnosta puuttuu kylpyhuone, pienenee nedskrivningsbidrag 10 % ja edelleen 10 % alkuperäisestä määrästä jos vesi- ja viemärijohdot puuttuvat.

Ei kuitenkaan vain rakennuksen, vaan myös anojan täytyy täyttää määrätyt ehdot. 1) Hänen täytyy itse asua talossa. Toisille vuokrattaviksi tarkoitettuja asuntoja ei tällä tavoin tueta. 2) Hänen tulonsa ja omaisuutensa eivät saa ylittää joka kuntaa varten erikseen määrättyjä rajoja. Asunto-osuuskunta saa avustuksen jos puolella jäsenistä on niin pienet tulot ja omaisuus, että ne oikeuttavat täyden avustuksen saamiseen.

Nedskrivningsbidragin tarkoituksena on peittää vain keskimäärin lasketun tuen tarve ja sen on senvuoksi monessa yksityistapauksessa riittämätön. Poliitiikan, jonka tarkoituksena on turvata jokaiselle perheelle kunnollinen asunto kohtuullisella hinnalla, on sen vuoksi käytettävä vielä muita keinoja. Suurien perheiden vähätuloiset huoltajat muodostavat oman

ongelmansa. Heidän on vaikeata hankkia kunnollista asuntoa, koska heidän huoltovelvollisuutensa on suurempi ja toisaalta he tarvitsevat suuremman asunnon kuin pieniperheet. Tällaisille henkilöille voi Husbank myöntää alennusta korkojen maksamisessa. Perheen lapsiluku on se, joka oikeudenmukaisena ja helposti kontrolloitavana on otettu alennuksen suuruuden perusteeksi. Joskin koronalennus on tarkoitettu pienentämään asumiskustannuksia, pyritään sen avulla samalla siihen, että perheillä on riittävän suuret asunnot. Ennenkuin minkäänlaista koronalennusta voidaan myöntää on asunnon oltava vähintään 50 m² ja on siinä oltava vähintään kaksi huonetta ja keittiö. Yli 50 m² suuruisille asunnoille on tässä tarkoituksessa määrätty vielä siinä asuvien henkilöiden maksimimäärä seuraavasti:

Huoneluku	Kork. sallittu henk.luku
2 huonetta + keittiö	4 henkilöä
3 " + "	6 "
4 " + "	8 "

Jos henkilöluku ylittää yllämainitut normit ei alennusta myönnetä. Asunnossa, jossa on enemmän kuin viisi huonetta ja keittiö ei henkilöluku enää ole rajoitettu. Anojalla täytyy olla vähintään kaksi lasta, jotka ijältään ovat alle 16-vuotiaita taikka alle 18-vuotiaita, jos he koulunkäynnin johdosta edelleen asuvat kotona ja ovat ilman tuloja. Jos lapsi sairauden tai invaliditeetin takia on työkyvyttömänä kotona lasketaan hänet iästä riippumatta mukaan. Alennuksen suuruus vaihtelee eri kunnissa Nkr. 60 - 120:- lasta kohti vuodessa. Luonnollisestikaan se ei kuitenkaan voi olla suurempi kuin koko maksettavan koron määrä. Määräykset koronalennuksen suhteen eivät kuitenkaan käsitä koko maata. Ne ovat voimassa vain niissä kunnissa, jotka ovat erikoisesti Husbankin kanssa asi-

asta sopineet. Alennuksen myöntämisen yhtenä edellytyksenä nimittäin on se, että a.o. kunta maksaa 1/3 kuluista. Kunnalla ja Husbankilla, molemmilla erikseen, on oikeus milloin tahansa muuttaa alennuksen suuruutta tai peruuttaa se kokonaan. Tällaisen sopimuksen Husbankin kanssa on tehnyt 46, maan 750:stä kunnasta, mutta runsaasti puolet kaikista asuinrakennuksista, jotka on tehty Husbankin lainan turvin, on rakennettu juuri näissä 46 kunnassa.

Laki Husbankista sallii kylläkin pankin myöntää varsinaisia rakennuslainoja, mutta sitä se ei juuri tee. Tavallinen käytäntö on se, että Husbankin ja yksityisten liikepankkien tai säästöpankkien välille on järjestetty työnjako. Husbank sitoutuu myöntämään kiinnelainan sen jälkeen kun talo on valmistunut. Liike- tai säästöpankki ottaa sitten tehtäväkseen varsinaisen rakennuslainan myöntämisen.

Kun laina-anomus jätetään sisään, täytyy seuraavien asioiden olla järjestyksessä:

1) Tontin omistusoikeuden täytyy olla kiistaton, taikka vuokratontille rakennettaessa on vuokrasopimuksen täytettävä Husbankin ehdot, mm. että vuokrasopimus kestää niinkauan kuin Husbankin lainan kuoletuskin ja, että tontin vuokraa ei saa ilman pankin lupaa koroittoa.

2) Anomuksen mukana täytyy olla tontin kartta ja tulevan rakennuksen asema sillä.

3) Rakennuspiirustusten täytyy olla piiriarkkitehdin hyväksymät.

4) Anomusta on seurattava mahdollisimman yksityiskohtainen rakennussuunnitelma (esim. tuntipalkalla rakennuttaminen hyväksytään harvoin, ja vain silloin, kun rakennuttajalla itsellään on tilaisuus osallistua rakennustöihin ja valvoa niitä).

Anomus jätetään kunnallisille rakennusviranomaisille, joiden luona Husbankin edustaja tarkastaa onko rakentaminen puolustettavissa taloudellisia näkökohtia silmälläpitäen. Senjälkeen käsitellään asia kunnanhallituksessa, joka sitoutuu korvaamaan 1/3 mahdollisista tappioista sekä mahdollisesta nedskrivningsbidragista. Anomus kulkee sitten edelleen Husbankkiin. Jos pankki hyväksyy anomuksen, saa anoja Husbankin konvertoimis-sitoumuksen määrätylle summalle. Samassa yhteydessä pankki ilmoittaa myöskin jo kuinka suuren nedskrivningsbidragin se mahdollisesti tulee myöntämään. Tämän jälkeen on sitten helppo saada yksityispankista varsinainen rakennuslaina, joka maksetaan sitä mukaa kuin rakennustyö edistyy. Kun rakennus on valmis, jättää rakennuttaja Husbankille konvertoimisanomuksen. Pankin arvioimies tarkastaa, että talo on kunnollinen ja, että rakennustyö on suoritettu sovittujen suunnitelmien mukaisesti. Kun kaikki on kunnossa, vakuutusta unohtamatta, myöntää Husbank lainansa ja maksaa sen tavallisesti suoraan a.o. yksityispankille, samalla kun yksityispankin kiinnitys rakennukseen siirretään Husbankille.

Kaikenkaikkiaan on Husbank tähän mennessä myöntänyt lainoja yli 1 miljaardin Nkr. Nedskrivningsbidragin osuuden ollessa yli 304 miljoonaa kr. Yhden perheen talon keskimääräisten rakennuskustannusten lasketaan olevan n. Nkr. 29.100:--.

Rinnan Husbankin kanssa toimii valtion rakennuslainojen välitystyössä Norges Småbruk- og Bustadbank. Se saa alkunsa jo vuonna 1894 perustetusta Statens Huslånefondista ja se on toiminut yhtäjaksoisesti vähempimerkityksellisenä ja erinimisenä vuoteen 1947 saakka, jolloin se sai nykyisen nimensä, toimintamuotonsa ja merkityksensä. Olennaisilta osiltaan sen toiminta on täysin samanlainen Husbankin kanssa. Sen toiminta-alue

on kuitenkin vain maaseutu, ja esim. maanomistajat, joilla on viljelysmaata enemmän kuin 5 hehtaaria voivat saada asunnonrakennuslainan vain täältä. Lainojen korko on sama 2,5 % kuin Husbankilla. Etsittäessä eroavaisuuksia pankkien toimintamuodoissa, on mainittava, että Småbrukbank myöntää yleisemmin myös lainoja vanhojen rakennusten korjauksia varten. Småbrukbankin lainat ovat korottomia ensimmäiset kaksi vuotta, mutta sitten niiden kuoletusaika on lyhyempi kuin Husbankin lainoissa. Esim. puutaloissa vain 47 vuotta, kun Husbankin lainassa on 75 vuotta. Lopuksi ehkä suurin eroavaisuus on siinä, että Småbrukbankin lainoissa ovat maksimirajat paljon alhaisemmat ja laina-ano-
musten käsittely on siellä paljon henkilökohtaisempaa ja vähemmän sääntöihin sidottua kuin Husbankissa.

Joka tapauksessa molemmat mainitut pankit toimivat suurelta osaltaan rinnan samassa tehtävässä. Julkisuudessa onkin esiintynyt arveluita, että ennenpitkää osoittautuu tarpeelliseksi selventää niiden toiminta-alueiden rajat.

Se, että 3/4 kaikista Norjassa sodan jälkeen rakennetuista asunnoista on rahoitettu näiden pankkien lainoilla siten, että Husbank on myöntänyt niistä 2/3 ja Småbrukbank 1/3, antaa selvän kuvan näiden laitosten valtavasta merkityksestä. Yleisesti Norjassa tunnutaankin oltavan sitä mieltä, ettei asunnonrakennustyössä rahoituskysymys olekaan vaikein probleema, vaan sinä pidetään materiaalin ja työvoiman pulaa.

Lähdekirjallisuutena olen käyttänyt:

Boligsaken i Norge, særtrykk av artikler i "Sosialt Arbeid".

Housing in Norway: Published by The Norwegian Joint Committee On International Social Policy.

Lån i Den Norske Stats Husbank: Den Norske Stats Husbank.

Lov om Den Norske Stats Husbank.

Boligbehov og Boligunderskudd i Norge: Den Norske Stats Husbank Statistikkavdelning.

Årsmelding for Den Norske Stats Husbank 1951 & 1952 liitteineen.

Sanomalehti "Verdens Gang" no 88 17/4 1953.



1.

Oheiset tyypikuvat olen ensimmäistä lukuunottamatta ottanut Oslon naapurikunnasta Bärum'ista. No 1 on Oslon laitakaupungilta Drammen'in tien varrelta.

№ 1 Halvasti rakennettu kerrostalo, jossa porraskäytävätilaa on säästetty sijoittamalla portaat ulkopuolelle. Portaissa on lämmityslaitte, joka sulattaa talvella lumen.

№ 2 Puolitoistakerroksisia yhdenperheen taloja, jotka on rakennettu valmiista, seinän korkuisista betonilevyistä. Levyt näkyvät selvästi ensimmäisessä talossa.

№ 3 Kolmen perheen talo. Jokaisella perheellä oma kerros ja kahdella ylimmällä edellisen kerroksen katto terassina. Portaita ei tarvita, koska talot rakennetaan rinteeseen niin, että jokaisella perheellä on oma sisäänkäynti suoraan maasta.

№ 4 Rakennus kuuluu yhdistykselle "Bygge- og Boliglaget for Norges Banks Funksjonärer". Tyypillinen kahden perheen talo. Se on jaettu keskeltä kahtia väliseinällä, joten kumpikin asunto on kaksikerroksinen.



2.



3.



4.