

1952 Luoto

J.Luoto: Kertomus Ruotsiin tehdystä opintomatkasta.



# FINSKA STATEN

Suomen Pankin Johtokunnalle.

Pyydän täten lausua Suomen Pankin Johtokunnalle parhaimmat kiitokseni siitä, että allekirjoittaneelle suotiin tilaisuus 15.9. - 15.12.52 välisenä aikana toimia vaihtovirkailijana Sveriges Riksbank'issa ja tutustua k.o. pankin toimintaan sekä pääkonttorissa että kolmessa eri haarakonttorissa.

Samanaikaisesti kanssani vaihtovirkailijoina, tosin vain 2 kuukauden ajan, olivat Fullmäktig Haakon Heilo Norges Bank'ista ja Assistent Børge Andersen Danmarks Nationalbank'ista.

Koska Sveriges Riksbank, kuten tunnettua, muistuttaa organisatioltaan ja työtavoiltaan hyvin paljon Suomen Pankkia ja koska edelliset vaihtovirkailijat v. 1948 lähtien lienevät jo antaneet selostuksissaan täydellisen kuvan Sveriges Riksbank'ista ja sen toiminnasta, rajoitun seuraavassa pääasiallisesti saamani tehtävän, asuntotuotannon rahoittamisen, selostamiseen.

Kun olin ennen Ruotsiin lähtöäni kuullut, että Sveriges Riksbank'issa hoidetaan myös n.s. omakotilainoja, oli minulle muodostunut sellainen ennakkokäsitys, että Riksbanken toimii koko omakotirakennustoiminnan rahoittajana



SUOMEN VALTIO

ja asuntotuotannon rahoituspulma tältä osalta selviäisi Riksbanken'issa. Näin ei kuitenkaan ollut asianlaita. Riksbanken ei myönnä eikä ole milloinkaan myöntänyt uusia omakotilainoja, vaan tämä tapahtuu eri valtionelimien välityksellä, josta lähemmin jäljempänä. Riksbanken'in antolainustoimisto hoitaa ainoastaan sellaisten ennen 1.7.1948 myönnettyjen omakotilainojen perimiset, korot, siirrot y.m.s. jotka lainat Riksbanken Kunink. Majesteetin päätösten 30.6. ja 20.8. 1948 mukaisesti velvoitettiin ottamaan vastaan lakkautetuilta omakotilautakunnilta. Riksbanken ei ole edes kouluttanut omaa henkilökuntaansa k.o. lainoja hoitamaan, vaan näitä lainoja hoitavat virkamiehet ovat siirtyneet pankkiin omakotilautakunnista "lainojen mukana."

Vaikka en näin ollen voinutkaan opiskella Riksbanken'issa asuntotuotannon rahoituspulmia siinä laajuudessa kuin olin odottanut, täytyy minun myöntää, että varsinkin Riksbankstjänstemännens förening ja Riksbanken'in henkilökuntakonttori neuvoivat minua auliisti kaikissa vaikeuksissani ja tehtävääni liittyvissä kysymyksissä, mistä olen hyvin kiitollinen. Pankin (tilasto-ryhmän) kirjasto oli aina käytettävissäni ja tämän esitykseni loppuun olenkin liittännyt luettelon niistä kirjoista ja julkaisuista, jotka sain Riksbanken'in suosiollisella välityksellä käytettäväkseni, mutta joista useimmat - ajanpuutteen takia - olin pakotettu käymään läpi vain kursorisesti. Suurimerkityksinen oli myös se seikka, että Riksbanken järjesti tilaisuuden käynteihin sellaisissa pankeissa ja laitoksissa, joista sain lähempiä tietoja aihettani varten sekä henkilökohtaisten keskustelujen että mukaan saamani aineiston muodossa.



Näistä käynneistä mainittakoon m.m:

Stockholms Sparbank, Göteborgs Bank, Stockholms Enskilda Bank, Konungariket Sveriges Stadshypotekskassa, Kungl. Bostadsstyrelsen sekä Lars-Erik Lallerstedt'in arkkitehtitoimisto.

#### Asuntotuotannon rahoittamisesta Ruotsissa.

Ruotsin asuntotuotannon rahoittamisen, niin pitkälti ajassa taaksepäin, kun voidaan puhua systemaattisesta luotonannosta k.o. tarkoitukseen, ovat hoitaneet pääasiallisesti yksityiset luottolaitokset. Valtio ja kunnat ovat kuitenkin sosiaalipoliittisista syistä eri aikoina suurem-  
massa tai pienemmässä laajuudessa ja eri tavoin myötävaikut-  
taneet asuntotuotannon rahoituksen helpottamiseksi. Niin oli esimerkiksi laita vuosisadan vaihteessa, jolloin valtio antoi rahallista tukea maaseudun omakotirakennustoiminnalle koettaen siten saada korjatuksi erään syyn maastamuuttoon, sekä ensimmäisen maailmansodan aikana torjuakseen kaupunki-  
yhdyksunnissa silloin vallinnutta asuntopulaa. Taloudellisen kriisin aikana 1930-luvun alussa voimaperäistettiin valtion toimenpiteitä tällä alalla ja ne ovat sen jälkeen yhä lisääntyneet sekä merkitykseltään että laajuudeltaan. Kuntien toimenpiteet asuntotuotannon rahoituksen tukemiseksi ovat kasvaneet ja lisääntyneet merkitykseltään melkein rinnan valtion toiminnan kanssa.

Ne lainat, jotka myönnetään asuntokiinteistön kiinnitysvakuutta vastaan, voidaan jakaa eri tavoin. Ensimmäkin erotetaan rakennusaikana myönnetty laina, jota yleensä kutsutaan rakennuskreditiiviksi ja varsinainen kiinteistö-  
laina. Rakennuskreditiivi myönnetään rakennuttajalle, kun rakennustyö pannaan alulle ja saadaan sitä sittemmin nostaa



asteittain sitä mukaa kuin rakennustyö edistyy. Rakennuskrediitivistä suoritetaan paitsi korkoa yleensä jonkinlainen pienehkö niin kutsuttu krediitivimaksu. Kun talo on valmistunut päättyy yleensä koko krediitivi sen kautta, että rakennuttaja hakee ja saa varsinaiset kiinnityslainat jostakin tai joistakin luottolaitoksista. Nämä varsinaiset kiinnityslainat voidaan vuorostaan jakaa n.s. sidottuihin (pitkäaikaisiin) tai sitomattomiin (lyhytaikaisiin) lainoihin. Sidotuilla lainoilla tarkoitetaan lainoja, joiden juoksuaika ja korko alusta alkaen vahvistetaan määrätyksi ajaksi ja määräsuuruiseksi. Sidotut lainat antavat suuremman vakavuuden rahoitukselle sekä takaavat lainanottajalle koron muuttumattomana määrätyksi ajaksi. Sitomattomilla lainoilla on lyhyempi juoksuaika, kolme tai kuusi kuukautta, ja ne voidaan siten sanoa irti tänä aikana koron nousun tai muiden syiden vuoksi. Sidottujen lainojen korko on jonkinverran suurempi kuin sitomattomien lainojen.

Ottaen huomioon sen vastuun määrän, joka on yhdistetty lainojen eri asemaan etuoikeusjärjestyksessä, jaetaan varsinaiset kiinteistölainat edelleen ensisijaisiin, toissijaisiin ja kolmassijaisiin eli tertiäärilainoihin. Ensisijaiset lainat, eli kuten niitä usein kutsutaan, varsinkin huvilarakennusten ollessa kysymyksessä, pohjalainat, ovat kiinnitetyt 0-50 ä 60 %:iin talon arvosta, jolla yleensä tarkoitetaan viranomaisten kiinteistöverotuksen perustaksi määräämää taksoitusarvoa. Jotkut luottolaitokset toimittavat sitäpaitsi oman arviointinsa. Toissijaiset lainat ovat alemman rajan, joka on yhtäkuin pohjalainan yläraja, ja 65 ä 70 %:n välillä mainitusta arvosta. Toissijaisen lainan ylärajasta alkaa tertiäärilaina ja nousee, mikäli se otetaan



yksityisestä luottolaitoksesta, kymmenkunta prosenttia - jolloin - usein kiinnitysvakuus täytyy täydentää takauksilla. Valtion myöntämät tertiäärilainat, joista enemmän jäljempänä, "seuraavat mukana" huomattavasti yleemmäksi. Huvilarakennuksiin otetaan yleensä ainoastaan pohjalainaa n. 50 % talon arvosta, johon useassa tapauksessa tulee lisäksi valtion myöntämä omakotilaina. Mahdollisuuksia on olemassa kuitenkin sille, joka ei tahdo käyttää valtion myöntämiä lainamahdollisuuksia, myöskin kun on kysymyksessä huvilarakennukset, saada pohjalainan yli menevää lainaa yksityisestä luottolaitoksesta, mutta sellaista lainaa varten vaaditaan useimmiten kiinnitysvakuus, johon liittyy takuu. Ensisijaiset lainat ovat yleensä kiinteitä lainoja, kun taas muut yleensä ovat kuoletuslainoja, jolloin kiinteä kuoletusjärjestelmä vaihtelee kiinteän vuosimaksun kanssa.

Ruotsissa toimivat nykyään käytännöllisesti katsoen kaikki pääomaa hallitsevat laitokset, yksityiset säätiöt ja rahastot sekä valtio ja kunnat asuntorakennustoiminnan luotonantajina.

Seuraavalla sivulla olevasta taulukosta käy ilmi likimääräinen asuntoluottovolyymien kokoonpano v. 1951 lopussa. On selvää, että sitä ei voi pitää täydellisenä ja että eräät tiedot ovat epävarmoja. Niin on esimerkiksi niiden tietojen laita, joissa on tehty selkoa kuntien lainanannosta ja takuista. Kuntien takuuvastuuseen sitoutuminen koskee lainoja ja rakennuskreditiivejä, jotka eri yksityiset luottolaitokset ovat antaneet rakennusyrittäjille, jotka tämän vakuudeksi ovat voineet asettaa kunnallisen takuun. Sellaisissa tapauksissa luottolaitokset tilittävät nämä lainat vain kunnalli-



sina lainoina, vaikka ne ovatkin tulleet asuntotuotannon hyväksi. Taulukossa ilmoitettuihin tietoihin tulevat lisäksi sitäpaitsi lainat, joita ovat myöntäneet monet erilaiset pienemmät säätiöt ja rahastot, joiden täytyy sijoittaa varansa varmasti ja korkoatuottavasti ja joissa henkilökoh- taisilla suhteilla on usein erikoinen merkitys. Mitään käsi- tystä tämän toiminnan laajuudesta ei kuitenkaan ole.

<u>Lainanantaja.</u>	<u>Maksamatta olevia lainoja</u> <u>v. 1951 lopussa.</u> <u>Milj. kr.</u>	<u>Siitä</u> <u>rakennus-</u> <u>kreditii-</u> <u>vejä. 1)</u>
Säästöpankit	5.280	425
Liikepankit	3.042	
Vakuutusyhtiöt	1.966	
Kaupunkien hypoteekki- yhdistykset	2.090	
Asuntoluottoyhdistykset	354	
Kiinnitysyhtiöt	616	43
Tonttioikeuskassat	482	7
Postisäästöpankki ja postisiirto	365	
Valtion lainarahastot	1.630	160 2)
Kunnat	450	350 3)
Eri luottolaitosten lainat asuntotarkoituksiin kunnal- lista takanta vastaan	600 3)	325 3)
	<u>Yhteensä 16.875</u>	<u>1.310</u>

1) tietoa tästä ei ole saatavissa

2) myönnettyjen lainojen ennakon muodossa

3) arvioidut määrät

Seuraavassa yleiskatsauksellisesti taulukossa mai-  
luottolaitosten  
nittujen/luonne ja toimintamuodot.

#### Säästöpankit.

Lainanannolla asuntotuotantoa varten on huomattava  
asema säästöpankkien pääomasijoituksissa.



Kuten taulukosta käy ilmi on niillä myös melko hallitseva asema asuntoluottomarkkinoilla. Melkein kolmasosa asuntotuotannon pääomavirrasta on tullut säästöpankeista. Säästöpankkien kiinnityslainannan laajuuden ja suuntauksen määräävät suurin piirtein säästöpankkilain määräykset. Säästöpankkilaki myöntää lainojenannon kiinnitysvakuutta vastaan muussa kuin teollisuuskiinteistössä 60 % rajoissa taksoitusarvosta.

Useiden vuosien aikana ei säästöpankeilla ollut lain mukaan oikeutta sitoa kiinnityslainojaan. Säästöpankkilain muutosten kautta, viimeksi v. 1944, ovat kuitenkin ne säästöpankit, joissa talletusten määrä ja rahastot nousevat vissiin summaan, saaneet oikeuden määrättyssä laajuudessa antaa 10 vuodeksi sidottuja lainoja, joiden vakuutena on kiinnitys 60 %-iin taksoitusarvosta. Sitomattomat lainat annetaan yleensä epämääräiseksi ajaksi. Ne ovat n.s. sekovia lainoja, mutta voidaan jommankumman osapuolen taholta sanoa irti lunastettaviksi, jolloin on otettava huomioon 6 kk:n irtisanomisaika. Aikaisempi lainsäädännöllinen este on tehnyt sen, että säästöpankkien yhteenlasketusta kiinnityslainasalkusta toistaiseksi vain 10 % on sidottuja lainoja. Säästöpankit antavat myös rakennusaikaisia lainoja, mutta näiden suuruudesta ei ole tietoja saatavissa. Omakotirakentajat, jotka useimmissa tapauksissa kääntyvät säästöpankkien puoleen saadakseen pohjalainaa, saavat monta kertaa myös rakennusaikaista luottoa samasta pankista.

#### Liikepankit.

Liikepankkien olennaisin tehtävä luotonannon alalla on antaa liikeluottoa kaupalle ja teollisuudelle. Kiinteistöluottomarkkinoilla niiden panokset vaihtelevat likviditeetti-



aseman mukaan siten, että hyvän likviditeetin vallitessa niiden rahoitus asuntotuotannon hyväksi pyrki lisääntymään ja huonomman likviditeettiaseman vallitessa taas vähentymään. Liikepankit eivät voi antaa sidottuja lainoja. Suurin merkitys asuntotuotannon rahoituksen alalla on liikepankeilla rakennusaikaisen luoton antajina. Tämä rakennuskrediitti päättyy yleensä, kun talo on saatu valmiiksi, mutta koska rakennuttajalle on monta kertaa vaikeaa välittömästi heti talon valmistuttua ratkaista, mihin ja miten hän sijoittaa kiinnityslainansa, sattuu välistä, että rakennuskrediitti saa jäädä liikepankkiin, mutta silloin toisessa muodossa, nimittäin n.s. "siirtolainana." Taulukossa selostetusta muitten kiinnityslainojen kuin krediittivien summasta oli n. 10 % tällaisia lainoja. Muut lainat ovat lyhytaikaisia kiinnityslainoja.

#### Vakuutusyhtiöt.

Yksityiset vakuutusyhtiöt hallitsevat Ruotsissa huomattavia pääomia, jotka luonnollisesti täytyy sijoittaa turvaavalla ja korkoatuottavalla tavalla. Varman sijoituksen periaate on aiheuttanut, että - obligatioita lukuunottamatta - nämä yhtiöt erikoisen halukkaasti ovat ruvenneet myöntämään lainoja kiinteistökiinnityksiä vastaan. Vakuutusyhtiöitten osuus asuntotuotannon rahoituksessa edellä olevan taulukon mukaisesti osoittautum ehkä suht. pieneksi, mutta se muodostaa kuitenkin neljänneksen vakuutusyhtiöiden yhteenlasketusta varojensijoituksesta ja sen lisäksi on huomattava, että suuri osa yhtiöiden pääomasijoituksista on muitten luottolaitosten obligatioissa ja kuntalainoissa ja sillä tavoin välillisesti kiinteistöissä.



Tavallisin tyyppi kiinteistölainaa, jonka vakuutusyhtiö antaa, on 10 vuodeksi sidottu, kiinteä, ensisijainen kiinnityslaina. Nämä lainat ovat etupäässä kaupunkien ja kaupunkiammaistuttavien yhdyskuntien asuntokiinteistöjä varten. Toissijaista lainanantoa esiintyy kuitenkin melkoisessa laajuudessa erityisesti muissa kuin henkivakuutusyhtiöissä.

Mainittakoon tässä yhteydessä, että myös valtion vakuutusrahastot, esim. tapaturmavakuutusrahasto ja kansaneläkerahasto huomattavissa määrin ovat sijoittaneet varojaan asuntokiinteistöihin kiinnitysvakuutta vastaan, vaikka voidaan otaksua, että valtion obligatiot muodostavat pääosan näiden laitosten varoista.

Obligatioita liikkeelle laskevat luottolaitokset.

Näiden laitosten joukossa on Kaupunkihypoteekkilaitoksella/ Stadshypoteksinstitutionen/ - jota edustaa Konungariket Sveriges Stadshypotekskassa, johon on liittynyt 22 paikallisyhdistystä sekä Asuntoluottolaitoksella/ Bostadskreditinstitutionen/ - jota edustaa Svenska Bostadskreditkassan, ja johon on liittynyt 17 paikallisyhdistystä - erikoisasema sikäli, että ne ovat varustetut valtion myöntämällä perusrahostella. Molemmat on muodostettu eduskunnan päätöksen mukaisesti, edellinen v. 1909 tyydyttämään sidottujen ensisijaisten lainojen tarpeen ja jälkimmäinen v. 1929 tyydyttämään tarpeen voida täydentää sidottuja ensisijaisia lainoja vastaavilla toissijaisilla lainoilla.

Varoja lainaustoimintaa varten saadaan laskemalla liikkeeseen obligatioita, josta huolehtivat valtion yhtymät. Lainanannon hoitavat kuitenkin paikallisyhdistykset, joiden nykyään on kokonaan turvaututtava keskuskassoihin saadakseen varoja toimintaansa varten. Lainanottajat ovat k.o. yhdistysten jäseniä ja ovat lainojensa suorittamattomaan määrään



saakka viimekädessä vastuussa keskuskassojen liikkeellelaskemista obligatioista. Obligatioiden lisävakuutena on vielä valtion perusrahoitus.

Sekä kaupunkihypoteekkilaitos että asuntoluottolaitos antavat yksinomaan sidottuja, pitkäaikaisia lainoja, kaupunkihypoteekkiyhdistykset aina 50 à 60 %:iin taksoitusarvosta, taikka arvosta, joka perustuu omaan arvioon, jos tämä on alhaisempi ja asuntoluottokassat yli sen aina 75 %:iin saakka. Kaupunkihypoteekkiyhdistysten lainat ovat kiinteitä tai kuoletuslainoja, asuntoluottoyhdistysten lainat aina kuoletuslainoja.

Yksityiset kiinnitysyhtiöt, joita nykyään on seitsemän, antavat ensisijaista lainaa pääasiallisesti kaupunkien kiinteistöihin. Varat antolainauksista varten saadaan melkein yksinomaan obligatioiden liikkeelle laskemisen avulla. Poikkeuksena tästä on Tukholman Inteckningsbanken, joka myös toimii liikepankkina ja sellaisena vastaanottaa ja sijoittaa myös yleisön talletuksia.

Tukholman ja Göteborg'in tonttioikeuskassat/tomt-rättskassorna/ ovat organisoidut osakeyhtiöiksi vastaavien kaupunkien ollessa osake-enemmistön omistajina. Nämä kassat syntyivät, kun tonttioikeuslaitos oli uusi ja tavannukaisten kiinteistöluotonantajien otaksuttiin olevan haluttomia antamaan lainoja kiinteistöihin, jotka omistettiin vain tonttioikeudella. Tämä haluttomuus on joka tapauksessa meidän päivinäme kokonaan kadonnut ja useimmat luottolaitokset antavat nyt myös lainoja yllämainitun laatuksille kiinteistöille. Tonttioikeuskassat, jotka myös rahoittavat toimintansa laskemalla liikkeelle obligatioita, viime kädessä vastaavien kaupunkien takaamina, antavat lainaa yksinomaan



tonttioikeusmaalla oleville kiinteistöille ja aina 70 %:iin arvosta.

Valtion lainananto.

Tämä lainaustoiminta on myös Ruotsissa, kuten aikaisemmin mainittu, syntynyt ja laajentunut pääasiallisesti sosiaalipoliittisista syistä. Tästä seuraa, että siihen suuressa laajuudessa liittyy eri tavoin kehitetty subventio. Lainausta hoitaa keskusvirasto, asuntohallitus / bostadsstyrelsen / ja 24 lääninasutuslautakuntaa kunnallisten n.k. välityselimien avustamina.

Lainoja voidaan myöntää sekä kerrostaloihin että omakotityyppisiin taloihin. Edellisessä tapauksessa se on tertiäärilainan luontoinen ja sillä on alalainaraja 70 % arvioidusta tuottoarvosta ja yläraja, joka vaihtelee hallintomuodon mukaan. Tuottoarvo lasketaan sen kautta, että hyväksytyistä tuotantokustannuksista lasketaan pois määrättyllä tavalla laskettu lisälaina, joka on korko- ja kuoletusvapaa ja joka määrättyjen edellytysten vallitessa on poistettava. Tuottoarvo on siten se arvo, jolle vuokratulojen on, käyttökustannusten vähentämisen jälkeen, tuotettava korkoa.

Kuntia varten ja kunnan kontrolloimia n.k. yleishyödyllisiä yrityksiä varten on ylempi lainoitusraja, joka on yhtäsuuri tuottoarvon kanssa; kunnan kontrolloimia asunto-oikeusyhdistyksiä varten on ylälainaraja 95 % mainitusta arvosta ja muita yrityksiä varten 85 % tai poikkeustapauksissa 90 % mainitusta arvosta.

Huvilatyyppisille taloille, t.s. yhdenperheen tai kahdenperheen taloille, edellyttäen, että talon pinta-ala ei ylitä eikä alita määrättyä rajaa sekä että talo on lainaehdoissa lähemmin määriteltä standardityyppiä, annetaan



omakotilainoja, joiden alalainarajana yleensä on 50 % ja ylälainarajana 90 % hyväksyttävistä tuotantokustannuksista. Omakotilaina käsittää sen ohella absoluuttiseen koko määräänsä saakka määrätyn korko- ja kuoletusvapaan osan (nykyään korkeintaan 8.000 kruunua), joka yhdenmukaisesti lisälainaa koskevien määräysten kanssa on määrättyjen edellytysten vallitessa poistettava.

Valtion lainojen korko on 3 %, mikä huomioon ottaen sekä nykyisen korkotilanteen, jolloin pohjalainaa ei liene saatavissa alempaan korkoon kuin 3½ %, että sen riskin, joka valtion lainoilla on, sisältää sinänsä subvention. Valtion lainoihin on sitäpaitsi liitetty sen sisältöinen korkotakuu, että jos lainanottajan valtion lainan juoksuajan 10 ensimmäisen vuoden kuluessa täytyy suorittaa korkeampaa korkoa pohjalainasta kuin 3 % ja sitävastoin vastaavaa korkoa toissijaisesta lainasta, niin saa hän vähennystä valtion lainan kustannuksista summalla, joka vastaa lisättyjä ensisijaisten ja toissijaisten lainojen kustannuksia. Nykyisen korkotilanteen huomioon ottaen sisältää tämä huomattavan vuotuisen subvention.

Tertiäärilainan ollessa kyseessä on huomattava, että se täytyy maksaa takaisin samansuuruisin vuotuisin kuoletuksin ja se täytyy olla kokonaan maksettu 40 vuoden kuluessa, kun on kysymys kivitaloista ja 30 vuoden kuluessa muissa tapauksissa. Se joka on saanut omakotilainan suorittaa samalla puolivuotiskuoletuksen, uutisrakennuksen ollessa kyseessä, 5,71 % lainan alkuperäisestä määrästä, johon on laskettu mukaan 3 % korko, mikä merkitsee 25 vuoden kuoletusaikaa. Kun omakotilainaa on myönnetty vanhan rakennuksen korjaami-



seen, sovitetaan vuotuismaksu kunkin tapauksen mukaan niin, että laina on takaisin maksettu korkeintaan 25 vuoden kuluessa.

Omakotilaina voidaan antaa ennakon muodossa lainanottajalle, jollein tämän ei niinmuodoin tarvitse pyytää rakennuskrediitiä yksityisestä luottolaitoksesta. Ennakosta suoritetaan 3 % korko, joka on pienempi mitä lainanottajan muutoin olisi ollut suoritettava korkona ja maksuna rakennuskrediitivistä. Viimeaikainen varojen puute yksityisissä luottolaitoksissa on aiheuttanut, että asuntohallitus on valtuutettu antamaan myös tertiäärilainoja ennakon muodossa, ei kuitenkaan lainanottajalle, vaan sille pankille, mistä hän on saanut krediitinsä. Tarkoitus on siis, aikaisemmin kuin muutoin olisi ollut mahdollista, yksityisistä luottolaitoksista poistamalla myönnettyjä krediitivejä vapauttaa varoja uutta luotonantoa varten.

Kuntien lainananto asuntotuotantoa varten tapahtuu suurimmassa laajuudessa rakennusaikaisten lainojen muodossa. Taulukossa esitetyt numerot ovat hyvin likimääräisiä, mutta antavat jonkinlaisen käsityksen kuntien panoksesta tässä suhteessa. Tämän lainanannon tarkoituksena on valmistaa talonrakentajille mahdollisuuksia saada luottoja rakennustyön aikana alemmilla kustannuksilla kuin avoimilta markkinoilta. Paitsi tätä luotonantoa, antavat kunnat monenlaatuaisia eri lainoja asuntorakennustarkoituksiin. Useimmin on kysymyksessä enimmäislaina sellaisissa tapauksissa, joissa talonrakentajalla on ollut vaikeuksia hankkia tarvittavaa omaa pääomaa, lisälainaa valtion lisälainan lisäksi, avustuksia tm.s. Kunnat lienevät harvemmin esiintyneet yksityisten luottolaitosten kilpailijoina myöntämällä lainoja alle valtion



lainojen; poikkeuksena tästä on ollut aikoinaan Tukholman kaupunki.

Kunnat menevät myös huomattavissa määrin takuuseen rakennuskreditiiveistä. Tässä on tarkoitus luonnollisesti sama kuin suoraa luottoa myönnettäessä. Rakennusyrittäjä, joka voi antaa kunnan takuun haklessaan rakennuskreditiiviä saa sen samoilla ehdoilla, jotka koskevat kunnan lainoja yleensä t.s. alhaisella korolla sekä tarvitsematta maksaa erityistä kreditiivimaksua. Se kiinnitysvakuus, joka rakennusyrittäjän silloin muuten olisi jätettävä luotonantajalle, annetaan sellaisissa tapauksissa sen sijaan kunnalle. Kuten aikaisemmin mainittu, tämänlaatuisten lainojen esiintyminen, jotka yksityisissä luottolaitoksissa ainoastaan otsikoidaan kuntien lainoina, tekee sen, että sivulla 6 olevaan taulukkoon on täytynyt tehdä lisäys näitä takuusitoumista varten kuntien taholta, jotta kuva asuntoluottovolyymien kokoonpanosta Ruotsissa tulisi täydelliseksi.

Kirjallisuutta:

Cramér-Fredriksson:

Svensk Fastighetskredit

Stockholm 1942.

Sparbankerna 125 år.

Särtryck ur Svensk Sparbankstidskrift år 1945.

Thunholm:

Svenskt kreditväsen

Toinen painos

Stockholm 1952.

Förslag om samförvaltning av stadshypoteks- och bostadskreditorganisationerna.

Statens offentliga utredningar 1952:32.

Gustavsson - Ekdahl:

Den nya bostadspolitik

Kolmas painos

Stockholm 1950.

Lundström:

Statliga lån och bidrag till bostadshus.

Bankårsboken 1952.



Saanan vielä esittää lyhyen yleiskatsauksen siitä ohjelmasta, minkä Sveriges Riksbank oli järjestänyt tämän virkailijavaihdon puitteissa:

Riksbanken'in pääkonttorissa saimme tutustua seuraavien osastojen toimintaan:

Henkilökuntakonttori ( Pankin organisatio, palkkojen lasku, henkilökunta-asiat, rekisterikorttisto.)

Antolainastoimisto ( Kuoletus-, kodinperustamis-, hypoteekki- ja omakotilainat.)

Ottolainastoimisto ( Shekkitilit, clearing.)

Kirjanpito keskus ( Pääkirjanpito.)

Kassatoimisto ( Kassat, setelin- ja rahalasku, setelinpoltto.)

Konttorikeskus ( Haarakonttorien ja pääkonttorin väliset asiat, haarakonttorien luotonannon valvonta y.m.s.)

Talletustoimisto ( Holviasiat ja talletukset.)

Ulkomaantoimisto ( Loro-tilit ja asiakaspalvelu.)

Arbitragetoimisto ( Nestrotilit.)

Remburssitoimisto ( Remburssit, perittävät.)

Valuuttaryhmä ( Multilateraaliosopimukset, Marshall-asiat y.m.s.)

Tilastoryhmä ( Riksbanken'in raportit ja tilastot.)

#### Arkisto

Edelleen saimme tutustua Valuuttakonttoriin, sen organisaatioon ja työhön, valuutansäännöstelyyn ja valuutan-tarkkailuun. Valuuttakonttorihan on Ruotsissa hallituksen asettama elin, mutta se toimii kiinteässä yhteistyössä Riksbanken'in kanssa.

#### Haarakonttorit:

Tutustuminen Uppsala'n, Jönköping'in ja Göteborg'in konttoreiden toimintaan.



Siitä, että me vaihtovirkailijat saimme paitsi pankkitoimintaan, tutustua myös Ruotsin teollisuuteen ja kulttuuriin y.m. kiinnostaviin asioihin, pitivät isäntämme kiitettävästi huolta. Tässä tarkoituksessa Riksbanken järjesti käyntejä m.m. seuraaviin paikkoihin:

Tumban paperitehdas, Setelipaino, Valtiopäivätalo, Tukholman arvopaperipörssi, Svenska Akademien juhlahuoneisto, Svenska Bankföreningen sekä Skoklosterin linna ja kokoelmat. Edelleen saimme tutustua Lindell'in vaakatehtaaseen (Jönköping), Husqvarnan tehtaisiin (Husqvarna) sekä Volvon ja SKF:n tehtaisiin (Göteborg.)

Matka kokonaisuudessaan oli niinmuodoin antoisa ja avartava. Pohjoismaiset kollegani korostivat usein pohjoismaisen yhteistyön tärkeyttä ja henkilökohtaisten suhteiden luomista, jota tämäkin virkailijavaihto omalta osaltaan oli toteuttamassa. Ja lopuksi, vaan ei silti vähemmän tärkeänä on mainittava se hyöty ja käsitteiden laajentuminen, jonka vieraan kielen oppiminen ja käyttäminen aina tuo tullessaan.

Helsingissä, tammikuussa 1953.

Jaakko Luoto.  
Jaakko Luoto