

Asuntosäästämistoimintaa ulkomailla

Kirjoittanut *Kauko Sipponen.*

Yhteiskunnan hyvinvointi riippuu sen kyvystä kasvattaa itse-
näisiä ja omatoimisia persoonallisuuksia. Näitä ominaisuuksia ke-
hittää erityisen suuressä määrässä pyrkimys oman asunnon, ku-
lutusomaisuuden tärkeimmän lajin, hankkimiseen. Niinpä asun-
topoliitikassa ei ole syytä kiinnittää huomiota ainoastaan talou-
delliseen tai teknilliseen optimiin, vaan on pyrittävä myös edistä-
mään omakodin tai ainakin oman asunto-osakkeen hankkimista.

Suurkaupunkien muodostuminen tuntuu väistämättömästi vie-
vän massoitumiseen ja asumisviihtyisyyden huomattavaan vähe-
nemiseen. Asuintalojen muodostaminen asunto-osakeyhtiöiksi ei
ole sosiaalipoliittisesti paras mahdollinen ratkaisu, koska kollektiivinen suurkaupunkiyhteisö kuitenkin säilyy.¹ Vain omakoteja
tai rivitaloja rakentamalla voidaan saada tarpeellisia pieniä asun-
toyksiköitä. Jos tähän ei ole mahdollisuuksia, tulisi ainakin pyr-
kiä luomaan omistusoikeus asuntoon asunto-osakeyhtiössä tai ta-
kaamaan asunnontarvitsijalle perittävä, esineellisesti tarkoin mää-
rätty käyttöoikeus huoneistoon.²

Saksassa ja Englannissa tiheän suurkaupunkiasutuksen haitat
ovat olleet jo vuosikymmeniä selvästi havaittavissa. Niinpä näissä
maissa rakennussäästökassojen toiminta pyrkii aikaansaamaan jo-
kaiselle perheelle omakotitalon. Tähän kutsuun säästäjät ovat suu-
rin joukoin vastanneet. Myös Ruotsissa on kaupunkien nopean
kehityksen johdosta alettu rakennussäästökassojen toiminnassa
kiinnittää yhä suurempaa huomiota sekä omakotiin asuntomu-
otona että alueittain suunniteltujen esikaupunkialueiden rakenta-

miseen. Tässä maassa asuntosäästäminen kytkeytyy selvästi muihin ensimmäisen maailmansodan jälkeisiin kansanliikkeisiin, joiden tarkoituksena on ollut koko kansan ja erityisesti sen köyhempien kerrosten elintason nostaminen. Edellyttäähän oman asunnon hankkiminen suurehkoja käytettävissä olevia käteisiä rahasummia, jotka palkallaan elävä asunnontarvitsija pystyy keräämään vain pitkäaikaisella säästämällä. Hänen tarpeensa pikaiseksi tyydyttämiseksi olisi luonnollisesti suotavaa, että se aika, jona hän säästämällä kerää luottolaitoksilta saamiensa lainojen lisäksi tarvittavan pääoman, olisi mahdollisimman lyhyt. Raken-
nussäästökassojen avulla säästäjä saa varmuuden siitä, että hän muutaman vuoden kuluttua pääsee uuteen asuntoonsa ja saa sen jälkeen jatkaa säästämistään — asuen itse siinä asunnossa, jonka hankkimiseksi parhaillaan säästämällä ponnistelee. Asuntosäästämistoimintaa palvelemaan on syntynyt muodoiltaan erilaisia säästölaitoksia. Tässä kirjoituksessa rajoitutaan tutkimaan vain Länsi-Saksan, Ruotsin ja Englannin asuntosäästämistä.

Länsi-Saksa.

Länsi-Saksa on ponnistellut tarmokkaasti ja hyvin tuloksin suunnattoman asuntovajauksensa poistamiseksi. 24. 4. 1950 säädetyn asuntotuotantolain 1 §:n mukaan on tavoitteena kuuden vuoden kuluessa halpakorkoisin lainoin edistää 1.8 miljoonan asunnon aikaansaamista. Vuonna 1952 rakennettiin kaikkiaan lähes 400 000 asuntoa, joiden kustannukset olivat keskimäärin 13 500 DM.

Rakennustoiminta jakaantuu saamansa julkisen tuen suuruuden mukaisesti kolmeen ryhmään: 1) sosiaalinen julkisin varoin tuettu (halpakorkoiset lainat, takuut, verohelpotukset, tonttimaan hankinta jne.), 2) verohelpotuksia nauttiva ja 3) vapaasti rahoitettu asuinrakennustuotanto. Ensimmäiseen ryhmään kuuluvissa rakennuksissa asunnon pinta-ala on rajoitettu 32—65 neliometriin, joskin se suurten perheiden (vähintään 5 henkeä) kyseessä ollen ja eräissä muissa poikkeustapauksissa saa nousta aina 120 neliö-

metriin saakka. Vuokra ei saa ylittää 1—1.10 DM neliometriä kohden. Myös toiseen ryhmään kuuluvat asunnot ovat pinta-alansa suhteen samojen periaatteiden mukaan rajoitetut, mutta enimmäisrajat ovat 80—120 neliömetrin välillä. Vuokran tulee vastata rakennuskustannuksia. Nämä samoin kuin 3. ryhmään kuuluvat vapaasti rahoitetut asunnot eivät ole asuntosäännöstelyn alaisia; viimeksi mainittuja ei koske myöskään vuokrasäännöstely.³

Länsi-Saksan 19 yksityistä rakennussäästökassaa — maassa on myös julkisoikeudellisia sellaisia kassoja — sulkevat toimintansa piiriin kaikilla mainituilla tavoilla rahoitettuja rakennusyrityksiä. Kassat jakautuvat liiketoimintansa suuruuden mukaan siten, että useimpien tilinpäätössumma on 5—50 miljoonan saksanmarkan välillä ja vain yhdellä se ylittää 200 miljoonaa DM.⁴ Ensimmäinen yksityinen rakennussäästökassa perustettiin vuonna 1924, joten muihin kiinnitysluottoa antaviin rahalaitoksiin verrattuna kassat ovat toimineet vasta lyhyen aikaa. Kassan juridinen muoto ja organisatorinen rakenne vaihtelevat. Osa kassoista toimii rekisteröityinä osuuskuntina, osa rajoitettuun lisämaksuun velvollisina yhtiöinä ja enemmistö osakeyhtiöinä. Niiden organisaatiossa useimmiten tavattavat toimistot ovat: hankintaosasto säästösopimusten solmimiseksi suuressa mitassa; kenttäorganisaatio, joka pohjautuu henkilökohtaista valistus- ja valmistelutyötä suorittaviin, joko toimihenkilön ominaisuudessa tai provisiolla työskenteleviin paikallisiin edustajiin; sopimusosasto; kirjanpito-osasto; kirjeenvaihto-osasto; teknillinen osasto; luoton jakeluosasto; hypoteekkosasto jne.

Toiminnallisesti on rakennussäästökassoille ominaista se, että ne eivät liiketoiminnan luontoisesti vain välitä luotonantajan ja luotonsaajan välillä, vaan että kassojen säästäjät tietyllä tavalla asettavat itse säästämänsä varat toistensa käyttöön. Tosin hypoteekkipankit ja säästökassatkin antavat nykyisten kireiden rahamarkkinoiden vallitessa luottoa etupäässä omille säästäjilleen, mutta vain rakennussäästökassoille on ominaista säästäjä- ja luotonsaajapiirien identtisyys. Säästäjä säästää saadakseen aikanaan

itselleen lainan, minkä rakennussäästökassa myöntää vastasuoritukse-
sena yhtenäisen sopimusverkoston piirissä tapahtuneesta säästä-
misestä (kollektiivinen jälleenrahoitusprinsiippi). — Säästövaroja
kerätessään rakennussäästökassat toimivat tavallisten säästökasso-
jen tavoin. Henkivakuutuslaitosten toimintaa muistuttaa niiden
työssä se, että työskentely tapahtuu matemaattisesti laskettujen
liikesuunnitelmien pohjalla sekä että varoja saadaan välittömästi
henkilökohtaisella hankinnalla. Myöntäessään lainoja asuinrakennus-
toimintaa ja erityisesti omakoteja varten rakennussäästökassat
muistuttavat hypoteekkipankkia.

Rakennussäästökassan tarkoituksena on palvella säästäjää tä-
män pyrkiessä suunnitelmallisesti hankkimaan itselleen rakennus-
pääomaa. Säästäminen aloitetaan siten, että säästäjä ja kassa te-
kevät sopimuksen, jossa mainittava summa (sopimussumma) sisäl-
tää sekä ensi- että toissijaisluotot ja määrän, jonka säästäjä vel-
voittautuu säästämään. Säästettävä oma pääoma ja toissijainen
luotto (säästösumma) käsittävät normaalisti noin 60 % sopimus-
summasta. Sopimuksessa määrätään, miten suuri osa koko sopi-
mussummasta on kuukausittain säästettävä. Jos maksuja ei ai-
kanaan suoriteta, kassa voi siitä huomautettuaan irtisanoa sopi-
muksen. Muussa tapauksessa sopimus lepää, ts. säästäjä voi myö-
hemmin aloittaa uudelleen säästämisen, mutta hänen asemansa
muihin samaan aikaan alkaneisiin säästäjiin verrattuna on huo-
nontunut, koska hän putoaa lainaa odottavien listalla alemmaksi.
Sopimuksen voimaantuloon tarvittavan alkusäästön suoritettuaan
säästäjä voi milloin tahansa sanoa sopimuksen irti, jolloin hän saa
takaisin jo säästämänsä pääoman korkomaksujen muodossa. Sääs-
töt maksetaan tällöin takaisin kokonaisuudessaan viimeistään sen
ajan kuluessa, jona säästäjän olisi tullut kuolettaa rakennussäästö-
kassalta saatava laina.

Kun säästäjän säästöt kohoavat 25 prosenttiin sopimussum-
masta tai 40 prosenttiin säästösummasta ja ensimmäisestä sääs-
töönpanosta on kulunut aikaa vähintään 18 kuukautta, säästäjä
on oikeutettu saamaan käytettäväkseen koko sopimussumman ra-
kentamista varten. Tämä merkitsee sitä, että kassa asettaa maksu-

valmiiksi säästäjän itsensä sopimuksen mukaisesti säästämän pääoman (25 % sopimussummasta) ja myöntää toissijaisen lainan (35 % sopimussummasta), mikä on irtisanomaton ja kuoletettava. Kassa hankkii myös säästäjälle vapailta pääomamarkkinoilta ensisijaisen lainan (40 % sopimussummasta) tai myöntää sen itse, ellei lainaa muuten onnistuta saamaan. Antamansa lainan vakuudeksi kassa saa kiinteistöön toissijaisen panttioikeuden (ensisijaisen panttioikeuden tietenkin siinä tapauksessa, että kassa myöntää myös ensisijaisen lainan). Rakennussäästökassan myöntämä laina ei saa yhdessä muiden, paremmin etuoikeutettujen lainojen kanssa ylittää 80 % kiinteistön lainoitusarvosta. Säästäjien keskinäisen järjestyksen lainojen jaossa määrää toisaalta säästämisaikojen pituus, toisaalta säästösuoritusten suuruus. Menettely on matemaattinen ja tapahtuu julkisen kontrollin alaisena. Rakennussäästökassan myöntämää lainaa saadaan käyttää uuden asunnon rakentamiseen, entisen korjaamiseen ja eräisiin lyhytaikaisiin rakennusluottoihin. Jokainen saa rakentaa toivomustensa mukaisesti valiten vapaasti arkkitehdin ja urakoitsijan. Lyhin säästöaika on määrätty 18 kuukaudeksi, jotta pääomia jo omistavat henkilöt eivät voisi irroittaa niitä muualta ja sijoittamalla niitä suuressa määrin asuntosäästämiseen käyttäen rakennussäästökassoja jonkinlaisina pikarahoituslaitoksina.

Olettakaamme, että nuorista aviopuolisoista sekä mies että vaimo solmivat asuntosäästösopimuksen. He säästävät vuosittain 960 DM eli viidessä vuodessa 4 800 DM. Säästösummille maksetaan korkoa 3 %:n mukaan yhteensä 420 DM, ja valtion säästäjille myöntämä 25 %:n suuruisen asuntoavustus, josta myöhemmin tulee puhe, on 1 305 DM. Viiden vuoden kuluttua avioparilla on siten talletettuna 6 525 DM, josta heidän itsensä säästämää on vain 4 800 DM eli 74 %. Jos he saavat käytettäväkseen tämän summan sekä lisäksi kassan myöntämän, irtisanomattoman toissijaisen lainan 7 500 DM ja osavaltion sosiaalista asuinrakennustuotantoa varten antaman 4 000 DM suuruisen rakennuslainan, on heillä käytettävissään yhteensä 18 000 DM. Tällä summalla saadaan rakennetuksi kolmen huoneen ja keittiön huoneisto, jonka

pinta-ala on noin 65 neliometriä. Avioparin vuotuiset rahoitusmenot tulevat olemaan seuraavat: rakennussäästökassan antaman lainan korko ja kuoletus 900 DM ja osavaltiolainan korko ja kuoletus 60 DM eli yhteensä 960 DM, mikä tekee kuukautta kohden 80 DM. Ensimmäisenä vuotena kuluu 80 DM:sta 47 DM kuoletukseen ja loput korkoihin. Jo kymmenen vuoden kuluttua saadaan näin rakennussäästökassan antama laina kokonaan kuoletetuksi.⁵

Rakennussäästökassa voi vain silloin palvella asiakkaitaan kunnollisesti, kun se kykenee tukemaan ja tehostamaan heidän oma-toimiselle säästämislleen perustuvaa rahoitustoimintaa vierain pääomin. Rakennussäästökassareformia toimeenpantaessa v. 1938 pidettiin asuntosäästämisen tärkeimpänä päämääränä toissijaisen kiinnelainan hankkimista. Tälle käsitykselle perustui se oletta-mus, että säästettävä summa voitaisiin rajoittaa 20—25 prosenttiin rakennuskustannuksista.

Ensisijaisen luoton riittävä saanti pääomamarkkinoilta on kuitenkin osoittautunut turhaksi toiveeksi. Luottolaitokset eivät ole muutoin kuin ottolainauksen lisäyksen osalta kyenneet täyttämään asunnontuotantolain 4 §:n määräysten mukaan solmittua pääomaa keräävien luottolaitosten yhteistä sopimusta, jonka perusteella niiden tuli asettaa 50 % pitkäaikaisista luotoista asuinrakennustuotantoa varten, mistä summasta taas 75 % käytettäisiin yleishyödylliseen rakennustoimintaan. Vuonna 1951 kykenivät rakennussäästökassat välittämään ensisijaisluottoja vain 38 miljoonan DM:n arvosta, samalla kun niiden itsensä piti sopimusvelvoitustensa mukaisesti asettaa toissijaisiin lainoihin tarkoitetuista varoista kokonaista 82 miljoonaa DM ensisijaislainoihin, jotka vielä kaiken todennäköisyyden mukaan muodostuvat pitkäaikaisiksi lainoiksi. Vuoden 1952 alusta alkaen eivät rakennussäästökassat enää sitoudukaan hankkimaan ensisijaisia lainoja, vaan säästäjän tulee jatkaa säästämistään sopimussumman suorittamista odotellessaan aina siihen saakka, kunnes hänen itsensä säästämä määrä on 40 % sopimussummasta.⁶ Vuonna 1952 oli jo yli 40 % rakennussäästö-sopimuksista vain toissijaisluottoja koskevia osarahoitus sopimuk-

sia vastaavan prosenttiluvun oltua vuosi pari aikaisemmin vain puolet tästä.

Toisen maailmansodan jälkeen on asuntosäästäminen yleistynyt voimakkaasti, kun taas muu reaaliluotto, joka on sidottu tavallisen säästämisen edellytyksiin, on vähentynyt. Asuntosäästäminen tarjoaa säästämislle selvän konkreettisen päämäärän ja sopii erityisesti sellaisille vähävaraisille piireille, jotka tarvitsevat keskinäistä apua ja ovat sellaiseen myös tottuneet. Rakennussäästökassat ovat alkaneet palvella myös sellaisia asiakkaita, joiden säästämiskyky ei riitä omakotitalon hankkimiseen, vaan ainoastaan omaan asuntoon usean perheen asunassa kerrostalossa. Yhä suuremmissa määrässä ovat saavuttaneet kantavuutta sekä hallituspuolueiden että opposition piirissä mielipiteet, joiden mukaan yksilöllisten omaisuusarvojen hankkimista tulisi edistää. Toistaiseksi on keskitytty liian suuressä määrässä vuokra-asuntojen rakentamiseen; tuleehan valtion tukemassa sosiaalisessa asuinrakennustuotannossa vain noin 18 % asunnoista yksilölliseksi omaisuudeksi, eikä asiantila liene paljoakaan parempi verohelpotuksia nauttivassa asuinrakennustuotannossa.⁷

Vuonna 1948 tapahtuneen valuuttareformin jälkeen rakennussäästökassat ovat kyenneet suuresti laajentamaan asiakaspiiriään tullen näin huomattavaksi tekijäksi säästöjen keräämisessä ja rahamarkkinoiden vakaannuttamisessa. Kassat asettivat v. 1952 kymmenen ensimmäisen kuukauden aikana asuinrakennustoiminnan käytettäväksi 290 miljoonaa DM, joista 53 % annettiin yhteiskunnan tukeman sosiaalisen asuinrakennustoiminnan vaatimukset täyttävälle asunolle. Samana aikana ne solmivat 60 000 uutta säästösopimusta 945 miljoonan DM:n arvosta. Rahanuudistuksesta v. 1948 lähtien on solmittu kaikkiaan 274 000 sopimusta arvoltaan 4 miljardia DM. 55 % säästäjistä ansaitsee kuukausittain vain korkeintaan 250 DM, 15 % 250—330 DM, 10 % 330—420 DM, 8 % 420—500 DM ja vain 1 % yli 1 250 DM.⁸ Jos rakennussäästökassoja ei olisi, käyttäisivät varmaankin ainakin alhaisimmat tuloluokat säästösummansa kulutukseen, siksi tiukalla joutuivat useat perheet elämään omaa asuntoa kohden ponnistelllessaan.

V. 1951 noin 13 %:lle säästäjistä kertyi kokonaista 50 % kaikista säästöistä. Vaikka piensäästäjien edelle lainojen jakoon näin pääsee muutamia suursäästäjiä, ensiksi mainitut kuitenkin hyötyvät jälkimmäisten olemassaolosta, koska kaikkien odotusaika lyhenee pääoman kertyessä nopeasti rakennussäästökassoihin.

Valtiovalta tukee asuinrakennustoimintaa tehokkain verohelpotuksin, jotka koskevat yhtä hyvin rahoitusta kuin ylläpitokustannuksia ja pääomamenoja. Asuntosäästäjien kannalta ovat tärkeimmät v. 1951 annettu tuloverolain 10 § sekä v. 1952 annettu laki asuntoavustuksista.

Mainitun tuloverolain pykälän perusteella katsotaan mm. rakennussäästökassoille lainan saamiseksi suoritettut säästösumat sellaisiksi maksuiksi, jotka saadaan vähentää verotettavista tuloista. Normaalitytapauksessa saadaan kuitenkin vähentää vain 800 DM verovelvollista sekä 400 DM aviopuolisoa ja kutakin elätettävää lasta kohden. Tätä ylittävältä osalta saadaan säästöistä vähentää puolet, kuitenkin korkeintaan 15 % kokonaistuloista. Asuntoavustuksia saavien henkilöiden piiri on suurin piirtein identtinen tuloveron vähennyksiä saavien kanssa, ja siihen kuuluvat myös asuntosäästäjät. Valtio suorittaa sosiaalisen asuntotuotannon edistämiseen käytettäväksi annetuista varoista asuntosäästäjälle perheen suuruudesta riippuen 25—35 % vuosittain säästetystä summasta avustuksena, ei kuitenkaan enempää kuin 400 DM. Tämä etu on vaihtoehtoinen tuloveron vähennyksen kanssa. Pienituloisten tai suuriperheisten on edullisempaa turvautua avustukseen kuin veronalennuksiin. Näin pyritään saamaan asuntosäästämiseen mukaan myös ne kansalaispiirit, joille aikaisemmat verohelpotukset eivät ole olleet riittävä kiihoke.⁹

Ruotsi.

Tukholmassa perustettiin asunnontarvitsijain etuja suojelemaan vuonna 1923 Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening. Tarkoituksena oli toimia asuntomarkkinoilla vallitsevan keinottelun ehkäisemiseksi ja sellaisen yleisyödyllisen

asuinrakennustoiminnan aikaansaamiseksi, joka tuottaisi kohtuullisin asumiskustannuksin sosiaalisesti tyydyttäviä asuntoja. Asuintalojen rakentamiseksi oli Ruotsissa tosin jo 1870-luvulta alkaen perustettu yhdistyksiä, mutta vasta nyt luotiin pysyvä organisaatio, jonka keräämä kokemus on osoittautunut suuriarvoiseksi asuntotuotantoa kehitettäessä. Myöhemmin eri paikkakunnilla syntyneet samanlaatuiset yhdistykset perustivat valtakunnanliiton (HSB), mikä tällä hetkellä on pohjoismaiden suurin asuntotuotantoyhdistys. Ensimmäisinä toimintavuosina valmistui sen toimesta vain muutama sata huoneistoa, mutta vuoteen 1952 mennessä oli HSB:n rakennuttamien huoneistojen kokonaismäärä kohonnut jo 73 000 yksikköön. HSB:n osuus koko maan asuntotuotannosta oli v. 1951 18 %.

HSB:n jäseneksi päästään lunastamalla 50 kruunun arvoinen osuustodistus, ts. sijoittamalla vähintään 50 kruunua HSB:n säästökassaan. Nämä varat saadaan myöhemmin käyttää asunto-oikeusosuuden maksamiseen. Säästökassaan sijoitetut varat käytetään yleensä rakennusaikaisiin luottoihin, jotka maksetaan takaisin heti kiinteistön valmistuttua ja sen lopullisen lainoituksen järjestytyä. Pääoma on tämän jälkeen nopeasti käytettävissä uuteen yritykseen, ja näin vältetään meidän maassamme rakennustoimintaa suuresti haittaavasta vaikeudesta, nimittäin rakennusaikaisen luoton saannin epävarmuudesta. Yleensä säästökassa noudattaa samoja periaatteita kuin esim. osuuskassat ja muut niihin verrattavat rahalaitokset; kassaan sijoitetuille varoille maksetaan korkeampi korko kuin säästö- tai liikepankeissa.

Jos jäsenet haluavat sitoa pääomansa pitemmäksi aikaa rakennustoimintaan, he voivat lunastaa HSB:n rakennusrahaston osuustodistuksia, joille maksetaan myös verraten korkea korko. Osuustodistukset lunastetaan kymmenen vuoden kuluttua. Niiden myynnistä saadut varat käytetään kiinnelainoina HSB:n rakennustoimintaan. Luottolaitoksilta saatavien ensi- ja toissijaisluottojen suuruus nousee yhteensä noin 70 %:iin rakennusten arvosta. Jäljelle jäävän osan rahoitukseen käytetään paitsi HSB:hen kertyneitä varoja, valtion ja kuntien myöntämiä tertiäärilainoja ja lisä-

lainoja, jotka voivat nousta yleishyödyllisten rakennusyritysten ollessa kysymyksessä aina 95 %:iin kiinteistön arvosta.¹⁰

Samassa kiinteistössä asuvat huoneistojen haltijat muodostavat joko asumisoikeus- tai asuntoyhdistyksen. Ruotsin lainsäädäntö tuntee sellaisen taloudellisen yhdistyksen, joka tiettyä käteistä vuotuista osuussuoritusta vastaan ja aikaisemmin laaditun taloudellisen suunnitelman puitteissa takaa jäsenilleen ainaisen asumisoikeuden johonkin asuinhuoneistoon asumisoikeusyhdistyksen omistamassa kiinteistössä. Asumisoikeuden saavuttamiseksi suoritettava perusmaksu on ollut 5—15 % rakennuskustannuksista, mutta valtion lainapolitiikan ansiosta se on nykyisin vain noin 5 %. Asumisoikeus antaa piensäästäjälle mahdollisuuden suhteellisen vähäisten käteisvarojen turvin hankkia itselleen ja jälkeläisilleen pysyvä asunto vuosi vuodelta alenevaan omakustannushintaan. Jokainen tuntee vuokrassaan kiinteistöjen ylläpito- ja korjauskustannukset, mikä epäilemättä saattaa asukkaat hoitamaan ja käyttämään kiinteistöä huolella. — Jos asunto luovutetaan vuokraoikeudella asukkaille, nämä muodostavat asuntoyhdistyksen. Vuokrataloja rakennetaan nykyisin ainoastaan yhteistoiminnassa kunnallisviranomaisten kanssa (HSB on tällöin osallisena), jotka toimivat rakennuttajina. Suunnittelun sekä teknillisen ja taloudellisen valvonnan hoitaa HSB samoja kuin kiinteistöjen hallinnan niiden valmistuttua. Hyvin suuri osa HSB:n rakennustoiminnasta tapahtuukin nykyään tällä linjalla.

Samalla paikkakunnalla olevat asumisoikeus- ja asuntoyhdistykset kuuluvat ns. tytäryhdistyksinä HSB:n paikallisyhdistykseen, jonka asioiden hoitoon ne vaikuttavat jäsenmääränsä edellyttämässä suhteessa pysyen kuitenkin sekä taloudellisesti että juridisesti täysin itsenäisinä yhdistyksinä. Paikallisyhdistyksessä ovat lisäksi jäseninä kaikki siihen liittyneet fyysiset ja juridiset henkilöt, jotka eivät vielä omaa asumisoikeutta jossain tytäryhdistyksessä. Paikallisyhdistys rakennuttaa taloja, järjestää niille lainat ja luovuttaa ne tytäryhdistyksille hintaan, johon sisältyvät vain tontti- ja rakennuskustannukset sekä rakennusaikaiset halinto- ja organisaatiomenot. Asumisoikeuden lunastaneista jäse-

nistä muodostetaan uusia asumisoikeusyhdistyksiä, jotka omistavat ja hallitsevat kiinteistöä.

Paikallisyhdistykset vuorostaan muodostavat HSB:n valtakunnanliiton, jolla on laaja teknillinen, taloudellinen ja organisatorinen koneisto. Oma arkkitehtikonttori laatii kaikkien HSB:n rakennuttamien asuntoalueiden ja asuinrakennusten suunnitelmat. On todettu, että tulee taloudellisesti edulliseksi käyttää hyväksi sitä teknillistä ja organisatorista kokemusta sekä niitä työkoneita ja laitteita, joita rakennusmestarikunnalla on entuudestaan. Niinpä HSB tarjoaa rakennustyönsä urakalla suoritettaviksi vapaan kilpailun vallitessa. Urakkasopimusten mukaan HSB:llä on oikeus tarkastuttaa yksityiskohtaisesti urakoitsijoidensa tilit ja työnsuoritus. Toimintansa alkuajoista lähtien liitto, jolla on käytettävissään spesialisteja, on pyrkinyt standardisoimaan sellaisia rakennuselementtejä, jotka toistuvat kaikissa rakennuksissa ja auttavat työmenetelmien yksinkertaistamista. Se on myös itse kehittänyt uusia rakennuselementtejä ja työmenetelmiä. HSB omistaa puusepäntehtaita, puutalotehtaita, tiilitehtaita jne. sekä huolehtii itse tuotteittensa valmistuksesta ja jakelusta välittäen alayhdistyksille myös muita rakennustarvikkeita.

Englanti.

Isossa Britanniassa toimi vuonna 1950 kaikkiaan 804 rakennusyhdistystä (building societies). Erityisesti 30 viime vuoden kuluessa niiden toiminta on suuresti laajentunut, ja tällä hetkellä rakennusyhdistykset ovat maan tärkeimpiä säästöjen kerääjiä. Vuonna 1951 niihin sijoitetut varat ylittivät 1 250 miljoonaa puntaa. Seuraavana vuonna oli rakennusyhdistyksissä jäseniä 2.5 miljoonaa, sijoittajia 0.6 miljoonaa ja lainaajia 1.65 miljoonaa henkeä.¹¹

Rakennusyhdistykset ovat yhdistyksiä, joiden tarkoituksena on jäsenten maksujen muodossa koota pääomia, joita lainataan kiinnelainoina oman tai vuokrakiinteistön hankkimiseksi (the Building Societies Act, 1874, Section 13). Useimmat yhdistyksistä ovat

pysyväisiä ja muodostuvat siten, että sijoittajat lunastavat määrärvoisia osuustodistuksia, joihin sijoitetuille varoille maksetaan korkoa. Yhdistyksellä on kahdenlaatuisia jäseniä: em. sijoittavat jäsenet sekä lainaavat jäsenet, joille yhdistys antaa lainoja, sikäli kuin sen varat sallivat, kiinnitysvakuutta vastaan. Jos lainaa saava henkilö ei entuudestaan ole yhdistyksen jäsen, hänen täytyy tavallisesti siihen liittyä ennen kuin laina myönnetään. Tätä nykyä rakennusyhdistykset lainaavat sijoittavien jäsenten varojen lisäksi myös yleisöltä saamiaan talletusvaroja. Ne ottavat näet vastaan talletuksia henkilöiltä, jotka eivät halua tulla yhdistyksen jäseniksi, vaan pitävät rakennusyhdistystä jonkinlaisena vakavaraisena pankkina asuintalojen rakentamisen tai ostamisen rahoittamiseksi. Nämä tallettajat saavat jäädä yhdistyksen ulkopuolelle, eivätkä heitä sido yhdistyksen jäseniä koskevat säännöt. Jos tallettaja haluaa tulla yhdistyksen jäseneksi, on hänen lunastettava yhdistyksen osuustodistuksia.

Lainojen takaisinmaksussa noudatetaan useita menettelytapoja. Tavallisimmin lainaajan täytyy lainansaannin jälkeen maksaa normaalien yhdistysmaksujen lisäksi säännöllisin väliajoin korkoa ja kuoletusta lainastaan. Pääoma- ja korkomaksujen suhde muuttuu vuosien kuluessa siten, että alussa suhteellisen alhainen kuoletusmaksu kohoaa vuosi vuodelta.

Rakennusyhdistyksellä ei ole mitään määrättyä osakepääomaa, vaan osuuksia luovutetaan, sikäli kuin ostajia löytyy, eikä niiden lisäämisellä ole rajaa, elleivät säännöt toisin määrää.¹² Osuus rakennusyhdistyksessä on olennaisesti toisenlainen kuin osakeyhtiössä. Osakepääoma on jatkuvasti muutosten alainen, kun se osakeyhtiössä on tarkoin määrätty; sijoittava jäsen voi erota rakennusyhdistyksestä ja saada takaisin osuustodistuksista maksamansa määrän, mutta hän harvoin luovuttaa osuuttaan toiselle, kun taas osakeyhtiön osakkeenomistaja voi luovuttaa osakkeensa, mutta ei koskaan muulla tavoin luopua jäsenyydestään osakeyhtiössä. — Viranomaisten kanssa tehtyjen sopimusten perusteella rakennusyhdistyksillä on eräitä etuisuuksia tuloveron suhteen.

Suurin rakennusyhdistys on Halifax Building Society, joka v.

1952 lisäsi varojaan yli 17 miljoonalla punnalla, niin että sen kokonaisvarat nousivat 195 miljoonaan puntaan. Tuntuu kuitenkin siltä, että uusien säästöjen valtaosa ei silloin suinkaan muodostunut lisääntyneen säästämistoiminnan ansiosta, vaan siitä syystä, että varoja siirrettiin postisäästöpankeista ja eräistä muista rahalaitoksista, joissa verotusviranomaiset olivat edellisenä vuonna ensi kertaa suorittaneet kyselyjä.¹³ Uusia kiinnelainoja annettiin lähes 40 000 kappaletta noin 37 miljoonan punnan edestä. Vanhojen talojen ostamiseksi annettavan lainan keskimäärä oli 900 puntaa ja uuden talon rakentamiseksi annettavan lainan keskiuus 1 600 puntaa.

Lähdeviitteitä ja huomautuksia.

¹ Lütge, F., Der sozialpolitische Aspekt des Bausparwesens. Privates Bausparwesen 1950. Bonn. Ss. 38—46.

² Wohnungseigentumsgesetz 15. 3. 1951 luo Länsi-Saksaan kaksi ennen tuntematonta esineellistä oikeutta, nimittäin asunto-osakkeen omistusoikeuden sekä kestävän asumisoikeuden (Dauerwohnrecht) esinekohtaisena asumis- ja käyttöoikeutena. Horst Bökelmann ja Hans Schale toteavat kirjassaan "Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht", Köln-Braunsfeld 1951, s. 11, että saksalaisten enemmistöllä ei ole varoja oman kodin hankkimiseen, eikä asunontuotannon tukeminen nykyistä suuremmassa määrässä julkisin varoin ole mahdollista. Siksi pyritään huomaan sellaisia esinekohtaisia oikeuksia, jotka antavat niiden omistajalle suuressa määrässä niin oikeudellisessa kuin taloudellisessakin mielessä asuinkiinteistön omistajaan rinnastettavan aseman. Lain 31 §:ssä määritellään asumisoikeus siten, että kiinteistöä voidaan rasittaa antamalla oikeus asua, omistajan tästä oikeudesta pois sulkien, tietyssä maakiinteistölle rakennetussa tai rakennettavassa asunnossa tai käyttää sitä muulla tavoin. Lain 33 §:n mukaan asumisoikeus on luovutettavissa oleva ja perittävä.

³ Pergande, H. G., Miete und Wirtschaftlichkeit bei neuen Wohnungen. Oldenburg 1951. Kohdat 10, 11, 33, 34, 36, 37.

⁴ Lehmann, Werner, Marktkonformes Bausparen. Privates Bausparwesen 1952. S. 9.

⁵ Ein zeitgemässer väterlicher Rat. Die Zeit 12. 3. 1953. Hamburg.

⁶ Lehmann, Werner, Integration des privates Bausparwesens. Privates Bausparwesen 1951. S. 20.

⁷ Simon, Heinz, Die Situation des Eigenheims in Gesetzgebung und Wohnungsbaupolitik der Bundesrepublik. Privates Bausparwesen 1952. S. 17.

⁸ Das Parlament 13. 8. 1952.

⁹ Ks. esim. Hoffman, Albrecht, Die Steuer-, Gebühren- und sonstigen Abgabevergünstigungen für den Wohnungsbau. Köln 1953.

¹⁰ På säker grund, utgiven av HSB. Stockholm 1944. — Ekdahl, G. ja J. Gustavsson, Den nya bostadspolitik. Stockholm 1949. S. 195.

¹¹ The Economist 14. 3. 1953. Ss. 747—8. London.

¹² Würzburg's building society law. Tenth edition by John Mills. London 1952. S. 27.

¹³ The Times Weekly Edition 12. 3. 1953. London.