

*Esitys, joka koskee Vallilan rakennustoiminnan
avustusrahosta annettavain lainain ehtoja.*

HELSINGIN

RAHATOIMIKAMARI.



*Helsingissä,
huhtik. 25 p:nä 1912.*

Helsingin Kaupunginvaltuustolle.

N:o 240.

Kaupunginvaltuuston syyskuun 19 päivänä 1911 asiasta tekemän päätöksen mukaan on 1902 vuoden obligatsioonilainasta Vallilan työväenasuntojen teettämistä varten varatuista lainavaroista muodostettava erityinen rahasto, josta annetaan kuoletuslainoja Vallilan rakennustoiminnan edistämiseksi. Kuluvan vuoden rahasääntöä järjestellessään Kaupunginvaltuusto vahvisti rahaston 264,250 markan määräiseksi. Sen ohella Rahatoimikamari sai tehtäväkseen laatia ja Valtuustolle antaa ehdotuksen lainausehdoiksi ja muiksi tämän yhteydessä oleviksi toimenpiteiksi. Tätä tehtävää täyttääkseen on Rahatoimikamari puheenalaista asiaa tarkemmin valmistelevaan asettanut valiokunnan, johon ovat kuuluneet herrat Björn Wasastjerna, Albert Nyberg, V. v. Wright ja Einar Böök sekä allekirjoittanut Rahatoimikamarin sihteeri.

Rahatoimikamari on tätä asiaa käsitellessään liikkunut sen edellytyksen pohjalla, että Kaupunginvaltuusto rahaston perustamisella etusijassa on tarkoittanut helpottaa vähävaraisten pyrkimystä oman kodin hankkimiseen huokeilla ehdoilla, sekä että rahaston varat olisi niin käytettävä, että lainoja voitaisiin antaa mahdollisimman lukuisille rakennuttajille. Tähän nähden on Rahatoimikamarin mielestä välttämättä pantava se rajoittava määräys, että lainaa rahastosta myönnetään ainoastaan uutisrakennusyrityksiin, ei sitä vastoin jo valmiisiin taloihin. Tällaista lainanannon rajoitusta näyttää Kaupunginvaltuustokin tarkoittaneen tehdessään päätöksen sanotun lainarahaston perustamisesta, vaikkei sitä ole suorastaan julkilausuttu. Mainitun suuntaisen määräyksen johdosta tosin toiselta puolen lainanhakijain luku jonkin verran vähenisi, mutta toiselta puolen tulisivat lainaksi annetut määrät siten yksinomaan uutisrakennustoiminnan hyväksi. Mutta vaikka lainananto näinkin rajoitettaisiin, olisivat rahaston varat todennäköisesti hyvinkin pian käytetyt, jos lainanhakijoille myönnettäisiin rakennusyrityksiin tarvittava koko lainamäärä.

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräysten sekä vahvistetun kaupungin-
asemakaavan perustuksella käy Vallilassa toimeenpantavain rakennusyritysten kustan-
nukset, edellyttäen että tonttiala tyyten käytetään, laskeminen keskimäärin noin
18,000 markaksi. Kun henkilöillä, jotka tälle alueelle rakennuttavat omia asuntoja,
ei, vaikkeivät olekaan varattomia, tavallisesti kuitenkaan ole sanottavaa pääomaa,
täytyy tässä kohden edellyttää että heidän, voidakseen onnellisesti toimeenpanna
rakennusyrityksen, on hankittava lainaa 75 % rakennuskustannuksista. Jos puheen-
alaisesta lainarahastosta myönnettäisiin ensimmäistä kiinnitystä vastaan lainaa tuohon
määrään, on edeltäpäin laskettavissa, että näitä lainoja saisi parikymmentä henkilöä,
ja sitten rahasto olisi tyhjä. Lainain luvun lisäämiseksi ei myöskään käy sanotta-
vasti supistaminen niiden määriä, koska rakennuttajat tuskin muualta saisivat riit-
tävää lainaa toista kiinnitystä vastaan.

Nämä seikat ovat asiaa valmistellessa herättäneet ajatuksen että olisi käytet-
tävä toista, tavallisesta poikkeavaa menettelytapaa. Asianlaita muuttuisi nimittäin
aivan toiseksi, jos kaupunki ilmoittaisi suostuvansa, siinä tapauksessa että 50 %
rakennuskustannuksista tahi hiukan vähemmän saadaan lainaksi rahalaitokselta tahi
yksityishenkilöiltä, toista kiinnitystä vastaan myöntämään lisälainan, joka ensimmäisen
kiinnityksen kera nousee 75 prosenttiin rakennuskustannuksista. Jos lainananto
siten järjestetään, voi kaupunki puheenalaisesta lainarahastosta myöntää Vallilan
uutisrakennusyrityksiin 50—60 lainaa, jota lukumäärää täytyy pitää joksikin aikaa
riittävänä. Rakennuttajain ei luulisi olevan vaikea saada ensimmäistä kiinnitystä
vastaan lainaa 50 % rakennuksen arvioarvosta, kun kaupunki sitoutuu toista kiinni-
tystä vastaan myöntämään lisäksi 25 % ja siten tavallaan turvaa ensimmäistä kiinni-
tystä. Rakennuttajan tarvitsisi näin ollen omista varoistaan käyttää ainoastaan
25 % rakennuskustannusten määrästä, mikä rakennusteollisuuden alalla vallitsevia
luotto-oloja silmälläpitäen ei kohdanne mainittavia vaikeuksia, vaikka omaa pääomaa
olisi verraten vähäinenkin määrä. Saattaisi tosin näyttää siltä kuin kaupunki jou-
tuisi epäedulliseen asemaan myöntäessään lainaa toista kiinnitystä vastaan 75 pro-
senttiin asti rakennusten arvosta. Mutta tässä on huomattava, että kaupunki joka
tapauksessa saa sellaisen vakuuden, ettei tappioita luulisi syntyvän, vaikka kau-
pungin täytyisikin epäsuotuisissa oloissa ottaa haltuunsa yksi tai toinen rakennus.

Ensimmäistä kiinnitystä vastaan on Rahatoimikamari arvellut lainoja olevan
saatavissa paikkakunnan säästöpankeista, jotka rahalaitokset etusijassa ottavat lainaa
väestön vähävaraisilta luokilta, minkätähden niillä myös luulisi olevan syytä lainan-
annollaan tukea näiden kansanluokkain taloudellista asemaa ja etua. Tähän kat-
soen Rahatoimikamari on asettunut yhteyteen kaikkien tšekäläisten säästöpankkien,
nimittäin Helsingin Säästöpankin, Suomalaisen Säästöpankin ja Työväen Säästö-
pankin kanssa sekä alustavissa keskusteluissa saanut tietää, että nämä laitokset
periaatteessa ovat erittäin suosiollisella kannalla ehdotusta kohtaan ja että sentähden
näin ollen rakennuslainoja aivan todennäköisesti olisi säästöpankeista saatavissa,
tietenkin harkinnan jälkeen kussakin eri tapauksessa. Näitä keskustelujen suotuisia

tuloksia silmälläpitäen sentähden saanee pitää epäilemättömänä, että ehdotettu menettely saattaisi asian onnelliseen ratkaisuun.

Mitä lainausehtojen yksityiskohtiin tulee, on Rahatoimikamari ehdottanut koron määrättäväksi 5 prosentiksi, joka tosin korvaisi sen koron, mikä kaupungin on maksettava 1902 vuoden obligatsioonilainasta, mutta ei riittäisi korvaamaan rahaston kuoletuskustannuksia. Sittenkun Kamari on hakijan kustannuksella katsastuttanut rakennukset, annettaisiin lainat, kuoletuslainoina, ja kuoletusaika määrättäisiin 25 vuodeksi, joten, kun rahaston pääoma todennäköisesti olisi viimeistään 1914 vuoden kuluessa annettu lainaksi, kaikki nämä lainat olisi maksettu takaisin ennen tonttien vuokrakauden umpeen menemistä 1939 vuoden lopulla.

Korkomäärään nähden ovat Rahatoimikamarin jäsen herra Hertzberg ja varajäsen herra Grotenfelt olleet sitä mieltä, että korko olisi määrättävä 6 prosentiksi, näin osin siihen katsoen että lainain vakuutta ei käy pitäminen ensiluokkaisena, joten vastuunkorvausta on laskettava, osin myös siihen nähden että ensimmäistä kiinnitystä vastaan myönnettyistä lainoista epäilemättä täytyy maksaa 5 prosenttia korkeampi korko.

Mitä puheenalaisten lainain takaisinmaksutapaan tulee, käy siinä noudattaminen kahta eri menettelyä, joko sitä että määrätty samansuuruinen osa, tässä tapauksessa $\frac{1}{25}$, vuosittain maksetaan kuoletusta ja sitä paitsi määrätty korko järeällä olevalle määrälle, tahi myös sitä että lainanottaja suorittaa määrätyn vuotuismaksun. Ensinmainittu tapa on alussa lainanottajalle hiukan rasittavampi, mutta tuottaa rahastolle sen edun että puheenalaisia lainoja käy edelleen vuosittain antaminen. Toinen menettelytapa helpottaa takaisinmaksua, mutta veisi todennäköisesti siihen, että lähivuosina sen jälkeen kun rahaston pääoma on lainaksi annettu uusia lainoja ei voitaisi antaa. Sanottavaa erotusta toisen tahi toisen menettelytavan välillä ei tosin olisi. Mutta siihen katsoen että kaupunki muuten on asettanut ehtonsa lainanottajalle edullisiksi, ei tässä tapauksessa näy olevan paneminen huomiota lainanottajan etuun, vaan yksinomaan siihen mikä hyödyttää rahastoa. Tämän johdosta Rahatoimikamari on yhtynyt puoltamaan ensinmainittua menettelytapaa. Koron ja kuoletuksen eräpäiväksi on ehdotettu lokakuun 1 päivää, johon aikaan tontinlunastustenkin korot ja kuoletukset maksetaan. — Mitään rajoittavia määräyksiä sen lisäksi mitä alueella voimassa oleva rakennusjärjestys sisältää ei Rahatoimikamari ole katsonut olevan syytä ehdottaa, koska tuollaiset määräykset ainoastaan vaikeuttaisivat ja ehkäisisivät rakennustoimintaa, jota kaupunginviranomaiset tahtovat taloudellisesti kannattaa.

Rahaston hoitoon nähden Rahatoimikamari on päättänyt ehdottaa, että Rahatoimikamari hoitaisi näitä varoja erityisenä rahastona, jonka korot menisivät kaupunginkassaan, jota vastoin kertyvät kuoletusmaksut hoidettaisiin Rahatoimikonttorissa ja annettaisiin uudestaan lainaksi. Rahatoimikamari taas, niinkuin edellä huomautettiin, käyttäisi rahastoa ja saisi sitä varten yleisvaltuutuksen antaa edellä esitettyjen perusteitten mukaisesti lainoja, tarvitsematta kussakin eri tapauksessa

hankkia Kaupunginvaltuuston hyväksymistä. Mitään kustannuksia ei rahaston hoidosta niinmuodoin olisi.

Oheellisista velkakirjan sekä arviokirjan kaavakkeista käyvät ehdotuksen yksityiskohdat tämän lisäksi selville. Tarkempaa selvitystä ei tässä kohden liene tarpeen.

Edellä esittämiensä syiden nojalla saa Rahatoimikamari kunnioittaen esittää Kaupunginvaltuuston päätettäväksi

että Vallilan rakennustoiminnan edistämiseksi perustetun lainarahaston hoito annetaan Rahatoimikamarin tehtäväksi edellä esitettyjen perusteitten mukaisesti.

Rahatoimikamarin puolesta:

Alexis Gripenberg.

Georg Estlander.

Arviokirja

Vallilan tontille N:o — — — kortteliin N:o — — — teetettävistä rakennuksista.

Vuokramies: — — —

Asuinrakennus.

Rakennuksen tyyppi	— —
Yksi kerros (ynnä sisustettu ullakko)	— —
Huoneitten lukumäärä	— —
Muita suojia	— —
Rakennuksen pituus	— —
„ leveys	— —
„ tilavuus	— —

Ulkohuone.

Asuinrakennus arvioidaan täysin valmiina olevan arvoltaan. .	— —
Ulkohuone „ „ „ „ „ . .	— —
Kuuletluslainaa ehdotetaan myönnettäväksi	— —

joka rahamäärä ajoittaisen arvion tapahduttua maksetaan jätämpänä seuraavaa jakokaaviota noudattaen.

Helsingissä, — — — kuun — — päivänä 19—.

Rakennusvaihe:

Asuinrakennus.

	Arvioarvo Smk	Lainausarvo Smk
Kaivuu ja louhinta suoritettu sekä perusmuurit valmiina	— —	— —
1:nen kerros rakennettu sekä 1:nen ja 2:nen parrukerta paikallaan	— —	— —
Ullakkokerros rakennettu sekä ulkokatto valmis . . .	— —	— —
Rakennus lopullisesti katseltu ja hyväksytty	— —	— —
Ulkohuone.	— —	— —

Täten tunnusta— — — Helsingin kaupungilta Vallilan rakennustoiminnan avustusrahostosta tänä päivänä saanee — — — markan suuruisen lainan, joka on takaisin maksettava — — — vuoden kuluessa vastamainitusta päivästä lukien; ja ovat tähän lainaan nähden voimassa seuraavat ehdot ja määräykset:

Lainanottaja — — — sitoutu — — — vuosittain lokakuun 1 päivänä kaupunginkassaan takaisin maksamaan — — — osan lainasta — — — markalla — pennillä sekä samalla suorittamaan jälellä olevalle pääomamäärälle korkoa, lukien 5 sadalta vuodessa.

Ellei maksuja ajallansa suoriteta, maksa — — — lainanottaja — — — $\frac{1}{2}\%$ kuukaudessa erääntyneelle määrälle, kunnes se asianmukaisesti suoritetaan. Jos maksunsuoritus viivästyy 30 päivää kauemmin säädetyn ajan yli, on lainan koko jälellä oleva osa, jos kaupunki vaatii, kohta erääntynyt.

Lainanottaja — — — saa — — — milloin tahansa irtisanoa lainan takaisin maksettavaksi kuuden kuukauden kuluessa irtisanomisesta, mutta on siinä tapauksessa velvollinen korvaamaan kaupungille ennenaikaisesta suorituksesta koituneen korkotappion enintään 1 prosentilla jälellä olevasta pääomamäärästä kultakin kuoletusajan jälellä olevalta vuodelta, enintään kuitenkin kymmeneltä. Sama korvaus on lainanottaja — — — niinkään suoritettava, jos laina muusta kuin vastamainitusta syystä ennen lainakauden umpeen menemistä kaupungin myönnytyksettä maksetaan takaisin.

Kaupungille vakuudeksi sekä pääoma- ja korkovelasta että kaikista muista tämän velkakirjan mukaan lainanottaj—lla olevista velvollisuuksista, on kiinnitys vahvistettu korttelin — — — tontin — — — vuokraoikeuteen sekä tontilla oleviin rakennuksiin.

Edellä mainitu—lla tont—lla oleva — — — rakennus — — — pitää olla kaikiksi ajoiksi palovakuutettu Rahatoimikamarin hyväksymässä paloapuyhtiössä. Ellei sellaista vakuutusta saada, tulee lainanottaja — — — vuotuisia vakuutusmaksuja suorittamalla pitää vakuutus voimassa koko laina-ajan. Jos tämä laiminlyödään, on kaupunki oikeutettu ryhtymään tämän johdosta tarpeellisiin toimenpiteisiin. Kustannukset tästä samoin kuin kiinnityksen uudistamisesta on lainanottaja — — — suoritettava. Palovakuutuskirja — — — annetaan kaupungin säilyyn laina-ajaksi.

Jos edellä mainitu—lle rakennuks—lle myönnetty palovakuutus lakkautetaan tahi niin kävisi, että joko siihen tapaan katsoen, miten tontti — — — tahi rakennus — — — käytetään, vuokramies palovahingon kohdatessa ei saa täyttä korvaussummaa, taikka myös kiinnitetyn kiinteistön arvo rakennus — — — tahi muiden sen osain rappion johdosta taikka muuten alenee siinä määriin, että kaupungin vakuus vähenee tahi käy mitättömäksi, on laina jälkimäisessä tapauksessa kohta erääntynyt, ellei vuokramies heti teetä Rahatoimikamarin määräämiä korjaustöitä. Sen seikan

selvittämiseksi, onko rappiota olemassa tai ennen ollut, on Rahatoimikamarilla oikeus, milloin tarpeelliseksi harkitsee, katsastuttaa — — — kiinnitettyyn kiinteistöön kuuluva — rakennu — — ja muut laitteet.

Jos kiinnityksenomistajat palovahingon johdosta oikeutetaan nostamaan jokin osa palovakuutussummasta ja Rahatoimikamari havaitsee olevan syytä nostaa mitä tulee kaupungilla tämän lainan panttina oleva — — — kiinnitys — — — osalle, on se mitä siten on kannettu luettava pois järellä olevasta lainan määrästä.

Paitsi tässä edellä erittäin mainituissa tapauksissa, jolloin laina kohta erääntyy, on se kaupungin puolelta irtisanomaton koko laina-ajan.

Kustannukset, joita kaupungille koituu tämän velkakirjan mukaisen oikeutensa valvomisesta, on lainanantaja — korvattava.

Tämä velkakirja vahvistetaan — — — nimikirjoituksella — — — alempana mainittujen todistajain läsnäollessa.

Helsingissä, — — — kuun — — päivänä 19—.

Helsingissä, Sanomal.- ja kirjap.-Osakeyhtiön kirjapaino, 1912.