

förvaras i universitetets bibliotek, återstår nu mera intet, som skulle kunna offentliggöras, ehuru bland de begagnade spridda anteckningarna ännu förekomma notiser, data och reflexioner, som för kommande forskare i de af Castrén beresta ländernas geografi (isynnerhet hydrografi), ethnografi och språkförhållanden kunna blifva af värde. Men säkert synes det vara, att de kunna begagnas endast af dem, hvilka sjelfva följt i Castréns spår och derunder förvärfvat de insigter, han egde. Lättare begagneligt torde hvad som rörer Lappska språket, vara.

Ordningen fordrar, att här nämna de lärda sällskap, som egnade Castrén aktningbetygelsen, att tillegna sig hans namn. Mest utmärkt från båda sidor var hans förhållande till Vetenskapsakademien i S:t Petersburg, som, oaktadt Castrén vägrade att vid den eftersträfvade en ordinarie akademikers plats, icke blott möjliggjorde hans resor och arbeten, utan ännu efter hans död genom dessas utgifvande bevisade det värde, den satte på dem och deras författare. Castrén belönades af denna Akademi, såsom redan i det föregående blifvit nämndt.

Af Vetenskapsakademien i Berlin invaldes han till ledamot, ehuru så kort före sin död, att kallelsen icke hann utfärdas. I öfrigt var han kallad till korresponderande ledamot af Ryska Geografiska Sällskapet, Nordiske Oldskrift-Selskab i Köpenhamn, Svenska Fornskrifts-sällskapet och Esthländska Litteratursällskapet. Af Finska Vetenskapsso-cieteten var han medlem och i Finska Litteratursällskapet sekreterare 1840–41, ledamot i granskningskommittén 1838–41 samt ordförande i samma kommité från 1849. Han var ett hufvudstöd för sällskapets tidskrift *Suomi*, till hvars grundande han medverkat. Med rätta bör detta sällskap bevara Castréns i marmor huggna bild. Det utgör en representant för den nationela litteraturens framtid; och i dess krets var Castrén den första framstående representanten af dess sträfvandens samband med den strängt vetenskapliga forskningen.

J. V. S.

10

20

30

6 FINLANDS HYPOTEKSFÖRENING.

Direktionens årsberättelse jemte revisorernas utlåtande för räkenskaps-året 1869.

Hypoteksföreningens transaktioner under loppet af året 1869 förete flera glädjande bevis på det inflytande, tvenne lyckligare skördar utöfvat på jordbrukarenas i landet ekonomiska ställning.

Närmast här af beroende är räntebetalningen på utgifna amorteringslån. Den utvisar, att resterna på uppdebiterade räntor, som 1868 uppgingo till 317 839 mark 39 penni, år 1869 utgjorde 299 335 mark 31 penni. Af dessa rester föllo 1868 på lån, fästade i Föreningen tillhörande lägenheter 102 992 mark 39 penni, 1869 nära hälften eller 146 442 mark 49 penni. Samtidigt har å sådana extra lån, mot hvilka en del låntagare tillåtits omsätta resterande räntor, och om hvilka Direktionen hade tillfälle anmäla i senaste årsberättelse, inbetalts 67 448 mark 58 penni mot 8 697 mark 76 penni år 1868; och har Direktionen kunnat mot årets slut nästan helt och hållet inställa dylika omsättningar.

Om gynnsammare förhållanden vittnar det likaså, att 122 utsökningar af amorteringslån kunnat återtagas i följd af mellankommen liqvid.

Märkbarast har anförda inflytande röjts i befolkningens i större

40

50

delen af landet ökade håg och förmåga att åter tillösa sig den jordegendom, Föreningen varit nödsakad att för dess i densamma intecknade fordringar öfvertaga. Så hafva under året 132 Föreningen tillfallna lägenheter blifvit försålda mot 57 lägenheter 1868. Att försäljningen äfven varit för Föreningen fördelaktigare, framgår deraf, att totalförlusten å 101 försäljningar, före årets slut reglerade och bokförda, utgjort 18 012 mark 18 penni, mot 46 819 mark 73 penni år 1868 eller, då den i sistanförda summa ingående förlusten på en senare ryggad egendomshandel afräknas, 40 229 mark 16 penni. Vål har äfven

10 ett större antal på exekutiv- och konkursauktioner utbudna, för lån ur Föreningen intecknade lägenheter under året blifvit af enskilda spekulanter inköpt. Men beklagligen måste dessa fall ännu räknas för undantag, då likväl icke mindre än 197 sådane lägenheter blifvit i saknad af anbud, som skulle något sänär betäckt Föreningens fordran, för dess räkning inropade. Dessa lägenheter representera ett intecknad ursprungligt lånekapital af 1 088 800 mark. Då emellertid ofvannämnda 132 under året försålda lägenheter representera ett enahanda kapital af 744 100 mark¹, så har det lånekapital, som är bundet vid de Föreningen tillfallna lägenheterna, ökats med endast 344 700 mark.

20 Erinras bör dock, att 31 af sagde försäljningar, representerande ett lånekapital af 149 600 mark, först efter årets slut blifvit reglerade och bokförda. Ofvananförda förlust 18 012 mark 18 penni bör derföre beräknas på de återstående, med ursprungligt lånekapital af 594 500 mark, och skulle alltså på dessa utgöra ungefär 3 procent.

Med kännedom om det stora antal utsökningar, som vid årets ingång voro beroende från åren 1867 och 1868, torde ingen kunnat hysa en så öfverdrifven förhoppning, som den att antalet af lägenheter under Föreningens förvaltning skulle inom årets lopp förminskas. Det allmänt kända förhållande, att ännu för ett år tillbaka ett utomordentligt

30 stort antal lägenheter voro tagna i mät för kronorester, för bankers och allmänna kassors samt för enskildas fordringar, motsade ytterligare hvarje sådan förväntan. Ty af dessa utmätningsåtgärder träffades äfven ett stort antal lägenheter, i hvilka Föreningen haft inteckningar att bevaka, och mängden af till salu utbudna egendomar hämmade försäljningen af Föreningen redan tillhörande eller för dess fordran exekutivt utbudna lägenheter.

Af det förhållande, att å ett icke ringa antal utsökta lån ingen enda annuitet blifvit betald, kan man sluta, att innehafvarene varit insolventa redan vid lånens upptagande. Talrika hafva isynnerhet inom Uleåborgs län de lägenheter varit, som af sina bebyggare blifvit öde lemnade

40 två eller flera år, förrän de tillfallit Föreningen. Men sådane exempel saknas icke heller i södra Finland och der inom Nylands län. Största antalet af låntagare, om hvilka här är fråga, hafva sedan lånens upptagande blifvit så med andra skulder besvärade, att äfven i de län, som 1868 hugnades med en riklig skörd, de icke förmått hvarken inbetala någon del af resterande räntor eller ställa någon säkerhet för dessas framtida liqviderande, hvarföre lägenheternas exekutiva försäljning icke kunnat undvikas.

Denna berättelse bifogade tabellariska öfversigt utvisar, att af de

50 nämnda 197 lägenheterna icke mindre än 69 tillhöra Uleåborgs, 32 Kuopio län. Äfven i Wasa län hafva väl 34 blifvit för Föreningen

¹ Håri ingår för 80 000 mark en 1868 försåld och i årberättelsen för sagde räkenskapsår såsom sådan upptagen egendom, men hvars försäljning först 1869 blifvit definitivt reglerad och bokförd.

inropade, men deremot 61 försålda. Som likväl lånen, då de varit intecknade i två eller flera hemmanslotter, för att lätta försäljningen blifvit delade, så upplyses förhållandet riktigare af det i lägenheterna intecknade lånebeloppet, som i sistnämnda län utgör för de inropade lägenheterna 163 800 mark, för de försålda 255 400 mark.

För att rätt uppskatta ringheten af den förlust, Föreningen lidit å de inropade och under året åter försålda lägenheterna, bör det observeras, att förlusten beräknats icke blott på utestående lånekapital, utan äfven på alla förfallna annuiter å detsamma äfvensom på kostnader, hvilka sistnämnda, emedan deri inbegripas prioriterade fordringar, såsom resterande krono- och kommunala utskylder, prestarättigheter, intecknade sytningar m. m., i flera fall uppgått till betydliga summor. Kostnaderna hafva stundom ökats af förfallna inbetalningar å tidigare intecknade lån ur Finlands Bank. I sjelfva verket har derföre förlusten, beräknad på återstående kapital, ränterester och kostnader, utgjort mindre än 3 procent, antagligen icke utöfver 2 1/2 procent. Å andra sidan måste det likväl tagas i beräkning, att endast sådane lägenheter kunnat försälas, som, då de tillfallit Föreningen, ännu varit af åboerne häfdad eller åtminstone hunnit genom Föreningens åtgärd upphjelpas till någon häfd. Ehuru derföre den under året vunna erfarenhet inger grundad förhoppning att, om landet äfven år 1870 får glädjas af en ymnigare årsvext, Föreningen skulle utan nämnvärd förlust kunna realisera en betydligare del af den jordegendom, densamma nu har i hand, bör det likväl tagas i betraktande, att ett icke ringa antal lägenheter komma att återstå, hvilkas förfallna skick försvårar deras försäljning, och hvilkas upphjelpande kräfver både tid och stor kostnad, så att det kan förutses, att svårigheterna att sälja utan förlust skola tillvexa i jernbredd med försäljningarnes fortgång, om icke en längre följd af goda år betydligt höjer jordegendomens pris och jordbrukarenas välstånd.

Men ännu återstår att taga i betraktande den väsentligaste svårighet, som i framtiden möter en relisation utan förlust af ifrågavarande, af Föreningen omhändertagna fastigheter.

Deras antal uppgick vid årets slut till 429 lägenheter, eller rättare vida flera, men här upptagna under 429 lånenummer, emedan en del af de motsvarande lånen varit intecknade i ett flertal lägenheter eller två eller flera hemmansdelar¹. Det motsvarande ursprungliga lånekapitalet utgjorde sammanlagdt 2 480 200 mark. Den annuitet å 5 3/4 procent, som af detta lånekapital borde tillfalla Föreningen, uppgår alltså till 142 600 mark. Det ifrågavarande lånekapitalet såväl som annuiteten derå vexlar dock inom hvarje års förlopp i följd af nya auktionsinrop och isynnerhet genom försäljningarne. Emellertid kan det antagas, att summan af annuiteterna skall ännu i ett par års tid komma att hålla sig vid 120 000 å 100 000 mark, hvilken summa således kommer att å ena sidan utgöra en brist i Föreningens tillgångar till betäckande af annuiteterna på dess inhemska och utländska lån, och att å den andra med ett lika belopp årligen öka Föreningens i lägenheterna inestående tillgodohafvande, som genom dessas försäljning borde densamma godtgöras.

Härtill komma kostnaderna för förvaltningen, isynnerhet utskylder-

¹ Omvänt förekomma lån under flera nummer intecknade i samma lägenheter, hvilka dock i sådant fall här räknats för ett lån. Ännu bör märkas, att här äro inberäknade de ofvannämnda 31 lägenheterna till 149 600 marks lånekapital, emedan de, ehuru försålda, vid 1869 års slut ännu icke voro som sådane afförda.

na för det betydliga antal lägenheter, hvilka ännu icke gifva någon motsvarande afkastning. Det visar sig väl af Förskottsräkningen att hithörande utgifter, i hvilka dock äfven ingå auktionskostnader, lagsökningskostnader m. m., år 1869 endast med 9 000 mark ungefär öfverskjuta motsvarande utgifter för 1868. Men totalsumman af dessa förskotter, som i slutet af 1868 utgjorde 191 833 mark 20 penni, har under året stigit till 356 351 mark 1 penni. Det synes alltså, som skulle äfven på detta konto Föreningens tillgodohafvande i lägenheterna årligen tillväxa med ungefär ett lika belopp, som det nyss anförda för
10 oliqviderade annuiteter å de i dem inestående lånen.

Men då af tillökningen för året auktionskostnaderna för inropade lägenheter stiga till 61 813 mark, hvartill ännu komma lagsökningskostnader ungefär 6 000 mark, så finnes, att saldot å egentliga förvaltningskostnader utgör högst 100 000 mark, deraf ett icke ringa belopp allmänna kostnader för arvoden till agenter, resor m. m. Approximativt skulle alltså det pris, till hvilket lägenheterna stå Föreningen, årligen ökas med $5\frac{3}{4}$ procent bristande räntebetalning och med nära 4 procent förvaltningskostnad, allt af det i dem inestående ursprungliga lånekapital.
20

Det synes derföre antagligt, att snar försäljning, om äfven med någon förlust, är att föredraga framför en längre förvaltningstid, isynnerhet som en enda dålig skörd komme att på det betänkligaste sätt öka förvaltningskostnaderna och afskära möjligheten till försäljning.

Dessa återopade poster, nemligen ränteresterna på lån i Föreningen tillfallna lägenheter och saldo å förskottskonto, äro de väsentligaste äfven med hänsyn till Föreningens disponibla tillgångar.

Årets kassabalans utvisar följande inkomst och utgift.

Häraf framgår, att Föreningen under året haft att lyfta 60 000 mark
30 på densamma beviljade lån ur Primitiva fonden i Finlands Bank samt 283 000 i samma Bank deponerade medel, härflytande från Föreningens utländska lån. Däremot har Föreningens skuld å Kreditivet i Finlands Bank under året nedgått med 113 000 mark, hvilket belopp bör afräknas från sagde extraordinära bidrag, som sålunda nedsattes till 170 000 mark, hvartill ännu borde läggas några tusen mark kontant inbetaladt lånekapital.

Sagde belopp af 170 000 mark kan anses representera det förskott, hvaraf Föreningen haft behof till ersättande af bristande räntebetalningar dels för det i Föreningen tillhörande lägenheter fästade, dels för
40 det hos låntagare utestående kapital. I sjelfva verket har dock en betydlig del af detta belopp varit behöfligt äfven för de å Förskottsräkningen upptagna utgifter, hvilka, såsom ofvan erinrats, omfatta icke blott förvaltningskostnader för Föreningen tillhörande lägenheter, utan till en betydlig del varit påkallade af s. k. auktionskostnader m. m. samt resterande räntor på prioriterade primitiva och odligslån i Finlands Bank, hvilka Föreningen nödgats öfvertaga till ett belopp af ungefär 87 000 mark.

Kassa-Balans för år 1869.

Debet.

Kassa Räkning	<i>Smf.</i>	31,896: 33.
Försäljnings Liquidations Räkning		13,811: 94.
5 % Ränte Räkning		429,500: 90.
Straffränte Räkning		97,186: 47.
Förskotts 5 % Ränte Räkning		229: 87.
$\frac{3}{8}$ % Amorterings Räkning		63,736: 76.
Förskotts $\frac{3}{8}$ % Amorterings Räkning		34: 48.
Förvaltningsbidrags Räkning		43,084: 38.
Primitiva Lånefondens Räkning		60,000: —
Låne Räkning		146,440: 37.
Räntevinst Räkning		115: 9.
$\frac{1}{4}$ % Amorterings Räkning		656: 1.
$5\frac{1}{2}$ % Ränte Räkning		461,538: 48.
4 % Depositions Räkning		283,000: —
$\frac{1}{8}$ % Amorterings Räkning		20,978: 99.
	<i>Smf.</i>	<u>1,652,210: 7.</u>

Kredit.

Obligations Räkning		78,700: —
Förskotts $\frac{1}{8}$ % Amorterings Räkning		17: 83.
	<i>Transport Smf.</i>	<u>78,717: 83.</u>

	<i>Transport Smf.</i>	<u>78,717: 83.</u>
Förskotts Förvaltningsbidrags Räkning		6: 33.
Intresse Räkning		5,654: 29.
Extra Låne Räkning		95,072: 37.
Obligationers Intresse Räkning		444,095: 35.
Kassa Kreditiv Räkning		113,000: —
Förskotts Räkning		164,517: 81.
Förskotts $5\frac{1}{2}$ % Ränte Räkning		392: 45.
Inventarii Räkning		25: —
Vinst och Förlust Räkning		26,318: 51.
Omkostnads Räkning		55,499: 6.
Inlösta Utlottade Obligationers Räkning		90,000: —
Rothschild & Söner, Annuitets Räkning		543,582: 50.
Kassa Räkning		35,328: 57.
	<i>Smf.</i>	<u>1,652,210: 7.</u>

Kassabalansen utvisar vidare inkomst	
i Förvaltnings-bidrag	43 084:38.
i straffräntor	97 186:47.
	<u>Fmk. 140 270:85.</u>

Mot utgift i omkostnader	55 499:6.
å Förskottsräkningen	164 517:81.
	<u>Fmk. 220 016:87.</u>

10 således å dessa mot hvarandra hållna inkomst- och utgiftsposter ett deficit af 79 746 mark 2 penni, för hvars betäckande äfvenså ofvan-nämnda extraordinära bidrag varit behöfligt.

Skulle nu Föreningen komma att äfven under närmast föjande år behöfva ett lika stort förskott, så synes väl dess Kreditiv i Finlands Bank å 400 000 mark lemna medel dertill för ett år, men icke flera. Men förhållandet är, att vid tiden för erläggandet af annuiteten å det utländska lånet, i Mars och September månader, ett större belopp måste på en gång å kreditivet lyftas, hvilket icke blefve disponibelt, om någon betydligare summa vore derå uttagen för bestridande af andra behof. Såsom i tidigare årsberättelser meddelats, uppköptes 1866 20 obligationer å det inhemska lånet till ett belopp af nominelt 400 000 mark, hvilka obligationer hos Direktionen förvaras. I händelse af trängande behof kunde nu dessa åter utsläppas, hvarigenom ytterligare rådrum skulle vinnas, att afvakta inbetalning och liqvid af resterande räntor genom lägenheters försäljning.

Men den förhoppning synes grundad, att behovet af nya förskott för bristande räntor icke mindre än för auktionskostnader m. m. skall betydligt aftaga redan under nästföljande år. Ofvanciterade belopp lyftades i Finlands Bank och användes helt och hållet under förra 30 hälften af räkenskapsåret. Under senare hälften deraf fanns och behöfdes intet sådant extraordinärt bidrag, förutom en med 35 000 mark ökad uttagning å kreditivet. Till någon ringa del bidrog väl till det större penningbehofvet under årets förra hälft den då infallande liqviden af utskylder för Föreningens lägenheter och i än ringare grad den omständighet, att flertalet terminer för räntebetalning till Primitiva fonden tillhöra samma årshälft. Men den väsentliga orsaken var utan 40 tvifvel den, att auktionsinropen, som vanligen alltid erfordra betydliga utbetalningar, för det mesta skedde vid denna tid, men deremot resterande räntor rikligast ingingo på hösten efter slutad skörd. Äfven denna erfarenhet visar, af hvilken afgörande betydelse ännu nästa års skörd måste blifva för Föreningens ställning.

Numera återstå icke alltför många låneinnehafvare, som hafva fleråriga ränterester med hopade straffräntor. Sådane rester äro för det mesta omsatta till Extralån, antingen direkt eller genom lägenheternas inropande och deras återförsäljning. Låneinnehafvarene hafva sålunda blifvit iståndsatte att afbördas sig de löpande räntebetalningarne, och med inbetalningen af Extralånen har efter pröfning lemnats kortare anstånd åt dem, som ordentligen liqviderat räntan å amorteringslånen. Äfven denna jmförelsevis ordnade ställning emellan Föreningen och 50 dess mest graverade gäldenärer, kommer otvifvelaktigt att minska Föreningens behof af ytterligare förskotter.

Slutligen må nämnas, att Föreningen vid årets slut egde en icke obetydlig behållning af säd, hvars belopp dock icke kan bestämdt uppgifvas, emedan en del afräkningar ännu saknas. I penningevärde torde dock denna behållning kunna uppskattas till 50 å 60 tusen mark.

Näst frågan om tillgångarne till betäckande af annuiteter och öfriga utgifter, måste den om Föreningens allmänna ställning påkalla uppmärksamhet. I detta afseende meddelas följande Balansextrakt, uppgjort i likhet med hvad i tidigare årsberättelser iakttagits.

Denna kalkyl utvisar en behållning eller reserv, Föreningen tillgodo af 164 574 mark 83 penni. I denna ingår äfven den i tidigare årsberättelser särskildt upptagna kalkylerade vinst 56 000 mark på ofvannämnde uppköp af inhemska obligationer till nominelt värde af 400 000 mark, hvilken vinst dock kan till kalkyleradt belopp realiseras endast derigenom, att Föreningen icke nödgas åter utsläppa någon del af dessa obligationer. 10

I öfrigt är kalkylen exakt, endast att räntan å det i Passiva upptagna amortissement å ingående annuiteter, utgörande dels 3/4 dels 1/4 procent af lånebeloppet, blifvit beräknad approximativt, samt att i Aktiva ingå hvarken upplupna straffräntor eller värdet för behållningen i säd vid årets slut.

Men vid granskning af kalkylens verkliga betydelse, böra några omständigheter tagas i närmare betraktande.

För det första förtjenar anmärkas, att de för fem månader beräknade ingående annuiteterna icke fullt motsvara utgående annuiteter för samma tid. 20

Differensen framgår fullständigare om motsvarande belopp för hela året med hvarandra jämföras. Det visar sig då:

att uppdebiterade annuiteten å 6 % å Föreningens utgifna lån utgjorde	<i>Fmk</i> . 1 106 004:—	
samt, om härifrån afräknas 1/4 % förvaltningsbidrag med	46 083:50.	
	endast 1 059 920:50.	
att deremot för det utländska lånet erlades annuitet	543 582:50.	
samt för inlösen af förfallna kuponer å inhemska lånet		30
erfordrades	441 704:—	
och för inlösen af utlottade obligationer	89 200:—	
alltså utgående annuitet	<i>Fmk</i> . 1 074 486:50.	

Differensen mellan ingående och utgående annuiteten 1869 uppgick alltså till 14 566 mark. Med andra ord: utlåningen motsvarade icke upplåningen, utan borde för vinnande af jemnvigt antingen obligationer inköpas eller, hvad som naturligtvis är fördelaktigare, ett differensen såsom annuitet å 5 3/4 procent motsvarande kapital utlånas. Detta kapital borde utgöra 253 320 mark.

Anförda differens kan också endast betraktas härflyta deraf, att ränteresterna å lån, inestående i Föreningen tillhörande lägenheter, äfvensom saldo å Förskottsräkningen icke gifvit någon ränta, d. v. s. nyssanfödda kapital har i stället att utlånas fått en sådan icke räntebärande placering. 40

Väl förekomma bland Aktiva tvenne räntebärande poster nemligen Extralånen, som gifva ränta å 6 procent, och det hos låntagare resterande räntebeloppet 215 666 mark 4 penni, hvilket, såvidt detsamma icke inestår i konkurser, löper med straffränta. Men å andra sidan erlägges för lånen ur Primitiva fonden ränta å 4 procent med 24 000 mark för år samt å kreditivräkningen med 5 procent, hvilken ränta för år utgått med ungefär 6 000 mark. Räntan på Extralånen visar sig derföre icke på långt när tillräcklig att betäcka dessa poster. Straffräntorna åter hafva, såsom ofvanföre antydts, haft sin användning äfven för andra behof. 50

Föreningens ställning den 31 December 1869.

Aktiva.

Låne Räkning, utestående lån efter afdrag af skedd amortering: på Föreningens lägenheter 2,407,790: 67. på öfriga	15,166,677: —	17,574,467: 67.
Förskotts Räkning		356,351: 1.
Ränte Räkning, utestående förfallna räntor: i Föreningens lägenheter inestående	506,142: 64.	
hos låntagarena	215,666: 4.	721,808: 68.
" " från d. 1 Aug. till ultimo December 1869 eller för 5 månader upplupna, men i Febr. 1870 till betalning förfallna räntor: i Före-		
	Transport <i>Smc</i> 18,652,627: 36.	
	<u>Transport <i>Smc</i> 18,652,627: 36.</u>	
ningens lägenheter inestående 59,876: 25.		
hos låntagarena inestående . 397,182: 75.		457,059: —
Extra Låne Räkning: i kapital	315,780: 8.	
i räntor till den 31 December 1869 14,027: 36.		329,807: 44.
Kassabehållning: kontant i kassan hos Direktionen och Lånekomiteerna		35,328: 57.
	<u><i>Smc</i> 19,474,822: 37.</u>	

Passiva.

Obligations Räkning: inhemsk skuld i utelöpande obligationer	8,695,900: —	
utländsk d:o i d:o d:o	9,279,829: 65.	
Kassa Kreditiv Räkning i Finlands Bank: i kapital 140,000: —		
i ränta 5,727: 64.		145,727: 64.
Primitiva Lånefondens i Finland Bank Räkning:		
i kapital 600,000: —		
i ränta 17,339: 98.		617,339: 98.
Försälj. Liquidations Räkning: i förskott gjorda inbetalningar å köpeskillingar		13,811: 94.
Obligations Intresse Räkning: från d. 1 Aug. 1869 till ultimo December 1869 upplupen inländsk annuitet		180,963: 33.
" " från d. 1 Aug. 1869 till ultimo December 1869 upplupen utländsk annuitet, utgör	227,664: 98.	
härifrån afgår i densamma ingående amortering 22,893: 49.		204,771: 49.
icke uttagna räntor å inhemska obligationer		27,730: —
Amorterings Räkning: i upplupna, men ej förfallna samt i utestående förfallna räntor ingående amortering	114,753: 67.	
" " Ränta å i upplupna och utestående förfallna räntor ingående amortering	29,419: 84.	144,173: 51.
Vinst och Förlust Räkning (Reservfond)		164,574: 83.
	<u><i>Smc</i> 19,474,822: 37.</u>	

Af kalkylen kan slutas, hvad nyss ofvan antydes, att ifrågavarande differens mellan upplåning och utlåning hufvudsakligen uppstått derigenom, att en del af det upplånade kapitalet nödtvunget användts såsom förskott för icke ingångna räntebetalningar. Till en mindre del har differensen föranledts af ursprungliga lånekapitalets nedsättande vid försäljningsliqviderna samt af skedda kontanta inbetalningar af utgifna amorteringslån.

För det andra bör ihågkommas, att hvarken räntor å lån, som inestå i Föreningen tillhörande lägenheter, eller saldo å Förskottsräkningen kan beräknas ingå till oförminskadt belopp. Å det sistnämnda kunde 10 väl värdet för kreatur och inventarier å lägenheter under Föreningens direkta förvaltning anses häri delvis göra ett undantag. Men detta till 25 å 30 tusen mark uppgående belopp är alltför obetydligt, att verka någon skilnad i anförda afseende.

Finge man antaga, att förlusten å blifvande försäljningar kunde inskränkas till 6 procent af i lägenheterna inestående ursprungliga lånekapital 2 480 200 mark, mot endast 3 procent enligt 1869 gjord erfarenhet, skulle denna förlust, uppgående till 148 000 mark, i det närmaste medtaga den kalkylerade behållningen å Vinst och Förlust 20 Räkningen, eller reservfonden.

Men äfven om förlusten på försäljningarne blefve vida större, än nyss antagits, torde likväl af det anförda kunna slutas, att ofvan kalkylerade jemförelsevis ringa brist i utlåningskapitalet skall till större eller mindre del betäckas, såsnart nu utestående förskott och fordringar blifvit liqviderade.

Mera uppmärksamhet förtjenar den anförda differensen mellan ingående och utgående annuiteten, emedan den representerar en till vidare årlig ränteförlust, som ökar behovet af förskottsmedel.

Föreningen lider sålunda under närvarande förhållanden en dubbel 30 ränteförlust: den ena, tidigare nämnda, direkta förlusten af annuiteten å det i Föreningens lägenheter fästade lånekapital, hvilken förlust uppskattas till 100 å 120 tusen mark för år och med hvars belopp det pris, till hvilket lägenheterna stå Föreningen, årligen ökas; den andra som representerar ränta på de redan upplupna, resterande annuiteterna å samma lånekapital och hvars belopp beräknats till 14 566 mark. Härtill kommer slutligen den antydda differensen mellan ingående ränta på Extralånen, som på det vid årets slut utestående beloppet borde utgöra 19 788 mark samt utgående räntan ungefär 30 000 mark för lånet ur Primitiva fonden och för lyftade medel på kassakreditivet 40 i Finlands bank. Allt detta ger en sammanlagd årlig ränteförlust af 125 å 145 tusen mark, hvilken förlust endast till någon mindre del kan minskas af behållen afkastning från de under Föreningens förvaltning stående lägenheterna, men kan ersättas först genom dessas försäljning, såvidt denna kan i närmaste framtid åstadkommas.

Om utsigterna till bestridande af det nödiga förskottet, har redan i det föregående blifvit taladt. Men det kan icke undgå uppmärksamheten, att såväl i detta hänseende som i fråga om återställandet af jemvigten mellan utlåning och upplåning mycket kommer att bero af den tidpunkt, då de ur Finlands Banks primitiva fond erhållna 600 000 mark skola återbetalas; i hvilket ärende särskild framställning kommer 50 att ske till bolagsstämman. Att de ränteförluster, Föreningen är underkastad, måste i hög grad försvåra en tidigare reglering af denna betydliga skuld, är lätt insedt.

Vid en slutlig realisation kommer deremot Föreningen att till ersättande af tidigare förluster ega en ganska betydlig tillgång, hvars

beskaffenhet redan i senaste årsberättelse blifvit påpekad. Vid de flesta försäljningar af lägenheter, graverade med äldre lån å 5 procents ränta löpande 40 3/4 år, hafva nemligen dessa blifvit omsatta till lån å 5 1/2 procent med 56 års amorteringstid. Då de förra numera lupit 5 å 7 år, återstår alltså af den tid, inom hvilken lånen beräknats vara liqviderade icke blott till Föreningen, utan till den egentliga långgifvaren, obligationsinnehafvarena, endast 37 å 35 år. Af de nya lånen, till hvilka de blifvit omsatta, kan Föreningen alltså påräkna en inkomst å 5 3/4 procent årligen i 19 å 21 års tid, utan att för densamma hafva någon motsvarande utbetalning, d. v. s. Föreningen uppbär på 20 år 115 procent af det nya länekapitalet, kanske ungefär 110 procent af det ursprungliga äldre kapitalet. En miljon, sålunda omsatt, komme att bota äfven betydliga refvor. För närvarande uppgår det sålunda omsatta men vid försäljningarna äfven nedsatta kapitalet till 476 400 mark.

Hvad förvaltningen af Föreningen tillhörande lägenheter angår, har sättet för dess handhavande icke undergått någon anmärkningsvärd förändring.

Bokföringen i denna del lider af en bristfällighet, som icke lätt kan afhjelpas. I en del Länekomiteers afräkningar ingå all inkomst och utgift, så att någon särskild bok icke föres öfver lägenhetsförvaltningen. Först i Direktionen införas posterna på sina särskilda konton, de här ifrågavarande på Förskottskonto. I Direktionen föras derjemte särskilda specificerade konton för hvarje lägenhet, enligt verifikaternas innehåll. Denna bokföring haf varit högst arbetsdryg, emedan äfven i verifikaterna ingå uppbörd och utgift för ett flertal lägenheter. Detta torde dock kunna genom Länekomiteernas försorg ändras, i hvilket ändamål de skola förses med blanketter, att af de tillsatta förvaltarna begagnas.

En väsentligare brist har dock varit den, att i Förskottsräkningen ingått alla utgifter för lägenheterna, såväl s. k. auktionskostnader m. m. som egentliga förvaltningskostnader, i följd hvaraf saldot å Förskottskonto ingalunda utvisar resultatet af förvaltningen. En ändring häri är dock jemförelsevis lätt åstadkommen genom upprättande af tvenne Förskottskonton, det ena uteslutande upptagande egentliga förvaltningskostnader.

Emedan af lätt insedda skäl endast för ganska få lägenheter en ordnad bokföring kunnat ifrågakomma, i hvilken äfven naturaafkastningen till visst penningvärde ingår, men för den stora mängden af desamma särskilda förteckningar öfver skörden och naturautgifterna afgifvas, så har endast inkomsten för försålda produkter ingått i Länekomiteernas afräkningar och i lägenheternas i Direktionen förda specialkonton. Om äfven dubbla Förskottskonton föras, borde till inkomst af förvaltningen läggas pennigvärdet för den behållna naturaafkastningen vid årets slut. Men i sådan händelse borde med bokslutet dröja längre tid inpå följande året. Och ännu skulle för ett exakt bokslut saknas uppgift på upplupna och resterande arrendeafgifter samt å andra sidan på obetalda utskylder, sytningar m. m.

Det är af anförda orsaker värdet af behållningen i såd m. m. vid årets slut hvarken i bokslutet ingått eller kunnat med bestämdhet uppgifvas.

Öfver alla Föreningen tillfallna lägenheter är ett särskildt Diarium upprättadt, hvari de i korrespondensen med Länekomiteerna ingående uppgifter och förordnanden rörande desamma annoteras. Då en inropad lägenhet får sitt folio i detta Diarium först sedan auktionspro-

tokollet till Direktionen ingått, har det inträffat, att den i årsberättelserna inplutna uppgift på Föreningen tillfallna lägenheter icke alltid varit noggrann. Så voro äfven några vid slutet af år 1868 inropade lägenheter uteslutna ur uppgiften i senaste årsberättelse, der desamma uppgifvas till 306 lägenheter (eller länenummer), men rätteligen utgjorde 322.

År 1869 inropades 197 lägenheter, motsvarande såsom redan ofvan uppgifvits, ett ursprungligt lånekapital af 1 088 800 mark.

Af dessa lägenheter funnos i

Uleåborgs län	69 st.	296 500 mark.	10
Wasa	» 34 »	163 800 »	
Kuopio	» 32 »	174 900 ¹ »	
S:t Michels	» 18 »	142 600 »	
Tavastehus	» 13 »	88 600 »	
Åbo	» 14 »	126 800 »	
Nylands	» 15 »	84 600 »	
Wiborgs	» 2 »	11 000 »	
	197 st.	1 088 800 mark.	

Här bilägges en tablå öfver år 1869 försålda lägenheter, i hvilken likväl uppmärksamhet bör fästas mindre vid det uppgifna antalet, än vid det ursprungliga lånekapitalet. 20

Under året äro 189 in-tecknade lån dels utsökta, dels bevakade i konkurser. Sammanlagdt voro vid årets slut under utsökning 223 lån. i konkurser bevakade, ännu icke afgjorda 20 »

Summa 243 »

mot 542 lån under utsökning vid slutet af 1868. Minskningen utgör 319. Och då under året 197 lägenheter tillfallit Föreningen, skulle detta förhållande utvisa, att 122 utsökningar i följd af mellankommen liqvid kunnat återgå. Dessutom hafva ett antal Extralån och personela skulder blifvit infortrade. Om också sistnämnda utsökningar vanligast blifvit besvarade med fattigdomsbevis, är det glädjande nämna, att de utsökta Extralånen med högst få undantag blifvit liqviderade. 30

Följande Tablå utvisar beloppet af år 1869 uppdebiterade räntor samt å dem vid årets utgång utestående rester.

Af de före den 1 Februari 1869 förfallna utestående räntorna tillsammans 422 473 mark 37 penni, belöper sig på Åbo län 35 256 mark, på Wasa 60 017 mark 45 penni, på Tavastehus 26 257 mark 60 penni, på S:t Michels 50 453 mark 94 penni, på Kuopio 131 658 mark 95 penni, på Wiborgs 4 926 mark 48 penni, på Nylands 15 560 mark 48 penni och på Uleåborgs 98 342 mark 47 penni. 40

De utestående resterna för 1869 äro på låntagare och på Föreningen tillhörande lägenheter fördelade som följer:

Under året har alltså det ursprungliga lånekapital, hvarå ingående annuiteten beräknas, minskats med 162 750 mark. Deraf kan dock icke slutas att räntans belopp nedgått i samma proportion. Vid försäljningar har, då omsättning skett från lån å 5 procent till lån å 5 1/2 procents ränta, det nya kapitalet vanligen blifvit betingadt till närmare öfver- 50

¹ Uti denna summa ingår ursprungliga amorteringslånet 20 000 mark till Domargård, som 1868 försåldes emot ett stående amorteringslån af 30 000 mark. Men köpet har 1869 återgått.

Inropade och försålda lägenheter.

	Under 1869 inropade och samma år försålda.			Utaf de under föregående år inropade, hafva under 1869 blivit försålda.			Summa försålda lägenheter under 1869.	
	Inropade.		Försålda.	Antal.	Ursprungligt amorteringslån.	Stående amorteringslån.	Antal.	Stående amorteringslång.
	Antal.	Ursprungligt amorteringslån.	Stående amorteringslån.					
Inom Wasa län	15	71,700	66,300	46	183,700	174,300	61	240,600
" Uleåborgs län	1	3,100	Kontant inbetaldt.	3	12,000	11,000	4	11,000
" Kuopio län				4	14,600	14,600	4	14,600
" S:t Michels län	2	4,800	2,000	9	46,900	24,900	11	26,900
" Tavastehus län	4	36,500	36,500	4	20,000	8,000	8	44,500
" Åbo län	4	74,000	74,000	2	8,000	8,000	6	82,000
" Nylands län	4	27,200	25,000	3	92,000	91,500	7	116,500
" Wiborgs län								
	30	217,300	203,800	71	377,200	332,300	101	536,100

Anm. 1:o. Af de försålda lägenheterne äro 1 i Uleåborg, 1 i Wasa och 2 i Tavastehus betalda kontant samt 4 i S:t Michel dels kontant, dels med extra skuldsedlar.

2:o. Utaf de under året inropade lägenheterna äro 1 belånad med 58,000 mark, (Pojogård i Åbo — s. å. försåld), 1 med 35,000, 1 med 23,000, 2 med 20,000, 1 med 13,500, 1 med 12,500, 4 med 12,000 och 2 med 10,000 samt de öfriga i medeltal med 4,000 mark.

3:o. Föreningens förlust på de under året försålda lägenheterne utgör *Fmy.* 18,012: 18.

4:o. Dessutom har Föreningen lidit förlust såväl till kapital som räntor å 3:ne lån i Uleåborg, (N:ris 480,802 och 855) derigenom att Föreningen ej innehaft 1:a in-teckning och vid auktionerna de erbjudna prisen knappast betäckt förmonsrätt egande fordringsägare. Sammanlagda förlusten härå utgör 8,099: 16.

5:o. Å Kiviniemi hemman, jemväl i Uleåborg (LN:o 1417) har Föreningen drabbats af en förlust, uppgående till 2,402: 21.

(Denna förlust torde komma att i det närmaste ersättas af Brandstodsmedel.)

Under 1869 uppgjorda, men vid årets utgång ännu icke bokförda försäljningar.

	Å lägenheter, inropade 1869.		Å lägenheter, inropade föregående år.		Summa.	
	Antal.	Ursprungligt amorteringslån.	Antal.	Ursprungligt amorteringslån.	Antal.	Ursprungligt amorteringslån.
Inom Wasa län	8	30,300	9	42,100	17	72,400
" Uleåborgs län	2	5,600			2	5,600
" Kuopio län	3	12,600	5	31,000	8	43,600
" S:t Michels län						
" Tavastehus län	1	9,300			1	9,300
" Åbo län	2	8,200			2	8,200
" Nylands län	2	10,500			2	10,500
" Wiborgs län						
	18	76,500	14	73,100	32	149,600

lande utvisa att 122 utsökningar i följd af mellankommen liqvid kunnat återgå. Dessutom hafva ett antal Extralån och personela skulder blifvit infortrade. Om också sistnämnda utsökningar vanligast blifvit besvarade med fattigdomsbevis, är det glädjande nämna, att de utsökta Extralånen med högst få undantag blifvit liqviderade.

Följande Tablå utvisar beloppet af år 1869 uppdebiterade räntor samt å dem vid årets utgång utestående rester.

	I Februari 1869 uppdebiterad i ränta.	Resterande ränta.	Rest. räntan ut- tryckt i procent af uppdebitera- de räntan.	I Augusti 1869 uppdebiterad ränta.	Resterande ränta.	Rest. räntan ut- tryckt i procent af uppdebitera- de räntan.
Nylands	88,845: —	5,624: —	6,33 proc.	88,824: —	7,669: 67	8,63 proc.
Wiborgs	69,900: —	29,169: —	41,73 "	69,900: —	30,038: 61	42,97 "
Åbo och Björneborgs .	71,973: —	13,350: —	18,55 "	71,928: —	16,292: 55	22,65 "
S:t Michels	56,061: —	12,742: 90	22,73 "	55,884: —	17,609: 44	31,51 "
Wasa	79,942: 80	19,742: 77	24,70 "	80,074: 80	27,433: 13	34,26 "
Tavastehus	66,573: —	7,458: —	11,20 "	66,273: —	8,905: 37	13,44 "
Kuopio	88,951: 50	29,787: 62	33,49 "	88,822: 3	34,012: 81	38,29 "
Uleåborgs	31,083: —	19,342: 93	62,23 "	30,969: —	20,156: 51	65,09 "
	553,329: 30	137,217: 22	24,80 proc.	552,674: 83	162,118: 9	29,23 proc.

	Resterande räntor å lån, hvilkas motsvarande lä- genheter egas af låntagarena. (Efter gamla vilkoren.)	Resterande räntor å lån, hvilkas motsvarande lä- genheter egas af låntagarena. (Efter nya vilkoren.)	Resterande räntor å lån, hvilkas motsvarande lä- genheter egas af Föreningen. (Efter gamla vilkoren.)	Resterande räntor å lån, hvilkas motsvarande lä- genheter egas af Föreningen. (Efter nya vilkoren.)
Uleåborg	6,643: 73.	647: 71.	29,706: —	2,502: —
Åbo	5,363: 30.	12,009: 25.	10,854: —	1,416: —
Tavastehus	1,740: —	4,201: 37.	4,182: —	6,240: —
Kuopio	15,557: 95.	6,825: 99.	36,364: 49.	5,052: —
Wiborg	37,026: —	20,849: 61.	672: —	660: —
Nyland	3,439: 14.	4,152: 53.	3,380: —	2,322: —
S:t Michel	5,327: 95.	5,320: 39.	16,716: —	2,988: —
Wasa	15,690: 43.	8,097: 47.	20,484: —	2,904: —
	90,788: 50.	62,104: 32.	122,358: 49.	24,084: —

Totala beloppet af utestående ränterester och dess fördelning på länen inhemtas af följande förteckningar:

Resterande räntor å lån på lägenheter, hvilka numera egas af Föreningen, uppgå till:

i Uleåborgs län	<i>Små.</i> 121,370: 17.
i Åbo län	" 40,638: —
i Tavastehus län	" 33,381: 35.
i Kuopio län	" 149,509: 3.
i Wiborgs län	" 4,818: —
i Nylands län	" 15,678: 48.
i S:t Michels län	" 66,948: 9.
i Wasa län	" 73,799: 52.
	<i>Små.</i> 506,142: 64.

Resterande räntor å lån på lägenheter, hvilka fortfarande egas af låntagarena, uppgå till:

i Uleåborgs län	<i>Små.</i> 16,471: 74.
i Åbo län	" 24,260: 55.
	Transport <i>Små.</i> 40,732: 29.

Transport	<i>Fmy.</i>	40,732:	29.
i Tavastehus län	<i>Fmy.</i>	9,239:	62.
i Kuopio län	"	45,950:	35.
i Wiborgs län	"	59,316:	9.
i Nylands län	"	13,175:	67.
i S:t Michels län	"	13,858:	19.
i Wasa län	"	33,393:	83.
		<u><i>Fmy.</i> 215,666:</u>	<u>4.</u>

Beloppet af Föreningens utestående lån efter afdrag af skedd amortering utgör: å lån efter gamla lånevilkoren	<i>Fmy.</i>	9,136,307:	15.
å lån efter nya lånevilkoren		8,438,160:	52.
		<u><i>Fmy.</i> 17,574,467:</u>	<u>67.</u>

Den 31 December 1869 utgjorde antalet af utgifna amorteringslån 2,247 till ett ursprungligt kapitalbelopp af 18,310,460 mark mot 2,242 lån och kapitalbelopp 18,473,210 mark vid slutet af år 1868.

Af dessa lån belöpte sig:

på Nylands län	176 lån	2,902,800.
" Åbo och Björneborgs län	142 "	2,399,000.
" Wasa län	636 "	2,657,960.
" Tavastehus län	137 "	2,187,100.
" S:t Michels län	290 "	1,851,900.
" Wiborgs län	81 "	2,330,000.
" Kuopio län	542 "	2,961,200.
" Uleåborgs län	243 "	1,020,500.
	<u>Antal 2,247 lån</u>	<u><i>Fmy.</i> 18,310,460.</u>

hvilket lemnar ett medeltal för lån

inom Nylands län	16,493.
" Åbo och Björneborgs län	16,894.
" Wasa län	4,179.
" Tavastehus län	15,964.
" S:t Michels län	6,386.
" Wiborgs län	28,765.
" Kuopio län	5,463.
" Uleåborgs län	4,200.

ensstämmelse med det genom amortering reducerade, än med det ursprungliga lånet. Men då lånen utestått endast 5 till 8 år motsvarar denna kapitalreduktion på långt när icke den förhöjda räntan.

De för lånen pantförskrifna jordegdomarnes taxerade fastighetsvärde uppgick till 55 513 520 mark 86 penni.

Åtskilligt af, hvad man i offentlig skrift sett yttras om Hypoteksföreningen och hypotekslånens inflytande på landets jordbruk, förtjenar väl icke bemötas. Men vid en återblick på de senast förgångna åren torde det lätt medgifvas, att Föreningens verksamhet svårligen kunnat vidtaga i en tidpunkt, mindre egnad att göra densamma för jordbruket fruktbarande. Ty om äfven flertalet af låntagare mindre afsett att förskaffa sig kapital för nödiga förbättringar, till hvilkas utförande också insigter hos låntagare bland allmogen saknats, eller till nyodlingar, till hvilka dock håg och erfarenhet äro allmännare spridda, utan lånen upptagits förnämligast för att omsätta äldre skulder, skulle utan tvifvel den trygghet, denna omsättning för dem medfört, under lyckligare förhållanden hafva kraftigt bidragit till det allmänna väståndets höjande. Men då jordbrukaren af de hårda åren tvingades att för sitt och de sinas nödtorftiga uppehälle göra nya skulder, måste härigenom nyttan af sagde omsättning mer eller mindre upphävas. Skulle dock all den skuld, som till hypotekslån omsattes, såsom derförinnan händelsen för det mesta var, hafva berott af enskilda långifvares kraf, skulle utan tvifvel antalet af de jordegare, som nu nödtvunget gått från hus och hem, hafva blifvit mångdubbelt större. Det hade kanske varit önskligt, att Föreningen kunnat disponera ett större kapital, för att efter sorgfällig pröfning kunna lemna anstånd med räntebetalning åt ännu flere låntagare, än dem, som nu kommit i åtnjutande deraf, hvilkas till Extralån omsatta ränterester dock uppgått till 183 000 mark. Men redan tryggheten mot uppsägning af kapitalet, endast räntan derå blifvit ordentligen inbetald, har utan tvifvel räddat hundradetal idoga jordbrukare från undergång. Antagligt är också, att af de lån, som utgåfvos 1865 och 1866 någon del blifvit använd till uppköp af föda och utsäde, samt till betalande af tidigare iråkad skuld för samma ändamål. Och öfverhufvud torde icke böra förbises, att de 9 miljoner mark, Föreningen 1865 indrog från utlandet, lemnade ett betydligt tillskott till de 15 miljoner, hvilka under samma år gingo ur landet för import af mjöl och säd.

Att missbruk förekommit, och de upplånade medlen af mången blifvit illa använda eller hos mången föranledt mindre sparsamhet, än hvad nöden eljest skulle framtingat, sådant kan icke med billighet läggas Föreningens verksamhet till last. Antalet af de lägenheter, Föreningen nödgats öfvertaga, har visserligen varit oerhördt stort. Men, såsom redan anförts, torde en icke ringa del af deras innehafvare, redan då lånen af dem upptogos, hafva varit så ruinerade, att de icke ens hade för afsigt, att genom räntans erläggande bibehålla de för dem intecknade lägenheterna.

Någon uppmärksamhet i här ifrågavarande afseende synes beloppet af den för försummad räntebetalning stadgade straffräntan påkalla. I hvarje låneanstalt, hvilken såsom Hypoteksföreningen är en association mellan låntagarena sjelfva, som icke beräknar högre utlåningsränta, än att den jemnt betäcker upplåningsräntan, är det nödvändigt, att den förra på stadgad tid prompt inbetalas. Straffräntan får icke afse endast betäckandet af kostnaden för de medel, Föreningen kan nödgas låna, då dess utlåningsräntor icke inflyta. Ty behovet kunde blifva så stort,

- att anskaffandet af medel till dess fyllande blefve omöjligt. Straffröntan måste derföre vara så hög, att den betydliga förlust låntagaren eljest kommer att lida, tvingar honom till ordentlig räntebetaling. Under vanliga förhållanden kan det nu stadgade beloppet af 3 procent på lånekapitalet derföre hafva skäl för sig. Men under tider af allmän nöd blir en sammanlagd ränta af $8 \frac{1}{4}$ à $8 \frac{3}{4}$ procent betungande för låntagare, hvilka utan eget förvållande blifvit urståndsatta att uppfylla sin förbindelse. Kanske kunde och borde med fästadt afseende härpå straffröntans belopp nedsättas. Det bör likväl ihågkommas, att straffröntan utgör 3 procent endast af återstående lånekapital, hvarföre den mot lånetidens slut kommer att nedgå till en obetydlighet. Men isynnerhet skulle nödställda låntagare beredas en stor lättnad, om skeende inbetalningar alltid skulle afföras på resterande ordinarie räntor, och straffröntan tills vidare uppdebiteras, mot hvilket förfarande också intet annat hinder synes förefinnas, än att Föreningen skulle blottställas för att, om låntagaren gör konkurs, gå straffröntan förlustig. I sådan händelse borde dock lånen kunna utsökas äfven för resterande hopade straffröntor.
- 20 Direktionen har ansett sig skyldig, att i sammanhang med årsberättelsen yttra sig äfven angående möjligheten och lämpligheten af en ökad utlåning, hvarom fråga varit vid särskilda bolagsstämmor.
- Det belopp af ungefär 17 600 000 mark, som Hypoteksföreningen för närvarande har utlånat, torde i sjelfva verket uppgå till ett ringa procenttal af jordegendomens i landet penningevärde. De sednaste årens erfarenhet har också bäst visat, huru betydlig jordegarenes skuldsättning hos enskilda, synnerligast hos personer bland allmoden sjelf ännu är; och det är väl känt, huru tryckande sådane skulder äro. Amorteringslån utöfver de hos Hypoteksföreningen finnas inga andra,
- 30 än de ur Primitiva fonden i Finlands Bank, ungefär $3 \frac{1}{2}$ miljon mark. För öfrigt har jordbrukaren haft någon tillgång till stående in-teckningslån ur särskilda allmänna kassor. Men äfven den torde numera vara förminskad, sedan flera af dessa föredraga att nedlägga sitt kapital i räntebärande obligationer.
- För afgjort torde derföre få antagas, att behof af amorteringslån för jordbrukare förefinnes. Och å andra sidan vittnar den begärlighet, hvarmed Hypoteksföreningens 5 procents obligationer eftersökas, och den kurs, som för dem noteras, att en försigtig emission af dylika obligationer skulle möta afnämare.
- 40 Men härvid torde äfven andra omständigheter böra komma i betraktande.
- Sedan Finlands Bank numera funnit sig föranledd att nedsätta sin utlåningsränta och Föreningsbanken i Finland följt detta exempel samt tillika nedsatt sin depositionsränta, bör det mot ses, att tillgången till lån mot in-teckning i fastighet öfverhufvud skall ökas. Det får icke heller förbises, hvad äfven säkra underrättelser gifva vid handen, att allmogen, ovan vid den punktliga räntebetaling, som för en Hypoteksförenings bestånd utgör en nödvändigt vilkor, mångenstädes betraktar lån ur Hypoteksföreningen med en viss farhåga. För säkert kan
- 50 derföre icke antagas, att sådane lån skulle för närvarande med någon stor begärlighet sökas af solida låntagare.
- Men det kan också på andra skäl sättas i fråga, huruvida närvarande tidpunkt vore rätt vald för ökad utlåning. Väl är det sannt, att sådane olyckor som missvestår framkalla stort penningbehof. Men detta är endast teporärt och försvinner åter, då rikare skördar ersätta de lidna

förlusterna. Deremot sökas kapitaler på längre tid, då ett större välstånd manar till ökad produktion. Och endast under sådana tidpunkter kan ett penninginstitut med någon säkerhet förskjuta kapital. Det synes därför, som om äfven Hypoteksföreningen borde afvakta en sådan tidpunkt, med andra ord afvakta, att jordbruket i landet något repat sig, för att kunna utlåna med större säkerhet för återbetalning och med grundadt hopp att genom utlåningen verkligen gagna landets jordbrukare.

Åtminstone synes det välbetänkt, att utlåningen, om sådan för närvarande skall ifrågakomma, må ske endast till mindre belopp och med iakttagande af största urval och försigtighet. 10

Fäster man vidare tillbörlig uppmärksamhet på förhållandet med jordegendomen i landet, torde det kunna ifrågasättas, om amorteringslån på 40 till 50 år verkligen äro för flertalet låntagare behöfliga och nyttiga. Jorden är så delad, att hemmanslotter lösas för 1 000 mark och deras medelpris öfver hela landet torde icke kunna skattas högre, än till 5 000 å 6 000 mark. Men för brukandet af en sådan lägenhet är innehafvarens eget arbete näst ett års skörd i förlag snart sagdt det enda behöfliga kapitalet. Endast för större nyodling, det vill i vårt land säga kärrodling, kan han behöfva låna kapital, hvilket, om det icke är honom ersatt inom 10 år, aldrig ersättes. Lån på längre tid behöfva sådana jordbrukare vanligast för hemmansköp eller för utlösen till samarfva. De många exempel, som i alla landsorter förekomma, af hemmansegare, hvilka börjat, som man säger, med två toma händer och likväl besitta hemmanet utan skuld, synes bevisa, att en sådan lägenhets pris kan med arbetsamhet och drift lösas inom icke alltför lång tid. Och få torde äfven de personer af duglighet bland allmogen vara, som tilltråda ett hemman utan afsigt och hopp att före sin död betala den del af köpeskillingen, de nödgats låna, hvilket mål äfven vanligen vinnes inom kortare eller längre tid, allteftersom sträfvandet gynnas eller hämmas af årsvext och andra förhållanden. 20 30

Det torde därför få antagas, att en betalningstid af 20 till 25 år borde fullkomligt motsvara det stora flertalet jordbrukares behof. Tilläggas kan, att deremot lån på 50 år äro egnade att minska en låntagares håg och lust att tidigare frigöra sig från sin skuld.

På anförda skäl kan det ifrågasättas, huruvida icke lån åtminstone åt mindre lägenhetsinnehafvare borde utgifvas endast på kortare tid. Öfverhufvud amorteras ett lån på 25 år genom en annuitet af 7 1/10 procent hvaraf 5 procent såsom ränta och 2 1/10 procent amortissement. Men då Hypoteksföreningen i lyckligaste fall icke torde kunna påräkna att erhålla penningar till 5 procent med mindre kapitalrabatt än 10 procent, samt någon afgift för förvaltningskostnad måste ifrågakomma, så lærer det blifva ogörligt att utlåna till lägre ränta än 5 1/4 procent plus förvaltningsbidrag 1/4 procent. Det skulle troligen blifva nödvändigt att beräkna detta bidrag något litet högre för att godtgöra oundviklig ränteförlust vid låneomsättningar. Men sådan ränta skulle erfordras årligt amortissement af 2 procent, in summa 7 1/2 procent. Anses det, att någon lättnad borde de första 2 å 3 åren beredas låntagaren genom erläggande af t. ex. endast 5 1/4 procent, borde amortissementet beräknas för 22 å 23 år med 2 1/2 å 2 1/3 procent. 40 50

Men ett sådant utlåningssätt synes fordra en annan ordning för lägenheternas uppskattning och framförallt friare pröfningsrätt för Länekomiteer och Direktionen. Vid lån på kortare tid har man goda skäl att afse äfven låntagarens personlighet, hans redbarhet och drift.

Åt blifvande Bolagsstämma öfverlemnas att egna denna framställ-

ning sådan uppmärksamhet, densamma må pröfvas förtjena, och att besluta, huruvida någon åtgärd till förändringar i Reglementet med afseende på ifrågavarande angelägenhet kan anses vara påkallad.

Under årets lopp har i Direktionens sammansättning ingen annan förändring egt rum, än den att, sedan Hofrättsrådet A. Brunou afsagt sig ledamotskapet i densamma, f. d. Senator J. W. Snellman, som af Bolagsstämman den 5 Juni i hans ställe i Direktionen invaldes, af Direktionen blifvit utsedd till Ordförande och verkställande Direktör, i följd hvaraf Direktionen jemte honom utgöres af Öfverdirektören 10 Baron Rabbe Wrede, Bergsintendenten Magister W. Brehmer, Assessorn F. Krogius och Referendariesekreteraren Baron V. de la Chapelle såsom ledamöter; hvarjemte Assessor Krogius tillika bestridt ombudsmansbefattningen vid Föreningen.

Inlösta obligationer och kuponer öfverlemnas till Herrar Revisorer, för att med dem förfara i enlighet med stadgandet i § 37 af Föreningens Reglemente. Helsingfors, den 31 December 1869.

Direktionen.

Öfver den af undertecknade, i egenskap af revisorer, verkställda 20 granskning af Finlands Hypoteksföreningens förvaltning och räkenskaper under året 1869 få vi afgifva följande

Berättelse.

1:o Emot kassaboken, som genomgicks och jemfördes med deri återopade verifikationer, förekom icke något skäl till anmärkning.

2:o Likadeles funnos kassaboken för länekomiteerne, afräknings-, 30 amorterings- och obligationsböckerna samt läne-amorteringsjournal och hufvudboken förda med noggrannhet och omsorg, hvarföre och sedan numera i tablån öfver föreningens ställning vid redogörelseårets slut upptagits till huru stort belopp lån, räntor m. m. innestå i föreningens lägenheter och en måhända nödig tydlighet derigenom vunnits, något skäl till anmärkning emot dessa räkenskaper ej heller förekommer.

3:o Alla inlösta, afstemplade och makulerade såväl inhemska som utländska läneobligationer och kuponger uppräknades, kontrollerades och förseglades med revisorernes sigill; och utgjorde beloppet deraf:

	Inhemska obligationer	Fmk. 89 500:-
	Räntekuponger	» 442 287:50
	Utländska obligationer Thaler	14 800:-
40	Räntekuponger	» 129 224: 7 gr. 6 pf.

hvilka, i enlighet med det för föreningen gällande Reglemente, öfverlemnas till näst sammanträdande Bolagsstämman, för att derom vidare besluta.

4:o De i Direktionens vård befintliga dels inlösta dels ännu icke utgifne obligationer uppgingo vid uppräknningen till ett nominelt belopp af 1 571 600 mark, och utklippes de å dessa obligationer förfallna räntekuponger samt förseglades i tre skilda omslag.

5:o Låne och säkerhetshandlingarne förvarade i brandfria hvalf och kassaskåp, genomgingos; och befunnos ibland de till extra länefonden 50 hörande lån väl åtskilliga vara utgifna endast emot låntagarens personella säkerhet, men som detta, af revisorerne anmärkta förhållande, enligt meddelad upplysning, inträffbar blott med sådane lån, som uppkommit vid försäljning af föreningens lägenheter och hvilka försäljningar derigenom i betydlig mon underlättats och en måhända större förlust undvikits, vilja revisorerne nu endast påpeka detta

förhållande, utan att någon anmärkning föränledes hvarken deraf eller i anledning af hvad i öfrigt emot denna fonds förvaltning förekommit, såvida den åtgärd, som med lånen N:ris 38 och 138 ansetts nödvändig, under revisionens fortgång vidtagits och nöjaktig förklaring i öfrigt blifvit afgifven.

Af Direktionens afgifna berättelse framgår, att föreningen vid årets utgång innehåft 429 lägenheter, belånade ursprungligen med 2 480 200 mark. Då man till denna, genom amortisering väl något minskade summa, lägger räntor, förvaltnings och andra kostnader uppstår ett belopp, uppgående till omkring 3 300 000 mark, hvilken summa således utgör det belopp, hvartill föreningens lägenheter vid årets utgång stodo.

10

Den betydliga del af föreningens säkerhet som sålunda ligger i den inköpta jorden, har ledt revisorerne på den tanke, att en i Direktionens berättelse ingående kort relation om sättet för dessa jordegendoms förvaltning m. m. kunnat vara af intresse för en blifvande Bolagsstämma.

För revisorerne åtgår mycken illa betald tid, för att inkomma i den för en så beskaffad låneinrättning som Hypoteksföreningen nödiga, vidlyftiga bokföring, hvilken olägenhet i betydlig mon skulle afhjelpas derigenom, att revisorerne kunde väljas för tvenne år, då, sedan en revisor första året genom lottning afgått, af den kvarblifvande den nödiga insigten sålunda redan vore inhemtad.

20

Då i öfrigt några skäl till anmärkningar icke af oss kunnat finnas, få vi hos den blifvande Bolagsstämman förorda Direktionen och dess tjänstemän till erhållande af decharge för detta räkenskapsår.

Helsingfors, den 23 April 1870.

Herman Adlercreutz.

Gustaf Brandt.

30

7 TAL VID FINSKA PRESSENS SEKULARFEST

Hufvudstadsbladet n:o 14, 18.I 1871

»Vid fullgörandet af det uppdrag, jag erhållit, sätter mig redan början i förlägenhet. Jag borde kanske, för att påkalla några ögonblicks uppmärksamhet, börja med adressen: »Mine Herrar!» Men vi äro lycklige att se också damer genom sin närvaro försköna denna fest. Och jag befinner mig förlägen för att adressera mig äfven till dem, emedan ämnet föga erbjuder och framställningen föga torde förtjena deras uppmärksamhet.

40

Vore vi än lyckligare, att nämligen lefva ett århundrade framåt, år 1971, ja då vore det helt annat. Ty då kunde vi vänta, att det täcka könet skulle taga sin plats vid rådsbordet, på taburetterna, för att tala i en litet högre stil, uti representantkamrarnes talarestolar, vid tidningsredaktionernas byråer; då naturligtvis skulle jag också blifva befriad från all förlägenhet, ty någon af damerna skulle då intaga denna plats. Men vid tanken på denna lyckliga framtid, och då jag besinnar, att den skriftliga och tryckta pressen alltid haft en bundsförvandt för sina väsendtliga sträfvan: nyheter och kritik, uti det täcka könets älskvärda mundtliga biträde, måste jag likväl i all ödmjukhet taga mig friheten att adressera mig till: Mina damer och herrar!

50

Mitt herrskap!

Ett århundrade, lär oss historien, är en kort tid i folkens tillvaro. Men