

Sp.

46. Tillaga til þingsályktunar

[45. mál]

um stefnumörkun í húsnæðismálum.

Flm.: Halldór Blöndal, Friðrik Sophusson, Salome Porkelsdóttir, Birgir Ísl. Gunnarsson, Eyjólfur Konráð Jónsson, Jósef H. Þorgeirsson, Matthías Bjarnason, Guðmundur Karlsson, Eggert Haukdal, Egill Jónsson, Lárus Jónsson, Pétur Sigurðsson.

Alþingi ályktar að sú stefna verði lögð til grundvallar í húsnæðismálum, að sérhverri fjölskyldu verði gert kleift að eignast og búa í eigin húsnæði. Til að því markmiði verði náð og til að auka hagkvæmni við stjórn húsnæðismála er nauðsynlegt að eftirfarandi aðgerðir verði framkvæmdar:

1. Stefnt verði að 80% lánsfjármögnun fyrstu íbúðar á næstu 5 árum. Á árinu 1983 láni Byggingarsjóður ríkisins 25% byggingarkostnaðar staðalíbúðar til þeirra sem eru að byggja eða kaupa í fyrsta sinn.
2. Lánstími verði lengdur í 42 ár. Frá ákvörðun lánsfjárhæðar til útborgunar verði láns hlutar látnir fylgja verðbreytingum í samræmi við byggingarvísitölu.
3. Lán til þeirra, sem byggja eða kaupa í fyrsta sinn, verði með hagstæðari lánskjörum en önnur lán.
4. Leitað verði eftir frjálsum samstarfi við lífeyrissjóði í landinu um fjármögnun húsnæðislána.
5. Framlög ríkissjóðs til Byggingarsjóðs verði ekki minni en sem svarar einu launaskattstigi.
6. Lánshlutfall í félagslegum byggingum verði lækkað í 80%. Heimilt er þó að lána 90% af byggingarkostnaði ef um sérstaklega erfiðar fjárhagsástæður lánþega er að ræða.
7. Teknir verði upp verðtryggðir bundnir reikningar í bönkum, sem veittu rétt til samsvarandi frádráttar frá tekjuskatti og skyldusparnaðurinn og gæfu rétt til 10—15 ára láns til íbúðarbyggingar eftir 3—5 ára sparnað sem næmi allt að 15% af tekjum. Slíkt fjármagnsstreymi hefði ekki áhrif á bindiskyldu í Seðlabanka Íslands.
8. Sérstakt átak verði gert í byggingu þjónustuíbúða og verndaðra þjónustuíbúða fyrir aldraða og fatlaða. Einnig verði sérstaklega athugað hvernig hægt sé að koma til móts við þá sem eiga íbúðir fyrir, en vilja byggja sérhannaðar íbúðir fyrir aldraða og þurfa á lánsfjármagni að halda í stuttan tíma.
9. Heimilaðar verði lánveitingar til einstaklinga og félaga til byggingar leigusíbúða.
10. Taka þarf lög in um húsaleigusamninga til endurskoðunar þegar í stað og breyta þeim þannig að þau hamli ekki leigusölu og að hvorki hallist á rétt leigutaka né leigusala.
11. Komið verði til móts við þá aðila sem þurfa að framkvæma meiri háttar endurnýjun og viðgerð á íbúðarhúsnæði.
12. Starfsemi Húsnæðisstofnunar ríkisins verði tekin til gagngerðrar endurskoðunar. Tæknideild stofnunarinnar verði lögð niður.
13. Kannaðar verði leiðir til þess að lækka byggingarkostnað, m. a. með lækkun aðflutningsgjalda á byggingarefni, lækkun launaskatts og aðstöðugjalds.
14. Endurskoða þarf löggjöf um byggingarsamvinnufélög.

Greinargerð.

Á síðustu árum hefur orðið mjög mikill samdráttur í byggingu íbúðarhúsnæðis á vegum einstaklinga og einnig ef litið er á heildarbyggingamagn. Greinilegt er að ungt fólk hefur orðið harðast úti og möguleikar þess á því að eignast sína fyrstu íbúð minnkað stórlega. Þetta á bæði við um kaup og byggingu húsnæðis.

Orsakir þessa mikla samdráttar eru vafalaust margvíslegar. Lóðaskortur sveitarfélaga kemur þar til, en einkum þó sá fjármagnsskortur sem verið hefur hjá Byggingarsjóði ríkisins, en flestir lánaflokkar hafa verið skornir verulega niður. Segja má að þetta ástand sé furðulegt ef tekið er mið af því, hve mikil áhersla hefur verið lögð á að ná upp sterkum fjármögnunarsjóði varðandi íbúðarhúsnæði. Því er full ástæða til að taka þar sérstaklega til hendi og snúa þróun þessara mála í rétta átt.

Vegna þeirra miklu breytinga, sem orðið hafa á fjármagnsmöguleikum þess fólks sem er að byggja eða kaupa sína fyrstu íbúð, er nauðsynlegt að sem fyrst geti heildarlán til þessara aðila orðið sem næst 80% af raunverulegum byggingarkostnaði eða íbúðarverði. Þegar sérstaklega stendur á geta þessi ákvæði átt við þá sem hafa af einhverjum ástæðum misst íbúðir sínar og standa uppi eignalausir eða eignalitlir. Að sjálfsgöðu ber að líta á alla lánsmöguleika sem viðkomandi aðili á, bæði hjá lífeyrissjóðum, bönkum og húsnæðislánakerfinu. Mjög brýnt er þó að Byggingarsjóður ríkisins geti strax hækkað lán sín verulega frá því sem nú er, og er sú hækkun, sem hér er sett fram, lágmark að okkar mati, eða um 50% hækkun á því hlutfalli sem nú er lánað af staðalíbúðarverði. Lán til kaupa á eldri íbúðum eru 50% af almennu nýbyggingarláni. Hér er því lagt til að mjög veruleg hækkun verði á þessum lánaflakki hjá þeim sem eru að eignast sína fyrstu íbúð. Samhliða hækkun lána þarf að koma til lenging lánstíma til þess að létta greiðslubyrði lántakenda. Þó væri eðlilegt að heimild væri í skuldabréfum til greiðslu á styttri tíma ef viðkomandi óskaði eftir slíku. Lán Byggingarsjóðs er talið vera um 17% af kostnaði staðalíbúðar. Þá er einungis miðað við það tímamark sem hús verður fokhelt á, en þá binst lánsupphæð við fasta krónutölu þó svo að lánið sé ekki greitt út fyrir en löngu seinna. Fyrsti hluti er nú greiddur eftir 3 mánuði, annar hluti eftir 9 mánuði og sá þriðji og síðasti eftir 15 mánuði frá því að hús verður fokhelt. Það liggur nokkuð ljóst fyrir, að á þeim tíma sem 50—60% verðbólga geisar skerðast allverulega þeir lánshlutar sem greiddir eru út sem föst krónutala mörgum mánuðum eftir að fasta talan er ákveðin, enda mun nú vera svo komið að almennt lán sé ekki nema um 12% af raunverulegum byggingarkostnaði staðalíbúðar. Því teljum við nauðsynlegt að verðtryggja lánshlutana miðað við byggingarvísitölu.

Á síðustu árum hafa lánskjaravísitala og vísitala kauptaxta þróast í ólíkar áttir. Hækkun lánskjaravísitölu hefur orðið miklu meiri og því gert greiðslubyrði lántakenda óeðlilega mikla. Því er ástæða til að skoða lánskjör þeirra, sem eru að byggja eða kaupa í fyrsta sinn, með hliðsjón af framangreindum orsökum.

Gert er ráð fyrir því, að leitað verði eftir frjálsum samstarfi við lífeyrissjóði um fjármögnun húsnæðismála. Reynslan hefur sýnt að sú lögbinding á framlögum lífeyrissjóðanna, sem við höfum búið við, hefur reynst illa, en ástæða er til að ætla að meiri árangur náist í frjálsum samstarfi.

Telja má að þær breytingar á húsnæðislögunum, sem hér er gert ráð fyrir, kosti Byggingarsjóð ríkisins rúmlega 50 millj. kr. Til þess að mæta því er lagt til að framlög ríkissjóðs til Byggingarsjóðs verði ekki minni en sem nemur einu launaskattsstigi á næsta ári, sem þýddi

tekjuaukningu fyrir Byggingarsjóð í kringum 70—80 millj. kr. Vegna þeirrar erfiðu fjárhagsstöðu, sem Byggingarsjóður er í nú og skapast hefur vegna fjársveltis seinustu ára, er nauðsynlegt að gera ráð fyrir sérstakri aukafjárveitingu á fjárlögum næsta árs til að rétta sjóðinn af og gera honum kleift að standa við skuldbindingar sínar. Æskilegt hefði verið að stíga stærra skref í húsnæðismálunum strax, en þær erfiðu kringumstæður, sem nú eru í efnahagsmálunum, valda því, að það er ekki raunhæft.

Árið 1964 var ákveðið í samráði við verkalýðshreyfinguna og vinnuveitendur í tengslum við lausn á vinnudeilu að 1% launaskattur skyldi renna til Byggingarsjóðs ríkisins. Síðar var launaskatturinn hækkaður upp í 2% og naut Byggingarsjóður þess að hluta fram til ársins 1980. Þá var það óheillaskref stigið að svipta Byggingarsjóð þessum fasta tekjstofni, en ætla honum í staðinn beint framlag á fjárlögum. Það hefur aftur valdið því, að hlutur hans hefur verið skertur verulega, sem glöggt sést á því, að á yfirstandandi ári renna til Byggingarsjóðs samkv. fjárlögum 53.8 millj. kr., en 1% af launaskatti er í kringum 130 millj. kr.

Gert er ráð fyrir því að lækka lánshlutfall í félagslegum byggingum úr 90% í 80% sem almenna reglu. Þó er gert ráð fyrir að lána þeim lánþegum, sem búa við sérstaklega erfiðar fjárhagsástandur, 90% af byggingarkostnaði svo sem verið hefur. Þetta er eðlilegt ákvæði, enda verður vel fyrir þeim séð sem verst eru staddir.

Reynslan hefur sýnt að hinn lögbundni skyldusparnaður hefur ekki skilað því fjármagni í Byggingarsjóð sem hann gerði í upphafi og búist hafði verið við. Í lánsfjáráætlun Byggingarsjóðs var þannig gert ráð fyrir að skyldusparnaðurinn skilaði um 20 millj. kr., en nú eru horfur á að þessi fjárhæð verði mun meiri eða um 32 millj. kr. Þessari aukningu valda betri ávöxtunarkjör en áður. Ungt fólk, sem stofnað hefur til hjúskapar eða er við nám, er undanþegið skyldusparnaði. Okkur þykir rétt að örva það til frjáls sparnaðar, svo og þá sem falla undir skyldusparnaðinn, og leggjum því til að í bönkum verði opnaðir sérstakir verðtryggðir reikningar sem veittu rétt til samsvarandi frádráttar frá tekjuskatti og skyldusparnaðurinn gerir nú. Slíkir innleggjendur fengju sjálfkrafa rétt til 15 ára láns til íbúðabyggingar eftir þriggja til fimm ára sparnað sem næmi allt að 15% af tekjum. Frjáls sparnaður af þessu tagi hefur uppeldislegt gildi og er til þess fallinn að auka virðingu æskufólks fyrir fjármunum. Hann krefst frumkvæðis frá viðkomandi og knýr hann til ráðdeildar og fyrirhyggju.

Gert er ráð fyrir að slíkt fjármagnsstreymi skuli ekki hafa áhrif á bindiskyldu í Seðlabanka Íslands, sem að sjálfsögðu væri óeðlilegt.

Sérstakt átak þarf að gera í húsnæðismálum aldraðra og fatlaðra. Gert er ráð fyrir að sjálfseignarstofnanir, ríki og sveitarfélög haldi áfram byggingu og rekstri slíkra stofnana svo sem verið hefur. En jafnframt er nauðsynlegt að ráðist verði í byggingu á þjónustuíbúðum og vernduðum þjónustuíbúðum fyrir aldrað fólk eða öryrkja. Algengt er að aldrað fólk búi lengur en það óskar sjálft í sínum gömlu einbýlishúsum eða stóru íbúðum vegna þess að það á ekki vól á öðru minna við sitt hæfi með þægilegum hætti. Það þarf þess vegna að örva þá byggingarstarfsemi á frjálsum markaði sem beinist að því að reisa sérhannaðar íbúðir fyrir aldraða. Í þingsályktunartillögunni er gert ráð fyrir að sérstöku lánsfjármagni verði varið í þessu skyni til þess að veita fyrirgreiðslu í stuttan tíma. Eðlilegt er að slík lánsfyrirgreiðsla falli undir hið almenna bankakerfi. Slík starfsemi hefur mikinn þjóðfélagslegan sparnað í för með sér, eins og glöggt má sjá af því, að 13 íbúða fjölbýlishús fyrir aldrað fólk gæti oft og tíðum losað 13 jafnmörg einbýlishús og sparað þannig verulega fjármuni í gatnagerð, holræsagerð og öðru sem til þarf. Hér er gert ráð fyrir að binda umtalsvert fé hjá bönkunum til 3—4 ára í þessu skyni, sem er veruleg skerðing á ráðstöfunarfé þeirra. Sjálfsagt er að því verði mætt með því að létta á bindiskyldu þeirra í Seðlabankanum.

Að sjálfsgöðu verður sú leið að vera opin í húsnæðismálakerfinu, að tvær kynslóðir geti búið saman í nábýli, þannig að tveim íbúðum sé svo fyrir komið að aldraðir foreldrar geti búið hjá börnum sínum þar sem slíks er óskað.

Reynslan hefur sýnt að nokkur fjöldi fólks vill heldur búa í leiguíbúð en ráðast í kaup á eigin íbúð. Þá hafa einstaklingar og fyrirtæki jafnan þörf fyrir leiguíbúðir til skamms tíma. Óhyggilegt væri að svara þessari eftirspurn einungis með þeim hætti, að þorri leiguíbúða yrði í framtíðinni í eigu opinberra aðila, ríkis eða sveitarfélaga. Sú tilhneiging er rík hjá mörgum að umgangast slíkar íbúðir af kæruleysi, og allt of oft hefur hent að þær hafa drabbast niður. Það er þess vegna hagkvæmt fyrir þjóðfélagið í heild að einstaklingar eða fyrirtæki, svo sem tryggingarfyrirtæki, hefji rekstur leiguíbúða svo sem er í nágrennalöndum okkar.

Það er að sjálfsgöðu nauðsynlegt að halda vel við því húsnæði sem til er í landinu. Með síðustu skattalögum var horfið frá því, að viðhald á íbúðarhúsnæði væri frádráttarbært. Það var mjög vafasamt skref, sérstaklega þegar um meiri háttar viðgerðir eða endurbætur væri að ræða, eins og t. d. skemmdir af völdum alkálíefnahvarfs í sementi. Slíkar skemmdir eru talsvert útbreiddar, sérstaklega á Reykjavíkursvæðinu, og er þar um verulegan kostnað að ræða fyrir húseigendur og vaxandi eftir því sem lengur dregst að bregðast við vandanum. Þetta er því spurning um varðveislu verðmæta fremur en ívilnun fyrir viðkomandi húseiganda sem í flestum tilvikum á enga sök á þeim skemmdum sem orðið hafa á húseign hans. Þá vegur það þungt í þessu sambandi, að slík frádráttarbærni ylli því, að tekjur skiluðu sér betur til skatts en nú. Vitað er að mjög mikið er um það, að viðgerðir á mannvirkjum eru ekki gefnar upp til skatts þar sem greiðandi hefur engan hag af því. Hér er því um það að ræða að uppræta skattsvik í þjóðfélaginu. Nauðsynlegt er að rýmka lánskilyrði og hækka lán til viðhalds og endurbóta.

Mikið er um það rætt, að nauðsynlegt sé að auka sparnað og aðhald í ríkisrekstrinum, en minna hefur orðið úr efndum. Hér er gert ráð fyrir því, að starfsemi Húsnæðisstofnunar ríkisins verði tekin til gagngerðrar endurskoðunar með það fyrir augum að lán til húsbýggjenda verði sem allra mest í höndum almennra lánastofnana, enda nægur mannaflí í bönkunum til að anna þeirri viðbót og auk þess hagræði fyrir lántakendur. Þá er lagt til að tæknideild stofnunarinnar verði lögð niður í núverandi mynd.

Byggingarkostnaður hefur jafnan verið mikill hér á landi, og á það m. a. rætur sínar að rekja til þess, að um óeðlileg aðflutningsgjöld er að ræða á byggingarefni, en það er nauðsynlegt að lagfæra. Þá er lagt til að launaskattur verði lækkaður svo og aðstöðugjald af byggingarstarfsemi.

Nauðsynlegt er að endurskoða löggjöf um byggingarsamvinnufélög, enda er löggjöfin orðin gömul.