

Nd.

143. Frumvarp til laga

[138. mál]

um viðbótarlán til íbúðabyggjenda og íbúðakaupenda.

Flm.: Magnús. H. Magnússon, Jóhanna Sigurðardóttir, Jón Baldvin Hannibálsson,
Jón Árm. Héðinsson, Karvel Pálmason, Sighvatur Björgvinsson.

1. gr.

Við 13. gr. laga nr. 10 frá 29. mars 1961, um Seðlabanka Íslands, með áorðnum breytingum, komi eftirfarandi

Ákvæði til bráðabirgða.

Tekinn verði upp hjá innlánsstofnunum sérstakur útlánaflokkur — viðbótarlán til íbúðabygginga og íbúðakaupa. Lán þessi skulu veitt til 20 ára og nema 300 000 kr. miðað við verðlag í desember 1982 og breytast með byggingarvísitölu ársfjórðungslega. Lánin beri fulla verðtryggingu eftir lánskjaravísitölu, 2% ársvexti og verði jafngreiðslulán (annuitet).

Lánin skulu veitt gegn fasteignaveði og skal hver sá einstaklingur, sem fengið hefur lánsvilyrði hjá Húsnæðisstofnun ríkisins, eiga rétt á fullu láni, enda komi til fullnægjandi tryggingar. Heimilt er að veita lægra lán, ef lánþegi óskar þess séstaklega í umsókn sinni.

Um framkvæmd þessa fer samkvæmt reglum, er bankastjórn Seðlabankans setur að höfðu samráði við stjórnir innlánsstofnana.

2. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. febrúar 1983.

Greinargerð.

Frumvarp þetta er svo til alveg samhljóða frumvarpi sem þingmenn Alþýðuflokksins í efri deild lögðu fram á síðasta löggjafarþingi, en fékkst þá ekki afgreitt.

Megintilgangur þess er að gefa íbúðabyggjendum og íbúðakaupendum kost á langtímaláni í stað þeirra skammtímalána sem tíðkast hafa á undanförunum árum. Með því er fólk gert kleift að fjármagna íbúðabyggingar og íbúðakaup með eðlilegri hætti en hingað til. Frumvarpið gerir ráð fyrir að viðbótarlán þessi, að upphæð 300 000 kr., komi að verulegu leyti í stað ýmiss konar skammtímalána sem eru lánþegum afar óhagstæð vegna þungrar greiðslubyrðar.

Það eru sjálfsgöð mannréttindi, að fólk geti búið í góðu húsnæði og þurfi ekki að bera kvíðboga fyrir því að standa undir eðlilegum greiðslum af húsnæði sínu. Því fer fjarri, að svo sé við núverandi aðstæður. Úr því verður að bæta. Sú aðstæða, sem allur almenningur býr við í þessum efnunum, er fyrir neðan allar hellur. Fólk er ætlað að mæta húsnæðisþörf sinni með skammtímalánum og vinnuþrældómi langt úr hófi fram.

Þegar Alþýðuflokkurinn fór með stjórn húsnæðismála, árin 1978—1980, var mörkuð stórhuga og framsækin stefna í málefnum húsnæðislánakerfisins. Stefnt var að uppbyggingu öflugra íbúðalánasjóða sem gætu á næstu árum fjármagnað, til langs tíma og með viðuráðanlegum kjörum, íbúðarhúsnæði einstaklinga og leyst um þriðjung íbúðaparfa landsmanna á félagslegum grundvelli. M. a. var stefnt að því, að almenn nýbyggingarlán Byggingarsjóðs ríkisins hækkuðu í fyrir fram ákveðnum áföngum, á eigi lengri tíma en 10 árum, í 80% byggingarkostnaðar og samsvarandi hækkun annarra lána.

Með rækilegri úttekt á húsnæðislánakerfinu og ítarlegri áætlanagerð var sýnt fram á að þessi markmið voru raunhæf og viðráðanleg væri rétt að málum staðið.

Frumvarpi því, sem Alþýðuflokkurinn lagði fram um þetta efni árið 1979, var stórspillt af stuðningsmönnum núverandi ríkisstjórnar, og undir stjórn Alþýðubandalagsins hefur íbúðalánasjóðum hnignað svo síðustu árin að jaðrar við óstjórn og skemmdarverk.

Nýbyggingarlánnum hefur fækkað langt niður fyrir það sem svarar til eðlilegrar íbúðaparfar, og raungildi lána hefur minnkað. Framkvæmdir við félagslegar íbúðabyggingar hafa dregist saman og fari svo sem fram horfir verða þær á næstu árum minni en oftast áður síðustu áratugina.

Háskalegast er þó að fjárhagsgrundvelli íbúðalánakerfisins hefur verið raskað svo að með sama áframhaldi stefnir í greiðsluþrot innan fárra ára. Sjóðirnir hafa í stóruáttum mæli verið fjármagnaðir með lánsfé í stað framlaga og eigin tekna, lánsfé sem sjóðirnir endurlána íbúðabyggjendum til lengri tíma og með lægri vöxtum en þeir þurfa sjálfir að greiða. Lengst af þessu ári hefur sjóðunum verið fleytt áfram með yfirdrætti og bráðabirgðalánnum.

Því heyrst oft haldið fram, að samdráttur í íbúðabyggingum eigi rætur að rekja til verðtryggingar á lánnum Húsnæðisstofnunar, fólk hafi ekki lengur ráð á að taka þessi lán. Þessi staðhæfing er röng. Lán Húsnæðisstofnunar hafa verið vísitölubundin í því sem næst áratug án þess að samdráttur yrði af þeim sökum. Núverandi lánskjör eru þrátt fyrir allt hin hagstæðustu sem gilt hafa um lán Húsnæðisstofnunar a. m. k. síðan árið 1974.

Samdráttur íbúðabygginga stafar þvert á móti af því fyrst og fremst, að verðgildi lána Húsnæðisstofnunar hefur rýnað og sífellt verður torveldara að afla lánsfjár með viðráðanlegum kjörum annars staðar frá. Í því sambandi verður þó að vara alvarlega við þeirri þróun, að kaupgjaldsvísitala sé skert verulega umfram lánskjöravísitölu með stórfelldum niðurgreiðslum og öðrum vísitölublekkingum samfara beinum verðbótaskerðingum. Með slíku ráðslagi er greiðsluþyrði lána í raun stóruáttum og greiðslugetu lántakenda stefnt í tvísýnu. Jóhanna Sigurðardóttir og fleiri þingmenn Alþýðuflokksins í neðri deild hafa lagt fram frumvarp til að tryggja stöðu lántakenda að þessu leyti.

Leggja verður þunga áherslu á að alger stefnubreyting verði í málefnum Húsnæðisstofnunar og byggingarsjóðanna. Hefja verður nýja sókn að þeim meginmarkmiðum sem Alþýðuflokkurinn setti fram í frumvarpi sínu árið 1979. Skila verður lánasjóðunum aftur þeim mörkuðum tekjustofnum, sem frá þeim hafa verið teknir, og endurskoða í heild fjárflyunarkerfi þeirra.

Beita verður markvisst endurkaupa- og endurbótalánnum Húsnæðisstofnunar til að auka að nýju byggð í eldri íbúðahverfum og nýta þannig betur en nú er víða gert þá miklu fjármuni sem þegar hefur verið varið til íbúðabygginga, aðstöðusköpunar og uppbyggingar á hvers konar félagslegri þjónustu þar.

Efna verður þau fyrirheit sem stjórnvöld hafa þráfaldlega gefið verkalyðshreyfingunni um aðgerðir í húsnæðismálum, en oftast hlaupið frá. Á meðan lán Byggingarsjóðs ríkisins eru jafnlág og raun ber vitni verður að veita frumbyggjendum fyrirgreiðslu umfram aðra.

Meðfylgjandi tafla sýnir meðferð núverandi ríkisstjórnar á hinu opinbera húsnæðislánakerfi. Taflan sýnir í fyrsta lagi hvað sjóðirnir hafa fengið af mörkuðum tekjustofnum (skv. nógildandi lögum um launaskatt, fyrri lögum um tekju- og eignarskatt o. fl.). Í öðru lagi sýnir taflan hver framlögin hefðu verið ef frumvarp Alþýðuflokksins frá 1979 — og forsendur þess — hefði verið samþykkt óbreytt. Í þriðja lagi sýnir taflan hvernig núverandi ríkisstjórn hefur skert framlögin til lánakerfisins, aðallega með beitingu lánsfjárlaga hverju sinni.

Allar eru tölurnar miðaðar við árið 1982 og sömu verðlagsforsendur og eru í fjárlögum þess árs.

	Markaðir tekjustofnar skv. lögum	Framlög skv. frv. Alþýðufl.	Framkvæmd núverandi ríkisstjórnar
Byggingarsjóður ríkisins			
Hluti launaskatts	222.6	222.6	53.8
Aðrir markaðir tekjustofnar	28.9	28.9	—
Viðbótarframlag ríkissjóðs	—	63.8	—
	251.5	315.3	53.8
Byggingarsjóður verkamanna			
Framlag ríkissjóðs	94.8 ¹⁾	94.8 ²⁾	104.6
Framlag sveitarsjóða	94.8	94.8	47.4
Samtals	441.1	504.9	205.8

1) Reiknað með byggingu 400 íbúða í verkamannabústaðakerfinu.

2) Þessu til viðbótar átti Byggingarsjóður ríkisins að lána helming byggingarkostnaðar verkamannabústaða.
Allar upphæðir eru í milljónum króna.

Af töflunni sést að heildarskerðing núverandi ríkisstjórnar á lögboðnum mörkuðum tekjustofnum byggingarsjóðanna er hvorki meira né minna en 53.4%. Afleiðingarnar blasa hvarvetna við.

Skv. frumvarpi Alþýðuflokksins, sem byggðist á stefnumótun ríkisstjórnar Ólafs Jóhannessonar, áttu almenn nýbyggingarlán á þessu ári (1982) að nema að lágmarki 40% brúttó byggingarkostnaðar, en eru nálægt 15% (í báðum tilvikum miðað við staðalíbúðir eins og Húsnæðisstofnun reiknar þær út).

Unnt er að halda nokkuð í horfinu um skamman tíma með síauknum lántökum til sjóðanna. Sá stóri hængur er þó á því, að tekin lán til sjóðanna eru til skemmri tíma og með hærri vöxtum en útlán þeirra. Það styttest því óðfluga í það, að öll framlög hins opinbera, eins og þau eru í dag, fari í það eitt að greiða vaxtamismun tekinna og veittra lána. Með þessu er ríkisstjórnin vitandi vits að eyðileggja hið opinbera veðlánskerfi, ekki aðeins fyrir þá sem nú eða á næstu árum þurfa á lánunum að halda, heldur einnig fyrir húsbýggjendur og húskaupendur næstu áratuga því skuldbindingar sjóðanna ná áratugi fram í tímann.

Stefna ríkisstjórnarinnar í þessum efnum veldur því, að það verður erfiðara og tekur lengri tíma en í upphafi var ætlað að gera íbúðalánasjóðina svo öfluga að þeir geti veitt húsbýggjendum og íbúðakaupendum viðunandi úrlausn.

M. a. þess vegna er þetta frumvarp flutt. Því er ætlað að freista þess að bjarga því sem bjargað verður fyrir þá sem um þessar mundir eru að byggja eða kaupa íbúðarhúsnæði.

Þetta frumvarp gerir ráð fyrir viðbótarláni úr bankakerfinu að upphæð 300 þúsund krónur og 20 ára lánstíma. Með þessu yrði lánafyrirgreiðsla bankanna vegna húsbýgginga færð í eðlilegra horf en nú er og fólki gert kleift að eignast þak yfir höfuðið án þess að sligast undir greiðsluoki skammtímalána. Sú lánsupphæð, sem íbúðabyggjendur og íbúðakaupendur ættu þannig rétt á, yrði síðan hækkuð í samræmi við byggingarvísitölu á hverjum tíma.

Þar sem hér er gert ráð fyrir viðbótarlánum úr bankakerfinu er rétt að minna á að bankakerfið hefur skyldum að gegna við alla landsmenn. Þróunin hefur hins vegar orðið sú, að stærstur hluti útlána fer til atvinnurekstrar. Leiða má að því rök, að atvinnurekendur og ríkisvald hafi betri aðstöðu til þess en almennt launafólk að þrýsta á hagsmuni sína í bankakerfinu. Þess vegna er ástæða til þess fyrir hina lýðkjörnu fulltrúa, sem skipa Alþingi, að tryggja sérstaklega hagsmuni almennings í samskiptum við bankakerfið og setja reglur um lágmarksskyldur bankakerfisins við almennt launafólk.

Réttur launafólks til lánafyrirgreiðslu í bankakerfinu helgast enn frekar af því, að u. þ. b. $\frac{3}{4}$ hlutar innlána eru frá einstaklingum, en einungis $\frac{1}{4}$ frá fyrirtækjum. Í útlánunum snúast þessi hlutföll við. Þar hafa fyrirtækin $\frac{3}{4}$ hluta, en einstaklingar $\frac{1}{4}$ hluta. Er því

fullilega eðlilegt að einstaklingar, sem eiga mestan hluta þess fjár sem bankakerfið fær til ráðstöfunar, hafi rétt til ákveðinnar lágmarksfyrirgreiðslu af hálfu bankanna.

Hitt verður jafnframt að hafa í huga, að verði ekki komið á eðlilegri lánaþyrirgreiðslu til íbúðabygginga mun húsnæðisskortur fara hraðvaxandi á komandi misserum og árum.

Þetta frumvarp hefur þannig þrjúþættan tilgang:

- 1) **að veita eðlilega lánaþyrirgreiðslu til húsnæðisútvagnar,**
- 2) **að tryggja eðlilegan rétt almennings, sem sannanlega leggur fram stærsta hluta spari-fjárins í bönkunum, gagnvart bankakerfinu,**
- 3) **að koma í veg fyrir yfirvofandi húsnæðisskort, ef svo fer fram sem horfir.**