

Nd.

388. Frumvarp

tli laga um húsnæði i Reykjavík.

Flutningsm.: Jörundur Brynjólfsson.

1. gr.

Til þess að komið verði í veg fyrir húsnæðisvandræði, ósanngjarnan leigumála m. m. i Reykjavík, skal skipa þar fimm manna húsnæðisnefnd.

2. gr.

Hæstiréttur skipar formann húsnæðisnefndar og varaformann. Mega þeir ekki fást við kaup eða sölu fasteigna, og mega þeir hvorki vera leigutakar íbúðar né eigendur húss, sem leigt er til íbúðar að nokkru leyti eða öllu. Atvinnu- og samgöngumálaráðuneytið skipar 2 nefndarmenn, annan úr flokki húseigenda, en hinn úr flokki leigutaka húsnæðis. Á sama hátt skipar bæjarstjórnin 2 nefndarmenn. Eins fer um skipun fjögurra varamanna, eins fyrir hvern nefndarmann. Allir skulu mennirnir vera heimilisfastir í Reykjavík og hafa þekking á húsnæðismálefnum bæjarins. Það er borgaraskylda að taka við skipun í húsnæðisnefnd. Nú missir nefndarmaður einhvers skilyrða, er getur í þessari grein, og gengur hann þá úr nefndinni. Annars gildir skipun í tvö ár.

3. gr.

Kostnaður við nefndina greiðist úr bæjarsjóði. Þóknun fyrir starf nefndarmanna ákveður bæjarstjórn í reglugerð, er ráðuneytið staðfestir.

4. gr.

Nefndarfundir eru því aðeins ályktunarfærir, að auk formanns séu á fundi að minnsta kosti 2 nefndarmenn, kosnir af ráðuneytinu og af bæjarstjórn, annar úr flokki húseigenda, en hinn úr flokki leigutaka. Afl atkvæða ræður úrslitum mála, en séu atkvæði jöfn, ræður atkvæði formanns. Í föllum aðalmanns tekur varamaður hans sæti í nefndinni.

5. gr.

Nefndarmaður getur ekki tekið þátt í meðferð máls, ef úrslit þess skipta hann máli eða maka hans. Sama er, ef hann er skyldur eða mægður aðila að feðgatali eða niðja, eða að fyrsta til hliðar.

6. gr.

Þeir, sem leita nefndarinnar, gera það skriflega eða munnlega. Nefndin aflar síðan upplýsinga og gagna og sér um, að málið upplýsist svo vel sem unnt er. Áður en mál er leitt til lykta skal aðilum — einnig þeim aðila, sem komið hefir máli fyrir nefndina — gefinn kostur á að láta uppi umsögn sína. Skal umsögn vera munnleg, ef aðili eða nefndin krefst þess. Fyrirkall til aðila skal vera með tveggja daga fyrirvara, og skal í fyrirkallinu getið málsatriða. Aðili má senda mann í umboði sínu vottföstu, nema því aðeins, að nefndin krefjist þess, að aðili komi sjálfur.

7. gr.

Nefndin getur sjálf farið á vettvang til skoðunar, en rétt er henni og að fá aðstoð opinberra starfsmanna, eftir því sem henni þykir þörf. Húseigendur skulu láta nefndinni í té þær upplýsingar um húseignir sínar, er nefndin telur þörf á. Skýrslur aðila um fjárhagsástæður hans má eigi gera kunnar hinum aðilanum né heldur öðrum mönnum.

Sérhver, sem á heimili í bænum, er skyldur til, samkvæmt fyrirkalli með tveggja daga fyrirvara, að koma á fund nefndarinnar, til þess að gefa henni skýrslu. Komi hann ekki, og hafi þó ekki tjáð lögleg forföll, má í almennum lögreglumáli dæma hann í sektir frá 10 kr. til 100 kr. Í fyrirkalli skal getið viðurlaga þessara.

8. gr.

Húsnæðisnefnd hefir gerðabók. Skal í hana rita kröfur aðila og úrslit máls ásamt stuttri greinargerð. Þess skal og getið í gerðabók, ef nefndarmenn hafa ekki verið á eitt sáttir um úrslitin, hver hafi orðið í minni hluta, hver tillaga minni hlutans hafi verið og hvernig rökstudd. Nefndin ræður málum til lykta svo fljótt sem unnt er, og eigi síðar en fjórum vikum frá því að málið kom fyrir nefndina, nema því aðeins, að aðilar hafi óskað að fresta málinu, eða að málið sé svo vaxið eða mál svo mörg fyrir nefndinni, að frestun hafi verið óhjákvæmileg. Málsúrslit ásamt greinargerð skulu, ef unnt er, innan 5 daga tilkynnt aðilum skriflega.

Úrskurði húsnæðisnefndar verður, nema öðruvísi sé ákveðið í lögum þessum, hvorki skotið til dómstólanna né til annara stjórnarvalda, enda hafi nefndin ekki farið út fyrir starfsvið sitt eða að öðru leyti farið í bága við lög þessi.

Þegar nefndin hefir samþykkt leigumála eða annað samkvæmt lögum þessum, eða skorið úr ágreiningi um húsnæði, verður því máli eigi skotið til nefndarinnar aftur fyrir en 14. maí eða 1. október næst eftir að úrskurður var felldur, og þá því aðeins, að nýjar ástæður hafi til komið.

9. gr.

Alla leigusamninga um húsnæði til íbúðar eða atvinnurekstrar, en íbúð telst eitt herbergi eða fleiri, sem gerðir eru eftir að lög þessi öðlast gildi, skal eigandi innan 8 daga eftir samningsgerð leggja fyrir húsnæðisnefnd. Nefndin skal gæta þess, að samningurinn sé ekki ósanngjarn, leigan hæfileg og ákvæðum laga þessara að öðru fullnægt. Sama er um breytingar á gildandi samningum. Sem leigu ber að skoða sérhverja kvöð eða aukagjöld, sem lögð eru á leigutaka, og yfirleitt skal tillit haft til allra ákvæða, sem gera leigumálann lakari fyrir leigutaka en hann annars væri.

Fallist nefndin á samninginn, ritar hún á hann samþykki sitt.

Það er hannað, hvernig sem á stendur, að taka við eða greiða hærri leigu en húsnæðisnefnd hefir samþykkt.

Pegar hjón skilja að borði og sæng eða fullum lögskilnaði, ákveður dóms- og kirkjumálaráðuneytið, hvort hjónanna skuli halda íbúð þeirra.

Leigusali íbúðar eða húsnæðis, þar sem atvinna er stunduð, og leigjandi hafa að öðru leyti hvor um sig rétt til að leita úrskurðar húsnæðisnefndar um leigumála.

Eigi má segja leigutaka upp húsnæði hans, nema eiganda sé því brýnni þörf til eigin íbúðar eða nota og hann hafi verið orðinn eigandi þess 14. maí 1931. Ágreiningur í þessu efni heyrir undir húsnæðisnefnd. Leigusali heldur þó óskertum rétti til að slita leigumálanum vegna vanskila á húsaleigu eða annara samningsrofa af hálfu leigutaka. Verði ágreiningur í síðarnefndu efni, sker húsnæðisnefnd að visu úr, en málið má leggja fyrir dómstólana til úrslita. Úrskurði nefndarinnar skal þó hlíta unz fallinn er dómur.

Uppsagnir á húsnæði, sem áður hafa farið fram, skulu ógildar, nema húseigandi sanni fyrir húsnæðisnefnd, að hann hafi áður en lög þessi voru sett samið um leigu á húsnæðinu við húsnæðislausan mann, eða að hann þurfi á húsnæðinu að halda fyrir sig sjálfan eins og að ofan segir.

Íbúðarherbergi má ekki taka til annarar notkunar en íbúðar, og íbúðarhús má ekki rífa nema heilbrigðisnefnd hanni að nota það til íbúðar. Húsnæðisnefnd getur þó, ef allir nefndarmenn eru sammála, veitt leyfi til að rífa hús, með því skilyrði, að húseigandi sjái um jafnmikla aukningu húsnæðis til íbúðar í bænum innan 6 mánaða.

Bæjarstjórn Reykjavíkur skal heimilt að taka til sinna umráða auðar íbúðir og ráðstafa þeim til afnota handa húsnæðislausu fólki, enda komi fullt endurgjald fyrir. Áður en þetta sé gert skal húsnæðisnefnd rannsaka málið og síðan úrskurða, hvort íbúð skuli tekin og ákveða leiguupphæð, tímallengd og annað, er þörf þykir að taka ákvörðun um og málsaðilum kemur ekki saman um. Á sama hátt skal bæjarstjórn heimilt að taka til sinna umráða annað ónotað húsnæði og útbúa það til íbúðar.

10. gr.

Það er hannað að leigja utanbæjarmönnum húsnæði í Reykjavík, nema um leigu sé að ræða á einstökum herbergjum til einhleypra námsmanna við

opinbera skóla í bænum. Húsnæðisnefnd getur þó veitt leyfi til þessa eins og hér segir:

- a. Þá er menn fá stöðu hjá ríkinu eða bæjarfélaginu og verða þess vegna að vera í bænum.
- b. Þá er maður sannar að hafa með fjárframlögum, er nemi að minnsta kosti eins miklu eins og verðmæti umrædds húsnæðis, stutt að húsagerð í bænum.
- c. Þá er íslenzkur ríkisborgari, sem hefir átt síðasta heimili hér á landi í bænum, hverfur heim aftur frá útlöndum.
- d. Þá er öðruvísi stendur á, en þó alveg sérstaklega, ef allir nefndarmenn eru sammála.

Ákvæðin um utanbæjarmenn ná ekki til sendimanna frá ríkisstjórnnum annara ríkja.

11. gr.

Heildarleiga eftir hvert hús má vera allt að 15% af fasteignamatsverði hússins, að viðbættum 5% af fasteignamatsverði lóðar þeirrar, er húsið notar, og ákveður húsnæðisnefnd, hvernig leigan skiptist milli íbúða hússins.

Sama gildir og um hús, sem að nokkru eða öllu leyti eru leigð til atvinnurekstrar, og gilda ákvæði laga þessara að öllu leyti um þau, eftir því sem við á.

12. gr.

Lög þessi ná ekki til leigumála, sem fylgir fullt fæði, eða til gistihúsa.

13. gr.

Brot gegn lögum þessum varða sektum frá 25 kr. til 5000 kr.

Sektir allar renna í bæjarsjóð Reykjavíkur.

14. gr.

Með mál út af brotum skal farið sem opinber lögreglumál.

15. gr.

Lög þessi öðlast gildi þegar í stað, og má með konunglegri tilskipun láta þau öðlast gildi fyrir aðra kaupstaði, einn eða fleiri.

Þegar ekki þykir lengur þörf laga þessara, má fella þau úr gildi með konunglegri tilskipun.

Greinargerð.

Frumvarp þetta er flutt í samráði við landsstjórnina. Um ástæðurnar fyrir frumvarpinu vísast til skýrslu þeirrar, er herra Páll Zophóníasson ráðunautur hefir samið og hér fer á eftir.

Greinargerð um húsnæði, húsaleigu og fleira, er að því lýtur, í Reykjavík í des. 1930.

Eftir ósk atvinnumálaráðherra hefi ég séð um rannsókn á húsaleigu og fleiru hér í bæ nú um áramótin.

Rannsókn þessari er nú lokið, og um leið og ég skýri hér með frá niðurstöðum hennar, skal ég skýra nokkuð frá, hvernig henni var hagað.

Eftir manntalinu 2. desember var athugað, hverjir byggju í hverju húsi í bænum. Aðgætt var, hvort þeir væru í eigin húsum eða að þeir væru leigjendur. Væru þeir leigjendur, var aðgætt, hvað þeir borguðu í húsaleigu. Eftir þessu var fundið, hve mikil leiga borgaðist eftir allt húsið, og voru þá ekki talin einstök herbergi, sem leigð voru út af leigjendum eða húseigendum, enda þau herbergi talin í þeirra íbúðum, er herbergin leigðu frá sér. Aftur á móti voru taldar eins herbergis íbúðir, þ. e. þar sem aðgangur var að eldhúsi, þegar þau voru leigð út af húseiganda, og herbergin því ekki talin í leigu annara, er þjuggu í húsinu. Á þennan hátt var athugað, hve mikil leiga væri greidd eftir hvert hús.

Eftir bókum brunamálastjóra var síðan athugað, hve mikið hvert hús í bænum, sem sjálfstæð brunavirðing var til á, var virt til brunabóta.

Á sama hátt var aðgætt, hvert væri lóðarverð undir húsinu, og varð þá að fara eftir mati því, er nú gildir, því hinu er ekki lokið, sem nú stendur yfir. Lóðaverðið og brunabótaverðið var lagt saman, og er það samanlagt kallað brunabótavirðing hér á eftir.

Eftir veðmálabókum lögmanns var athugað, hvaða hús hefðu verið seld og hvert þinglesið kaupverð þeirra hefði verið. Kaupverðið á hverju húsi var borið saman við brunabótavirðinguna.

Teljendur við manntalið höfðu ekki spurt um eða skrifað húsaleigu við þau hús, sem notuð eru til atvinnurekstrar. Þessi herbergi eru hér kölluð „íbúðir til atvinnurekstrar“, gagnstætt hinum, sem búið er í og sem aðeins eru kallaðar íbúðir, og ýmist eru í eiginíbúð eða á leigu.

Vegna þessa varð að fá mann til að fara um allan bæinn og safna upplýsingum um leiguna, sem greidd er eftir íbúðirnar, sem notaðar eru til atvinnurekstrar. Jafnframt skrifaði hann upp þá atvinnurekendur, sem fallið höfðu úr hjá teljurum, en þeir reyndust rúmir 70. Leiguna, sem hver borgaði, ritaði hann inn á atvinnuskýrsluna, og hefir skattstjóri nú fengið þær til afnota við samanburð á skattskrá, eftir að ég hefi notað þær.

Í bænum eru 2398 hús. Sumir eigendur húsanna búa einir í þeim, og leigja ekkert af þeim út. Aðrir leigja einstaka herbergi til einhleypra manna, og telst það herbergi til þeirrar íbúðar. Í öllum bænum eru 559 hús, sem eigendur nota einir.

Þá eru mörg hús, sem eigendur leigja svo litið af, að ekki er hægt að finna leiguna eftir allt húsið, nema með því að áætla meginið af allri leigunni.

Því hefi ég sleppt, og því verður ekki reynt að finna leigu af þeim húsum, sem þannig er ástatt með. Önnur er ekki unnt að taka með af því, að þar vantar að einhverju leyti virðing, t. d. lóðarvirðingu, þar sem lóð er sameiginleg undir tveim húsum eða annað því um hkt. Þeim hefir líka orðið að sleppa.

Enn eru nokkur hús, sem eru að því leyti ekki sambærileg við önnur, að þeim fylgir svo mikið land, mikil fénaðarhús, stakkstæði c. fl., að ekki er gerlegt að finna sjálft húsaverðið og lóð undir því út úr heildarverðinu, og því er þessum húsum, sem eru 53 alls, sleppt úr öllum samanburði.

Eftir þessu má flokka húsin í bænum niður í eftirfarandi:

559, sem eigendur nota sjálfir og leigja ekki af, eða 23,3%.

801, sem eigendur nota að mestu leyti eða sleppt er úr samanburði af öðrum ástæðum, en það eru 33,4%.

53, sem sleppt er úr samanburði vegna þess, að þeim fylgir búskapur eða annað, en það eru 2,2% af öllum húsum í bænum.

704, sem að mestu eru leigð út, en það eru 29,4%.

281, sem eingöngu eru leigð út, en það eru 11,7%.

Það eru því alls 1360 hús, sem eigendur búa að mestu leyti í, og 985, sem leigjendur nota að mestu leyti.

Í þessum 985 húsum, sem leigð eru út að mestu eða öllu leyti, búa þó allmargir húseigendur. En þeir nota þá ekki nema lítinn hluta hússins. Þá hefir orðið að áætla þeim leigu, til þess að geta fundið leigu eftir allt húsið, og er þá fylgt þeirri reglu, að áætla þeim sömu leigu og þeir leigja út frá sér jafnherbergjamarga íbúð. Með þessu er reynt að tryggja það, að slík áætlun verði ekki of há. Og það ætti að vera tryggt, bæði af því, að oftast búa eigendur á betri hæðunum, og af hinu, að oftast eru þeir í beztu herbergjunum. Það ætti því að vera nokkuð tryggt, að með þessu sé ekki áætluð of há leiga hjá eiganda.

Alls eru 281 hús í bænum, sem í búa eingöngu leigjendur.

Alls eru 6059 íbúðir, sem búið er í í bænum, í þeim 2398 húsum, sem áður eru talin.

2149 af þessum íbúðum eru í eigin notkun eða í sjálfsíbúð. Þar af búa 559 í heilum húsum, eða nota öll húsin sjálfir. Margar af þessum íbúðum eru mjög stórar, sumar hafa milli 10 og 20 herbergi, en annars hefir það mál ekki verið rannsakað, og hefir heldur ekki þýðingu í því sambandi, sem hér liggur fyrir.

Í tölu þeirra manna, sem taldir eru að búa í eigin íbúðum, eru nokkrir, sem að vísu eiga ekki húsin sjálfir, en búa leigulaust í húsum náinna ættingja, t. d. sonur í húsi, sem gömul móðir hans á, o. s. frv., og sem því má skoða sem eiginíbúð. Eftir þessu er ljóst, að það eru 35,5% af bæjarbúum, sem búa í eiginíbúðum, 3907 eru leigjendur, og er það 64,5% af bæjarbúum, sem þá eru leiguliðar. Af þessu er sýnilegt, að meiri hluti af bæjarbúum eru leigjendur. Því ber, hvað húsaleigu snertir, að taka meira tillit til þeirra en hinna, sem búa í eiginíbúðum. Og sérstaklega verður þetta augljóst, þegar þess er gætt, að um fjórði hlutinn af húseigendum býr út af fyrir sig í eigin húsum, og koma því ekki við þetta mál, nema ef þeir eiga einhver af þeim 281 húsum, sem eingöngu búa í leigjendur.

Í þeim 985 húsum, sem hægt hefir verið að rannsaka, hve há ársleiga er borguð eftir, og bera hana saman við brunabótavirðinguna, búa 2684 leigjendur, eða 68,7% af öllum leigjendum í bænum.

Ekki hefir verið unnt að rannsaka til hlítar samanburð á leigu á íbúðum með misjafnri stærð, eða á misjöfnum hæðum í húsum. Til þess hefði þurft skoðun á hverri íbúð, og hana var ekki unnt að framkvæma. Að hinu leytinu er sýnilegt, að leigan á íbúðunum er afarmisjöfn, og yfirleitt hærri á litlu íbúðunum en þeim stærri. Þetta atriði var rannsakað af húsaleigunefndinni fyrir nokkrum árum, og það lítur ekki út fyrir, eftir þeim gögnum, er nú eru fyrir hendi, að það hafi neitt breytt síðan sú rannsókn fór fram.

Hæð húsaleigunnar hefir verið reiknuð af öllu húsinu, og til að fá samanburð milli húsanna, hefir hún verið miðuð við brunabótamatíð.

Sá samanburður sést á skýrslu I.

Skýrsla I.

% af brunabóta-verði	Fjöldi húsa		Fjöldi íbúða leigjenda		Ársleiga alls í krónum	Lækkun á ársleigu, ef hún væri ekki nema 10%
	Alls	í %	Alls	í %		
5—6	1	0,1	2,0	0,07	2400	
6—7	5	0,5	41	1,52	18000	
7—8	16	1,62	42	1,56	69400	
8—9	35	3,55	94	3,50	120882	
9—10	66	6,70	173	6,44	248990	
10—11	112	11,37	254	9,46	425422	
11—12	137	13,91	345	12,85	655417	59583
12—13	133	13,50	347	12,93	604144	100690
13—14	122	12,3	338	12,59	636254	146827
14—15	101	10,25	293	10,92	498250	142357
15—16	71	7,21	192	7,15	366300	122100
16—17	41	4,16	127	4,73	220620	82732
17—18	36	3,65	89	3,31	141114	58106
18—19	30	3,05	84	3,12	166554	74024
19—20	26	2,64	60	2,24	85472	40486
20—21	12	1,22	61	2,27	81808	40904
21—22	8	0,81	18	0,67	49524	25941
22—23	8	0,81	20	0,75	34920	19047
23—24	8	0,81	26	0,97	45752	25860
24—25	2	0,20	6	0,22	7044	4109
25—26	3	0,30	10	0,37	17820	10692
26—27	3	0,30	18	0,67	18780	11557
27—28	2	0,20	17	0,53	8364	5266
30—31	2	0,20	9	0,34	16500	11000
33—34	1	0,1	3	0,11	3840	2648
35—36	1	0,1	2	0,07	2100	1500
38—39	1	0,1	8	0,30	6780	4995

% af brunabóta- verði	Fjöldi húsa		Fjöldi íbúða leigjenda		Ársleiga alls í krónum	Lækkun á ársleigu, ef hún væri ekki nema 10%
	Alls	Í %	Alls	Í %		
39—40	1	0,1	4	0,15	5340	3971
43—44	1	0,1	1	0,03	8880	6814
	<u>985</u>		<u>2684</u>		<u>4566671</u>	<u>1001209</u>

Talan í fremsta dálki sýnir, hve mörg prósent af brunabótaverði hússins öll leigan af húsinu sé. Hér var ekki rúm til að sýna það nánar en í heilum tölum, en það hefir verið reiknað út fyrir hvert af þeim 985 húsum, sem gerlegt þótti að gera þennan samanburð á, með einum desimala.

Til frekari útskýringar á töflunni verður að geta þess, að í mörgum af þeim húsum, sem sýna lægsta leigu, miðað við brunabótavirðingu, búa menn, sem eru nánir ættingjar húseiganda. Í öðrum tilfellum er það ráð ræða um gömul hús, sem hafa verið byggð meðan ódýrt var að byggja, og leigan ekki verið hækkuð þegar allt hækkaði í verði. Af þessum ástæðum háðum má ekki taka þá leigu sem bendingu um, að leigan þurfi ekki að vera hærri en þar er sýnt, að hún nú er.

Næstu tveir dálkarnir sýna, hve mörg hús það eru, sem leigð eru út fyrir þá prósentu af brunabótaverðinu, sem um ræðir í fyrsta dálki. Sýndur er bæði fjöldi húsanna og hlutfallstala.

Fjórði og fimmti dálkur sýna, hve margar íbúðir eru í þeim húsum, sem talin eru í öðrum og þriðja dálki, og er þetta sýnt bæði með raunverulegum tölum og hlutfallstölum.

Sjötti dálkur sýnir samlagða ársleiguna, sem greidd er eftir öll húsin, eða sem sama er, eftir allar íbúðirnar, sem taldar eru í fremri dálkunum.

Loks er í aftasta dálki sýnt, hve mikið húsaleigan mundi lækka í heild í hverjum flokki, ef húsaleigan væri ekki nema 10% af brunabótaverði.

Skýrslan sýnir, að yfir 60% af húsunum eru leigð fyrir 10—15% af brunabótaverði húsanna, og um 40% fyrir 11—14%.

Ennfremur sést, að þessir 2684 leigjendur, er leigja í þessum húsum, borga alls yfir 4,5 milljónir króna í húsaleigu um árið.

Væri unnt að lækka húsaleiguna það, að hún yrði hvergi hærri en 10% af brunabótaverðinu, þá sparaðist árlega um 1 milljón í húsaleigu. Það væri minnkun útgjöld þeirra 2684 leigjenda, sem búa í húsunum, en jafnframt lækkuðu tekjur þeirra manna, sem húsin eiga, um sömu upphæð.

Í þessum húsum búa ekki 1223 leigjendur í bænum. Þeir búa í hinum húsunum, sem eigendur búa í, og þá fyrst og fremst í þeim 801, sem áður eru talin, en einstaka líka í þeim 53 húsum, sem standa í sambandi við landbúnað o. fl., og áður eru líka nefnd. Það mun mega gera ráð fyrir, að þeir búi ekki við lægri leigu en hinir, og töluverðar líkur eru fyrir, að hún sé hærri. Venjulega er leigan sem sé hærri, sé lítið leigt út af húsunum, en þegar þau eru öll leigð út, eða mikið til öll. En þó ekki sé tekið tillit til þessa, þá er sýnilegt, að öll húsaleigan, sem leigjendur í Reykjavík greiða fyrir íbúðir sínar, er um kr. 7000000 — sjö milljónir króna -- um árið.

Á sama hátt má gera ráð fyrir því, ef gerlegt þætti að lækka húsaleiguna

niður í 10% af brunabótavirðingu húsanna, þá mundu sparast upp undir 2 milljónir króna í greiðslu húsaleigu, en tekjur húseiganda rýrna að sama skapi.

Atvinnurekstur er rekinn í 1127 íbúðum. Af þeim eru 370, eða 32,8% í húsum, sem atvinnurekandi á, eða í notkun eiganda, en 757, eða 67,2 í leigðum íbúðum. Að svo miklu leyti, sem þær eru í húsum, sem eru meðal þeirra, sem talin eru í skýrslu I., er leigan eftir þær þegar komin í ljós. En það eru þær ekki nema að mjög litlu leyti. Langmestur hluti af atvinnurekstraríbúðunum eru í þeim 801 húsi, sem eigendur búa í, en leigja líka út að meira eða minna leyti. Það er svo lítill hluti af sölubúðaleigu bæjarins innifalinn í nefndum sjö millj.

Í leigu eftir þær 757 íbúðir, sem notaðar eru til atvinnurekstrar, eru borgaðar 2000640 krónur á ári.

Langsamlega flestar íbúðir, sem notaðar eru til atvinnurekstrar, eru notaðar til verzlunar. Meginið af þessum tveim milljónum, sem borgaðar eru í leigu eftir þær 757 íbúðir, sem notaðar eru til atvinnurekstrar og leigðar af atvinnurekendum, eru því borgaðar af verzluninni. Leigan verður því að takast með álagning af vörunum, sem seldar eru í bænum.

Þriðjungur af atvinnurekendum er í eigin íbúðum. Meðal þeirra eru margir þeir stærstu. Því er ekki of í lagt, þótt þeim sé ætluð lík húsaleiga og hinum. Það má því búast við, að það séu um 3 eða jafnvel milli 3 og 4 milljónir, sem atvinnurekendur sumpart verða að borga og sumpart muni reikna sér í húsaleigu og þá vitanlega aftur leggja á atvinnuna, sem mest er verzlun.

Allt ber því að þeim brunni, að nú muni húsaleiga eftir verzlunarbúðirnar í bænum vera sem næst 10—11% af verði aðfluttrar erlendrar vöru til bæjarins. Það er því að ræða um atriði, sem getur haft ekki litla þýðingu á vöruverði í bænum. Heppnist að finna leið til þess að minnka leiguna eftir sölubúðirnar, og sérstaklega ef það fyndist leið til að fækka þeim, þá er stigið mikilsvert spor í áttina til þess að lækka vöruverð í bænum og draga úr húsnæðisleysinu.

Eins og ljóst er hér að framan, er öll húsaleiga borin saman við brunabótavirðingu húsanna, og eftir því talað um, hvort þau séu leigð dýrt eða ekki. Því er sérstök ástæða til að athuga brunabótavirðinguna. Brunabótavirðingin er yfirleitt sem næst verði húsanna, þegar brunabótavirðingin fer fram. En að hinu leytinu eru húsin byggð á misjöfnum tímum, og því er brunabótavirðingin nú mjög mismikill hluti af því, sem húsið raunverulega hefir kostað, þegar það var byggt. Þessa gætir vitanlega mjög á eldri húsum. Brunabótaverð þeirra er yfirleitt herra en það kostaði að byggja þau á sínum tíma. Á yngri húsum er þetta misjafnt, en yfirleitt hefir brunabótamati húsanna ekki verið breytt svo ört, að mörg hús eru með brunabótamati frá því að dýrtiðin var sem mest. Og þá er nefndur sá annmarki, sem verstur er við að nota brunabótamatið til grundvallar, en hann er, að það er frá ýmsum tímum, eða mötin eru misgömul. Þetta, samhliða því, að þess eru dæmi, að sum hús hafa ekki verið metin um, eftir að þau voru fullgerð, og standa því í óeðlilega lágu mati, gerir, að með varasemi verður að nota brunabótamatið í þessu augnamiði, og að ekki má lögfasta húsaleigu við það, nema með því fyrst að finna ráð til þess að gera það sambærilegt.

Fasteignamatið er sambærilegra, enda gert á sama tíma fyrir öll hús í bænum, en það er svo lágt, að það mun láta mjög nærri, að það sé um $\frac{2}{3}$ af

brunabótaverðinu (brunabótaverði í ár) og svipað sé miðað við raunverulegt kostnaðarverð hússins nú.

Fari svo, að gerlegt þyki að lögfesta hámarkshúsaleigu hér í bæ, þá þarf að gæta þess, ef miða á við brunabótamatið, að gera það sambærilegt, og ef miða á við fasteignamatið, sem nú er verið að framkvæma, að það er um $\frac{2}{3}$ af raunverulegu kostnaðarverði hússins nú í ár.

Af þeim 2398 húsum, sem eru í bænum, eru 1419, eða 59,2%, sem ekki hafa skipt um eiganda síðan þau voru byggð. Af þessum húsum eru þó nokkur, sem hafa skipt um eiganda að nafninu til, en það hefir þá orðið án þess verð hússins hafi breytt, t. d. með því að ganga í arf, án sérstaks mats, vera gefið, vera skipt til annars maka við kaupmála o. fl.

Hin 979, eða 40,8%, af húsunum í bænum hafa skipt um eigendur, og þá verið þinglesin með ákveðnu verði, sem vitanlega er ekki víst, að hafi verið hið sama og kostnaðarverðið.

Sé enn miðað við brunabótavirðingu húsanna eins og hún er nú, þá hafa húsin, sem seld hafa verið, ýmist verið seld fyrir verð, sem er fyrir ofan eða neðan brunabótavirðinguna. Þegar þetta er athugað nánar, sést, að 317 hús hafa verið seld fyrir verð, sem er hærra en brunabótaverðið, en 662 hafa verið seld fyrir verð, sem er neðan við brunabótaverðið. Það er strax augljóst, að þeir, sem keypt hafa fyrir verð, sem er lægra en brunabótaverðið, mega vel við una að fá með leigunni rentur af hærri höfuðstól (brunabótaverðinu) en kaupverðinu. Þeir, sem þau hús eiga, svo og hinir, sem eiga húsin, sem ekki hafa verið seld, hafa því enga ástæðu til að vera óánægðir, ef húsaleigan yrði miðuð við brunabótamatið. Sumir mega meira að segja stórvel una, því þess eru dæmi, að hús, sem hafa verið keypt fyrr, eru nú leigð út fyrir ársleigu, sem er allt að því eins mikil — og einstaka sinnum eins há — eins og kaupverð hússins þegar kaupin fóru fram.

Af þessu er auðsætt, að eigendur að 2081 (1319 og 662) húsi, eða 86,7% af öllum húseigendum í bænum, gætu engan hnekki beðið við það, þó húsaleigan væri fest við brunabótaverðið, samanborið við að renta höfuðstól húsanna í bönkum eða sparisjóðum. Frá þeirra hálfu getur því engin sanngirni mælt á móti því, að húsaleiga yrði hæst t. d. 10 eða 11% af brunabótavirðingunni.

Um hin húsin, sem hafa verið seld fyrir hærra verð en brunabótavirðingu, er allt öðru máli að gegna. Þau eru 317 talsins. Margt af þessum húsum er keypt fyrir verð, sem er svo nálægt brunabótavirðingu, að ekki munar 1% á leigunni miðað við brunabótaverðið eða kaupverðið, og sem ekki settu leiguna niður fyrir 10% af kaupverði hússins, þó miðað væri við brunabótaverðið. Húsin, sem þetta hefði áhrif á, eru aðallega 84, og eru þau hér öll talin upp.

Aftasti dálkurinn sýnir hundraðshluta húsaleigunnar af kaupverðinu, miðað við 10% af brunabótaverði.

Gata og húsnr.	Brunabóta- virðing kr.	Húsa- leiga %	Kaup- verð kr.	Húsa- leiga %	
Ásvallagata 27	38490	15,1	48000	12	8
Barónsstígur 21	32785	12,1	37000	10,8	8,8

Gata og húsnr.	Brunabóta- virðing kr.	Húsa- leiga %	Kaup- verð kr.	Húsa- leiga %	
Baldursgata 1	12368	20,3	18000	14,0	6,9
— 4	22157	14,6	27772	11,7	8,0
— 15	18279	15,7	24000	12,0	7,6
— 23	20669	10,4	25000	8,6	8,2
— 36	10706	8,4	15000	6,0	7,1
Bergstaðastræti 25	13592	15,0	18000	11,9	7,5
— 42	16000	18,8	22000	13,6	7,2
— 50	7405	19,9	9000	16,0	8,2
— 49	22054	20,6	29000	15,3	7,6
Bergþórugata 15	19856	12,2	23500	10,9	8,4
Bókhlöðustigur 6 b	9675	18,7	20000	9,0	4,8
Bragagata 38 a	22746	18,5	26000	16,1	8,7
Fálkagata 17	8192	13,2	10500	10,2	7,8
— 20	13948	13,3	21000	8,8	6,6
— 23	14280	17,1	18000	14,4	7,9
Fischerssund 1	16921	19,5	18300	18,0	9,2
Fjölнисvegur 1	65300	10,7	70000	9,8	9,3
Frakkastigur 7	14367	10,4	20000	7,5	7,2
— 15	22140	8,5	28000	6,8	7,9
— 19	25953	16,1	35000	12,0	7,4
— 14	11468	12,6	14000	10,2	8,2
Framnesvegur 10 a	27468	13,1	30000	12,0	9,1
Freyjugata 25	21709	14,6	24000	11,2	9,0
— 27 a ..	17706	16,2	25000	11,5	7,1
Grettisgata 1	21098	23,0	38000	14,2	5,5
— 19 b	9116	16,4	14500	10,3	6,3
— 20 b	30938	11,6	36000	10,0	8,6
— 44 b	26815	17,2	30600	11,6	8,8
— 54	23475	15,1	29000	13,2	8,1
— 55 a	10567	21,5	14000	16,3	7,5
— 72	25200	15,2	30000	12,8	8,4
Grjótagata 14 b	15539	16,2	19000	13,2	8,1
Grundarstigur 3	22014	14,1	25000	12,5	8,8
Hringbraut 148	49910	12,5	53000	11,8	9,8
Hverfisgata 57 a	21504	10,3	24000	9,2	8,9
— 58 a	19710	15,2	22300	13,5	8,8
— 84	21228	18,0	29000	13,2	7,3
— 90	11361	33,8	39000	9,8	2,9
— 94	20247	16,3	22500	14,6	9,0
Ingólfsstræti 21	37898	15,8	45000	13,3	8,4
Kárastigur 8	27622	15,6	35000	12,3	7,9
Klapparstigur 44	27301	15,3	29700	14,1	9,2

Gata og húsnr.	Brunabótavirðing kr.	Húsaleiga %	Kaupverð kr.	Húsaleiga %	
Laufásvegur 2 a	34928	11,9	37000	10,9	9,4
— 27	29269	13,5	31500	12,6	9,3
— 41	48751	12,9	64000	9,8	7,6
Laugavegur 12	38160	18,5	65000	11,1	5,8
— 12 b	25148	23,8	55679	10,8	4,5
— 18 b	65844	12,7	80000	10,4	8,2
— 28	33743	20,6	55000	12,6	6,1
— 28 d	12702	16,0	15750	13,0	8,1
— 40 b	13955	15,9	16000	13,6	8,7
— 41	43955	14,1	53750	11,3	8,2
— 63	23760	18,9	36500	12,4	6,5
— 73	37508	11,2	40000	10,5	9,4
— 76 c	22855	13,6	25000	12,5	9,1
— 78	39358	13,3	41000	12,8	9,6
— 87	42371	15,7	53000	12,4	8,0
— 147 a	22678	14,3	29000	11,1	7,8
Lindargata 23	16137	14,8	24500	9,7	6,7
— 40	16225	11,0	25000	7,2	6,4
Ljósvallagata 14	49670	15,9	54000	14,6	9,1
Lokastigur 7	28879	11,6	30800	10,9	9,3
— 22	21764	17,6	24000	16,0	9,1
Mjóstræti 6	100207	12,8	110000	11,6	9,1
Mjölnisvegur 48	25240	13,3	27000	12,4	9,3
Mýrargata 7	16689	16,7	18500	14,5	9,0
Njálsgata 15	27764	15,9	35000	11,8	7,9
— 33 b	15496	16,1	22000	12,0	7,0
— 50	25461	15,3	30000	13,0	8,3
Njarðargata 7	16402	16,6	23000	12,0	7,1
— 9	19488	21,6	26000	16,4	7,5
Óðinsgata 20	22191	11,4	26000	9,7	8,5
— 21	31474	15,1	34000	14,0	9,2
Ránargata 1	42890	14,7	47000	12,8	9,0
— 7 a	36970	14,9	40000	13,3	9,2
— 9	37070	16,8	42000	14,2	8,8
Skólavörðustigur 43	15426	13,2	17500	11,6	8,8
Sólvallagata 33	40557	14,3	43000	13,5	9,4
Spítalastigur 2	23676	14,3	25600	13,1	9,2
Suðurgata 8 b	42999	11,1	65000	7,3	6,6
Þingholtsstræti 15	50781	14,2	60000	12,0	8,4
Vesturgata 34	14340	16,7	21000	11,4	6,8
— 45	24268	22,7	32000	14,2	7,6
— 50 b	7442	18,5	14000	9,8	5,3
Öldugata 6	37349	11,3	42000	10,0	8,9

Með þessari upptalningu eru upp talin öll þau hús í bænum, sem lög, er ákvæðu leigu eftir brunabótaverði, hefðu nokkur veruleg áhrif á. Hin, sem seld eru fyrir herra verð en brunabótavirðingu, eru seld svo lítið ofan við hana, að það hefir lítið að segja fyrir eigendur þeirra. Þó kynni að þurfa að athuga nánar, hvort eitthvert hús, sem ekki er leigt nema að litlu leyti út, gæti heyrt hér undir, en til þess getur varla komið.

Það er augljóst, þegar borin er saman leigan af brunabótaverðinu og kaupverðinu, að ef þessi hús yrðu allt í einu leigð út á 10% af brunabótaverðinu, þá mundu eigendur húsanna biða fjárhagslegt tjón. Hve mikið þetta er, má reikna út fyrir hvert hús eftir tölunum, sem í skýrslunni standa.

En í sambandi við þetta er líka þess að geta, að meðan ekkert er gert til þess að fyrirbyggja, að hús séu leigð hátt út, þá getur hátt húsaverð staðizt, og t. d. í sumar er eitt af þeim húsum, sem talin eru í skýrslunni, keypt af sveitmanni, til þess að geta ávaxtað fé sitt betur en í bönkum, hvað hann aðeins getur meðan húsaleigan getur haldizt há. Þetta hús er leigt á 14,7% af brunabótaverði, og getur hann með því fengið 12,8% af húsverðinu. Væri það leigt út á 10%, þá fengi hann ekki nema um 9%, og eftir því hefði hann ekki sózt.

Ég hefi reiknað út og sett með tölum aftan við hvert hús, hvaða prósentu eða rentu þeir menn, er eiga þessi hús, munu fá af þeim höfuðstól, er þeir hafa lagt í húsin, ef þeim með lögum væri gert að skyldu að leigja þau út á 10% af brunabótavirðingu. Af þeim tölum sést, að allur fjöldinn fær 7 og 8 og 9%, en einstaka komast lengra niður, jafnvel niður í 2% af kaupverðinu. Þessir menn allir yrðu því fyrir tilfinnanlegu tjóni, ef hámarkshúsaleiga væri ákveðin 10%.

Þann órétt mætti bæta þeim á fleiri vegu, ef ástæða þætti til, en þar sem ekki er um fleiri menn að ræða, virðist vera réttlætanlegt, þó þeir biði fjárhagskaða, ef heildin vinnur margfalt í staðinn.

Til að fá ofurlitla bændingu um það, hvort sama leiga væri yfirleitt á timburhúsum og steinhúsum, var athugað, hve mörg prósent af húsum í hvorum flokki væru byggð úr steini, og hve mörg úr timbri. Það kom þá í ljós, að hér er ekki um mikinn mun að ræða. Eftirfarandi tafla sýnir þetta nokkuð:

Af húsum leigðum fyrir	7	8	10	12	13	14	15	16	18%
voru hlutfallslega byggð úr timbri	44	46	49	40	50	48	53	54	73—
voru hlutfallslega byggð úr steini	56	54	51	60	50	52	47	46	37—

Það litur því svo út, sem meðal þeirra húsa, sem lægst eru leigð, sé tiltölulega fleira af steinhúsum, en aftur séu tiltölulega fleiri timburhús meðal þeirra, sem leigð eru allra hæst. Þetta er þó ekki svo greinilegt, að hægt sé að draga af því neinar ákveðnar ályktanir, en þegar þess er gætt, að í steinhúsunum, sem yfirleitt eru yngri, eru meiri þægindi en í eldri timburhúsunum, þá mætti ætla, að þau væru yfirleitt leigð ódýrara. Þegar svo er ekki, þá hlýtur það að standa í sambandi við meira viðhald á timburhúsunum og að þau þess vegna verði að leigjast dýrara en steinhúsin. Að minnsta kosti virðist þessi niðurstaða geta bent í þessa átt.

Þá hefir verið rannsakað, hvenær húsin, sem talin eru í skýrslu I., eru byggð. Sú rannsókn var gerð til þess að fá leitt í ljós, hvort húsin, sem byggð

voru þegar dýrast var að byggja, væru leigð út hærra en hin, sem byggð voru á ódýrari tímum.

Því miður hefir ekki heppnast að fá vitneskju um, hvenær 8 hús voru byggð. En þar sem þau geta engu breytt i niðurstöðunni, ætti það ekki að gera mikið til. Af þeim 985 húsum, sem talin eru í skýrslu I., eru 977 talin í skýrslu II. og þar sýnt, hvenær þau hafa verið byggð, eða fengið höfuðviðgerð.

Skýrslan þarf engrar útskýringar við; hún sýnir, að leigan stendur ekki i neinu sambandi við það, hvenær húsin hafa verið byggð. Þar með er líka sagt, að leigan standi ekki i neinu sambandi við raunverulegan byggingarkostnað.

Skýrsla II.

sýnir aldur húsa og leigu eftir þau í prósentum af brunabótavirðingu.

Húsið byggt árið	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	30	33	38	39	43	Alls
1870—80	.	.	.	1	1	.	.	1	.	.	.	.	.	1	.	.	1	.	.	.	.	.	1	.	.	.	.	.	6
1880—90	.	.	2	1	2	4	6	2	.	3	2	2	2	.	2	.	.	.	.	.	.	.	.	.	1	.	.	.	29
1890—00	1	1	1	2	7	8	10	10	4	6	4	4	4	5	2	4	.	2	2	.	1	1	.	.	.	.	1	1	81
1900—05	.	1	2	2	9	13	14	16	21	11	9	8	2	3	4	3	2	3	2	1	1	1	1	.	1	.	.	.	130
1905—10	.	.	2	3	9	13	19	14	21	12	12	6	12	2	6	.	1	1	2	.	1	.	.	.	.	.	.	.	136
1910—15	.	.	2	2	4	3	3	4	5	7	4	3	2	4	.	2	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	45
1915—20	.	.	3	3	3	6	8	7	12	7	3	2	1	1	4	1	1	.	.	1	.	.	.	.	.	.	.	.	63
1920....	.	.	.	3	5	8	7	6	9	5	4	1	2	4	.	1	.	.	.	.	.	.	.	.	1	.	.	.	56
1921....	.	1	2	1	.	3	2	3	5	5	6	2	2	1	.	.	1	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	34
1922....	.	.	1	1	3	2	4	2	5	6	4	2	1	1	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	32
1923....	.	.	.	1	3	5	6	9	5	5	4	3	1	2	2	1	1	.	1	.	.	.	.	.	.	.	.	.	49
1924....	.	.	.	3	.	2	4	4	2	2	1	1	1	1	1	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	22
1925....	.	.	.	1	2	3	4	2	2	1	1	.	.	.	1	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	17
1926....	.	1	.	2	2	12	9	8	9	4	3	.	2	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	1	.	.	.	.	54
1927....	.	.	.	2	5	13	7	11	4	6	2	2	2	1	.	.	.	1	1	.	.	.	.	.	.	.	.	.	58
1928....	.	.	.	1	3	6	11	9	4	6	2	2	.	1	.	.	.	1	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	47
1929....	.	.	1	3	4	4	13	13	6	9	5	1	1	.	.	.	1	.	.	.	.	.	.	.	.	1	.	.	62
1930....	.	1	.	3	4	7	10	12	4	6	5	2	1	1	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	56
Samtals	1	5	16	35	66	112	137	133	118	101	71	41	36	28	25	12	8	8	8	2	3	3	2	2	1	1	1	1	977

Af því, sem sagt er hér að framan, tel ég að megi sjá:

- Að húsin i bænum flokkist svo:
559, sem eigendur búa í einir.
854, sem ekki er hægt að nota við samanburð á hæð húsaleigu af ýmsum ástæðum.
704, sem meiri hlutinn er leigður út.
281, sem eingöngu búa í leigjendur.
- Þessi 985 hús, sem eru alveg eða að mestu leyti leigð út, eru leigð mjög mis-

- hátt, þegar miðað er vð brunabótavirðingu þeirra, eða frá tæp 6% til liðug 43% af brunabótavirðingunni.
3. Ársleiga þeirra 3907 leigjenda, sem leigja í bænum og hafa aðgang að eldhúsi, er um 7 milljónir króna.
 4. Húsaleiga eftir þær íbúðir, sem notaðar eru til atvinnurekstrar, er um 11% af verði aðfluttrar erlendrar vöru.
 5. Reynist gerlegt að lögbjóða hámarkshúsaleigu, og væri hægt að miða hana við 10% af brunabótavirðingu húsanna, mundi það hafa um tveggja millj. króna sparnað á húsaleigu í för með sér. Sparnaðurinn yrði vinningur leigjenda, en mundi rýra tekjur húseigenda að sama skapi.
 6. Væri mögulegt að fækka búðum í bænum, mundi það hafa áhrif bæði á vöruverð í bænum, sem þá mundi lækka, og á húsnæðismálið, þar sem þá fengist laust húsnæði til íbúðar, sem nú er fast undir atvinnurekstri.
 7. Öll hús í bænum má ennfremur flokka sem hér segir:
 - 1419 hafa ekki verið seld síðan þau voru byggð. Hafi þau skipt um eiganda, hefir aðeins verið að ræða um nafnaskipti á eigendum, án þess að það hafi áhrif á verð húsanna (kaupmáli, erfðir o. fl.).
 - 662 hús hafa verið seld fyrir verð, sem er lægra en núverandi brunabótamat.
 - 233 hafa verið seld fyrir hærra verð en núgildandi brunabótamat, en munurinn er óverulegur.
 - 84 hafa verið seld fyrir mun hærra verð en núgildandi brunabótamat. Væru eigendur þeirra skyldaðir til að leigja þau út fyrir 10% af brunabótamati, mundu þeir ekki fá venjulega peningavexti af kaupverði húsanna.
 8. Meðal þeirra húsa, sem eru leigð tiltölulega ódýrast út, er meira af steinhúsum en timburhúsum, meðan það aftur er tiltölulega fleira af timburhúsum meðal þeirra húsa, sem eru leigð dýrast.
 9. Það er sýnilegt, að meiri hluti húseigenda hefir haft hag af þeirri verðhækkun á húsum, sem átt hefir sér stað (2081), enda meðal þeirra nokkrir af þeim 662, sem keypt hafa hús undir brunabótavirðingu, sem nú leigja hús sín út fyrir hartnær eða alveg sama verð og þeir á sínum tíma hafa keypt þau fyrir.
 10. Hvenær húsin hafa verið byggð, virðist engin áhrif hafa á húsaleiguna í bænum; hús, sem eru byggð fyrir aldamót, eru ekki leigð ódýrara en hús, sem byggð eru þegar dýrast var að byggja.
 11. Brunabótavirðing húsanna, sem hér hefir orðið að miða við, er gerð á misjöfnum tímum. Væri því horfið að því ráði að miða húsaleiguna við hana, verður hún að samræmast og miðast við núverandi ár.
 12. Fasteignamatið er um $\frac{2}{3}$ af brunabótavirðingu húsanna, og væri húsaleiga miðuð við það, verður að taka tillit til þess.

Reykjavík, 26. febrúar 1931.

Páll Zóphóniásson.