

**Ed.**

## **71. Frumvarp til laga**

um byggingarláanasjóð.

Flm.: Hermann Jónasson, Bernharð Stefánsson.

### I. KAFLI

#### **Um byggingarláanasjóð.**

##### 1. gr.

Stofna skal byggingarláanasjóð til þess að baeta úr húsnæðisþörf í kaupstöðum og kauptúnnum. Sjóðurinn heitir byggingarláanasjóður.

##### 2. gr.

Byggingarláanasjóður lánar fé til íbúðarhúsabygginga í kaupstöðum og kauptúnnum með þeim skilyrðum og kjörum, er í lögum þessum segir. Kauptún telst í þessum lögum þorp eða byggðahverfi með minnsta 10 fjölskyldum, enda hafi engin þeirra svo mikil jarðnæði, að talist geti lögbýli. Verði ágreiningur um þetta atriði, sker félagsmálaráðuneytið úr.

##### 3. gr.

Í stjórn byggingarláanasjóðs skulu vera fimm menn og jafnmargir varamenn, valdir til fjögurra ára í senn. Kýs Alþingi fjóra þeirra með hlutfallskosningu, en félagsmálaráðherra skipar einn, og er hann formaður. Að öðru leyti skiptir stjórnin með sér verkum. Stjórnin hefur á hendi allar fjárrreiður sjóðsins, lántökur og lán-

veitingar úr honum samkvæmt reglugerð, sem ráðuneytið setur. Skal hvert byggingsfélög, sbr. 6. gr., vera sérstök deild í sjóðnum með aðgreindu reikningshaldi. Heimilt er þó stjórn sjóðsins að lána fé sjóðsins milli deilda, ef hún telur það fært og nauðsynlegt.

Stjórnin skal vera búsett í Reykjavík, en sér til aðstoðar, meðal annars við eftirlit með, að byggingarfélög sjóðsins gæti skyldna sinna, sbr. 7. gr., má stjórnin setja trúnaðarmann, einn eða fleiri, á hverju byggingarfélagssvæði.

Laun stjórnarinnar og trúnaðarmanna hennar greiðast úr ríkissjóði, og ákveður félagsmálaráðherra þau, en annan kostnað greiðir hlutaðeigandi byggingarfélag.

Sveitarstjórnir sveitarfélaga þeirra, er byggingarfélög starfa í, hafa rétt til, hver á sinu svæði, að skipa eftirlitsmann með fjárréiðum hlutaðeigandi byggingarfélags og allri starfsemi þess, svo og að stöðva lantökur og lánveitingar til byggingarfélagsins, ef það telur, að félagið geti ekki staðið í skilum með skuldbindingar sínar. Slikri ákvörðun sveitarstjórnar má skjóta til félagsmálaráðherra til úrskurðar.

Ráðuneytið úrskurðar reikninga byggingarláanasjóðs, en Alþingi kýs með hlutfallskosningu tvo endurskoðendur þeirra til fjögurra ára í senn.

#### 4. gr.

Tekjur byggingarláanasjóðs eru:

- Sveitarsjóðir, sbr. 6. gr., greiða árlegt tillag í sjóðinn, sem nemur 4 krónum fyrir hvern heimilisfastan íbúa kaupstaðarins eða kauptúnsins samkv. manntali næsta ár á undan. Sé kauptún aðeins hluti úr hreppi, skal tillagi þessu jafnað niður á þá íbúa kauptúnsins, sem gjaldskyldir eru til sveitarsjóðs, eftir sömu reglum og útsvörum.
- Ríkissjóður greiðir árlega upphæð í byggingarláanasjóð, sem nemur tvöföldu tillagi sveitarsjóðanna.

Umráedd árgjöld samkvæmt a- og b-liðum þessarar greinar greiðast með verðlagsupphót, sem ákveðst af verðlagsvístölu kauplagsnefndar, eins og hún er 1. okt. það ár, sem gjöldin eiga að greiðast.

- Innlánsfé, sem fengið er með þeim hætti, að stofnuð er innlánsdeild byggingarláanasjóðs, þar sem félagsmönnum hinna ýmsu byggingarfélaga er gefinn kostur á að leggja inn sparifé sitt gegn því, að þeir geti fengið íbúðarhús hjá féluginu, þegar innlánsféð hefur náð tiltekinni upphæð. Byggingarfélögin veiti innlánsfé móttökum og skrásetji það, en sendi síðan byggingarláanasjóði. Stjórn byggingarláanasjóðs getur falið sparisjóðum og bönkum að annast þessa starfsemi, enda sjái stjórn byggingarláanasjóðs um, að þar séu til innlánsbækur, sem sérstaklega eru auðkenndar sem innlánsbækur byggingarláanasjóðs og í séu skráðar helztu reglur um þetta innlánsfé.

Ráðuneytið gefur út reglugerð um innlánsstarfsemi byggingarláanasjóðs, þar sem nánar er ákveðið um starfsemi þessa.

- Lánsfé, sem aflað er með sölu vaxtabréfa, er ríkissjóður ábyrgist, eða fengið að láni á annan hátt með ábyrgð ríkissjóðs.

Tekjur byggingarláanasjóðs samkvæmt a- og b-liðum þessarar greinar eru sér-eign viðkomandi byggingarfélags.

Byggingarláanasjóður skal jafnan vera í handbæru fé í peningastofnun með ríkisábyrgð að svo miklu leyti sem honum er ekki varið til útlána.

#### 5. gr.

Byggingarláanasjóður lánar viðurkenndum byggingarfélögum fé til íbúðarhúsa-bygginga, ef þau fullnægja settum skilyrðum, sbr. 7. gr.

A-flokkur. Lánshæð allt að 85% af kostnaðarverði húsnanna, lánstími 42 ár, ársvextir og afborganir  $3\frac{1}{2}\%$ .

B-flokkur. Lánshæð allt að 85% af byggingarkostnaði, lánstími 42 ár, ársvextir og afborganir 5%.

Öll lán, sem byggingarláanasjóður veitir, skulu vera tryggð með 1. veðrétti í íbúðum þeim, sem lánin eru veitt til að byggja. Enn fremur séu þau tryggð með ábyrgð hlutaðeigandi sveitarsjóðs. Lánin séu jafnan affallalaus.

Stjórnir byggingarfélaga á hverjum stað gera tillögur um lánskjörin til stjórnar byggingarláanasjóðs með hliðsjón af óskum, efnahag og ástæðum lántakenda, en stjórn byggingarláanasjóðs úrskurðar endanlega um þau. Að jafnaði skal miða lánveitingar til einstakra byggingarfélaga við það, að árlegar tekjur þeirra samkvæmt a- og b-liðum 4. gr. nægi til að greiða vaxtamismuninn, sem lánveitingarnar hafa í för með sér.

## II. KAFLI

### Um byggingarfélög.

#### 6. gr.

Stofna skal byggingarfélag i hverjum kaupstað og kauptúni, sbr. 2. gr., ef minnst 10 menn innan sveitarfélagsins koma sér saman um það og setja sér samþykktir, semi stjórn byggingarláanasjóðs samþykkir. Þegar slíkt félag er löglega stofnað og viðurkennt af stjórn byggingarláanasjóðs, er hlutaðeigandi sveitarfélag orðið gjaldskyld til byggingarláanasjóðs, sbr. 4. gr., a-lið, og byggingarfélagið jafnframt orðið aðnjótandi þeirra hlunninda, er lög þessi veita.

Gjaldskylda sveitarsjóðs samkv. 1. mgr. þessarar greinar fellur niður, ef hlutaðeigandi byggingarfélag hefur ekki hafið byggingarframkvæmdir innan 10 ára frá stofnun eða á í sérsjóði sínum handbært fé, sem nemur 10 ára tillagi, samkv. a- og b-liðum 4. gr.

Um stjórn, reikningsskil og fundi byggingarfélaga fer eftir ákvæðum samþykktu þeirra, er stjórn byggingarláanasjóðs staðfestir.

Í hverju sveitarfélagi skal vera eitt byggingarfélag. Heimilt er þó að skipta byggingarfélagi í deildir, er hafa sérsamþykktir, þegar 15 félagsmenn eða fleiri óska þess, enda séu þær staðfestar af stjórn byggingarláanasjóðs. Fjárhagur deilda innan sama byggingarfélags er þó alltaf sameiginlegur.

#### 7. gr.

Byggingarfélög eiga rétt til að fá lán úr byggingarláanasjóði, enda séu þau löglega stofnuð, sbr. 6. gr., ef þau fullnægja eftirfarandi skilyrðum:

1. Að stjórn byggingarfélags sé skipuð fimm mönnum, og skal formaður skipaður af félagsmálaráðherra. Hina stjórnarmennina skal kjósa hlutbundinni kosningu af félagsmönnum.
2. Að byggingarfélagið komi upp byggingum fyrir félagsmenn sína eða þar, sem það hentar betur, leggi þeim til faglega aðstoð við byggingarnar eða hafi eftirlit með, að þær séu gerðar samkvæmt uppráttum og áætlunum þar um.
3. Að húsin séu vönduð, með venjulegum nútímaþægindum og falli inn í ramma byggingarskipulags á staðnum, ef til er. Rúntak hverrar íbúðar má ekki fara fram úr 350 m<sup>3</sup>, þegar lán er veitt í A-flokki, og ekki yfir 500 m<sup>3</sup>, ef lán er veitt í B-flokki.
4. Að félagsmenn séu fjárráða og heimilisfastir innan þess svæðis, er byggingarfélag nær yfir.
5. Að byggingarkostnaður á hverja íbúð fari ekki fram úr því, sem stjórn byggingarláanasjóðs ákveður.
6. Að íbúðirnar séu seldar félagsmönnum fyrir kostnaðarverð.
7. Að byggingarnar séu reistar á lóðum, semi kaupstaðirnir, sveitarfélögin eða ríkið eiga eða leigja, og sé ársleiga metin reglulega á 5—10 ára fresti, eða á eignarlóð íbúðarkaupanda. Þegar um samþyggingu er að ræða, skal lóðarleigunni jafnað niður eftir eignarhlutföllum í byggingunni. Eigi kaupstaður, sveitarfélag eða ríki ekki hentugar lóðir í þessu skyni, skal kaupstað eða sveitarfélagi skyldt, ef ekki

fæst nægilegt og hentugt land með öðrum hætti, að taka það eignarnámi, og fer um eignarnámið samkvæmt l. nr. 61 frá 14. nóv. 1917.

8. Að sett sé reglugerð, sem staðfest sé af félagsmálaráðuneytinu, um viðhald hússonum, og skal stjórn félagsins hafa eftirlit með því. Þegar um samþyggingu er að ræða, skal kostnaður við viðhald hússanna hið ytra lagður á bygginguna í heild, en síðan jafnað niður á eigendur eftir eignarhlutföllum þeirra í byggingunni, en viðhald hið innra á hverri íbúð skal hún bera. Um sameiginleg tæki innan húss í samþyggingu, svo sem leiðslur allar og hitunartæki, fer eftir því, sem segir í reglugerðinni.
9. Að félagið hafi forkaupsrétt að íbúðum, sem félagið hefur byggt og félagsmenn vilja selja, sbr. 9. gr.
10. Að ákveðið sé í samþykktum félagsins, að aðeins þeir félagsmenn njóti lánskjara samkvæmt a-lið 4. gr., sem eigi hafa haft yfir 7000 króna árstejkjur miðað við meðaltal síðustu priggja ára samkv. skattaframtali, að viðbættum 500 krónum fyrir hvern ómaga, þó eigi samtals yfir 9000 króna tekjur, né eigi yfir 10000 króna eignir. Meðan vísitala kauplagsnefndar er 110 eða hærri, skal þó miða við þessar upphæðir umreiknaðar til hækunar meðalvísitölu ársins á undan.
11. Að stjórn byggingarlánasjóðsins hafi fallizt á samþykktir félagsins og það fullnægi að öðru leyti skilyrðum þeim, sem félagsmálaráðuneytið setur fyrir viðurkenningu slikra félaga.

#### 8. gr.

Byggingarfélagi, sem kemur upp samþyggungum eða sérstæðum húsum, er heimilt að eiga til frambúðar sameiginlegt miðstöðvarhús og þvottahús fyrir margar íbúðir, húsnæði fyrir fasta starfsmenn félagsins, fyrir skrifstofu félagsins, lesstofu og verzlanir. Ákvæði skulu sett í reglugerð, er um getur í 7. gr., 8. lið, um þátttöku eigenda íbúðanna í kostnaði, sem af þessu hlýzt.

#### 9. gr.

Um forkaupsrétt félagsins að húseignum þeim, er það hefur byggt eða veitt lán til að byggja, fer sem hér segir:

- a. Félagsmenn, sem notið hafa lánskjara samkv. a-lið 5. gr., mega ekki selja íbúð þá, er félagið hefur reist fyrir þá, nema stjórn félagsins hafi áður hafnað forkaupsrétti félagsins vegna, og ekki framleigja íbúðina nema með leyfi stjórnar félagsins. Söluverð slikrar íbúðar má ekki vera haerra en síðasta kaupverð hennar, að viðbættu virðingarverði þeirra endurbóta, sem á hafa verið gerðar, eftir að síðasta sala fór fram, en að frádreginni hæfilegri fyrningu, hvort tveggja samkvæmt mati dómkvaddra manna. Sé um framleigu að ræða, ákveður stjórn félagsins, hve há leigan megi vera, og miðast hún við raunverulegan kostnað eiganda samkv. mati af íbúðinni eða þann hluta hennar, sem leigður er, að viðbættri vísitölu þeirri, sem gildir um húsaleigu á hverjum tíma.

- Börn látns félagsmanns eða ekkja hans hafa þó ávallt forkaupsrétt að íbúðinni á undan féluginu, enda gerist þau þá löglegir meðlimir þess.
- b. Félagsmenn, sem notið hafa lánskjara samkvæmt b-lið 5. gr., eru skyldir að bjóða féluginu forkaupsrétt að húsum þeim, er þeir hafa reist með aðstoð félagsins.

Verði ekki samkomulag um söluverð, skal það ákveðið með mati dómkvaddra manna, og hliti seljandi mati þessu, ef hann þá kýs að selja og félagið vill kaupa. Næst á eftir féluginu hafa félagsmenn, sem ekki eiga íbúð, forkaupsrétt við sama verði, enda hafi þeir ekki byggt íbúð með aðstoð félagsins samkvæmt þessum lögum. Ekki er eiganda íbúðar heimilt að framleigja nema nokkurn hluta íbúðarinnar. Þó getur hann leigt heila íbúð um stundarsakir, ef sérstakar ástæður eru fyrir hendi og félagsstjórnin leyfir og samþykkir leigumálann.

Nú sannast, að félagsmaður hafi selt hús herra verði en leyfilegt er samkvæmt þessari grein, og rennur þá sá hluti söluverðsins, sem er umfram hið löglega verð, til félagsins og leggst í varasjóð. Verði seljandi einhverra orsaka vegna eigi fær um að greiða fjárhæð þessa, á félagið kröfu á hendur kaupanda, en þó því aðeins að honum hafi, þegar kaupin fóru fram, verið kunnugt um, að seljandi hafi brotið á móti ákvæðum þessarar greinar, og er þá fjárhæðin forgangsskuld með veði í húsinu næst á eftir veðréttum félagsins. Auk þess eru þá öll lán félagsins, sem á húsinu hvíla, þegar fallin í gjalddaga.

Neyti stjórn byggingarfélags eigi forkaupsréttar, er eiganda heimilt að selja hverjum þeimi manni, sem félagsstjórn samþykkir, enda gerist hann þá löglegur félagi í byggingarfélaginu.

### III. KAFLI Ýmis ákvæði.

#### 10. gr.

Einstaklingar í þorpum og byggðahverfum, sem eru minni en svo, að þau eigi rétt til að stofna byggingarfélög, sbr. 2. gr. laga þessara, eiga kost á að fá byggingarlán úr byggingarláanasjóði. Slikum lánsbeiðnum skal sylgja umsögn hlutaðeigandi sveitarstjórnar um byggingarþörf og ástæður lánbeiðenda. Vaxtamunur, sem byggingarláanasjóður verður að borga vegna slíkra lánveitinga, skal endurgreiddur úr ríkissjóði.

Um lánveitingar samkvæmt þessari grein gilda hliðstæðar reglur, eftir því sem við getur átt, eins og um lán til byggingarfélaga, og skal um það nánar ákveðið í reglugerð.

#### 11. gr.

Stjórn byggingarláanasjóðs skal svo fljótt sem verða má koma upp og reka sérstaka teiknistofu, er geri upprætti að íbúðarbyggingum fyrir byggingarfélögin, og séu þeir ókeypis til afnota fyrir félögin. Skal teiknistofan og höfð i ráðum um allar þær byggingar, sem byggingarláanasjóður veitir lán til, enda verða slik lán ekki veitt, nema teiknistofan hafi áður samþykkt upprætti að byggingunum.

Teiknistofan skal veita byggingarfélögum hvers konar leiðbeiningar um byggarkostnað, efnisval og annað, sem við kemur húsagerð. Ber henni að fylgjast með innlendum og erlendum nýjungum í húsagerð og sjá til þess, að gerðar séu tilraunir um gildi þeirra, eftir því sem við verður komið.

Kostnaður við teiknistofuna greiðist úr ríkissjóði.

#### 12. gr.

Ríkisstjórninni er skyld að láta gera ókeypis fyrirmynndaupprætti til afnota fyrir byggingarfélögin, þar til er teiknistofa byggingarláanasjóðs, sbr. 11. gr., tekur til starfa.

#### 13. gr.

Byggingarfélög skulu fyrir 1. des., árið áður en þau ætla að hefja byggingar, senda stjórn byggingarláanasjóðs umsóknir um lán ásamt upplýsingum um fjölda, gerð, stærð og tilhögun þeirra íbúða, er þau ætla að byggja, ásamt upplýsingum um fjárhag væntanlegra íbúðarkaupenda.

#### 14. gr.

Séu í gildi í landinu ákvæði um innflutning byggingarefnis, ber byggingarfélögum, sem starfa samkv. lögum þessum, réttur til innflutningsleyfa og gjaldeyris vegna kaupa á efni til byggingar íbúðarhúsa hlutfallslega á við aðrar hliðstæðar stofnunar eða einstaklinga.

### 15. gr.

Pau byggingarfélög, sem starfandi eru samkv. lögum nr. 3 frá 1935 og nr. 71 frá 1938, skulu, þegar lög þessi öðlast gildi, verða deildir í byggingarlánasjóði og öðlast þar þau réttindi, er lög þessi veita, enda geri þau þá nauðsynlegar breyttingar á samþykktum sínum, að því leyti sem það getur samrýmt áður gerðum skuld-bindingum þeirra.

### 16. gr.

Setja skal með reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd laga þessara.

### 17. gr.

Með lögum þessum eru úr gildi numin lög nr. 3 frá 1935 og nr. 71 frá 1938 ásamt síðar áorðnum breytingum.

### Greiðargerð.

Öllum er augljós nauðsyn þess, að þegnar þjóðfélagsins eigi kost á að búa í mannsæmandi húsakynnum. Léleg og óhæf húsakynni samrýmast ekki sönnu menningarlífi, og heilsufar þjóðarinnar verður aldrei varanlega bætt, nema húsakynnin séu nothæf. Að tryggja öllum þegnum þjóðfélagsins sómasamleg húsakynni er því eitt hið mestu menningar- og velferðarlínál einstaklinga og þjóðarheildar. Hins vegar er þetta erfitt verkefni sökum þess, hve dýrt er að reisa góð hús, svo og af því, að efnahagur mikils þorra þjóðfélagsþegnanna er svo þróngur, að þeim er fjárhagslega ofvaxið að leysa þetta vandamál af eigin rammleik.

Í öllum menningarlöndum er það nú orðin viðurkennd þjóðfélagsleg nauðsyn, að hið opinbera veitti efnaminni stéttunum nokkra fjárhagslega aðstoð til þess að koma upp sómasamlegum húsakynnum, sem eigi verði dýrarí en svo, að fjölskyldum með miðlungstekjum sé fært að búa í þeim.

Með setningu laga um verkamannabústaði árið 1929 var af hálfu þjóðfélagsins stigið mikilsvert skref í þá átt að aðstoða hinum efnaminni stéttir í kaupstöðum og kauptúnum til þess að eignast nothæf íbúðarhús. Lögum þessum hefur síðan smátt og smátt verið breytt í þá átt að fullkomna þá aðstoð, sem lögunum var upphaflega ætlað að veita.

Samkvæmt þessum lögum hafa nú verið stofnuð byggingarfélög í níu kaupstöðum og örfaum kauptúnum. Í árslok 1944 námu greiðslur ríkissjóðs og bæjarfélaga samtals 3672000 króna, þar af um  $\frac{3}{5}$  hlutar úr ríkissjóði. Þá höfðu verið fullgerðar samkv. lögunum um 400 íbúðir og lánað úr byggingarsjóðum 9174000 króna. Enn fremur voru þá í smíðum allmargar íbúðir, og að sjálfsögðu hafa talsvert margar íbúðir verið byggðar síðan.

Kjör þau, er Byggingarsjóður verkamanna gefur kost á nú, eru: lánsupphæð 85% af byggingarkostnaði, lánstími 42 ár, árgjald lána 4%; svarar það til 2.69% árvaxta.

Par sem mest af byggingarlánunum eru fengin með 4% árvöxtum, er auðsætt, að verulegur hluti af árlegum tekjum byggingarsjóðsins fer til að greiða vaxtamismun á byggingarlánunum.

Til aðstoðar af hálfu ríkisins við íbúðarbyggingar í þéttbýlinu má og telja lög um byggingarsamvinnufélög frá 1932. Er sú liðsemnd þó mjög takmörkuð, þar sem einungis er gert ráð fyrir ábyrgð af hálfu ríkisins fyrir 60% af byggingarkostnaðinum. Samkvæmt þessum lögum hafa verið stofnuð fjögur byggingarfélög: í Reykjavík, á Akureyri, í Ólafsvík og Stykkishólmi. Reykjavíkurfélagið hefur byggt 80 íbúðir og á auk þess 40 í smíðum. Akureyrarfélagið hefur byggt nálega 20 íbúðir, og í Ólafsvík og Stykkishólmi munu vera nokkur hús í smíðum á vegum félaganna.

Pótt hvor tveggja þessi lög hafi haft talsverða þýðingu fyrir hinum efnaminni stéttir í þéttbýlinu, er ljóst, að sú liðsemnd, er lögin gefa kost á, er með öllu ófullnægjandi. Því til sönnunar nægir að benda á húsnæðisvandræðin í flestum kaup-

stöðum og kauptúnum landsins, sem jafnframt sýnir vanmátt hinna efnaminni stéttá til þess að eignast nothæfar íbúðir. Meginástæða þess, að löginn hafa eigi haft almennari þýðingu, er sú, að byggingarfélöginn hefur vantað fjármagn til framkvæmda og kröfur laganna um framlög félagsmanna og um árgjöld af byggingarlánum hafa verið efnalitlum mönnum um megn, einkum eftir að byggingarkostnaður fór að stíga. Með því að hafa teiknistofu, sem annast alla teikningu fyrir byggingarfélög þau, er starfa samkvæmt því, sem gert er ráð fyrir í þessu frumvarpi, eftirlitsmann og byggingameistara, má spara verulegar fjárhæðir við byggingu íbúðanna. Aðeins þessir kostnaðarliðir munu nema 8—10 þús. kr. á meðalibúð í Reykjavík og þaðan af meira. Byggingameistarar, sem hafa nokkur hús í smiðum í einu, geta haft um og yfir 200000 krónur í árstekjur aðeins fyrir umsjón með smiði íbúðanna. Þessa kostnaðarliði mætti án efa lækka mjög mikið með því að hafa fastráðna starfsmenn til þess að sjá um þessi atriði bygginganna.

Það virðist augljóst, að til þess að gera byggingarfélöginn færari um að leysa það hlutverk, sem þeim er ætlað, sé nauðsynlegt:

1. að skapa skilyrði fyrir því, að byggingarfélöginn geti fengið meiri árlegar tekjur, svo að þau verði fær um að veita byggingarlán í samræmi við efnahag og ástæður fjöldans;
2. að gera ráðstafanir til þess, að þau eigi kost á nægu lánsfé;
3. að veita byggingarfélögnum starfsskilyrði til þess að draga sem mest úr byggingarkostnaðinum.

Með frumvarpi því, er hér liggur fyrir, er að því stefnt að auðvelda hinu efnaminnina fólk i péttbýlinu að eignast sómasamleg húskynni, sem ekki verði ofvaxin efnahag þess. Frumvarpið er byggt á grundvelli þeim, sem lagður hefur verið með lögum nr. 3 1935, um verkamannabústaði, og lögum nr. 71 1938, um byggingarsamvinnufélög, enda er gert ráð fyrir, að þau lög verði úr gildi felld, ef frumvarpið nær fram að ganga.

Meginefni frumvarpsins er í stuttu máli þetta:

Stofna skal byggingarláanasjóð, er láni fé til íbúðarhúsabygginga í kaupstöðum og kauptúnum að uppfylltum settum skilyrðum. Stjórn og reikningshald sjóðsins sé með likum hætti og nú er um byggingarsjóður verkamanna. Tekjur fær sjóðurinn eftir likum leiðum og byggingarsjóður verkamanna nú (lög nr. 3 1935). Til þess að auka tekjur sjóðsins eru tillög sveitasjóðanna tvöfölduð og ríkistillagið fjórfaldað miðað við lög nr. 3 1935. Samkvæmt þessu má því gera ráð fyrir, að tekjur byggingarfélaga innan sjóðsins þrefaldist. Búast má við, að mikill hluti þessara tekna gangi til greiðslu á vaxtameðgjöf á lánsfé sjóðsins, en það er ætlazt til, að fáist með sölu ríkistryggðra vaxtabréfa og með likum hætti og lánsfé byggingarsjóður verkamanna nú, og verður það sem hingað til að sjálfsögðu á valdi ráðherra, hve viðtekar ábyrgðir ríkissjóður veitir.

Gert er ráð fyrir, að byggingarláanasjóður starfræki innlánsdeild, er veiti viðtökum sparifjárinnlögum þeirra, er vilja tryggja sér íbúð hjá féluginu, þegar innlögin hafa náð tilskyldu lágmarki.

Gert er ráð fyrir, að sjóðurinn veiti lán með tvenns konar kjörum, A- og B-lán. A-lánin svara til lánskjara byggingarsjóðs verkamanna nú. Vextir eru þó um 0.69% lægri og kröfur um framlag lántakanda þær sömu eða 15% af byggingarkostnaði. B-lánin svara til lánskjara samkv. gildandi lögum um byggingarsamvinnufélög, þó með þeiri breytingu, að ársvextir eru ákveðnir 4% og láńshæðin miðað við 85% af byggingarkostnaði í stað 60%. Í þáðum tilfellum er hér miðað við 85% sem hámarksþánveitingu, en að sjálfsögðu er gert ráð fyrir, að íbúðarkaupendur megi leggja meira fram en 15%, ef þeir geta, og að sjálfsögðu væskilegt, þar sem efnahagur leyfir.

Öll lán byggingarláanasjóðs séu tryggð með 1. veðrétti í þeim, sem þau eru veitt til að byggja, svo og ábyrgð viðkomandi sveitarfélög.

Stjórnir byggingarfélaga á hverjum stað geri tillögur til stjórnar byggingar-

lánsjóðs um, hvers konar lán séu veitt, og hefur um það til hlíðsjónar óskir og ástæður lántakanda, en stjórn sjóðsins úrskurðar endanlega um lánskjörin. Sjálf-sagt virðist að setja í reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd þessa atriðis.

Frumvarpið gerir ráð fyrir, að byggingarfélög séu stofnuð i kaupstöðum, kaup-túnum og þorpum, — eitt félag á hverjum stað —, ef minnst 10 menn koma sér saman um það og setja sér samþykktir, sem stjórn byggingarlánsjóðs staðfestir. Pégar er slikt félag hefur verið löglega stofnað, verður viðkomandi sveitarsjóður gjaldskyldur til byggingarlánsjóðs, sbr. 4. gr. frumvarpsins. Tillag sveitarsjóðs-ins ásamt mótfamlagi ríkissjóðs varðveitist í bygginarlánsjóði sem séreign fé-lagsins og notast eftir því, sem þörf er á, til þess að standa undir vaxtamuninum á lánum byggingarlánsjóðs til þess félags, er hlut á að máli. Gjaldskylda sveitarsjóðs fellur niður, ef viðkomandi byggingarfélag gerir ekkert að byggingarframkvæmdum innan 10 ára frá stofnun eða á handbært fé í þessum sérsjóði sínum sem svarar til 10 ára tillags sveitarsjóðs og ríkissjóðs.

Til þess að byggingarfélag geti fengið lán úr byggingarlánsjóði, þarf um stofnun þess og framkvæmdir að vera fullhaeft flestum sömu skilyrðum og nú gilda um lán úr byggingarsjóði verkamanna og um lán samkvæmt lögum um byggingarsam-vinnufélög.

Auk hinna almennu skilyrða, sem ekki virðist ástæða til að rekja hér, eru þessi sérskilyrði um lánin:

A-lán: Lántakandi hafi eigi haft yfir 7000 króna árstekjur að viðbættum 500 krónum yfir hvert barn, þó eigi yfir 9000 króna tekjur alls, og skuldlaust eignaverð hans sé eigi yfir 10000 krónur, allt miðað við meðaltal skattaframtala síðustu þrjú árin. Þessar upphædir séu umreiðnaðar til hækjunar með meðalverðlagsvisítölu kauplagsnefndar næsta ár á undan. Húsín mega ekki vera yfir 350 m<sup>2</sup> að stærð. Framleiga þeirra og sala er óheimil nema með leyfi félagsstjórnar. Félagið hefur forkaupsrétt að húsunum fyrir kostnaðarverð að viðbættum endurbótum, ef til eru, en frádreginni hæfilegri fyrningu.

Ákvæði þessi eru sams konar og nú gilda um byggingarlán samkvæmt lögum um verkamannabústaði, en þó nokkru rýmri.

B-lán: Sérákvæði eru þau, að ibúðirnar séu eigi yfir 500 m<sup>2</sup> að stærð og félagið hafi forkaupsrétt að þeim eftir mati. Ákvæði þessi eru samhljóða tilsvarandi ákvæðum í lögum um byggingarsamvinnufélög.

Frumvarpið gerir ekki ráð fyrir stofnun byggingarfélaga í þorpum, sem i eru færri en 10 fjöldskyldur. Þar sem gera má ráð fyrir, að þetta ákvæði útiloki nokkur minnstu þorpin frá því að geta notið þeirra hlunninda, er í frumvarpinu felast, þykir réttmætt að hafa sérákvæði handa því fólk, er þar býr, svo að það sé eigi með öllu útilokað frá opinberri aðstoð í byggingarmálum. Að þessu miðar 10. gr. frumvarpsins. Tæpast mun þó þursa að gera ráð fyrir mörgum lánbeiðnum úr þessari átt.

Í 11. gr. frumvarpsins er gert ráð fyrir, að stjórn byggingarlánsjóðs setji upp, svo fljótt sem verða má, teiknistofu, er annist um uppdrætti fyrir byggingarfélögum og veiti þeim auk þess aðra faglega og fræðilega aðstoð og leiðbeiningar um húsa-gerð, val byggingarefnis og annað, er að byggingum lýtur. Er hér gert ráð fyrir hlíðstæðri stofnun fyrir þéttbýlið eins og teiknistofa landbúnaðarins er nú fyrir sveitirnar, en hún hefur, eins og kunnugt er, mjög mikla þýðingu fyrir byggingar-mál sveitanna og hefur sparað þeim stórfé.

Þar til er þessi teiknistofa tekur til starfa, er gert ráð fyrir, að ríkisstjórnin láti byggingarfélögum uppdrætti í té. Er þetta ákvæði í gildandi lögum (nr. 3 1935 og nr. 71 1938), en mun gera fremur takmarkað gagn vegna anna teiknistofu húsa-meistara ríkisins, sem hefur átt að inna þetta verk af hendi.

14. gr. frumvarpsins á að tryggja byggingarfélögum hlutfallslegan rétt á inn-flutningsleyfi og gjaldeyri til efniskaupa vegna ibúðarhúsabygginga. Verður að telja, að þetta ákvæði eigi fullan rétt á sér, eins og innflutningsverzluninni er nú háttar.

Mundi án efa sparast stórfé í efniskaupum, ef byggingarfélögin keyptu sameiginlega inn efnið í stórum stíl.

Verði frumvarp þetta að lögum, falla að sjálfsögðu úr gildi lög nr. 3 1935 og lög nr. 71 1938. Virðist þá sjálfsagt, að byggingarfélög, sem stofnuð hafa verið samkvæmum lögum, fái þá þau réttindi, sem frumvarpið á að veita löglega stofnunarum byggingarfélögum, enda geri þá eldri félögin nauðsynlegar breytingar á samþykktum sinum að svo miklu leyti sem það getur samrýmt eldri skuldbindingum.

Með því að frv. þetta er sniðið eftir lögum nr. 3 1935 og lögum nr. 71 1938 og þar sem nýmæli frumvarpsins hafa hér verið nokkuð rakin, þykir eigi ástæða til að lengja greinargerð þessa frekar með sérstökum útskýringum um einstakar greinar þess.

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir því, að lána megi mest 85% af kostnaðarverði húsa. Þetta er að sjálfsögðu miðað við venjulega tíma. Þar af leiðir, að gera verður ráð fyrir því, að meðan hið óheilbrigða ástand ríkir í fjármálarifi þjóðarinnar, verði frekari takmarkanir settar í framkvæmd fyrir svo háum lánum. Er framkvæmd þessa atriðis eðlilega á valdi stjórnar byggingarláanasjóðs og hlutaðeigandi ráðherra.