

Nd.

129. Frumvarp til laga

[75. mál]

um lánstíma og lánskjör lána þeirra, sem tryggð eru með veði í íbúðarhúsum, og um lækkun húsaleigu.

Flm.: Einar Olgeirsson, Sigurður Guðnason, Lúðvík Jósefsson.

1. gr.

Skylt er að breyta lánstíma og lánskjörum sérhvers láns, sem tryggt er með lögformlegu, þinglýstu veði í íbúðarhúsi eða íbúð, ef skuldari óskar þess, í það horf, að lánstími verði minnst 40 ár, miðað við upphafstíma lánsins, og vextir eigi hærri en 3% p. a.

2. gr.

Nú óskar skuldari að nota þann rétt, sem um getur í 1. gr. þessara laga, og skal hann þá tilkynna það hlutaðeigandi sýslumanni eða bæjarfógeta, í Reykjavík borgarfógeta, er færir hinn breytta lánstíma og lánskjör inn í veðmálabækur embættisins og tilkynnir skuldareigandi breytingarnar.

Jafnframt skal hann tilkynna viðkomandi húsaleigunefnd um breytingu lánsins, og skal hún þá gera nýtt mat á leigu þess húsnæðis, sem lánskjörin hafa breytt á, og skal húsaleigan lækka til samræmis við vaxtalækkun og lengingu lánstímans.

3. gr.

Þinglýsing samkvæmt 2. gr. er undanþegin stimpilgjaldi.

4. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

Tilgangur þessa frv. er tvenns konar: Annars vegar að gera það kleift að lækka húsaleiguna og þar með dýrtíðina, hins vegar að gera þeim, sem af litlum eignum en mikilli bjartsýni hafa ráðizt í það að eignast þak yfir höfuðið, kleift að halda því.

Í flestum þeim íbúðum, sem byggðar hafa verið á stríðsárunum og eftir þau, er húsaleiga, hvort sem hún er greidd af leigjanda eða húseiganda, miklu hærri en húsaleiga gömlu húsanna, og er víða svo komið, að meðaltekjumenn verða að greiða þriðjung launa sinna í húsaleigu, eins og víða var fyrir stríð. Þar sem svo er, verður húsaleigan tilfinnanlegasti þáttur dýrtíðarinnar, og er því nauðsynlegt að gera rótaekar ráðstafanir til lækkunar húsaleigu þessarar, ef raunhæft á að berjast gegn dýrtíðinni. Eru og komin fram frumvörp þess efnis á Alþingi, og er Einar Olgeirsson fyrsti flm. slíks frumvarps, sem samið er af stjórn Leigjendafélags Reykjavíkur og liggur nú fyrir Nd.

En nú er víða svo ástatt, að slík lögboðin lækkun húsaleigunnar, í nýjum húsum sérstaklega, sem lítt efnaðir menn hafa verið að koma sér upp og leigja frá sér eina íbúð eða meira, til þess að geta þannig staðið undir stuttum lánum og háum vöxtum —, mundi beinlínis gera slíkum húseigendum ókleift að standa í skilum og valda því, að þeir misstu hús sín, ef slíkum lögum væri framfylgt. En slíkt væri þó ekki eðlilegur tilgangur laganna, því vissulega er það þjóðfélaginu hollara, að þorri manna geti eignast íbúðir, en að fjöldi þess fólks, sem ráðizt hefur í að reyna að eignast íbúðir eða hús, missi þau og þorri húseigna safnist á hendur örfárra auðugra manna.

Þess vegna eru í frv. þessu gerðar ráðstafanir til þess að tryggja, að mikil lækkun húsaleigunnar gæti farið fram án þess að rýja þar með þá skulduga húseigendur, sem ráðizt hafa í að byggja. Og jafnframt væri með þessu frv. þeim mönnum, sem eiga einstakar íbúðir og skulda miklar veðskuldir út á þær, gert kleift að halda þeim, þegar erfiðast gerist um lífsafkomu og dýrtíðin vex í sífellu, en tekjur minnka.

Þjóðfélagslega séð væri þetta að öllu leyti heilbriggt. Það er alveg óeðlilegt að ætla að láta þá kynslóð, sem nú hefur verið að byggja landið upp, húsa það, borga þessi hús upp á jafnvel 10—15 árum, eins og þorri manna yrði að gera, ef þeir eiga að fullnægja þeim lánsskilyrðum, sem þeir hafa orðið að undirgangast á undanfórnum árum. Alþingi hefur sjálf með setningu laganna um verkamannabústaði og fleiri laga viðurkennt 40 ár sem eðlilegan borgunartíma góðra steinhúsa.

Nú er það svo, að lánskjörin — bæði lánstíminn og vextirnir — eru aðalatriðið, sem ræður húsaleigunni. Til þess að sýna, hve miklu munar, ef farið væri að ákvörðun þessa frv., skal tekið hér dæmi:

Hugsum okkur 150 þús. kr. veðskuldir hvíla á íbúð og hún eigi að borgast upp á 10 árum með 6% vöxtum. Sú vaxtagreiðsla nemiur 9000 kr. á ári í byrjun afborgunartímans, eða 750 kr. á mánuði, vextirnir einir, og munu þó 6% vextir taldir frekar lágir í reyndinni. Afborgunin er 15 þúsund kr. á ári, eða 1250 kr. á mánuði. Samanlagt yrði eigandi slíkrar íbúðar að greiða 2000 kr. á mánuði miðað við fyrsta árið, til þess að eignast slíka íbúð, — eða reyna að ná inn leigu, er kæmist eitthvað í námunda við þetta, til þess að eignast íbúðina. Lítt efnaðir menn hefðu bókstaflega ekki efni á að eignast íbúð með slíkum hætti og mundu því missa hana strax og kreppa tæki að, atvinnuleysi skapaðist, aukatekjur rýrnuðu eða afkoma á annan hátt versnaði. Það er hins vegar þjóðfélaginu nauðsynlegt, ef skapa á öruggari afkomu og meira efnahagslegt jafnrétti, að aðstoða slíka menn við að eignast íbúðir og jafnframt koma í veg fyrir, að barátta þeirra fyrir að eignast slíkar íbúðir verði til þess að auka dýrtíðina.

Hvernig mundi það dæmi, sem hér var tekið, hins vegar verða, ef þetta frv. yrði að lögum?

40 ára lánstími á 150 þús. kr. veðskuld með 3% vöxtum mundi gerbreypa þessu viðhorfi þannig:

Slík vaxtagreiðsla, 3%, yrði 4500 kr. á ári, eða 375 kr. á mánuði, miðað við fyrsta afborgunarár. Afborgunin yrði 3750 kr. á ári, eða 312 kr. á mánuði. Samanlagt yrði eigandi slíkrar íbúðar að greiða 687 kr. á mánuði til þess að eignast íbúðina, eða láta reikna sér slíka leigu eftir hana. Slíka leigu yrði meðaltekjumönnum kleift að greiða, og yrði þó að gæta sparsemi.

Þetta dæmi, sem hér er nefnt, er tekið af handahófi, aðeins til samanburðar. Oft munu veðskuldir af tveggja íbúða smáhúsum svipaðar þessu, en hitt mun og til, að veðskuldir á einni íbúð séu eins og hér segir. Algengt mun, að skuldir vegna húsbýgginga séu víxilskuldir án veða, og mundu þær skuldir ekki lenda undir ákvæði þessa frv.

Það, sem nú er sagt, skal látið nægja sem rökstuðningur þess, að frv. þetta sé nauðsyn til þess að hægt sé í senn að lækka húsaleigu og þar með dýrtið, en gera jafnframt hinum smáu í þjóðfélaginu kleift að eignast íbúðir yfir sig og halda þeim, sem þeir á undanfórnum áratug hafa verið að reyna að eignast.