

Nd.

522. Frumvarp til laga

[183. mál]

um húsnæðismálastjórn, veðlán til íbúðarbygginga og útrýmingu heilsuspillandi íbúða.

(Lagt fyrir Alþingi á 74. löggjafarþingi, 1955.)

I. KAFLI

Um húsnæðismálastjórn og veðlán til íbúðarbygginga.

1. gr.

Setja skal á stofn húsnæðismálastjórn, sem heyrir undir félagsmálaráðuneytið.

Verkefni húsnæðismálastjórnar er að beita sér fyrir umbótum í byggingarmálum og að hafa yfirumsjón lánsfjáröflunar og lánveitinga til íbúðarbygginga í landinu.

Í húsnæðismálastjórn skulu sitja þrír menn, sem ríkisstjórnin skipar til sex ára í senn, og skal hún tilnefna einn þeirra formann. Enn fremur skipar hún þrjá varamenn.

Félagsmálaráðherra ákveður þóknun húsnæðismálastjórnar, en kostnaður af störfum hennar skal greiddur úr ríkissjóði.

2. gr.

Húsnæðismálastjórn skal vinna að umbótum í byggingarmálum með því meðal annars:

1. Að koma á fót og hafa yfirstjórn á leiðbeiningarstarfsemi fyrir húsbyggjendur, í því skyni að lækka byggingarkostnað og koma á hvers konar umbótum í húsagerð og vinnutækni við húsbyggingar.
2. Að gangast fyrir tæknirannsóknnum og kynningu nýjunga í byggingariðnaði, með sýningum, námskeiðum og útgáfu rita.
3. Að beita sér fyrir útvegum hagkvæmra íbúðarteikninga.
4. Að beita sér fyrir endurskoðun byggingarsamþykktá, þar sem þess þykir þörf.

Við laus þessara mála skal húsnæðismálastjórn leita eftir samkomulagi við þá aðila, sem hafa sérþekkingu á þessum málum, svo sem Atvinnudeild háskólans, húsameistara ríkisins, byggingarnefndir, skipulagsstjóra ríkisins, teiknistofu landbúnaðarins, byggingarvöruverðslanir og framleiðendur byggingarefnis og íbúðahluta. Er framangreindum aðilum skylt að veita húsnæðismálastjórn hverjar þær upplýsingar, sem hún telur sér nauðsynlegar til að sinna verkefni sínu.

3. gr.

Komið skal á fót almennu veðlánakerfi til íbúðarbygginga undir yfirstjórn húsnæðismálastjórnar og veðdeildar Landsbanka Íslands, og skulu lánveitingar innan þess vera í samræmi við hinar almennu útlánareglur húsnæðismálastjórnar (sbr. 6. gr.).

Í þessu skyni skal veðdeild Landsbanka Íslands vera heimilt að gefa út bankavaxtabréf, samtals allt að 200 millj. króna. Vaxtabréf þessi skulu vera þannig, að annar hlutinn, A-flokkar, verði með föstum vöxtum og afborgunum, en hinn hlutinn, B-flokkar, þó eigi yfir 40 millj. króna, verði með vísitöluþykningum, þannig að binda má greiðslur afborgana og vaxta vísitölu framfærslukostnaðar.

Eigi skal öðrum en veðdeild Landsbankans heimilt að gefa út vísitölubundin verðbréf fyrr en veðdeild Landsbankans hefur selt slík verðbréf fyrir 40 millj. króna, enda komi til sérstök lagaheimild.

Ákvæði III. kafla laga 46/1954 og 1. gr. laga 48/1954 gilda um bankavaxtabréf þessi og vexti af þeim.

Veðdeildin hefur heimild til að taka erlend lán til íbúðarbygginga, eftir tillögum húsnæðismálastjórnar, enda komi leyfi ríkisstjórnarinnar til.

Ábyrgð ríkissjóðs er á bankavaxtabréfum samkvæmt þessari grein. Um verðbréfaútgáfu þessa gilda ákvæði laga nr. 55/1945, um heimild fyrir veðdeild Landsbanka Íslands til að gefa út nýja flokka bankavaxtabréfa, að svo miklu leyti, sem ekki er öðruvísi fyrir mælt í lögum þessum. Í reglugerð má þó ákveða annan frest um innlausn bankavaxtabréfa en ákveðinn er í 16. gr. laga 55/1945.

#### 4. gr.

Í varasjóð hins almenna veðlánakerfis rennur:

- a. Afborganir og vextir lána, sem veitt hafa verið, eða veitt verða af framlögum ríkisins til útrýmingar heilsuspillandi íbúðum.
- b. Eignir Lánadeildar smáíbúða, þegar greiddar hafa verið skuldir hennar.
- c. Lántökugjald af lánum veðdeildarinnar samkvæmt lögum þessum.
- d. Höfuðstóll og vaxtafé, sem komið er í gjalddaga til útborgunar, sé þess eigi vitjað innan 20 ára frá gjalddaga, sbr. 18. gr. laga 55/1945.

Varasjóður þessi skal vera í vörzlu veðdeildar Landsbanka Íslands.

#### 5. gr.

Til útlána á vegum hins almenna veðlánakerfis kemur:

- a. Fé það, sem veðdeild Landsbanka Íslands aflar með útgáfu og sölu bankavaxtabréfa, samkvæmt lögum þessum.
- b. Lán, sem sparisjóðir, bankar og aðrir veita beint til lántakenda, samkvæmt almennum útlánareglum laga þessara.
- c. Afborganir og vextir af veðskuldabréfum Lánadeildar smáíbúða, þegar frá eru dregnir vextir og afborganir af lánum hennar.
- d. Fé varasjóðs, samkvæmt 4. gr.
- e. Erlend lán, sem veðdeild Landsbanka Íslands kann að taka til íbúðarbygginga.

#### 6. gr.

Almennar útlánareglur veðlánakerfisins samkv. 3. gr. eru þessar:

- a. Lánin veitast aðeins til byggingar íbúða, meiri háttar viðbygginga eða kaupa á nýjum íbúðum. Þau skulu greidd lántakendum í peningum. Þó skal heimilt að greiða lánin í bankavaxtabréfum, ef lántakandi er því samþykkur.  
Heimilt er, að lánin komi til útborgunar í hlutfalli við það, hversu langt er komið byggingu húsnæðis, eftir því sem nánar verður ákveðið í reglugerð.  
Ef byggingarfélag er lántakandi, skal láninu skipt, að byggingu lokinni, á hlutaðeigandi íbúðir.
- b. Lánaupphæð nemi samtals allt að  $\frac{2}{3}$  hlutum verðmætis íbúðar, samkvæmt mati trúnaðarmanna veðdeildar Landsbanka Íslands, þó ekki meiru en 100 þús. krónum út á hverja íbúð. Ef fleiri íbúðir eru í sama húsi, má lána út á hverja íbúð fyrir sig.
- c. Lán til hvernar íbúðar skal að jafnaði vera í tvennu lagi, A-lán og B-lán. Venjulega skal A-lán eigi lægra vera en 50 þús. krónur og B-lán eigi lægra en 20 þús. krónur. Allir, sem fengið hafa A-lán, skulu eiga rétt til að fá B-lán, sbr. þó b-lið. Lántökugjald skal vera 1%.
- d. A-lánin skulu tryggð með fyrsta veðrétti, en B-lánin með fyrsta samhliða veðrétti eða öðrum veðrétti í hlutaðeigandi íbúð.
- e. A-lánin skulu vera jafngreiðslulán (annuitetslán) með 7% ársvöxtum til allt að 25 ára og skulu jafngreiðslurnar inntar af hendi mánaðarlega, nema öðruvísi sé ákveðið. Þegar A-lán er veitt af andvirði seldra bankavaxtabréfa, mega vextir vera  $\frac{1}{4}$ % hærri en vextir bankavaxtabréfanna fyrir kostnaði veðdeildarinnar. A-lán skulu færð sérstaklega í reikning lánsstofnana, og skulu þær gefa veðdeildinni árlega skýrslu um þau.

- f. B-lánin skulu vera með hliðstæðum kjörum og vísitölubundin verðbréf, sem út verða gefin. Vextir mega vera  $\frac{1}{4}\%$  hærrí en vextir hinna vísitölubundnu bankavaxtabréfa fyrir kostnaði veðdeildarinnar.
- g. Veðdeildinni er heimilt að breyta vaxtakjörum og lánstíma á nýjum lánum, að fengnu áliti húsnæðismálastjórnar og samþykki ríkisstjórnar.

7. gr.

Heimilt er að lána Byggingarsjóði og Byggingarsjóði verkamanna af fé því, sem veðdeild Landsbanka Íslands hefur til útlána samkv. 5. gr. Slík lán skulu veitt sem A-lán og B-lán.

8. gr.

Húsnæðismálastjórn ákveður, hverjum veita skuli A-lánin úr veðdeildinni. Þó skulu sparissjóðir þeir eða lífeyrissjóðir, er kaupa vaxtabréf deildarinnar, hafa ákvörðunarrétt um það, hverjir fá tilsvaramí lán, og skal setja nánari fyrir-mæli um það í reglugerð.

9. gr.

- 1. Húsnæðismálastjórn getur látið fara fram samkeppni um byggingu hagkvæmra íbúða með því að bjóða lán þeim, sem tekið gætu að sér að byggja flestar hagkvæmar íbúðir af ákveðinni meðalstærð fyrir tiltekna upphæð.
- 2. Húsnæðismálastjórn skal beita sér fyrir því, að innlánsstofnanir komi á fót sammingsbundnum sparnaði til íbúðarbygginga eða kaupa á íbúðum. Skal heimilt að láta þá, sem taka þátt í slíkum sparnaðarsamningum, sitja fyrir um íbúðarlán.

## II. KAFLI

### Um útrýmingu heilsuspillandi íbúða.

10. gr.

Húsnæðismálastjórn skal af hálfu ríkisvaldsins vera aðili að ráðstöfunum til útrýmingar heilsuspillandi íbúðum, þar með taldir herskálar, og hafa um það samvinnu við bæjar- og hreppsfélög, er beita sér fyrir slíkum framkvæmdum.

11. gr.

Bæjar- og hreppsfélög, sem hafa ákveðið að gera ráðstafanir til útrýmingar heilsuspillandi íbúðum, skulu senda húsnæðismálastjórn áætlanir sínar og rökstuddar greinargerðir fyrir þeim.

12. gr.

Íbúðir, sem byggðar eru í því skyni að útrýma heilsuspillandi íbúðum, skulu njóta lána samkvæmt I. kafla þessara laga.

13. gr.

Nú leggur sveitarfélag fram fé til íbúðarbygginga í því skyni að útrýma heilsuspillandi íbúðum, annað hvort sem óafturkræft framlag eða lán, og skal ríkissjóður þá leggja fram jafnháa fjárhæð á móti, allt að 3 millj. kr. á ári næstu 5 árin, að því tilskildu, að sveitarfélagið sjái um, að hið ónothæfa húsnæði verði tekið úr notkun, enda greiði ríkissjóður ekki framlag sitt, fyrr en því ákvæði er fullnægt. Húsnæðismálastjórn ráðstafar framlögum ríkissjóðs í þessu skyni.

### III. KAFLI Ýmis ákvæði.

#### 14. gr.

Ráðherra setur með reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd laga þessara, þar á meðal nánari skýrgreiningu á því, hvað telja skuli íbúð og meiri háttar viðbyggingar, sbr. 6. gr., a-lið.

#### 15. gr.

Með lögum þessum er úr gildi numinn III. kafli laga nr. 36 16. febr. 1952, um opinbera aðstoð við byggingar íbúðarhúsa í kaupstöðum og kauptúnum.

#### 16. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

#### Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Í málefnsamningi þeim, sem gerður var í september 1953, þegar núverandi ríkisstjórn var mynduð, milli flokka þeirra, sem að henni standa, er ákvæði um húsnæðisvandamálin, sem er á þessa leið:

„Tryggt verði aukið fjármagn til íbúðarbygginga í kaupstöðum, kauptúnum og þorpum, lögð áherzla á að greiða fyrir byggingu íbúðarhúsa, sem nú eru í smíðum, og lagður grundvöllur að því að leysa þetta vandamál til frambúðar.“

Verkefnið var að því leyti tvíþætt, að tryggja skyldi aukið fjármagn til íbúðarbygginga, en jafnframt skyldi leggja grundvöll að því að leysa þetta vandamál til frambúðar.

Síðara atriðið er að sjálfsgöðu miklu veigameira. Á undanförunum árum hefur lánsfjáarskorturinn til íbúðarbygginga og skipulagsleysi þeirra mála verið stöðugt vandamál. Við og við hafa verið gerðar ákvarðanir þings og stjórnar um úrbætur í bili með sérstökum framlögum, þegar svo hefur staðið á. Má í því sambandi minna á framlög af gengishagnaði til íbúðarlána, þegar gengisbreytingin varð árið 1950. Enn fremur framlög af rekstrarafgangi ríkisins 1951 í sama skyni. Einnig hafa núverandi og fyrrverandi ríkisstjórn stofnað Lánadeild smáíbúða og aflað henni fjár að upphæð kr. 40 000 000.00, sem þegar er útlánað.

Þá ákvað ríkisstjórnin að láta athuga sem vandlegast með hverjum hætti yrði tryggt nægilegt fjármagn til íbúðarbyggina og á hvaða grundvelli mögulegt væri að leysa húsnæðisvandamálið til frambúðar. Í þessu skyni skipaði ríkisstjórnin 5 manna nefnd hinn 25. júní 1954. Í nefndina voru þessir menn skipaðir: Benjamín Eiríksson bankastjóri, formaður nefndarinnar, Björn Björnsson hagfræðingur, Hannes Jónsson félagsfræðingur, Hilmar Stefánsson bankastjóri og Jóhann Hafstein bankastjóri. Hinn 14. janúar 1955 var bætt í nefndina tveim fulltrúum frá Landsbanka Íslands, þeim Gunnari Viðar bankastjóra og Jóhannesi Nordal hagfræðingi.

Nefndin viðaði að sér miklu efni til rannsóknar um skipan lánsfjármála og annað varðandi húsnæðismál á Norðurlöndum, í Vestur-Þýzkalandi og Bretlandi. Fundir nefndarinnar gátu því ekki hafizt að ráði, fyrr en kom fram á haust. En hinn 10. okt. s. l. skilaði nefndin bráðabirgðaáliti til ríkisstjórnarinnar. Fólust í þessu áliti veigamiklar upplýsingar og tillögur, en bæði ríkisstjórninni og nefndinni var ljóst, að málið þurfti enn mjög mikillar athugunar við.

Nefndin vann síðan að verkefni þessu og hefur nú skilað áliti, tillögum og uppkasti að frumvarpi til laga um opinbera aðstoð við íbúðarbyggingar og veðlán til þeirra.

Uppistaðan í frumvarpi því, sem hér liggur fyrir, er fengin úr þessu frumvarps-uppkasti nefndarinnar og þeim tillögum og álitserðum, sem nefndin hefur samið. Í því fólust tillögur um nokkru meiri bein fjárframlög, en gert er ráð fyrir í þessu frumvarpi, en ekki þótti fært að taka þær með að svo stöddu.

Hér fara á eftir nokkrir kaflar úr álitserð nefndarinnar.

Um húsnæðisvandamálið almennt segir svo:

„Húsnæðismálið er eitt af meiri háttar félagslegum vandamálum þjóðarinnar. Telur nefndin því rétt, að sett verði á stofn sérstök opinber stjórn, sem sinni þessu máli og ríkisvaldið geti á hverjum tíma falið framkvæmdir, sem að því lúta.

Það eru einkum fjögur atriði, sem einkenna ástandið í byggingarmálunum: 1) Talsverður húsnæðisskortur ríkir. 2) Geysimikið húsnæði er í byggingu. 3) Mikið skipulagsleysi er ríkjandi í byggingariðnaðinum og í byggingarvöruverzluninni, þannig að sama og engin samhæfing (standardisering) á sér stað á byggingarefni og íbúðahlutum, og oft tefjast framkvæmdir, vegna þess að byggingarvörur eru ekki til, þegar þeirra þarf með. 4) Ekkert almennt veðlánakerfi er til, þannig að menn geti fengið hæfileg lán til að byggja íbúðir eða kaupa. Af því að slíkt veðlánakerfi er ekki til, leiðir, að fjölmargir heimilisfeður geta ekki fengið viðunandi húsnæði, þótt þeir gætu greitt af tekjum sínum sanngjarna húsaleigu, eða af lánnum, sem henni svaraði. Húsbyggingarnar tala skýru máli um það, að fjármagnið er til, að þjóðin hefur efni á að byggja nægilegt húsnæði, eða a. m. k. húsnæði það, sem þarf vegna eðlilegs vaxtar þjóðarinnar.

Af framansögðu leiðir, að nefndin hefur litið svo á, að verkefni hennar sé fyrst og fremst skipulagsmál, enda í samræmi við skipunarbréf hennar. Þetta skipulagsmál er það að skipuleggja fjárhagshlið íbúðarbygginganna. Þetta mál er fyrst og fremst í því fólgið að tryggja það, að menn geti fengið hæfilegt lánsfé út á 1. veðrétt íbúða, þannig að þeir geti eignazt íbúð eða íbúðarhús, sem þeir hafi efni á að greiða fyrir af tekjum sínum á löngu tímabili.

Í flestum tilfellum, þar sem húsnæði vantar, er um fólk að ræða, sem getur greitt af tekjum sínum sem svarar húsaleigu af nýju húsnæði. Þar sem svo er ástatt, verður að lita svo á, að um sé að ræða eftirspurn, sem geti greitt fullt verð fyrir þjónustuna. Það, sem vantar, er þá fjármagn, sem hægt sé að festa til langs tíma, en ekki það, að neytandinn þurfi styrks með.

Fjárhagslega séð er húsnæðið sama eðlis og önnur þjónusta, sem neytendurnir kaupa. Það, sem fyrst og fremst takmarkar framboð á henni, er kostnaðurinn við framleiðsluna. Verkamennirnir, sem vinna að byggingunni, þurfa að fá greitt fyrir sína þjónustu. Þá þarf ekki síður að greiða fyrir efni og tæki, sem flutt er inn til byggingarinnar. Hvaða leiðir, sem valdar eru til þess að greiða þennan kostnað, þá verður hann ekki umflúinn. Hann verður að greiðast. Frá þjóðhagslegu sjónarmiði er það að sjálfsögðu langheilbrigðast og affarasælast fyrir afkomu þjóðarinnar í heild, að neytandinn greiði kostnaðarverð þessarar þjónustu eins og annarrar. Um leið er það bezta tryggingin fyrir því, að nægilegt framboð verði á húsnæðisþjónustunni, að neytandinn borgi fullt verð fyrir hana. Jafnframt leiðir þetta til þess, að neyzlan takmarkast við fjárhagsgetuna og neytandinn sníður sér stakk eftir vexti. Í nokkrum tilfellum kemur til mála að taka tillit til félagslegra sjónarmiða, t. d. þar sem barnmargar fjölskyldur eiga í hlut, eða um er að ræða herskálabúa. En nefndin lítur svo á, að þessi tilfelli verði að fara með sem félagslegt vandamál. Almennt íbúðarveðlánakerfi nægir ekki til að leysa þann vanda, og gerir nefndin því sérstakar tillögur, sem lúta að þessum málum.

Óraunhæf lagaákvæði, sem komast ekki nema á pappírinn, leysa ekki húsnæðisvandamálið, nema síður sé. Þannig er um talsvert af þeirri löggjöf, sem sett hefur verið til þess að greiða fyrir íbúðarbyggingum. Löggjöf til þess að halda húsaleigu óeðlilega lágrí hefur sömu áhrif. Þau geta fælt menn frá því að leggja fé í byggingu nýrra íbúðarhúsa. Vandamál fólks, sem vantar húsnæði, verður leyst á viðunandi hátt aðeins á einn veg: með því að byggt sé. Ráðstafanir, sem stuðla að

aukinni byggingarstarfsemi, stuðla því að lausn málsins. Ráðstafanir, sem draga úr henni beint eða óbeint, hafa öfug áhrif.

Nefndin hefur talið nauðsynlegt að gera sérstakar tillögur um lausn húsnæðismála herskálabúa. Auk þess telur nefndin rétt, að ríkið og sveitarfélög, sem hafa og vilja nota nokkurt fé til þess að styrkja húsnæðisnotendur, t. d. samkvæmt lög-  
gjöfinni um verkamannabústaði, noti það á þann hátt að styrkja barnmargar fjöl-  
skyldur til þess að eignast eða leigja hæfilega stórt húsnæði.

Nefndin álitur, að sökum þess hve húsnæðismálið er þýðingarmikið frá fé-  
lagslegu sjónarmiði og jafnframt hve íbúðir eru fjárhagslega trygg eign, þá eigi  
lánveitingar til íbúðarbygginga að sitja fyrir um notkun á talsverðum hluta þess  
sparifjár, sem myndast í landinu. Höfuðtilgangur nefndarinnar er því, að komið  
verði á veðlánakerfi, sem í fyrstu miðist eingöngu við nýjar íbúðir. Gerir nefndin  
ráð fyrir því, að í fyrstu verði eingöngu lánað út á 1. veðrétt. Nefndin telur eðli-  
legt og sjálfsagt, að á síðara stigi verði veðlánakerfið almennt og nái þá til alls  
konar fasteigna.

Nefndin telur nauðsynlegt, að 1. veðréttarlánin séu allrífleg. Ein ástæðan til  
þess að hafa upphæðina ríflega er sú, að sá, sem lánið fær, fái sæmilega úrlausn.  
Um leið bindur hann 1. veðrétt í byggingunni. Einkaaðilar, sem nú lána til hús-  
bygginga með okurkjörum, eiga þá ekki lengur aðgang að 1. veðrétti. Um leið  
verða tiltölulega vaxtahá skattfrjáls skuldabréf hagkvæmari kaup fyrir þá en áður,  
þar sem þeim stendur til boða — í bezta tilfalli — aðeins 2. veðréttur, á eftir til-  
tölulega háu 1. veðréttarláni. Með því að hafa lánsupphæðina ríflega er því jöfnum  
höndum búið í haginn fyrir verðbréfamarkað, sem nefndin leggur áherzlu á, að  
komið verði á.

Nefndin telur nauðsynlegt, að veðlánin verði fastur hluti fjármálakerfis þjóð-  
arinnar, og að framkvæmdir allar séu sem mest í höndum banka og sparisjóða,  
þannig að hver stofnun um sig láni sitt fé, en eftir samræmdum reglum. Verð-  
bréfasöluinni þarf samt að vera stjórnað af stofnun, sem hefur það sérstaka hlut-  
verk, og sem myndi þá um leið afla og ráðstafa öllu sérstöku fé öðru en sparifé,  
er fara á til íbúðarbygginga.“

Um húsnæðisþörfina segir svo í greinargerð nefndarinnar:

„Eins og áður segir, þá er húsnæðisvandamálið eitt af stærstu félagslegum vanda-  
málum þjóðarinnar. Eftirspurnin eftir nýju húsnæði á rætur sínar að rekja til eftir-  
talinna atriða: Fjölgunar þjóðarinnar, tilflutnings fólks innanlands, endurnýjunar  
lélegs húsnæðis og útrýmingar herskála.“

### 1. Fjölgun þjóðarinnar.

Þjóðinni fjölgar geysiört. Fyrir stríð fjölgaði þjóðinni um allt að 1% á ári. Sein-  
ustu árin hefur fjölgunin verið talsvert meiri, eða allt að 2%, og jafnvel farið þar  
yfir. Þetta er geysimikil fjölgun og sennilega sú allra hæsta í Vestur-Evrópu.

Því miður eru ekki fyrir hendi alveg nýjar tölur um þetta atriði, en við mann-  
talið 1950 voru um 23 400 manns milli tvítugs og þrítugs. Ef þessir ársflokkar skipt-  
ust jafnt eftir kynferði, allir giftust og það innan þessara sömu aldursflokka, myndu  
hjóraböndin vera um 1170 á ári. Í reyndinni voru hjóraböndin 1077 árið 1949, en  
1217 árið 1950. Það má því gera ráð fyrir, að eins og stendur muni þurfa allt að 1100  
íbúðir á ári vegna stofnunar nýrra heimila. Hins vegar losnar árlega nokkurt hús-  
næði vegna dauðsfalla, eða svipaðra orsaka. Sé miðað við hjúskaparslit (þótt ekki  
standi þau öll í sambandi við fráfall annars makans), þá nema þau tæpum 500 á  
ári. Vegna fólksfjölgunar ætti því að þurfa a. m. k. 600 nýjar íbúðir árlega.

Athuganir á fæðingum og hjónavígslum — og sambandinu milli þeirra — sein-  
ustu 125 árin benda til þess, að hjónavígslum mun fækka næstu árin hér frá, og muni  
sú fækkun standa yfir í kringum 8 ára tímabil og verða mest um 200—300 á ári frá  
því sem nú er. Má því vænta þess, að þörfin fyrir íbúðir vegna fólksfjölgunarinnar

muni minnka í 300—400 íbúðir á ári á umræddu tímabili. Miðað við byggingarstarfsemi nú ætti því húsnæðisvandamál það, sem ríkir, að leysast á næstu árum. Hins vegar má búast við því, að þegar kemur fram yfir 1963, þá muni húsnæðisþörfin vaxa að nýju.

Rétt er og að benda á það, að hjúskapartíðnin hefur vaxið undanfarin ár vegna fjölgunar hjónaskilnaða. En slíkt hefur ekki, út af fyrir sig, í för með sér aukna þörf fyrir húsnæði.

## 2. Tilflutningur fólks innanlands.

Nákvæmar upplýsingar um bústaðafæri innanlands eru ekki til enn sem komið er, þótt skýrslugerðir um þetta efni séu nú hafnar. Hins vegar má samt áætla nokkurn veginn hve tilflutningarnir hafi numið miklu seinustu árin. Frá árslokum 1947 til ársloka 1950 fækkaði íbúum í rúmlega 100 bæjar- og sveitarfélögum. Fækkaði þeim úr 26 486 í 24 898, eða um 1 588 manns alls. Fækkaði því um 530 manns á ári að meðaltali á þessum stöðum.

Frá árslokum 1950 til ársloka 1953 fækkaði íbúum í um 100 bæjar- og sveitarfélögum. Fækkaði þeim úr 37 104 árið 1950 í 35 717 árið 1953, eða um 1 387 manns alls. Fækkunin nam því 462 á ári að meðaltali. Hins vegar fjölgaði það ár aftur í sveitarfélögum, þar sem áður hafði fækkað. Nam þessi fjölgun (upp að mannfjölda í sveitarfélögunum í árslok 1947) 377 manns árin 1950—1953, eða um 125 manns á ári.

Af þessu leiðir, að undanfarin 6 ár hefur þurft árlega að útvega um 350—400 manns húsnæði vegna búferla einna saman. Húsnæðið, sem þetta fólk yfirgefur, er ekki tekið í notkun af þeim öðrum, sem reiknað er með að þurfi nýtt húsnæði, þar sem um beina fækkun er að ræða í viðkomandi byggðarlögum. Á hinn bóginn virðist, að við þetta ætti að minnka þörfin á því að byggja til útrýmingar lélegu húsnæði í viðkomandi bæjar- og sveitarfélögum. Við íbúafækkunina ætti lélegasta húsnæðið að hverfa úr notkun. Erfitt er að átta sig á því, hve mikið þessir búferlaflutningar auka á húsnæðisþörfina. Fólkið, sem flytur, er sumt einhleypt en annað fjölskyldufólk eða á giftingaraldri. Má telja varlegt að áætla, að vegna búferlaflutninga hafi á seinustu árum þurft um 100 nýjar íbúðir á ári. ...

## 3. Endurnýjun á lélegu húsnæði.

Á undanfórnum árum hefur mikið af gömlu húsnæði gengið úr sér og horfið úr notkun. Þannig hefur mikill meiri hluti íbúða í sveitum verið tekinn úr notkun og ný húsakynni komið í staðinn. Svipað hefur gerzt í þorpum og bæjum, en þó ekki í eins ríku mæli. Þessari endurnýjun hins gamla húsnæðis er enn ekki lokið. En þörfin er ekki eins brýn og áður, þar sem lakasta húsnæðinu hefur verið útrýmt, en viðhald á öðru bætt vegna aukinnar velmegunar. Þó verður að áætla, að nokkurrar endurnýjunar sé þörf og mætti áætla hana um 100 íbúðir á ári að meðaltali.

Í sveitunum eru byggð rúmlega 150 íbúðarhús á ári, mest endurnýjun.

## 4. Útrýming herskála.

Að lokum er svo hin ríka nauðsyn, sem ber til að útrýma herskálunum. Þeir eru yfirleitt mjög lélegt húsnæði og ekki hægt að sætta sig við þá til lengdar. Herskálar munu vera í notkun nær eingöngu í Reykjavík. Er áætlað, að vegna þeirra þurfi alls um 500 íbúðir. Alger útrýming þeirra á 5 árum verður að teljast viðunandi lausn, en hún þýðir, að þörfin fyrir nýjar byggingar eykst hennar vegna um 100 íbúðir á ári fyrstu 5 árin.

## Rýmra húsnæði.

Á undanfórnum árum mun húsnæðisþörfin hafa aukizt allverulega frá því sem áður var, vegna þess að fólk vill búa rýmra en áður. Þessa húsnæðisþörf í

framtíðinni er ekki hægt að áætla, enda líkindi til að þessi rýmkun hafi nú þegar gerzt að mestu leyti.

Samanburður hefur verið gerður á íbúatölu við 12 götur í Reykjavík (þeim fyrstu í stafrófsröðinni), eins og hún var 1939 og 1953, og er einungis miðað við þau hús seinna árið, sem búið var í fyrra árið. Nær þessi samanburður til 414 húsa.

Í þessum húsum bjuggu 5122 árið 1939, en 3962 árið 1953. Hafði íbúum þeirra fækkað samtals um 1160, eða 22.65% á 15 árum.

Fækkunin stafar annars vegar af því, að í 18 af húsunum er ekki lengur búið. Í þeim bjó árið 1939 127 manns, eða 2.5% af íbúatölunni í öllum húsunum, eins og hún var árið 1939.

Hins vegar hefur fækkað um 1033 manns í þeim húsum, sem búið var í bæði árin, eða um 20.7% af íbúatölu þessara sömu húsa árið 1939. Þessi fækkun mun aðallega stafa af því, að fólk býr nú rýmra en áður, en líka af því, að einnig í þessum húsum hafa íbúðir verið teknar til iðnaðar- eða verzlunarþarfa. Meðal-íbúatala þessara húsa var 1939 12.6 manns, en 10 manns 1953.

#### Niðurstöður.

Samkvæmt framanskráðu er þörfin á nýjum íbúðum  $600 + 100 + 100 + 100 = 900$  íbúðir á ári, auk þess sem byggt er til endurnýjunar í sveitum.

Sé á hinn bóginn miðað við fjölgun þjóðarinnar eina saman og miðað við hámark 2% á ári, þá nemur hún 3000 manns. Og sé gert ráð fyrir 4—5 manns í fjölskyldu, þá kæmi út talan 600—750 íbúðir á ári. Þessi tala, 600—750 íbúðir á ári, er mjög í samræmi við niðurstöðurnar hér að framan, því að í þeim niðurstöðum er tekið tillit til aukningar húsnæðis vegna tilflutnings fólks innanlands, endurnýjunar húsnæðis og útrýmingar herskála. Þá ber einnig að taka tillit til þess, að þessi 3000 eru börn. En fólkið, sem þarf húsnæði vegna heimilisstofnunar, er eldra og af fámennari árgöngum.

Það ber því að sama brunn. Húsnæðisþörfin mun minnka á næstu árum. En gera má ráð fyrir, að hún vaxi stórlega að nýju að tæpum áratug liðnum.“

#### Íbúðarhús í byggingu.

Um byggingarstarfsemina segir í greinargerð nefndarinnar:

„Byggingarstarfsemin færðist öll í aukana á síðastliðnu ári. Og eins og stendur er mikið byggt af íbúðarhúsum.

Samkvæmt skýrslum Innflutningsskrifstofunnar, en þær byggja á tilkynningum byggingarfulltrúa og oddvita, var eftirfarandi tala íbúða í byggingu fyrri árs-helming 1954.

Tala íbúða í byggingu í kaupstöðum og kauptúnum 1. jan. til 30. júní 1954.

<b>1. Byggingarsvæði Reykjavíkur:</b>		
Reykjavík (löglegar íbúðir) .....	815	
Kópavogshreppur .....	296	
Seltjarnarnes .....	27	
		1138
<b>2. Faxaflóasvæði:</b>		
Keflavík .....	123	
Njarðvík .....	52	
Garðahreppur .....	13	
Grindavík .....	19	
Sandgerði .....	19	
Akranes .....	69	
Hafnarfjörður .....	92	
		387



3. Vestmannaeyjar .....	108
4. Aðrir kaupstaðir og kaupþún:	
Akureyri .....	60
Selfoss .....	32
Húsavík .....	16
39 aðrir kaupstaðir og kaupþún, enginn með meira en 12 íbúðir .....	172
	<hr/>
	280
Alls kaupstaðir og kaupþún	1913
Í sveitum, hús alls .....	339
	<hr/>
Samtals, allt landið	2252

Samkvæmt þessu yfirliti var því tala íbúða í byggingu (á einhverju stigi frá því að grunnur er grafinn og þar til húsið er íbúðarhæft), alls 2252 á fyrri árs-  
helmingi 1954. Þess má geta, að hús með 403 íbúðum af hinum 2252 eru talin að  
einhverju leyti íbúðarhæf eða fullgerð fyrir 30. júní. Erfitt er að segja, hve mörg-  
um raunverulega fullgerðum íbúðum þessi tala samsvarar. En sé tekið tillit til  
þessa og þess með, að skýrslurnar eru ekki alveg tæmandi, eitthvað af íbúðarhús-  
um vantar í þær, og þess, að ólöglegar íbúðir í Reykjavík eru ekki meðtaldar, virð-  
ist vera vissa fyrir því, að um það bil 2000 til 2100 íbúðir hafi verið í smíðum pr.  
30. júní, og eru þá aðeins talin þau hús, sem steypuvinna hefur verið unnin við  
frá 1. jan. 1954, en sleppt grunnum, sem grafnir voru á tímabilinu, en ekki hreyfðir  
síðan.“

Eftir að borizt höfðu tillögur nefndarinnar, hóf ríkisstjórnin viðræður við  
bankastjórn Landsbanka Íslands um fjáröflun til veðlánakerfis þess, sem frum-  
varp þetta gerir ráð fyrir.

Árangur þeirra viðræðna kemur fram í bréfi Landsbanka Íslands, dags. 18.  
marz síðastl., til ríkisstjórnarinnar. Bréfið er svo hljóðandi:

„Í framhaldi af viðræðum, sem fram hafa farið um lausn húsnæðisvandamálsins,  
vill stjórn Landsbanka Íslands gera grein fyrir afstöðu sinni, sem hér segir:

Til þess að tryggja viðunandi lausn þessa vandamáls, telur stjórn bankans,  
að nauðsynlegt sé, að gert sé samkomulag milli ríkisstjórnarinnar og bankans, er  
nái til eftirtalinna atriða:

1. Landsbankinn tekur að sér að ábyrgjast svo mikla sölu vísitölubundinna banka-  
vaxtabréfa á næstu tveimur árum, að hægt verði að veita hverjum, sem rétt  
hefur til vísitöluláns samkvæmt hinum nýju lögum, vísitölulán að upphæð  
minnst 20 þús. kr. Þó ábyrgist bankinn ekki meiri sölu en 20 millj. kr. hvort  
árið um sig. Ábyrgð sína getur bankinn leyst af hendi, ef heppilegra þykir,  
með kaupum á almennum bankavaxtabréfum veðdeildarinnar.
2. Landsbankinn leggur ásamt öðrum bönkum landsins fram 20 millj. kr. á ári  
næstu tvö ár til íbúðarlána, og skal húsnæðismálastjórn ákveða, til hverra lán  
af því fé skuli veitt. Landsbankinn hefur þegar átt viðræður um þetta við  
hina bankana og hlotið góðar undirtektir, en framlög af hans hálfu eru því  
skilyrði bundin, að allir bankarnir taki þátt í þessum framlögum. Landsbank-  
inn tekur að sér að gera samning um þetta við hina bankana í umboði ríkis-  
stjórnarinnar. Framlögumunum fyrir hvern ársfjórðung skal skipt fyrir fram  
milli bankanna í hlutfalli við sparisjóðsinnstæður hjá hverjum um sig í byrjun  
ársfjórðungsins. Verði sparisfjárukning á ársfjórðungnum, skal upphæðinni  
endurskipt á milli þeirra í hlutfalli við þá aukningu. Að svo miklu leyti, sem  
aukningin hrekkur ekki til, skal upphaflega skiptingin standa óbreytt. Endan-  
legt uppgjör eftir sömu reglum skal fara fram í lok hvers almanaksárs.

3. Landsbankinn tekur að sér að ábyrgjast, að tryggingarfélag, sem ekki eru í opinberri eign, leggi fram 4 millj. kr. á ári í næstu 2 ár til A-lána.
4. Ríkisstjórnin mun beita sér fyrir því, að veðdeild Landsbankans verði falin fjáröflun með verðbréfasölu til íbúðarlána innan hins nýja veðlánakerfis, sem ætlunin er að komið verði á fót með lögum. Í lögum þessum verði veðdeild Landsbankans veitt heimild til útgáfu nýrra veðdeildarflokka. Bankavaxtabréfin verði skattfrjáls, og skal heimilt að hafa nokkurn hluta þeirra með vísitöluþjörum. Veðdeildin fái einkarétt á útgáfu slíkra bréfa.
5. Ríkisstjórnin mun sjá svo um, að Landsbankinn eigi ætíð einn fulltrúa í húsnæðismálastjórn, en ekki skal sá fulltrúi þó greiða atkvæði um einstakar lánveitingar.
6. Landsbankinn tekur að sér, ef ríkisstjórnin óskar, að semja í umboði hennar við sparisjóði, lífeyrissjóði og aðra aðila um þátttöku þeirra í því veðlánakerfi, sem komið yrði á fót.

Virðingarfyllst,  
Landsbanki Íslands.

Til ríkisstjórnar Íslands, Reykjavík.“

Samkvæmt bréfi Landsbankans, ákvæðum frumvarpsins og öðrum upplýsingum ættu útlán til íbúðarbygginga á árunum 1955 og 1956 að geta orðið sem hér segir fyrir hvort árið:

1. Landsbanki Íslands tryggi sölu bankavaxtabréfa samkv. 1.—3. tölulíð bréfs bankans fyrir .....	44 millj. kr.
2. Verðbréfakaup opinberra tryggingarféлага, sem ríkisstjórnin hlutist til um .....	ca. 4 — —
3. Útlán sparisjóða, sem væntanlega verða að nokkru leyti lánveitingar beint til lántakenda, en að einhverju leyti með bankavaxtabréfum .....	— 20 — —
4. Íbúðarlán lífeyrissjóða, sem væntanlega verða með svipuðum hætti og útlán sparisjóðanna .....	— 20 — —
5. Byggingarsjóður verkamanna .....	— 4 — —
6. Lán til útrýmingar heilsuspillandi íbúðum, að hálfu frá ríki og að hálfu frá hlutaðeigandi bæjar- eða hreppsfélagi ....	— 6 — —
7. Byggingarsjóður sveitanna .....	— 2.5 — —
<u>Samtals 100.5 millj. kr.</u>	

Þær 40 millj. króna, sem bankarnir munu kaupa eða tryggja kaup á af bankavaxtabréfum og þær 6 millj. króna, sem verja á til útrýmingar heilsuspillandi íbúðum, eða samtals 46 millj. króna eru aukið fjármagn.

Af þessari fjárhæð hefur ríkisstjórnin ákveðið að ráðstafa 12 millj. króna hvort ár til Byggingarsjóðs.

Aukið fjármagn til íbúðarlána í kaupstöðum og kauptúnum verður þannig 34 millj. króna fyrir hvort ár. Samkvæmt málefnasamningi ríkisstjórnarinnar útvegaði hún Lánadeild smáíbúða 20 millj. króna til útlána 1954, en árið árið hafði þáverandi ríkisstjórn útvegað 16 millj. króna í þessu skyni.

Eins og áður greinir hefur húsnæðismálanefndin áætlað íbúðarþörfina í kaupstöðum og kauptúnum samtals 900 nýjar íbúðir á ári. Miðað við 70 þús. króna 1. veðréttarlán á hverja íbúð (A-lán og B-lán), þarf 63 millj. króna. Er þannig ríflega séð fyrir lánsfjárbörf til íbúðarbygginga samkvæmt þeim áætlunum, sem nefndin gerði um húsnæðisþörfina og þeim tillögum, sem hún gerði um lágmarks lánsupphæð.

Nefndin gerði ráð fyrir, að útrýma þyrfti ca. 500 heilsuspillandi íbúðum á næstu 5 árum, eða ca. 100 íbúðum á ári.

Auk A og B lánanna samkvæmt frumvarpinu, sem veita skal í þessu skyni samkvæmt 12. gr., verða 6 millj. króna til ráðstöfunar vegna heilsuspillandi húsnæðis, sbr. 13. gr. frumvarpsins.

Eins og fram kemur í bréfi Landsbankans tekur samkomulag ríkisstjórnarinnar og bankans til árána 1955 og 1956. Að þeim tíma liðnum verður því að gera ráðstafanir til fjáröflunar vegna húsnæðismálanna framvegis. Ríkisstjórnin telur að með frumvarpi þessu, ef að lögum verður, sé lagður öruggur grundvöllur að framtíðarlausn þessara mála.

Hér fara á eftir athugasemdir um hinar einstöku greinar frumvarpsins:

#### Um 1. gr.

Áður er að því vikið, að húsnæðismálin séu ein þýðingarmestu vandamál þjóðfélagsins. Í mörgum öðrum löndum eru sérstakar opinberar stofnanir, sem sinna húsnæðismálunum. Lagt er til, að sett verði á stofn sérstök stjórn, skipuð þrem mönnum, sem annist þetta mál, og nefnist hún húsnæðismálastjórn.

Það virðist eðlilegt, að ríkisstjórnin skipi húsnæðismálastjórnina. Gert er ráð fyrir, að skipunartími nefndaranna sé alllangur eða 6 ár, svo að sem mest festa megi verða í störfum hennar.

Það er samkomulag við Landsbanka Íslands um það, að einn stjórnarnefndaranna verði skipaður eftir tilnefningu bankans.

#### Um 2. gr.

Verkefni húsnæðismálastjórnar er að vinna að umbótum í byggingarmálum. Lagt er til, að komið verði á fót leiðbeiningarstofnun fyrir þá, sem byggja. Um þetta atriði segir orðrétt í greinargerð húsnæðismálanefndar: „Á þessu sviði er mikið verk að vinna. Hér á landi má það heita undantekning, ef gluggar í tveim húsum eru eins. Hvert fyrirtæki, sem framleiðir holstein, er með sína sérstöku gerð af steinum. Hurðir eru af öllum mögulegum stærðum og gerðum. Varla fyrirfinnast tveir sams konar stigar í húsum. Innri frágangur á þaki og einangrun er æði mismunandi. Þannig mætti lengi telja. Vegna ósamræmisins er miklum verðmætum sóað að ástæðulausu.“ Enn segir í greinargerð nefndarinnar: „Teiknistofa landbúnaðarins hefur nú í mörg ár rekið leiðbeiningarstarfsemi í byggingarmálum sveitanna. Hafa bændur átt kost á ókeypis teikningum að íbúðum og hvers kyns gripahúsum, svo og margvíslegum leiðbeiningum við húsbýggingar.“

Enn sem komið er, er ekki til nein stofnun, sem starfar á svipaðan hátt fyrir bæi, kaupún og þorp hér á landi. Verður þó ekki annað sagt en að full þörf sé á slíkri leiðbeiningarstarfsemi fyrir húsbýggjendur þéttbýlisins, enda er mikið í húfi. Þar er mest byggt og því mest hægt að spara með leiðbeiningarstarfsemi og lækkuðum byggingarkostnaði.

Bændur telja sig vafalaust hafa haft mikið gagn af Teiknistofu landbúnaðarins. Þá má benda á, að í flestum löndum Vestur-Evrópu hefur hið opinbera sett á stofn rannsóknar- og leiðbeiningarstofnanir fyrir húsbýggjendur almennt. Er það samhljóða álit þeirra, sem reynsluna hafa, að hver peningur, sem fer til slíkrar starfsemi, komi aftur margfaldur í lækkuðum byggingarkostnaði og betra og hagkvæmara húsnæði.

Jafnframt framangreindri leiðbeiningarstarfsemi væri mjög nauðsynlegt, að þessi stofnun beitti sér fyrir vísindalegum rannsóknum á gæðum og eiginleikum mismunandi tegunda byggingarefnis, sem til húsbýgginga þarf, vinnutilhögun og byggingartækni.

Það væri mjög þarft verk, enda aðkallandi, að stofnun sem þessi setti ákvæði um gæði og gerð alls byggingarefnis. Hún mundi þá viðurkenna og skrásetja sem

gott og hagkvæmt aðeins það byggingarefni, sem uppfyllti kröfurnar, og aðeins þá íbúðarhluta, sem væri af hinum viðurkenndu stærðum. Yrði þá öllum ráðlagt að kaupa og nota aðeins þessar tilteknu stærðir. Þá mundu einnig teikningar stofnunarinnar miðast við þessar viðurkenndu stærðir. Reynt mundi að fá húsameistara og byggingarmeistara til þess að nota hinar viðteknu stærðir í teikningum og við byggingu húsa yfirleitt. Á þennan hátt mundu þau fyrirtæki, sem framleiða byggingarvöru, laga sig eftir eftirspurninni, án þess að reglugerðarákvæði þyrfti til. Fyrirtækin mundu fara meira og meira inn á þá braut að framleiða efni og íbúðarhluta af hinum viðurkenndu gæðum og stærðum. Mundi þetta verða almennt til mikils hagræðis.

Þá væri einnig rétt, að stofnunin athugaði þörfina á því að endurskoða og samræma gildandi ákvæði byggingarsamþykktu, einkum í því skyni, að þær torveldi ekki umræddar endurbætur og framfarir í byggingarmálum.

Eitt verkefni slíkrar stofnunar ætti að vera það að stuðla að samvinnu framleiðenda, verzlana og fagmanna í byggingariðnaði, um að koma upp byggingarmiðstöð eða sýningar-skála, þar sem á hverjum tíma væri hægt að sjá og bera saman nýjungar í byggingarefnum og byggingariðnaði.

Það þykir einnig sjálfsagt og eðlilegt, að húsnæðismálastjórn hafi samvinnu við þá aðra aðila í landinu, sem nú þegar vinna að húsnæðismálum.“

### Um 3. gr.

Samkvæmt tillögum nefndarinnar er lagt til, að komið verði á fót almennu veðlánakerfi.

Um þetta nýmæli segir svo í greinargerð nefndarinnar: „Sökum þess hve húsnæðismálið er þýðingarmikið, álitur nefndin, að sparifé þjóðarinnar eigi að notast til þess að leysa það mál. Telur nefndin, að húsnæðisþörfin sé svo brýn og varanleg, að íbúðarbyggingar eigi að hafa forgangsrétt til nokkurs hluta sparifjárins. Um leið vill nefndin benda á það, að ávöxtun fjárins á þennan hátt er mjög trygg. Í flestum löndum lána þær stofnanir, sem taka við sparifé almennings, fyrst og fremst til íbúðarbygginga. Hér á landi hefur sá siður ekki skapast hjá bönkunum, en hins vegar munu sparisjóðirnir yfirleitt lána talsvert af fé sínu til íbúðarbygginga. Nefndin telur þetta óviðunandi ástand. Reynslan er sú, hér sem annars staðar, að mikið af íbúðarbyggingum fer fram á þann hátt, að þær eru greiddar með lánsfé. En meginhluti hinnar miklu lánastarfsemi, sem rekin er í sambandi við íbúðarbyggingar, fer fram utan peningastofnana þjóðarinnar, og verður að telja það óheilbriggt ástand. Einn helsti tilgangurinn með tillögum nefndarinnar er sá að flytja þessa miklu lánastarfsemi sem mest inn í peningastofnanirnar. Nefndinni er að sjálfsögðu ljóst, að þótt nokkrir aðilar, sem áður hafa ekki lánað til íbúðarbyggingar að ráði, tækju nú að lána á kerfisbundinn hátt til íbúðarbygginga, nægir það út af fyrir sig ekki til þess að binda endi á þessa umræddu lánastarfsemi, sem fram fer utan peningastofnananna.“ Enn segir um þetta atriði: „Þeir aðilar, sem fyrst og fremst taka við sparifé landsmanna, eru sparisjóðsdeildir Landsbankans og Búnaðarbankans, Útvegsbankinn og Íðnaðarbankinn, og svo útibú þessara banka. Þá taka og sparisjóðirnir við sparifé landsmanna, en þeir lána þegar til íbúðarbygginga, og ætti því að vera auðvelt fyrir þá að verða þáttur í því kerfi, sem nefndin hugsar sér að komið verði á fót.“

Með oftnefndu samkomulagi ríkisstjórnarinnar við stjórn Landsbanka Íslands hefur bankinn tekið að sér að afla fjár til hins nýja veðlánakerfis.

Í því skyni er veðdeild bankans veitt heimild til útgáfu bankavaxtabréfa, samtals allt að 200 millj. króna, þar á meðal útgáfa vísitölubundinna bankavaxtabréfa, allt að 40 millj. króna.

Að öðru leyti skal þess getið, að þau ákvæði eru tekin í þessa grein, varðandi bankavaxtabréfin, sem fulltrúar bankans telja þörf á.

Um 4. gr.

Gera verður ráð fyrir nauðsyn varasjóðs, svo hægt sé að mæta hugsanlegu tapi.

Um a. Framlög ríkisins til útrýmingar heilsuspillandi íbúðum námu:

1. Samkvæmt lögum nr. 44/1946 kr. 6 592 000.00.
2. Samkvæmt 1. tl. 2. gr. laga nr. 22/1950, um gengisskráningu o. fl., kr. 2 291 537.13.
3. Samkvæmt 3. tl. 1. gr. laga nr. 14/1952, um ráðstöfun á greiðsluafgangi ríkissjóðs árið 1951, kr. 4 000 000.00.

Um b. Með lögum nr. 27/1952 var stofnuð Lánadeild smáibúða og henni lagðar til 4 millj. króna, samkvæmt lögum nr. 14/1952, um ráðstöfun á greiðsluafgangi ríkissjóðs árið 1951. Síðan hafa deildinni verið útveguð lán, samtals að fjárhæð 36 millj. króna. Útlánsvextir deildarinnar eru 5½% p. a. Má því gera ráð fyrir, að eignir hennar skerðist vegna vaxtahalla, nema fenginn verði samningur um hagstæð afborgunar- og vaxtakjör af skuldum hennar.

Um c. Frumvarpið gerir ráð fyrir 1% lántökugjaldi, sem samkvæmt þessu ákvæði skal renna í varasjóð.

Um d. Þarfnast ekki skýringar.

Um 5. gr.

Hér er gerð grein fyrir því, með hverjum hætti fjár er aflað til hins almenna veðlánakerfis.

Skal nú vikið að staflíðum greinarinnar hverjum fyrir sig.

Um a-lið. Undir þenna staflíð kemur fyrst og fremst andvirði bankavaxtabréfa þeirra, sem Landsbanki Íslands hefur ábyrgzt sölu á, samtals 44 millj. króna á ári, nú á þessu ári og á næsta ári. Til viðbótar er andvirði þeirra bankavaxtabréfa, sem sparisjóðir og lífeyrissjóðir kaupa, en gert er ráð fyrir, að íbúðarlán þessara aðila, annaðhvort með kaupum bankavaxtabréfa eða á annan hátt, nemi alls ca. 40 millj. króna á ári. Loks kemur undir þenna staflíð andvirði þeirra bankavaxtabréfa, sem opinber tryggingarfélag kaupa og áætlað er hér að framan 4 millj. króna á ári.

Um b-lið. Gert er ráð fyrir, að sparisjóðir, bankar eða aðrir veiti lán beint til lántakenda, sem þá fullnægðu skilyrðum A-lána, samkvæmt 6. gr. c. og gæfu þá lántakanda rétt til B-láns frá veðdeild Landsbanka Íslands. Það fé, sem þessir aðilar veita til íbúðarlána með kaupum bankavaxtabréfa, heyrir undir a-lið.

Um c-lið. Það veltur mjög á því, um hver afborgana- og vaxtakjör verður samið á skuldum Lánadeildar smáibúða, hvort nokkurt fé verður til ráðstöfunar á næstunni samkvæmt þessum staflíð, sbr. það sem sagt er um Lánadeild smáibúða hér að framan við 4. gr. b-lið.

d-liður og e-liður þarfnast ekki skýringa.

Um 6. gr.

Greinin fjallar um almennar útlánareglur þess lánakerfis, sem um er rætt í 3. gr.

Um a-lið. Samkvæmt þessu ákvæði koma aðeins til greina lán til byggingar íbúða, til meiri háttar viðbygginga eða kaupa á nýjum íbúðum. Íbúðir, sem teknar hafa verið í notkun, þegar lög þessi öðlast gildi, koma þannig ekki til greina um lánveitingar. Rétt þykir að heimila útborgun lána eftir því sem byggingu húsnæðis miðar áfram, samkvæmt ákvæðum þar um í reglugerð.

b-liður þarfnast ekki skýringar.

Um c-lið. Gert er ráð fyrir tvenns konar lánnum, A-lánnum, sbr. e-lið og B-lánnum, sbr. f-lið. Hver sem er gæti veitt lán, sem fullnægði skilyrðum þessarar greinar um A-lán. Slíkt lán gæfi þá rétt til B-láns, sem veðdeildin ein veitir.

d-liður þarfnast ekki skýringa.

Um e-lið. Í greinargerð nefndarinnar segir um A-lánin: „Gert er ráð fyrir, að lánin verði til 25 ára, og vextir 7%, og verði lánin jafngreiðslulán. Vextir og afborganir greiðist mánaðarlega, þannig að hinni jöfnu ársgreiðslu sé skipt í 12 jafnar greiðslur (kr. 706 af kr. 100 000).“

Það er þýðingarmikið framkvæmdaratriði, að vextir og afborganir greiðist í einu lagi mánaðarlega. Flest fólk fær laun greidd vikulega eða mánaðarlega. Greiðsla þarf að vera sem líkust húsaleigu og innt af hendi af tekjum jafnóðum og þær berast.

Tilgangurinn með veðlánunum er fyrst og fremst sá að greiða fyrir einstaklingum, sem vilja byggja yfir sig. Félög eða önnur samtök fái þessi lán, með því skilyrði, að lánin færist með óbreyttum skilmálum yfir á kaupendur íbúðanna, þegar þær eru afhentar þeim til eignar.

Vextir eru miðaðir við það, að hægt sé jafnhliða að afla fjár til þessara útlána með sölu verðbréfa.

Með tilliti til þess, að vextir eru tiltölulega háir, er nauðsynlegt, að lánstíminn sé hafður nægilega langur, og hefðu sumir nefndarmenn kosið að hafa hann lengri. Húsanna vegna væri það óhætt. Yfirleitt eru þau vönduð og varanleg, enda eiga þau alltaf að skoðast og metast af trúnaðarmönnum lánveitanda.“

f-liður og g-liður þarfnast ekki skýringa.

Um 7. gr.

Þarfnast ekki skýringa.

Um 8. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa, en ástæða er til að minna á tvö atriði.

Í fyrsta lagi er ekki gert ráð fyrir því, að fulltrúi bankans í húsnæðismálastjórn taki þátt í ályktunum hennar um það, hverjir skuli hljóta lán, ef umsóknir eru fleiri en unnt er að sinna.

Í öðru lagi virðist það hvatning sparisjóðum og lífeyrissjóðum að kaupa bankavaxtabréf, þar sem ákvörðunarréttur um það, hver hljóta skuli tilsvarendi lán, er hjá þeim, og alveg sérstök hvatning er það, að hlutaðeigandi lántakandi fær þá rétt til B-láns frá veðdeildinni. Í þessu sambandi má benda á, að bankavaxtabréfin eru með/rikisábyrgð og áhætta og fyrirhöfn minni heldur en þegar um er að ræða lánveitingar beint til einstaklinga.

Um 9. gr.

Greinargerð húsnæðismálanefndar er svo hljóðandi:

„Ljóst er af fyrirliggjandi gögnum, að byggingarkostnaður er æði misjafn í landinu. Árið 1951 var hann t. d. kr. 285 pr. m<sup>3</sup> hjá Byggingarfélagi verkamanna, Sauðárkróki, en kr. 470 pr. m<sup>3</sup> hjá Byggingarfélagi verkamanna í Reykjavík. Og árið 1952 var byggingarkostnaðurinn kr. 600 pr. m<sup>3</sup> hjá Byggingarsamvinnufélagi símamanna í Reykjavík, en kr. 755 pr. m<sup>3</sup> hjá Byggingarsamvinnufélagi starfsmanna Háskóla Íslands. Líklegt má telja, að byggingarkostnaður sé æði mismunandi hjá einstaklingum ekki síður en félögum.

Nefndinni finnst eðlilegt, að þeir, sem skara fram úr á sviði húsbýgginga, njóti þess á einn eða annan hátt. Það er ekki aðeins siðferðilega rétt að verðlauna dugnað einstaklinga og félaga, heldur er það og þjóðhagslega hagkvæmt, að þeir byggji sem mest, sem byggja ódýrast, svo framarlega sem þeir fullnægja þeim gæðakröfum, sem gera verður til íbúðarhúsa.

Af þessum ástæðum telur nefndin eðlilegt, að erlend lán, sem kynnu að verða tekin, yrðu boðin út sem samkeppnislán, og hljóti þau þeir aðilar, sem leggja fram teikningar og bindandi tilboð um að byggja hagkvæmustu íbúðirnar. Væri hægt að gefa byggingarfélögum og einstaklingum kost á að taka þátt í samkeppninni um lánin.

Við þetta mundi vinnast meðal annars tvennt: Fyrst það, að meira yrði byggt af smáum, hagkvæmum íbúðum, og svo það, að byggingarkostnaður mundi sennilega lækka nokkuð á þeim íbúðum, sem byggðar yrðu fyrir þetta erlenda fé.

Um síðari lið þessarar greinar skal tekið fram, að nefndin telur eðlilegt, að reynt yrði að örva sparnaðinn í landinu með því að gefa fólki kost á tiltekinni aðstoð, gegn því að það taki að sér að spara fé til íbúðarkaupna á samningsbundnu tímabili, og telur eðlilegt, að húsnæðismálastjórnin beiti sér fyrir slíkum sparnaði.“

Um II. kafla.

10.—13. gr.

Í greinargerð húsnæðismálanefndar segir:

„Nefndin telur eðlilegt, að hin nýja húsnæðismálastjórn annist fyrir hönd ríkisvaldsins framkvæmdir í sambandi við ráðstafanir til útrýmingar heilsuspillandi íbúðum.

Þá telur nefndin rétt, að lán verði veitt til byggingar nýjum íbúðum til útrýmingar heilsuspillandi íbúðum samkvæmt hinu almenna veðlánakerfi hér að framan.

Nefndin lítur svo á, að til þess að takast megi að útrýma herskálum og öðru ófullnægjandi húsnæði, þannig að öllum gefist á hverjum tíma kostur á viðunandi húsnæði, þurfi að grípa til sérstakra ráðstafana af hálfu hins opinbera, og þeim opinber framlög til íbúðarbygginga eigi fyrst og fremst að miðast við þetta verkefni.

Nefndin leggur til, að ríkisvaldið og sveitarfélögin leggi fram nokkurt fé í því skyni að útrýma heilsuspillandi íbúðum, t. d. 5 millj. kr. á ári næstu 4 árin. Hún telur nauðsynlegt, að sett sé ákvæði í lög, sem tryggi það, að heilsuspillandi húsnæði, sem losnar, sé í raun og veru tekið úr notkun. Það hafi viljað brenna við, að hinu ónotaða húsnæði sé haldið í notkun eftir sem áður, þótt byggt sé í því skyni að útrýma því.“

Í gildandi lögum eru ákvæði, sem miða að því, að útrýma heilsuspillandi íbúðum. Reynslan hefur sýnt að þessi ákvæði hafa ekki gefið nægilega góða raun. Um þetta efni segir í greinargerð húsnæðismálanefndar á þessa leið:

„Þrátt fyrir það, þótt framangreind löggjöf hafi ekki reynzt nægilega raunhæf til þess að hægt væri að framkvæma hana, álitur nefndin — eins og áður segir — nauðsynlegt, að til komi þeim framlög frá ríkissjóði og sveitarsjóðum til þess að leysa þennan vanda. Vandamálið horfir allt öðruvísi við, þegar því marki hefur verið náð að koma á almennu veðlánakerfi til íbúðarbygginga. Bæjar- og sveitarfélög ættu þá jafnframt að hafa aðgang að þessum lánnum, vegna þeirra íbúðarbygginga, sem þeim er nauðsynlegt að beita sér fyrir í því skyni að útrýma heilsuspillandi húsnæði og aðstoða efnalítið fjölskyldufólk.

Ekki er auðvelt að gera sér fulla grein fyrir, hversu mikil hin opinberu framlög þyrftu að vera. Engar tæmandi skýrslur liggja fyrir um það, hversu mikið heilsuspillandi húsnæði er á öllu landinu, né heldur hversu mikla beina aðstoð efnaminni fjölskyldur þyrftu til viðbótar hagstæðum lánnum til þess að koma sér upp húsnæði.

Í Reykjavík er í undirbúningi gagnger skýrslusöfnun um allt húsnæði í borginni.

Nefndin hefur haft til meðferðar skýrslu hagfræðings Reykjavíkurbæjar um herskálaíbúðir í Reykjavík. Greinir þar tölu herskálaíbúða, fjölskyldustærðir og ábending um efnahag fólksins. Íbúðirnar eru alls 542. Jafnframt hefur nefndin haft til athugunar ályktanir bæjarstjórnar Reykjavíkur um húsnæðismálin frá 13. apríl 1954, ásamt sérstökum ábendingum um ráðstafanir til þess að útrýma herskálaíbúðum á næstu 4—5 árum.“

Enda þótt gert sé ráð fyrir A- og B-lánnum í samræmi við almennar útlána-reglur til þess að leysa þetta verkefni, þyrftu hér að koma til viðbótar opinber framlög. Er eðlilegt, að bæjar- og hreppsfélög leggi árlega fram fé í þessu skyni gegn jöfnu framlagi úr ríkissjóði.

Einstakar greinar þarfnast ekki skýringa.

Um III. kafla.

14.—16. gr.

Þarfnast ekki skýringa.