um frv. til laga um húsnæðismálastjórn, veðlán til íbúðabygginga og útrýmingu heilsuspillandi íbúða.

Frá minni hl. fjárhagsnefndar.

Frv. þetta er samið að tilhlutan ríkisstjórnarinnar og borið fram, að því er í greinargerð segir, í því skyni að fullnægja ákvæði um húsnæðisvandamálið í málefnasamningi þeim, sem gerður var, er hún var mynduð haustið 1953.

Samkvæmt þessu ákvæði var því heitið að auka fjármagn til íbúðabygginga í kaupstöðum og kauptúnum og leggja grundvöll að því að leysa húsnæðisvandamálið til frambúðar.

Fjárhagsnefnd hefur athugað frv. og ekki orðið sammála um afgreiðslu þess. Meiri hlutinn vill samþ. frv. svo til óbreytt, en ég tel nauðsynlegt að gera á því allmiklar breytingar. Ég lít svo á, að frv. þetta, þótt að lögum verði, leysi ekki úr húsnæðisvandræðum almennings í kaupstöðum og kauptúnum. Til þess er það fjármagn, sem frv. gerir ráð fyrir, ónógt, lánstíminn of stuttur, vextir of háir og fyrirhuguð lánsupphæð til hverrar íbúðar ófullnægjandi fyrir aðra en þá, sem eru mjög vel efnum búnir.

Samkv. frv. er gert ráð fyrir, að lán til hverrar íbúðar verði yfirleitt 70 þús. kr., þótt heimilt sé að veita allt að 100 þús. kr. lán. Vextir verða 7¼%, auk 1% lántökugjalds, og greiðslutími lánanna 25 ár.

Í mjög glöggu og ýtarlegu nefndaráliti frá minni hluta fjárhagsnefndar neðri deildar (þskj. 591) er sýnt fram á:

að ekki er fært að áætla kostnaðarverð sómasamlegrar íbúðar hér í Reykjavík, sem er 300—350 rúmmetrar, lægra en 225—265 þús. kr.;

að sá, sem fær 70 þús. kr. lán samkv. ákvæðum frumvarpsins, þarf að geta lagt fram eða fengið að láni til viðbótar meira en tvöfalda þá upphæð;

að mánaðarleg greiðsla af 350 m³ íbúð verður nærfellt 1900 krónur, þótt aðeins séu reiknaðir sparisjóðsvextir af því fé, sem húseigandi verður að leggja fram til viðbótar láni veðlánakerfisins, og engar afborganir af viðbótarlánum;

að til þess að geta eignazt slíka íbúð og þurfa eigi að greiða nema 1000 kr. á mánuði, eða 25% af 4000 kr. mánaðartekjum, þarf eigandinn að geta lagt fram af eigin fé 122 þús. kr., sem hann reiknar sér enga vexti af, og auk þess að fá allt lánsféð, ca. 140 þús. kr., með sömu kjörum og gert er ráð fyrir í frv. þessu.

Það er augljóst mál, að þeir einir, sem hafa allríflegar tekjur eða geta lagt fram allstórar fjárfúlgur, geta borið slíkan húsnæðiskostnað. Má segja, að fyrir þá sé talsverð bót að frv., ef miðað er við það ástand, sem nú ríkir, þ. e. bann við lánum úr bönkum landsins til húsbygginga.

Öllum þorra launamanna kemur fyrirhugað veðlánakerfi hins vegar fyrirsjáanlega að litlum notum. Þeim er flestum algerlega um megn að leggja fram 100 þús. kr. eða meira af eigin fé, og möguleikar þeirra til að afla sér viðbótarlánsfjár harla litlir. Hitt er jafnljóst, að maður með 3300—4300 króna mánaðartekjur er alls ekki fær um að greiða 1900 krónur fyrir húsnæði á mánuði, hvað þá ef afborganir af viðbótarlánum bætast við þá upphæð.

Eina leiðin til þess, að veðlánakerfið verði lágtekjumönnum kaupstaðanna til gagns, er sú, að ríflegur hluti þess fjár, sem verja á til íbúðabygginga samkvæmt frv., verði lánaður Byggingarsjóði verkamanna, svo að hann geti aukið starfsemi sína og veitt þeim aðstoð, sem ekki geta risið undir lánskjörum veðlánakerfisins, og að auka framlagið til útrýmingar heilsuspillandi íbúða. Ríkisstjórnin hefur þegar viðurkennt, að lánskjör veðlánakerfisins séu alls ekki við hæfi bænda, og því ákveðið, að 24 millj. af lánsfé kerfisins skuli á næstu tveim árum lánaðar Byggingarsjóði sveitanna, er aftur veiti stórum ódýrari lán til íbúðabygginga í sveitum. Verður því að teljast sjálfsagt, að a. m. k. jafnhá upphæð verði tryggð Byggingarsjóði kaupstaðanna til aukinnar starfsemi, ekki sízt þegar þess er gætt, að í nefndum málefnasamningi er loforðið bundið við aukið fjármagn til íbúðabygginga í kaupstöðum og kauptúnum.

Samkv. frv. er ekki gert ráð fyrir, að nokkurt tillit sé tekið til þess við lánveitingar, hvort lántakandi er einhleypur eða hefur fyrir fjölskyldu að sjá. Lánskjörin eiga og að vera hin sömu, hvort sem ríkur eða fátækur á hlut að máli. Allir eiga að sæta sömu kjörum, greiða það, sem í greinargerð er nefnt „kostnaðarverð fyrir þessa þjónustu". Þetta fyrirkomulag er í greinargerðinni talið affarasælast, því að á þann hátt „takmarkast neyzlan (þ. e. húsnæðið) við fjárhagsgetuna."

Nágrannaþjóðir okkar telja þetta fyrirkomulag ekki affarasælast. Í Danmörku, Noregi og Svíþjóð er það talin fjárhagsleg nauðsyn og þjóðfélagsleg skylda að veita fólki með lágar og meðaltekjur aðstoð til þess að eignast íbúðir með þeim kjörum,

að húsnæðiskostnaðurinn fari ekki fram úr ákveðnum hluta af tekjunum. Í því skyni leggur hið opinbera fram miklar fjárfúlgur til lánsstofnana, sem hafa það hlutverk að veita þessu fólki lán með mjög lágum vöxtum til langs tíma, allt að 60—75 ára, og mega lán þessi í sumum tilfellum nema allt að 95% af kostnaðarverði.

Í Danmörku og Svíþjóð er talið, að húsnæðiskostnaður verkamanns, sem eignast nýja tveggja herbergja íbúð, sé nú um 20% af tekjum hans, og er þá hiti talinn með húsnæðiskostnaði. Í Noregi er húsnæðiskostnaður tiltölulega lægri, talinn vera um 17% í samsvarandi íbúðum. Í þessum löndum er litið svo á, að ef húsnæðiskostnaðurinn fer fram úr þessu hlutfalli, hljóti það að leiða til kauphækkana, sem auka framleiðslukostnaðinn, gera útflutningsvörurnar síður samkeppnishæfar og auka á dýrtíð innanlands.

Samkv. grg. frv. er gert ráð fyrir, að fjármagn það, sem veitt verður til íbúðabygginga, nemi um 100 millj. kr. á ári næstu tvö ár. Um það, hvað þá tekur við, er ekkert sagt, hvorki í frv. sjálfu né greinargerð þess. Af þessu fé er talið, að nokkuð yfir 40 millj. hvort árið sé aukning frá því, sem nú er lánað í þessu skyni, og mun sú áætlun fullrífleg. Af þessari upphæð eiga 12 millj. að renna til Byggingarsjóðs sveitanna. Byggingarsjóði verkamanna í kaupstöðum er hins vegar ekki tryggð nein lágmarksupphæð. Þessir sjóðir eru einu lánsstofnanir hér á landi, sem veita lán til íbúðabygginga með þeim kjörum, sem viðráðanleg geta talizt fyrir verkamenn og fólk með svipaðar tekjur. En báða þessa sjóði, sérstaklega hinn síðar talda, skortir svo tilfinnanlega starfsfé, að þeir geta fáum liðsinnt.

Lífeyrissjóðir opinberra starfsmanna hafa undanfarin ár veitt sjóðfélögum lán til íbúðabygginga með 5½% til 6% vöxtum til 35 ára, en svo virðist samkv. frv. sem lánskjör þessara sjóða eigi að falla undir reglur veðlánakerfisins, þ. e. vextirnir að hækka í 7¼% og lánstíminn að styttast í 25 ár.

Samkv. frv. er svo til ætlazt, að sérstök nefnd, húsnæðismálastjórn, verði sett á stofn. Tvo nefndarmanna velur ríkisstjórnin, en Landsbankinn hinn þriðja. Á nefnd þessi að gera hvort tveggja: að vinna að umbótum í byggingarmálum til lækkunar á byggingarkostnaði og að úthluta lánum þeim, sem veitt verða. Lánveitingavaldið á þó aðeins að vera í höndum þeirra tveggja nefndarmanna, er ríkisstjórnin velur.

Ég tel óþarft og óheppilegt að taka upp þetta fyrirkomulag. Yfirstjórn þessara mála á að sjálfsögðu að vera i höndum þess ráðherra, sem fer með húsnæðismál. Lánveitingarnar tel ég eðlilegast að séu í höndum fulltrúa þeirra lánsstofnana, sem fyrir eru og leggja fram féð. Fyrir hinni tæknilegu hlið málsins, þ. e. ráðstöfunum til þess að lækka byggingarkostnaðinn o. þ. h., hygg ég að bezt verði séð með því að fela Iðnaðarmálastofnuninni að sjá um hana. Henni eru einmitt ætluð slík verkefni, og mun hún þegar hafa byrjað rannsóknir og athuganir á því sviði.

Til þess að frv. þetta komi öðrum að notum en þeim, sem búa við góð efni eða hafa allríflegar tekjur, þarf að gera á því mjög verulegar breytingar. Ef það á að draga úr húsnæðisvandræðum þeirra, sem efnalausir eru eða eignalitlir og búa við almenn launakjör, en hjá því fólki eru húsnæðisvandræðin sárust, þarf að auka mjög framlag til útrýmingar heilsuspillandi íbúða og tryggja Byggingarsjóði verkamanna ákveðinn lágmarkshluta af því fjármagni, sem veðlánakerfið fær til umráða. Þá þarf og að sjá almenningi fyrir ókeypis uppdráttum og lækka vextina.

Legg ég því til, að gerðar verði breytingar á frv. í samræmi við það, sem að framan er sagt, og legg fram tillögur þess efnis á sérstöku þingskjali.

Alþingi, 5. maí 1955.

Haraldur Guðmundsson.