

Nd.

## 49. Frumvarp til laga

[46. mál]

um byggingu leiguhúsnaðis.

Flm.: Einar Olgeirsson, Ragnar Arnalds, Ingi R. Helgason.

### 1. gr.

Ríkisstjórninni heimilast að láta byggja á árinu 1966 500 íbúðir til þess að bæta úr skorti þeim á leiguhúsnaði, er nú ríkir í ýmsum kaupstöðum og kaup-túnum.

### 2. gr.

Nú lýsir stjórn sveitarfélags yfir því, að mikill skortur sé þar á leiguhúsnaði og sé því þörf á aðstoð ríkisins við, að slík leiguhús séu byggð í umdæmi þess. Staðfesti húsnaðismálastofnun ríkisins þetta, skal ríkisstjórnin semja við slík sveitarfélög um byggingu leiguhúsnaðis í umdæmum þeirra. Skulu þessi sveitarfélög þá láta í té ríkinu að kostnaðarlausu lóðir, er séu heilar göturaðir, eins og ríkið óskar. Séu þær útbúnar með öllum leiðslum, er til þarf, þannig að hægt sé að reisa slík hús í húsaröðum á sem hagkvæmastan tæknilegan hátt, yfirleitt þriggja til fjögurra hæða hús og að öðru leyti eins og lög þessi og reglugerðir gera kröfu til. Íbúðir þessar skulu vera tveggja tegunda, önnur tegundin 60—70 fermetrar að stærð að innanmáli útveggja, en hin 70—80 fermetrar, skipt í 2—3 herbergi með eldhúsi og borðkrók.

### 3. gr.

Ríkisstjórninni er heimilt að semja við sveitarfélög um framlag af þeirra hálfu til slíkra bygginga og séu þau þá meðeigendur að þeim hluta, er þau leggja fram. Ríkisstjórnin má og fela sveitarfélögum stjórn á þessu leiguhúsnaði og eftirlit.

### 4. gr.

Allt þetta húsnaði skal leigt út með kostnaðarverði. Þó má leiga aldrei vera hærri en sem svarar 8% af verði íbúðanna. Félagsmálaráðuneytið setur í reglu-gerð ákvæði um, hvernig það skuli reiknast, og um viðhald og viðhaldskostnað.

### 5. gr.

Ríkisstjórnin skal bjóða út smíði bygginga þessara og skal, þegar um Reykja-vík er að ræða, bjóða út a. m. k. smíði 100 íbúða í einu lagi, svo að hægt sé að knýja fram sem ódýrasta smíði, og a. m. k. 24 íbúðir, þegar um önnur bæjarfélög er að ræða.

### 6. gr.

Ríkisstjórninni heimilast að taka lán, allt að tvö hundruð milljónum króna, vegna þessara byggingarfrankvæmda. Þá er og ríkisstjórninni heimilt að semja við einstaka sjóði um, að þeir leggi fram fé til slíkra bygginga, með þeim kjörum, að þeir eigi það húsnaði, sem samsvarar framlagi þeirra, og fái af því þær vaxta-tekjur, er ríkið ætlaði sjálfu sér. Ríkið annast hins vegar alla stjórn á þessu og skuldbindur sig gagnvart þessum sjóðum til þess að kaupa af þeim þeirra hús-naði, hvenær sem sjóðir þessir æskja þess. Skal það þá greitt með sömu upphæð og fram var lögð. En að tíu árum liðnum mega sjóðir þessir láta selja íbúðir þessar á markaðsverði, ef þeir óska þess.

### 7. gr.

Ríkisstjórnin getur falið húsnaðismálastjórn ríkisins framkvæmdir allar í þessum málum fyrir sína hönd.

8. gr.

Félagsmálaráðuneytið ákveður nánar með reglugerð um framkvæmd þessara laga.

9. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

Skortur á leiguhúsnæði, sérstaklega í Reykjavík og nágrenni, en einnig víðar á landinu, er nú orðinn svo mikill, að við neyðarástandi liggur. Er óhjákvæmilegt, að hið opinbera láti það til sín taka, þegar skortur þrengir að almenningi á brýnustu lífsnauðsynjum, eins og húsnæði.

Tillögur þær, sem felast í þessu frv., eiga því ekkert skylt við varanlega framtiðarlausn á húsnæðisvandamálunum. Slík framtiðarlausn þyrfti að vera byggð á félagslegu átaki almennings, er ríkið aðstoðaði með því að veita lán, er nemi helzt 75—90% byggingarkostnaðar, til langs tíma, 60—80 ára, og með lágum vöxtum, 2—4%, enda þyrfti þá að vera tryggt stöðugt verðgildi krónunnar og útrýming alls braks með íbúðir. Tillögur um framtiðarlausn húsnæðisvandamála munu þingmenn Alþýðubandalagsins leggja fram óháð þessu frv.

Þetta frv. miðar að því að lina nokkuð neyðarástand, sem nú ríkir, með því að ríkið byggi sjálft eða láti húsnæðismálastofnun ríkisins annast það fyrir sig í samráði við viðkomandi bæjarfélög og leigi síðan þessar íbúðir með kostnaðarverði. Er þá nauðsynlegt, að ríkið kappkosti að komast að sem bestum kjörum um lán. Nauðsynlegt er að reyna að knýja það fram með einu eða öðru móti, að vextir verði ekki hærrí en 4%. Jafnvel hefur ríkið í hendi sér að skylda bankana, þar með talinn Seðlabankann, með lögum til að lána ríkinu slíka upphæð með slíkum vöxtum, ef erfitt skyldi vera að semja við bankana um slíkt.

Í frv. eru allströng fyrirmæli um fyrirkomulag og byggingu þessa leiguhúsnæðis. Eru þau sett í því skyni, að íbúðir þessar megi verða sem ódýrastar, en þó hentugar og í samræmi við kröfur nútímans. Ætti kostnaðarverð slíkra íbúða að geta orðið 20—30% lægra en venjulegra einkaíbúða.

Ýmsum sjóðum er með 6. gr. gefinn kostur á að lána ríkinu fé og — ef það er fest til a. m. k. 10 ára — að fá rétt til að selja þær íbúðir, sem fé þeirra hefur farið í, að þessum tíma liðnum. Héldi verðbólga áfram, mundu þessir sjóðir þar með hafa tryggt sig gegn henni.

Þar sem frv. þetta miðast við að bæta úr brýnni þörf þessara ára og flutningsmenn hafa trú á, að að 10 árum liðnum yrði búið að koma á skynsamlegum ráðstöfunum til frambúðarlausnar húsnæðisvandamálsins, er lagt til, að selja megi nokkuð af þessum íbúðum þá. Er það máske einnig hentugt frá sjónarmiði hins opinbera að ráðstafa þeim til einstaklinga, þegar viðhald fer að verða meira, því að eigendur mundu þá gæta slíks betur, en ella yrði gert.

Tæknilega séð yrði svona bygging leiguhúsnæðis í stórum stíl einnig merkileg tilraun um, hvað spara megi með fullkominni verkhyggni á öllum sviðum.

Ákvarðanirnar um, að leiga megi ekki fara fram úr 8% af kostnaðarverði íbúðanna, ætti að geta orðið til þess að halda nokkuð niðri húsaleigu á nýjustu íbúðunum. Sökum skortsins á leiguhúsnæði er nú mánaðarleiga á 2—3 herbergja íbúðum orðin miklu hærrí en samsvarar byggingarkostnaði, og eru þess dæmi í Reykjavík, að slíkar íbúðir séu leigðar á 7000 kr. á mánuði og þar yfir og jafnvel fríðindi, svo sem fyrirframborganir, að auki. En í þeim ríkisíbúðum, sem fyrirhugaðar eru samkv. þessu frv., ætti leiga að geta orðið allt að helmingi lægri og er samt há miðað við kaupgjald þorra verkamanna. En lægri leigu eða lægri kostnað við eigin íbúð er hins vegar erfitt að knýja fram, nema með róttækri breytingu á lánamálum hvað íbúðabyggingar snertir og þá fyrst og fremst lágum vöxtum, 2—4%, eins og fyrr er getið.

Nánar verður frv. þetta skýrt í framsögu.