

Nd.

50. Frumvarp til laga

[46. mál]

um byggingarsamvinnufélög.

Flm.: Einar Ágústsson, Þórarinn Þórarinsson, Jón Skaftason.

1. gr.

Tilgangur byggingarsamvinnufélaga er að reisa íbúðarhús fyrir félagsmenn sína, til eigin afnota með sem hagfelldustum kjörum, að safna eignarframlögum félagsmanna og reka lánastarfsemi vegna félagsmanna sinna.

2. gr.

Nú vilja menn stofna byggingarsamvinnufélög, og skulu þeir þá kveðja til fundar á því svæði, sem félaginu er ætlað að ná yfir, og bera málið upp til umræðu og atkvæða. Ef 15 menn eða fleiri á stöðum með færri en 1000 íbúa, 20 á stöðum með 1000 íbúa eða fleiri utan Reykjavíkur og 50 í Reykjavík koma sér saman um stofnun byggingarsamvinnufélags og bindast samtökum um að gerast félagsmenn, setja þeir félaginu samþykktir í samræmi við lög þessi, og skal leita staðfestingar félagsmálaráðuneytisins á þeim.

3. gr.

Nú vill sveitarstjórn beita sér fyrir og taka þátt í stofnun byggingarsamvinnufélags til byggingar fjölbýlishúsa með hentugum íbúðum og sameiginlegum þægingindum. Skal sveitarstjórn þá hlutast til um, að almennur fundur sé haldinn á því svæði, sem félaginu er ætlað að ná yfir, og bera málið upp til umræðu og atkvæða.

Ef 15 menn eða fleiri og kjörnir fulltrúar bæjar- eða sveitarfélagsins koma sér saman um stofnun byggingarsamvinnufélags og bindast samtökum um að gerast félagsmenn, setja þeir félaginu samþykktir, sbr. 2. gr.

4. gr.

Byggingarsamvinnufélagi sé aflað fjár:

- A. Með frjálsum framlögum hvers félagsmanns í stofnsjóð, unz fjárhæð hans í sjóðnum nemur minnst  $\frac{1}{5}$  hluta andvirðist þess húsnæðis, sem ákveðið verður, að félagið komi upp fyrir hann. Þegar þessari fjárhæð er náð, fer um rétt félagsmanns til byggingar húss eftir því, sem nánar verður ákveðið í samþykktum félagsins, enda gangi stofnsjóðsinneign hans upp í byggingarkostnaðinn. Vextir af stofnsjóði leggjast við höfuðstól, og skulu þeir á hverjum tíma jafn-

háir og innlánsvextir í sparisjóði hjá Landsbanka Íslands. — Stofnfjárinnstæður falla til útborgunar við andlát félagsmanns, við gjaldþrot, við brottflutning af félagssvæðinu og við úrsögn úr félaginu, enda hafi hann fullnægt öllum skuldbindingum sínum við félagið.

- B. Með árlegu gjaldi í rekstrarsjóð félagsins, sem ákveðið skal í samþykktum þess, og má það gjald aldrei vera minna en kr. 200.00 árlega á hvern félagsmann. Sjóði þessum sé varið til að standa straum af rekstrarkostnaði félagsins, eftir því sem nauðsyn krefur. Kostnaður við að reisa nýjar byggingar telst ekki rekstrarkostnaður.
- C. Með lántöku félagsins til útlánastarfsemi sinnar. Skylt er félagsmálaráðherra f. h. ríkissjóðs að ábyrgjast þau lán, og mega þau nema allt að 80% af byggingarkostnaði þeirra húsa, sem félagið reisir. Með byggingarkostnaði skal telja gatnagerðargjald og önnur byggingarleyfisgjöld, þar með talið skipulagsgjald. Gefa skal út skuldabréf fyrir lánnum þessum, er hvert nemi ákveðinni upphæð, sem fjármálaráðherra samþykkir. Hvert slíkt lán telst til útlána sem einn lánaflokkur, og er honum til tryggingar samábyrgð allra þeirra félagsmanna, sem fá lán í þeim flokki. Félagsmenn í sama lánaflokki skulu vera sérstök deild innan síns byggingarsamvinnufélags, og er henni heimilt að hafa sérstaka stjórn, að því er varðar sérmál hennar.
- D. Skylt er Seðlabanka Íslands að kaupa á nafnverði árlega, ef þörf krefur, ríkisbyggð skuldabréf skv. B-lið fyrir eigi lægri fjárhæð en 75 millj. kr.

#### 5. gr.

Byggingarsamvinnufélag veitir félagsmönnum sínum lán til að koma upp íbúðum til eigin afnota. Lán þessi skulu tryggð með 2. veðrétti í húsum og lóðarréttindum, þó þannig, að samanlagður 1. og 2. veðréttur nemi eigi hærri upphæð en 80% af kostnaðarverði. Félagið veitir lánin með sömu kjörum og það nýtur á lánum þeim, sem tekin eru í þessu skyni.

#### 6. gr.

Byggingarsamvinnufélög, sem starfa eftir lögum þessum, skulu fyrir 1. júní ár hvert senda Húsnæðismálastjórn ríkisins og fjármálaráðuneytinu umsóknir um lán vegna félagsmanna sinna, og skal þeim umsóknum fylgja teikning samþykkt af hlutaðeigandi byggingaryfirvöldum ásamt skilríkjum fyrir lóðarréttindum. Slíkri umsókn skulu einnig fylgja kostnaðaráætlun og upplýsingar um lán, sem kunna að verða tekin á 1. veðrétt.

#### 7. gr.

Félagsmenn í byggingarsamvinnufélagi fá því aðeins lán hjá félaginu, að þeir uppfylli eftirfarandi skilyrði:

- A. Að húsin séu gerð úr varanlegu efni og rúmtak hvernar íbúðar fari ekki fram úr 500 teningsmetrum að meðtalinni geymslu og þvottahúsi.
- B. Að félagið annist um byggingu hússins að öllu leyti og sé eignarhluti afhentur félagsmanni, þegar hann hefur greitt hann að fullu. Heimilt er þó félagsstjórn að leyfa, að félagsmenn innrétti íbúðir sínar sjálfir, ef hlutaðeigandi lánaflokkur óskar þess.
- C. Að félagsmaður sé fjárráða.
- D. Sæki fleiri félagsmenn um aðild að byggingu heldur en byggingarsamvinnufélagið getur annað, skulu þeir sitja fyrir, sem lengst hafa verið í félaginu og ekki eiga fullnægjandi íbúð fyrir.

#### 8. gr.

Í þeim sveitarfélögum, þar sem byggingarsamvinnufélög starfa, er hlutaðeigandi sveitarstjórnnum skylt að láta slík félög sitja fyrir um úthlutun lóða.

9. gr.

Ákveðið skal í samþykktum byggingarsamvinnufélags, að enginn, sem fengið hefur íbúð að tilhlutan félagsins, megi selja hana innan 15 ára, frá því að bygging hófst, nema stjórn félagsins hafi áður auglýst íbúðina til sölu til félagsmanna og hafnað forkaupsrétti félagsins vegna. Aldrei má framleigja nema nokkurn hluta af íbúðinni.

Þó getur eigandi að fengnu leyfi stjórnarinnar leigt heila íbúð um stundarsakir, ef sérstakar ástæður eru fyrir hendi, enda ákveði stjórn félagsins, hve há leigan megi vera. Söluverð slíkrar íbúðar, hversu oft sem eigendaskipti kunna að verða fyrstu 15 árin, frá því að bygging hófst, má aldrei vera hærra en stofnverð hennar að viðbættum verðhækkunum samkv. vísitölu byggingarkostnaðar og virðingarverði þeirra endurbóta, sem gerðar hafa verið, en að frádreginni hæfilegri fyrningu, hvort tveggja samkvæmt mati dómkvaddra manna.

10. gr.

Nú sannast, að félagsmaður hefur selt húseign hærra en leyfilegt er samkvæmt 9. gr., og rennur þá sá hluti söluverðs, sem er umfram hið lögleyfða verð, í vara-sjóð félagsins.

11. gr.

Nú neytir stjórn byggingarsamvinnufélags ekki forkaupsréttar, og er þá eiganda heimilt að selja eignina hverjum þeim manni, sem félagsstjórnin samþykkir, en þó verður kaupandi að gerast félagi í byggingarsamvinnufélaginu og hlíta samþykktum þess. Ekkja látins félagsmanns, börn hans og tengdabörn hafa forkaupsrétt að eigninni, enda gerist þau þá löglegir meðlimir félagsins. Ákvæði þessi ná þó eigi til íbúða þeirra, sem eldri eru en 15 ára, og fer um sölu þeirra og leigu eftir ákvæðum laga nr. 36 frá 1952.

12. gr.

Óheimilt er að veðsetja húseignir byggingarsamvinnufélaga fyrir hærri fjárhæð samtals en nemur 80% af brunabótamatsverði þeirra að frádreginni eðlilegri fyrningu, eins og hún kann að verða á hverjum tíma, enda verður eigi gert fjárhám í eigninni fyrir meiri fjárhæð.

13. gr.

Um stjórn, reikningsskil og fundi byggingarsamvinnufélaga fer eftir ákvæðum laga um samvinnufélög, nr. 46 frá 1937. Fjármálaráðherra skipar annan endurskoðanda, enda skal félaginu skylt að senda ráðuneytinu samrit af aðalreikningi sínum árlega.

14. gr.

Húsnæðismálastjórn lætur gera fyrirmyndarupprætti bæði af sérbyggingum og sambyggingum til afnota fyrir byggingarsamvinnufélög og lætur þá í té án endurgjalds. Sömuleiðis sér húsnæðismálastjórn um öruggt eftirlit með framkvæmdum og húsnæðingum þeirra félaga, er starfa samkvæmt lögum þessum.

15. gr.

Byggingarsamvinnufélög, er starfa samkvæmt lögum þessum skulu undanþegin greiðslu opinberra gjalda, þ. á m. ríkisábyrgðagjalds.

16. gr.

Um skrásetningu og félagsslit byggingarsamvinnufélaga fer eftir ákvæðum laga um samvinnufélög, nr. 46 1937.

17. gr.

Ákvæði laga þessara ná aðeins til þeirra íbúða, sem hafin er bygging á eftir gildistöku laganna.

18. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi. Jafnframt eru nú gildi numdar 12.—26. gr. laga nr. 36 16. febrúar 1952, um opinbera aðstoð við byggingar íbúðarhúsa í kaupstöðum og kauptúnum.

Greinargerð.

Ekki þarf að eyða löngu máli til að rökstyðja þá brýnu þörf, sem á því er að koma húsnæðismálunum í betra horf, svo mjög eru allir sammála um það. Enda þótt lánsfé til húsbýgginga hafi að undanfögnu vaxið talsvert að krónutölu, skortir verulega á, að viðunandi marki hafi þar verið náð. Hinn 1. júlí s. l. var byggingarkostnaður samkvæmt útreikningi hagstofunnar kr. 2720.37 á teningsmetra. Þannig kostar 370 m<sup>2</sup> meðalíbúð nú yfir 1 milljón króna í byggingu. Hámarkslán úr hinu almenna veðlánakerfi hafa enn eigi náð 30% af byggingarkostnaði hér á landi, meðan grannþjóðir okkar lána allt upp í 90% í þessu skyni. Er því ljóst, að verulegt átak þarf hér til að koma. Verðbólgan og húsnæðisvandamálin eru svo samtvinnuð, að tæpast er hugsanlegt að leysa þau án stöðvunar verðbólguvaxtarins né lækna verðbólguna án lausnar húsnæðisvandamálna. Þegar af þessum ástæðum er óhjákvæmilegt að ráða bót á þessum vanda. En auk þess kemur hér til það, að húsnæði er ein af frumpörfum manna til jafns við fæði og klæði. Þjóðfélagið hefur því ekki uppfyllt skyldur sínar við borgarana, fyrr en tekizt hefur að tryggja öllum rétt til viðunandi húsnæðis á viðráðanlegu verði. Þetta, sem hér hefur verið sagt, viðurkenna allir og því óþarft að hafa um það fleiri orð. Vissulega verður að bæta aðstöðu byggingarsjóðs ríkisins og auka það fjármagn, sem hann hefur til ráðstöfunar, jafnframt því sem vinna verður kappsamlegar að því en gert hefur verið undir forustu húsnæðismálastjórnar að lækka byggingarkostnaðinn.

Hér í þessu frv. er aðeins vikið að einum þætti þessara mála. Enginn vafi leikur á því, að með setningu laganna um byggingarsamvinnufélög var mikilsvert spor stigið í því að aðstoða einstaklinga til að koma upp hóflegum íbúðum til eigin afnota. Hafa fjölmargir notað sér af þeirri fyrirgreiðslu, sem þessi lög veita. Það er einkum tvennt, sem skort hefur, til þess að byggingarsamvinnufélögin kæmu að fyllsta gagni. Annars vegar skortur á hæfum byggingarlóðum, sem a. m. k. sums staðar hefur verulega háð þessari starfsemi. Hins vegar er svo það, hversu torvelt og jafnvel ómögulegt það hefur verið að koma ríkistryggðum skuldabréfum félaganna í verð, og er óhætt að fullyrða, að fjárskorturinn hefur verið erfiðastur Þrándur í Gótu þessa félagsforms, sem að öðru leyti hefur svo margt að bjóða til lausnar þessa mikilsverða vandamáls.

Með hliðsjón af framansögðu leggjum við flutningsmenn þessa frumvarps til í fyrsta lagi, að í þeim sveitarfélögum, þar sem byggingarsamvinnufélög starfa, sé hlutaðeigandi sveitarstjórnnum skylt að láta slík félög sitja fyrir um úthlutun lóða, og í öðru lagi, að sú skylda verði lögð á Seðlabanka Íslands að kaupa á nafnverði árlega, ef þörf krefur, ríkistryggð skuldabréf byggingarsamvinnufélaga fyrir eigi lægri fjárhæð en 75 millj. kr. Jafnframt eru lagðar til nokkrar smærri breytingar á lögnum um byggingarsamvinnufélög, og verður þeirra getið í sambandi við einstakar greinar hér á eftir.

Um 1. gr.

Óbreytt frá gildandi lögum.

Um 2. gr.

Óbreytt að öðru leyti en því, að tilskilinn lágmarksfjöldi stofnenda byggingarsamvinnufélags í Reykjavík er hækkaður úr 25 í 50.

Um 3. gr.

Óbreytt frá gildandi lögum.

Um 4. gr.

Smávægilegar breytingar eru gerðar á A-, B- og C-lið greinarinnar frá hliðstæðum ákvæðum gildandi laga, sem ekki þarfnast sérstakra skýringa, en í D-lið greinarinnar er það nýmæli tekið upp, að Seðlabanka Íslands er gert að skyldu, ef þörf krefur, að kaupa ríkistryggð skuldabréf skv. B-lið greinarinnar fyrir eigi lægri fjárhæð en 75 millj. kr. árlega. Það er skoðun okkar flutningsmanna, að þessi aðstoð sé alveg óumflýjanleg, ef ákvæðin um byggingarsamvinnufélög eiga að geta náð tilgangi sínum.

Um 5.—7. gr.

Þarfnast ekki skýringa.

Um 8. gr.

Ákvæðið er nýmæli og skyldar sveitarstjórnir til þess að láta byggingarsamvinnufélög, sem starfa í viðkomandi sveitarfélagi, sitja fyrir um úthlutun lóða.

Um 9. gr.

Samhljóða ákvæðum gildandi laga að öðru leyti en því, að bann laganna við því að selja íbúðir, nema stjórn byggingarsamvinnufélags hafi áður hafnað forkaupsrétti félagsins vegna, er aðeins látið gilda í 15 ár. Flutningsmönnum þykir ekki eftir atvikum sanngjarnt, að þessi kvöð verði látin hvíla á íbúðunum lengur en hér er lagt til.

Um 10. gr.

Þarfnast ekki skýringa.

Um 11. gr.

Óbreytt frá gildandi lögum með þeim takmörkunum, sem leiðir af ákvæðum 9. gr.

Um 12.—13. gr.

Þarfnast ekki skýringa.

Um 14. gr.

Í stað „ríkisstjórnar“ í gildandi lögum er lagt til að komi „húsnæðismálastjórn“, enda fer sú stofnun með þau mál, sem í greininni er fjallað um.

Um 15. gr.

Lagt er til, að byggingarsamvinnufélög, er starfa samkvæmt lögum þessum, skuli undanþegin greiðslu opinberra gjalda, þ. á m. ríkisábyrgðagjalds, og er hér um nýmæli að ræða.

Um 16.—18. gr.

Greinarnar þarfnast ekki skýringa.