

Ed.

31. Frumvarp til laga

[31. mál]

um byggingarsamvinnufélög.

Flm.: Einar Ágústsson, Ólafur Jóhannesson.

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 þægingum. 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 jafnháir og innlánsvextir í sparissjóði 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 sins 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 fyrirmyndaruppdrætti bæði af sérbyggingum og sambyggingum til afnota fyrir byggingarsamvinnufélög og lætur þá í té án endurgjalds. Sömu leiðis sér húsnæðismálastjórn um öruggt eftirlit með framkvæmdum og húsbýggingum 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 kaupstúnum.

Greinargerð.

Raunverulega velmegun hvers þjóðfélags má ekki hvað sízt marka af því, hvernig lausn þess á húsnæðisvandanum er fyrir komið. Hér þarf ekki að eyða löngu máli til að rökstyðja þá brýnu þörf, sem á því er að koma húsnæðismálun-

um í betra horf, um það eru allir sammála. Enda þótt lánsfé til íbúðabygginga hafi vaxið talsvert að krónutölu, skortir þó verulega á, að viðunandi marki hafi þar verið náð.

Hinn 1. júlí s. l. var byggingarkostnaður samkvæmt útreikningi Hagstofunnar kr. 2768.85 á teningsmetra. Þannig kostar 370 m³ meðalíbúð nú yfir 1 milljón króna í byggingu. Lán húsnæðismálastjórnar eiga á þessu ári að geta komið upp í 380 þús. kr. út á íbúð, auk þess eiga félagar A. S. Í. rétt á allt að 75 þús. kr. viðbótarláni. Jafnvel þótt hægt yrði að uppfylla þessi fyrirheit, erum við sjáanlega langt á eftir nágrannaþjóðum okkar, sem lána allt að 90% í þessu skyni. Er því ljóst, að verulegt átak þarf hér til að koma.

Verðbólgan og húsnæðismálin eru samvaxin, tæpast er hugsanlegt að leysa byggingaþörfina án stöðvunar verðbólguvaxtarins né lækna verðbólguna án lausnar húsnæðisvandamála. En auk þess kemur hér til það, að húsnæði er ein af frumþörfum 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.

Bæta verður 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. Sá hluti laganna um húsnæðismálastjórn, sem fjallar um ráðstafanir til lækunar á byggingarkostnaði, hefur alveg verið vanræktur. Frá 1959 hefur byggingarkostnaður 370 m³ íbúðar hækkað úr 456 þús. kr. í 1024 þús. kr., eða meira en tvöfaldast. Hin mörgu ákvæði 3. gr. laganna, sem sett eru fram til eftirbreytni fyrir húsnæðismálastjórn til að sinna þessum þýðingarmikla lið í verðlagsþróuninni, hafa ýmist lítið eða ekkert komið til framkvæmda. Að vísu stendur nú yfir á vegum ríkisins og Reykjavíkurborgar tilraun í framangreinda átt, þar sem er byggingaráætlunin í Breiðholti, sem vonandi gefur góða raun, en of snemmt er þó að fullyrða neitt um það enn.

En þótt söluverð íbúða sé svo hátt sem raun ber vitni og Hagstofan reikni byggingarkostnaðinn þann, er áður greinir, hafa þó jafnan verið til aðilar, sem byggja undir þessu verði, og eru þar ýmis byggingarsamvinnufélög fremst í flokki.

Það vakti mikla athygli á s. l. vetri, þegar skýrt var frá því, að Byggingarsamvinnufélag verkamanna og sjómanna hefði komið upp fjölbýlishúsum í Reykjavík fyrir mjög hagstætt verð, og síðan hafa opinberlega birzt frásagnir, sem hafa ekki verið véfengdar, af hliðstæðum framkvæmdum annarra byggingarsamvinnufélaga, sem einnig hafa náð mjög góðum árangri að þessu leyti.

Þessar upplýsingar sýna, að með því að bindast samtökum á vegum byggingarsamvinnufélaganna skapa menn sér mesta möguleika á því að koma upp eigin íbúðum á hagkvæmu verði. Hér, eins og á svo mörgum öðrum sviðum, er það leið samvinnu og samhjálp, sem hagkvæmust er.

Hér í þessu frv. er aðeins vikið að einum þætti húsnæðismála, þeim, sem varðar stuðning hins opinbera við byggingarsamvinnufélögin. Enginn vafi leikur á því, að með setningu laganna um það efni var mikilsvert spor stigið í þá átt að aðstoða einstaklinga til að koma upp hóflegum íbúðum til eigin afnota. Hafa fjölmargir haft gagn af þeirri fyrirgreiðslu, sem lögin veita. Tvennt er það einkum, sem skort hefur, til þess að byggingarsamvinnufélögin kæmu að fyllsta gagni. Annars vegar er skortur á hæfum byggingalóðum, 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 Götu þessa félagsforms, sem að öðru leyti hefur svo margt að bjóða til lausnar þessa mikilsverða vandamáls.

Með hliðsjón af framansögðu er í frv. þessu lagt til í fyrsta lagi, að í þeim sveitarfélögum, þar sem byggingarsamvinnufélög starfa, sé hlutaðeigandi sveit-

arstjórnnum skylt að láta slík félög hafa forgangsrétt 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 er tillaga gerð um nokkrar smærri breytingar á lögnum um byggingarsamvinnufélög, og verður þeirra getið í sambandi við einstakar greinar hér á eftir.

Frumvarp þetta var einnig flutt á síðasta þingi, en náði þá eigi fram að ganga.

Um 1. gr.

Öbreytt frá gildandi lögum.

Um 2. gr.

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

Um 3. gr.

Öbreytt 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.

Öbreytt 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.