

**Sp. 759. Tillaga til þingsályktunar [410. mál]**  
um kaupleigufbúðir.

Flm.: Jóhanna Sigurðardóttir, Eiður Guðnason, Jón Baldvin Hannibalsson,  
Kjartan Jóhannsson, Karvel Pálmason.

Alþingi ályktar að fela félagsmálaráðherra að hefja undirbúning að löggjöf og framkvæmdaáætlun um byggingu eða kaup 600 íbúða á hverju ári í 10 ár til leigu með kaupleigufyrirkomulagi í samráði við sveitarfélög eða félagasamtök sem feli í sér eftirfarandi:

1. Lagt verði fyrir Alþingi í upphafi 109. löggjafarþings frumvarp sem heimili Byggingarsjóði ríkisins og Byggingarsjóði verkamanna að veita sveitarfélögum eða félagasamtökum lán til byggingar eða kaupa á íbúðum með kaupleigufyrirkomulagi. Heimilt verði sveitarfélögum að kaupa eldra húsnæði þar sem það hentar betur.
2. Lánað verði úr Byggingarsjóði verkamanna 80% af byggingarkostnaði íbúða sem ætlaðar eru láglaunafólki eða öðrum sem af félagslegum ástæðum þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun. Lánin verði til 40 ára og beri 1% vexti. Lánveitingar þessar verði til viðbótar lánnum til félagslegra íbúða úr Byggingarsjóði verkamanna.

3. Lánað verði úr Byggingarsjóði ríkisins 80% af byggingarkostnaði til 40 ára og beri lánin 3,5% vexti. Skal fækka almennum lánveitingum úr Byggingarsjóði ríkisins í hlutfalli við fjölda kaupleiguíbúða sem byggðar eru á hverju ári.
4. Framlag sveitarfélaga eða félagasamtaka verði 20% af byggingarkostnaði sem endurgreiddist með viðbótargjaldi með 3,5% vöxtum, sbr. 7. lið.
5. Heimilt skuli að ráðstafa fjögur fyrstu árin tilteknum fjölda íbúða á hverju ári til þeirra sem byggðu eða keyptu húsnæði eftir 1980 og að mati ráðgjafarþjónustu Húsnæðisstofnunar ríkisins geta ekki haldið húsnæði sínu vegna mikilla greiðsluerfiðleika.
6. Leigjendur greiði fasta húsaleigu (A-leigu) sem fer til greiðslu afborgana og vaxta af lánunum frá byggingarsjóðunum, auk hæfilegs gjalds til greiðslu sameiginlegs reksturs.
7. Sveitarfélag teljist eigandi íbúðarinnar og ráðstafi henni. Óski leigjandi að kaupa íbúðina eigi hann rétt á því. Þá skal gerður samningur um endurgreiðslur á framlagi sveitarfélagsins, ásamt verðbótum og vöxtum, með sérstöku mánaðarlegu viðbótargjaldi (B-leigu). Greiðslutími þess geti verið allt að 30 árum.
8. Að þeim hluta greiddum fái leigjandi afsal fyrir íbúðinni og yfirtaki um leið eftirstöðvar af áhvílandi lánunum frá öðrum hvorum byggingarsjóðnum.
9. Samningar um kaup leigjanda á íbúð sinni og greiðsla viðbótargjalds verði bindandi nema hvað aðilar geta komið sér saman um að lengja eða stytta greiðslutímann. Heimilt verði þó í undantekningartilfellum, ef aðstæður leigjanda breytast í veigamiklum atriðum, að láta kaupin ganga til baka. Leigjandi eigi þá tilkall til endurgreiðslu þess viðbótarleigugjalds sem hann hefur innt af hendi ásamt verðbótum og vöxtum. Færi um það eftir nánari samkomulagi við sveitarfélagið.
10. Heimilt verði að flytja áunnin réttindi á milli sveitarfélaga og innan sama sveitarfélags.
11. Heimilt verði að í stað sveitarfélaga komi sem framkvæmdaaðilar launþegasamtök, lífeyrissjóðir eða félagasamtök eða framkvæmdir verði á hendi sveitarfélags og slíkra samtaka sameiginlega.
12. Tillögur framkvæmdaaðila um húsgerðir, íbúðastærðir, framkvæmdatíma og önnur helstu framkvæmdaaðili skuli bornar undir stjórn Húsnæðisstofnunar ríkisins til staðfestingar.

#### Greinargerð.

Markmið þessarar tillögu er að hafinn verði undirbúningur að byggingu 6000 kaupleiguíbúða á næstu 10 árum í samráði við sveitarfélög eða félagasamtök. Samstarfsaðilar sveitarfélaga um byggingu slíkra íbúða gætu verið launþegasamtök, lífeyrissjóðir eða félagasamtök sem áhuga hefðu á að gerast framkvæmdaaðilar við byggingu slíkra íbúða og þar með að tryggja félögum sínum rétt til hluta af þeim kaupleiguíbúðum sem hér er gert ráð fyrir að byggðar verði.

Með þeirri leið, sem hér er lagt til að farin verði, opnast nýir möguleikar í húsnæðismálum sem tryggja fleiri kosti fyrir þá sem eru að koma sér þaki yfir höfuðið. Auk þess gæfi slíkt fyrirkomulag láglaunafólki og fólki með meðaltekjur möguleika á að eignast sitt eigið húsnæði á viðráðanlegum kjörum.

Ein meginástæða þess hvernig komið er í húsnæðismálum er sú að fólk hefur lítið sem ekkert val haft í húsnæðismálum og er oft knúið nauðugt viljugt til að eignast eigið húsnæði þó að það hafi ekki til þess fjárhagslegt bolmagn. Afleiðing þess er sú að mörg heimili í landinu eru að kikna undir oki gífurlegra fjárhagsskuldbindinga, enda fjölgar nauðungaruppboðum sífellt og fjölmargar fjölskyldur sjá fram á gjaldþrot.

Lítið framboð er á leiguhúsnæði og langt er í land að fullnægt sé þörfinni fyrir íbúðir í verkamannabústöðum. Á s. l. 5-6 árum hafa mjög fáar leiguíbúðir verið byggðar á vegum sveitarfélaga, sbr. eftirfarandi yfirlit:

Árið 1981 .....	keyptar eða byggðar 10 íbúðir.
Árið 1982 .....	keyptar eða byggðar 20 íbúðir.
Árið 1983 .....	keyptar eða byggðar 3 íbúðir.
Árið 1984 .....	keyptar eða byggðar 8 íbúðir.
Árið 1985 .....	keypt eða byggð 1 íbúð.
Árið 1986 (1. apríl) .....	keyptar eða byggðar 25 íbúðir.

Alls 67 íbúðir.

Þrátt fyrir ákvæði í lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins um að Byggingarsjóður verkamanna skuli fjármagna a. m. k. einn þriðja hluta af árlegri íbúðaþörf landsmanna hefur hvergi nærri verið staðið við það markmið.

Á árunum 1984 og 1985 voru framkvæmdalán úr Byggingarsjóði verkamanna eftirfarandi:

	1982	1983	1984	1985
Fjöldi íbúða	304	158	175	176

Ljóst er að langt er í land að fullnægt sé þörfinni fyrir íbúðir í verkamannabústöðum sem segja má að sé eini möguleikinn í húsnæðismálum fyrir láglaunafólk og fólk með meðaltekjur. Byggingarsjóður verkamanna lánar nú 80% af byggingarkostnaði staðalíbúðar en hlutur kaupanda er 20%. Í sérstökum tilfellum er heimilt að hækka láns hlutfallið í allt að 90% sé um erfiðar fjölskyldu- eða fjárhagsaðstæður að ræða. Framlag kaupanda getur því orðið 460 þúsund krónur sé miðað við 2,3 millj. króna kaupverð íbúðar og ef heimildargreinin er nýtt verður framlag kaupanda 230 þúsund krónur.

Þó að íbúðir í verkamannabústöðum séu með hagstæðustu kjörum sem bjóðast í húsnæðismálum er ljóst að greiðslukjörin eru engu síður ofviða mörgum.

Athuganir benda til þess að hlutfall eignaríbúða hér á landi sé um 90% miðað við landsmeðaltal. Annars staðar á Norðurlöndum og víðar hafa verið farnar leiðir í húsnæðismálum sem byggjast einkum á því að fólk hafi fleiri valkosti. Auk þess að eignast eigið húsnæði er mikið framboð af leiguhúsnæði auk þess sem búseturéttaríbúðir og íbúðir með kaupleigufyrirkomulagi hafa opnað fólki nýja möguleika í húsnæðismálum.

Kostir kaupleiguíbúða eru ótvíræðir. Nýir möguleikar skapast í greiðslukjörum og menn fá jafnframt að velja sér eignar- eða leigufyrirkomulag í húsnæðismálum. Auðvelt á að vera að gera fólki kleift að flytja með sér áunnin réttindi. Með því móti er fólki auðveldað bæði að stækka og minnka við sig íbúðir, sem og að flytjast milli sveitarfélaga ef það svo kys.

Í tillögugreininni er þessu fyrirkomulagi lýst nokkuð ítarlega og verður því hér á eftir einungis gerð grein fyrir kostnaði ríkis og sveitarfélaga komist slíkt fyrirkomulag á, svo og greiðslubyrði þeirra sem velja sér slíka leið í húsnæðismálum.

## Greiðslubyrði leigjenda og kaupenda.

### Byggingarsjóður verkamanna.

Íbúðarverð: 2,3 millj. kr. (núverandi byggingarkostnaður 100 m<sup>2</sup> íbúðar í sambýlishúsi).

Lán: a. 1840 þús. kr. úr Byggingarsjóði verkamanna til 40 ára með 1% vöxtum (80% byggingarkostnaðar). Sama og nógildandi lög um leiguíbúðir sveitarfélaga gera ráð fyrir.

b. 460 þús. kr. frá viðkomandi sveitarfélagi og samstarfsaðilum þess (20% byggingarkostnaðar).

Mánaðarlegar greiðslur:	A-leiga	B-leiga	Samtals
Venjuleg leiga án eignayfirtöku .....	4 670		4 670
Leigjandi eignast íbúð á 30 árum* .....	4 670	2 084	6 754
Sama á 25 árum .....	4 670	2 326	6 996
Sama á 20 árum .....	4 670	2 698	7 368
Sama á 15 árum .....	4 670	3 329	7 999
Sama á 10 árum .....	4 670	4 909	9 579

### Byggingarsjóður ríkisins.

Íbúðarverð: 2,3 millj. kr. (núv. byggingarkostn. 100 m<sup>2</sup> íbúðar í sambýlishúsi).

Lán: a. 1840 þús. kr. úr Byggingarsjóði ríkisins (80%) til 40 ára með 3,5% vöxtum.

b. 460 þús. kr. frá sveitarfélagi og samstarfsaðilum þess. (20% af byggingarkostnaði).

Mánaðarlegar greiðslur:	A-leiga	B-leiga	Samtals
Venjuleg leiga án eignayfirtöku .....	7 180		7 180
Leigjandi eignast íbúð á 30 árum* .....	7 180	2 084	9 264
Sama á 25 árum .....	7 180	2 326	9 506
Sama á 20 árum .....	7 180	2 698	9 878
Sama á 15 árum .....	7 180	3 329	10 509
Sama á 10 árum .....	7 180	4 909	12 089

\*) Ávallt er reiknað með að kaupandi yfirtaki eftirstöðvar áhvílandi lána frá öðrum hvorum byggingarsjóðnum þegar hann fær afsal, en þá hefur hann að fullu greitt hlut sveitarfélags í byggingarkostnaði. Í öllum tilvikum þarf að reikna með einhverri viðbót við A-leigu vegna sameiginlegs rekstrarkostnaðar.

### Framlög sveitarfélaganna.

Í tillögu þessari er gert ráð fyrir að byggðar eða keyptar verði 600 íbúðir á hverju ári í 10 ár með kaupleigufyrirkomulagi. Miðað við þá áætlun yrði framlag sveitarfélaganna 276 milljónir á ári.

Við afgreiðslu á fjárhagsáætlun sveitarstjórna, sem og á fjárlögum ríkisins, voru verðlagsforsendur miðaðar við 36% verðbólgu. Nýgerðir kjarasamningar hafa hins vegar gjörbreytt þeirri áætlun þar sem nú er miðað við 7—8% verðbólgu á árinu. Sum sveitarfélögin hafa fyrir sitt leyti tilkynnt að þau muni lækka útsvarsálagningu úr 10,8% í

10,2%. Miðað við úrtak framteljenda um framtaldar tekjur á árinu 1985 má ætla að tekjubreytingar milli áráanna 1985 og 1986 verði 43—44% í stað 36%. Þetta þýðir að þrátt fyrir lækkun útsvarsálagningar úr 10,8% í 10,2% stefnir í það að sveitarfélögin fái verulegar tekjur af útsvarsálagningu að raungildi umfram gjöld. Það er því skoðun flm., haldi verðlagsforsendur kjarasamninga, að á yfirstandandi ári verði um verulegar tekjur að ræða umfram áætluð gjöld hjá sveitarfélögunum sem skapar svigrúm fyrir þau til að standa undir sínu framlagi til byggingar leiguíbúða eins og hér er lagt til. Að auki má benda á að útgjöld sveitarfélaga árlega á næstu 10 árum vegna byggingar eða kaupa 600 íbúða með kaupleigufyrirkomulagi minnka árlega í hlutfalli við endurgreiðslu viðbótargjalds (B-leigu). Sé um fleiri framkvæmdaaðila að ræða, svo sem launþegasamtök, lífeyrissjóði eða félagsamtök, minnkar hlutur sveitarfélaga líka sem því nemur.

Einnig eru gatnagerðargjöld allt að 5% af byggingarkostnaði íbúðarhúsnæðis auk annarra gjalda, svo sem tengigjalda o. fl. Þessi gjöld mætti skoða sem hluta af framlagi sveitarfélaga sem auðveldar þeim þá fjármögnun á sínum hluta til kaupleiguíbúðanna.

#### **Lán byggingarsjóðanna.**

Séu 300 íbúðir fjármagnaðar á hverju ári úr Byggingarsjóði verkamanna og 300 úr Byggingarsjóði ríkisins yrði **framlag Byggingarsjóðs verkamanna 552 milljónir á ári** en fjármagn úr Byggingarsjóði ríkisins ykist ekki frá því sem nú er þar sem lánveitingar úr Byggingarsjóði ríkisins kæmu ekki til viðbótar lánveitingum sem fyrir eru heldur mundi almennum lánveitingum fækkað í hlutfalli við byggingu kaupleiguíbúða á næstu 10 árum.

Í tengslum við nýgerða kjarasamninga er áætlað að verulega aukið fé komi til byggingarsjóðanna gegnum skuldabréfakaup lífeyrissjóðanna. Ætla verður að samstaða geti náðst um það að 5–600 milljónir af þessu fé renni árlega til kaupleiguíbúða sem fyrst og fremst kæmu láglaunafólki til góða.

Með samþykkt þessarar þingsályktunartillögu og framkvæmd þeirrar áætlunar sem tillagan gerir ráð fyrir yrði mörkuð ný stefna í húsnæðismálum sem tryggði í senn fleiri kosti og að fólki yrði gert auðvelt að eignast húsnæði án óbærilegrar greiðslubyrði.