

Ed.

692. Breytingartillögur

við frv. til I. um opinbera aðstoð við byggingar íbúðarhúsa í kaupstöðum og kauptúnum.

Frá Hermanni Jónassyni.

1. Við I.—III. kafla (1.—39. gr.). Kaflarnir falli niður, en í stað þeirra komi tveir nýir kaflar með 9. greinum, er orðist svo:

I. KAFLI

Um byggingarlánasjóð.

1. gr.

Stofna skal byggingarlánasjóð til þess að hæta úr húsnæðisþörf í kaupstöðum og kauptúnum. Sjóðurinn heitir byggingarlánasjóður.

2. gr.

Byggingarlánasjóður lánar fé til íbúðarhúsabygginga í kaupstöðum og kauptúnum með þeim skilyrðum og kjörum, er í lögum þessum segir. Kauptún telst í þessum lögum þorp eða byggðahverfi með minnst 10 fjölskyldum, enda hafi engin þeirra svo mikil jarðnæði, að talizt geti löghýli. Verði ágreiningur um þetta atriði, sker félagsmálaráðuneytið úr.

3. gr.

Í stjórn byggingarlánasjóðs skulu vera fimm menn og jafnmargir varamenn, valdir til fjögurra ára í senn. Kýs Alþingi fjóra þeirra með hlutfallskosningu, en félagsmálaráðherra skipar einn, og er hann formaður. Að öðru leyti skiptir stjórnin með sér verkum. Stjórnin hefur á hendi allar fjárrreiður sjóðsins, lántökur og lánveitingar úr honum samkvæmt reglugerð, sem ráðuneytið setur. Skal hvert byggingarfélag, sbr. 6. gr., vera sérstök deild í sjóðnum með aðgreindu reikningshaldi. Heimilt er þó stjórn sjóðsins að lána fé sjóðsins milli deilda, ef hún telur það fært og nauðsynlegt.

Stjórnin skal vera búsett í Reykjavík, en sér til aðstoðar, meðal annars við eftirlit með, að byggingarfélög sjóðsins gæti skyldna sinna, sbr. 7. gr., má stjórnin setja trúnaðarmann, einn eða fleiri, á hverju byggingarfélagssvæði.

Laun stjórnarinnar og trúnaðarmanna hennar greiðast úr ríkissjóði, og ákveður félagsmálaráðherra þau, en annan kostnað greiðir hlutaðeigandi byggingarfélag.

Sveitarstjórnir sveitarfélaga þeirra, er byggingarfélög starfa í, hafa rétt til, hver á sínu svæði, að skipa eftirlitsmann með fjárrreiðum hlutaðeigandi byggingarfélags og allri starfsemi þess, svo og að stöðva lántökur og lánveitingar til byggingarfélagsins, ef það telur, að félagið geti ekki staðið í skilum með skuldbindingar sínar. Slikri ákvörðun sveitarstjórnar má skjóta til félagsmálaráðherra til úrskurðar.

Ráðuneytið úrskurðar reikninga byggingarlánasjóðs, en Alþingi kýs með hlutfallskosningu two endurskoðendur þeirra til fjögurra ára í senn.

4. gr.

Tekjur byggingarláanasjóðs eru:

- a. Sveitarsjóðir, sbr. 6. gr., greiða árlegt tillag í sjóðinn, sem nemur 4 krónum fyrir hvern heimilisfastan íbúa kaupstaðarins eða kauptúnsins samkv. manntali næsta ár á undan. Sé kauptún aðeins hluti úr hreppi, skal tillagi þessu jafnað niður á þá íbúa kauptúnsins, sem gjaldskyldir eru til sveitarsjóðs, eftir sömu reglum og útsvörum.
- b. Ríkissjóður greiðir árlega upphæð í byggingarláanasjóð, sem nemur tvöföldu tillagi sveitarsjóðanna.

Umraedd árgjöld samkvæmt a- og b-liðum þessarar greinar greiðast með verðlagsupphót, sem ákveðst af verðlagsvisítölu kauplagsnefndar, eins og hún er 1. okt. það ár, sem gjöldin eiga að greiðast.

- c. Innlánsfé, sem fengið er með þeim hætti, að stofnuð er innlánsdeild byggingarláanasjóðs, þar sem félagsmönnum hinna ýmsu byggingarfélaga er gefinn kostur á að leggja inn sparifé sitt gegn því, að þeir geti fengið íbúðarhús hjá féluginu, þegar innlánsféð hefur náð tiltekkini upphæð. Byggingarfélöginn veiti innlánsfé móttöku og skrásetji það, en sendi síðan byggingarláanasjóði. Stjórn byggingarláanasjóðs getur falið sparisjóðum og bönkum að annast þessa starfsemi, enda sjái stjórn byggingarláanasjóðs um, að þar séu til innlánsbækur, sem sérstaklega eru auðkenndar sem innlánsbækur byggingarláanasjóðs og í séu skráðar helztu reglur um þetta innlánsfé.

Ráðuneytið gefur út reglugerð um innlánsstarfsemi byggingarláanasjóðs, þar sem nánar er ákveðið um starfsemi þessa.

- d. Lánsfé, sem aflað er með sölu vaxtabréfa, er ríkissjóður ábyrgist, eða fengið að láni á annan hátt með ábyrgð ríkissjóðs.

Tekjur byggingarláanasjóðs samkvæmt a- og b-liðum þessarar greinar eru sérstaklega eru auðkenndar sem innlánsbækur byggingarláanasjóðs og í séu skráðar helztu reglur um þetta innlánsfé.

Byggingarláanasjóður skal jafnan vera í handbæru fé í peningastofnun með ríkisábyrgð að svo miklu leyti sem honum er ekki varið til útlána.

5. gr.

Byggingarláanasjóður lánar viðurkenndum byggingarfélögum fé til íbúðarhúsa-bygginga, ef þau fullnægja settum skilyrðum, sbr. 7. gr.

A-flokkur. Lánshæð allt að 85% af kostnaðarverði húsanna, lánstími 42 ár; ársvextir og afborganir 3½%.

B-flokkur. Lánshæð allt að 85% af byggingarkostnaði, lánstími 42 ár, ársvextir og afborganir 5%.

Öll lán, sem byggingarláanasjóður veitir, skulu vera tryggð með 1. veðrétti í íbúðum þeim, sem lánin eru veitt til að byggja. Enn fremur séu þau tryggð með ábyrgð hlutaðeigandi sveitarsjóðs. Lánin séu jafnan affallalaus.

Stjórnir byggingarfélaga á hverjum stað gera tillögur um lánskjörin til stjórnar byggingarláanasjóðs með hliðsjón af óskum, efnahag og ástæðum lántakenda, en stjórn byggingarláanasjóðs úrskurðar endanlega um þau. Að jafnaði skal miða lánveitingar til einstakra byggingarfélaga við það, að árlegar tekjur þeirra samkvæmt a- og b-liðum 4. gr. nægi til að greiða vaxtamismuninn, sem lánveitingarnar hafa í för með sér.

II. KAFLI

Um byggingarfélög.

6. gr.

Stofna skal byggingarfélag í hverjum kaupstað og kauptúni, sbr. 2. gr., ef minnst 10 menn innan sveitarfélagsins koma sér saman um það og setja sér samþykkir, sem stjórn byggingarláanasjóðs samþykkir. Þegar slikt félag er löglega stofnað og

viðurkennt af stjórn byggingarláanasjóðs, er hlutaðeigandi sveitarfélag orðið gjaldskylt til byggingarláanasjóðs, sbr. 4. gr., a-lið, og byggingarfélagið jafnframt orðið aðnjótandi þeirra hlunninda, er lög þessi veita.

Gjaldskylda sveitarsjóðs samkv. 1. mgr. þessarar greinar fellur niður, ef hlutaðeigandi byggingarfélag hefur ekki hafið byggingarframkvæmdir innan 10 ára frá stofnun eða á í sérsjóði sínum handbært fé, sem nemur 10 ára tillagi, samkv. a- og b-liðum 4. gr.

Um stjórn, reikningsskil og fundi byggingarfélaga fer eftir ákvæðum samþykkta þeirra, er stjórn byggingarláanasjóðs staðfestir.

Í hverju sveitarfélagi skal vera eitt byggingarfélag. Heimilt er þó að skipta byggingarfélagi í deildir, er hafa sérsamþykktir, þegar 15 félagsmenn eða fleiri óska þess, enda séu þær staðfestar af stjórn byggingarláanasjóðs. Fjárhagur deilda innan sama byggingarfélags er þó alltaf sameiginlegur.

7. gr.

Byggingarfélög eiga rétt til að fá lán úr byggingarláanasjóði, enda séu þau löglega stofnuð, sbr. 6. gr., ef þau fullnægja estifarandi skilyrðum:

1. Að stjórn byggingarfélags sé skipuð fimm mönnum, og skal formaður skipaður af félagsmálaráðherra. Hina stjórnarmennina skal kjósa hlutbundinni kosningu af félagsmönnum.
2. Að byggingarfélagið komi upp byggingum fyrir félagsmenn sína eða þar, sem það hentar betur, leggi þeim til faglega aðstoð við byggingarnar eða hafi eftirlit með, að þær séu gerðar samkvæmt uppráttum og áætlunum þar um.
3. Að húsin séu vönduð, með venjulegum nútímaþægindum og falli inn í ramma byggingarskipulags á staðnum, ef til er. Rúmtak hverrar íbúðar má ekki fara fram úr 350 m³, þegar lán er veitt í A-flokki, og ekki yfir 500 m³, ef lán er veitt í B-flokki.
4. Að félagsmenn séu fjárráða og heimilisfastir innan þess svæðis, er byggingarfélag nær yfir.
5. Að byggingarkostnaður á hverja íbúð fari ekki fram úr því, sem stjórn byggingarláanasjóðs ákveður.
6. Að íbúðirnar séu seldar félagsmönnum fyrir kostnaðarverð.
7. Að byggingarnar séu reistar á lóðum, sem kaupstaðirnir, sveitarfélögin eða ríkið eiga eða leigja, og sé ársleiga metin reglulega á 5—10 ára fresti, eða á eignarlóð íbúðarkaupanda. Þegar um samþyggingu er að ræða, skal lóðarleigunni jafnað niður eftir eignarhlutföllum í byggingunni. Eigi kaupstaður, sveitarfélag eða ríki ekki hentugar lóðir í þessu skyni, skal kaupstað eða sveitarfélagi skytt, ef ekki fæst nægilegt og hentugt land með öðrum hætti, að taka það eignarnámi, og fer um eignarnámið samkvæmt l. nr. 61 frá 14. nóv. 1917.
8. Að sett sé reglugerð, sem staðfest sé af félagsmálaráðuneytinu, um viðhald húsnanna, og skal stjórn félagsins hafa eftirlit með því. Þegar um samþyggingu er að ræða, skal kostnaður við viðhald húsnanna hið ytra lagður á bygginguna í heild, en síðan jafnað niður á eigendur eftir eignarhlutföllum þeirra í byggingunni, en viðhald hið innra á hverri íbúð skal hún bera. Um sameiginleg tæki innan húss í samþyggingu, svo sem leiðslur allar og hitunartæki, fer eftir því, sem segir í reglugerðinni.
9. Að félagið hafi forkaupsrétt að íbúðum, sem félagið hefur byggt og félagsmenn vilja selja, sbr. 9. gr.
10. Að ákveðið sé í samþykktum félagsins, að aðeins þeir félagsmenn njóti lánskjara samkvæmt a-lið 4. gr., sem eigi hafa haft yfir 7000 króna árstekjur miðað við meðaltal síðustu þriggja ára samkv. skattaframtali, að viðbættum 500 krónum fyrir hvern ómaga, þó eigi samtals yfir 9000 króna tekjur, né eigi yfir 10000 króna eignir. Meðan visitala kauplagsnefndar er 110 eða hærri, skal þó miða við þessar upphæðir umreiknaðar til hækkanar meðalvisítölu ársins á undan.

11. Að stjórn byggingarláanasjóðsins hafi fallizt á samþykktir félagsins og það full-nægi að öðru leyti skilyrðum þeim, sem félagsmálaráðuneytið setur fyrir viður-kenningu slíkra félaga.

8. gr.

Byggingarfélagi, sem kemur upp samþyggingum eða sérstæðum húsum, er heim-ilt að eiga til frambúðar sameiginlegt miðstöðvarhús og þvottahús fyrir margar íbúðir, húsnæði fyrir fasta starfsmenn félagsins, fyrir skrifstofu félagsins, lesstofu og verzlanir. Ákvæði skulu sett í reglugerð, er um getur i 7. gr., 8. lið, um þátttöku eigenda íbúðanna í kostnaði, sem af þessu hlýzt.

9. gr.

Um forkaupsrétt félagsins að húseignum þeim, er það hefur byggt eða veitt lán til að byggja, fer sem hér segir:

- a. Félagsmenn, sem notið hafa lánskjara samkv. a-lið 5. gr., mega ekki selja íbúð þá, er félagið hefur reist fyrir þá, nema stjórn félagsins hafi áður hafnað for-kaupsrétti félagsins vegna, og ekki framleigja íbúðina nema með leyfi stjórnar félagsins. Söluverð slíkrar íbúðar má ekki vera herra en síðasta kaupverð hennar, að viðbættu virðingarverði þeirra endurbóta, sem á hafa verið gerðar, eftir að síðasta sala fór fram, en að frádreginni hæfilegri fyrningu, hvort tveggja samkvæmt mati dómkvadra manna. Sé um framleigu að ræða, ákveður stjórn félagsins, hve há leigan megi vera, og miðast hún við raunverulegan kostnað eiganda samkv. mati af íbúðinni eða þann hluta hennar, sem leigður er, að viðbættri visitölu þeirri, sem gildir um húsaleigu á hverjum tíma.

Börn látns félagsmanns eða ekkja hans hafa þó ávallt forkaupsrétt að íbúðinni á undan féluginu, enda gerist þau þá löglegir meðlimir þess.

- b. Félagsmenn, sem notið hafa lánskjara samkvæmt b-lið 5. gr., eru skyldir að bjóða féluginu forkaupsrétt að húsum þeim, er þeir hafa reist með aðstoð félagsins.

Verði ekki samkomulag um söluverð, skal það ákveðið með mati dómkvadra manna, og hlíti seljandi mati þessu, ef hann þá kýs að selja og félagið vill kaupa. Næst á eftir féluginu hafa félagsmenn, sem ekki eiga íbúð, for-kaupsrétt við sama verði, enda hafi þeir ekki byggt íbúð með aðstoð félagsins samkvæmt þessum lögum. Ekki er eiganda íbúðar heimilt að framleigja nema nokkurn hluta íbúðarinnar. Þó getur hann leigt heila íbúð um stundarsakir, ef sérstakar ástæður eru fyrir hendi og félagsstjórnin leyfir og samþykkir leigumálann.

Nú sannast, að félagsmaður hafi selt hús herra verði en leyfilegt er samkvæmt þessari grein, og rennur þá sá hluti söluverðsins, sem er umfram hið löglega verð, til félagsins og leggst í varasjóð. Verði seljandi einhverra orsaka vegna eigi fær um að greiða fjárhæð þessa, á félagið kröfu á hendur kaupanda, og er þá fjárhæðin forgangsskuld með veði í húsinu næst á eftir veðréttum félagsins. Auk þess eru þá öll lán félagsins, sem á húsinu hvila, þegar fallin í gjalddaga.

Neyti stjórn byggingarfélags eigi forkaupsréttar, er eiganda heimilt að selja hverjum þeim manni, sem félagsstjórn samþykkir, enda gerist hann þá lög-legur félagi í byggingarféluginu.

2. Við 40.—45. gr. Greinarnar falli niður, en í staðinn komi ein grein, er orðist svo:

10. gr.

Á meðan skortur er á íbúðarhúsnæði í landinu og erfiðleikar eru á innflutningi nægilegs byggingarefnis, að dómi ríkisstjórnarinnar, skal viðskiptaráð, á meðan það starfar, ella sú stofnun, sem ríkisstjórnin ákveður, kveða á um, til

hverra nota fari það byggingarefní, sem flutt er til landsins. Kveða skal á um það með reglugerð, er ráðherra setur, að fengnum tillögum þess aðila, er að framan getur, hverjar byggingar og framkvæmdir skuli ganga fyrir um byggingarefní, og skal þá einkum miðað við þörf íbúðarhúsnaðis og nauðsyn atvinnulífs og almenningsstofnana.

3. Við fyrirsögn IV. kafla. Orðin „og eftirlitsnefnd ríkisins með íbúðarbyggingum“ falli niður.
4. Við 46.—47. gr. Greinarnar falli niður, en í staðinn komi 10 nýjar greinar og kaflafyrirsögn þannig:

IV. KAFLI Ýmis ákvæði.

11. gr.

Nú er ekkert byggingarfélag í kaupstað eða kauptúni eða það fullnægir ekki líusnæðisþörfinni, er sveitar- eða bæjarstjórn heimilt að ákveða, að sveitar- eða bæjarfélagið komi upp íbúðarbyggingum og hefur það þá sömu réttindi og skyldur, sem byggingarfélög samkvæmt lögum þessum.

12. gr.

Einstaklingar í þorputum og byggðahverfum, sem eru minni en svo, að þau eigi rétt til að stofna byggingarfélög, sbr. 2. gr. laga þessara, eiga kost á að fá byggingarlán úr byggingarlánasjóði. Slikum lánsbeiðnum skal fylgja umsögn hlutaðeigandi sveitarstjórnar um byggingarþörf og ástæður lánbeiðenda. Vaxtamunur, sem byggingarlánasjóður verður að borga vegna slikra lánveitinga, skal endurgreiddur úr ríkissjóði.

Um lánveitingar samkvæmt þessari grein gilda hliðstæðar reglur, eftir því sem við getur átt, eins og um lán til byggingarfélaga, og skal um það nánar ákveðið í reglugerð.

13. gr.

Stjórn byggingarlánasjóðs skal svo fljótt sem verða má koma upp og reka sérstaka teiknistofu, er geri uppdrætti að íbúðarbyggingum fyrir byggingarfélögin, og séu þeir ókeypis til afnota fyrir félögin. Skal teiknistofan og höfð i ráðum um allar þær byggingar, sem byggingarlánasjóður veitir lán til, enda verða slik lán ekki veitt, nema teiknistofan hafi áður samþykkt uppdrætti að byggingunum.

Teiknistofan skal veita byggingarfélögum hvers konar leiðbeiningar um byggingarkostnað, efnisval og annað, sem við kemur húsagerð. Ber henni að fylgjast með innlendum og erlendum nýjungum í húsagerð og sjá til þess, að gerðar séu tilraunir um gildi þeirra, eftir því sem við verður komið.

Kostnaður við teiknistofuna greiðist úr ríkissjóði.

14. gr.

Ríkisstjórninni er skylt að láta gera ókeypis fyrirmyndauppdrætti til afnota fyrir byggingarfélögin, þar til er teiknistofa byggingarlánasjóðs, sbr. 11. gr., tekur til starfa.

15. gr.

Byggingarfélög skulu fyrir 1. des., árið áður en þau ætla að hefja byggingar, senda stjórn byggingarlánasjóðs umsóknir um lán ásamt upplýsingum um fjölda, gerð, stærð og tilhögun þeirra íbúða, er þau ætla að byggja, ásamt upplýsingum um fjárhag væntanlegra íbúðarkaupenda.

16. gr.

Séu í gildi í landinu ákvæði um innflutning byggingarefnis, ber byggingarfélögum, sem starfa samkv. lögum þessum, réttur til innflutningsleyfa og gjaldeyrir vegna kaupa á efni til byggingar íbúðarhúsa hlutfallslega á við aðrar hliðstæðar stofn-anir eða einstaklinga.

17. gr.

Þau byggingarfélög, sem starfandi eru samkv. lögum nr. 3 frá 1935 og nr. 71 frá 1938, skulu, þegar lög þessi öðlast gildi, verða deildir í byggingarlánasjóði og öðlast þar þau réttindi, er lög þessi veita, enda geri þau þá nauðsynlegar breyt-ingar á samþykktum sínum, að því leyti sem það getur samrýmt áður gerðum skuld-bindingum þeirra.

18. gr.

Setja skal með reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd laga þessara.

19. gr.

Mál, sem rísa kunna út af brotum á lögum þessum, skulu sæta meðferð al-mennra löggreglumála.

20. gr.

Brot gegn ákvæðum laga þessara, þar á meðal ef byggingarefni er í heimildar-leysi varið til annarra þarfa en lög þessi ákveða, varða sektum allt að 100 þúsund krónum.

5. Við 49. gr. Greinin orðist svo:

21. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

6. Númer kafla og greinatala breytist samkvæmt þessu.