

**Nd.**

**727. Frumvarp til laga**

um breytingar á lögum nr. 55 3. marz 1945, um heimild fyrir veðdeild Landsbanka Ísland til að gefa út nýja flokka bankavaxtabréfa.

Flm.: Sigfús Sigurhjartarson.

1. gr.

1. gr. laganna orðist svo:

Veðdeild Landsbankans skal gefa út bankavaxtabréf allt að 60 millj. króna, og nefnist sá flokkur vaxtabréfanna 16. flokkur veðdeildarinnar.

2. gr.

3. gr. laganna orðist svo:

Auk veðskuldabréfa, sem veðdeildin fær frá lántakendum, skal trygging fyrir vaxtabréfum þessa flokks vera:

1. Varasjóður flokksins.

2. Ábyrgð rikissjóðs.

Ef taka þarf til trygginganna, skal það gert í þeirri röð, sem að ofan er greint.

3. gr.

Fyrri málsgrein 4. gr. orðist svo:

Vextir af bankavaxtabréfum 16. flokks skulu vera 4%, og skal með reglugerð, er bankastjórnin semur og ráðherra staðfestir, ákveðið, hvar vextirnir skulu greiddast og hvernig haga skuli auglýsingum um greiðslu þeirra.

Síðari málsgrein skal óbreytt standa.

4. gr.

6. gr. laganna orðist svo:

Fé 16. veðdeildarflokks má lána bæjar- og sveitarfélögum og byggingarsamvinnufélögum í kaupstöðum og kauptúnum gegn veði í húseignum með lóðum og lóðarréttindum. Enn fremur má lána fé 16. veðdeildarflokks einstaklingum, einum eða fleirum saman, er sjálfir hafa að íbúð húseign þá, er sett er að veði fyrir lánuinu. Ef lántakandi er einstaklingur og selur eða leigir húseignina eða hluta af henni, telst lánið fallið í gjalddaga án uppsagnar. Húseignir þær, sem settar eru að veði, skulu váttryggðar í váttryggingarstofnunum, er bankastjórnin tekur gildar.

Hvert lán skal vera 75% lóðarverðs, miðað við fasteignamat, og 50% kostnaðarverðs hinna veðsettu húseigna, sé um ný hús að ræða. Sé um hús eldri en eins árs að ræða, skal miða við hið upprunalega kostnaðarverð að frádreginni hæfilegri fyrningu. Kostnaðarverð húsanna sé reiknað eftir vísitölu byggingarkostnaðar þess árs, sem þau eru reist.

5. gr.

7. gr. laganna orðist svo:

Úttekt á eignum þeim, sem veðdeildarflokkurinn tekur að veði, skal á kostnað lánþega fara fram á þann hátt, sem nánar verður fyrir mælt í reglugerð. Skal stjórn Landsbankans heimilt að nefna til menn, er um skulu dæma, hvort veðin séu þess virði, sem lántakandi hefur upp gefið, en bæjar- eða sveitarstjórn sú, er hlut á að máli, getur áfrýjað úttektinni til fjármálaráðherra. Stjórn Landsbankans er enn fremur heimilt að krefjast skirteinis virðingarmanna á fimm ára fresta um það, að veðinu sé vel við haldið.

6. gr.

8. gr. laganna falli burtu, en í stað hennar komi sem 8. gr.:

Eigi má lána nema gegn 1. veðrétti. Skulu lán jafnan standa á hundraði króna.

7. gr.

9. gr. laganna orðist svo:

Lánstíminn má vera allt að 35 árum, ef veðið er vandað steinhús með góðri lóð eða lóðarréttindum, og allt að 25 árum, ef veðið er vandað timburhús.

8. gr.

10. gr. laganna orðist svo:

Lán þau, sem veðdeildin veitir úr 16. flokki, má hún greiða í bankavaxtabréfum sínum eftir ákvæðisverði þeirra, en lánþegi hefur rétt til að heimta, að bankastjórnin annist um að koma þeim í gjalddanga peninga affallalaust.

9. gr.

11. gr. laganna orðist svo:

Hver lántakandi skal greiða 1% af lánsupphæðinni í varasjóð flokksins um leið og hann tekur lánið.

Verði eigendaskipti að fasteign, sem veðsett er veðdeildinni, skal kaupandi, þegar um leið og kaupin gerast, tilkynna veðdeildinni eigendaskiptin.

#### 10. gr.

24. gr. laganna orðist svo:

Þá er lokið er skuldbindingum veðdeildarflokks þess, sem stofnaður er með lögum þessum, rennur varasjóður hans til næstu flokka, sem stofnaðir verða til að halda áfram veðlánastarfsemi bankans. Verði slíkum nýjum flokkum eða veðlánastofnunum fengin aðgreind starfssvið, skiptist varasjóðurinn milli þeirra, svo að hvert starfssvið njóti réttar ítölu þeirrar, er varasjóðnum hefur þaðan aflazt.

#### 11. gr.

2. gr. laganna, 5. gr., 12.—23. gr., svo og 25. og 26. gr. laganna haldist óbreyttar að öðru en því, að þar sem stendur „þessir flokkar“, „veðdeildarflokkar“ eða „hlutaðeigandi veðdeildarflokkar“ komi: flokkurinn eða veðdeildarflokkurinn.

#### Greinargerð.

Það mun ekki vera of fast að orði kveðið, ef sagt er, að lánastarfsemi til húsa- bygginga hér á landi sé í fullkomnum ólestri. Með stofnun veðdeildarinnar hefur löggjafinn viljað tryggja það, að þeir, er réðust í slíkar framkvæmdir, gætu átt öruggan aðgang að hagkvæmum lánum gegn fyrsta veðrétti, er svaraði til allt að  $\frac{3}{4}$  virðingarverðs fasteignarinnar, og er þá vitaskuld búizt við, að virðingarverð og kostnaðarverð nýrra húsbýgginga sé mjög nálægt hvort öðru. Þegar fasteignaverð og byggingarkostnaður stórhækkar hér á landi á stríðsárunum, er þessi löggjöf gerð einskis nýt með því, að stjórn veðdeildarinnar setur virðingarverð svo lágt, að það er ekki nema örlítill hluti af raunverulegu kostnaðarverði. Sem stendur mun þetta virðingarverð liggja nálægt 28% af kostnaðarverði, svo að lán veðdeildarinnar munu hæst nema 14% af kostnaðarverði, þar sem aðeins mun lánaður helmingur virðingarverðs. Með þessu er almenningi gert ókleift að notfæra sér lánsskilmála veðdeildarinnar, og honum kastað í arma braskara á þessu sviði, er veita lán gegn miklu óhagstæðari kjörum. Reyndin hefur einnig orðið sú, að veðdeildin hefur á þessum árum verið dauð stofnun. Hún hefur á árunum 1940—44 veitt lán að upphæð aðeins um 18 millj. kr., á sama tíma, sem talið er, að í Reykjavík einni hafi verið byggt fyrir að minnsta kosti 160 millj. kr. Kjör þau, sem hægt hefur verið að fá á brasklánamarkaðinum utan bankanna, munu undanfarið hafa verið lánsupphæð um það bil 28% af kostnaðarverði, vextir 6% og þóknun 2%. Nú orðið mun einnig vera farið að þrengjast mjög um lán, einnig með slíkum óhagstæðum kjörum. Með þessu móti hefur allri lánastarfsemi til bygginga verið skipað niður á það villimannlega frumstig, er ríkjandi var fyrir daga reglulegrar bankastarfsemi, og í því skjóli hefur ýmislegt óheilnæmt brask og okur getað þróazt.

Með breytingum þeim á lánaskilmálum 16. veðdeildarflokks, sem gert er ráð fyrir í þessu frumvarpi, er ætlunin að ráða bót á þessu ófremdarástandi og gera veðdeildina aftur að stofnun, er vinni það hlutverk, sem henni upprunalega var ætlað, að tryggja almenningi hagkvæm fyrsta veðréttar lán að verulegri upphæð af kostnaðarverði húsbýgginga. Aðalbreytingin er í því fólgin, að lán séu miðuð við 75% af fasteignamatverði lóðar og 50% af kostnaðarverði, í stað þess, að áður var aðeins miðað við virðingarverð, er bankastjórnin gat ákveðið af eigin geðþótta með þeim afleiðingum, er áður er lýst. Kostnaðarverð skal miðað við visitölu byggingarkostnaðar þess árs, sem húsin eru reist. Þar sem visitala byggingarkostnaðar liggur nokkuð fyrir neðan raunverulegt kostnaðarverð, mun hér ekki vera um að ræða meira en um það bil 45% af núverandi kostnaðarverði. Verða þessi lán því að teljast vel tryggð í húseignum þeim, sem þau eru lánuð út á, jafnvel þótt um mikið verðfall yrði að ræða á fasteignum, sem þó virðist ekki mikið útlit fyrir í bráð. Vegna þess eftirlitsleysis, er nú er ríkjandi af hálfu þess opinbera, hvað snertir húsaleiguokur, hefur þótt nauðsyn bera til að setja ákvæði til tryggingar því, að húsabráskarar gætu ekki notið góðs af þessum hagkvæmu lánum, en leigj-

endur þeirra ekki orðið þeirra aðnjótandi í lægri húsaleigu. Er því fyrst og fremst ætlað til, að bæjar- og sveitarfélög og byggingarsamvinnufélög hafi aðgang að þessum lánum, og enn fremur einstaklingar þeir, er byggja fyrir sjálfa sig, en ekki til að selja eða leigja öðrum. Það ákvæði hefur því verið sett, að lán, er veitt hafa verið einstaklingum, skuli teljast fallin í gjalddaga, þegar er selt er eða leigt öðrum. Með því verður að vera strangt eftirlit frá veðdeildarinnar hálfu, að ekki sé farið í kringum þessi ákvæði og lánin þannig misnotuð. Um þetta atriði er ætlað til, að nánari ákvæði verði sett í reglugerð.

Önnur breyting, sem gert er ráð fyrir, er sú, að vextir af bankavaxtabréfum 16. flokks séu ákveðnir 4%, en um hæð vaxta hefur ekki verið neitt ákveðið hingað til. Þar sem árlegt tillag til að borga kostnað og til varasjóðs er ½%, verða vextir til lántakanda 4½%. Það verður að teljast mjög óeðlilegt og tíðkast nú orðið hvergi, að vextir af ríkistryggðum lánum sem þessum séu hærri en 4%, og verður þjóðbankinn með kaupum slíkra skuldabréfa að sjá til þess, að vextir hækki ekki yfir það mark. Raunverulega hafa vextir af bréfum veðdeildarinnar ekki verið hærri en sem þessu nemur, svo að ekki er hægt að telja, að hér sé nein óeðlileg kvöð lögð á bankann.

Með tillögum þessa frumvarps er ætlunin að ráða nokkra bót á einni hlið þess vandræðaástands, sem nú er ríkjandi í byggingarmálunum. Til nokkurn veginn sæmilegrar lausnar þeirra mála þarf vitaskuld miklu róttækari aðgerðir, en þessar breytingar á lánastarfsemi veðdeildarinnar mundu þó nokkru fá áorkað, ef þær næðu fram að ganga.