

Nd.

40. Frumvarp til laga

[33. mál]

um húsnæði o. fl.

Einar Olgeirsson, Áki Jakobsson.

I. KAFLI

Flokkun og skrásetning íbúða.

1. gr.

Allt íbúðarhúsnæði í bæjum og hreppsfélögum, er hafa yfir þúsund íbúa, skal skrásetja og flokka. Gildi það jafnt um eignaríbúðir sem leiguíbúðir.

Skrásetningin skal sýna greinilega, hvað er einkaíbúð, hvað er leiguíbúð, stærð hverrar íbúðar, íbúafjölda og annað, er máli skiptir.

2. gr.

Flokka skal allt leiguhúsnæði í bæjum og hreppsfélögum, er hafa yfir þúsund íbúa, í þrjá flokka.

Í fyrsta flokki ber að telja leiguhúsnæði, sem fullnægir lögum og reglugerðum og er að dómi húsaleigunefndar í góðu ásigkomulagi og hefur hæfilegt geymslurúm, þvotta- og þurrkherbergi.

Í öðrum flokki skal telja það leiguhúsnæði, sem fullnægir lögum og reglugerðum, en er að dómi húsaleigunefndar ábótavant að einhverju leyti.

Í þriðja flokki skal telja allt það leiguhúsnæði, sem á engan hátt fullnægir kröfum fyrsta og annars flokks eða öðrum lögum og reglugerðum.

3. gr.

Um flokkun og skrásetningu íbúðarhúsnæðis skal að öðru leyti farið eftir reglugerð, er félagsmálaráðherra setur, og ber að gefa þá reglugerð út eigi síðar en þremur mánuðum eftir gildistöku þessara laga.

Enn fremur skipi sami ráðherra þrjá menn í nefnd til þess að framkvæma flokkun, skrásetningu og mat húsnæðis eftir lögum þessum. Nefndin getur falið tveim mönnum í hverjum kaupstað eða hreppi að framkvæma þessi störf þar og á hennar ábyrgð. Kostnaður af störfum þessum greiðist úr rikissjóði.

4. gr.

Komi upp ágreiningur á milli leigusala og leigutaka um flokkun íbúða, skal húsaleigunefnd fella úrskurð um þann ágreining. Úrskurði húsaleigunefndar geta deiluaðilar skotið til dómstólanna.

II. KAFLI

Takmörkun húsnæðis.

5. gr.

Á meðan leigðar eru íbúðir, er falla undir þriðja flokk leiguíbúða samkvæmt lögum þessum, skal lagður sérstakur stóribúðaskattur á þær einstaklingsíbúðir, sem eru yfir 25 fermetra gólfhlötur, og á fjölskylduíbúðir, sem eru yfir 50 fermetra gólfhlötur að viðbættum 16 fermetrum á hvern meðlim fjölskyldu, sem er umfram tvo og kominn er yfir 7 ára aldur.

Undanþegið frá þessum skatti skal vera: eldhús, búr, gangur, anddyri, salerni, geymsluhús, miðstöðvarherbergi, þvottaherbergi og helmingur þess gólfplatar, sem er undir súð.

6. gr.

Á hvern fermetra, sem er umfram ákvæði 5. gr., skal greiða 300 kr. á ári í skatt. Skattanefndir (skattstjórar) annast álagningu skattsins, og gilda sömu reglur um álagningu og kærú á honum og um tekjuskatt og eignarskatt, eftir því sem við verður komið. Álagningu skatts þessa skal lokið fyrir 1. febrúar ár hvert. Gjald dagar skattsins eru fjórir ár hvert, 1. febrúar, 1. apríl, 1. júlí og 1. október, og greiðist $\frac{1}{4}$ hluti á hverjum gjalddaga. Tollstjórinn í Reykjavík, sýslumenn og bæjarfógetar annast innheimtu skattsins. Skatt þennan má taka lögtaki.

7. gr.

Nú hefur fjölskylda búið í sömu íbúð frá því að íbúðin var byggð, eða a. m. k. 8 ár samfleytt, en fjölskyldumeðlimum á þeim tíma fækkað vegna dauðsfalla eða brottflutnings uppkominn barna, og skal þá því aðeins fylgja ákvæðum 5. gr. um álagningu stóribúðaskatts, að íbúðin hefði fallið undir það ákvæði, meðan fjölskyldan bjó þar öll.

8. gr.

Skattur sá, sem í lögum þessum er kallaður stóribúðaskattur, skal renna til viðkomandi bæjar- eða hreppssjóðs, og skal fé það, er þannig kemur, notað til þess að greiða hluta bæjar- eða hreppsfélaga til byggingar íbúða yfir fólk, er býr í heiluspillandi íbúðum samkv. III. kafla laga nr. 44 frá 7. maí 1946, og er óheimilt að nota féð í öðru skyni.

III. KAFLI

Leiga húsnæðis.

9. gr.

Leiga húsnæðis tekur yfir íbúðarhúsnæði og önnur þau afnot fasteignarinnar, er leigutaki þarf á að halda.

10. gr.

Óheimilt skal leigutaka að leigja öðrum af leiguíbúð sinni, nema með samþykki húseiganda eða að fengnu samþykki húsaleigunefndar.

11. gr.

Leiga í hverjum flokki leiguíbúða skal miðast við brunabótaverð eignarinnar eins og það er á hverjum tíma, og skal ársleiga í hverjum flokki vera sem hér segir:

- a. Fyrsti flokkur 6%.
- b. Annar flokkur 5%.
- c. Þriðji flokkur 3%.

IV. KAFLI

Húsaleigunefnd og verksvið hennar.

12. gr.

Í hverjum bæ eða hreppsfélagi, sem þessi lög ná til, skal vera húsaleigunefnd, og skal hún skipuð til 4 ára í senn.

Í Reykjavík skal nefnd þessi vera skipuð sem hér segir:

Tveir fulltrúar kosnir af bæjarstjórn Reykjavíkur, einn fulltrúi frá Leigjendafélagi Reykjavíkur, einn fulltrúi frá Fasteignaeigendafélagi Reykjavíkur og einn fulltrúi skipaður af hæstarétti, og sé hann jafnframt formaður nefndarinnar. Vararmenn skulu vera jafnmargir og skipaðir á sama hátt.

Í öðrum kaupstöðum skal bæjarstjórn kjósa tvo menn í húsaleigunefnd, en oddamaður sé skipaður af hæstarétti.

Við afgreiðslu mála ræður afl atkvæða, en séu atkvæði jöfn, ræður atkvæði formanns úrslitum. Hverjum manni, sem er fullfrískur og fjárráður, er skylt að taka við störfum í húsaleigunefnd, þó ekki lengur en eitt kjörtímabil.

13. gr.

Verksvið húsaleigunefndar skal vera að staðfesta leigusamninga, enda séu þeir leigusamningar ógildir, sem ekki eru staðfestir af húsaleigunefnd.

Enn fremur skal nefndin úrskurða ágreining, er rísa kann á milli leigusala og leigutaka um leigu eða afnot húsnæðis.

14. gr.

Óheimilt er að leigja eða taka á leigu húsnæði, nema um það sé gerður leigusamningur, sem staðfestur er af húsaleigunefnd.

15. gr.

Skylt er hverjum húseiganda að tilkynna til húsaleigunefndar íbúðafjölda í húsi sínu og notkun þeirra. Berist húsaleigunefnd eigi slík skýrsla frá húseiganda, skal nefndinni skylt að rannsaka þetta atriði. Svo skal nefndin og athuga, hvort réttar séu skýrslur þær, er henni berast frá húseigendum, ef ástæða þykir til.

16. gr.

Íbúðarhúsnæði má ekki taka til annarra afnota en íbúðar, og íbúðarhús má ekki heldur rífa án samþykkis húsaleigunefndar.

17. gr.

Nú finnur húsaleigunefnd húsnæði, er hún telur vannotað, og skal henni þá heimilað að taka það leigunámi.

Slíkt húsnæði skal nefndin leigja til þeirra leigutaka, er hún telur hafa þess brýnasta þörf.

18. gr.

Nú vill utanbæjarmaður taka bólfestu í kaupstað eða kauptúni, sem lög þessi ná til. Skal hann þá tilkynna það húsaleigunefnd með þriggja mánaða fyrirvara og skýra henni frá húsnæði því, er hann ætlar sér að setjast í. Getur nefndin lagt bann við innflutningi umsækjanda, ef sannanlegt er, að bæjarbúar, einn eða fleiri, verða húsnæðislausir af völdum húferlanna.

19. gr.

Undir ákvæði þessara laga um húsnæði koma allir þeir, sem flutt hafa til viðkomandi bæja eða kauptúna fyrir árslok 1948.

V. KAFLI

Almenn ákvæði.

20. gr.

Leigutaka og leigusala eða öðru sambýlisfólki í húsi er skylt að virða að fullu friðhelgi heimilisins.

Á tímabilinu frá kl. 12 á miðnætti til kl. 6 f. h. er óheimilt að valda nokkrum hávaða í húsinu, nema öðruvísi sé um samið á milli leigutaka og leigusala í einstökum tilfellum.

Komi fram ágreiningur á milli leigusala og leigutaka, eða leigutaka innbyrðis, ef fleiri eru en einn í húsi, um ákvæði fyrstu málsgreinar, skal húsaleigunefnd úrskurða ágreininginn.

21. gr.

Skylt er leigutaka að ganga vel um hið leigða húsnæði og umhverfi þess, og er leigutaka skylt að bæta þær skemmdir, er verða kunna af hans völdum umfram eðlilegt slit.

Komi leigutaki og leigusali sér ekki saman um mat skemmdanna, skal leita úrskurðar húsaleigunefndar.

22. gr.

Leigusala er óheimilt að segja upp húsnæði, nema honum, að dómi húsaleigunefndar, sé þess brýn þörf til íbúðar fyrir sjálfan sig. Uppsógn skal vera skrifleg og í tveimur samhljóða eintökum. Er leigusala skylt að senda annað eintakið til húsaleigunefndar. Slíkum uppsagnarrétti og hér um ræðir verður aðeins beitt einu sinni af sama manni.

Eigi er heimilt að segja upp húsnæði með minna en sex mánaða fyrirvara.

23. gr.

Nú vanrækir leigutaki að standa við leigusamning, sem hann hefur gert við leigusala og staðfestur er af húsaleigunefnd, og vanrækslan stafar af hirðuleysi að dómi húsaleigunefndar, þá heimilast leigusala að segja upp leigusamningi eftir að leitað hefur verið samkomulags fyrir milligöngu húsaleigunefndar.

24. gr.

Óheimilt skal leigusala að taka hvers konar greiðslur umfram lögmæta húsaleigu eða nokkra aðra ólöglega aukabókun fyrir húsnæði eða útvegum þess. Leigusali eða aðrir, sem gerast brotlegir við ákvæði þessarar mgr., sæti sektum allt að 100 þús. krónum, sem renna í ríkissjóð, nema þyngri refsing liggji við samkvæmt öðrum lögum. Oftekið fé samkv. þessari málsgrein ber að endurgreiða með 5% ársvöxtum.

Önnur brot gegn lögum þessum sæta sektum allt að 50 þús. krónum, er renni í ríkissjóð, nema þyngri refsing liggji við samkvæmt öðrum lögum.

Með mál út af brotum gegn lögum þessum skal farið sem opinber mál.

25. gr.

Kauplagsnefnd skal láta reikna út meðalhúsaleigu í Reykjavík hálfárslega, og skal hún lögð til grundvallar sem húsaleiguútgjöld við útreikning á verðlagsvísitölu kauplagsnefndar.

26. gr.

Nú berst húsaleigunefnd kára frá leigusólum eða leigutökum út af brotum á lögum þessum, og er húsaleigunefnd þá skylt að rannsaka kæruatriðið og leggja á það úrskurð áður en mánuður er liðinn frá því að kára barst. Úrskurði húsaleigunefndar má vísa til dómstólanna, er úrskurði um ágreiningsefnið, og er dómara skylt að framkvæma rannsókn í málinu, eftir því sem hann telur nauðsyn á vera. Skal dómari kveða upp úrskurð innan tveggja mánaða frá því málið er þingfest. Um áfrýjun slíkra úrskurða gilda reglur um kæru til hæstaréttar. Nú vanrækir húsaleigunefnd að úrskurða ágreiningsmál, sem fyrir hana hafa verið lögð, og er þá aðila heimilt að kára það fyrir dómara (í Reykjavík sakadómara), sem getur ákveðið dagsektir fyrir húsaleigunefndarmenn eða þá þeirra, sem valdir eru að vanrækslunni, þar til þeir hafa úrskurðað ágreiningsefnið.

27. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi, og falla þá jafnframt úr gildi lög nr. 39 frá 7. apríl 1943, um húsaleigu, og síðari breytingar við þau lög, að svo miklu leyti sem þau ná til íbúðarhúsnæðis.

Greinargerð.

Frumvarp það, sem hér liggur fyrir, er samið að tilhlutun Leigjendafélags Reykjavíkur, og var því ætlað að koma í stað núgildandi húsaleigulaga. Það var lagt fyrir síðasta þing, en dagaði þá uppi. Sú eina breyting, sem flutningsmaður þess frv. gerði, var sú að láta hin eldri húsaleigulög gilda hvað viðvök öllu öðru húsnæði en íbúðarhúsnæði, þar eð hann taldi það of mikla röskun að leysa það húsnæði alveg undan ákvæðum húsaleigulaga.

Eins og ástátt er nú með lán út á íbúðarhús, er ákaflega erfitt að lækka húsaleigu án þess að lengja afborgunartímann verulega og lækka vextina, því að veruleg ástæða fyrir hinu illræmda húsaleiguokri er sú, að lánin á fasteignunum eru yfirleitt til mjög skamms tíma og sum veitt með okurkjörum, þannig að húseigendur neyðast til, ef þeir ætla að vera færir um að halda húsum sínum, að leigja þau óhóflega háu verði. Af þessum sökum mun Sósíalístaflokkurinn jafnhliða þessu frv. flytja annað frv., er tryggi eigendum íbúðarhúsnæðis með vissum skilyrðum hagkvæm lánskjör, bæði hvað snertir afborgunartímann og vaxtaupphæðina.

Í frv. þessu felast ákvæði um stóribúðaskatt, sem er ætlaður sá tilgangur að knýja þá, er búa í óhóflega stóru húsnæði, að þrengja að sér, og mundu með því móti margir þeir, sem nú eru húsnæðislausir, fá lausn á vandræðum sínum. Þeir, sem hins vegar hafa fjárráð til að búa í slíkum íbúðum og greiða skatt fyrir það, hjálpa einnig til þess að leysa íbúðavandamálið, því að skattinum er ætlað að renna í viðkomandi bæjar- og sveitarsjóði til þess að þeir geti notað það til framlags við íbúðarhúsabyggingu skv. III. kafla laga nr. 44 frá 7. maí 1946, þ. e. til að byggja yfir þá, sem búa í heilsuspillandi og óhæfum íbúðum. Það skal og tekið fram, að það húsnæði, sem mönnum skv. þessu er heimilt að hafa án þess að greiða stóribúðaskatt, er mjög riflegt, og er það til athugunar að ganga lengra í því efni.

Að öðru leyti viljum við vísa til þeirrar greinargerðar, sem fylgdi frv. frá Leigjendafélagi Reykjavíkur, sem var svo hljóðandi:

„Frumvarp það, sem hér liggur fyrir um húsnæði o. fl., er samið að tilhlutan stjórnar Leigjendafélags Reykjavíkur, af þeim Sveini Guðmundssyni og Kristjáni Hjaltasyni.

Er með frumvarpi þessu gerð fyrsta tilraun hér á landi til þess að túlka sjónarmið leigjenda á þessum málum og framkvæmd þeirra.

Rétt þykir að geta þess, að í nágrannalöndum okkar, t. d. Danmörku og Svíþjóð, eru til sterk samtök meðal leigjenda, er hafa veruleg áhrif á húsnæðislöggjöf viðkomandi landa og hafa lagt út í stórfelldar byggingarframkvæmdir leiguíbúða fyrir meðlimi sína.

En þó að réttilega beri að telja, að framtíðarlausn þessara mála hér á landi séu auknar byggingarframkvæmdir á íbúðarhúsum, þá dregur það á engan hátt úr þeirri aðkallandi nauðsyn að hagnýta til þess ýtrasta það húsnæði, sem fyrir er. Verður það að teljast beinn gjaldeyrissparnaður.

Í fyrsta kafla frumvarpsins er gert ráð fyrir að skrasetja og flokka allar íbúðir, og gildir það jafnt um einka- og leiguíbúðir. Með því verður að telja, að fengið sé glöggf yfirlit yfir hið raunverulega húsnæði í viðkomandi hæjum og kaupstöðum.

Ljóst er, að skrasetning, flokkun og mat íbúða er mikið og vandasamt verk, og því að sjálfsgöðu gert ráð fyrir, að félagsmálaráðherra gefi út reglugerð þar að lútandi og skipi þrjá menn til þess að hafa á hendi framkvæmd verksins.

Það, sem leggja verður sem grundvöll fyrir flokkun leiguhúsnæðis, er, að það fullnægi sem best þörfum leigutaka, jafnframt verður að leggja áherzlu á að fá yfirlit yfir þriðja flokks íbúðir, því að sjálfsgöðu ber að útrýma þeim eins fljótt og hægt er.

Í öðrum kafla er gert ráð fyrir, að á meðan leigðar eru þriðja flokks íbúðir, verði ekki hægt að komast hjá því að takmarka að nokkru notkunarrétt eigenda að húsum sínum. Og er það þá gert eins gætilega og kostur er á, þar sem tveggja manna fjölskyldu er ætlaður 50 fermetra gólfplötur, þegar frá eru teknir gangar, eldhús o. fl. Og enn fremur er með ákvæðum 7. gr. sýndur fullur skilningur á aðstöðu þeirra, er búið hafa í húsum sínum um lengri tíma.

Þriðji kafli frumvarpsins hefur að geyma annað höfuðatriði þess, fast ákvæði um mat húsaleigunnar, og verði hún ákveðinn hundradshluti brunabótamatsins. Í núgildandi húsaleigulögum eru engin ákvæði um mat leigunnar eða grundvöll fyrir henni. En matsmenn húsaleigunefndar hafa fylgt reglum, er settar voru 1943. Nú hefur reynslan sýnt, að mat eftir þessum reglum, að því leyti, er við kemur nýjum húsum, er langt yfir eðlilega gjaldgetu láglanastéttanna í landinu. Við svo búið má ekki standa. Hlýtur það að valda vaxandi misskiptingu á kjörum þegnanna á þessu sviði, og er þó ærið nóg af slíku.

Í nágrannalöndum okkar, t. d. Danmörku og Svíþjóð, þykir óhæft, að húsaleiga fari fram úr 20—25% af árstekjum manna. En hér fer hún iðulega í allt að 50%, þó að fylgt sé lögskipuðu mati.

Við lítum svo á, að flestir leigjendur geti ekki greitt meira en fjórða hluta tekna sinna fyrir húsnæði með hita. Og þar sem tekjur alþýðumanna yfirleitt, hvort heldur er um daglaun eða mánaðarkaup að ræða, fara naumast yfir 20—24 þús. kr. á ári, teljum við, að húsaleiga ásamt hita megi ekki fara fram úr 5—6 þús. kr. á ári, eða 400—500 kr. á mánuði.

Ef miðað er við meðalfjölskyldu 4 manna, er hefur um 24 þús. krónur í árstekjur, er þó má telja sjaldgæft hjá leigjendum, þá verður það 2 þús. krónur á mánuði.

Jöfnum þessum tekjum svo niður á helztu gjaldaliði heimilisins, og verður þá útkoman sem hér segir:

- a. Fyrir húsnæði með hita kr. 500.00.
- b. Fyrir fæði kr. 1200.00.
- c. Fyrir fatnaði, opinberum gjöldum o. fl. kr. 300.00.

Eins og sjá má af þessari sundurliðun, sem þó er hvergi nærri tæmandi, er ljóst, að leigutaki hefur enga möguleika til þess að greiða hækkandi leigu vegna sívaxandi byggingarkostnaðar, þar sem launakjör hans eru bundin með lögum. Sé húseigendum hins vegar ekki fært að leigja hús sín með þeim kjörum, sem farið er fram á í frumvarpi þessu, er sýnilegt, að nauðsyn ber til þess að leita möguleika á því að lækka byggingarkostnaðinn, t. d. með því að öll innkaup byggingarefnis

væru á einni hendi, lækkaður tollur á byggingarefnum og byggingarframkvæmdir miðaðar við íbúðarþörf almennings og fullkomna hagnýtingu þess, sem byggt er. Enn fremur væri húseigendum gert mögulegt að fá lengri og hagstæðari lán til byggingarframkvæmda íbúðarhúsa en almennt er nú.

Teljast þessar leiðir ekki færar, er vitanlega ekki um annað að gera en að hækka laun launtaka almennt í samræmi við þennan stóra lið, húsaleiguna, því að ljóst er, að almenningur fær ekki lengur risið undir henni.

Í fjórða kafla er gert ráð fyrir, að húsaleigunefnd verði skipuð þeim aðilum, er mest afskipti hafa af húsnæðismálum á hverjum tíma, og að sjálfsögðu oddamanni skipuðum af hæstarétti, er teljast verður hlutlaus. Með þessu fyrirkomulagi á skipun húsaleigunefndar ætti að vera möguleiki á því, að sjónarmið þeirra, er mestra hagsmuna hafa að gæta í sambandi við húsnæðismálin yfirleitt, kæmu bezt fram. Enn fremur ákvæði um, hvernig húsaleigunefnd skuli haga störfum. Þá er og gert ráð fyrir, að húseigendur láti húsaleigunefnd í té ýtarlegar upplýsingar um íbúðafjölda í húsum sínum og notkun þeirra. Verður það að teljast nauðsynleg ráðstöfun vegna þess erfiða ástands, sem enn þá ríkir í húsnæðismálum. Enn fremur er gert ráð fyrir, að húsaleigunefnd samþykki alla leigusamninga og fylgist með framkvæmd þeirra.

Í lok þessa kafla er svo gerð grein fyrir, hverjir komi til með að falla undir ákvæði þessara laga, og hefur það þótt rétt að halda sig við manntal viðkomandi bæja og kaupstaða í lok ársins 1948. En að öðru leyti heyri undir úrskurð húsaleigunefndar á hverjum tíma, hverjir teljist hafa rétt til leiguhúsnæðis viðkomandi bæja eða kaupstaða eftir gildistöku þessara laga.

Í fimmta kafla koma fram nokkur nýmæli um sambúð fólks í húsum og umgengni leigjenda um hið leigða húsnæði, uppsögn leigusamninga o. s. frv. Enn fremur er lögð áherzla á að útrýma verði með öllu hvers konar tilraunum til þess að hagnast á leigu húsnæðis umfram það, sem ákveðið er í leigusamningi.

Þar sem húsaleigan tekur verulegan hluta af tekjum manna, eins og sýnt hefur verið fram á hér að framan, verður það að teljast nauðsynlegt, að húsaleiguútgjöldin komi fram við útreikning verðlagsvísitölunnar.

Þá er í þessum sama kafla sérstök áherzla lögð á það, að húsaleigunefnd afgreiði tafarlaust þær umkvartanir, er henni kunna að berst út af leigu húsnæðis. Og þykir nauðsynlegt að skapa húsaleigunefnd nokkurt aðhald í störfum, enda ætti það að tryggja framkvæmd laganna í heild.“