

Nd.

655. Frumvarp til laga

[228. mál]

um breyting á lögum nr. 42/1957, um húsnæðismálastofnun, byggingarsjóð ríkisins, sparnað til íbúðabygginga, breyting á I. kafla laga nr. 36/1952 o. fl.

Flm.: Hannibal Valdimarsson, Einar Olgeirsson, Geir Gunnarsson.

1. gr.

1. töluliður 2. gr. laganna orðist svo:

Að gera grein fyrir raunverulegri þörf landsmanna fyrir íbúðabyggingar á hverjum tíma, að fengnum upplýsingum húsnæðisnefnda, og gera tillögur og áætlanir um, hvernig þeirri þörf verði fullnægt á sem hagkvæmastan hátt og með minnstum tilkostnaði. Félagsmálaráðherra er heimilt í þessu skyni að fela húsnæðismálastjórn, í samvinnu við sveitarstjórnir, fasteignamat ríkisins og Hagstofuna, að koma upp spjaldskrá um allt íbúðarhúsnæði í landinu. Húsnæðismála-

stjórn ákveður skiptingu lánsfjár milli sveitarfélaga og hve mikill hluti skuli renna til hinna almennu byggingarsamvinnufélaga, sem stofnuð eru samkvæmt lögum þessum.

2. gr.

- Á eftir 2. gr. laganna bætist þrjár nýjar greinar, er verði 3.—5. gr.:
- a. (3. gr.) Í hverju sveitarfélagi skal sveitarstjórn kjósa húsnaðisnefnd skipaða 5 mönnum. Hlutverk húsnaðisnefnda er:
 - a. Að gera árlega áætlanir um byggingarþörf í sveitarfélaginu og senda húsnaðismálastofnun ríkisins áætlun fyrir næsta ár eigi síðar en í lok júnímánaðar.
 - b. Að taka á móti lánaumsóknum íbúðabyggjenda í sveitarfélaginu og aðstoða þá við útvegum teikninga, framkvæmdaáætlana og fjárhagsáætlana.
 - c. Að senda húsnaðismálastofnun ríkisins teikningar og áætlanir og fá umsögn húsnaðismálastjórnar um láns hæfni væntanlegra byggingarframkvæmda.
 - d. Að halda skrá um lélegar eða heilsuspillandi íbúðir í sveitarfélaginu og gera tillögur um útrýmingu þeirra.
 - e. Að gera tillögur um, í hvaða röð umsækjendur í viðkomandi sveitarfélagi skuli fá lán úr byggingarsjóði ríkisins.
 - b. (4. gr.) Húsnaðismálastjórn skal beita sér fyrir því, að í hverju sveitarfélagi verði stofnað eitt almennt byggingarsamvinnufélag, er gert verði kleift að annast verulegan hluta íbúðabygginga á hverjum stað. Íbúar tveggja eða fleiri sveitarfélaga geta þó sameinast í eitt byggingarsamvinnufélag, ef betur þykir henta. Leita skal eftir samvinnu við sveitarstjórnir um stofnun félaganna og stofnframlag til þeirra, svo og við byggingarfélög, sem starfandi eru á staðnum. Í lögum hinna almennu byggingarsamvinnufélaga skulu vera eftirfarandi atriði:
 - a. Stjórnir félaganna skulu kosnar árlega á almennum félagsfundum. Viðkomandi sveitarstjórnnum skal þó heimilt að tilnefna einn fulltrúa í hverja félagsstjórn, og skal valdsvið hans tilgreint í reglugerð.
 - b. Íbúðir þær, sem félögin byggja, hvort heldur er í einbýlis- eða fjölbýlishúsum, skulu seldar einstökum félagsmönnum eða húseignarfélögum þeirra á kostnaðarverði, og skulu lán úr byggingarsjóði ríkisins til byggingarinnar yfirfærast á húseignarfélögin eða þá einstaklinga, sem verða beinir eigendur.
 - c. Félögin skulu bjóða út öll meiri háttar verk. Óski væntanlegur kaupandi að annast framkvæmd byggingarinnar, skal gerður við hann samningur, eins og um venjulegan verktaka væri að ræða, og þar með ákveðið bókfært verð byggingarinnar varðandi lánveitingu og endursölu.
 - d. Hús félaganna skulu reist á lóðum, sem sveitarfélög eða ríkið eiga eða leigja. Þegar um sambyggingu er að ræða, skal lóðarleigunni jafnað niður eftir eignarhlutföllum í byggingunni. Eigi ríki eða sveitarfélag ekki hentugar lóðir í þessu skyni, skal sveitarfélaginu skylt, ef eigi fæst nægilegt og hentugt land með öðrum hætti, að taka það eignarnámi, og fer um eignarnámið samkv. lögum nr. 61 14. nóv. 1917.
 - e. Félagið skal annast kaup og sölu íbúða fyrir félagsmenn sína. Söluverð slíkra íbúða má ekki vera hærra en síðasta kaupverð að viðbættri verðhækkun, sem samkvæmt visitölu byggingarkostnaðar hefur orðið á þeim hluta kostnaðarverðs íbúðarinnar, sem fallið hefur í gjalddaga og verið greiddur af seljanda, þegar sala fer fram. Enn fremur skal bæta við virðingarverð þeirra endurbótum, sem á sama tíma hafa verið gerðar, og draga frá hæfilega fyrningu, hvort tveggja samkvæmt mati dómkvaddra manna. Leiga á íbúðum er aðeins heimil um stundarsakir, ef sérstakar ástæður eru fyrir hendi, og með samþykki stjórnar félagsins, sem ákveður, hve há leigan megi vera. Leigan skal ákveðast með mati og miðast við raunverulegan kostnað eiganda af íbúðinni eða þeim hluta hennar, sem leigður er.

- c. (5 gr.) Reglur um viðhald húsa, sem hin almennu byggingarsamvinnufélög láta byggja, skulu settar af félagsmálaráðuneytinu, og skal kostnaður við viðhald þeirra hið ytra lagður á bygginguna í heild, en síðan jafnað niður á eigendur eftir eignarhlutföllum þeirra í byggingunni, en viðhald hið innra í hverri íbúð skal eigandi — í sameignarfélagi notandi hennar — greiða. Um sameiginleg tæki innanhúss í sambyggingu, svo sem leiðslur allar og hitunartæki, fer eftir því, sem segir í reglugerð.

Vilji byggingarsamvinnufélag koma upp mannvirki til félagslegra afnota, t. d. leikvelli eða dagheimili, á það rétt á lánveitingum hjá byggingarsjóði ríkisins til slíkra framkvæmda eftir sömu reglum og gilda um lánveitingar til íbúðarhúsa.

Reglugerðir félaganna um íbúðaúthlutun skulu gefnar út af félagsmálaráðuneytinu.

Löggerningar hinna almennu byggingarsamvinnufélaga við íbúðareigendur eða húseignarfélög skulu undanþegnir stimpilgjaldi.

3. gr.

a-liður 4. töluliðs 3. gr. laganna falli niður.

4. gr.

Við 5. gr. laganna bætist:

- E. Árlegt óendurkræft gjald, er leggst á atvinnurekendur og nemi 1% af öllum greiddum vinnulaunum í landinu.
- F. Árlegt óendurkræft framlag úr ríkissjóði, er nemi 3% af heildartekjum ríkissjóðs, skv. ríkisreikningi næsta árs á undan.
- G. Árlegt óendurkræft gjald, er nemi 1% af fasteignamatsverði húsa og lóða, annarra en þeirra, sem undanþegin eru fasteignagjaldi til bæjar- og sveitarfélaga samkv. lögum.
- H. Árlegt óendurkræft gjald frá bönkum, er nemi 20% af árlegri eignaaukningu þeirra, miðað við næsta ár á undan greiðslu.
- I. Bönkum og sparisjóðum skal skylt að kaupa skuldabréf byggingarsjóðs ríkisins fyrir 15% af árlegri sparifjárukningu.
- J. Tryggingafélögum skal skylt að kaupa skuldabréf byggingarsjóðs ríkisins fyrir 20% af árlegri eignaaukningu.
- K. Atvinnuleysistryggingasjóði skal skylt að kaupa skuldabréf byggingarsjóðs ríkisins fyrir 20% af árlegri eignaaukningu.
- L. Öllum lífeyrissjóðum skal skylt að kaupa skuldabréf byggingarsjóðs fyrir upphæð, er nemi $\frac{2}{3}$ hlutum þeirrar fjárhæðar, sem þeir verja árlega til lánastarfsemi.

Óendurkræfum framlögum í byggingarsjóð ríkisins skal verja til A-lána samkv. 7. gr., en öðru fjármagni, sem tilgreint er í A—E-liðum, skal varið til B-lána samkv. sömu grein.

5. gr.

6. gr. laganna orðist svo:

Útlánareglur húsnæðismálastjórnar skulu vera þessar:

1. Lánaflokkar byggingarsjóðs ríkisins til nýbygginga skulu vera tveir: A-lán, jafngreiðslulán, til 35 ára með 3% vöxtum. Lán þessi séu veitt af eigin tekjum sjóðsins og mega nema allt að 75% byggingarkostnaðar til íbúða, sem byggðar eru á vegum hinna almennu byggingarsamvinnufélaga, en allt að 67% af byggingarkostnaði annarra íbúða. B-lán, sem veitt eru af því fé, er byggingarsjóður ríkisins tekur að láni, skulu veitt til 25 ára með sömu vöxtum og sjóðurinn greiðir af þeim.

B-lán mega nema þeirri upphæð til einstakra íbúða, sem á vantar, að lán úr A-flokki nemi 75% byggingarkostnaðar til íbúða, sem byggðar eru á vegum hinna almennu byggingarféлага, en 67% af byggingarkostnaði annarra íbúða.

Heimilt er að veita umsækjanda með mörg börn á framfæri hærra hlutfall A-lána af samanlögðum A- og B-lánnum en almennt er veitt á hverjum tíma.

Lánin skulu tryggð með 1. veðrétti í viðkomandi húseign.

2. Lán til kaupa á gömlum íbúðum.

Heimilt skal byggingarsjóði að gefa út skuldabréf með sömu kjörum og gilda um A-lánaflokk til kaupa á íbúðum, sem nýbyggingalán ná ekki til.

Skilyrði fyrir slíkri lánveitingu eru:

- a. Að lántaki sé að festa kaup á húseign og noti lánið til lúkningar kaupverði.
- b. Að lántaki hafi áður gerzt meðlimur í hinu almenna byggingarfélagi staðarins og kaupin gerist fyrir milligöngu þess.
- c. Að kaupverðið sé ekki hærra en matsverð óvilhallra dómkvaddra manna, og sé matsverðið miðað við byggingarkostnað sambærilegra húsa á þeim tíma, þegar kaupin gerast, og tillit sé tekið til hæfilegrar fyrningar og viðhalds.
- d. Hámarksstærð íbúðar má ekki fara meira en 25% fram úr hámarksstærð nýbyggingar, miðað við samsvarandi aðstæður (fjölskyldustærð).
- e. Skuldabréfalán mega nema allt að $\frac{3}{4}$ kaupverðs. Greiðsla með þessum bréfum sé affallalaus.
- f. Kaupandi má ekki samtímis eiga aðrar íbúðar, og seljandi viðkomandi íbúðar getur öðlazzt rétt til kaupa á íbúð hjá almennu byggingarsamvinnufélagi og má greiða áhvilandi lán frá byggingarsjóði með affallalausum skuldabréfum, sem hann hefur fengið fyrir hina seldu íbúð.

Heimilt skal byggingarsamvinnufélagi að nota allt að 20% hinna nýbyggðu íbúða til ráðstöfunar til þeirra, er skipta vilja á gamalli íbúð og nýrri.

Félagsmálaráðherra skal að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar setja með reglugerð nánari ákvæði um veitingu lána, er húsnæðismálastjórn hefur með höndum. Um lánveitingar til einstaklinga skal þar m. a. setja ákvæði, sem tryggi, að farið sé eftir ástæðum umsækjanda, húsnæði, fjölskyldustærð, efnahag, lántökumöguleikum o. fl. Enn fremur um hámarksstærð íbúða, sem veita má lán til.

Við skiptingu lánsfjárins milli byggðarlaga skal tekið tillit til nauðsynlegs jafnvægis í byggð landsins.

Meðan ekki er unnt að fullnægja lánsfjárbörf til íbúðarhúsabygginga, skulu þeir umsækjendur að öðru jöfnu sitja fyrir, er byggja minni íbúðir, enda fullnægi íbúðarstærðin þörfum viðkomandi fjölskyldu að dómi húsnæðismálastjórnar. Þá er húsnæðismálastjórn heimilt að veita á hverjum tíma hlutfallslega hærra lán til þeirra íbúða, er hún telur af hóflegri stærð, miðað við fjölskyldustærð umsækjanda.

Ákveðið skal í reglugerð, hver skilríki umsækjandi skuli láta fylgja umsókn sinni, og um önnur almenn skilyrði fyrir lánveitingu.

Heimilt er að setja sem skilyrði fyrir láni, að bygging skuli hafin á tilsettum tíma árs, að bygging sé ekki hafin, áður en skriflegt lánsloforð er gefið, nema leyfi húsnæðismálastjórnar komi til, og að bygging sé undirbúin með þeim hætti, sem húsnæðismálastjórn telur nauðsynlegt.

6. gr.

Í stað „6%“ í 1. málgr. 10. gr. laganna komi: 12%.

7. gr.

24. gr. laganna orðist svo:

Félagsmálaráðherra setur reglugerð um framkvæmd laga þessara, að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar.

8. gr.

Þegar lög þessi hafa öðlzt gildi, skulu lög nr. 42 1. júní 1957, með áorðnum breytingum, gefin út með fyrirsögninni: Lög um húsnæðismálastofnun, byggingarsjóð ríkisins, almenn byggingarsamvinnufélög og sparnað til íbúðabygginga.

9. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

Húsnæðismálin eru nú tvímælaust orðin eitt torleystasta vandamál almennings.

Með þessu frumvarpi er leitast við að veita nokkuð aukna aðstoð til lausnar þessara vandamála.

Meginefni frumvarpsins er tvíþætt: Að færa sem mest af byggingu íbúðarhúsnæðis á félagslegan grundvöll og koma þannig í veg fyrir, að milliliðir og braskarar geri íbúðarhúsnæðið miklu dýrara en vera þarf. Og í annan stað að afla fjár í byggingarsjóð ríkisins, svo að hann verði þess megnugur að veita hærri byggingarlán en nú eru veitt, svo og með lengri lánstíma og lægri vöxtum.

Grundvöllurinn, sem byggt er á, eru lögin um húsnæðismálastofnun, byggingarsjóð ríkisins, sparnað til íbúðabygginga o. fl. Reynslan sýnir, að þau eru í öllum aðalatriðum hæfur grundvöllur, en þó skortir mikið á, að byggingarsjóði ríkisins hafi verið séð fyrir því fjármagni, sem nauðsynlegt er, til þess að fólk með venjulegar launatekjur geti eignast eigin íbúð. Efnahagslegan grundvöll byggingarsjóðs verður því að efla stórlega, og munu flestir sammála um það. Um hitt skilja leiðir, hvernig teknanna skuli aflað.

Byggingarkostnaður hefur, eins og allir vita, vaxið gífurlega á seinustu árum, en við það bætist, að með aukinni eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði hækkar verðið sífellt meir og meir umfram raunverulegan byggingarkostnað. Milliliðir og braskarar taka vaxandi hlut af hverri íbúð. Og verður að játa þá sorglegu staðreynd, að í mörgum tilfellum nemur þessi upphæð nú frá 100—150 þús. kr. á íbúð. En það þýðir raunar — svo óskemmtilegt sem það er að verða að játa það — að allt lánið, sem húsnæðismálastofnun ríkisins veitir, lendir hjá bröskurunum, en eftir stendur húsbýggjandinn, eða íbúðarkaupandinn, með allan byggingarkostnaðinn á eigin herðum.

Mundu nú ekki flestir sammála um, að slíkan ófögnuð verður að stöðva?

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir, að í hverju sveitarfélagi verði stofnað eitt almennt byggingarsamvinnufélag, sem verði gert kleift að annast verulegan hluta íbúðabygginga á hverjum stað. Þessum félögum er sérstaklega ætlað það hlutverk að koma í veg fyrir brask með íbúðarhúsnæði.

Félagið skal bjóða út meiri háttar byggingarframkvæmdir. Það skal annast kaup og sölu íbúða fyrir félagsmenn sína. Söluverð slíkra íbúða má ekki herra vera en síðasta kaupverð að viðbætti verðhækkun, sem skv. vísitölu byggingarkostnaðar hefur orðið á þeim hluta kostnaðarverðs íbúðarinnar, sem fallið hefur í gjalddaga og verið greiddur af seljanda, þegar sala fer fram. Við söluverð skal þó bætast virðingarverð þeirra endurbóta, sem gerðar hafa verið, og draga frá hæfilega fyrningu, hvort tveggja eftir mati dómkvaddra manna.

Íbúðarhúsnæði byggt af byggingarsamvinnufélagi skal eiga rétt á lánnum er nema mega allt að 75% byggingarkostnaðar, móti 67% til annarra íbúða.

Ýmsir telja, að réttasti mælikvarðinn á það, hvort byggingarstarfsemi fari vaxandi eða minnkandi, sé tala þeirra íbúða, sem verið sé að byggja á hverjum tíma.

Flm. hafa athugað þetta á árunum 1957—1962 að því er Reykjavík varðar, og líta þær tölur þannig út:

Ár	Íbúðir í byggingu
1957	1598
1958	1243
1959	1145
1960	1000
1961	850
1962	844

Sé þessi mælikvarði réttur, gefur hann ekki glæsilega mynd af endurnýjun íbúðarhúsnæðis í höfuðborginni.

Með tilliti til fólksfjöldunar þyrftu þessar tölur a. m. k. að hækka um 3% á ári, aðeins til þess að ástand húsnæðismálanna færi ekki versnandi. En á þessu sex ára tímabili hefur tala íbúða í byggingu í Reykjavík hins vegar lækkað nálega um helming. Það er næsta ófögur saga. — En látum fleiri tölur tala.

Opinberar skýrslur sýna allgreinilega þróunina í húsnæðismálum á ýmsum tímum. Til dæmis má í Fjármálatíðindum Landsbankans sjá, hve margar íbúðir eru fullgerðar ár hvert í Reykjavík og öðrum kaupstöðum.

Lítum hér á tímabilið frá 1947 til 1962. Sú tafla lítur þannig út:

Fullgerðar íbúðir.

Ár	Rvík	Aðrir kaupst.	Samt. í kaupstöðunum
1947	468	331	799
1948	491	223	714
1949	366	244	610
1950	410	145	555
1951	282 (lágmark)	116	398
1952	329	131	460
1953	349	229	578
1954	487	199	686
1955	564	338	902
1956	705	382	1087
1957	935 (hámark)	347	1282
1958	865	263	1128
1959	740	430	1170
1960	642	451	1093
1961	541	376	917
1962	598	389	987

Af töflunni er augljóst, að ástandið í húsnæðismálunum á árabílinu 1947—1951 er ömurlegt. Fullgerðum íbúðum bæði í Reykjavík og hinum kaupstöðunum fækkar ár frá ári. Á árinu 1951 er aðeins lokið við 282 íbúðir í Reykjavík og einar 116 íbúðir í öllum hinum kaupstöðunum til samans. Þetta eru samtals aðeins 398 íbúðir í öllum kaupstöðunum að Reykjavík meðtalinni, móti 799 árið 1947. Á þessum 5 árum fækkar fullgerðum íbúðum á ári um helming.

Það er sem sé ljóst, að eftir gengisfellinguna 1950 lokast mönnum almennt allar leiðir í húsnæðismálum. Heita má, að bygging íbúðarhúsnæðis stöðvist með öllu eftir þá aðgerð í efnahagsmálum.

Hér rofar nokkuð til á næstu 4 árum. Fullgerðum íbúðum fjölgar smátt og smátt bæði í Reykjavík og hinum kaupstöðunum. Árið 1955 er lokið við 564 íbúðir í Reykjavík og 338 í öðrum kaupstöðum landsins. Samtals er lokið við 902 íbúðir í öllum kaupstöðunum að Reykjavík meðtalinni á árinu 1955. Á þessum árum eru líka sett lög um lán til smáíbúða og á árinu 1955 lög um hið almenna veðlána-kerfi.

Rétt þykir hér að vekja sérstaklega athygli á tölum Fjármálatíðinda um fullgerðar íbúðir á árunum 1956, 1957 og 1958, þ. e. á árum vinstri stjórnarinnar. Hefur því oft verið haldið fram af málgögnum og stuðningsmönnum núverandi stjórnarflokka, að þau ár hafi ástandið verið hvað verst í húsnæðismálunum og lítið sem ekkert gert til úrbóta á því sviði. En hvað segja nú Fjármálatíðindi um þetta?

Árið 1956 er lokið við 705 íbúðir í Reykjavík móti 564 íbúðum árið áður, það ár er lokið við 382 íbúðir í öðrum kaupstöðum móti 338 árið 1955, eða fulllokið 1087 íbúðum í kaupstöðunum til samans. Er það í fyrsta sinn, sem tala fullgerðra íbúða í kaupstöðunum á einu ári kemst yfir 1000.

Næsta ár — árið 1957 — er lokið 935 íbúðum í Reykjavík, og hefur aldrei, hvorki fyrr né síðar, verið lokið við svo margar íbúðir í Reykjavík á einu ári. — Þetta ár var tala fullgerðra íbúða í kaupstöðunum öllum 1282, og er það einnig hæsta tala íbúða, sem byggðar hafa verið í kaupstöðunum á einu ári.

Á árinu 1958 voru fullgerðar 865 íbúðir í Reykjavík, en alls í kaupstöðunum 1128 íbúðir.

Síðan hafa þessar tölur farið lækkandi, þrátt fyrir verulega fjölgun íbúa í höfuðborginni. Árið 1959 var lokið við 740 íbúðir í Reykjavík, árið 1960 642, árið 1961 541 íbúð, og árið 1962 var aðeins lokið við 598 íbúðir.

Árið 1960 var lokið 1093 íbúðum í öllum kaupstöðum landsins, en bæði árin 1961 og 1962 fór sú tala aftur niður fyrir 1000 — var 917 fyrra árið og 987 seinna árið.

Hvaða ástæður liggja nú til þess, að bygging íbúðarhúsnæðis örvast á árunum 1956—1958?

Til þess liggja þær ástæður, að á árinu 1956 voru gerðar sérstakar ráðstafanir til að útvega veðlánakerfinu nokkurt viðbótarfjármagn til útlána.

Á árinu 1957 voru svo sett lög in um húsnæðismálastofnun, byggingarsjóð ríkisins o. fl.

Með þessum lögum má segja, að fyrst væri lagður grundvöllur að eigin tekjuuppbyggingu lánakerfis til lausnar húsnæðismálunum.

Þá voru byggingarsjóði ríkisins tryggðar fastar tekjur af skyldusparnaði, sem þá var algert nýmæli í lögum. Það var þá fordæmt af stjórnarandstöðunni, en nú er hækkaður skyldusparnaður orðinn viðreisnarbjargráð.

Með þessari lagasetningu afhenti ríkissjóður líka allt það fé, sem hann hafði lagt fram til smáíbúðalánanna og til veðlánakerfisins, sem eign byggingarsjóðs ríkisins. Þessi stofnsjóður var fast við 100 millj. kr.

Einnig fékk byggingarsjóður ríkisins nú árlegan hundraðshluta af tolltekjum ríkisins sem eigið framlag.

Þá var byggingarsjóði ríkisins einnig ætlað að fá til eignar 2/3 af stóreignaskatti, sem þá var á lagður með sérstakri löggjöf.

Hefur núverandi ríkisstjórn, sem kunnugt er, gengið slælega fram í því að innheimta skatt þennan, en hann hefði undir öllum kringumstæðum getað skilað nokkrum tugum milljóna í byggingarsjóðinn, og hefði um það munað verulega sem eignauka. — Þetta, sem nú var talið, jók byggingarframkvæmdirnar á árunum 1956—1958.

Ástæður þess, að dregið hefur úr byggingu íbúðarhúsnæðis eftir 1958, eru einnig augljósar.

Erfiðleikar húsbýggjenda hafa farið árvaxandi. Dýrtíðarholskeflan hefur sífellt risið hærra og hærra, byggingarkostnaður hækkað risaskrefum, en fjárhagsgrundvöllur húsnæðismálastofnunar og byggingarsjóðs ríkisins ekki verið treystur eða eflur að sama skapi. Í því efni þarf nú að gera stóráttak.

Í ritinu, „Úr þjóðarbúskapnum“, sem Framkvæmdabanki Íslands gefur út, sést, að á árinu 1962 var meðalstærð þeirra íbúða, sem byggðar voru í Reykjavík, 391 rúmmetri.

Samkvæmt byggingarvisitölu Hagstofunnar hefði slík íbúð í febrúarmánuði 1960, um það leyti sem núverandi stjórnarstefna var grundvölluð, kostað 500 þús. kr.

En hvað mundi slík íbúð kosta nú? Samkvæmt sömu heimild mundi jafnstór íbúð í febrúar 1964 hafa kostað 766500 kr.

Þannig sjáum við, að hækkun byggingarkostnaðar slíkrar íbúðar af meðalstærð mundi á þessum fjórum árum hafa numið 266500 kr.

Á sama tíma hefur hámark húsnæðislána hjá húsnæðismálastofnun ríkisins hækkað úr 100 þús. í 150 þús. kr., eða aðeins um 50 þús. kr.

Hér hallar illa á húsbýggjendur, og verður þar harðast úti unga fólkið, sem er að stofna heimili.

Húsbýggjandinn stendur nú mun verr að vígi en þótt hann hefði ekkert lán fengið 1958.

Svo er komið, að manni með venjulegar launatekjur eru allar dyr lokaðar í húsnæðismálum.

Af 700 þús. kr. verði íbúðar fást aðeins 150 þús. kr. að láni í smápörtum og smám saman á löngum tíma. Eftir eru 550 þúsundir, sem hvergi fást í nokkurri lánastofnun. Eigin vinna hrekkur skammt til að brúa þetta breiða bil. — Málið er sem sagt óleysanlegt.

Nokkru betur standa þeir að vígi, sem einnig geta fengið lán úr lífeyrissjóðum. En samt leyfir engu af að þeir geti leyst vandann. Þeirra aðstöðu má því með engu móti skerða.

En er þá nokkurt neyðarúrræði að leysa vandann með leiguhúsnæði? kynni einhver að spyrja.

Nei, víst væri það lausn, út af fyrir sig, ef nokkurt leiguhúsnæði væri að fá. En því er ekki að heilsa. Svo lítið er framboðið á leiguhúsnæði, að fæstir geta leyst vanda sinn með því móti.

Flestir eru sammála um, að byggja þurfi hér á landi um 1500 íbúðir á ári.

Segjum nú, að á vegum byggingarsjóðs verkamanna og til útrýmingar heilsumspillandi húsnæðis séu árlega byggðar 150 íbúðir. Segjum enn fremur, að byggingarsjóður sveitanna byggi um 100 íbúðir árlega. Og gerum loks ráð fyrir, að fjársterkir einstaklingar byggi fyrir eigið fé um 100 íbúðir. Er það þó sennilega hærra tala en efni standa til. Eftir eru þá 1150 íbúðir, sem húsnæðismálastofnun ríkisins þyrfti að geta veitt sómasamleg lán til.

Óraunhæft væri að áætla byggingarkostnað meðalíbúðar í landinu lægra en 700 þús. kr. Miðað við það, mundu 1150 íbúðir kosta rúmar 800 millj. kr. Full þörf væri á að geta veitt 75% byggingarlán, en það mundi kosta 600 milljónir. Væri markið hins vegar ekki sett hærra en það, að lánin næmu helmingi byggingarkostnaðar, þyrfti húsnæðismálastofnunin samt að geta veitt 400 millj. kr. samtals í lán á ári.

Fjögur hundruð milljónir króna eru því algert lágmark þess fjár, sem afla þarf, til þess að nokkur veruleg bót verði ráðin á þeim óyffirstíganlegu vanda- málum, sem húsbýggjendur eiga nú við að stríða.

Talið er, að eigin tekjur byggingarsjóðs ríkisins séu nú um 53 millj. kr. á ári.

Í þessu frumvarpi er lagt til, að eigin tekjur byggingarsjóðs ríkisins verði margfaldaðar.

Þar er í fyrsta lagi lagt til, að innheimt verði í byggingarsjóð árlegt óendurkræft gjald, er leggist á atvinnurekendur og nemi 1% af öllum greiddum vinnu- launum. Mætti ætla, að þetta gæfi um 70—80 millj. kr.

Í annan stað er lagt til, að byggingarsjóður ríkisins fái árlegt óendurkræft fram- lag úr ríkissjóði, er nemi 3% af heildartekjum ríkissjóðs samkvæmt ríkisreikningi næsta árs á undan. Sá tekjustofn gæti numið um 70 millj. kr., en færi, ef að líkum lætur, hækkandi ár frá ári.

Í þriðja lagi er lagt til í þessu frumvarpi, að byggingarsjóður ríkisins fái árlegt óendurkræft gjald, er nemi 1% af fasteignamatverði allra húsa og lóða, annarra en þeirra, sem undanþegin eru fasteignagjaldi til bæjar- og sveitarfélaga samkvæmt lögum. Er ekki ólíklegt, að þessi tekjustofn gefi um 30—40 millj. kr.

Í fjórða lagi er svo lagt til í frumvarpinu, að byggingarsjóður ríkisins fái árlegt óendurkræft gjald frá bönkum, er nemi 20% af árlegri eignaaukningu þeirra, miðað við næsta reikningsár á undan greiðslu. Mun ekki fjarri lagi, að sá tekju-liður nemi 20 milljónum á ári.

Með þessu móti gæti byggingarsjóður ríkisins haft um það bil 250 millj. kr. eigin tekjur á ári.

Reiknað hefur verið út, að útlánageta slíks sjóðs, miðað við annuitets-lán með 3% vöxtum og lánstíma 35 ár (þ. e. ársgreiðslu 4.65%), yrði sem hér segir frá ári til árs næstu 20 ár:

Ár	Lánageta í millj. kr.
1.	250.0
2.	261.5
3.	273.7
4.	286.5
5.	300.0
6.	314.0
7.	328.5
8.	344.0
9.	359.7
10.	376.7
11.	394.2
12.	412.5
13.	431.7
14.	452.0
15.	473.0
16.	495.0
17.	518.2
18.	542.2
19.	567.5
20.	595.0

Í útreikningi þessum er að sjálfsögðu ekki tekið tillit til hugsanlegra verðbreytinga gjaldmiðils.

Ef byggingarsjóði ríkisins væri tryggt eigið fé samkvæmt framangreindum tillögum, mundi hann, eins og taflan sýnir, fljótlega vaxa að styrkleika, verða óháðari hinum almenna peningamarkaði, ráða að verulegu leyti yfir því, hvaða vaxtakjör væru veitt húsbýggjendum o. s. frv. Þannig yrði aðstaða hans allt önnur en nú, þegar meginfjárráð hans byggjast á lánsfé með háum vöxtum.

Auk þeirra tekna, sem byggingarsjóður ríkisins hefur nú af skyldusparnaði, er lagt til í þessu frumvarpi:

1. Að bönkum og sparisjóðum verði skylt að kaupa skuldabréf byggingarsjóðs ríkisins fyrir 15% af árlegri sparifjáraukningu.

2. Að tryggingafélögum skuli skylt að kaupa skuldabréf byggingarsjóðs ríkisins fyrir 20% af árlegri eignaaukningu sinni.

3. Að atvinnuleysistryggingasjóði skuli skylt að kaupa skuldabréf byggingarsjóðs ríkisins fyrir 20% af árlegri eignaaukningu.

4. Að öllum lífeyrissjóðum skuli skylt að kaupa skuldabréf byggingarsjóðs ríkisins fyrir upphæð, er nemi $\frac{2}{3}$ hlutum þeirrar fjárhæðar, sem þeir árlega verja til lánastarfsemi.

Fengjust þessar tillögur fram, mundi verulega rofa til fyrir unga fólkinu í landinu og öðrum húsbýggjendum.

Myndarleg lausn húsnæðismálanna mundi tvímælalaust hafa verðbólgu-sefandi áhrif í þjóðfélaginu og jafnvel stuðla nokkuð að lausn hinna viðkvæmu og torleystu kaupgjaldsmála.

Aukning eigin tekna byggingarsjóðs ríkisins á að gera honum það mögulegt að veita lán með lágum vöxtum og til alllangs tíma.

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir, að lán þau, sem veitt eru af eigin fé sjóðsins, verði jafngreiðslulán til 35 ára með 3% vöxtum.

Hins vegar verða þau lán, sem veitt eru af því fé, sem byggingarsjóður fær sjálfur að láni, aðeins til 25 ára og með sömu vöxtum og sjóðurinn greiðir af þeim. — Ber að stefna að því, að sjóðurinn geti byggt meginhluta lánastarfsemi sinnar á eigin fjármagni, enda er slík fjáröflun til byggingarsjóðs ríkisins meginefni þessa frumvarps. Og verður að vænta þess, að Alþingi hafi skilning á, hvílíka grundvallarþýðingu það hefur fyrir lausn húsnæðismálanna til frambúðar.