

Nd.

25. Frumvarp til laga

[25. mál]

um breyting á lögum nr. 30 12. maí 1970, um Húsnæðismálastofnun ríkisins, sbr. lög nr. 72 1. júní 1972, lög nr. 58 30. apríl 1973 og lög nr. 38 12. maí 1976, um breyting á þeim lögum.

Flm.: Jóhanna Sigurðardóttir.

1. gr.

D- og E-liður 8. gr. laganna verði E- og F-liður og í stað D-liðar komi:

Húsnæðismálastjórn hefur heimild til að veita lán á sérstökum kjörum eins og hér segir:

Lán til elli- og örorkulífeyrisþega skv. 4. mgr. A-liðar skulu vera vaxtalaus, einnig afborgunarlaus fyrstu 5 árin auk gjaldfrestunar á helmingsgreiðslu verðtryggingar fyrir sama tímabil. Lán þessi skulu einnig ná til endurbóta leiguíbúða sömu aðila, en skulu bundin þeim skilyrðum er síðar er getið í þessum lið.

Húsnæðismálastjórn er einnig heimilt að veita slík lán til annarra almanna-tryggingabótaþega, svo sem einstæðra foreldra, að viðlögðu vottorði um efnahag og tekjur auk fjölskylduvottorðs, og skal kveða nánar á um þetta ákvæði í reglugerð.

Einnig er heimilt að veita jafnt til íbúðarkaupa sem og til endurbóta á íbúð-

um: samtökum öryrkja, ellilífeyrisþega og öðrum félagslegum aðilum sem vinna að velferðarmálum ýmissa sérhópa, enda sé viðkomandi íbúð eða íbúðir notaðar til búsetu skjólstaðinga þeirra.

Eftirfarandi ákvæði gilda um þessar lánveitingar:

1. Að afloknu 5 ára tímabili frá töku lánsins skal gefa út nýtt skuldabréf fyrir greiðslu þeirrar fjárhæðar sem frestað hefur verið, þ. e. nafnvirði afborgana s. l. 5 ár og greiðslu áfallinnar verðtryggingar, og skulu þau vera með hinum almennu kjörum húsnæðismálastjórnar.
2. Húsnæðismálastjórn er heimilt að veita elli- og örorkulífeyrisþegum, sem njóta fullrar tekjutryggingar og hafa að öðru leyti óveruleg fjárráð til endurbóta eigin húsnæðis, lán með ofangreindum kjörum meðan þeir sjálfir búa í húsnæðinu.
3. Selji lántaki húsnæðið áður en 5 ár eru liðin frá lántöku, þá gjaldfalla ógreiddar afborganir og verðtrygging og greiðist á jafnmörgum árum og liðin eru síðan lánið var tekið. Húsnæðismálastjórn er heimilt að víkja frá þessu ákvæði ef um er að ræða sérstaka óhjákvæmilega röskun sem verður á högum lántaka.
4. Þegar um endurbótalán til leiguíbúðar er að ræða og leigusali hefur samþykkt lántökuna með 1. veðrétti í hinu útleigða húsnæði telst hann gjaldandi lánsins á lánskjörum samkvæmt 1. lið að viðlögðum eftirfarandi skilyrðum: a) ef hann segir leigutaka upp húsnæðinu innan 5 ára, þá er allt lánið og verðtrygging gjaldfallin og greiðist þegar í stað; b) ef hann segir leigutaka upp húsnæðinu eftir 5 ár, þá eru allar áfallnar og ógreiddar afborganir og verðtrygging af hinu nýja skuldabréfi gjaldfallnar og greiðist þegar í stað, en eftirstöðvar lánsins standa áfram með almennum kjörum húsnæðismálastjórnar; c) réttur leigusalans er skilyrðislaus samkvæmt 1. lið ef leigutaki andast eða ef um aðrar aðstæður leigutaka er að ræða sem valda breytingum á högum hans.
5. Við lát lántaka samkvæmt 2. lið skal lánið uppgert ef eignin fer í skiptarétt, að öðrum kosti skal með það farið samkvæmt 1. lið. Líta skal á hjón sem einn umsækjanda og ef annað fellur frá, þá hefur það engin áhrif á afborgunarkjörin svo framarlega sem eignin er ekki seld eða tekin fyrir skiptarétt.
6. Umsækjendur skulu gera nákvæma grein fyrir fyrirhuguðum framkvæmdum og fjárreiðum sínum til þeirra. Ef um leiguíbúð er að ræða skulu leigusali og leigutaki gera með sér fullt samkomulag um fyrirhugaðar breytingar eða lagfæringar á leiguíbúðinni, áður en umsókn er lögð fram, og leggja það með henni. Húsnæðismálastjórn skal hafa nákvæmt eftirlit með því, að fyrirhugaðar framkvæmdir vegna endurbóta séu gerðar í meginatriðum eins og að var stefnt. Ef öllum skilyrðum er fullnægt skal afgreiða lán þessi án tafar og jafnóðum og lánsúmsóknir studdar viðeigandi gögnum berast.

Húsnæðismálastjórn gerir árlega tillögu til ráðherra um þá heildarfjárhæð sem heimilt er að verja á ári hverju í þessu skyni. Ráðherra setur með reglugerð ítarleg ákvæði um heildarfjárhæð, fyrirkomulag lánveitinga, lánstíma og tryggingar slíkra lána, að öðru leyti en hér er tilgreint, að fengnum tillögum húsnæðismálastjórnar.

2. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

Um þriggja ára skeið hefur húsnæðismálastjórn haft heimild til að veita elli- og örorkulífeyrisþegum lán til endurbóta á eigin húsnæði þeirra. — Reynslan hefur orðið sú að elli- og örorkulífeyrisþegar hafa lítt notfært sér þessi lán, og er ástæða til að ætla að sú greiðslubyrði, sem fylgir þessum lánum, sé of þung fyrir þessa hópa, af þeim ástæðum geti þeir ekki notfært sér þetta ákvæði húsnæðismálaganna, jafnvel þótt brýna nauðsyn beri til að framkvæma viðgerð á húsnæði þeirra.

Það er megingilgangurinn með flutningi þessa frv. að gera kjör Húsnæðismálastofnunarinnar svo aðgengileg fyrir elli- og örorkulífeyrisþega að þeim sé fært að notfæra sér þau án óbærilegrar greiðslubyrði.

Jafnframt er farið hér inn á þá braut að veita húsnæðismálastjórn heimild til að veita lán á hagstæðum kjörum til viðgerða, viðhalds og endurbóta á leiguíbúðum sem öryrkjar og ellilífeyrisþegar búa í. — Til þessa hefur lánveitingaheimildin einungis náð til eignaríbúða öryrkja og ellilífeyrisþega. — Talið er að um 20% þjóðarinnar búi í leiguíbúðum. En ástæða er til að ætla að mun stærra hlutfall öryrkja og ellilífeyrisþega búi í leiguíbúðum. Engin sanngirni mælir með því, að einungis íbúðaeigendur í hópi öryrkja og ellilífeyrisþega eigi kost á lánum Húsnæðismálastofnunarinnar til viðgerða, viðhalds og endurbóta. Öll sanngirni mælir hins vegar með því að allir öryrkjar og ellilífeyrisþegar sitji hér við sama borð, hvort sem þeir eru íbúðareigendur eða leigjendur. — Þurfi sú íbúð á endurbótum að halda, sem viðkomandi öryrki eða ellilífeyrisþegi býr í, á að veita til þess lán úr Byggingarsjóði ríkisins án tillits til þess, hver eigandi hennar er.

Einnig er farið inn á þá braut með þessu frv., að sömu kjör gætu einnig gilt um aðra almannatryggingabótaþega, þar sem sannanlega lítill efnahagur sé viðmiðun heimildar húsnæðismálastjórnar til slíkra lánveitinga. — Ástæða er til að ætla að t. d. aðstæður einstæðra foreldra séu oft á tíðum mjög erfiðar, og má til marks um það geta þess, að í könnun á aðstæðum 450 félagsmanna (411 kvenna og 39 karla) Félags einstæðra foreldra kom í ljós að af einstæðum mæðrum, 411 samtals, sem höfðu 811 börn á framfæri sínu, bjuggu 174 (42.3%) í leiguhúsnæði, 123 (29.9%) í eigin húsnæði og 114 (27.7%) hjá ættingjum. — Sýna þessar tölur ótvírætt að verulegra úrbóta er þörf í húsnæðismálum einstæðra foreldra.

Á síðustu árum hefur einnig borið nokkuð á því, að ýmis félagsleg samtök, svo sem öryrkja, ellilífeyrisþega, einstæðra foreldra, foreldrafélaga þroskaheftra eða annarra barna sem standa höllum fæti, hafa leitað eftir lánum frá Húsnæðismálastofnun ríkisins, ýmist til kaupa eða endurbóta á eldri íbúðum sem þessir aðilar hafa ýmist átt eða haft hug á að kaupa til búsetu fyrir skjólstaðinga sína. Núgildandi lagaákvæði veita ekki rétt til lána í þeim tilfellum, en það virðist bæði sanngjarnt og eðlilegt að slíki heimild sé veitt, enda hefur farið almennt vaxandi skilningur á viðleitni slíkra aðila sem berjast fyrir auknu réttlæti slíkra minnihlutahópa.

Þau sérstöku kjör, sem þetta frv. gerir ráð fyrir, eru þess eðlis að nauðsyn er að setja um þau mjög ítarleg ákvæði, m. a. til að fyrirbyggja misnotkun þeirra. — Segja má að með reglugerðarákvæðum væri hægt að tryggja að þessar lánveitingar næðu þeim tilgangi sem að er stefnt með frv. þessu. En hér er sú leið valin að gera ákvæði þessara sérstöku lánakjara svo úr garði í frumvarpsformi, að öllum megi ljóst vera að slíkt er vel framkvæmanlegt ef vilji löggjafans er fyrir hendi. M. a. með tilliti til þess, hve nákvæmlega lánskjörunum eru gerð skil í frumvarpinu, er vart nauðsynleg ítarleg greinargerð um framkvæmd lánskjara og þau ákvæði er að þeim lúta. Vert er þó að geta þess, að svipuð leið og þetta frv. gerir ráð fyrir hefur verið farin í nágrannalöndunum með mjög góðum árangri.