

**Nd.**

**690. Nefndarálit**

[123. mál]

um frv. til l. um Húsnæðisstofnun ríkisins.

Frá 2. minni hl. félagsmálanefndar.

Frumvarp til laga um Húsnæðisstofnun ríkisins hefur verið til meðferðar í félagsmálanefnd neðri deildar um skeið. Hefur undirritaður tekið þátt í lokaafgreiðslu málsins fyrir hönd Alþýðubandalagsins. Á sérstöku þingskjali flytja þingmenn Alþýðubandalagsins breytingartillögur við frumvarpið og verður gerð nánari grein fyrir þeim hér á eftir og í framsögu. Þá áskiljum við okkur rétt til þess að styðja aðrar breytingartillögur eftir því sem þær kunna að koma fram.

Frumvarpið eins og það kom frá ríkisstjórninni er að verulegu leyti endurflutningur á gildandi lögum, en auk þess eru í frumvarpinu ný ákvæði. Sum þeirra eru til bóta, önnur eru með þeim hætti að Alþýðubandalagið er á móti þeim og mun greiða atkvæði gegn þeim er málið kemur til atkvæða.

Verður nú gerð grein fyrir breytingartillögum Alþýðubandalagsins.

1. Nokkur breyting er gerð á markmiðsgrein frv. til þess að áréttu það meginstefnuatriði að það sé öryggi í húsnæðismálum sem keppt er að. Í því skyni verði beitt öllum tiltækum ráðum eins og gerð er grein fyrir í þriðja þætti markmiðsgreinarinnar.

2. Breytingartillagan birtir aðeins efnisyfirlit frumvarpsins og er tilgangur hennar ekki síst sá að undirstrika gildi húsnæðissamvinnufélaganna strax í upphafi laganna.

3. Þessi breytingartillaga er sama eðlis og gerir ráð fyrir því að fjallað verði um málefni húsnæðissamvinnufélaganna í deild Húsnæðisstofnunar fyrir félagslegar íbúðabyggingar.

4. Meginbreyting þessarar greinar er sem hér segir:

a) Að Alþingi taki ábyrgð á heildarfjármagni Byggingarsjóðs ríkisins hverju sinni. Núverandi ástand er óþolandi þar sem ábyrgðin er einungis hjá félagsmálaráðherra sem ekki hefur bolmagn til þess að tryggja sæmilega framkvæmd húsnæðislaganna sem meðal annars sést á því að veðdeildin hefur verið lokuð tvisvar á þessu ári vegna fjárskorts. Í frv. ríkisstjórnarinnar er gert ráð fyrir því að 40% útlánaáætlunarinnar komi úr ríkissjóði. Það er auðvitað óeðlilegt að Alþingi komi þá ekki nærri sem ábyrgðaraðili. Þess vegna er breytingartillagan flutt. Verður þá að gera ráð fyrir að útlánaáætlunin komi til meðferðar fjárveitinganefndar á haustin samhliða afgreiðslu fjárlaga.

b) Atvinnuleysisstryggingasjóður gat ekki keypt skuldabréf af Byggingarsjóði ríkisins á s. l. ári. Hið sama mun að öllum líkindum endurtaka sig í ár. Félagsmálaráðherra lítur svo á að ríkissjóður eigi þá að tryggja Byggingarsjóði fé í staðinn. Breytingartillagan í 3. tl. er flutt til þess að staðfesta þennan lagaskilning félagsmálaráðherra.

c) Hér er sú nýlunda að lögfest verði í húsnæðislögum að lífeyrissjóðirnir noti 30% af ráðstöfunarfé sínu til þess að kaupa skuldabréf af byggingarsjóðunum. Skal fyrst tryggja Byggingarsjóði verkamanna fjármagn svo hann geti staðið við þriðjungsmarkmið íbúðabygginga á félagslegum grundvelli.

d) Í 6. tl. er gert ráð fyrir sölu skuldabréfa á almennum markaði fyrir byggingarsjóðinn. Þetta getur vafalaust orðið miklum mun álitlegri tekjustofn en nú er um að ræða.

5. Þessi breytingartillaga skyldar allar innlánsstofnanir, banka, bankaútibú og sparisjóði, hvar sem er á landinu, til þess að afgreiða húsnæðislán, en ríkisstjórnin ákveði þóknunina.

6. Hér er gert ráð fyrir því einu að byggingarsamvinnufélögin séu tekin með í upptalningu þeirra sem lán geta fengið — til þess þannig að leggja áherslu á þýðingu byggingarsamvinnufélaga.

7. Meginbreyting þessarar tillögu er í því fólgin að stuðla skuli að samstarfi Framkvæmdasjóðs aldraðra og Húsnæðisstofnunar varðandi lánveitingar vegna bygginga fyrir aldraða. Þá er gert ráð fyrir því að menntamálaráðuneyti og heilbrigðisráðuneyti sé skylt að taka afstöðu til þess hvort byggja eigi íbúðir fyrir aldraða eða dagvistarstofnanir fyrir börn þegar þessi ráðuneyti senda inn umsagnir sínar.

8. Hér er lagt til að Húsnæðisstofnun fái sérstakan stuðning til þess að stuðla að orkusparnaðarbreytingum á íbúðarhúsnæði.

9. Nú eru allir vextir af húsnæðislánum lögákvæðnir. Hér er gert ráð fyrir því að ríkisstjórnin ákveði vexti Byggingarsjóðs ríkisins að öðru leyti en því að lán til útrýmingar heilsuspillandi húsnæði og til fatlaðra vegna sérstakra breytinga á íbúðum verði vaxtalaus.

10. Hér eru sett inn skýrari ákvæði um greiðsluáætlanir Byggingarsjóðs ríkisins. Í lokamálsgrein er svo nýtt ákvæði um að heimilt sé að hækka sérstaklega lán til þeirra sem byggja eða kaupa íbúð í fyrsta sinn og í öðru lagi að heimilt verði að lækka lán til þeirra sem hafa fengið lán tvisvar sinnum úr Byggingarsjóði ríkisins.

Af sjálfu leiðir að greiðsluáætlun Byggingarsjóðs verkamanna hlyti að fá sömu meðferð og greiðsluáætlun Byggingarsjóðs ríkisins þó ekki sé gerð um það sérstök breytingartillaga.

11. Þessi breytingartillaga er sett inn til þess að taka af öll tvímæli um rétt húsnæðissamvinnufélaga til lána. Það skilyrði er þó sett að sérstakt fjármagn beri að tryggja til húsnæðissamvinnufélaga á fjárlögum hverju sinni. Auðvitað hljóta þau sérstaka meðferð þar sem reglur um endursölu, tekjumörk o. fl. hljóta að vera aðrar í húsnæðissamvinnufélögum en í verkamannabústöðum. Eðlilegt er að setja í reglugerð ákvæði um húsnæðissamvinnufélög og að undirbúa sérstakan kafla í húsnæðislöggjöfina um stöðu þeirra.

12. Í þessari tillögu er einnig gert ráð fyrir því að tryggja húsnæðissamvinnufélögum strax á þessu ári 200 millj. kr. Það er skylda Alþingis að sjá svo um, ekki síst eftir yfirlýsingar húsnæðismálaráðherra í þessum efnum á undanförunum mánuðum. Þá er í tillögunni miðað við sömu ákvæði um lífeyrissjóði og áður var gerð grein fyrir varðandi skuldabréfakaup þeirra.

13. Hér er gerð tillaga um að staðfesta þá reglu sem skapast hefur um bílskýli við verkamannabústaði í Ártúnsholti í Reykjavík og í Kópavogi.

14. Hér er gert ráð fyrir því að lánað verði til verkamannabústaða 90% lán eins og verið hefur.

15. Hér er lagt til að vextir af lánum Byggingarsjóðs verkamanna verði lögbundnir 0.5%.

16. Sama og 14. tillaga.

17. Hér eru staðfestar þær uppgjörsvenjur sem tíðkast hafa milli byggingarsjóðanna.

18. og 19. tillaga gera ráð fyrir sömu reglum um endursölu og endurkaup verkamannabústaða og verið hafa. Þær reglur, sem stjórnarmeirihlutinn gerir tillögur um, eru óljósar og munu að öllum líkindum hafa í för með sér lægra verð á íbúðum í verkamannabústöðum en greitt hefur verið til þessa.

20. Greinin fjallar um matsnefnd félagslegra íbúða. Tilgangur greinarinnar er að tryggja samræmt mat verkamannabústaðanna og um leið hagsmuni seljenda verkamannabústaða andspænis verkamannabústaðakerfinu.

21. Þessi breytingartillaga er ein veigamesta tillagan. Í A-lið hennar er gert ráð fyrir því að bankalán verði veitt þeim sem byggja og kaupa í fyrsta sinn sem nemi 50% af lánum Húsnæðisstofnunarinnar.

Í b-lið er gert ráð fyrir samstarfi við lífeyrissjóðina og jafnframt að þeir, sem ekki eiga rétt á láni hjá lífeyrissjóðum, eigi kost á jafnháu láni frá Húsnæðisstofnun.

22. Breytingartillagan um heiti frumvarpsins er flutt vegna þess að í tillögum Alþýðubandalagsins er gert ráð fyrir samræmdu húsnæðislánakerfi, þ. e. banka, lífeyrissjóða og opinberra aðila og að gerðar verði sérstakar ráðstafanir til þess að þessir aðilar vinni saman að lánveitingum til húsnæðismála. Fullvíst er að viðunandi ástand í þessum efnun næst ekki fyrr en allir þessir aðilar hafa lagst á eitt um að ná hærra lánshlutfalli en nú er kostur á. Þessar tillögur eru mjög í samræmi við tillögur sem hvað eftir annað voru kynntar og ræddar innan fráfarandi ríkisstjórnar en fengu þá ekki stuðning.

Alþingi, 26. apríl 1984.

Svavar Gestsson.

### Fylgiskjal I.

#### **Umsögn Alþýðusambands Íslands.**

Á fundi 16. febrúar s. l. samþykkti miðstjórn samhljóða eftirfarandi umsögn:

„A. S. Í. telur að í frumvarpinu séu ýmis nýmæli sem ótvírætt eru til bóta, svo sem hækkun lána, lenging lánstíma, að lán verði afborgunarlaus fyrstu tvö árin, aukning á föstum tekjulíðum, sbr. 2. tl. 9. gr., og fljótari afgreiðsla á lánum til þeirra sem eru að eignast sína fyrstu íbúð. Slíkum lagfæringum og nýjungum ber að fagna.

Í frumvarpinu felast einnig mjög alvarlegar breytingar til hins verra á ákvæðum um Byggingarsjóð verkamanna og er þeim eindregið mótmælt, en þær eru:

Eigin framlag þeirra sem kaupa nýjar íbúðir í verkamannabústöðum er hækkað um helming. Í stað 90% láns, sem veitt er skv. núgildandi lögum, skal koma 80% lán. Enginn vafi er á að þetta ákvæði veldur því að mjög stór hópur lágtekjufólks ræður alls ekki við að eignast nýja íbúð í verkamannabústöðum og tapar þannig eina hugsanlega möguleikanum á að eignast viðunandi húsnæði. Heimildarákvæðið um hækkun lánshlutfallsins í 90% er sáralítils virði og sýnist aðeins eiga að gilda í algerum undantekningartilvikum.

Ákvörðun um vexti verður færð til ríkisstjórnar og Seðlabanka í stað þess að vera bundin í lögum. Þessi breyting bendir ótvírætt til þess að stefnt sé að hækkun vaxtanna með þeim afleiðingum að greiðslubyrði lánanna mun stórlega aukast og verður í mörgum tilfellum a. m. k. 30—50% af dagvinnutekjum lágláunafólks.

Í frumvarpinu virðast veittar heimildir til að lána húsnæðissamvinnufélögum og fleiri aðilum sem byggja leiguíbúðir. Þessi heimild væri fagnaðarefni ef séð yrði fyrir fjármunum til þessara lána. Samkvæmt frumvarpinu er Byggingarsjóði verkamanna ætlað að veita lán í þessu skyni án þess að honum séu fengnar nokkrar viðbótartekjur.

Alþýðusambandið telur því að heimildarákvæði þetta sé gagnslaust fyrir húsnæðissamvinnufélögin og hættuleg fyrir verkamannabústaðakerfið eins og í pottinn er búíð.

A. S. Í. telur að tryggja verði að Byggingarsjóður verkamanna geti staðið við þær skuldbindingar sem honum eru ætlaðar með núgildandi lögum og að séð verði fyrir fjármagni til að lána húsnæðissamvinnufélögum og fleirum sem byggja vilja leigu- eða kaupleiguíbúðir.

Þá er alvarlega varað við þeim breytingum sem gert er ráð fyrir í frumvarpinu um lán til kaupa á notuðum íbúðum. Nái þessi breyting fram að ganga er augljóst að verulega mun draga úr kaupum á notuðum íbúðum sem sannarlega væri veruleg afturför.

A. S. Í. lýsir sig andvígt niðurfellingu forkaupsréttar á þeim íbúðum í verkamanna-bústaðakerfinu sem hafa verið samfelld í eigu sama eiganda í 30 ár. Árlegar umsóknir um íbúðir í verkamannabústöðum eru margfalt fleiri en þær íbúðir sem koma til ráðstöfunar. Þar af leiðir að fjöldi efnalítils fólks, sem ekki hefur möguleika á að leysa sín húsnæðisvandamál nema í gegnum verkamannabústaðina, hefur ekki fengið neina lausn sinna mála. Á meðan svo er leggst A. S. Í. gegn því að íbúðum sé fækkað í kerfinu með þessum hætti.

Einnig skal á það minnt að innheimta á skyldusparnaði ungmenna er afar léleg og í því sambandi bent á að eðlilegt gæti verið að skyldusparnaðurinn væri innheimtur af verkalýðsfélögunum með öðrum gjöldum, svo sem lífeyrissjóðsiðgjöldum, sem þau sjá um innheimtu á fyrir sína félagsmenn.“

## Fylgiskjal II.

### **Alþýðubandalagið í Reykjavík:**

#### **TILLÖGUR TIL ÚRBÓTA Í HÚSNÆÐISMÁLUM.**

**(Unnið af starfshópi ABR haustið 1983: Einar Matthíasson hópstjóri, Auður Styrkárstöttir, Ingi Valur Jóhannsson og Sigurður Einarsson.)**

### **Inngangur.**

Þar eð umræður um húsnæðismálin hafa verið mjög ofarlega á baugi undanfarið, og jafnvel leitt til aðgerða eins og kunnugt er, þótti rétt að skipaður yrði starfshópur á vegum Alþýðubandalagsins í Reykjavík þar sem fjallað yrði um húsnæðismálin í sem víðastri merkingu, og er þá átt við ekki einungis það er snýr að íbúum höfuðborgarsvæðisins heldur að landsmönnum öllum.

Sem flokkur félagslegra úrlausna, sem Alþýðubandalagið telst vera, mótuðust þær umræður, er áttu sér stað innan hópsins, að sjálfsgöðu í þá átt að leita úrræða er komi alþýðu manna, og þá sérstaklega hinum verr settu í þjóðfélaginu, til góða, svo sem láglanafólki, öldruðum og öryrkjum auk námsmanna og ungu fólki sem er að hefja búskap. Þar sem mjög mörg atriði komu inn í umræðurnar og af mörgu var að taka þótti rétt að takmarka tillögur hópsins við þrjá meginþætti, þ. e.: félagslegt framtak í húsnæðismálum, endurskipun fjármögnunar og lánamála og fasteignamarkaðinn sem ekki hvað sist þarf endurskoðunar við. Það er von þeirra er að þessu hafa starfað að flokksfélagar taki þessar tillögur hópsins til umræðu og fjalli um þær fordómalaust og reyni að koma þeim á framfæri við sem flesta en með því teljum við að markmiðum, sem byggjast á félagslegum lausnum, verði best náð.

### **Áhersluatriði.**

Húsnæðishópur Alþýðubandalagsins í Reykjavík telur að við stefnumörkun flokksins í húsnæðismálum beri einkum að leggja áherslu á neðangreind atriði:

1. Húsnæði er **félagslegt réttindamál** á borð við t. d. menntun og heilbrigðisþjónustu. Höfuðatriði félagslegrar húsnæðisstefnu er að skipting húsnæðis milli þegna landsins miðist sem mest við þarfir þeirra en fari ekki eingöngu eftir kaupmætti.
2. Markmið húsnæðislánakerfisins skal vera að ná sem mestum **jöfnuði** milli landsmanna varðandi húsrými og húsnæðiskostnað en hvoru tveggja er nú mjög misskipt milli þjóðfélagshópa og kynslóða. Val skal vera um eignarhaldsform, þannig að allir geti komist í öruggt húsnæði.
3. Stefna ber að því að húsbýggingar miðist mest við **þarfir** þegnanna, en nú og á næstu árum mun þörfin verða mest fyrir litlar íbúðir. Skipulag íbúðahverfa taki mið af þörfum ólíkra þjóðfélags- og aldurshópa, þannig að ekki komi til einangrunar hópa í mismunandi hverfum eins og nú stefnir í.

4. Leggja ber áherslu á **félagsleg íbúðarform**. Þar má nefna verkamannabústaði, byggingu leiguíbúða (á almennum markaði, á vegum sveitarfélaga, félagasamtaka eða sjálfs-eignarstofnana), námsmannaíbúðir, byggingarsamvinnufélög, húsnæðissamvinnufélög, íbúðir fyrir aldraða og fatlaða.
5. **Húsnæðislánamarkaðurinn** verði samræmdur þannig að fjármagn til húsnæðis verði betur nýtt en nú er. Húsnæðislánin þurfa að stórhækka.
6. Efla skal **sparnað** í þágu húsnæðislánakerfisins. Í stað núverandi skyldusparnaðar ungmenna 16—26 ára komi 8% sparnaður 18—24 ára ungmenna og felldar niður allar undanþágur. Einnig verði komið á fót almennum og tímabundnum sparnaði vegna fjármögnunar íbúðakerfisins.
7. **Fasteignamarkaðurinn** verði tekinn til endurskoðunar með það fyrir augum að hann verði betur fær um að sinna hlutverki sínu en nú er. Ákveðnari reglur verði settar um starfsemi fasteignasala sem auki skyldur þeirra og geri þær ábyrgari.
8. **Útborgun** í eldri íbúðum verði **lækkuð** í 30—40 prósent og eftirstöðvar lána greiddar á löngum tíma. Réttlætanlegt er að grípa til þvingandi opinberra aðgerða í þessum tilgangi, svo sem með hertum reglum útlána úr Byggingarsjóði ríkisins þannig að lán verði ekki veitt nema útborgun íbúðar sé sannanlega 30—40 prósent af heildarverði. Benda má á að vegna hinnar háu útborgunar og skamma lánstíma, sem hér gildir nú, er þörf kaupenda fyrir opinbert lánsfjármagn miklu meira en eðlilegt er. Á yfirstandandi ári myndi t. d. lækkun útborgunar úr 75 prósentum í 50 prósent jafngilda 800 milljón króna opinberu láni til kaupenda.
9. Tekin verði upp **ráðgjöf** í fjármálum er tengjast húsnæðis kaupum t. d. á vegum Húsnæðisstofnunar og bankanna.
10. Komandi verði til móts við **vanda fólks í dreifbýli** þegar það vegna veikinda eða sveiflna í atvinnulífi verður fyrir verulegum eignamissi við búferlaflutninga.

#### **Þættir til grundvallar í stefnumótun.**

Húsnæðishópur ABR telur að stefna í húsnæðismálum eigi að grundvallast á því að húsnæði sé félagslegt réttindamál á borð við t. d. menntun og heilbrigðisþjónustu. Markmið húsnæðislánakerfisins skal vera að ná sem mestum jöfnuði milli landsmanna varðandi húsrými og húsnæðiskostnað. Höfuðatriði félagslegar húsnæðisstefnu er að skipting húsnæðis milli þegnanna miðist sem mest við þarfir þeirra, en fari ekki eingöngu eftir kaupmætti fólks á markaðnum. Bæði húsrými og húsnæðiskostnaði er nú mjög misskipt milli þjóðfélagshópa og kynslóða. Láglaunafólk og hópar á borð við einstæðar mæður, ungt fólk, öryrkja og aldraða eru mjög afskipt á húsnæðismarkaðnum.

Núverandi ástand í húsnæðismálum bitnar án vafa harðast á börnunum. Fólk þarf að basla við að sinna einni af frumbörfum sínum — húsnæðisþörfinni — á sama tíma og fjölskyldan stækkar og ekki er önnur lausn á þeim málum nú en báðir foreldrar vinni utan heimilis og þá oft á tíðum mikla vinnu af beggja hálfu. Börn þurfa mestrar umhyggju og umönnunar við fyrstu æviárin, en foreldrar eru flestir sviptir möguleikum til að veita þessa umönnun sem ætti þó að vera réttur bæði barna og foreldra. Þótt uppbygging dagvistarstofnana sé tvímælalaust börnum og konum í hag getur það vart verið stefna samfélagsins að konur eignist börn til þess að sjá um að ekki verði auð pláss á þeim stofnunum. Núverandi ástand virðist þó benda í þá átt.

Verst bitnar ástandið á láglaunafólki og einstæðum mæðrum og börnum þeirra. Hlutskipti meginþorra þessara barna er flækingur milli borgarhverfa í misgóðum leiguíbúðum sem skapar óhjákvæmilega rötleysi og öryggisleysi með börnunum. Verkamannabústaðakerfið hefur veitt hluta þessa stóra hóps úrlausn, en því miður eru hinir fleiri sem hafa í engin hús að venda. Þeirra hlutskipti í lífinu er þrotlaus vinna, ótryggt húsnæði, lítið sem

ekkert fjölskyldulíf og sífellt öryggisleysi vegna afkomu og ekki síst húsnæðismála. Afkoma þessa stóra hóps Íslendinga hlýtur að vera áhyggjuefni allra er íhuga vilja samfélagsmál. Þessa afkomu mætti stórbæta með úrbótum í húsnæðismálum.

Konur hafa löngum haft orð á því að þær ættu að geta valið milli þess að sinna heimili og vinna utan heimilis — jafnvel að sameina mætti hvort tveggja með góðu móti. Fæstum konum stendur slíkt val til boða; konur verða að vinna utan heimilis og eiga húsnæðismálin þar drjúgan hlut að máli. Að loknum löngum vinnudegi utan heimilis taka barnauppleidi og heimilisstörf við, en ýmsar kannanir sýna að íslenskar konur gegna flestum heimilisstörfum nær einar á sínum heimilum. Jafnþrotlaus vinna slítur konum langt um aldur fram en slíkt hefur aldrei verið talinn álitsauki í nokkru samfélagi, a. m. k. ekki þeim er síðuð vilja kallast. Innanhúsmál sín verða konur að leysa á eigin spýtur en samfélagið getur og ber raunar skylda til að koma til móts við samfélagsþarfir kvenna með því t. d. að koma sæmilegu skikki á húsnæðismálin og fjármögnun þeirra.

Skipulag borga og bæja þarf að taka meira mið af þörfum kvenna, barna, aldraðra og fatlaðra en þau hafa fram til þessa gert. Þetta eru þeir hópar sem hvað mest eru háðir nánasta umhverfi en einnig þeir hópar sem minnst áhrif hafa haft á skipulagsmál. Við uppbyggingu hverfa ber að hafa alla hópa þjóðfélagsins í huga og stefna að því að uppbygging hverfanna verði sem jöfnust og félagsleg þjónusta sé til staðar um leið og fyrstu íbúarnir flytjast í hverfin.

Nauðsynlegt er að vekja athygli á því mikla öryggisleysi sem húseigendur í dreifbýli eiga við að búa. Byggingarkostnaður húsnæðis þeirra er ekki umtalsvert lægri en á höfuðborgarsvæðinu, en söluverð þess hins vegar miklu lægra. Ekki er óalgengt að söluverð sé 45—65 prósent af byggingarkostnaði og enn lægra í mörgum litlum þéttbýlisstöðum og til sveita. Þá má geta þess að fólk sem þarf að flytjast búferlum af atvinnuástæðum tapar oft miklum hluta eigna sinna. Sama er oft uppi á teningnum þegar snögg veikindi eða aðrar óhjákvæmilegar flutningsástæður koma upp. Lagt er til að leitað verði ráða við vanda fólks í dreifbýli þegar það vegna veikinda eða sveiflna í atvinnulífi verður fyrir verulegum eignamissi við búferlaflutninga.

Tryggja þarf öllum húsnæðisöryggi á eðlilegum kjörum óháð búsetu og því hvort fólk vill kaupa, leigja eða byggja. Í þessu skyni þarf að:

- **auka félagslegt framtak í húsnæðismálum;**
- **endurskipuleggja húsnæðislánakerfið;**
- **endurskoða lög um fasteignasölur og breyta viðskiptaháttum á fasteignamarkaðnum.**

#### **Félagslegt framtak í húsnæðismálum.**

Til að ná fram jöfnuði í húsnæðismálum þarf að auka félagslegt framtak en með því er unnt að ná fram meiri hagkvæmni í framkvæmdum og betri nýtingu fjármagns. Langt er síðan menn komu auga á að einungis með þessum hætti mætti leysa eina af frumþörfum mannsins sem húsnæði telst vera og tryggja sómasamlegt húsnæði og þar með öryggi með því að stofna til hópsamvinnu við aðra er voru í svipaðri aðstöðu. Síðan hefur þessi hópsamvinna þróast yfir í formleg almannasamtök sem hafa haft forgöngu um að byggja íbúðarhúsnæði fyrir félagsmenn sína og oftast en ekki hafa slík samtök verið í beinum tengslum við verkalýðsfélög eða starfshópa á vinnustöðum. Nú kallast þessi samtök byggingarsamvinnufélög, húsnæðissamvinnufélög eða verkamannabústaðir. Fullyrða má að hefði slíkra félaga ekki notið við hefði ekki verið hægt að útvega öllum þeim fjölmörgu launamönnum, er í dag búa í slíkum íbúðum, sómasamlegt húsnæði.

Öll hafa þessi félög það sameiginlegt að húsnæðið er selt félagsmönnum á kostnaðarverði. Slíkar framkvæmdir hljóta að vera þjóðhagslega hagkvæmar og ætti því að veita þeim meiri fyrirgreiðslu varðandi lán og lóðir heldur en hinum sem hafa húsnæðismál að

gróðavegi. Sumar ríkisstjórnir og sveitarfélög hafa hins vegar lagt stein í götu þessara aðila til að hefta framgang þeirra. Á næstu árum mun stór hópur ungs fólks koma á húsnæðismarkaðinn og á sama tíma hefur vaknað áhugi hjá eldra fólki að huga að þægilegu húsnæði í ellinni og minnka við sig. Almennt er viðurkennt að mikil þörf sé á litlum íbúðum á næstu árum. Með þeirri efnahagsstefnu, sem fylgt er í dag, er nánast ófært að leysa þessa þörf nema með félagslegu átaki.

Hingað til hafa byggingasamvinnufélög og verkamannabústaðir reynt að leysa þarfir þessara hópa, en þó hver í sínu lagi, og hefur eftirspurnin yfirleitt verið miklu meiri en framboðið á íbúðum. Þrátt fyrir þetta hefur þessum aðilum ekki verið séð fyrir nægum lóðum til að geta haldið uppi eðlilegri og samhangandi starfsemi. Þetta hefur leitt til mikillar óhagkvæmni í fjárfestingum og minni nýtingar á tækjum og þekkingu en eðlilegt getur talist.

Þrátt fyrir mikla þörf munu Verkamannabústaðir í Reykjavík hefja framkvæmdir á aðeins 200 íbúðum á þessu ári og hinu hæsta. Fjórir til fimm umsækjendur eru um hverja íbúð sem bendir til að byggja þurfi a. m. k. þúsund slíkar íbúðir á ári hverju. Hluttur byggingasamvinnufélaga hefur verið heldur meiri, einkum á árunum 1968—78, en á allra síðustu árum hefur hluttur þeirra farið minnkandi og þó sérstaklega s. l. 2 ár. Stefna borgaryfirvalda í Reykjavík hefur leitt til meiri samdráttar í byggingu fjölbýlishúsa sem kemur sérstaklega niður á félagslegum samtökum er standa í framkvæmdum fyrir þá sem eru að eignast sitt fyrsta húsnæði. Þessi „kreppa“ byggingasamvinnufélaganna hefur þó leitt af sér þann jákvæða hugsunarhátt að þau hafa reynt að ná saman, m. a. með því að stofna til samtaka byggingasamvinnufélaga og ber að styðja allar tilraunir í þá átt.

Bent hefur verið á aðra leið í átt að sama marki en það er stofnun húsnæðissamvinnufélags. Slík félög eru vel þekkt í öðrum löndum, m. a. á Norðurlöndunum, og þar hafa þau haft forgöngu um byggingu íbúðarhúsnæðis sem félagsmenn eiga og reka í sameiningu. Félögin eru öllum opin gegn greiðslu félagsgjalds og er þátttaka í byggingaráfanga háð ákveðnu stofnframlagi sem veitir rétt til búsetu. Þessi réttur er til ótímabundinna afnota af því húsnæði sem viðkomandi hefur fengið með greiðslu síns stofnframlags. Þetta húsnæðissamvinnuform gerir fólki kleift að komast í húsnæði á mjög viðráðanlegum kjörum. Tilurð húsnæðissamvinnufélaga léttir þrýstingi af leigumarkaðnum og opinbert fjármagn til byggingarframkvæmda helst til frambúðar innan hins félagslega húsnæðiskerfis. Ekki er verið að fjármagna sömu íbúðina 3—4 sinnum eins og á hinum frjálsa sölumarkaði. Hér er um ótvíræðan kost að ræða og þjóðfélagslegan hag og eykur jafnframt nýtingu þess fjármagns er hið opinbera veitir til húsnæðismála.

Aðeins með því að styðja við bakið á félagslegum íbúðaframkvæmdum verður unnt að leysa þann hnút sem húsnæðismálin eru nú komin í og markaðskerfið hefur hingað til átt að leysa en hefur aðeins haft í för með sér skipulagsleysi í fjárfestingum, mikið öryggisleysi og ómælda vinnu húsnæðisbyggjenda og -kaupenda og mikið félagslegt ranglæti.

Til að ná sem best fram kostum hins félagslega íbúðaforms er lagt til:

- að komið verði á betri samvinnu milli hinna einstöku aðila svo sem byggingasamvinnufélaga, verkamannabústaða, húsnæðissamvinnufélaga og Húsnæðisstofnunar til að samræma og auka nýtingu á reynslu, tækjakosti og fjármagni;
- að beina tilmælum til sveitarfélaga að auka lóðaúthlutanir til aðila með félagslegar framkvæmdir, þannig að stöðugt verði nægjanlegt framboð af lóðum og framkvæmdir falli því ekki niður um lengri eða skemmri tíma;
- að auka þátttöku væntanlegra byggjenda og kaupenda í skipulagningu íbúðahverfa, þannig að fleiri fái íbúð við hæfi og móti um leið það umhverfi sem þeir eiga að búa í og búa við og skapi jafnframt nánari tengsl.

### **Endurskoðun lánakerfis.**

Lánsfjármögnun íbúða er nú dreifð á margar hendur og möguleikar fólks til fjárúttegunar afar mismunandi. Lánsfé er sótt til Húsnæðisstofnunar, lífeyrissjóða og banka. Þessi skipan mála hefur marga ókosti í för með sér. Erfitt er að sjá fyrir heildarfjárúttegun eða tryggja nægilegt fjármagn áður en kaup eru gerð eða byggingarframkvæmdir hefjast. Dreifing lánamarkaðarins kemur í veg fyrir að hægt sé að nota lánveitingar til að knýja fram meiri hagkvæmni í byggingum og lægri húsnæðiskostnað. Enn fremur er erfitt að koma við eftirliti með fjárfestingum í íbúðarbyggingum. Þetta síðarnefnda ber að gaumgæfa sérstaklega þegar haft er í huga að s. l. ár hefur stærð nýbygginga aukist verulega. Eðlilegt hlýtur að teljast að lánakerfið verði ekki notað til bygginga óhófsíbúða.

Núverandi kerfi mismunar landsmönnum mjög. Möguleikar á bankalánum eru háðar samböndum eða harðfylgi við bankastjóra. Yfir 90 lífeyrissjóðir eru starfandi í landinu og veita þeir sjóðfélögum veðlán til húsnæðisöflunar en lánsfjárhæðir og kjör eru mjög mismunandi eftir sjóðum. Í þessu sambandi má einnig nefna að algengt er að foreldrar nýti lánsrétt fyrir börn sín þannig að sumir eiga kost á allt að 2—3 lífeyrissjóðslánum en aðrir fá eitt eða jafnvel ekkert (námsfólk og heimavinnandi húsmæður). Flest bendir til þess að samræming lífeyriskerfisins yrði mjög til hagsbóta og þá helst fyrir alþýðheimili landsins. Ef komið yrði á fót sameiginlegum lífeyrissjóði allra landsmanna mætti ná meiri jöfnuði í fjármögnun íbúða.

Brýn nauðsyn er á að þátttaka lánaaðila í fjármögnun íbúða verði samræmd. Samræmd og endurskoðuð skipan húsnæðislána gæti sem best orðið með þeim hætti að Húsnæðisstofnun ríkisins yrði einhvers konar húsnæðislánasjóður og tæki yfir starfsemi veðdeildar Landsbanka Íslands. Nýskipan húsnæðislánakerfisins með virkri tengingu lífeyrissjóðakerfisins og lánastarfsemi hins opinbera ásamt almennum sparnaði í sameiginlegum húsnæðislánasjóði gæfi möguleika á öflugri heildarstjórnun húsnæðismála og meiri jöfnuði meðal landsmanna.

Hlutur innlánsstofnana í þessu samræmda kerfi gæti verið að annast meginhluta fjármögnunar meðan á framkvæmdum stendur — er íbúð eða stærri framkvæmdir eru samþykktar lánshæfar hjá húsnæðislánasjóðnum verði greið leið að framkvæmdafé hjá innlánsstofnunum skv. föstum reglum eða samningum.

Þátttaka lífeyrissjóða, eða öllu heldur lífeyrissjóðs landsmanna, í sameiginlegri fjármögnun húsnæðismála á vegum húsnæðislánasjóðsins gæti verið á þann hátt að vextir hjá húsnæðislánasjóðnum yrðu lægri en nú tíðkast hjá sjóðunum. Vextina má lækka án þess að útgjöld ríkisins aukist verulega með því að fella niður hina óbeinu niðurgreiðslu á húsnæðiskostnaði sem felst í skattaafslætti vegna vaxtagreiðslna. Þar sem hið opinbera aðstoðar við húsnæðisöflun með skattaafslætti dreifist aðstoðin mjög ójafnt meðal þegna; þannig hefur t. d. komið í ljós í Finnlandi og Svíþjóð að þessi aðstoð hefur farið ríflegast til hátekjufólks. Þetta hefur einnig leitt til mismunar milli leigjenda og eigenda varðandi húsnæðiskostnað.

Meginþættir þess nýja fyrirkomulags, sem húsnæðishópur ABR telur rétt að tekið verði upp, eru þessir:

Húsnæðislánakerfið verður tengt saman í forsjá húsnæðislánasjóðs. Sameiginlegur lífeyrissjóður allra landsmanna veitir stærstum hluta ráðstöfunarfjár farveg til sjóðfélaga fyrir milligöngu húsnæðislánasjóðsins. Til jöfnunar á húsnæðiskostnaði verða vextir húsnæðislánasjóðsins greiddir niður en í þess stað hætt að veita skattaafslátt vegna húsnæðisöflunar sem mest kemur hátekjufólki til góða nú. Mikilvægt er að efla sparnað í þágu húsnæðislánakerfisins. Núverandi skipan skyldusparnaðar ungmenna er um margt óhentug því að lítill hluti árlegrar innheimtu er geymdur til lengri tíma. Lagt er til að fyrirkomulaginu verði breytt þannig að skyldusparnaður verði bundinn við t. d. 8 prósent



launa í stað 15 prósent og sparnaðartímabilið miðað við t. d. 18—24 ára ungmenni. Engar undanþágur verði veittar. Hvatt verði til viðbótarsparnaðar skyldusparenda með t. d. hærri lánnum sem umbun. Þá er einnig lagt til að komið verði á fót almennum og tímabundnum skyldusparnaði vegna fjármögnunar íbúða.

#### **Fasteignamarkaðurinn.**

Það fyrirkomulag, sem verið hefur á sölu fasteigna hér á landi, hefur reynst illa. Fullyrða má að vanþróaður fasteignamarkaður sé eitthvert mesta vandamál þeirra sem eru að leita sér að íbúð til leigu eða kaups. Fasteignasalar hafa ekki reynst þess megnugir að viðhalda heilbrigðum viðskiptakjörum á fasteignamarkaði hérlandis. Mismunur þeirra greiðslukjara, sem boðin eru hér á landi og í öðrum löndum, er með ólíkindum. Íbúðarkaupandi á Íslandi þarf að hafa 400—600 prósentum meira fé handbært til að geta keypt íbúð heldur en kaupandi í nágrannalöndum okkar. Fasteignasalar eru nánast ábyrgðarlausir og hafa litlar skyldur gagnvart umbjóðendum sínum. Fólk, sem hlunnfarið er í viðskiptum á fasteignamarkaði, á sjaldnast möguleika á að leita réttar síns gagnvart fasteignasólum ef þær eiga í hlut.

Til merkis um þýðingu fasteignamarkaðarins má nefna að helmingi fleiri íbúðir eru seldar á frjálsum markaði hér á landi ár hvert en byggðar eru og þetta hlutfall mun vera vaxandi.

Það sem stefna ber að í þessum málaflokki er eftirfarandi:

- Ákveðnar reglur verði settar um starfsemi fasteignasala sem auki skyldur þeirra og geri þær ábyrgari fyrir gerðum sínum (t. d. með því að skylda þær til að kaupa ábyrgðartryggingu).
- Opinberum aðila verði gert að fylgjast með starfsaðferðum fasteignasala og gefa út reglur um þær.
- Lögð verði áhersla á að beina viðskiptavenjum á fasteignamarkaði inn á það sem eðlilegt má teljast fyrir svo stórar eignir. Útborgun verði lækkuð í t. d. 30—40 prósent og eftirstöðvar lána greiddar á það löngum tíma að greiðslubyrði verði eðlileg. Þessu markmiði sé fyrst og fremst náð með því að auka það lán sem seljandi eignar veitir og veita það til lengri tíma.
- Réttlætandi er að grípa til þvingandi opinberra aðgerða í þessum tilgangi, svo sem með hertum reglum á úthlutun lána úr Byggingarsjóði ríkisins til eldra húsnæðis, þannig að lán verði ekki veitt nema útborgun íbúðar sé sannanlega 30—40 prósent af heildarverði. Í þessu sambandi má taka fram að telja verður að þeim eigendum fasteigna, sem keyptu þær á óverðtrygðum verðbólgukjörum með neikvæðum vöxtum, beri siðferðileg skylda til að lána því unga fólki sem nú þarf að greiða fullt verð fyrir sínar íbúðir.
- Benda má á að vegna hinnar háu útborgunar og hins skamma lánstíma sem gildir hér nú er þörf kaupenda fyrir opinbert lánsfjármagn miklu meira en eðlilegt er. Á yfirstandandi ári myndi lækkun útborgunar úr 75 prósentum í 50 prósent jafngilda 800 milljón króna opinberu láni til kaupenda.

#### **Núverandi ástand — Hvert stefnir?**

Á árabílinu 1966—1970 var meðalstærð íbúða í byggingu 433 rúmmetrar. Árið 1981 var meðalstærðin 540 rúmmetrar.

Árið 1975 var tæplega helmingur allra íbúða í Reykjavík fjögurra herbergja eða stærri. Nú eru 27,1 prósent íbúða í Reykjavík fimm herbergja og stærri.

Mikið og veglega hefur verið byggt hér á landi á undanförunum árum.

Athuganir sýna hins vegar að nýting á húsrými er mjög léleg. Flest bendir til þess að á næstu árum þurfi að leggja áherslu á byggingu minni íbúða. Helstu skýringarþættir eru þessir:

**Meðalstærð fjölskylduheimila** hefur farið minnkandi undanfarin ár. Nefna má sem dæmi að árið 1964 var meðalstærð fjölskylduheimila í Reykjavík 3,4 einstaklingar en **2,9** árið 1982.

**Hjónavígslum** hefur farið fækkandi allt frá árinu 1974.

**Tíðni lögskilnaða** hefur aukist um 125 prósent frá 1961 til 1981. Árið 1965 voru einstæðar mæður í Reykjavík með börn undir 16 ára aldri 15,4 prósent barnafjölskyldna í borginni. Árið 1982 voru þær **21,9** prósent barnafjölskyldnanna.

**Hlutfall einhleypinga** meðal landsmanna er stöðugt að vaxa. Í Reykjavík hefur þetta hlutfall vaxið úr tæpum 15 prósentum allra heimila í rúm **37** prósent árið 1982.

**Stærstu árgangar** á Íslandi síðan byggð hófst er fólk fætt í kringum 1960 (1957—1963). Þetta fólk er nú 19—26 ára gamalt og á í ríkum mæli eftir að berast inn á húsnæðismarkaðinn.

**Öldruðu fólki** sem hlutfall af landsmönnum hefur mjög fjölgað. Margt af því býr í stóru húsnæði og vill gjarnan minnka við sig. Slíkt er hins vegar nánast ókleift innan núverandi kerfis þar sem þjónustu skortir víðast.

### Fylgiskjal III.

#### Úr frv. til laga um ráðstafanir í efnahagsmálum lagt fram í ríkisstjórn sumarið 1982.

##### 13. gr.

Ríkisstjórnin ákveður þann hluta arðs Seðlabankans sem skilað skal í ríkissjóð. Arðinum skal varið til framleiðni uppbyggingar í atvinnuvegunum eða til Byggingarsjóðs ríkisins.

##### 14. gr.

Ríkisstjórninni er heimilt að ákveða að bankarnir veiti allt að 100 millj. kr. til að lengja lán húsbýggjenda á þessu ári, 1982, með svipuðum aðferðum og beitt var 1981.

##### 15. gr.

Á árinu 1983 skulu einstaklingar og lögaðilar sem skattskyldir eru samkvæmt 1. og 2. gr. l. nr. 75/1981, um tekju- og eignarskatt, leggja fé til hliðar sem varið skal til þess að hækka lán þeirra í Byggingarsjóði ríkisins sem byggja og kaupa í fyrsta sinn. Lánin skulu tvöfölduð að verðgildi. Sparnaður samkvæmt þessari grein skal varðveittur í ríkissjóði sem endurlánar spariféð Byggingarsjóði ríkisins. Skylda til sparnaðar nær þó ekki til einstaklinga sem náð hafa 67 ára aldri 1. janúar 1983.

Skyldusparnaður nemur 10% á þann tekjuskattsstofn sem lendir í hæsta skattþrepi eins og það verður á árinu 1983 samkvæmt l. nr. 75/1981, um tekju- og eignarskatt, þó þannig að miða má skyldusparnað við lægri tekjuskattsstofn ef veittur er jafnhár afsláttur á móti samkvæmt nánari ákvæðum í reglugerð. Jafnframt skal veita afslátt fyrir hvert barn sem er á framfæri manna samkvæmt nánari ákvæðum í reglugerð.

Híð sparaða fé skal bundið á reikningi hjá ríkissjóði á nafni þess er sparar til 1. febrúar 1988 með 1% vöxtum og verðbótum á höfuðstól í hlutfalli við þá hækkun sem kann að verða á lánskjaravísitölu frá 1. nóvember 1983. Sé skyldusparnaður ekki greiddur að fullu fyrir 1. febrúar 1984 reiknast verðbætur aðeins frá 1. janúar næsta ár á eftir fullnaðarskilum.

## Fylgiskjal IV.

### ÚR NOKKRUM UMSÖGNUM.

#### 1. Markmið laganna.

*Búseti:*

Við 1. gr. frumvarpsins:

Í stað orðanna „til þess að auka möguleika launafólks til að eignast húsnæði“ í síðustu málsgrein 1. gr. frumvarpsins komi: „til þess að auka möguleika fólks að geta búið í öruggu húsnæði“.

*Félagsstofnun stúdenta:*

1. gr. Frumvarpið gerir ráð fyrir lánum til þeirra einstaklinga sem eru að kaupa húsnæði, svo og til aðila sem byggja húsnæði til leigu, því teljum við það vera í anda frumvarpsins að breyta orðalagi í síðari málsgrein 1. gr. og skilgreina tilgang laganna þannig að hann væri að auka möguleika fólks til að **komast í öruggt húsnæði** í stað orðalagsins **að eignast húsnæði**.

#### 2. Byggingasjóður ríkisins.

*Verkamannasambandið:*

V. M. S. Í. telur að ýmsar breytingar sem frumvarpið gerir ráð fyrir á þessum kafla gildandi laga séu til bóta, á þetta einkum við um hækkun lána og lengingu lánstíma, þó að æskilegt hefði verið — og reyndar nauðsynlegt við núverandi aðstæður — að gengið væri lengra í þessum efnum þar sem, þrátt fyrir ráðgerða hækkun, lánahlutfall verður aðeins 30% af byggingarkostnaði meðalíbúðar. Í þessu sambandi skal þó á það bent að fjármögnun B. R. er skv. frv. reist á ótraustum grunni þar sem telja má ósennilegt miðað við núverandi aðstæður að Atvinnuleysistryggingasjóður verði í stakk búinn til skuldabréfakaupa af B. R. og með vaxandi greiðslubyrði lífeyrissjóðanna þrengjast mjög möguleikar þeirra til bréfakaupa. Þá verður og að telja eðlilegt að lífeyrissjóðirnir beini því fjármagni, sem þeir geta varið til bréfakaupa, öðru fremur til Byggingarsjóðs verkamanna.

*Samband almennra lífeyrissjóða:*

SAL tekur ekki efnislega afstöðu til einstakra greina frumvarpsins enda er ekki fjallað að marki um lífeyrissjóðina í frumvarpsgreininum.

Hins vegar tekur SAL undir þá skoðun, sem fram kemur í greinargerð frumvarpsins að stefnt verði að því að íbúðarlánasjóðirnir styðjist í minna mæli en undanfarin ár við lántökur frá lífeyrissjóðunum.

Afborganir fjárfestingarlánasjóða af lánum frá lífeyrissjóðum vaxa hröðum skrefum á sama tíma sem heildarlántökur fjárfestingarlánasjóðanna hjá lífeyrissjóðum hafa aukist ár frá ári. Í árslok 1982 námu þessi lán alls 2986 m. kr. og hafði hlutdeild lífeyrissjóðanna aukist úr 5,8% í árslok 1971 í 43,8% í árslok 1982.

Í fjárfestingar- og lánsfjáráætlun ríkisstjórnarinnar fyrir árið 1984 er gert ráð fyrir því að ráðstöfunarfé lífeyrissjóðanna aukist einungis um 6,4% milli árána 1983 og 1984, en á sama tíma er gert ráð fyrir 35,8% aukningu á lífeyrisgreiðslum sjóðanna.

Ber því að undirstrika þá skoðun í greinargerð frumvarpsins að íbúðarlánasjóðirnir styðjist í minna mæli en verið hefur við lántökur frá lífeyrissjóðunum. Þá skal að lokum bent á að lánveitingar lífeyrissjóðanna til sjóðfélaga ganga að langmestu leyti til húsnæðismála.

### 3. Byggingarsjóður verkamanna og félagslegar íbúðir.

*Búseti:*

C. liður 33. gr. frumvarpsins orðist svo:

c) Leiguíbúðir sem byggðar eru eða keyptar af sveitarfélögum, stofnunum á þeirra vegum og/eða ríkisins eða af félagasamtökum, svo og búseturéttaríbúðir, sem byggðar eru eða keyptar af búseturéttarfélögum til ótímabundinna afnota félagsmanna samkvæmt X. kafla laga þessara.

Miðað við þær eindæma góðu undirtektir og þann mikla stuðning sem félag okkar hefur hlotið teljum við óhjákvæmilegt að hið háa Alþingi veiti búseturéttarforminu þá viðurkenningu að það sé sérstaklega nefnt í væntanlegri löggjöf, og þannig verði jafnframt tekin af öll tvímæli um rétt húsnæðissamvinnufélaga til lánaþyrirgreiðslu, sem geri þessa nýju von þúsunda alþýðufólks á höfuðborgarsvæðinu sem fyrst að veruleika.

### 4. Sérstök lagaákvæði um búseturétt:

*Búseti:*

Svo sem fram kom í tillögunni um orðalag c-liðar 33. gr. þá telur stjórn húsnæðissamvinnufélagsins Búseta að til þurfi að koma sérstakur kafla um búseturétt og búseturéttarfélög. Stjórnin er að láta semja á sínum vegum sérstakt frumvarp að slíkum sérkafla sem félagið mun skila af sér með umsögn sinni um tillögu til þingsályktunar um húsnæðissamvinnufélög (Sp. þskj. 116).

Helstu efnisatriði sérstaks kafla um búseturéttarfélög væru þessi:

- Markmið slíks félags sé að ráðstafa ótímabundið íbúðum til félagsmanna.
- Slíkur ráðstöfunarréttur sé bundinn við búseturéttarfélög.
- Félögin séu skyld að leggja fram fjárhagsáætlun og áætlun um byggingu/kaup á íbúðum. Áætlunina yrði að leggja fyrir húsnæðisyfirvöld sem vottuðu raunhæfni hennar.
- Ákvæði þyrftu að vera í þessum kafla laganna um eigendaskipti á búseturétti. Frjáls ráðstöfunarréttur félagsmanna getur boðið heim braski með búseturétt og því væri æskilegast að búseturéttarfélagið hefði í byrjun (t. d. fyrstu 10 árin) kaupskyldu en síðan forkaupsrétt á búseturétti þeirra félagsmanna sem endurselja rétt sinn. Ákvæði yrðu að vera um reglur (reglugerð sett?) um það hvernig félögin ráðstöfuðu búseturétti svo girt yrði fyrir geðþóttaákvæðanir og fyrirgreiðslupólitík.
- Búseturéttarfélög mætti ekki reka í gróðaskyni og yrði skattlagning þeirra í samræmi við það.
- Þessu til viðbótar þyrftu að vera í lögum ákvæði um réttarsamband félags og félagsmanns sem í eðli sínu líkist að nokkru réttarsambandi leigjanda og leigusala. Ákvæði þyrftu að vera um fyrirkomulag viðhalds og ábyrgð á því, ákvæði um viðurlög við samningsrofum, svo og um rétt búseturéttarhafa til þess að leigja íbúðina tímabundið þriðja aðila.

Í samþykktum húsnæðissamvinnufélagsins Búseta er auk þess að finna ýmis helstu ákvæði sem þurfa að vera í lagagreinum um búseturéttarfélög. Þar segir m. a.:

Markmið félagsins er að afla félagsmönnum góðs og hagkvæms húsnæðis og auka jöfnuð og sparnað í húsnæðismálum... Markmiði þessu hyggst félagið meðal annars ná með því að eignast og reka fasteignir sem látnar eru félagsmönnum í té, sem leiguhúsnæði með búseturétti... Búseturéttinn kaupa félagsmenn með ákveðnu framlagi sem er visst hlutfall af kostnaðarverði viðkomandi húsnæðis.... Félagið hefur forkaupsrétt að búseturétti félagsmanna... Kaupverð búseturéttar skal vera upphaflegt kostnaðarverð að viðbætti hækkun samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar á það verð, frá þeim degi er seljandi keypti búseturéttinn til söludags. Þá skal bæta við matsverði endurbóta á íbúðinni, en draga frá kostnað við að bæta úr göllum íbúðarinnar samkvæmt mati eða samkomulagi.

**5. 34. gr. frumvarpsins.**

*Búseti:*

Þessi grein fjallar um fjármögnun Byggingarsjóðs verkamanna. Stjórn Búseta telur það liggja í augum uppi, að núverandi fjármögnun hins félagslega byggingarsjóðs er allsendis ófullnægjandi.

Fram til þessa hefur sjóðnum fyrst og fremst verið ætlað það hlutverk að fjármagna byggingar eignaríbúða í verkamannabústöðum. Með því frumvarpi sem nú liggur fyrir bætast við tveir meiri háttar byggingaraðilar sem að því samþykktu munu öðlast rétt á lánveitingum úr sjóðnum, annars vegar Félagsstofnun stúdenta, sem hyggst hefja byggingu 50—100 íbúða á næstunni, og hins vegar húsnæðissamvinnufélagið Búseti.

Félagsmenn Búseta í Reykjavík eru nú, sem fyrr sagði, um 2500 talsins, og jafnvel þó að alls ekki allir þeirra þarfnist íbúðar í svipinn þá er ljóst að **lágmarksbyggingarþörf félagsins í fyrsta byggingaráfanga er 150—200 íbúðir.**

Af þessu má ljóst vera að ef ætlun Alþingis er sú að lánsheimildir til húsnæðissamvinnufélaga séu annað en dauður lagabókstafur þá er þörf stórkostlega aukins fjárstreymis til sjóðsins. Stjórn Búseta er reiðubúin til þess að leggja fram raunhæfar tillögur um fjáröflun í þessu skyni ef þess er óskað.

Það er skýr og ótvíræð stefna núgildandi húsnæðislöggjafar og fyrirliggjandi frumvarps að sem lágmark skuli þriðjungur allra íbúðabygginga í landinu vera á félagslegum grunni.

Þessu markmiði hefur enn ekki verið náð en þær undirtektir sem Búseti hefur fengið sýna ótvírætt að markið er síst of áætlað. Það er einnig augljóst að til að ná þessu marki er nauðsynlegt að veita aukið fjármagn til félagslegra íbúðabygginga.

Með tilkomu búseturéttaríbúða mun þetta aukna fjármagn fljótt skila sér. Búseturéttaríbúðir þarf aðeins að fjármagna einu sinni þar sem engin eigendaskipti verða samhliða mögulegum íbúaskiptum. Ekkert af upphaflegu fjármagni endar sem hagnaður eða þóknun milliliða. Þetta hefur í för með sér augljósan þjóðhagslegan sparnað. Engin ný lán þótt skipt sé um íbúð, ekkert fjármagnsrennsli til utanaðkomandi aðila, engan þarf að „kaupa út úr kerfinu“.

**6. 45. grein.**

*Stjórn verkamannabústaða í Rvík:*

Lagt er til að stjórnir verkamannabústaða ákveði sjálfar skiptingu heildarbyggingarkostnaðar á einstakar íbúðir, eins og gert var ráð fyrir í lögunum frá 1970, óháð sameignarhlutföllum, í fjölbýlishúsum, enda grundvallast þau ekki á kostnaðarhlutföllum.

Breyta þarf 3. málsgrein á þessa lund.

**7. 46. grein.**

*Húsnæðisstjórn:*

Lagt er til að við greinina bætist svohljóðandi setning:

Áður en réttur kaupanda fellur niður samkvæmt framansögðu skal sveitarstjórn eða félagsmálastofnun sveitarstjórnar tilkynnt um greiðslubrest framlags.

**8. 48. grein.**

*Húsnæðisstjórn:*

Spurning er hvort ekki sé rétt að setja orðið „má“ í stað „skal“ þar sem segir: „Einnig skal fella niður verðbætur . . .“ o.s. frv.

*Meistarasamband byggingamanna:*

Vér fögnum þeim breytingum sem fram koma í greininni, bæði hvað varðar heimild til veðsetningar og einnig um strangari reglur um útleigu íbúða.

**9. 49. grein.**

*Húsnæðisstjórn:*

Lagt er til að við setninguna: „Lánið má nema allt að 80% af kostnaðarverði staðalíbúðar, skv. 32. gr. þessara laga“, bætist svohljóðandi setning: „þó ekki hærrí fjárhæð en 80% af byggingarkostnaði þeirra framkvæmda sem í gangi eru“.

Um lækkingun lánshlutfalla úr 90% í 80% er fjallað sérstaklega í fylgiskjali með umsögninni.

*Stjórn verkamannabústaða í Rvík:*

Lagt er til að hámarkslánshlutfárhæð verði óbreytt þ. e. 90% en lækki ekki niður í 80% eins og gert er ráð fyrir í 1. mgr.

Til vara er lagt til að hámarkslánshlutfárhæð megi nema allt að 90% af söluverði íbúða enda fari það ekki yfir 80% af verði staðalíbúðar.

Þá er og lagt til að vextir af lánun Byggingarsjóðs verkamanna verði lögbundnir eins og áður en ekki háðir ákvörðun ríkisstjórnar hverju sinni.

*Samband byggingamanna:*

Auk þessa, sem að framan er talið er það álit Sambands byggingamanna, að því sé illa farið ef 90% lánshlutfall á ekki lengur að vera aðalatriði heldur, eins og segir í 49. gr. frumvarpsins: Heimilt er húsnæðismálastjórn að hækka lánshlutfallið í allt að 90% ef um er að ræða sérstaklega erfiðar fjölskyldu- og/eða fjárhagsástæður. Samkvæmt frumvarpinu er 80% lánshlutfall gert að aðalatriði en 90% lánshlutfall, eins og það er í núgildandi lögum, gert að aukaatriði. Þessu mótmælir Samband byggingamanna harðlega.

Vextir í núgildandi lögum eru ákveðnir 0,5% og lánið afborgunarlaust fyrsta árið. Í 49. gr. frumvarpsins er hins vegar gert ráð fyrir því að ríkisstjórnir, á hverjum tíma geti ákveðið vextina að fenginni umsögn Seðlabanka Íslands. Þennan hátt á ákvörðun vaxta telur Samband byggingamanna algjörlega óviðunandi fyrir lántaka Byggingarsjóðs verkamanna.

**10. 50. grein.**

*Samband byggingamanna:*

Lagt er til, að í stað orðanna: „byggðum skv. lögum þessum“, í 1. málsgrein komi: byggðum eftir gildistöku l. nr. 51/1980.

**11. 61. grein.**

*Búseti:*

61. gr. orðist svo:

Óheimilt er að breyta leiguíbúðum eða búseturéttaríbúðum sem byggðar eru samkvæmt lögum þessum í eiguíbúðir meðan að á þeim hvílir lán frá Byggingarsjóði verkamanna. Sala íbúðanna er heimil ef tryggt er að íbúðirnar verði áfram í útleigu og kaupandi hyggist ekki reka hið keypta húsnæði í hagnaðarskyni.

**12. Um Byggingarsjóð verkamanna.**

*Verkamannasambandið:*

V. M. S. Í. vill í upphafi minna á þá staðreynd að þessi kafli gildandi laga er í raun samningur verkalýðssamtakanna og stjórnvalda, byggður á yfirlýsingu ríkisstjórnar Ólafs Jóhannessonar frá 26. febrúar 1974, en sú yfirlýsing var ítrekuð af ríkisstjórn Geirs

Hallgrímssonar frá 1976 og fullnægt af ríkisstjórn Gunnars Thoroddsens með setningu laga nr. 51/1980. Með þeim lögum var sú stefna mörkuð að stórauka félagslegar íbúðabyggingar í formi verkamannabústaða og leiguíbúða sveitarfélaga og skyldi fjármögnun B. V. vera með þeim hætti að sjóðurinn gæti fjármagnað a. m. k. þriðja hluta af árlegri íbúðaðþörf landsmanna.

Það er eindregin skoðun V. M. S. Í. að öll frávik frá meginmarkmiðum gildandi laga séu brigður á gerðu samkomulagi ríkisvaldsins og verkalyðssamtakanna, samkomulagi sem staðfest var af Alþingi með setningu laga nr. 51/1980.

Það er skoðun V. M. S. Í. að ýmsar þeirra breytinga sem stefnt er að með frv. brjóti gersamlega í bága við framangreint samkomulag og hlýtur V. M. S. Í. að mótmæla slíkum vanefndum. Jafnframt skal bent á að slíkt hlýtur að verða til þess að rýra traust verkalyðssamtakanna á hvers konar samningum við stjórnvöld ef ekki er hægt að treysta gerðum samningum, þó að stjórnarskipti verði.

Þau atriði í frv., sem V. M. S. Í. gerir sérstakar athugasemdir við og mótmælir eindregið, eru eftirfarandi:

- a) Hækkun eiginframlags kaupenda nýrra íbúða um helming, úr 10% í 20% með lækkun lánahlutfalls úr 90% í 80%. Verði þessi breyting að lögum mun slíkt leiða til þess að stórum hópi lágtækjufólks verður gert ókleift að eignast íbúð í verkamannabústöðum, sérstaklega þeim sem lakast eru settir. Auk þess sem slík breyting gengur að dómi V. M. S. Í. þvert á gert samkomulag væri himinhrópandi ranglæti að framkvæma slíka breytingu þegar kjör lágtækjufólks eru lakari en oftast áður eftir þá kjaraskerðingu sem launafólk hefur mátt þola bótalaust.
- b) Í stað þess að vextir af lánunum eru nú, svo sem jafnan frá því að fyrstu lög um verkamannabústaði voru sett, ákveðnir með lögum gerir frv. ráð fyrir að vaxta-ákvörðunarvaldið sé fengið í hendur ríkisstjórnar og Seðlabanka. Slík tilhögun er að dómi V. M. S. Í. ótæk og skapar þvílíkt öryggisleysi fyrir lántakendur að óviðunandi er. Þeir sem eignast íbúðir á félagslegum grundvelli þurfa öðrum fremur að geta treyst því að greiðslubyrði lána verði ekki stórlega aukin á lánstímanum og fari ekki yfir hóflegt hlutfall dagvinnutekna þess sem í hlut á. Að þessu leyti ganga ákvæði frv. þvert gegn félagslegum tilgangi laganna.
- c) Með auknum kvöðum á Byggingarsjóð verkamanna, svo sem að gera honum skylt að veita lán til leiguíbúða umfram það, sem kveðið er á um í gildandi lögum, án þess að tryggja honum nýja tekjustofna, er brotið gegn því grundvallaratriði að sjóðurinn geti fjármagnað einn þriðja af árlegri íbúðaðþörf með byggingu verkamannabústaða og leiguíbúða sveitarfélaga. V. M. S. Í. myndi að sjálfsögðu fagna því að bygging leiguíbúða verði aukin og fleiri aðilum en sveitarfélögum gert kleift að standa fyrir slíkum byggingum. Hins vegar telur V. M. S. Í. ótækt að velja slíku yfir á B. V. án þess að honum sé séð fyrir viðbótartekjum.

### 13. Forkaupsréttur sveitarfélaga á íbúðum.

#### *Verkamannasambandið:*

Þær nýju reglur um endurkaup íbúða sem frv. gerir ráð fyrir, eru að áliti V. M. S. Í. síst til bóta. Bæði virðast reglur þessar mjög flóknar og hæpið að þær séu framkvæmanlegar, en auk þess er óviðunandi fyrir íbúðaeigendur að sífellt sé verið að hringla með endurkaupsreglur. Þá verður að telja það skref afturábak að gera ráð fyrir að íbúðir, sem reistar eru á félagslegum grundvelli, geti farið á almennan braskmarkað eftir aðeins 15 ára eignarhald.

Þau atriði, sem nú hafa verið talin, brjóta að dómi V. M. S. Í. í bága við yfirlýsingar fyrri ríkisstjórna og það samkomulag milli verkalyðssamtakanna og stjórnvalda sem staðfest var með setningu laga nr. 51/1980.

V.M.S.Í. skorar því á Alþingi að fella umrædd ákvæði frv. og virða gert samkomulag verkalýðssamtakanna og stjórnvalda.

*Stjórn verkamannabústaða í Rvík:*

Lagt er til að núgildandi ákvæði (bráðabirgðalög) sem grundvallast á svonefndri 4% verðbótareglu haldist í meginatriðum óbreytt.

Í frumvarpinu er lagt til að gjörbreyta þeim reglum sem gilt hafa um innkaupsverð íbúða byggðum samkvæmt lögum fyrir 1. júlí 1980.

Með frumvarpsgreininni er horfið frá 4% reglunni en í staðinn tekur upp sérstakar vaxtagreiðslur og lækkuð fyrning. Þessi breyting gæti leitt til mikillar röskunar á verðlagningu eldri íbúða og valdið miklu misræmi þegar fram líða stundir sem erfitt yrði úr að bæta síðar. Þessi fyrirhugaða nýskipan yrði auk þess torveld í framkvæmd.

Verði þessi nýskipan samt sem áður lögfest er engu síður nauðsynlegt að setja miklu skýrari ákvæði um efni hennar og inntak en fram koma í 63. grein.

**Fylgiskjal V.**

**Húsnæðisstofnun ríkisins:**

**UM FJÖLGUN UMSÓKNA.**

Reykjavík, 10. apríl 1984.

Alþingi,  
Félagsmálanefnd neðri deildar,  
Hr. formaður Þorsteinn Pálsson,  
Alþingishúsinu við Austurvöll,  
Reykjavík.

Í bréfi yðar, dags. 3. apríl s. l., er óskað eftir upplýsingum um það, „hvort forsendur og/ eða niðurstöður“ í bréfi stofnunarinnar til yðar, hinn 16. febrúar s. l., hafi breyst og þá hvernig. Af því tilefni skal yður hér með skýrt frá því að breytingar hafa orðið á þann veg sem hér greinir:

**I. Byggingarsjóður ríkisins.**

Umsóknum um íbúðarlán hefur fjölgað verulega frá því að ofangreint bréf var ritað. Hefur sú fjölgun orðið á þennan veg:

- a. Til viðbótar 450 umsóknum um nýbyggingarlán sem bárust frá einstaklingum fyrir 1. febrúar s. l., hafa borist 200 umsóknir í febrúar og mars. Hafa því samtals borist 650 slíkar umsóknir á fyrsta fjórðungi þessa árs. Hér er um að ræða talsverða fjölgun frá því sem búist hafði verið við.
- b. Nú liggur fyrir að á fyrsta fjórðungi ársins, fram að eindaganum 1. apríl s. l., hafa borist 1100 umsóknir um lán til kaupa á eldri íbúðum (s.k. G-lán). Þetta er veruleg aukning frá því sem reiknað hafði verið með í áætlunum ársins þar sem gert hafði verið ráð fyrir um 700 umsóknum á fyrsta fjórðungi þess.
- c. Lokatölur koma nú í stað bráðabirgðatalna fyrir árið 1983 í töflu nr. 3 um veitt lán (fjöldi íbúða) s. l. 3 ár, efst á bls. 3 í ofangreindu bréfi frá 16. febrúar s. l. Þannig breytt verður taflan þá á þessa leið:



### 3. Veitt lán (fjöldi íbúða) s. l. 3 ár.

#### a. Byggingarsjóður ríkisins:

Fjöldi íbúða	1981	1982	1983
Nýbyggingar (frumlán) .....	1072	1182	1087
Eldri íbúðir .....	2183	2132	1895
Leiguíbúðir fyrir aldraða (konverteringar) .....	6	4	28
Viðbyggingar og endurbætur .....	159	369	252
Til útrýmingar heilsuspillandi húsnæði ...	33	30	21
Einstaklinga með sérþarfir .....	73	71	28
Orkusparandi breytingar .....	189	104	70
Ýmsir framkvæmdaaðilar (konverteringar) .....	60	193	167
Leigu- og söluíbúðir sveitarfélaga (konverteringar) .....	138	130	48
Verkamannabústaðir (konverteringar) .....	36		
Samtals	3949	4215	3596

### II. Byggingarsjóður verkamanna.

Að því er varðar Byggingarsjóð verkamanna hafa neðangreindar breytingar orðið frá ofangreindu bréfi stofnunarinnar:

- Í lið „b. Byggingarsjóður verkamanna“, á bls. 2 í bréfinu frá 16. febrúar s. l. segir m. a. að ekki hafi verið „tekið tillit til sjóðsstöðu um s.l. áramót sem var neikvæð um 38 milljónir króna“. Nú er komið í ljós, að hin neikvæða sjóðsstaða um s. l. áramót var 44 milljónir króna.
- Dálkur sá sem ber heitið „Bráðabirgðatölur 1983“ í töflunni „b. Byggingarsjóður verkamanna“ á bls. 3 í ofangreinu bréfi frá 16. febrúar s. l. á að falla út og annar að koma í staðinn. Þannig breytt verður taflan þá á þessa leið:

#### b. Byggingarsjóður verkamanna:

Fjöldi íbúða	1981	1982	1983
Nýbyggingar .....	205	304	326
Endursöluíbúðir .....	176	177	156
Samtals	381	481	482

Þetta tilkynnist yður hér með.

Virðingarfyllst,  
Sigurður E. Guðmundsson.

## Fylgiskjal VI.

### UM SKYLDUSPARNAÐ.

Reykjavík, 24. apríl 1984.

Félagsmálanefnd,  
neðri deildar Alþingis,  
Hr. formaður Þorsteinn Pálsson,  
Alþingishúsinu, Reykjavík.

Á fundi húsnæðismálastjórnar hinn 11. apríl s. l. kom staða innlánsdeildar Byggingarsjóðs ríkisins (skyldusparnaður unga fólksins) nokkuð til umræðu. Greint var frá nýjum upplýsingum sem borist höfðu frá veðdeild Landsbanka Íslands og málin rædd m. a. á grundvelli þeirra. Stjórnin taldi að þar sem nú eru um tveir mánuðir liðnir frá því hún sendi yður umsögn sína um fyrirbyggjandi frumvarp til laga um Húsnæðisstofnun ríkisins væri rétt að vekja athygli yðar á þeim nýju upplýsingum sem fyrir liggja um stöðu innlánsdeildarinnar, þeim viðhorfum sem fyrir hendi eru á því sviði og hverjar hugmyndir eru m. a. uppi um breytta framkvæmd skyldusparnaðarins. Væntir hún síðan þess að þetta verði yður tilefni til gaumgæfilegrar athugunar á VII. kafla fyrirbyggjandi frumvarps um Húsnæðisstofnun ríkisins.

Með bréfi þessu fylgja yfirlit, bæði um hreyfingar skyldusparnaðarfjár á árunum 1983 og 1984 sem og um endurgreiðslur skyldusparnaðarfjár í samræmi við heimildir í gildandi lögum. Skal nú gera þeim atriðum nokkur skil.

Hreyfingar skyldusparnaðar á árinu 1983 eru m. a. eftirtektarverðar fyrir þá sök að í öllum mánuðum þess árs nema útborganir lægri fjárhæðum en innborganir, að einum mánuði undanteknum. Jafnframt er athyglisvert að innborganir aukast mjög sumarmánuðina og má vafalaust rekja til sumarvinnu skólafólks. Slík þróun er að sjálfsgöðu stórlega hagstæð fyrir Byggingarsjóðinn.

Að því er varðar fyrstu mánuði þessa árs er eftirtektarvert að útborgunarfjárhæðir í janúar og febrúar s. l. mega heita tvöfalt hærri en innborgunarfjárhæð hvors mánaðar um sig. Í því sambandi verður þó að geta þess að útborganir í janúar eru ætíð mjög háar m. a. sakir þess að þá sækja þeir greiðslur sínar sem orðið hafa 25 ára árið á undan. Að öðru leyti er athyglisvert að mánaðarlegar útborganir hafa á tímabilinu janúar – mars s. l. dregist saman um nær þriðjung og nýjustu upplýsingar benda til að sú þróun haldi áfram.

Bæði þess ár gildir hið sama, að fjöldi útborgana er á móta frá mánuði til mánaðar en dregst þó verulega saman yfir sumarmánuðina. Jafnframt er ljóst að þær eru að fjölda til aðeins lítill hluti miðað við fjölda innborgana.

Að því er varðar framkvæmd skyldusparnaðarins gæti ef til vill verið til bóta að stofnunin hefði frjálssari hendur en nú er, skv. gildandi lögum, til þess að haga henni á þann veg sem hagkvæmast þykir hverju sinni. Núverandi fyrirkomulag, þar sem framkvæmd hans er njörvuð niður með lögum í ef til vill of miklum smáatriðum, hefur ekki gefist vel að öllu leyti. Því hlýtur að koma til álita að í löggjöfinni komi einkum fram meginlínurnar en síðan verði nánar kveðið á um það í reglugerð hvernig að framkvæmdinni skuli staðið. Að öðru leyti liggur ljóst fyrir að brýna nauðsyn ber til að styrkja mjög framkvæmd sparnaðarins, enda er unnið að því nú, m. a. á grundvelli skýrslu frá Hagvangi hf. sem fenginn var til að gera tillögur um breytta og bættu tilhögun þessara mála. Í tengslum við það er rétt að eftirfarandi komi fram:

a) Endurgreiðsluheimildir skv. c-lið 5. gr. og 1. mgr. 7. gr. núgildandi reglugerðar, nr. 193/1983, hafa haft í för með sér mjög háar endurgreiðslur, þegar á allt er litið. Flestar þessar heimildir eru aðeins fárra ára gamlar og auk þess í höndum annarra aðila en þessarar stofnunar þótt hún eigi að bera ábyrgð á innlánsdeildinni og framkvæmd skyldusparnaðarins.

b) Brýnt er að tryggja það betur en nú er gert að örugglega rétt vottorð liggi fyrir þegar óskað er eftir endurgreiðslu skyldusparnaðarfjár. Er nú unnið að endurbótum á því.

c) Til álita hlýtur að koma að stofnunin áskilji að sparifjäreigendur segi upp innlánsreikningum sínum með t. d. 4–5 daga fyrirvara, eins og altítt mun vera í öðrum innlánsdeildum þegar svipað stendur á, í stað þess sem nú er að inneignir á þeim eru greiddar fyrirvaralaust.

Þetta eru nokkur þau atriði sem nú er unnið að athugun á, jafnframt því sem á ýmsan annan hátt er unnið að styrkingu sparnaðarins um þessar mundir.

Þessu máli er hér með komið á framfæri við yður. Jafnframt skal yður tjáð að stofnunin er að sjálfsögðu reiðubúin til að veita yður allar nánari upplýsingar eftir því, sem um verður beðið.

Með virðingu.

Sigurður E. Guðmundsson.

#### Viðaukar:

1. Hreyfingar skyldusparnaðarfjár á árinu 1983 og 1984, dags. 19. apríl 1984.
2. Endurgreiðslur skyldusparnaðarfjár á fyrstu 3 mánuðum árána 1983 og 1984, dags. 19. apríl 1984.
3. Sundurliðun innstæðu sparifjár eftir aldri, dags. 31. des. 1982.

#### Viðauki 1.

##### Hreyfingar skyldusparnaðarfjár í innlánsdeild Byggingarsjóðs ríkisins á árinu 1983.

	Innborganir	Fjöldi	Útborganir	Fjöldi	Saldó kr. 553 941 161,56
Janúar .....	34 716 093,05	54 707	27 999 969,02	2 807	551 476 800,65
Febrúar .....	46 921 529,25	53 706	30 351 539,83	2 963	568 046 790,07
Mars .....	48 481 780,28	53 122	24 735 944,39	2 501	591 792 625,96
Apríl .....	58 159 915,48	53 581	13 584 899,10	1 937	631 367 642,34
Mái .....	66 214 439,00	54 143	23 184 623,25	1 692	674 365 092,39
Júní .....	85 946 091,92	62 339	23 807 579,46	1 405	736 535 971,25
Júlí .....	79 721 626,18	68 183	23 046 913,66	1 317	793 210 683,77
Ágúst .....	86 562 074,72	69 793	26 536 453,63	1 424	853 203 938,46
September .....	108 514 936,48	63 899	38 335 750,81	2 761	923 415 490,53
Október .....	42 318 709,00	59 413	49 508 372,04	3 833	916 225 827,49
Nóvember .....	55 363 047,61	58 544	37 612 337,34	3 297	1 066 803 456,15
Desember .....	47 800 930,52	58 787	35 650 258,68	2 867	946 127 209,60
		710 217		28 804	
				+ Vextir	16 983 670,47
				Saldó 31. des. 1983:	963 110 880,07

##### Hreyfingar skyldusparnaðarfjár í innlánsdeild Byggingarsjóðs ríkisins á árinu 1984.

	Innborganir	Fjöldi	Útborganir	Fjöldi	Saldó kr. 763 110 880,07
Janúar .....	33 586 890,12	55 489	66 227 720,22	2 903	930 470 049,97
Febrúar .....	29 598 716,42	54 253	54 270 500,55	3 216	905 798 265,84
Mars .....	30 497 021,61	54 680	46 632 728,50	2 536	889 662 558,95

## Viðauki 2.

### Endurgreiðslur skyldusparnaðarfjár.

Árið 1983. Janúar — Febrúar — Mars.

V/aldurs .....	kr. 24 265 þús.	28,21%
— hjúskapar .....	kr. 4 484 þús.	5,39%
— skólanáms .....	kr. 17 332 þús.	20,86%
— iðnnáms .....	kr. 889 þús.	1,07%
— fjárhagsbyrða .....	kr. 8 045 þús.	9,68%
— veikinda .....	kr. 321 þús.	0,38%
— ómegðar .....	kr. 3 827 þús.	4,60%
— andláts/brottfarar .....	kr. 666 þús.	0,81%
— kaupa á húsnæði .....	kr. 22 637 þús.	27,25%
— annars .....	kr. 606 þús.	0,73%
Samtals	kr. 83 072 þús.	

### Endurgreiðslur skyldusparnaðarfjár.

Árið 1984. Janúar — Febrúar — Mars.

V/aldurs .....	kr. 41 923 þús.	25,08%
— hjúskapar .....	kr. 8 663 þús.	5,18%
— skólanáms .....	kr. 32 551 þús.	19,47%
— iðnnáms .....	kr. 1 960 þús.	1,16%
— fjárhagsbyrði .....	kr. 18 643 þús.	11,15%
— veikinda .....	kr. 876 þús.	0,54%
— ómegðar .....	kr. 9 569 þús.	5,72%
— andláts/brottfarar .....	kr. 1 176 þús.	0,70%
— kaupa á húsnæði .....	kr. 51 296 þús.	30,69%
— annars .....	kr. 472 þús.	0,28%
Samtals	kr. 167 128 þús.	

## Viðauki 3.

### Skyldusparnaður

Sundurliðun innstæðu eftir aldri 16–26 ára.

Aldur	Innstæða	Fjöldi	Fjöldi í hreyfingu 1982
15 ára og yngri	173 362,81	109	95
16 ára	7 184 819,69	1 654	1 638
17 ára	30 548 401,63	3 391	3 269
18 ára	51 275 327,74	3 849	3 342
19 ára	66 895 819,16	4 061	3 384
20 ára	72 654 508,85	4 017	3 151
21 árs	71 474 961,27	3 731	2 732
22 ára	62 551 090,82	3 650	2 487
23 ára	57 521 764,91	3 368	2 127
24 ára	47 529 323,19	2 814	1 688
25 ára	41 046 964,76	2 515	1 447
26 ára	22 231 334,27	2 024	1 191
27 ára og eldri	10 528 988,71	4 796	1 196
Annað	3 144 008,81	794	385
Samtals	544 760 676,62	40 773	28 132

## Fylgiskjal VII.

### Ýmsar upplýsingar um Byggingarsjóð ríkisins o. fl.

*Frá Húsnæðisstofnun ríkisins skv. spurningum Jóhönnu Sigurðardóttur.*

#### Fjöldi íbúa sem veitt var lán til árin 1976–1983.

	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983
Nýbyggingar (frumlán) .....	1515	1823	1833	1687	1665	1072	1182	1087
Eldri íbúðir .....	783	1346	1897	2408	2044	2183	2132	1895
Íbúðir fyrir aldraða og öryrkja, (konverteringar) .....	12		106	314	57	6	4	28
Viðbyggingar og endurbætur .....						159	369	252
Heilsuspillandi húsnæði .....	8	29	43	49	46	33	30	21
Einstaklingar með sérþarfir .....						73	71	28
Orkusparandi breytingar .....						189	104	70
Ýmsir framkvæmdaaðilar (konverteringar) .....	26	3	177	188	242	60	193	167
Leigu- og söluíbúðir sveitarfélaga (konverteringar) .....	98	87	91	129	145	138	130	48
Verkamannabústaðir (konverteringar) .....	175	182	81	32	202	36		
Framkvæmdanefndaríbúðir (konverteringar) .....			50					
Samtals fjöldi íbúða	2617	3470	4278	4854	4401	3949	4215	3596

Fram til ársins 1976 er ekki fyrir hendi sambærileg flokkun lána. Fyrir árin 1974 og 1975 eru til upplýsingar um fjölda nýbyggingarlána (frumlán), lána vegna kaupa á notuðum íbúðum og til nýbygginga í stað heilsuspillandi húsnæðis:

	1974	1975
Nýbyggingarlán, frumlán .....	2003	1590
Eldri íbúðir .....	408	847
Heilsuspillandi húsnæði .....	54	63

Varðandi nýbyggingarlán vegna verkamannabústaða úr Byggingarsjóði verkamanna vísast til Ársskýrslu Húsnæðisstofnunar ríkisins 1982, bls. 89–92 (Yfirlit um félagslegar íbúðabyggingar).

### Bygging íbúðarhúsa á öllu landinu 1971–1982<sup>1)</sup>

	Byrjað á árinu		Fullgert á árinu		Í byggingu 31. des.	
	Fjöldi íbúða	þús m <sup>3</sup>	Fjöldi íbúða	þús m <sup>3</sup>	Fjöldi íbúða	þús m <sup>3</sup>
1971	1 833	677	1 362	544	3 510	1 416
1972	1 963	862	1 930	789	3 543	1 489
1973	3 377	1 346	2 220	888	4 672	1 935
1974	2 640	1 116	2 193	886	5 119	2 185
1975	2 261	992	2 068	874	5 312	2 303
1976	2 268	940	2 172	877	5 408	2 365
1977	1 980	924	2 300	1 005	5 088	2 285
1978	2 278	1 032	2 283	972	5 083	2 345
1979	1 932	955	2 045	925	4 970	2 375
1980	1 758	905	2 237	919	4 491	2 361
1981	1 648	815	1 623	782	4 516	2 394
1982	1 829	864	1 924	917	4 421	2 341
Par af í fjölbýlishúsum <sup>2)</sup>						
1971	919	270	574	169	1 337	406
1972	870	279	1 010	320	1 197	365
1973	1 501	443	824	242	1 874	566
1974	978	284	1 058	313	1 974	537
1975	977	328	900	287	1 871	578
1976	963	280	976	296	1 858	562
1977	816	260	941	310	1 733	512
1978	907	266	1 107	337	1 533	441
1979	626	199	695	210	1 464	430
1980	315	90	970	273	809	247
1981	445	133	362	107	892	273
1982	551	206	488	147	955	332

1) Upplýsingar um byggingarstarfsemina á öllu landinu 1983 liggja ekki fyrir en flest bendir til þess að nýbyggingar á síðastliðnu ári séu nálægt meðaltali árána 1981 og 1982.

2) Sex eða fleiri íbúðir í húsi.

### Innstreymi Byggingarsjóðs ríkisins 1971–1983.

(M. kr. á verðlagi ársins 1983.)

	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983
Ríkissjóður	290.9	295.6	280.9	338.8	348.9	376.7	425.0	413.3	382.0	287.4	129.6	118.6	297.5 <sup>2)</sup>
Vísitölur	100	102	97	116	120	129	146	142	131	99	45	40	102
Skyldusparnaður	48.8	64.2	138.0	43.7	91.9	42.4	75.2	98.1	127.8	73.3	25.8	50.5	-8.4
Vísitölur	100	132	283	90	188	87	154	201	262	150	53	79	-17
Atvinnuleysis- tryggingasjóður	128.6	103.4	86.7	101.1	39.0	70.6	80.3	72.0	111.7	67.6	94.8	89.2	0.0
Vísitölur	100	80	67	79	30	55	62	56	87	53	74	69	0
Lífeyrissjóðir	27.0	73.7	29.1	117.1	185.5	172.4	134.0	142.8	256.2	322.2	331.1	219.4	267.7
Vísitölur	100	273	108	434	687	639	496	529	949	1193	1226	813	991
Afborganir, vextir, verðbætur	162.5	170.5	170.7	158.5	148.5	168.1	182.3	194.3	241.6	245.2	309.3	345.8	376.9
Vísitölur	100	105	105	98	91	103	112	120	149	151	190	213	232
Annað	8.1	17.0	18.5	19.8	11.9	9.7	19.1	10.7	14.5	31.4	126.1 <sup>1)</sup>	76.9	23.7
Vísitölur	100	209	228	244	147	119	236	132	179	388	1557	949	293
Samtals	665.9	724.4	723.9	779.0	825.7	839.9	915.9	931.2	1134	1027	1016	900.5	957.4
Vísitölur	100	109	109	117	124	126	138	140	170	154	153	135	144

1) Par af 106.2 m. kr. lán frá Seðlabanka Íslands.

2) Par af 150.0 m. kr. vegna sérstakra viðbótarlána.

### Greiðslufirlit Byggingarsjóðs ríkisins 1977–1983.

	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983
Í MILLJÓNUM KRÓNA							
Á VERÐLAGI HVERS ÁRS:							
1. Eigið framlag, nettó	8,3	12,8	23,8	34,9	55,7	76,8	129,0
2. Skyldusparnaður, nettó	5,5	10,7	20,4	18,2	9,7	29,3	-8,4
3. Framlag ríkissjóðs	31,2	45,1	61,0	71,3	48,8	69,7	297,5
4. Tekin lán	15,7	23,4	50,7	86,7	195,4	181,3	267,7
5. Uppruni=ráðstöfun	60,9	91,9	155,9	211,2	309,6	357,1	685,8
6. Útlán	61,6	89,5	149,4	215,5	287,3	393,1	692,0
7. Sjóðbreyting	-0,7	2,4	6,5	-4,3	22,3	-36,0	-6,2
HLUTFÖLL TEKNA							
AF RÁÐSTÖFUNARFÉ:							
1. Eigið framlag, nettó	13,9	13,9	15,3	16,5	18,0	21,5	17,8
2. Skyldusparnaður, nettó	9,1	11,6	13,1	8,6	3,1	8,2	
3. Framlag ríkissjóðs	51,2	49,0	39,1	33,8	15,8	19,5	43,4
4. Tekin lán	25,8	25,5	32,5	41,1	63,1	50,8	39,0
5. Ráðstöfunarfé	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

### Sjóðstreymi Byggingarsjóðs verkamanna

(M. kr.)

	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982
Framlög ríkissjóðs .....	2,3	3,9	1,0	3,9	4,3	73,0	104,6
Vísitölur	100	131	22	60	43	475	436
Framlög sveitarfélaga <sup>1)</sup> .....	1,2	3,7	3,9	6,0	8,1	12,3	20,0
Vísitölur	100	241	170	177	155	155	162
Verðbréfa kaup lífeyrissjóða .....	—	—	—	—	—	13,4	66,8
Vísitölur	—	—	—	—	—	100	320
Afborganir, vextir og verðbætur ...	1,2	1,5	2,1	3,3	—	3,1	9,5
Vísitölur	100	99	96	100	—	40	79
Annað .....	0,1	0,1	0,02	0,03	—	—	—
Vísitölur	100	52	10	13	—	—	—
Samtals .....	4,7	9,2	7,1	13,2	12,4	101,8	200,9
Vísitölur	100	149	77	98	60	322	407

1) Jöfnunarsjóður sveitarfélaga ásamt beinum framlögum sveitarfélaga.

### Nýbyggingar.

	Nýbygg- ingar	pr. 1000 íbúa	þar af í fjölbýli:	
			fjöldi íbúða	%
1971	1362	6,6	574	42,1
1972	1930	9,2	1010	52,3
1973	2220	10,4	824	37,1
1974	2193	10,1	1058	48,2
1975	2068	9,4	900	43,5
1976	2172	9,8	976	44,9
1977	2300	10,3	941	40,9
1978	2283	10,2	1107	48,5
1979	2045	9,0	695	34,0
1980	2217	9,8	970	43,8
1981	1623	7,0	362	22,3
1982	1924	8,2	488	25,4

### Staðalíbúðir

Staðalíbúðir voru ekki teknar upp sem viðmiðun við útreikninga nýbyggingarlána fyrr en frá og með árinu 1981. Viðmiðun við staðalíbúðir getur því aðeins náð aftur til þess árs. Því verður hér einnig notast við byggingarkostnað vísitöluíbúðar sem viðmiðun. Nýr vísitölugrundvöllur byggingarvísitölnunnar tók gildi 1. október 1975 og byggði hann á upplýsingum allt frá árinu 1973. 1. mars 1983 tók enn á ný gildi nýr vísitölugrundvöllur byggingarvísitölu. Vísitöluíbúðin er því sýnd sem viðmiðun þann tíma er grundvöllur hennar hélst sá sami, þ. e. 10 ára tímabilið 1973–1982.



	Staðalíbúð			Vísitölubúð	
	Upphæð F-láns kr. <sup>1)</sup>	Byggingar- kostnaður kr.	Láns- hlutfall %	Byggingar- kostnaður kr.	Láns- hlutfall %
1973	8 000			25 490	31,4
1974	10 600			37 810	28,0
1975	17 000			54 990	30,9
1976	23 000			63 580	36,2
1977	27 000			79 050	34,0
1978	36 000			117 000	30,8
1979	54 000			161 000	33,5
1980	80 000			263 000	30,4
1981	129 000	739 708	17,4	394 000	32,7
1982	205 000	1 056 111	19,4 <sup>2)</sup>	578 000	35,5
1983	389 000	2 003 890	19,4		

1) G. kr. umreiknaðar til nýkróna.

2) Frá og með 1. apríl 1982 voru opinber gjöld felld niður í verðtreikningi staðalíbúða og breyttist þá reiknað lánshlutfall úr 17,4% í 19,4%.

# BÚSETINN

## Málgagn húsnæðissamvinnufélaga



Alexander Stefánsson, Jón Asgeir, Jón Rúnar og Reynir.

### Alexander Stefánsson, félagsmálaráðherra: **Búseti fái lán**

„Ég hef lagt áherslu á að opna leið inn í lánakerfið fyrir þetta form,“ sagði Alexander Stefánsson félagsmálaráðherra á fundi með forsvarsmönnum Búseta 20. janúar síðastliðinn. „Þótt það hafi ekki verið útvegað fjármagn á fjárlögum 1984 til húsnæðissamvinnufélaga, á það ekki að hindra að þessu formi á uppbyggingu leigu-húsnæðis sé fundinn staður í húsnæðislánalöggjöfni. Ég tel síður

en svo útilokað að hægt sé að ná samkomulagi um túlkun á félagslegu húsnæði, þannig að það hugtak nái til húsnæðis á vegum Búseta.“

„Félagsmálanefnd Alþingis mun eflaust leita eftir nánari útfærslu Búseta á þeim skilningi sem þar er lagður í „félagslegar byggingar“. Eina athugasemdin sem ég hef gert við aðild húsnæðissamvinnufélaga að þessum lögum hefur

verið sú, að núverandi túlkun laga um Byggingarsjóð verkamanna gerir ráð fyrir ákveðjun tekjumörkum hjá þeim sem fá úthlutað íbúðum, sem byggðar eru fyrir fjármagn úr þeim sjóði. Ef talsmenn Búseta reikna hins vegar með því að engin tekjumörk verði sett sem skilyrði fyrir úthlutun íbúða á vegum félagsins, þá samræmist sú túlkun einfaldlega ekki núgildandi lögum, né þeirri túlk-

un, sem ég álit að felist í framlögðu frumvarpi.“

„Ég tel nauðsynlegt að tekinn sé af allur vafi á því, hver sé skilgreining félagslegs húsnæðis í lögum um Húsnæðisstofnun,“ sagði Alexander Stefánsson. „Ég hef fram til þessa lagt þann skilning í frumvarp til breytingar á þessum lögum, að Búseti tilheyri Byggingarsjóði verkamanna, að með c-lið 33. greinar frumvarpsins sé meðal annars átt við Búseta, það er að segja félagasamtök sem ætla að byggja leigubúðir fyrir félagsmenn sína, sem ekki hafa möguleika á að byggja eigin íbúðir.“

„Ég vil á engan hátt draga úr mikilvægi verkamannabústaða – en ég lít ekki ábúseturéttaríbúðir sem ógnun við það kerfi. Það fyrirkomulag er alveg nýtt og þarfnast sérstakrar löggjafar til viðbótar því að það sé tekið inn í húsnæðislánalöggjöfina. En ég vil endurtaka að ég álit nauðsynlegt, að áður en frumvarpið verður tekið til lokaumræðu á Alþingi, liggi fyrir ótvíræð túlkun á „félagslegum byggingum“ og stöðu húsnæðissamvinnufélaga með hliðsjón af þeirri túlkun.“

### Eindreginn stuðningur verkalýðshreyfingarinnar

Verkalýðshreyfingin stýður Búseta, ef marka má fund sem nýlega var haldinn í Hamragörðum með ýmsum forystumönnum verkalýðsfélaga.

Á fundinum, sem haldinn var 14. janúar síðastliðinn, mættu meðal annarra: Guðrífur Elíasdóttir, formaður verkakvennafélagsins Framtíðarinnar í Hafnarfirði, Aðalheiður Bjarnfredsdóttir, formaður starfsmannafélagsins Sóknar, Benedikt Davíðsson, formaður Sambands byggingamanna, Guðjón Jónsson, formaður Félags járníðnaðarmanna og varaformaður Stjórnar verkamannabústaða, og Guðmundur P. Jónsson, formaður Landssam-

bands iðnverkfólks og varaformaður Iðju í Reykjavík.

Einhugur ríkti á fundinum um það að Búseti ætti að vera með í húsnæðislöggjöfni og að tryggt yrði fjármagn til félagsins, sem fengi lán úr Byggingarsjóði verkamanna. Fundarmenn lögðu áherslu á að lánahlutfall hjá Byg-

gingarsjóði verkamanna yrði óskert, sjóðurinn fengi í það minnsta þriðjung lánsfjár til nýbygginga í landinu og að lögbinda þurfi vaxtahlutfall af húsnæðislánunum.

Fundurinn með forystumönnum verkalýðshreyfingarinnar stóð í rúmlega tvær klukkustundir, þarna voru mættir 20–25 manns og spunnust liflegar umræður um þessi sameiginlegu hagsmunamál húsnæðissamvinnufélaga og verkalýðsfélaga.

Reitur fyrir límmiða

#### Tekjumörk í

#### Verkamannabústöðum

Við umsóknir um íbúðir í verkamannabústöðum í desember s.l. giltu þau tekjumörk, að meðaltekjur fjögurra manna fjölskyldu (hjóna með tvö börn) máttu ekki fara yfir kr. 166.000 að meðaltali fyrir árin 1980, 1981 og 1982. Þetta meðaltal miðast við verðlag hvers árs, en ekki verðlag eins og það var 1983.

Þetta hefur það í för með sér, að tekjumörkin eru í raun miklu hærri en virðist við fyrstu sýn.

Sé þetta meðaltal framreiknað til verðlags í janúar 1984 (miðað við vísitölu byggingarkostnaðar), þá reynast tekjumörk fjögurra manna fjölskyldu við umsókn um íbúð í verkamannabústöðum vera kr. 474.000 á ári, eða kr. 39.500 á mánuði.

## Fylgiskjal IX.

### VENJUR Á FASTEIGNAMARKAÐI OG ÞYÐING HANS Í HÚSNÆÐISMÁLUM LANDSMANNA. (Fasteignamat ríkisins, apríl 1984)

#### **Samandregnar niðurstöður.**

Helstu niðurstöður þessarar skýrslu eru dregnar saman hér á eftir í samanþjöppuðu formi.

**Heildarvelta** fasteignamarkaðarins var 6—7 milljarðar í fyrra. Útborgun var 4,5—5,2 milljarðar. Fjárbörf áætlast 2,5—3,0 milljarðar. Það er mjög hátt.

**Sala íbúða** er mjög ör. 5%—6% af öllum íbúðum eru seldar á ári. Í öðrum löndum fer 2%—3% nærri lagi.

**Greiðslukjör** eru mjög óhagstæð fyrir kaupendur. Útborgun er 75% hér en 10%—30% er algengt erlendis.

**Óhagstæð greiðslukjör** hafa mikil áhrif á lánsfjárbörf markaðarins í heild. Ef útborgun lækkar úr 75% í 50% jafngildir það 830 millj. kr. til kaupenda.

**Vöntun á litlum íbúðum** er áberandi. Verð þeirra er hátt og ekki eru teikn á lofti um meira framboð.

**Hætta á offramboði** á vissum flokkum íbúða er fyrir hendi ef sú þróun sem verið hefur í húsbýggingum heldur áfram. Við fjárfestum árlega hátt í 1,5 milljarði í það eitt að stækka húsnæði á hvert mannsbarn. Þegar eru 38 fermetrar á manninn.

**Miklar verðsveiflur** eru á verði íbúða. Frá 1982 til 1983 féll raunverð íbúða um fjórðung.

**Fasteignamiðlun** er heldur laus í böndum. Margir smáir aðilar fást við fasteignasölu. Samræmingu og festu vantar.

**Breyttar forsendur** á fasteignamarkaði undanfarin ár gera félitlu fólki mun erfiðara að kaupa en áður. Útborgun er nú 50% hærri en hún var síðast þegar verðbólgan í þjóðfélaginu var af sömu stærðargráðu og nú.

**Erfiðleikar ungs fólks** eru miklir og fara vaxandi. Há útborgun er mesti þröskuldurinn eins og er. Þegar frá líður munu verðtrygging og jákvæðir raunvextir þó hafa meiri áhrif.

Samkvæmt könnunum Fasteignamats ríkisins á kaupum og sölu íbúðarhúsnæðis er greinilegt að fasteignamarkaðurinn gegnir meira hlutverki í húsnæðismálum landsmanna en áður hefur komið fram.

Óhagstæð greiðslukjör á þessum markaði eru augsýnilega eitt mesta vandamál sem við er að glíma í húsnæðismálum hér á landi. Samkvæmt þeim upplýsingum, sem koma fram í þessari skýrslu, mun það eitt að útborgunarhlutfall í fasteignaviðskiptum lækki í það horf,

sem það var fyrir rúmum áratug, hafa sömu áhrif fyrir kaupendur íbúðarhúsnæðis og að lánsfjárhæð hins opinbera lánakerfis til kaupa á eldra húsnæði verði rúmlega fimmfölduð.

Ef útborgunin færi niður í það horf sem er talið eðlilegt í nágrannalöndum okkar mundi það jafngilda meira en tíföldun opinberu lánanna.

Í þessari greinargerð er leitast við að draga saman helstu einkenni hins íslenska fasteignamarkaðar og lýsa þýðingu hans í húsnæðismálum landsmanna.

#### **Heildarvelta 6—7 milljarðar.**

Árið 1983 benda kannanir til að seldar hafi verið á landinu 4500—5000 íbúðir. Heildarsöluverð þeirra er talið vera 6000—7000 milljón krónur. Áætlað er að 4500—5200 millj. kr. hafi verið greiddar í útborgun.

Lánsþörf og eigið fé kaupenda er þó talið vera nokkru lægra, eða 2500—3000 milljón krónur. Ástæðan er sú að þegar fólk er að stækka við sig húsnæði leitast það við að láta þær greiðslur, sem það fær fyrir eldri íbúðina, ganga áfram upp í verð hinnar nýju.

Lán Byggingarsjóðs ríkisins til kaupa á notuðu húsnæði nema sennilega 5%—6% af þessari upphæð.

Fasteignamarkaðurinn hér á landi er hlutfallslega miklu fjármagnsfrekari en við þekkjum annars staðar. Orsakanna er fyrst og fremst að leita í mjög háu útborgunarhlutfalli. Þá eru fleiri íbúðir seldar hér miðað við fólksfjölda en í grannlöndum okkar.

#### **Meira en tuttugasta hver íbúð er seld árlega.**

Fasteignaviðskipti eru mjög lífleg hér á landi. 5%—6% af öllu notuðu húsnæði á landinu skiptir um eigendur árlega. Það jafngildir því að dæmigerð fjölskylda kaupir eða byggir íbúð þrisvar eða fjórum sinnum á „ævinni“. Til samanburðar má nefna að í Svíþjóð er velta húsnæðis 2,5% af öllum íbúðum á ári. Það er líklega nokkuð dæmigert fyrir skandinavísku löndin og fleiri Evrópuríki.

Talið er að erfið greiðslukjör á fasteignamarkaði hér og takmarkaðir lánamöguleikar eigi stærstan þátt í hárrí veltu hér.

#### **Óhagstæð greiðslukjör.**

Greiðslukjör eru afar óhagstæð fyrir kaupendur fasteigna. 75% söluverða eru greidd í útborgun. Eftirstöðvarnar eru annaðhvort yfirtekin lán eða lán sem seljandi veitir. Lán seljenda eru allt að 25% þegar íbúðir eru seldar skuldlausar. Þau eru almennt óverðtryggð, greiðast á fjórum árum og bera 20% ársvexti. Þessi kjör eru gjörólík því sem við þekkjum í öðrum löndum. Erlendis er útborgun almennt 10%—30% af söluverði þegar íbúðarhús eiga í hlut. Lán eru einnig veitt til lengri tíma. 20 til 40 ára lán þekkjast.

Sem dæmi um þann mun, sem er á greiðslukjörum hér og annars staðar, má bera saman „meðalkjör“ í Reykjavík í árslok 1983 og tilsvarandi kjör í Danmörku 1981 en þau eru svipuð enn.

	Ísland	Danmörk
Útborgun .....	75%	10%
Yfirtekin lán .....	10%	55%
Lán seljanda .....	15%	35%
Heildarverð .....	100%	100%

Þessi samanburður sýnir að kaupendur fasteigna hér þurfa margfalt meira reiðufé til að geta tryggt sér íbúð en í Danmörku. Útborgun í tveggja herbergja íbúð í Reykjavík er til dæmis nálægt 950 þúsund krónur en útborgun í 150 fermetra einbýlishús í Danmörku (Khöfn) var nálægt 300 þús. ísl. kr. samkvæmt fasteignaauglýsingum í febrúar.

**Samkvæmt því er samanlögð útborgun í þremur einbýlishúsum í Danmörku ekki hærrí en útborgun í 55 fermetra íbúð í Reykjavík.**

Þessi óhagstæðu greiðslukjör eru tiltölulega nýtilkomin. Árin 1960—1970 var útborgun 50% af söliverði íbúðarhúsa. Eftirstöðvarnar voru þá lánaðar til 10 ára og báru innlánsvexti á bankabókum. Þessi kjör hafa sennilega gilt frá stríðsárum eða lengur. Um 1970 voru vextir 8% en lánið var til 10 ára og nam allt að 50% af söliverði. Upp úr því fer útborgun að hækka og greiðslutími lánsins að styttest jafnhliða því að það lækkar. 1977 er útborgunin komin upp í 65%. Eftirstöðvar voru lánaðar til 8 ára með 12% ársvöxtum. 1979 var útborgunin komin í 75% eins og hún er enn. Lánið var þá komið niður í 5 ár og vextir voru 18%. Þessi kjör eru sem næst þau sömu og nú eru. Þróunina má lesa úr töflunni hér að neðan.

Ár	Útborgun	Eftirstöðvar	Lánstími	Vextir
1960	50%	50%	10 ár	6%
1970	50%	50%	10 ár	8%
1977	65%	35%	8 ár	12%
1979	75%	25%	5 ár	18%
1984	75%	25%	4 ár	20%

**Áhrif óhagstæðra greiðslukjara.**

Bein afleiðing hárrar útborgunar er óvenjulega mikil þörf kaupenda fyrir lánsfjármagn. Ef útborgunin lækkar minnkar þessi þörf. Lækkun útborgunarhlutfalls jafngildir því beinu peningaláni til kaupenda íbúðarhúsnæðis. Ef útborgunin væri þannig lækkuð niður í 50% eins og hún var fyrir rúmum áratug jafngildi það 830 milljón króna láni til kaupenda. Það er meira en fjórföld upphæð allra G-lána árið 1983. Þetta er athyglisverður samanburður því að útborgunin hefur lengst af verið 50% hér á landi eins og sést að framan.

Í töflunni hér á eftir má lesa yfirlit um jafngildi þeirra lána sem fengjust með breyttum greiðslukjörum. Upphæðirnar eru áætlaðar af Fasteignamatí ríkisins. Upphæðir eru á verðlagi 1983.

75% útborgun jafngildir engu láni
65% útborgun jafngildir 330 milljón króna láni
50% útborgun jafngildir 830 milljón króna láni
40% útborgun jafngildir 1170 milljón króna láni
25% útborgun jafngildir 1670 milljón króna láni
10% útborgun jafngildir 2170 milljón króna láni

**Árin 1977—1979 hækkaði útborgun úr 65% í 75%. Við þá breytingu eina hefur lánsþörf kaupenda aukist um 330 millj. kr. Það er allt að því tvöföld upphæð G-lána 1983.**

Af þessu dæmi má glögglega sjá hversu mikilvægur þáttur greiðslukjörin eru þegar lítið er á fjármögnunarbátt fasteignamarkaðarins.

Á sama hátt má benda á þá breytingu á lánsfjárbörf sem orðið hefur á síðasta áratug. Heildarfjárbörf markaðarins er hér að framan talin 2500—3000 milljónir. Ef sú upphæð er borin saman við síðustu töflu sést að ef sömu greiðslukjör giltu hér og í Danmörku væri fjárbörfin ekki nema 800 milljónir í hæsta lagi.

**Vöntun á litlum íbúðum.**

Undanfarin ár hefur verið nokkuð greinileg aukning í eftirspurn eftir einstaklingsíbúðum og tveggja herbergja íbúðum. Svo er að sjá að markaðurinn hafi að mestu náð að fullnægja eftirspurninni fram til ársins 1982. Í fyrra var hins vegar augljós skortur á þessari stærð íbúða.

Söluverð litlu íbúðanna var af þessum sökum talsvert hærra en verð stærri eigna þegar miðað er við verð á fermetra. Hver fermetri í litlu íbúðunum kostaði oftast 12% meira en fermetrinn í fjögurra herbergja íbúð. Mestur varð munurinn 16% í ágúst. Svo mikill munur hefur ekki verið síðustu ár. Sem dæmi má nefna að þessi munur hafði fyrir 1983 ekki farið yfir 10% nema örfáa mánuði þann tíma sem sölukannanir FMR ná til.

Í næstu töflu er sýnt hlutfall lítilla íbúða af öllum íbúðum sem voru seldar á hverju ári í Reykjavík árin 1979—1983.

1979 voru litlar íbúðir 27% af seldum íbúðum  
1980 voru litlar íbúðir 29% af seldum íbúðum  
1981 voru litlar íbúðir 32% af seldum íbúðum  
1982 voru litlar íbúðir 32% af seldum íbúðum  
1983 voru litlar íbúðir 29% af seldum íbúðum  
(Íbúðir af þessari stærð eru líðlega 20% af öllum íbúðum)

Hlutfallið fer vaxandi fyrstu árin en fellur 1983 vegna of lítils framboðs að því er FMR telur. Orsakir aukinnar eftirspurnar virðast vera nokkuð margar. Þær helstu eru taldar hér á eftir.

Meðal ástæðna fyrir **aukinni eftirspurn** má telja þessar:

- Minnkandi fjölskyldustærð í þjóðfélaginu.
- Stórir árgangar af ungu fólki eru að koma út á fasteignamarkaðinn. Þetta fólk ræður almennt ekki við að kaupa stærri íbúðir vegna hinnar háu útborgunar.
- Eldra fólki, sem vill minnka við sig húsnæði, fjölgar.
- Hjónaskilnuðum fjölgar og um leið fólki sem þarf að fá íbúð tímabundið.
- Meðal annarra þátta má nefna almennt auknar húsnæðiskröfur. Einstaklingum fjölgar og fólk sem áður bjó hjá skyldfólki eða leigði herbergi þarf nú litla íbúð.

Meðal ástæðna sem **draga úr framboði** má nefna:

- Lítið er byggt af litlum íbúðum.
- Fólk er lengur að komast yfir kaup lítilla íbúða en var á tímum neikvæðra raunvaxta. Af þeim sökum lengist sá tími sem líður á milli þess að þær komi í endursölu.

### **Hætta á offramboði.**

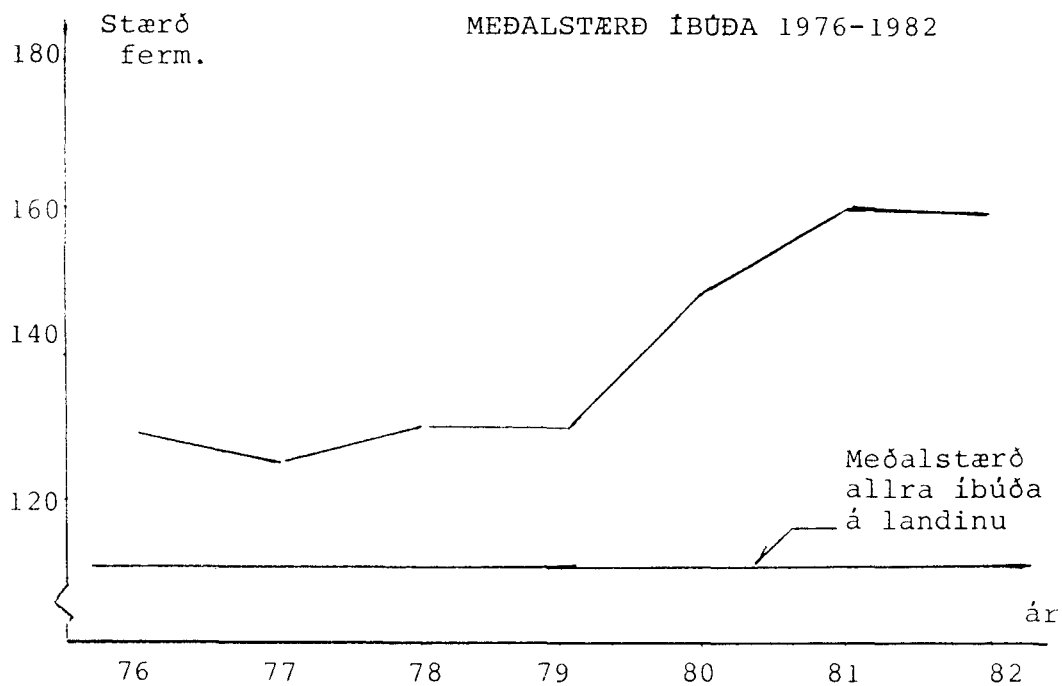
Íslendingar búa mjög rúmt. Nú hefur hver íbúi 38 fermetra af gólfleti í íbúðarhúsnæði fyrir sig. Þá er sameign í fjölbýlishúsum ekki talin með. 2,9 Íslendingar búa til jafnaðar í hverri íbúð. Það jafngildir því að hver landsmaður hafi heilt herbergi fyrir sig og deili auk þess stofu, eldhúsi og baðherbergi með tveimur öðrum.

**Húsnæði á mann hefur stækkað um nær þriðjung á síðasta áratug. Það heldur enn áfram að stækka um rúmlega 1% á ári.**

Með sama áframhaldi mun gólfletur á mann fara upp í 42—45 fermetra á næsta áratug. Þá verða 2,5—2,6 íbúar í hverri íbúð til jafnaðar. Þessar húsbýggingar samsvara því að við byggjum á ári hverju 40 fermetra fyrir alla „nýja“ Íslendinga og að auki hús með gólfleti sem gæti rúmað alla landsmenn.

**Það eitt að stækka húsnæði á hvert mannsbarn kostar 1400—1500 milljónir kr. á ári lauslega áætlað.** (Apríl 1984).

Þær íbúðir, sem eru byggðar, hafa farið stækkandi undanfarin ár. Í línuritinu hér á eftir sést þróunin vel. Hún sýnir meðalstærð nýbyggðra íbúða síðustu ár.

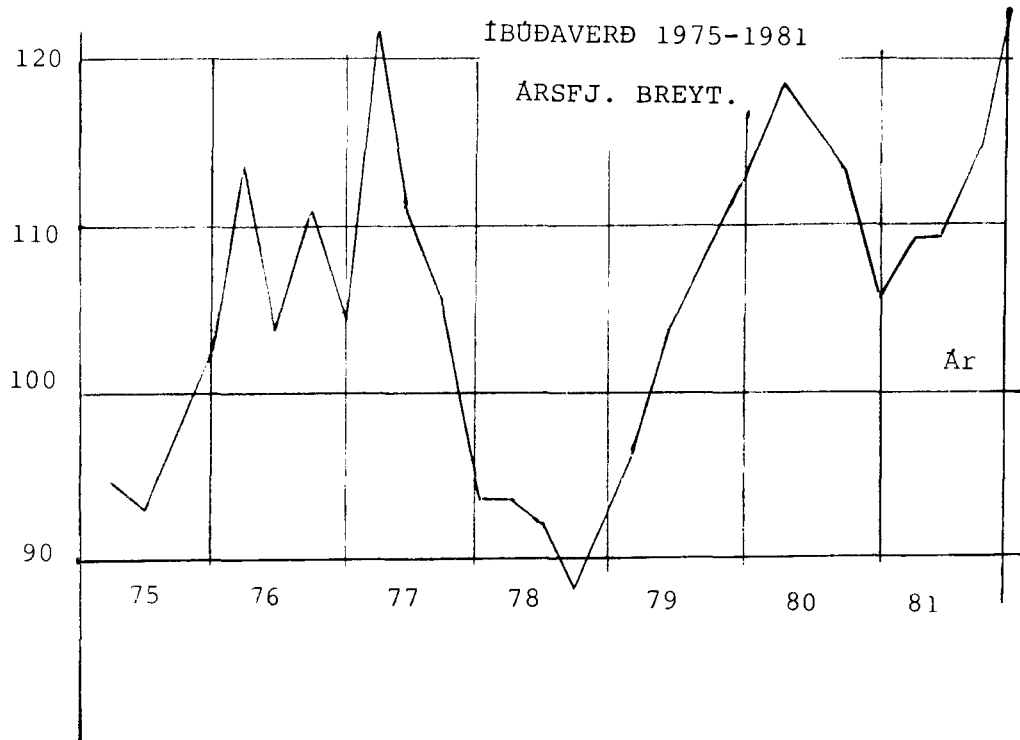
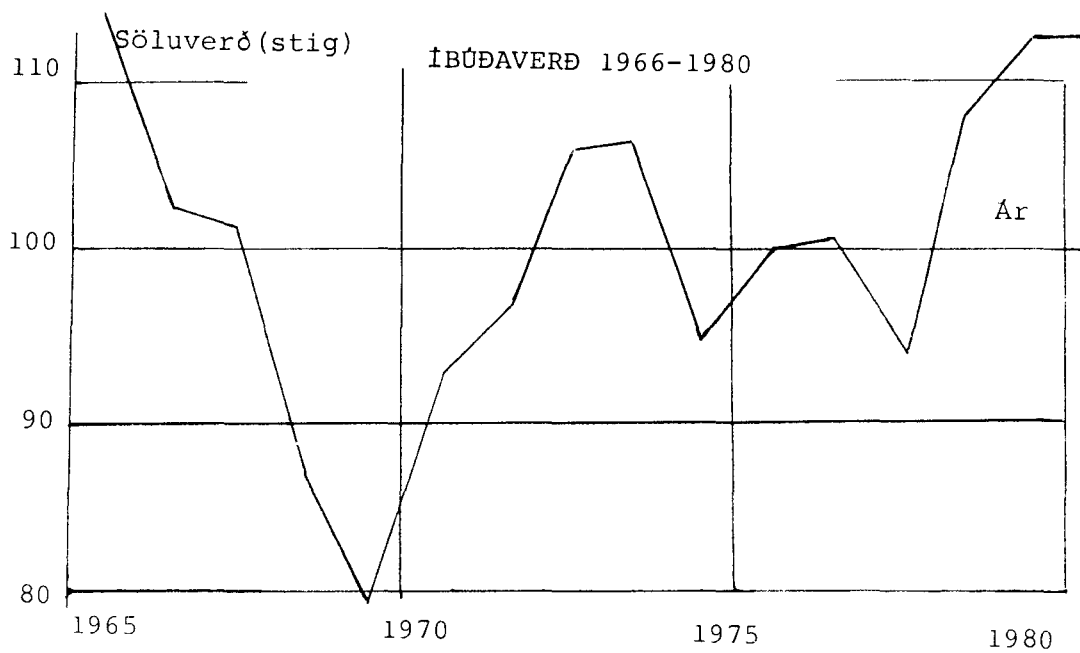


Þessi aukning húsnæðis skapar umtalsverða hættu á því að offramboð verði á vissum hópum íbúða. Það mun síðan valda verðfalli á þessum eignum. Sérstaklega er áberandi að stækkun nýbyggðra íbúða gengur á móti aukinni eftirspurn eftir litlum íbúðum.

#### Miklar verðsveiflur.

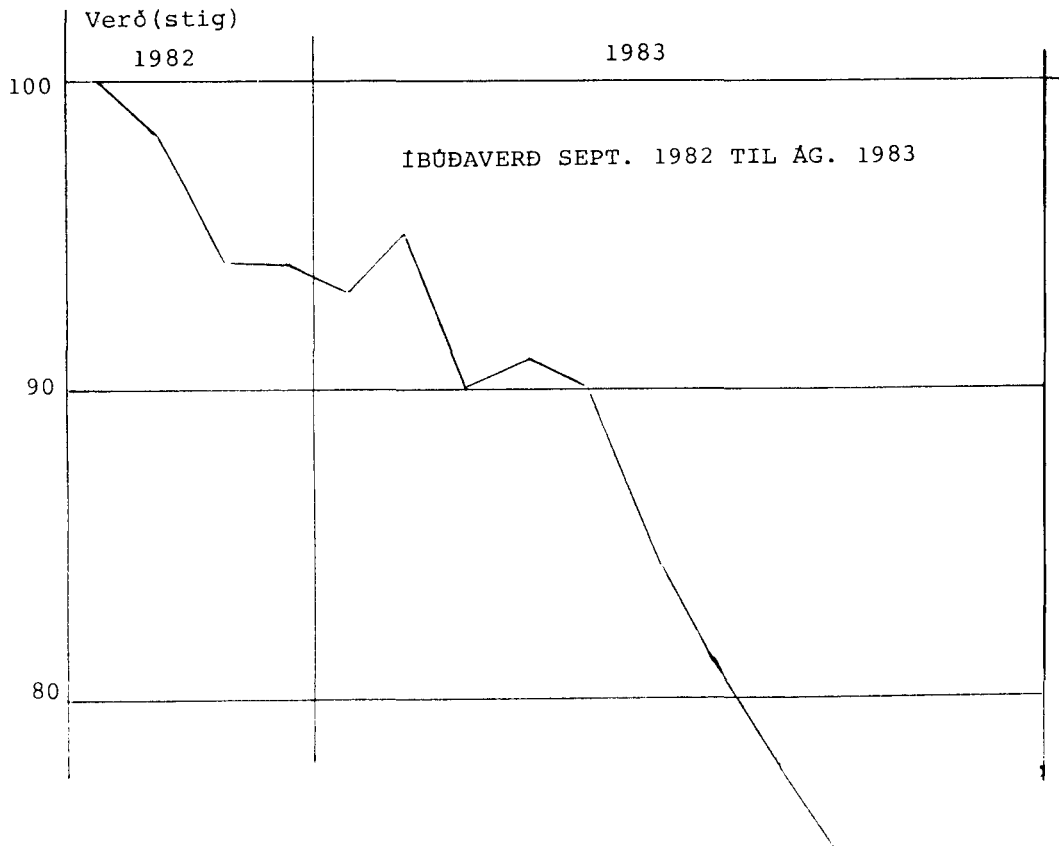
Á íslenska fasteignamarkaðinum eru miklar verðsveiflur. Kannanir FMR ná yfir tæplega tveggja áratuga tímabil. Á þeim tíma hafa breytingar verið miklar. Í næstu tveimur línuritum, sem tekin eru úr ársskýrslum stofnunarinnar, sjást verðsveiflurnar vel.

Fyrri myndin sýnir verðþróun á 15 ára tímabili 1966—1980. Hún sýnir meðalverð fjölbýlishúsa í Reykjavík á hverju ári. Reiknað er á föstu verðlagi og meðalverð hvers árs sýnt. Síðari myndin sýnir verðþróun í einstökum ársfjórðungum árin 1975—1980, einnig á föstu verðlagi.



Mestu breytingar, sem FMR hefur mælt, voru frá ágúst 1982 til ágúst 1983. Verð íbúða í fjölbýlishúsum í Reykjavík féll þá um nálega fjórða hluta söluverðs reiknað á föstu verðlagi. Myndin hér á eftir sýnir þessa þróun.





### Fasteignamiðlun.

Sennilega annast 80—100 aðilar fasteignamiðlun á landinu. Af þeim starfa 50—60 á höfuðborgarsvæðinu.

Þegar tekið er tillit til þess að fasteignasalar annast ekki miðlun allra þeirra eigna sem ganga kaupum og sölum er ljóst að umsvif einstakra fyrirtækja eru almennt ekki mikil. Breytingar eru talsvert örar. Til dæmis hafa a. m. k. fimm nýjar fasteignasölur verið stofnaðar á síðasta hálfu ári. Árið 1983 sendu tæplega 50 fasteignasölur 4000 samninga til FMR. Það eru minna en 80 samningar á hverja þeirra. Engin fasteignasala hefur stærri hlutdeild en nemur 6%—7% af öllum markaðinum.

Fasteignasalar hafa til skamms tíma ekki haft formleg samtök sín á milli. Í febrúar s. l. voru slík samtök stofnuð. Félagar eru sennilega rúmlega 20. Sennilega má rekja það til samtakaleysis að ýmslegrs misræmis hefur gætt við frágang samninga og aðra starfshætti. Sem dæmi um það má nefna að reglur um uppgjör áhvílandi lána eru nokkuð á reiki og að við núvirðingu áhvílandi lána og útgefina skuldabréfa er ekki heldur stuðst við samræmdar reglur. Venjur á markaðinum eru ekki skráðar hjá öðrum en Fasteignamatinu og ekki er til opinber skráning á gengi skuldabréfa.

Að mati FMR er nauðsynlegt að koma betri reglu á þær aðferðir sem notaðar eru í fasteignaviðskiptum. Því er ekki að neita að nokkurrar andstöðu hefur gætt meðal ýmissa aðila sem stunda fasteignasölu gegn stöðlun, samræmingu og opinberum afskiptum af þessum markaði. Til dæmis eru enn starfandi nokkrar fasteignasölur sem neita að hlýða þeirri lagaskyldu að senda afrit af kaupsamningum sem þeir ganga frá til FMR.

### Breyttar forsendur á fasteignamarkaði.

Með verðtryggingu lána breyttust forsendur fyrir kaupum og sölu íbúðarhúsnæðis. Vextir af lánum eru almennt taldir hafa mikil áhrif á verð og kaupgetu. Árið 1980 hófst verðtrygging flestra þeirra lána, sem vega þyngst í fasteignaviðskiptum. Það jafngilti hækkun raunvaxta. Afleiðingar verðtryggingarinnar komu þó ekki fram næstu tvö til þrjú ár. Verð fasteigna hækkaði á þessum tíma meira en lánskjaravísitala. Fólki, sem keypti stærri íbúðir en það réði við, gat því selt þær aftur án þess að bíða fjárhagslegan skaða.

Frá haustmánuðum 1983 hefur verðbólga verið mjög lítil. Verðbólgulækkunin hefur í för með sér hækkun á raunvirði fasteigna þó að heildarverð í krónum breytist ekki. Greiðslubyrði af óverðtryggðum lánum þyngist einnig.

Almennt má segja að þau kjör, sem kaupendum fasteigna séu boðin nú, séu einkar erfið fyrir fólk sem er að kaupa sína fyrstu íbúð. **Útborgun er til dæmis 50% hærri en hún var þegar verðbólga var síðast svipuð því sem hún er nú. Lán fyrir eftirstöðvum bera þrefalt hærri vexti og greiðast á 60% skemmri tíma en þá tíðkaðist.** Ætla má að þetta sé einkum erfitt fyrir ungt fólk.

### Erfiðleikar ungs fólks.

Ef núverandi greiðslukjör haldast mun ungt fólk, sem er að koma út á fasteignamarkaðinn, eiga í sífellt meiri erfiðleikum með að kaupa sér íbúð. Þetta er mjög alvarlegt mál því að þeir árgangar fólks sem vænta má að þurfi að finna sér húsnæði á næstu árum eru þeir stærstu í sögu þjóðarinnar. Ungu fólkið þarf að greiða það háa útborgun að það getur einungis keypt minnstu íbúðirnar. Í þær er þó ásóknin mest fyrir. Með því að færa útborgunina niður má gefa þessu fólki kost á að kaupa stærri eignir.

Til þess að gefa hugmynd um áhrif útborgunar fyrir unga kaupendur má lýsa því hversu stóra íbúð þeir gætu fengið fyrir útborgun sem nægir þeim nú fyrir tveggja herbergja íbúð (mars 1984).

Ef útborgunin er 75% geta þeir keypt	2 herb.	55 ferm. íbúð
Ef útborgunin er 65% geta þeir keypt	3 herb.	70 ferm. íbúð
Ef útborgunin er 50% geta þeir keypt	4 herb.	100 ferm. íbúð
Ef útborgunin er 40% geta þeir keypt	sérhæð	125 ferm. íbúð
Ef útborgunin er 25% geta þeir keypt	raðhúð	170 ferm. íbúð

Útborgunin ein er þó ekki ráðandi um kaupgetu. Lánstími og raunvextir hafa þar mikil áhrif. Áhrif vaxtanna eru miklu meiri en flestir átta sig á í fljótu bragði.

Næsta tafla sýnir áhrif raunvaxta á kaupgetu þess manns sem þarf að fá allt verð íbúðar að láni. Hún sýnir þær lágmarkstekjur sem kaupandi þarf að hafa til að geta keypt mismunandi stærðir íbúða. Miðað er við lán til 25 ára í öllum tilfellum.

Íbúðarstærð	Raunvextir			
	-1%	0%	3%	5%
Einstaklingsíbúð 40 ferm. ....	8 þús.	10 þús.	18 þús.	25 þús.
2 herbergja 55 ferm. ....	9 þús.	13 þús.	22 þús.	28 þús.
3 herbergja 75 ferm. ....	11 þús.	15 þús.	26 þús.	33 þús.
4 herbergja 100 ferm. ....	14 þús.	19 þús.	33 þús.	42 þús.
Sérhæð 125 ferm. ....	17 þús.	22 þús.	39 þús.	50 þús.
Raðhús 150 ferm. ....	24 þús.	32 þús.	56 þús.	72 þús.

Þessi tafla er athyglisverð fyrir þá sök að við gerð hennar er kaupgetan reiknuð eftir sömu reglum og bankar og lánastofnanir erlendis nota almennt við að meta greiðslugetu lántakanda þegar um lán til íbúðarkaupna er að ræða. Lánsupphæðin er miðuð við að afborganir og vextir séu samanlagt ekki hærri en 25%—30% af brúttótekjum lántakanda. Þessi regla er til dæmis ráðandi í Bandaríkjunum og Kanada og mörgum Evrópulöndum að sögn.

Kaupgeta miðað við 3% raunvexti er sennilega lýsandi fyrir núverandi ástand en kaupgeta miðað við -1% vexti lýsir ef til vill ástandinu 1979. **Munurinn er ótrúlega mikill. Fjölskylda, sem gat greitt af raðhúsi árið 1979, gæti tæpast ráðið við þriggja herbergja íbúð nú 1984.** Allur munurinn stafar af hækkandi vöxtum. Af þessu dæmi má ráða að það unga fólk, sem er með tvær hendur tómar og þarf að koma sér upp húsnæði nú, er langtum verr sett en þeir sem keyptu eða byggðu á síðasta áratug.