

Nd.

## 107. Frumvarp til laga

um Byggingarstofnun ríkisins og byggingarfélög.

Flm.: Sigfús Sigurhjärtarson.

### I. KAFLI

#### Um Byggingarstofnun ríkisins.

##### 1. gr.

Byggingarstofnun ríkisins (hér eftir nefnd Byggingarstofnunin í lögum þessum) hefur með höndum þessi meginverkefni:

- a. að safna skýrslum um húsnæðisástandið í kaupstöðum og kauptúnum og gera tillögur og áætlanir um, hvernig fullnægt verði húsnæðisþörfinni á hverjum stað og hverjum tíma.
- b. að gera teikningar að húsum byggingarfélaga, sem lúta lögum þessum, og að húsum og mannvirkjum annarra eftir því, sem óskað er og við verður komið.
- e. að annast byggingarframkvæmdir fyrir byggingarfélög, sem lúta lögum þessum, ef þau óska þess, og fyrir aðra aðila eftir því, sem óskað er og við verður komið.
- d. að flytja inn byggingarefni og verzla með það.
- e. að annast lántökur til byggingarframkvæmda samkvæmt lögum þessum og hafa að öðru leyti með höndum framkvæmd þeirra í umboði ríkisstjórnarinnar.

##### 2. gr.

Byggingarstofnunin skal þegar er hún tekur til starfa láta fara fram ýtarlega rannsókn á húsnæðisástandinu í kaupstöðum og kauptúnum.

Sveitarstjórnnum og stjórnnum byggingarfélaga eða byggingarsambanda er skylt að láta í té þær upplýsingar og þá aðstoð, sem Byggingarstofnunin telur nauðsynlega við þessa rannsókn. Á grundvelli þessarar rannsóknar gerir Byggingarstofnunin áætlun um, hve mikið þurfi að byggja á hverjum stað til þess að fullnægja húsnæðisþörfinni. Síðan safnar hún árlega skýrslum um húsnæðisástandið og byggir á þeim áætlanir um, hve mikið skuli byggja ár hvert.

Kostnaðinn við þá rannsókn og skýrslugerð, sem um getur í grein þessari, greiðir hlutaðeigandi sveitarfélag.

##### 3. gr.

Fyrir septemberlok ár hvert skulu allir þeir, sem hafa ákveðið að reisa íbúðarhús í kaupstöðum og kauptúnum á næsta ári, láta Byggingarstofnuninni í té greinargerð um hinar fyrirhuguðu framkvæmdir ásamt áætlun um, hve mikið byggingarefni þurfi til þeirra.

Sams konar skýrslur og fyrir sama tíma skulu sendar nýbýlastjórn um fyrirhugaðar framkvæmdir í þágu búskapar í sveitum.

Enn fremur skal fyrir sama tíma senda Nýbyggingarráði eða þeirri stofnun, er síðar kynni að taka við hlutverki þess, sams konar áætlun og greinargerð um hvers konar aðrar byggingar og mannvirki, hvar sem er á landinu.

##### 4. gr.

Að fengnum þeim skýrslum, sem um getur í 3. gr., skal Nýbyggingarráð eða sú stofnun, er síðar kynni að taka við hlutverki þess, láta gera heildaráætlun um byggingarframkvæmdir og aðra mannvirkjagerð í landinu á næsta ári og um, hversu mikið byggingarefni þurfi til framkvæmdanna.

Áætlun þess skal byggð á þeim grundvelli, að sem bezt verði fullnægt húsnæðis-, atvinnu- og menningarþörfum þjóðarinnar, miðað við það vinnuafl, byggingarefni og fjármagn, sem fært þykir að leggja til þessara framkvæmda.

Í áætluninni skal tekið fram, hversu miklu byggingarefni skuli varið til:

- a. íbúðarhúsa í kaupstöðum og kauptúnum.
- b. íbúðarhúsa í sveitum og annarra bygginga í þágu landbúnaðar.
- c. annarra bygginga og mannvirkja í þágu atvinnulífsins, svo og hvers konar opinberra bygginga í þágu félags-, menningar- og mannúðarstarfsemi.

##### 5. gr.

Þegar áætlun sú, sem um getur í 4. gr., hefur verið gerð, skal Byggingarstofnunin að fengnum umsóknum ráðstafa því byggingarefni, sem varið skal samkvæmt a-lið, en nýbýlastjórn því, sem varið skal samkvæmt b-lið, og Nýbyggingarráð eða stofnun, sem síðar kynni að taka við hlutverki þess, því, sem varið er samkvæmt c-lið.

##### 6. gr.

Byggingarstofnunin lætur gera teikningar að öllum þeim byggingum, sem byggingarfélög, er starfa samkvæmt lögum þessum, reisa. Enn fremur getur hún tekið að sér að gera teikningar að húsum og öðrum mannvirkjum fyrir aðra aðila.

eftir því sem föng eru á. Teikningar að íbúðarhúsabyggingum byggingarfélaga, er njóta opinberrar aðstoðar samkvæmt lögum þessum, skal Byggingarstofnunin gera endurgjaldslaust. Fyrir aðrar teikningar greiðist samkvæmt nánari ákvæðum í reglugerð.

7. gr.

Sú fjárhagslega aðstoð, sem byggingarfélögum er heitið í lögum þessum, er bundin því skilyrði, að Byggingarstofnunin hafi gert eða látið gera á sína ábyrgð fullkomnar teikningar af byggingunum og að félagið að öðru leyti hlíti fyrir mælum hennar um tilhögun framkvæmdanna. Skylt er Byggingarstofnuninni að hafa fullkomið eftirlit með því, að teikningum og öðrum fyrir mælum varðandi framkvæmd verksins sé fylgt.

8. gr.

Byggingarstofnunin byggir eða lætur byggja á sína ábyrgð íbúðarhús fyrir félag, er njóta aðstoðar samkvæmt lögum þessum. Enn fremur tekur byggingarstofnunin að sér byggingarframkvæmdir fyrir ríki, sveitarfélög og einstaklinga eftir því, sem ástæður leyfa.

Byggingarframkvæmdir, sem Byggingarstofnunin tekur að sér, skal greiða við kostnaðarverði eftir nánari ákvæðum í reglugerð.

9. gr.

Byggingarstofnunin skal kynna sér allar tæknilegar nýjungar á sviði húsa-gerðar og húsaskipunar utan lands og innan og gera tilraunir um gildi þeirra við íslenska staðhætti. Hún skal og veita hvers konar leiðbeiningar um byggingaraðferðir, efnisval, byggingarkostnað og annað, er við kemur húsa-gerð. Slíkar leiðbeiningar skulu veittar endurgjaldslaust.

Byggingarstofnunin skal beita sér fyrir hagnýtri fræðslu fyrir almenning um byggingarmál með útgáfu bæklinga og öðrum hætti, er henta þykir. Um öll þessi atriði skal hún hafa nána samvinnu við þá deild atvinnudeildar háskólans, er um byggingarmál fjallar.

10. gr.

Byggingarstofnunin hefur einkarétt á hvers konar innflutningi byggingarefnis til landsins. Sérstök deild innan stofnunarinnar, er nefnist innkaupadeild Byggingarstofnunar ríkisins, annast innflutninginn.

Verði sett á stofn landsverzlun, starfar innkaupadeildin sem sjálfstæð deild innan landsverzlunarinnar.

11. gr.

Byggingarstofnunin selur byggingarefni beint til notenda. Hún skal og hafa umboðsmenn á þeim stöðum, er nauðsyn krefur. Umboðið má fela byggingarfélögum, er starfa samkvæmt lögum þessum, samvinnufélögum eða einstaklingum.

12. gr.

Innflutningsyfirköndunum er skylt að veita innflutnings- og gjalddeyrisleyfi fyrir öllu því byggingarefni, sem áætlað er samkvæmt 4. gr.

13. gr.

Þeir aðilar, sem byggingarefni hefur verið ráðstafað til samkvæmt 5. gr., fá skilríki frá hlutaðeigandi stofnun, er veitir þeim rétt til kaupa á byggingarefni, sem leyfinu svarar, hjá innkaupadeild Byggingarstofnunar ríkisins eða umboðsmönnum hennar. Ekki má sá, er fengið hefur slík skilríki, selja eða afhenda þau öðrum, og varðar sektum, ef út af er brugðið. Ekki má selja byggingarefni nema gegn slíkum skilríkjum. Þó veitir Byggingarstofnunin með reglugerð, er ríkisstjórnin staðfestir, undanþágu frá þessu, ef um er að ræða minni háttar kaup.

14. gr.

Stjórn Byggingarstofnunarinnar skipa 5 menn, er hvert nýkjörið Alþingi kys hlutbundinni kosningu. Stjórnin kys sér formann úr sínum hópi. Hún ræður framkvæmdastjóra fyrir stofnunina og forstjóra hinna ýmsu deilda, eftir því sem þörf krefur.

Nánari ákvæði um störf stjórnarinnar skulu tekin fram í reglugerð, er ríkisstjórnin setur.

15. gr.

Ríkið veitir Byggingarstofnuninni stofnlán að upphæð 15 milljónir króna. Það ber ábyrgð á rekstri hennar, en hann skal við það miðaður, að hún beri sig fjárhagslega, enda skal hún leggja a. m. k. 1% af andvirði seldra vara í varasjóð.

## II. KAFLI

### Um byggingarfélög og byggingarsambönd.

16. gr.

Byggingarfélög, er njóta hlunninda þessara laga, má stofna í kaupstöðum og kaupþúnum. Stofnendur verða að vera minnst 50 í Reykjavík, 25 í öðrum kaupstöðum og 5 í kaupþúnum. Þegar byggingarfélag er stofnað, skal það leita viðurkenningar Byggingarstofnunar ríkisins. Að henni fenginni nýtur það hlunninda samkvæmt lögum þessum.

Hlutverk byggingarfélaga er að reisa íbúðarhús samkvæmt lögum þessum, og skal starfsemi þeirra við það miðuð að útrýma heilsuspillandi húsnæði og að þau gefi hvert á sínu félagssvæði öllum tækifæri til að búa í íbúðum, er uppfylla kröfur tímans.

Kauptún telst í lögum þessum þorp með minnst 15 fjölskyldum, enda hafi engin þeirra svo mikið land, að talizt geti lögbyli.

17. gr.

Sé aðeins eitt byggingarfélag starfandi í kaupstað eða kaupþúni, skal stjórn þess skipuð 5 mönnum; þremur kosnum af félagsmönnum, einum tilnefndum af hlutaðeigandi sveitarstjórn. Þann fimmta skipar stjórn Byggingarstofnunarinnar, og er hann formaður.

18. gr.

Séu fleiri en eitt byggingarfélag starfandi í kaupstað eða kaupþúni, skal stjórn hvers þeirra skipuð þrem mönnum, öllum kosnum af félagsmönnum.

19. gr.

Þar, sem fleiri en eitt byggingarfélag er starfandi í kaupstað eða kaupþúni, skulu þau mynda byggingarsamband hlutaðeigandi kaupstaðar eða kaupþúns. Stjórn byggingarsambandsins skal skipuð formönnum hinna einstöku byggingarfélaga, einum fulltrúa tilnefndum af hlutaðeigandi sveitarstjórn, einn skipar Byggingarstofnunin, og er hann formaður. Þar, sem byggingarsamband er starfandi, kemur það fram gagnvart Byggingarstofnuninni og sveitarstjórn fyrir hönd hlutaðeigandi byggingarfélaga og hefur að öðru leyti með höndum sameiginleg mál félaganna, eftir nánari ákvæðum í reglugerð.

20. gr.

Nú er ekkert byggingarfélag í kaupstað eða kaupþúni, og er sveitarfélaginu þá skylt að koma upp byggingum á sama hátt og byggingarfélögum samkvæmt lögum þessum, ef Byggingarstofnunin álitur þörf slíkra byggingarframkvæmda á staðnum. Hefur þá sveitarfélagið sömu réttindi og skyldur sem byggingarfélög samkvæmt lögum þessum.

#### 21. gr.

Byggingarfélag eða byggingarsamband skal í samráði við Byggingarstofnunina (sbr. 2. gr.) ár hvert afla sér eins fullkominna upplýsinga og kostur er á um húsnæðismál í kaupstaðnum eða kauptúninu og senda Byggingarstofnuninni áætlanir um byggingarframkvæmdir sínar á næsta ári. Þessar áætlanir ásamt umsókn um fjárhagslega aðstoð samkvæmt lögum þessum skulu komnar í hendur Byggingarstofnunarinnar fyrir septemberlok ár hvert. Telji Byggingarstofnunin, að fengnum þessum skýrslum og umsóknum um byggingarefnisleyfi frá byggingarfélagum, sveitarfélögum og einstaklingum, að fyrirsjáanleg séu húsnæðisvandræði í kaupstað eða kauptúni, getur hún lagt fyrir hlutaðeigandi byggingarfélag eða sveitarfélag að reisa íbúðarhús, svo að fullnægt verði húsnæðisþörfinni, og skal þá við það miðað, að öllum heilsuspillandi íbúðum verði útrýmt á eigi lengri tíma en fjórum árum. Slíkum fyrirmælum getur byggingarfélag eða sveitarfélag áfrýjað til ríkisstjórnarinnar.

#### 22. gr.

Byggingarstofnunin veitir byggingarfélagum efnisleyfi í samræmi við þá áætlun, sem ríkisstjórnin lætur gera (sbr. 4. gr. a-lið), fjárhagsaðstoð samkvæmt lögum þessum og aðra þá aðstoð við framkvæmd bygginganna, sem farið er fram á og fært er að veita.

#### 23. gr.

Meðlimir byggingarfélags fá íbúð til afnota með þessum kjörum:

- a. Eigið framlag félagsmanna 20% af kostnaðarverði íbúðarinnar.
- b. Eigið framlag félagsmanna 10% af kostnaðarverði íbúðarinnar.
- c. Eigið framlag félagsmanna ekkert. Árlegt afgangur hvers félagsmanns sé miðað við, að það nægi til greiðslu vaxta og afborgana af lánum þeim, sem á íbúðinni hvíla, enn fremur til viðhalds íbúðinni og hlutfallslegs rekstrarkostnaðar byggingarfélagsins.

Þeir einir hafa rétt til að fá íbúð með kjörum c-flokks, sem við rannsókn þá, er um getur í 2. og 21. gr., hafa reynzt búa í heilsuspillandi húsnæði og ekki hafa fjárhagsástæður til að lúta kjörum hinna flokkanna, að dómi félagsstjórnar og hér- aðslæknis.

Rétt til að fá íbúð með kjörum b-flokks hafa þeir, sem síðustu þrjú árin hafa eigi haft meira en 7000 kr. árstekjur, að viðbættum 1000 kr. fyrir hvern ómaga, né yfir 10000 kr. eign. Þessar upphæðir skulu þó hækkaðar í samræmi við meðalvísitölu kauplagnesfndar fyrir hvert hinna þriggja ára, sem meðaltalið er tekið fyrir. Aðrir félagsmenn fá rétt til íbúðar með kjörum a-flokks.

#### 24. gr.

Þær íbúðir, sem byggingarfélag reisir samkvæmt lögum þessum, eru sameign hlutaðeigandi félags, en þær íbúðir, sem sveitarfélag reisir, eru eign þess, en rétt er sveitarfélagi að afhenda þær byggingarfélagi, er starfar samkvæmt lögum þessum innan vébanda þess, og tekur byggingarfélagið þá við þeim með þeim réttindum og skyldum, er þeim fylgja. Rísi ágreiningur út af slíkum viðskiptum sveitarfélags og byggingarfélags, sker stjórn Byggingarstofnunarinnar úr. Félagmenn öðlast rétt til íbúða í a- og b-flokki í þeirri röð, sem þeir hafa greitt framlag sitt. Réttur þeirra til íbúðarinnar gildir ævilangt og er óframseljanlegur öðrum en börnum, kjörbörnum og tengdabörnum.

Ætíð skal þó stjórn byggingarfélags staðfesta slíkt framsal. Réttindi til íbúðar erfast eftir sömu reglum og gilda um aðrar eignir.

#### 25. gr.

Félagsmaður, sem fengið hefur rétt til íbúðar hjá byggingarfélagi, getur fengið skipti á íbúð sinni og annarri íbúð félagsins með samþykki félagsstjórnar. Breytist

þá framlag hans í hlutfalli við mismunandi kostnaðarverð íbúðanna. Félagsmaður, sem vegna brottflutnings af félagssvæðinu eða af öðrum ástæðum óskar ekki að nota rétt sinn til íbúðar, afsalar réttinum í hendur félagsins og fær framlag sitt til íbúðarinnar endurgreitt. Félagsmanni er heimilt að framleigja rétt sinn til íbúðar um skemmri tíma með leyfi félagsstjórnar við leigu, sem hún ákveður.

Við endurgreiðslu á framlagi félagsmanns eða við breytingu á innstæðu hans við íbúðaskipti skal taka tillit til fyrningar íbúðarinnar og draga sem því svarar frá framlaginu. Um þetta skulu sett nánari ákvæði í reglugerð.

#### 26. gr.

Byggingarstofnunin veitir byggingarfélögum lán til íbúðarbygginga, er nemur 50% af kostnaðarverði. Lán þessi skulu vera til allt að 50 ára, en þó til skemmri tíma, séu húsin byggð úr öðru síður varanlegu efni en steinsteypu. Lánin endurgreiðast með jöfnum árlegum greiðslum vaxta og afborgana með þeim kjörum, sem Byggingarstofnunin getur veitt á hverjum tíma. Lánin eru tryggð með fyrsta veðrétti í húseignunum og ríkisábyrgð.

Enn fremur fá byggingarfélög 15% af kostnaðarverði íbúða í a-flokki, 20% af kostnaðarverði íbúða í b-flokki og 25% af kostnaðarverði íbúða í c-flokki sem vaxtalaus lán hjá hlutaðeigandi sveitarfélagi. Lán þessi eru tryggð með öðrunni veðrétti í íbúðarhúsunum og ríkisábyrgð. Þau endurgreiðast með 2% á ári. Jafnháa upphæð fá þau að láni hjá ríkissjóði með sömu kjörum. Þau lán eru tryggð með þriðja veðrétti í húsunum. Byggingarstofnunin annast útvegum þessara lána fyrir byggingarfélögin.

#### 27. gr.

Auk lána til íbúðarbyggingar eiga byggingarfélög rétt á lánnum hjá sömu aðilum og með sömu kjörum og um getur í 26. gr. vegna bygginga til sameiginlegra nota fyrir íbúa í sambyggingum eða húsaþverfum, svo sem miðstöðvarhúsa, þvottahúsa, eldhúsa, veitingasala, dagheimila og vöggustofa fyrir börn, lesstofa, samkomusala, húsnæðis fyrir fasta starfsmenn félagsins, skrifstofa og verzlana.

Ákvæði skulu sett í reglugerð um þátttöku íbúðarhafa í kostnaði, sem af þessu leiðir.

#### 28. gr.

Byggingarstofnunin aflar fjár til lána þeirra, er hún veitir byggingarfélögum, með sölu skuldabréfa. Bönkunum er skylt að kaupa þessi skuldabréf samkvæmt fyrirmælum þeirrar stofnunar, er gerir heildaráætlun um byggingarframkvæmdir (sbr. 4. gr.). Vextir af bréfum þessum skulu ákveðnir í hvert sinn, er nýr flokkur þeirra er gefinn út, eftir vaxtakjörum þeim, er tíðkast á verðbréfamarkaðinum á þeim tíma fyrir sambærileg skuldabréf.

Um lánskjör að öðru leyti fer samkvæmt ákvæðum 26. gr. Bankarnir skulu kaupa þessi bréf við nafnverði og bjóða þau til sölu á frjálsum markaði.

Sveitarfélögum er heimilt að gefa út skuldabréf með sama hætti fyrir því fé, er þau lána byggingarfélögum, og er bönkunum skylt að kaupa þau með sömu kjörum og eftir fyrirmælum sama aðila sem skuldabréf Byggingarstofnunarinnar.

Sveitarsjóður greiðir þann mismun, sem verður á þessum lánnum og þeim lánnum, er þau veita byggingarfélögum.

#### 29. gr.

Allar byggingar byggingarfélaganna skulu reistar á lóðum sveitarfélaga eða ríkisins. Eigi sveitarfélag eða ríki ekki hentugar lóðir fyrir þessar byggingar, skal hlutaðeigandi sveitarfélagi heimilt og skylt að taka eignarnámi það land, sem nauðsyn krefur vegna framkvæmda byggingarfélaganna. Endurgjald fyrir það land, sem tekið er eignarnámi í þessu skyni, skal miðað við fasteignamatsverð að viðbættu álagi samkvæmt dýrtíðarvísitölu eins og hún er á hverjum tíma.

30. gr.

Sérhvert byggingarsamband eða byggingarfélag, þar sem byggingarsamband er ekki starfandi, skal starfrækja innlánsdeild, sem tekur við innlögum frá þeim, sem vilja tryggja sér íbúð hjá byggingarfélagi, og hafa þeir öðlzt rétt til íbúðar, þegar innlögin ná tilskildu hámarki. Byggingarstofnunin semur reglugerð um starfsemi innlánsdeildanna, en ríkisstjórnin staðfestir hana.

31. gr.

Ársreikningar byggingarfélaganna skulu lagðir fyrir Byggingarstofnunina til endurskoðunar, og getur hún krafizt allra gagna, er hún óskar, um hag og starfsemi félaganna. Reikningar Byggingarstofnunarinnar skulu endurskoðaðir á sama hátt og reikningar annarra ríkisstofnana.

32. gr.

Byggingarstofnun ríkisins semur reglugerð með nánari ákvæðum um framkvæmd laga þessara, bæði um starfsemi byggingarféлага og byggingarsambanda svo og Byggingarstofnunarinnar sjálfrar. Reglugerðir þessar skulu staðfestar af ríkisstjórninni.

33. gr.

Brot gegn ákvæðum laga þessara varða sektum allt að 100000 kr.

34. gr.

Með lögum þessum eru úr gildi numin lög nr. 44 frá 7. maí 1946, um opinbera aðstoð við byggingar íbúðarhúsa í kaupstöðum og kauptúnum, svo og önnur lagaákvæði, sem fara í bág við lög þessi.

Greinargerð.

Það eru ekki skiptar skoðanir um, að húsnaðismálin séu eitt af mestu vandamálum þjóðarinnar. Allt fram á síðustu ár hafa Íslendingar byggt hús sín úr lélegu efni, svo að hver kynslóð hefur orðið að byggja yfir sig, þannig hafa þeir, sem nú lifa, engar eða nær engar nýtilegar byggingar tekið að erfðum. Það er fyrst á síðustu áratugum, að byggð hafa verið hús úr varanlegu efni og hús, sem segja má, að séu sæmilegir mannaþustaðir. Framundan er því það mikla verk að reisa meginhluta þjóðarinnar góð og varanleg hibýli. Ýmsar tilraunir hafa verið gerðar til að gera áætlanir um þetta verk. Fyrir tveimur árum gerði ég áætlun um, hve mikið þyrfti að byggja í Reykjavík einni á næstu árum, til þess að heitið gæti, að ástandið í húsnaðismálum höfuðborgarinnar væri sennilegt, og komst þá að þeirri niðurstöðu, að reisa þyrfti 620 íbúðir á ári næstu 5 árin til þess að fullnægja lágmarkskröfum. Ég hygg, að þróunin hafi síðan gengið í þá átt, að þessi þörf muni meiri og brýnni en þá var.

Árið 1944 samdi Arnór Sigurjónsson ýtarlega álitserð um byggingarmál á vegum skipulagsnefndar, er átti að undirbúa verklegar framkvæmdir eftir styrjöldina. Í þessari álitserð áætlaði hann byggingarþörfina á næstu 10 árum þannig:

10350 íbúðir í stað lélegra og ófullnægjandi íbúða.

2500 íbúðir vegna fjölgunar íbúanna.

1750 íbúðir vegna minnkandi heimila.

250 íbúðir vegna manflutninga innanlands.

Alls 14850 íbúðir, eða allt að 1500 íbúðir á ári.

Arnór kemst að þeirri niðurstöðu, að árlegur kostnaður þjóðarinnar af þessum nauðsynlegu framkvæmdum muni verða 180—200 milljónir króna. Þessi dæmi

eru nefnd til þess að sýna, hve stórfellt það verkefni er, sem býður þjóðarinnar á þessu sviði. Þeim, sem vilja gera sér þess gleggri grein, vísa ég til hinnar stórfróðlegu álitsgerðar Arnórs, en hún var á sínum tíma send alþingismönnum.

Ég ætla, að ekki þurfi að leiða frekari rök að því, að húsnæðismálið til sjávar og sveita er eitt hið mesta vandamál, þeirra er við Íslendingar verðum að leysa, og um lausn á því máli er ekki hægt að tala fyrr en því marki er náð, að allir geti húið í íbúðum, sem um hollustuhætti og þægindi uppfylla kröfur nútímans, og slíkar kröfur ber engu síður að gera þeim til handa, sem snauðir eru, en hinum, sem gnótt eiga fjár. Þegar þeirra sjónarmiða er gætt, sem hér hafa verið rakin, hlýtur öllum að verða ljóst, að húsnæðismálin eru fyrst og fremst mál heildarinnar, þau eru félagsmál, sem þjóðfélagið, þ. e. ríkið og sveitarfélögin, verða að sameinast um að leysa, þannig að náð verði því takmarki, sem að framan er lýst, að allir Íslendingar geti húið í heilnæmum og hentugum íbúðum. Alþingi hefur á síðari árum sýnt verulegan skilning á þessu. Löggin um verkamannabústaði frá 1929 eru fyrsta sporið og hið merkasta, sem stigið var á þessari braut, svo og löggin um byggingarsamvinnufélög frá 1932. Bæði þessi lög hafa síðan oft verið endurbætt, og á síðasta fjárlagaþingi var þeim breytt allverulega og þau, ásamt lagafyrirmælum um íbúðarhyggingar sveitarfélaga, sameinuð í einn lagabálk, lög um opinbera aðstoð við byggingar íbúðarhúsa í kaupstöðum og kauptúnum. Það er engum efa bundið, að afskipti ríkisins af þessum málum hafa verið til mikilla bóta, en það er jafnvíst, að það er mjög fjarri lagi, að hægt sé að tala um, að þjóðfélagið hafi leyst þessi mál.

Til þess að um lausn þessara mála geti verið að ræða, þurfa eftirtalin skilyrði að vera fyrir hendi:

1. að allir Íslendingar eigi kost á íbúðum, hver við sitt hæfi, er fullnægi þörfum tímans hvað snertir hollustuhætti og þægindi.
2. að byggt sé á hagkvæman hátt fyrir einstaklingana, þ. e. eins ódýrt og hægt er án þess að dregið sé úr þeim kröfum, sem fram eru settar í fyrsta lið.
3. að byggt sé á hagkvæman hátt fyrir hlutaðeigandi bæjar- eða sveitarfélag, þ. e. að í kaupstöðum og kauptúnum séu lóðir og aðstaða til gatna notað þannig, að kostnaði bæjarins sé í hóf stillt, en um leið tekið fullt tillit til hollustuhátta og uppeldisþarfa bæjarbúa.
4. að byggt sé á hagkvæman hátt frá sjónarmiði þjóðarheildarinnar og byggingarstarfsemin verði eðlilegur þáttur í efnahagsstarfsemi hennar.

Það þarf ekki langt mál til að sýna fram á, að engu þessara skilyrða er fullnægt. Húsnæðisskortur er alkunn staðreynd í öllum kaupstöðum og flestum kauptúnum landsins. Fyrir ári bjuggu um 400 fjölskyldur í bröggum eða voru húsnæðislausar í Reykjavík einni, og samkvæmt álitsgerð Arnórs Sigurjónssonar þarf á næstu 10 árum að útrýma 10350 lélegum og ófullnægjandi íbúðum. Þetta sýnir, hve fjarri lagi er, að fyrsta skilyrðinu sé fullnægt.

Ekki er öðru skilyrðinu betur fullnægt. Kostnaður við byggingu íbúðarhúsa mun nú vera 320—330 kr. pr. m<sup>3</sup> hér í Reykjavík, en söluverð mun nema 350—360 kr. m<sup>3</sup>. Líku máli gegnir annars staðar á landinu. Byggingarfróðir menn fullyrða, að draga megí úr þessum kostnaði til verulegra muna, sumir segja um þriðjung, aðrir nefna allt að helmingi.

Hvað þriðja skilyrðinu viðvíkur, má fullyrða, að yfirleitt sé byggt á þann hátt, að útgjöld bæjarfélaganna verði mjög mikil til gatnagerðar og annars þess, er þeim ber að leggja fram, án þess þó að fullnægt sé sem skyldi þörfum bæjarbúa fyrir opin svæði og góðar lóðir, en þar sem þetta frumvarp snertir ekki beint þetta atriði, skal það ekki rakið frekar.

Um fjórða atriðið er það að segja, að ekkert tillit er tekið til hinna almennu efnahagsstarfsemi þjóðarinnar í sambandi við byggingarmálin, á því sviði fer hver sínu fram, eftir því sem hann getur, án alls tillits til, hvað þjóðinni hentar.

Til þess að bæta úr þessu er nauðsynlegt að koma einni heildarstjórn á byggingarframkvæmdir þjóðarinnar.

Fyrsta hlutverk slíkrar heildarstjórnar er að fella byggingarstarfsemina með eðlilegum og hagkvæmum hætti inn í heildarþúskað þjóðarinnar. Þess vegna er lagt til í frumvarpi þessu, að Nýbyggingarráð eða önnur stofnun, sem síðar kynni að taka við hlutverki þess, geri ár hvert heildaráætlun um allar byggingar og mannvirkjagerð í landinu (sbr. 4. gr.). Þessi áætlun skal byggð á því, að rannsakað sé svo sem framast er unnt, hversu mikið fjármagn, vinnuafli og byggingarefni þjóðin geti lagt ár hvert til bygginga og annarrar mannvirkjagerðar, án þess að trufluð verði önnur nauðsynleg efnahagsstarfsemi hennar, svo sem störf í þágu framleiðslunnar til lands og sjávar. Að sjálfsögðu verður slík áætlun ekki gerð nema heildaráætlun um allt atvinnulíf þjóðarinnar komi til, og áætlun um, hversu mikið fé skuli lagt til hinna einstöku greina athafnalífs og annars þess, er tilheyrir störfum menningarþjóðfélags. Jafnhliða þessari áætlun verður að fá einhverjum aðila vald til að ákveða, að fjármagnið skuli skiptast samkvæmt þessari áætlun.

Ákvæði 4. og 5. gr. þessa frumvarps um heildaráætlun um byggingarframkvæmdir og efnisúthlutun til þeirra, eru hugsuð sem liður í heildaráætlun um rekstur þjóðarþúskaðsins og ákvörðun um fjárfestingu á hverjum tíma.

Samkvæmt ákvæðum 4. gr. er ætlað til, að jafnframt því, að Nýbyggingarráð geri heildaráætlun um byggingarframkvæmdir og mannvirkjagerð, ákveði það, hversu mikið byggingarefni skuli ganga til:

- a. íbúðarhúsa í kaupstöðum og kauptúnum;
- b. íbúðarhúsa í sveitum og annarra bygginga í þágu landbúnaðar;
- c. annarra bygginga og mannvirkja í þágu atvinnulífsins, svo og hvers konar opinberra bygginga.

Þetta frumvarp fjallar fyrst og fremst um a-liðinn. Meginhlutverk þess er að leysa húsnæðisvandamálið í kaupstöðum og kauptúnum; hvað sveitirnar snertir, miða lög um landnám, nýbyggðir og endurbyggingar í sveitum í sömu átt, og því er hér lagt til að fela nýbýlastjórn úthlutun þess byggingarefnis, sem kemur í hlut sveitanna, og þykir nauðsynlegt að gera sérstakar ráðstafanir fram yfir það, sem þegar hefur verið gert, til að leysa húsnæðisvandamál sveitanna. Teldi ég rétt, að ákvæði um það yrðu felld inn í áður nefnd lög, og er ég reiðubúinn til að taka þátt í athugunum á því máli, því að vissulega eiga þeir, sem í sveitunum búa, sama rétt til, að þjóðfélagið leysi þeirra húsnæðisvandamál, sem hinir, er við sjóinn búa.

Ætlað er til, að Nýbyggingarráð annist úthlutun efnis samkvæmt c-liðnum, enda er hlutverk þess að hafa heildarstjórn á „nýsköpun atvinnulífsins“, en með því er fyrst og fremst átt við framþróun sjálfs atvinnuvegarins. Því þykir hlýða, að Nýbyggingarráð hafi með sérstökum hætti hönd í bagga með hvers konar meiri háttar mannvirkjagerð, svo sem hafnargerðum, rafvirkjunum og vegagerðum, byggingum, sem eru beint í þágu framleiðslunnar, svo sem fiskiðjuvera og annarra iðjuvera, svo og opinberra bygginga.

Er þá komið að því að gera nokkra grein fyrir, hvernig hugsuð er með frumvarpi þessu að greiða fram úr húsnæðisvandamáli kaupstaða og kauptúna.

Sú stofnun, sem ætlað er að hafa þetta hlutverk með höndum, er Byggingarstofnun ríkisins. Fyrsta verk hennar á að vera að safna sem fullkonnustum skýrslum um húsnæðisákvæðið í kaupstöðum og kauptúnum. Umbæturnar verður að byggja á raunhæfri þekkingu á vandamálinu. Þegar slík þekking er fyrir hendi, ber að gera áætlun um umbætur á þeim grundvelli, að fyrst verði bætt úr þeim þörfunum, sem brýnastar eru. Þessu marki verður náð með því að gefa Byggingarstofnuninni vald til að ráðstafa því byggingarefni, sem til húsaðgerðar er ætlað í kaupstöðum og kauptúnum. Með þessu ætti að mega stöðva með öllu þá ósamilegu sóun byggingarefnis, sem átt hefur sér stað á undanförunum árum. Það er alkunna, að á sama tíma sem þúsundir manna hafa búið í óhæfilegu húsnæði, hefur bygg-

ingarefni verði sóað gegndarlaust til sumarbústaðabygginga og ýmiss konar annars óþarfa, sem bæði má og á að biðja, unz húsnæðisvandamálið er leyst. Með því valdi, sem Byggingarstofnuninni er gefið, má stöðva hina glæpsamlegu sóun byggingarefnisins með öllu og tryggja, að eins mikið húsnæði og framast er unnt fáið fyrir það byggingarefni og það vinnuafli, sem þjóðin að vel athuguðu máli er talin geta lagt fram á hverjum tíma.

Þessu næst er að tryggja, að byggt verði á hagkvæman hátt fyrir þá, sem íbúðanna eiga að njóta, en það þýðir að draga stórlega úr byggingarkostnaði frá því, sem nú er. Þetta hlutverk er Byggingarstofnuninni ætlað að rækja, og liggja þessar leiðir að markinu:

1. Byggingarstofnunin fær allan innflutning á byggingarefni í sínar hendur og selur það við sannvirði, og er þannig létt af þeim skatti, sem byggingarefnissalar leggja nú á þá, sem húsnæðisins njóta.
2. Byggingarstofnunin annast framkvæmdir fyrir byggingarfélög og auk þess aðra aðila, eftir því sem við verður komið, hún selur þessar framkvæmdir við sannvirði, og eru íbúðarnotendur þannig losaðir við þann skatt, sem þeir nú verða að greiða þeim, er byggja hús í braskskyni.
3. Byggingarstofnuninni ber strax og hún fær aðstöðu til að nota tæknina til hlítar í þjónustu byggingariðnaðarins; með þessu ætti að mega auka afköst byggingarverkamanna til muna, þó einkum með því að koma á sérhæfingu við framleiðslu glugga, hurða, eldhúsbúnaðar o. s. frv.

Með þessum ráðstöfunum ætti að mega ná verulegum árangri, og ég tel, að byggingarfróðir menn hafi leitt að því rök, að lækka nætti byggingarkostnaðinn um allt að einum þriðja, eða úr 320—330 kr. pr. m<sup>3</sup> niður í um 220 kr.

Með þessu frumvarpi er lagt til að fella niður þann mun, sem gerður hefur verið á byggingarsamvinnufélögum og byggingarfélögum verkamanna; sérhvert félag, sem stofnað er í kaupstað eða kaптúni til þess að byggja íbúðarhús og vill lúta lögum þessum, á kost á að njóta réttinda þeirra, og mundu að sjálfsgöðu öll starfandi byggingarsamvinnufélög og byggingarfélög verkamanna falla undir ákvæði þeirra. Sjálfsgagt þykir að leyfa að stofna eins mörg byggingarfélög á hverjum stað og óskað er. Þó þykir rétt að setja þær takmarkanir, að í Reykjavík þurfi 50 menn til að stofna slíkt félag, í öðrum kaupstöðum 25 og í kaптúnum 5. En til þess að gera framkvæmd auðveldari, er lagt til, að þar, sem fleira en eitt byggingarfélag er starfandi á sama stað, myndi þau sambönd, er fari með mál þeirra allra út á við gagnvart sveitarfélaginu og Byggingarstofnuninni.

Meginbreytingin, sem lagt er til, að gerð verði á aðstöðu byggingarfélaganna, er sú, að þeim verði tryggt lánsfé til framkvæmdanna. Það hefur komið í ljós, að þær breytingar, sem gerðar voru á lögum um verkamannabústaði og samvinnubyggingarfélög síðastliðinn vetur, hafa komið að litlu liði, vegna þess að fé hefur ekki fengið til framkvæmdanna, þrátt fyrir ríkisábyrgðir. Reynslan sýnir sem sagt, að ríkisábyrgð er þýðingarlítill, ef þeir, sem fénu ráða, hafa tækifæri til og telja sér henta að verja því til annarra framkvæmda en þeirra, sem ríkisábyrgðar njóta.

Hér er því að því ráði horfið að skylda bankana til að lána fé til þeirra húsa, sem reist yrðu samkvæmt ákvæðum þessa frumvarps, ef að lögum yrði. Þessi tilhögun er miðuð við það, að ein allsherjar yfirstjórn verði sett yfir alla banka-starfsemi þjóðarinnar og henni fengið vald og réttur til að setja reglur um fjárfestingu þjóðarinnar í heild. Þessi yfirstjórn mundi þá ár hvert meðal annars kveða á um, hversu miklu fé skyldi varið til húsaagerðar. Með þessu ynnist það tvennt að tryggja fé til þeirra framkvæmda, sem ráðizt er í, og að þær yrðu eðlilegur liður í fjármálastarfsemi þjóðarinnar, að dómi hinna hæfustu manna.

Lagt er til, að bankar láni til þeirra bygginga, sem um getur í frumvarpi þessu, sem svarar 50% af kostnaðarverði. Er ætlað til, að lánskjör fari eftir því, sem tíðkast á hverjum tíma.

Framlög einstaklinga, sem íbúðanna eiga að njóta, eru mismunandi eftir efnahag

þeirra, og er um þrjú flokka að ræða. Í a-flokki er framlag einstaklings, sem vill eignast rétt til íbúðar, 20% af kostnaðarverði. Undir þann flokk geta allir komið án tillits til efnahags, og býður hann að því leyti hliðstæð kjör við byggingarsamvinnufélögin. Í b-flokki er framlag einstaklingsins 10%, en þeir einir öðlast rétt til íbúða í þessum flokki, sem ekki hafa hærri tekjur en 7000 kr. á ári að viðbættum 1000 kr. fyrir hvern ómaga, og eiga ekki yfir 10000 kr., allt þetta að viðbættu vísitöluálagi. Undir þennan flokk koma þeir, sem nú eiga rétt til íbúða í verkamannabústöðum. Í c-flokki leggur einstaklingurinu ekkert fram. Rétt til íbúðar í þeim flokki eiga þeir, sem húa í heilsuspillandi íbúðum og ekki geta lagt fram það fé, sem tilskilið er í a- og b-flokki. Undir þennan flokk koma þeir, sem samkvæmt lögum um opinbera aðstoð við byggingar íbúðarhúsa í kaupstöðum og kauptúnum eiga rétt á fyrirgreiðslu sveitarfélagsins til að komast í sæmilegar íbúðir. Það fé, sem á vantar, þegar bankarnir hafa veitt það lán, sem þeim ber, og einstaklingarnir lagt fram sinn hlut, er ríki og hlutaðeigandi sveitarfélagi ætlað að veita að jöfnu sem vaxtalaust lán til 50 ára. Veitir þá hver aðili vegna a-flokks 15% af kostnaðarverði, vegna b-flokks 20% og vegna c-flokks 25%. Hið heina framlag ríkisins og sveitarfélagsins verður sá vaxtamismunur, sem þau verða að greiða fyrir það fé, sem þau verja í þessu skyni, og kemur þetta framlag í stað þess fjár, er þessir aðilar greiða nú til byggingarsjóðs. Ekki sé ég mér fært að gera áætlun um, hve mikil árleg framlög þessara aðila yrðu, enda hefur slík áætlun litla eða enga þýðingu á þessu stigi málsins. Frumvarp þetta er byggt á, að heildaráætlun verði gerð um framkvæmdir þær, sem það fjallar um ár hvert og að hún verði sniðin við getu þjóðarhússins og þörf hvert sinn; í því liggur trygging fyrir, að gjaldþoli þeirra aðila, sem hlut eiga að máli, verði ekki ofboðið. Ekki þykir fært að gera ráð fyrir, að sveitarfélögin geti af eigin ramleik útvegað það fé, sem þeim er ætlað að leggja fram í þessu skyni, og er lagt til, að bönkunum verði lögð sú skylda á herðar, að kaupa skuldabréf af þeim til lúkningar þessum greiðslum, ef þau óska.

Með þessum ákvæðum eru réttindi byggingarfélaganna stórlega aukin og aðstaða þeirra bætt, hins vegar eru þeim lagðar nokkuð ríkari skyldur á herðar en áður. Þeim er gert að skyldu að fylgjast með húsnæðisástandinu hverjum á sínum stað og að miða starfsemi sína við það, að útrýma heilsuspillandi húsnæði og gefa öllum kost á mannsæmandi íbúðum. Sé ekkert byggingarfélag starfandi í kaupstað eða kauptúni, tekur sveitarfélagið við réttindum þess og skyldum.

Ég tel, að með frumvarpi þessu, af að lögum yrði, verði hverjum manni í kaupstað og kauptúni gert kleift að eignast rétt til góðrar íbúðar, en það er tvímælaust eitt af þýðingarmestu verkefnum þjóðfélagsins og mun leiða til aukinnar menningar og fjölmargra framfara, ef framkvæmt verður, auk þess sem það kemur í veg fyrir fjölda sjúkdóma með þeim vandræðum, sem þeim fylgja.

Þann hugsunarhátt þarf að ala upp með þjóðinni, að sérhver unglingur eigi strax og hann fer að vinna fyrir sér að leggja fé til hliðar til þess að öðlast rétt til íbúðar, þegar hann þarf á að halda. Í þessu skyni er gert ráð fyrir innlánsdeildum, er byggingarfélagin hafi með höndum. Þar geta þeir, sem íbúðarréttindi vilja öðlast, lagt inn sparifé sitt, og öðlast þeir hann, er innstæðan nemur þeirri upphæð, sem þarf til að eignast rétt til íbúðar, er þeir þarfnast. Þetta ætti að auka sparnaðarhvöt unga fólksins, og er þess sízt vanþörf, en sá skilningur þarf að verða ríkjandi, að hverjum manni beri að hafa skapað sér rétt til íbúðar, þegar hann vill stofna heimili, og er slíkt vissulega ekki til of mikils ætlað, ef lögfest verður sú aðstaða, sem þjóðfélaginu er ætlað að veita samkvæmt frumvarpi þessu. Nánari skýringu á frumvarpinu í heild svo og einstökum greinum þess verða gefnar í framsögu.