

[Text]

**Mr. Broadbent:** I would agree. I just want to make sure I am perfectly clear on what you are saying. There is a distinction to be made between those who are getting CMHC housing and the rest of the people in the country. But in terms of immediate action, if I understood you correctly, there is nothing holding you back from making some proviso that will guarantee a condition of getting a CMHC loan. Is that correct?

**Mr. Basford:** Except that at the moment there is no agreement as to what is the appropriate form of that guarantee and how it can be worked out and how it can be enforced.

**Mr. Broadbent:** No agreement between whom?

**Mr. Basford:** Between ourselves within government, within the corporation. They have been working on this, and are working on it, as to what kind of advice to tender in terms of what should be in that guarantee.

**Mr. Broadbent:** How long has CMHC been in existence?

**Mr. Hignett:** Twenty-six years.

**Mr. Broadbent:** And nothing has been done in the 26 years in developing a policy in this area.

**Mr. Basford:** Yes, they have worked very hard at developing the National Building Code which has had a tremendous effect on the quality of housing in Canada.

**Mr. Broadbent:** But it protects the consumer, if I follow the testimony correctly earlier today, and from the article written by a colleague of mine at York University that was discussed earlier—it protects the consumer directly almost not at all. I thought that was acknowledge, in terms of his function as a consumer. Is that right?

**Mr. Basford:** As a consumer of houses, it has had a profound effect on the quality of the houses that he is consuming.

**Mr. Broadbent:** Then I would like to go back. I thought we could dispose of this part of the discussion rather quickly, but apparently not.

• 1745

According to the article written by Mr. Nielsen,—I would like to put it on record here—and he quotes a CMHC official who was speaking to a group from Deep River, as I follow the article here, concerned about what they thought were very bad standards of construction in housing and significant problems arising not long after the buildings in question were constructed. Quite reasonably, one might have thought, they went to CMHC. They were discouraged in the sense of being told that there was not much in terms of law that CMHC people could do.

Then Mr. Nielsen went on from this to quote the CMHC official as follows:

The wise purchaser will arrange his own inspections since our inspections only indirectly benefit him.

He goes on to talk about what Mr. Gilbert brought up earlier today, the fact that the protections that are there concern primarily the money relationship as such; they do not guarantee quality in the construction whether it is the roof, leaky basements or what have you. The ordinary person is left to the civil courts and in terms of the kinds of legal requirements, and I am not a lawyer, that are in CMHC mortgages, there is almost nothing to protect the consumer. Is that not correct?

[Interpretation]

**M. Broadbent:** Je suis d'accord. Je voulais seulement être sûr de vous avoir bien compris. Il faut distinguer entre les personnes qui achètent un logement de la Société centrale et les autres. Si je vous ai bien compris, il semble que rien ne vous empêche d'attacher des garanties à l'octroi de prêts par la SCHL. Est-ce vrai?

**M. Basford:** Oui, sauf qu'il n'y a pas encore d'accord quant à la définition, le fonctionnement et l'application de ces clauses de garanties.

**M. Broadbent:** Accord entre qui et qui?

**M. Basford:** A l'intérieur du gouvernement et de la Société centrale. Tous les deux y travaillent pour trouver la bonne formule.

**M. Broadbent:** Quand la SCHL a-t-elle été créée?

**M. Hignett:** Il y a 26 ans.

**M. Broadbent:** Rien n'a été fait durant ces 26 ans pour formuler une politique à cet égard?

**M. Basford:** Si, on a travaillé très durement pour créer le Code national sur la construction qui a eu pour effet une amélioration très visible de la qualité de nos logements.

**M. Broadbent:** Si j'ai bien compris les témoins et si je me réfère à un article qu'un de mes collègues de l'Université de York a rédigé et dont nous avons discuté tout à l'heure, il n'y a pratiquement aucune protection directe du consommateur. Je pensais que ce droit avait été reconnu au consommateur. Est-ce vrai?

**M. Basford:** Ce code a eu un effet considérable pour les consommateurs puisque la qualité des maisons s'est améliorée.

**M. Broadbent:** Je croyais que nous aurions vite fini avec ce sujet, mais apparemment, ce n'est pas le cas et je voudrais revenir sur un point.

J'aimerais faire consigner au compte rendu l'article où M. Nielsen cite un fonctionnaire de la SCHL qui parlait à un groupe de personnes de Deep River qui, selon l'article, s'inquiétaient de la mauvaise construction des logements et des graves problèmes qui survenaient peu après l'achèvement de la construction des immeubles. Bien entendu, comme vous avez dû le penser, ils allèrent à la SCHL. Ils furent découragés quand ils surent que la SCHL ne pouvait pas faire grand'chose sur le plan légal.

Puis, M. Nielsen continue en citant les fonctionnaires de la SCHL:

L'acheteur prudent fera lui-même l'inspection puisque la nôtre ne lui profite qu'indirectement.

Il poursuit en parlant de ce que M. Gilbert a avancé plus tôt aujourd'hui, à savoir le fait que la protection qui existe touche surtout les transactions monétaires comme telles; elle ne garantit pas la qualité de la construction, qu'il y ait un défaut dans le plafond, dans les fondations ou ailleurs. L'homme de la rue est déféré au tribunal civil et,—je ne suis pas un juriste—pour ce qui est des dispositions légales relatives aux prêts hypothécaires de la SCHL, il n'y a pratiquement rien qui protège le consommateur. Est-ce que cela est exact?