

Velferðarnefnd Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 31. október 2013

Efni: Umsögn um tillögu til þingsályktunar um bráðaaðgerðir til að efla leigumarkað á Íslandi (5. mál)

Með tölvupósti dags. 18. október sl. var embætti umboðsmanns skuldara sent ofangreint þingmál til umsagnar.

Embættið fagnar tillögu til þingsályktunar um bráðaaðgerðir til að efla leigumarkað á Íslandi. Rík þörf er á bráðaaðgerðum þar sem eftirspurn eftir leiguhúsnæði er mikil. Embættið telur að sú aðgerðaráætlun sem sett er fram í tillögunni geti stuðlað að bættum leigumarkaði á Íslandi. Embættið tekur undir mikilvægi þess að lagt verði fram frumvarp til laga um húsnæðisbætur, sem tryggji að leigjendur fái sambærilegan stuðning og eigendur fasteigna. Núgildandi lög um húsaleigubætur, tryggja ekki nægilegan stuðning við leigjendur í ljósi þess að aðeins tekjulágir einstaklingar eiga rétt á bótum. Leiguverð hefur farið hækkandi á undanförunum árum sem hefur leitt til þess að þeir sem eru færir um að kaupa sér húsnæði gera það frekar en að leigja. Þeir einstaklingar sem eru eftir á leigumarkaðnum, þurfa að glíma við að hátt hlutfall tekna þeirra fari í leigugreiðslur.

Frá því að embættið var stofnað árið 2010 hefur það tekið á móti miklum fjölda einstaklinga í greiðsluferfiðleikum, sem hefur ýmist fengið ráðgjöf hjá embættinu eða sótt um úrræði greiðsluadlögunar skv. lögum nr. 101/2010. Greining mála sýnir oft á tíðum að einstaklingar eiga í vandræðum með að standa undir greiðslum af húsnæði, hvort sem um er að ræða eigin veðskuldir eða leigugreiðslur. Þá er vandi tiltekins hóps það mikill, að hann er með neikvæða greiðslugetu án þess að tekið hefur verið tillit til húsnæðiskostnaðar, þ.e. tekjur eru lægri en framfærslukostnaður skv. framfærsluviðmiðum umboðsmanns skuldara. Hefur embættið átt fundi með velferðarráðuneytinu og félagsmálastjórum sveitarfélaga vegna bráðavanda þessa hóps.

Embættið vekur athygli á að af þeim 4802 umsóknum um greiðsluadlögun sem höfðu borist embættinu í byrjun ágúst á þessu ári, er um 34% umsækjenda í leiguhúsnæði. Neðangreind tafla sýnir greiningu eftir árum á húsnæðisstöðu umsækjenda skv. upplýsingum sem þeir hafa sjálfir gefið upp í umsóknum.

Umsóknir eftir árum	2010	2011	2012	2013
Eigin fasteign	926	1371	315	146
Leiga	389	638	282	134
Félagsleg leiga	51	83	42	15
Annað	75	114	40	20
Ekki skráð	23	55	20	13
Án húsnæðis	8	24	9	9
Samtals:	1472	2285	708	337

Þegar umsókn um greiðsluaðlögun hefur verið samþykkt, hefjast samningaviðræður við kröfuhafa með milligöngu umsjónarmanns, til að ná fram samningi um greiðsluaðlögun. Ef skuldari hefur ekki tök á að greiða afborganir af veðskuldum innan matsverðs fasteignar til framtíðar, þarf umsjónarmaður að setja fasteign hlutadeigandi á sölu. Ef skuldari vill ekki selja eign sína, kann mál hans að vera niðurfellt. Ef eign selst ekki á tímabili greiðsluaðlögunarumleitana, er í samningum um greiðsluaðlögun markaður sá tími sem skuldari hefur til að selja eign sína. Ef þörf er á, er gert samkomulag við kröfuhafa um tiltekna eftirgjöf þeirra krafna sem ekki fæst greitt upp í af söluandvirði. Ef eign selst ekki á þessum tíma, fellur samningurinn úr gildi að því er varðar fasteignaveðkröfur. Skuldari sem getur ekki staðið undir fullum afborgunum veðskulda eftir að greiðsluaðlögun er lokið, getur þá átt í hættu að eign hans verði seld á nauðungarsölu.

Í dag eru komnir á um 2000 samningar um greiðsluaðlögun. Þá eru um 700 mál í greiðsluaðlögunarumleitunum. Neðangreind tafla sýnir fjölda eigna sem eru í sölumeðferð, fjölda seldra eigna sem og fjölda þeirra sem hafa ekki selst. Þessar tölur fara hækkandi eftir því sem fleiri samningar um greiðsluaðlögun komast á.

Eignir nú í sölumeðferð	69
Seldar eignir í greiðsluaðlögun	210
Eignir sem seldust ekki á tímabili greiðsluaðlögunar	67

Það er því ljóst að ákveðinn fjöldi einstaklinga í greiðsluaðlögun, hefur eða mun missa húsnæði sitt og þarf af þeim sökum að leita sér að leiguhúsnæði eða félagslegu húsnæði. Þar sem þessir einstaklingar voru ekki með greiðslugetu til að greiða afborganir af veðskuldum eigna sinna, verður erfiðleikum bundið fyrir þá að leita sér að ódýrari húsnæðiskosti á leigumarkaði, sem hentar fjölskyldustærð og félagslegum aðstæðum. Embættið leggur því áherslu á mikilvægi þess að stjórnvöld geri ráðstafanir til að mæta þeirri erfiðri stöðu sem þessir einstaklingar kunna að lenda í á komandi misserum.

Virðingarfyllst,

Ásta S. Helgadóttir
Umboðsmaður skuldara