

Velferðarnefnd Alþingis  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

Reykjavík, 14. janúar 2016

### Efni: Umsögn um frumvarp til laga um almennar íbúðir, 435 mál

Embættið lítur jákvæðum augum á frumvarpið þar sem meginmarkmið þess er að stuðla að auknu aðgengi efnaminni leigjenda að öruggu og viðeigandi leiguhúsnæði og að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda. Líkt og rakið er í greinargerð með frumvarpinu hefur mikill og vaxandi skortur verið á leiguhúsnæði fyrir efnaminni fjölskyldur og einstaklinga.

Frá því að embættið var stofnað árið 2010 hefur það tekið á mótum miklum fjölda einstaklinga í greiðsluferfiðleikum sem hefur boðist að sækja um ráðgjöf eða úrræði greiðsluaðlögunar samkvæmt lögum um greiðsluaðlögun einstaklinga nr. 101/2010. Frá 1. febrúar 2014 hefur einstaklingum jafnframt staðið til boða að sækja um fjárhagsaðstoð til greiðslu tryggingar fyrir kostnaði vegna gjaldþrotaskipta.

Greining mála sýnir að einstaklingar eiga oft á tíðum í vandræðum með að standa undir greiðslum af húsnæði, hvort sem um er að ræða eigin veðskuldir eða leigugreiðslur. Embættið vill með þessari umsögn vekja athygli á tölulegum upplýsingum um leigjendur í greiðsluaðlögun. Um 51% umsækjenda um greiðsluaðlögun á árinu 2015 voru leigjendur (um 140 umsóknir). Til samanburðar þá voru 26,5% umsækjenda um greiðsluaðlögun á árinu 2010 leigjendur. Á sama tímabili hefur umsækjendum í eigin fasteign fækkað úr 62,8% í 28,5%. Þessar tölur sýna að leigjendur er orðinn áberandi hópur umsækjenda um greiðsluaðlögun. Sjá má þróunina í eftirfarandi töflu.

Búseta	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Eigin fasteign	62,8%	60,0%	44,0%	42,5%	31,4%	28,5%
Leiga	26,5%	28,0%	40,0%	40,1%	45,5%	50,8%
Félagsleg leiga	3,5%	3,6%	6,1%	5,5%	7,6%	6,9%
Annað	7,2%	8,4%	9,9%	12,0%	15,5%	13,8%

Það er athyglisvert hversu bág fjárhagsstaða þeirra leigjenda sem leita til embættisins er. Meðalgreiðslugeta allra leigjenda sem sóttu um greiðsluaðlögun á árinu 2015 er neikvæð um 34.500 kr. Greiðslugetan er reiknuð út frá tekjum hlutaðeigandi að frádrögnum framfærslukostnaði samkvæmt framfærsluviðmiðum umboðsmanns skuldara og húsnæðiskostnaði. Þetta hefur þá þýðingu að tekjur duga ekki til að mæta framangreindum kostnaði sem og engir fjármunir eru til að greiða af öðrum skuldum. Það er því ljóst að of hátt hlutfall ráðstöfunartekna framangreindra leigjenda fer í greiðslu leigugjalds.

Embættið vill jafnframt vekja athygli á því að þrátt fyrir að umsækjandi um greiðsluaðlögun búi í eigin fasteign er ekki víst að svo verði við lok greiðsluaðlögunar. Þetta skýrist af því að þegar umsókn um

greiðsluádlögun hefur verið samþykkt hefjast samningaviðræður við kröfuhafa með milligöngu umsjónarmanns til að ná fram samningi um greiðsluádlögun. Ef einstaklingur hefur ekki tók á að greiða til framtíðar afborganir af veðskuldum innan matsverðs fasteignar ber umsjónarmanni að mæla fyrir um sölu fasteignar, sbr. ákvæði laga um greiðsluádlögun einstaklinga. Ef einstaklingur vill ekki selja eign sína kann mál hans að vera niðurfellt.

Um 400 fasteignir hafa verið seldar í greiðsluádlögun og er um 90% þeirra íbúðarhúsnæði einstaklinga. Þá hefur ekki náðst að selja um 100 fasteignir, allar íbúðarhúsnæði á tímabili greiðsluádlögunar. Það er því ljóst að hluti einstaklinga í greiðsluádlögun mun missa húsnæði sitt og þarf af þeim sökum að leita sér að leiguhúsnæði. Þar sem þessir einstaklingar hafa ekki greiðslugetu til að greiða afborganir af veðskuldum eigna sinna, er mikilvægt að þeim standi til boða ódýrari húsnæðiskostur á leigumarkaðnum sem hentar fjölskyldustærð og félagslegum aðstæðum.

Virðingarfyllst,

Ásta S. Helgadóttir  
Umboðsmaður skuldara