COVID-19 Kılavuz Notu: [1]

Kiracı ve Mortgage Ödemesi Yapanların Korunması

Leilani Farha

Yeterli Barınma Hakkı Özel Raporterü

8 Nisan 2020

Barınma, koronavirüsüne karşı savunmanın ilk hattı haline gelmiştir. Ev ve evde bulunabilmek, neredeyse hiç görülmemiş biçimde ölüm-kalım meselesi haline gelmiştir.

COVID-19 müdahale eylemlerinin uygulamaya geçirilmesiyle, milyonlar daha azı ile yaşamak zorunda kalmıştır. Dünya çapında birçok hane için salgın iş kaybı, daha az çalışma saati, ücretsiz hastalık izni veya sokağa çıkma kısıtlamaları nedeniyle kayıt dışı sektörlerde iş yapamamak anlamına gelmiştir. Birçoğu aydan aya yaşayan hem kiracılar hem de kendi evinde oturanlar günümüzde daha önce benzeri görülmemiş bir endişe ve stres altında yaşamaktadır ve çoğu kiralarını, mortgage veya hizmet faturalarını (elektrik, su vb.) ödeyememektedir.

Sonuç olarak, çok sayıda insan benzeri görülmemiş bir ekonomik güvensizlik ve güvencesizlikle karşı karşıya kalmıştır ve salgın eğrisini düzleştirmek için yapmaları gerektiği söylenen tek şey olan evde kalmaya uymama riskini göze almak durumunda kalmışlardır.

Yaşadığımız salgın bütün dünyada yükselen konut pahalılığı ve kamusal konut stoklarındaki yetersizlik olarak vücut bulan ve konut sistemlerinde önceden beri var olan büyük çaptaki eşitsizlikleri ortaya çıkarmıştır. Şu anda gerçekleştirilecek eylemler bu eksiklerin kapatılmasına yardımcı olmanın yanı sıra, salgın sırasında konut sakinlerinin barınma haklarını korumaya da hizmet edecektir.

Tahliyelerde moratoryum (borç erteleme) orta vadede geçici bir rahatlama sağlamak amacıyla dünyanın pek çok bölgesinde uygulanmaktadır, ancak, bu eşitsizlikler düşük-orta seviye gelirli haneler süregiden ve belki de daha da artacak olan iş güvensizliği, artan hane borcu riski ve hatta tahliye veya mortgage nedeniyle taşınmaz haczi riski altında yaşamaya devam ettiği sürece daha da belirgin hale gelebilir. Bu sonuçlar nihayetinde evsiz kalmaya sebebiyet verebilir.

Devletler, virüsü kontrol altına almak ve bireyler ve ailelerin evlerini kaybetmelerini engellemek için gereken bütün acil durum önlemlerinin salgının bitmesinin ardından barınma haklarının korunmasına

[1] Bu rehberlik notu Asya, Afrika, Avrupa, Güney Amerika ve Latin Amerika'daki savunucularla yapılan kapsamlı danışmalar aracılığıyla geliştirilmiştir. Zaman içerisinde daha fazla uzman tavsiyesi, iyi uygulama veya öğrenilen dersleri içerecek şekilde güncellenebilir.

yönelik altyapıyı hazırladığından emin olmalıdır. Bu durum dünyanın karşı karşıya kalacağı bir sonraki küresel krizde konut sistemlerinin sürdürülebilir ve dayanıklı olmasını sağlamak için bir fırsattır.

Bu amaçla, devletlerin kira ve mortgage borçlarını ele alırken oluşturacağı politikalar üç ilkeye dayandırılmalıdır:

i) Salgına yönelik müdahalelerin yükü toplum içinde adil ve eşitlik gözetecek şekilde paylaşılmalıdır;

ii) İster kayıtlı, ister kayıt dışı piyasada olsun kiracılar ve ev sahipleri salgının sonunda salgından kaynaklanan maddi ve ekonomik durum nedeniyle barınma-temelli borçların altında ezilmiş olmamalıdır;

iii) Bankalar, finans kuruluşları, kurumsal ev sahipleri ve diğer finansal aktörler tarafından omuzlanan finansal yük bunların kaynakları ile orantılı olmalıdır.

Devletler bütün kiracılar ve ev sahiplerinin başarılı bir şekilde "evde kalmaları", salgın eğrisinin düzleştirilmesine yardımcı olabilmeleri ve bu krizi hasarsız atlatabilmeleri için aşağıda listelenen özel tedbirleri acil olarak uygulamaya almalıdır:

1. Kira, mortgage veya elektrik, su gibi hizmet ödemelerinin yapılmaması ve gecikmesi nedeniyle gerçekleştirilen tahliye işlemleri ve tahliye tehditleri (yasal tahliye tebligatı vb.) salgın sırasında ve sonrasında makul bir süre geçene kadar yasaklanmalıdır. Salgın öncesinde onaylanmış ve başlamış olan bütün tahliye veya taşınmaz haczi işlemlerinin durdurulması sağlanmalıdır. Bu yasaklara uyulduğundan emin olmak için özel sektör aktörlerinin yargı kararı olmaksızın tahliye gerçekleştirmesini engellemek de dâhil olmak üzere yeterli gözlem mekanizmaları oluşturulmalıdır.

2. Kiraların dondurulması, kiraların enflasyona orantılı olarak düzenlenmesi de dâhil olmak üzere herhangi bir şekilde artırılmasını yasaklamak gibi önlemler salgın sırasında acil olarak ve sonrasında makul bir süre geçene kadar uygulamaya alınmalıdır.

3. Özellikle diğer konut sakinlere zarar vermeye yönelik davranışlar gibi suç teşkil eden davranışlar haricinde kira sözleşmelerinin feshedilmesi salgın sırasında ve ardından makul bir süre geçene kadar uygulamaya alınmamalıdır.

4. Devletler COVID-19 nedeniyle gelirleri düşen kiracılar için barınma fiyatlarının ödenebilir düzeyde tutulmasını sağlamalıdır. Bu bağlamda devletler, salgın süresince ve sonrasında makul bir süre geçene kadar, konut/barınma sağlayıcılarına (ev sahiplerine) yönelik kira yükümlülüklerini kiracıların, aldıkları bütün sosyal yardımlar da dâhil olmak üzere aylık gelirlerinin yüzde 30'uyla sınırlayan zorunlu kira hesaplamalarını kanun haline getirmelidir. Barınma ücretlerine yönelik yardımlar ve sosyal ödeme imkânları sunan devletlerde, bu yardımların seviyesi ve uygunluk kriterleri tekrar gözden geçirilerek krizden etkilenen kiracıların barınma ücretleri için aylık net gelirlerinden yüzde 30'undan daha fazlasını ödemediklerinden emin olunmalıdır.

5. Hükümetler, ev sahiplerinin salgın nedeniyle getirilecek sınırlama oranları ve salgın öncesindeki kira oranları arasında oluşacak fark nedeniyle yaşadıkları sorunları gidermek adına telafi planları da oluşturabilirler. Bu telafi ödemeleri ev sahiplerinin içinde bulundukları duruma göre değişkenlik gösterebilir. Bu bağlamda, daha büyük bir teşvik paketinin bir parçası olarak, devletler ev sahiplerinin kiracılarına sundukları kira ücreti indirimlerine koşullu olarak özellikle daha küçük çaptaki ev

sahiplerine telafi veya yardımlar sunacak ve vergi düzenleri ve kurumsal ev sahiplerinin gelirlerinden kesintilerle finansmanı sağlanacak bir sosyal yardımlaşma fonu kurabilirler.

6. COVID-19 nedeniyle hanehalkı gelirinde düşüş yaşayan kiracılar ve gayri resmi yerleşimler veya diğer düzensiz alanlarda ev kiralayanlar da benzer şekilde salgın sırasında veya ardından makul bir süre geçene kadar tahliye edilmeye karşı korunmalıdır. Gayri resmi yerleşim sakinlerine yönelik asgari gelir garantisi tasarıları ve diğer sosyal yardımlar, bu tarz yerleşimlerdeki kira düzenlemeleri de dâhil olmak üzere kiracıların kriz nedeniyle yaşadıkları olumsuz etkileri azaltabilir. [Daha fazla bilgi için bkz. Gayri Resmi Yerleşimler Rehberlik Notu]

7. Devletler aynı zamanda salgın sırasında maddi sorunlar yaşayan kesimlerin mortgage ödemelerine ilişkin politikalar da izlemelidir. Devletler, en azından bankaların ve diğer borç veren kurumların COVID-19'dan etkilenen bireylerin mortgage ödemelerini salgın sırasında ve sonrasında makul bir süre geçene kadar, hanehalkı gelirinin yüzde 30'undan fazlasının borç ödemesine ayrılmasını engelleyecek şekilde yeniden düzenlemesini sağlamalıdır.

8. En azından salgın süresince ve ardından makul bir süre geçene kadar, durumu COVID-19 nedeniyle daha da kötüye gitmiş olan özellikle savunmasız haneler için kira ve mortgage ödemesi afları öngören politikalar oluşturulmalıdır. Bu bağlamda bazı devletler mortgage ödemelerine yönelik geçici moratoryumlar uygulamaya başlamış ve bazı ev sahipleri kiracılarına bireysel olarak kira affı sunmuştur. Benzer politikalar evrensel koruma sağlamak adına yasalaştırılmalı veya karara bağlanmalıdır ve salgın süreci sonrasında makul bir süre boyunca devam etmelidir.

9. Devletler bütün temel hizmetlerin, su, elektrik, ısınma, telefon, internet ve telekomünikasyon da dâhil olmak üzere virüs ve salgınla mücadeleye bağlı olarak kayıt dışılık veya ödeme yapılmaması, geç ödeme yapılması, kira veya mortgage ödemelerinin gerekenden az yapılması gibi nedenler yüzünden durdurulması veya engellenmesinin önüne geçmelidir.

10. Devletler, bu temel hizmetlerin sağlanmasından elde edilen gelirlerin kaybını telafi etmek adına kiracıların veya mortgage ödemesi yapanların kendilerine ait barınma ücretlerini ödeyememesinden etkilenen ev sahipleri, hizmet sağlayıcılar ve bankalar için vergi indirimi veya başka finansal kolaylık araçlarını uygulamaya alabilirler.

11. Hiçbir kiracıya veya kendi evinde oturan kişiye bu rehberlik notunda önerilen tedbirlerin sonucunda sürdürülemez miktarda borç tahakkuk etmemelidir.

12. Devletler bu tedbirlerin insan hakları ile tutarlı bir şekilde uygulanabilmesi için gerekli denetim mekanizmalarını kurmalıdır. Örneğin, borç sahibi ve kiracıların çeşitli özel ve kamuya ait finansal kuruluşları ile müzakerelerinde çıkarlarını ve haklarını korumak amacıyla bağımsız tüketiciyi koruma kurumları oluşturulabilir. Bu kuruma hane halkları ve bireylerin kira ödemeleri ve borçlarını müzakere etmeleri sırasında ücretsiz ve tarafsız bir şekilde yardım sunma görevi ve yetkisi verilmelidir. Bu kurum aynı zamanda özel hane halklarına yönelik hazırlanacak ulusal borç affı tasarılarının adil, bürokratik olmayan ve verimli bir şekilde uygulamaya geçirilmesinde yardımcı olabilir. Devletler, 2010 Ağustos ayında kurulan ve İzlanda'daki bankacılık krizinin ardından birçok hane için biriken sürdürülemez borç seviyelerini azaltma konusunda yardımcı olmuş olan İzlanda Borçlu Ombudsman'ı gibi göreli başarılı örneklerden faydalanabilir.

13. Gayri resmi yerleşimlerin durumu konusunda, Devletler gayri resmi yerleşim sakinlerini adil ve insan hakları ile uyumlu kiracılık kuralları uygulamakla yükümlü yerel insan hakları izleme grupları oluşturmak konusunda destekleyebilir. Bu gözlemciler ulusal insan hakları kurumlarına ve diğer bağımsız kiracı ve tüketici koruma kurumlarına bağlanabilir ve böylece uygunsuzluklardan doğan vakalar diğer icra kurumlarına veya adalet sistemine sevk edilebilir.

Etkiniz AB Programı tarafından İngilizce'den Türkçe'ye çevrilen bu belge resmî çeviri niteliği taşımamaktadır.
Bu belge Avrupa Birliği'nin görüşlerini yansıttığı şeklinde yorumlanamaz.