

El Govern pagarà fins a sis mesos de lloguer als propietaris d'habitatges que es trobin amb situacions d'impagaments

- **Aprova el Decret d'avalloguer, que pretén incrementar el nombre de pisos al mercat de lloguer i fer front al temor dels propietaris d'habitatges a l'hora de posar-los**
- **Per acollir-se a la nova garantia, la renda mensual no pot superar els 1.500 euros a Barcelona i estar entre els 600 i els 1.200 a la resta de Catalunya**
- **El Decret d'avalloguer és una de les mesures previstes en el Pacte Nacional per a l'Habitatge**

El Govern ha aprovat avui el Decret d'avalloguer que estableix diverses actuacions destinades a afavorir l'accés a l'habitatge amb l'objectiu d'incrementar l'habitatge de lloguer en el mercat i fer front a un dels principals temors que tenen els propietaris a l'hora de posar el seu pis en lloguer: la sensació de vulnerabilitat davant de situacions d'insolvència. El Decret estableix una garantia de sis mesos als propietaris d'un habitatge davant de situacions d'impagament del lloguer. El Decret d'avalloguer és una de les mesures previstes en el Pacte Nacional per a l'Habitatge i en la Llei del dret a l'habitatge. Aquests documents promouen la implantació de mesures com les de l'avalloguer amb la finalitat d'impulsar actuacions que afavoreixin l'accés a l'habitatge.

Amb el Decret d'avalloguer, el Govern pagarà al propietari fins a sis mesos de lloguer sempre que el propietari hagi instat i obtingut una sentència de desnonament per impagament. El lloguer mensual de còmput serà el dipositat com a fiança obligatòria. Un cop obtinguda la sentència, i presentada la documentació a l'Incasòl, l'arrendador rebrà, en un termini de dos mesos, les mensualitats no cobrades des de l'inici de l'acció judicial.

Els requisits per poder ser beneficiari de l'avalloguer són:

- Que la renda mensual no superi els 1.500 euros a la ciutat de Barcelona; els 1.200 euros als municipis de la zona A de protecció oficial; els 1.000 a la zona B; els 800 a la zona C i els 600 a la zona D.
- No haver exigit una fiança superior a dues mensualitats de renda, ni cap altra garantia addicional per a la signatura del contracte.

- Haver dipositat a l'Institut Català del Sòl el contracte íntegre del lloguer, la fiança i un document de compromisos relatiu a l'avalloguer.

El Departament de Medi Ambient i Habitatge podrà actualitzar els límits de les rendes que preveu el Decret en funció dels indicadors de què disposi la Secretaria d'Habitatge en cada moment sobre les rendes mitjaneres dels contractes de lloguer en les diferents zones. L'any passat, el preu mitjà del lloguer a Catalunya va ser d'uns 850 euros. I a la ciutat de Barcelona, no va arribar als 1.000.

Límits de la garantia de l'avalloguer

La garantia de l'avalloguer tindrà uns límits per evitar l'abús i les situacions de frau. Per tant, no s'abonaran les mensualitats en els supòsits següents:

- Quan en un termini de tres anys s'hagin dictat tres sentències de desnonament per impagaments en un mateix habitatge.
- Si en el termini de dos anys s'ha dictat més d'una sentència de desnonament per impagament que condemni el mateix llogater.

Tampoc no es farà efectiu l'avalloguer si l'Incasòl comprova que l'impagament de les rendes s'ha produït per la negativa de l'arrendador a cobrar o perquè hagi dificultat el pagament. Si un llogater es troba en alguna d'aquestes situacions, pot acreditar les esmentades dificultats pagant els lloguers pendents en els òrgans que tenen funcions de dipòsit o consignació, és a dir, els jutjats o la caixa general de dipòsits de la Generalitat.

Pel que fa als lloguers obtinguts a través de les borses de mediació (Xarxa de mediació per al lloguer social i Xarxa de lloguer jove), l'avalloguer només serà operatiu en el moment en què hagin vençut les garanties de les borses, que ja ofereixen una assegurança els primers dos anys per impagaments i possibles desperfectes.

Un 1,8% d'impagaments

A Catalunya hi ha unes 350.000 famílies que viuen de lloguer. L'any passat es van formalitzar uns 60.000 contractes de lloguer i es van instar al voltant de 6.500 processos judicials per falta de pagament del lloguer de l'habitatge (un 1,8% del total de contractes).



Foment del lloguer social

Els habitatges de lloguer constitueixen un dels àmbits de major importància per a l'allotjament de la població amb dificultats d'accés al mercat. Però el temor a problemes d'impagament o de mala utilització de l'habitatge indueix a alguns propietaris a mantenir-los desocupats sense treure'n cap tipus de rendiment. A més, el temor als impagaments fa, moltes vegades, que el propietari demani als llogaters garanties molt superiors a les que exigeix la Llei d'arrendaments urbans.

Per tot això, i a més de les mesures ja engegades en el vigent Pla per al dret a l'habitatge que ofereixen garanties als propietaris, el Govern, a partir dels compromisos adquirits en el Pacte, ha considerat necessari adoptar altres mesures garantistes, de caràcter més general, per afavorir i fomentar la posada en el mercat d'habitatges en règim de lloguer.