

26 Αυγούστου 2023

Ακίνητα: Τα 4 SOS για όσους νοικιάζουν κύρια κατοικία

Επιστήμες, Τέχνες & Πολιτισμός / Οικονομία & εξ-οικονομώ



Τι ισχύει για την αύξηση ενοικίων και την ιδιοκατοίκηση - Πότε ο ενοικιαστής μπορεί να σπάσει το συμβόλαιο και πώς προστατεύεται εάν πωληθεί το σπίτι που μισθώνει



Σε Γολγοθά εξελίσσεται η ενοικίαση κατοικίας με τη μεσοσταθμική αύξηση των μισθωμάτων την τελευταία 5ετία να αγγίζει το 35% στα μεγάλα αστικά κέντρα (Αθήνα, Θεσσαλονίκη, Πάτρα, Ηράκλειο κ.λπ.) και περίπου το 25-30% στην περιφέρεια, σύμφωνα με τα στοιχεία των μεσιτικών γραφείων. Μόνο το 12μηνο που ολοκληρώθηκε τον Μάρτιο του 2023, οι τιμές των ενοικίων στην Ελλάδα αυξήθηκαν κατά 10,4%, με βάση τα στοιχεία της Eurostat. Πρόκειται για τη μεγαλύτερη αύξηση σε ετήσια βάση που καταγράφεται από το 2008.

Την ίδια στιγμή όμως, αυξάνεται ραγδαία και ο αριθμός των ιδιοκτητών, οι οποίοι με εύσχημο - ή λιγότερο εύσχημο - τρόπο απειλούν με έξωση τους μισθωτές εάν δεν συμφωνήσουν στην καταβολή υψηλότερου ενοικίου όταν πλησιάζει η λήξη της μισθωτικής σύμβασης. Οι αυξήσεις που ζητούνται είναι στην καλύτερη περίπτωση της τάξης του 10%, ενώ σε περιοχές με μεγάλη ζήτηση και μικρή προσφορά ενοικιαζόμενων σπιτιών φθάνουν ακόμη και το 25-30%.

Έτσι λοιπόν ερωτήματα, όπως «ποια είναι η νόμιμη αύξηση ενοικίου και πότε μπορεί να γίνει;», «τι γίνεται μετά τη λήξη της μισθωτικής σύμβασης», αλλά και τι συμβαίνει αν ο ιδιοκτήτης πουλήσει το σπίτι που είναι μισθωμένο και πότε μπορεί να σπάσει το συμβόλαιο μίσθωσης, απασχολούν χιλιάδες νοικοκυριά που μένουν στο νοίκι.

Τι λέει ο νόμος

Τα ενοίκια διαμορφώνονται ελεύθερα και κάθε συμφωνία των συμβαλλομένων για σταδιακή αύξησή τους, τόσο στη αρχή, όσο και κατά τη διάρκεια μιας μίσθωσης είναι κατ' αρχήν έγκυρη εκτός αν περιλαμβάνει παράλογους όρους που οδηγούν σε κατάχρηση των δικαιωμάτων από την άλλη πλευρά.

Από τον νόμο έχουν τεθεί κάποια όρια όσον αφορά την αύξηση του ενοικίου για μισθώσεις πρώτης κατοικίας.

Συγκεκριμένα, η ελάχιστη περίοδος μίσθωσης για ακίνητα πρώτης κατοικίας είναι τα τρία έτη, ανεξάρτητα από το αν τα συμβαλλόμενα μέρη υπέγραψαν σύμβαση με μικρότερη διάρκεια. Μετά τη πάροδο της τριετίας, το μίσθωμα καθορίζεται και πάλι ελεύθερα από τον ιδιοκτήτη και μπορεί να τύχει διαπραγματεύσεως.

Ωστόσο σε περίπτωση που δεν υπάρχει συμφωνία αναπροσαρμογής του μισθώματος, τότε ισχύει η νόμιμη αύξηση ενοικίου μετά την τριετία, δηλαδή το καταβαλλόμενο μίσθωμα μπορεί να αυξάνεται ετησίως κατά ποσοστό 75% του τιμάριθμου του κόστους ζωής, όπως αυτό έχει καθορισθεί από την Τράπεζα της Ελλάδος για τους αμέσως προηγούμενους δώδεκα (12) μήνες (αρ. 2 παρ. 1 Ν. 1703/1987).

Σε κάθε περίπτωση, μετά τη λήξη του συμβολαίου ισχύουν τα εξής:

- Παράδοση κατοικίας στη συμφωνηθείσα κατάσταση.
- Κάλυψη φθορών πέρα από τη συνήθη χρήση.
- Αποχώρηση ενοικιαστή - αν δεν υπάρξει παράταση ή ανανέωση της μίσθωσης.
- Παραμονή ενοικιαστή κι ανανέωση μίσθωσης.
- Επιστροφή εγγύησης.

Σε περίπτωση λύσης της μίσθωσης για οποιονδήποτε λόγο, ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση δήλωσης της λύσης αυτής μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα στο πληροφοριακό σύστημα της Α.Α.Δ.Ε., διαφορετικά η μίσθωση θεωρείται πως είναι σε ισχύ.

Πότε μπορεί να γίνει πρόωρη καταγγελία της μίσθωσης

Την ίδια ώρα, ο νόμος, προκειμένου να προστατεύσει τα συμφέροντα και των δύο μερών, μισθωτών και εκμισθωτών, έχει θεσπίσει διάφορους λόγους πρόωρης καταγγελίας των συμβάσεων μίσθωσης, στην περίπτωση που η συνέχιση μιας μίσθωσης καταστεί δυσλειτουργική για τα συμβαλλόμενα μέρη.

Σημειώνεται ότι η πλειονότητα των ενοικιαστών πιστεύει ότι μπορεί να φύγει από την κατοικία που έχει μισθώσει ακόμη και πριν την λήξη του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης. Αποτέλεσμα της παρεξήγησης αυτής είναι ότι πολλοί ενοικιαστές έχουν βρεθεί προ εκπλήξεως όταν έφυγαν από το μίσθιο που έμεναν και μετά από λίγους μήνες τους κοινοποιήθηκε αγωγή με την οποία τους ζητήθηκε να πληρώσουν τα μισθώματα μέχρι την λήξη της μίσθωσης έστω και αν δεν έμεναν στο μίσθιο ενώ ακόμη μεγαλύτερη ήταν η έκπληξή τους όταν βγήκε η απόφαση και πράγματι υποχρεώθηκαν να πληρώσουν ενοίκια.

Έτσι, ο μισθωτής μπορεί να καταγγείλει πρόωρα την μίσθωση όταν:

- δεν του παραδόθηκε η χρήση του μισθίου στο συμφωνημένο χρόνο
- όταν του αφαιρέθηκε στη συνέχεια η συμφωνημένη χρήση,
- υπάρχουν στο μίσθιο πραγματικά ή νομικά ελαττώματα,
- όταν εκλείπουν συμφωνημένες ιδιότητες,
- από τη μίσθωση απειλείται κίνδυνος για την υγεία του μισθωτή ή όσων συνοικούν μαζί του, ακόμη κι αν αυτός γνώριζε την ύπαρξη των επικίνδυνων αυτών συνθηκών (π.χ. εμφάνιση υγρασίας και μούχλας στην οροφή του μισθίου προερχόμενη από την ταράτσα της πολυκατοικίας),
- συντρέχει σπουδαίος λόγος που εμποδίζει τη συνέχιση της μίσθωσης σύμφωνα με τις αρχές της καλής πίστης και των χρηστών ηθών,
- ο ενοικιαστής είναι δημόσιος υπάλληλος και μετατεθεί και
- στις ενοικιάσεις εφ' όρου ζωής ή συμβατικού χρόνου πέραν της 30ετίας, εάν πέρασε η 30ετία.

Σε κάθε περίπτωση, οι ειδικοί προτείνουν την έγγραφη ενημέρωση του ιδιοκτήτη αρκετούς μήνες πριν την αποχώρηση. Αυτό θα συμβάλλει στο να αποφευχθούν τυχόν συγκρούσεις και να υπάρχει αρκετός χρόνος για την εύρεση νέου ενοικιαστή. Εάν το συμφωνητικό πρόκειται να λήξει, καλό θα ήταν ο μισθωτής να ενημερώσει τον ιδιοκτήτη για την πρόθεση του να συνεχίσει την ενοικίαση ή να αποχωρήσει από αυτή.

Ο ιδιοκτήτης, με τη σειρά του, έχει δικαίωμα πρόωρης καταγγελίας:

- εάν γίνεται κακή χρήση του ακινήτου από τον ενοικιαστή,

- σε περίπτωση παράβασης κάποιου όρου της σύμβασης που έχει υπογραφεί (π.χ. ο μισθωτής χωρίς εύλογη αιτία δεν καταβάλλει το συμφωνηθέν μίσθωμα),
- αν προκύπτει οποιοσδήποτε κίνδυνος για το ακίνητο, πάντα με υπαιτιότητα του ενοικιαστή.

Ο ιδιοκτήτης πούλησε την κατοικία που νοικιάζω - Τι μπορώ να κάνω;

Σε περίπτωση που το μίσθιο πωληθεί ενόσω διαρκεί η μισθωτική σχέση ενδεχομένως ο νέος ιδιοκτήτης να επιδιώξει την έξωση του μισθωτή, προκειμένου να χρησιμοποιηθεί από τον ίδιο. Ωστόσο, ο νόμος έχει προνοήσει για την προστασία του μισθωτή, ορίζοντας τις προϋποθέσεις διαμονής του στο ακίνητο, ακόμη και μετά την αλλαγή του ιδιοκτήτη του μισθίου.

Σύμφωνα με το άρθρο 614 ΑΚ: «Στη μίσθωση ακινήτου που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας, αν ο εκμισθωτής κατά τη διάρκεια της μίσθωσης μεταβιβάσει σε τρίτον την κυριότητα του μισθίου ή παραχωρήσει άλλο εμπράγματο δικαίωμα που αποκλείει στο μισθωτή τη χρήση, ο νέος κτήτορας υπεισέρχεται στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις της μίσθωσης, εκτός αν έγινε αντίθετη συμφωνία στο μισθωτήριο έγγραφο. Αν το εμπράγματο δικαίωμα που παραχώρησε ο εκμισθωτής στον τρίτο δεν αποκλείει στο μισθωτή τη χρήση, ο τρίτος έχει υποχρέωση να μην την παρεμποδίσει.».

Αρκεί να πληρούνται δύο προϋποθέσεις:

- α) Αποδεικνύεται η μίσθωση με μισθωτήριο συμβόλαιο βεβαίας χρονολογίας και
- β) Δεν έχει συμφωνηθεί κάτι διαφορετικό με το μισθωτήριο συμφωνητικό.

Στην περίπτωση όπου δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος, το άρθρο 615 ΑΚ ορίζει ότι: «Στη μίσθωση ακινήτου που δεν αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας ή που περιέχει τον όρο, ότι σε περίπτωση εκποίησης του μισθίου ή παραχώρησης εμπράγματος δικαιώματος που αποκλείει τη χρήση του μισθωτή ο νέος κτήτορας θα έχει δικαίωμα να αποβάλει το μισθωτή, ο νέος κτήτορας μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση πριν από ένα μήνα, αν η μίσθωση έχει διάρκεια έως ένα έτος και πριν από δύο μήνες, αν έχει διάρκεια μακρότερη από ένα έτος. Εάν ο νέος κτήτορας καταγγείλει τη μίσθωση, διατηρούνται ακέραια τα δικαιώματα του μισθωτή απέναντι στον εκμισθωτή για αποζημίωση».

Συνεπώς, ο νέος ιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα να προβεί σε καταγγελία της μίσθωσης. Τα αποτελέσματα της καταγγελίας θα επέλθουν μέσα σε ένα μήνα από τότε που αυτή επιδόθηκε στο μισθωτή, εάν η μίσθωση έχει διάρκεια έως ένα έτος

και μέσα σε δύο μήνες, εάν έχει διάρκεια μεγαλύτερη από ένα έτος.

Τι ισχύει για την ιδιοκατοίκηση

Βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας, η ιδιοκατοίκηση δεν αποτελεί λόγο λύσης της μίσθωσης κύριας κατοικίας, αφού ο Ν. 1703/1987, που την προέβλεπε ως νόμιμο λόγο καταγγελίας της μίσθωσης, έχει πάψει να ισχύει (με την επιφύλαξη της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 1703/1987) που αντικαταστάθηκε ως εξής:

«Σε περίπτωση χρησιμοποίησης του μισθίου για κύρια κατοικία ή για μικτή χρήση (κατοικία και επαγγελματική χρήση), αν ο εκμισθωτής ή ο κύριος του μισθίου, σύζυγός τους ή τέκνο τους, δεν έχουν ιδιόκτητο χώρο στην ίδια πόλη ή σε προάστιό της, που να καλύπτει τις ανάγκες στέγασης της επαγγελματικής του δραστηριότητας, ο εκμισθωτής ή ο κύριος μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση και να ζητήσει την απόδοση του μισθίου για ιδιόχρηση μετά τη λήξη του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης, όχι όμως πριν περάσει τριετία από την έναρξή της. Προϋποθέσεις της καταγγελίας είναι η πρόθεση και δυνατότητα ιδιόχρησης του μισθίου. Στην περίπτωση αυτή τα αποτελέσματα της καταγγελίας επέρχονται μετά έξι (6) μήνες από την επίδοσή της στο μισθωτή. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του παρόντος νόμου για την ιδιοκατοίκηση.».

Πηγή: ot.gr