



1. Πόση διάρκεια θα έχουν μετά την ψήφιση της τροπολογίας οι εμπορικές μισθώσεις; Για τις νέες εμπορικές μισθώσεις η τροπολογία ορίζει ως ελάχιστη διάρκεια τα τρία χρόνια αντί της δωδεκαετίας που ισχύει σήμερα. Ωστόσο τα δύο μέρη (εκμισθωτής και μισθωτής) έχουν τη δυνατότητα να συμφωνήσουν μεγαλύτερη διάρκεια για τη μίσθωση, όπως επίσης να προσυμφωνήσουν τη λύση της μίσθωσης ακόμη και πριν από τη λήξη της τριετίας.
2. Για τα παλαιά μισθωτήρια αλλάζει κάτι ως προς τη διάρκεια; Για τις παλαιές μισθώσεις, έως τη λήξη τους δεν θα υπάρξει καμία αλλαγή ως προς τη διάρκεια.
3. Ορίζει το νέο πλαίσιο συγκεκριμένες υποχρεώσεις και δικαιώματα για εκμισθωτές και μισθωτές; Σύμφωνα με τη νέα ρύθμιση όλες οι μισθωτικές συμβάσεις που θα συνάπτονται στο μέλλον θα διέπονται από τη συμφωνία μεταξύ των δύο πλευρών και τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα, σε συνδυασμό με συγκεκριμένες διατάξεις του ΠΔ 34/1995, οι οποίες όμως δεν αφορούν τη διάρκεια και το δικαίωμα της καταγγελίας του συμβολαίου. Για παράδειγμα, το ύψος των αποζημιώσεων σε περίπτωση που ένας ενοικιαστής αποχωρήσει νωρίτερα θα καθορίζεται στο συμβόλαιο, όπως το ίδιο θα συμβαίνει και αν ο ιδιοκτήτης λύσει τη σύμβαση νωρίτερα από τον προκαθορισμένο χρόνο.
4. Προβλέπεται στο νέο πλαίσιο η λεγόμενη άυλη εμπορική αξία, δηλαδή η καταβολή αποζημίωσης από τον ιδιοκτήτη στον ενοικιαστή που προβλέπει η ισχύουσα νομοθεσία για τη λήξη της μίσθωσης μετά την παρέλευση δωδεκαετίας; Όχι, με το νέο πλαίσιο η άυλη εμπορική αξία καταργείται. Αυτό σημαίνει ότι σε μια ισχύουσα σύμβαση μετά το πέρας της δωδεκαετίας δεν θα είναι υποχρεωμένος ο ιδιοκτήτης να καταβάλει αποζημίωση 24 ενοίκια όπως προβλέπει το προς κατάργηση ισχύον καθεστώς.
5. Είμαι παλιός ενοικιαστής, ποιες είναι οι υποχρεώσεις μου προς τον ιδιοκτήτη σε

περίπτωση που θελήσω να αφήσω το ακίνητο; Οι ενοικιαστές μπορούν να καταγγείλουν τη μίσθωση δύο χρόνια μετά την έναρξή της υπό την προϋπόθεση ότι έχουν προειδοποιήσει έξι μήνες νωρίτερα τον ιδιοκτήτη και του καταβάλουν τέσσερα ενοίκια αποζημίωση. Σήμερα η νομοθεσία προβλέπει τη δυνατότητα καταγγελίας έναν χρόνο μετά την έναρξη της μίσθωσης με τρίμηνη προειδοποίηση και με αποζημίωση ίση με ένα ενοίκιο.

6. Πώς γίνεται η καταγγελία; Η καταγγελία πρέπει να γίνεται εγγράφως και τα αποτελέσματά της επέρχονται μετά την πάροδο έξι μηνών (από τρεις που είναι σήμερα) από τη γνωστοποίησή της.

7. Μπορώ να ζητήσω από τον μισθωτή μου να φύγει από το ακίνητο λόγω ιδιόχρησης και ποιες είναι οι υποχρεώσεις μου απέναντί του; Υπάρχει η δυνατότητα με τον νέο νόμο ο ιδιοκτήτης να λύσει τη σύμβαση με αιτιολογία τη δικαιοχρηση, καταβάλλοντας στον ενοικιαστή ως αποζημίωση οκτώ ενοίκια από 16 που είναι σήμερα.

8. Μπορεί το δικαστήριο να αυξήσει τα ποσά των αποζημιώσεων σε περιπτώσεις ιδιόχρησης και πόσο; Ναι, το δικαστήριο έχει τη δυνατότητα, εφόσον προσφύγει ο ενοικιαστής, να αυξήσει το ποσό της αποζημίωσης έως τα 15 ενοίκια. (Σήμερα ο νόμος προβλέπει ανώτατο ποσό τα 30 ενοίκια)

9. Μπορεί το δικαστήριο να αυξήσει τα ποσά των αποζημιώσεων σε περίπτωση ανακατασκευής ακινήτου και πόσο; Ναι, το δικαστήριο έχει τη δυνατότητα, εφόσον προσφύγει ο ενοικιαστής, να αυξήσει το ποσό της αποζημίωσης έως τα εννέα ενοίκια. (Σήμερα ο νόμος προβλέπει ανώτατο ποσό τα 18 ενοίκια)

10. Είμαι παλαιός ενοικιαστής, με επηρεάζουν οι αλλαγές που φέρνει η τροπολογία όσον αφορά τη διάρκεια του συμβολαίου; Όχι, για τις υφιστάμενες μισθώσεις προβλέπεται ότι θα εξακολουθήσουν να ισχύουν ως προς τη διάρκειά τους με βάση το προηγούμενο καθεστώς, δηλαδή δωδεκαετής ελάχιστη διάρκεια συν τέσσερα χρόνια.