

Πληθαίνουν οι εστίες αντιπαράθεσης στις μισθώσεις ακινήτων με πολλούς ιδιοκτήτες να επιδιώκουν αυξήσεις επιχειρηματολογώντας με το «πόσο νοικιάζονται αντίστοιχα ακίνητα στην γύρω περιοχή (με βάση τις μικρές αγγελίες)» και τους ενοικιαστές να ζητούν πάγωμα αν όχι μείωση του μισθώματος λόγω της συνεχιζόμενης κρίσης. Οι συζητήσεις αυτές, πολλές φορές, θυμίζουν μια γερή παρτίδα «πόκερ» όπου η κάθε πλευρά «μπλοφάρει» όπως μπορεί! Στην προκειμένη περίπτωση με τον αρνητικό πληθωρισμό κόντρα στις τιμές της αγοράς, την ανανέωση του ενοικίου κόντρα με την έξωση, τα κλειστά δικαστήρια κλπ.

Σε γενικές γραμμές η νομοθεσία προβλέπει ότι τα αρχικά μισθωτήρια συμβόλαια ανανεώνονται αυτόματα για 3 χρόνια και μετά γίνονται αορίστου χρόνου. Οι αναπροσαρμογές των τιμών γίνονται με ελεύθερη διαπραγμάτευση και με βάση τον πληθωρισμό (για μειώσεις εάν είναι αρνητικός η αυξήσεις αν είναι θετικός).

Η εφορία ενδιαφέρεται μόνο για το συμφωνηθέν ποσό του μισθώματος την έναρξη και την λήξη του συμβολαίου, ενώ τυχόν διαφωνίες στις διαπραγματεύσεις λύνονται στα αστικά δικαστήρια, με εξώσεις κλπ.

Αναλυτικότερα:

ΔΙΑΡΚΕΙΑ: Η μίσθωση κύριας κατοικίας (το αρχικό συμβόλαιο δηλαδή) έχει τριετή ελάχιστη διάρκεια, υποχρεωτική και για τα δύο μέρη, ακόμα και αν έχει συμφωνηθεί βραχύτερος χρόνος. Συντόμευση της τριετίας επιτρέπεται μόνο με νεότερη συμβολαιογραφική πράξη, καταρτιζόμενη τουλάχιστον έξι μήνες μετά την έναρξη της μίσθωσης.

ΜΙΣΘΩΜΑ - ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ: Κάθε συμφωνία για το ύψος του μισθώματος αλλά και για την μετέπειτα σταδιακή αναπροσαρμογή του, που συμπεριλαμβάνεται στο μισθωτήριο νομικά είναι απολύτως έγκυρη, όμως σήμερα, η συμφωνία υψηλών ποσοστών αναπροσαρμογής δύσκολα τηρείται στην πράξη.

ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΚΑΤΑ ΤΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΤΡΙΕΤΙΑΣ: Στις περιπτώσεις που ο συμβατικός χρόνος ορίστηκε μικρότερος από την τριετία χωρίς να συμφωνηθεί ο τρόπος αναπροσαρμογής του ενοικίου για το υπόλοιπο διάστημα μέχρι τη συμπλήρωσή της, τότε το καταβαλλόμενο μίσθωμα μέχρι τη λήξη της τριετίας εκ του νόμου πρέπει να αναπροσαρμόζεται ετησίως όπως και στις επαγγελματικές μισθώσεις, ήτοι κατά ποσοστό ίσο με 75% της μεταβολής του δείκτη τιμών καταναλωτή. ΟΜΩΣ: Η ρύθμιση αυτή δεν έχει σήμερα πρακτική αξία δεδομένου ότι ο δείκτης τιμών καταναλωτή είναι αρνητικός, πράγμα που οδηγεί στον προσδιορισμό του μηνιαίου μισθώματος σε σταθερό ποσό καθόλη τη διάρκεια της τριετίας.

ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΛΟΓΩ ΛΗΞΗΣ: Μοναδική προϋπόθεση για την καταγγελία μίσθωσης κύριας κατοικίας από τον εκμισθωτή είναι η παρέλευση τριετίας από την έναρξή της. Καταγγελία για ιδιοκατοίκηση δεν υφίσταται πλέον.

Τι λέει η ΑΑΔΕ για τις τροποποιήσεις των μισθωτηρίων

Σύμφωνα με την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) δεν είναι υποχρεωτική η ανανέωσης του συμβολαίου κάθε φορά που λήγει εκτός και αν αλλάζει το ποσό του ενοικίου. Η μίσθωση, μετά τα πρώτα 3 χρόνια, θεωρείται αορίστου χρόνου και το μόνο χρειάζεται ενημέρωση είναι η ημερομηνία λήξης. Ειδικότερα και σύμφωνα με τις οδηγίες της ΑΑΔΕ «η τροποποιητική δήλωση υπάρχουσας μίσθωσης υποβάλλεται υποχρεωτικά μόνο σε περίπτωση μεταβολής στο ποσό του μισθώματος. Πλέον δεν χρειάζεται να δηλώνεται η τυχόν παράταση της μίσθωσης, καθότι η μίσθωση θα θεωρείται ότι είναι σε ισχύ μέχρι τη δήλωση της λύσης αυτής. Κατά την υποβολή τροποποιητικής δήλωσης, μπορούν να αλλάξουν τα στοιχεία στα εξής πεδία:

- τη διάρκεια της μίσθωσης
- το μίσθωμα
- την ημερομηνία σύνταξης του συμφωνητικού

 καθώς και να συμπληρώσει ή/και να μεταβάλλει τα στοιχεία του πεδίου "ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ"

Για να τροποποιηθεί οποιοδήποτε άλλο στοιχείο της μίσθωσης (στοιχεία εκμισθωτών, μισθωτών, ακινήτου κ.λπ.) δεν μπορεί να υποβληθεί τροποποιητική δήλωση, αλλά πρέπει να υποβληθεί νέα δήλωση (εξαρχής)»...