

## **Οι νομοθετικές αλλαγές για τις επαγγελματικές μισθώσεις**

Ενόψει των νέων αλλαγών που έχουν θεσπισθεί από την Κυβέρνηση, σύμφωνα με τον Νόμο υπ' αριθμ. 4242 (ΦΕΚ Α 50 28.2.2014), αξίζει να σημειωθεί ότι για μισθώσεις που έχουν συναφθεί πριν από το νέο νόμο, διατηρείται η δωδεκαετής χρονική διάρκεια για τις παλαιές μισθώσεις χωρίς όμως το δικαίωμα της τετραετούς παράτασης.

Επιπλέον, αν ο μισθωτής καταγγείλει την μίσθωση, θα πρέπει να καταβάλει στον ιδιοκτήτη τρία ενοίκια για την τρίμηνη προειδοποίηση και ένα ενοίκιο ως αποζημίωση.

Ποιες είναι οι αλλαγές στο νόμο για τις επαγγελματικές μισθώσεις, σχετικά με τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των ενοικιαστών – επαγγελματιών και των ιδιοκτητών των ακινήτων. Ο νέος νόμος είναι ο 4242 (ΦΕΚ Α 50 28.2.2014);

Αν ο μισθωτής καταγγείλει την μίσθωση, θα πρέπει να καταβάλει στον ιδιοκτήτη τρία ενοίκια για την τρίμηνη προειδοποίηση και ένα ενοίκιο ως αποζημίωση.

Επίσης, σύμφωνα λοιπόν με τον νέο νόμο και συγκεκριμένα σύμφωνα με το άρθρο 13, ως ελάχιστο χρονικό διάστημα προστασίας της επαγγελματικής μίσθωσης ορίζεται η τριετία, ακόμη και αν έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, και μπορεί να λυθεί με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Η καταγγελία θα πρέπει να είναι έγγραφη και τα έννομα αποτελέσματα της θα επέρχονται τρεις μήνες από την κοινοποίηση της.

Δε θα είναι πια υποχρεωμένος ο ιδιοκτήτης του ακινήτου να καταβάλει στον ενοικιαστή ως αποζημίωση 24 ενοίκια για "αέρα", όπως όριζε η νομοθεσία για την λύση της μίσθωσης.

Στην καταγγελία της μίσθωσης λόγω ιδιόχρησης, ο εκμισθωτής πρέπει να καταβάλει στο μισθωτή ως αποζημίωση το κατά το χρόνο της καταγγελίας

καταβαλλόμενο μίσθωμα 8 μηνών από 16 μήνες που ίσχυε με τον προηγούμενο νόμο.

Στην καταγγελία της μίσθωσης λόγω ανοικοδόμησης ο μισθωτής θα λαμβάνει ως αποζημίωση το μίσθωμα 6 μηνών από 12 που ήταν έως τώρα.

Σε περίπτωση καταγγελίας από τον εκμισθωτή μέχρι 31.8.2014 μίσθωσης η οποία πρόκειται να λήξει μέχρι 31.8.2014 λόγω συμπλήρωσης της δωδεκαετούς διάρκειας ή μίσθωσης που έληξε ήδη για τον ίδιο λόγο αλλά δεν έχουν παρέλθει μέχρι τις 31.8.2014 εννέα (9) μήνες από τη λήξη της ή μίσθωσης που τελεί υπό τετραετή παράταση, ο εκμισθωτής οφείλει στον μισθωτή ως αποζημίωση ποσό ίσο με το καταβαλλόμενο κατά το χρόνο λήξης της μίσθωσης έξι (6) μηνών. Ακολούθως μπορεί να παραλάβει το μίσθιο.

Ο μισθωτής με αίτησή του προς το δικαστήριο μπορεί να αυξήσει το ποσό της αποζημίωσης, στην καταγγελία για ιδιόχρηση μέχρι δεκαπέντε (15) μηνιαία μισθώματα και στην καταγγελία για ανοικοδόμηση μέχρι εννέα (9) μηνιαία μισθώματα.

Η προηγούμενη αύξηση γίνεται, αφού το δικαστήριο εκτιμήσει τις ειδικότερες συνθήκες και ειδικά τις δαπάνες για τη μεταστέγαση του μισθωτή, το χρόνο που λειτουργεί η επιχείρηση στο μίσθιο, τις τυχόν οφειλόμενες από το μισθωτή αποζημιώσεις στο προσωπικό του από την καταγγελία της εργασιακής σχέσης, καθώς και τον υπολειπόμενο χρόνο που αυτός είχε το δικαίωμα να παραμείνει στο μίσθιο.

Το δικαστήριο μπορεί υπό προϋποθέσεις να αυξήσει το ποσό της αποζημίωσης για ιδιόχρηση μέχρι είκοσι μηνιαία μισθώματα.

Το υπουργείο Ανάπτυξης με το νέο αυτό Νόμο επικαλείται την ανάγκη άρσης των εμποδίων που προκαλούν στην αγορά οι μακροχρόνιες μισθώσεις και επιχειρεί να δώσει τη δυνατότητα σε ιδιοκτήτες να μισθώνουν τα ακίνητά τους για μικρότερο χρονικό διάστημα σε χαμηλότερες τιμές, χωρίς να έχουν μακροχρόνια δέσμευση.

13/5/2014

Πηγή: [www.news.gr](http://www.news.gr)