



**ΠΟΙΑ ΕΙΝΑΙ Η ΚΑΤΩΤΕΡΗ
ΧΡΟΝΙΚΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ
ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ;**



Οι μισθώσεις (ενοικιάσεις)
κατοικίας έχουν υποχρεωτική
ελάχιστη διάρκεια τριών ετών
(Ν. 2235/1994 και Ν.1703/1987).

Συνεπώς αν έχετε συμφωνήσει
διάρκεια μίσθωσης μικρότερη
από τρία έτη, **έχετε δικαίωμα
να παραμείνετε στο ακίνητο
για όλη την τριετία.**





**ΤΙ ΙΣΧΥΕΙ
ΜΕ ΤΑ
ΚΑΤΟΙΚΙΔΙΑ;**



Σύμφωνα με το Ν. 4039/2012 με το άρθρο 8 περί διατήρησης ζώων συντροφιάς σε κατοικίες, επιτρέπεται η διατήρηση δεσποζόμενων ζώων συντροφιάς σε κάθε κατοικία. **Δεν μπορεί να απαγορευθεί η διατήρηση ζώων συντροφιάς με τον κανονισμό της πολυκατοικίας**, εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις του προηγούμενου εδαφίου.

Σε αντιδιαστολή, λοιπόν, με τα παραπάνω, **άλλη αντιμετώπιση έχει τυχόν αντίθετος όρος μισθωτηρίου συμβολαίου, που απαγορεύει τη διατήρηση δεσποζόμενων ζώων συντροφιάς σε κατοικία**, καθώς η συμφωνία μεταξύ του εκμισθωτή και του ενοικιαστή διέπεται από την θεμελιώδη αρχή της «ελευθερίας των συμβάσεων» και ως εκ τούτου υπερισχύει του νόμου.





ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΩΝ

ΜΕΙΝΕΤΕ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΕΝΟΙ
ΓΙΑ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΑ

Ξεσπιτόχατ@
όλου του κόσμου,
νιαουρίστε



ΞΕΣΠΙΤΟΓΑΤΟΣ



**ΠΟΙΟΣ ΑΝΑΛΑΜΒΑΝΕΙ
ΤΙΣ ΕΠΙΣΚΕΥΕΣ
ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ;**



Σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα (ΑΚ), ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να παραδώσει στον ενοικιαστή το μίσθιο κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση, και εφόσον εμφανιστεί κατά τη διάρκεια της μίσθωσης ελάττωμα, που έχει ως συνέπεια τη μερική ή ολική παρακώλυση της χρήσης, δημιουργείται **δικαίωμα του ενοικιαστή να απαιτήσει την αποκατάσταση της χρήσης και ο εκμισθωτής οφείλει να την αποκαταστήσει** και να προβεί στις απαραίτητες δαπάνες.

Η μόνη διαφοροποίηση υπάρχει στο **αν έχει συμφωνηθεί κάτι διαφορετικό στο ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης** που κι εκεί πάλι εξαρτάται από το είδος της βλάβης και το αν αποκρύφτηκε σκοπίμως διότι εκεί αίρεται η όποια ισχύς του συμφωνητικού.





ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΩΝ

ΜΕΙΝΕΤΕ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΕΝΟΙ
ΓΙΑ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΑ

Ξεσπιτόχατ@
όλου του κόσμου,
νιαουρίστε



ΞΕΣΠΙΤΟΓΑΤΟΣ



**ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΑΠΟΧΩΡΗΣΕΙ
ΠΡΙΝ ΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ
ΜΙΣΘΩΣΗΣ Ο ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΗΣ;**



Υπάρχουν περιπτώσεις όπου ο ενοικιαστής δύναται να αποχωρήσει από το μίσθιο, καταγγέλλοντας τη μισθωτική σχέση, αν συντρέχουν ορισμένοι προβλεπόμενοι εκ του νόμου λόγοι.

Ενδεικτικά, αναφέρονται οι εξής λόγοι:

α) Δεν παραχωρήθηκε η χρήση του ακινήτου στον ενοικιαστή ή εμποδίστηκε από τη συμφωνημένη χρήση της (ΑΚ 585),

β) Στο ακίνητο **δεν έχουν ληφθεί τα απαραίτητα μέτρα ασφαλείας** και τίθεται σε κίνδυνο η υγεία του ενοικιαστή (ΑΚ 588),

γ) Υπάρχει **μετάθεση** του ενοικιαστή με την ιδιότητα του **δημόσιου υπαλλήλου** (ΑΚ 613)

δ) συντρέχει **σπουδαίος λόγος**.

Σε όλες αυτές τις περιπτώσεις, ο ενοικιαστής παρότι διακόπτει τη μισθωτική σχέση δεν οφείλει αποζημίωση στον εκμισθωτή.





ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΩΝ

ΜΕΙΝΕΤΕ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΕΝΟΙ
ΓΙΑ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΑ

Ξεσπιτόχατ@
όλου του κόσμου,
νιαουρίστε



ΞΕΣΠΙΤΟΓΑΤΟΣ



**ΤΙ ΙΣΧΥΕΙ ΟΤΑΝ Ο ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ
ΕΠΙΚΑΛΕΣΤΕΙ ΟΤΙ ΘΕΛΕΙ ΤΟ
ΑΚΙΝΗΤΟ ΓΙΑ ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗ;**



Δεν υπάρχει καμία νομική πρόβλεψη για ιδιοκατοίκηση.

Κατά συνέπεια **όσο υπάρχει συμβατικός χρόνος ή δεν έχει λήξει η υποχρεωτική εκ του νόμου τριετής διάρκεια ο εκμισθωτής δεν μπορεί να ζητήσει το ακίνητο** ούτε για ιδιοκατοίκηση.

Μετά την λήξη του συμβατικού χρόνου και της τριετίας ο εκμισθωτής μπορεί να ζητήσει το ακίνητο λόγω λήξης της μίσθωσης.





ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΩΝ

ΜΕΙΝΕΤΕ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΕΝΟΙ
ΓΙΑ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΑ

Ξεσπιτόχατ@
όλου του κόσμου,
νιαουρίστε



ΞΕΣΠΙΤΟΓΑΤΟΣ



ΤΙ ΙΣΧΥΕΙ ΓΙΑ ΤΙΣ **ΑΥΞΗΣΕΙΣ**
ΕΝΟΙΚΙΟΥ ΚΑΤΑ ΤΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ
ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ Ή ΣΤΗΝ ΛΗΞΗ;



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 την 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 λήξη του συμβατικού χρόνου και μέχρι την συμπλήρωση της τριετίας, 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). Μετά την λήξη και της ελάχιστης διάρκειας της μίσθωσης [τριετία] το μίσθωμα διαμορφώνεται ελεύθερα.





ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΩΝ

ΜΕΙΝΕΤΕ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΕΝΟΙ
ΓΙΑ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΑ

Ξεσπιτόχατ@
όλου του κόσμου,
νιαουρίστε



ΞΕΣΠΙΤΟΓΑΤΟΣ



**ΠΟΙΟ ΕΙΝΑΙ ΤΟ ΝΟΜΙΜΟ ΟΡΙΟ
ΕΓΓΥΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΤΙ ΙΣΧΥΕΙ ΓΙΑ
ΤΗΝ ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ ΤΗΣ ΚΑΤΑ
ΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ;**



Δεν υπάρχει νομοθετική πρόβλεψη σχετικά με την εγγύηση που καταβάλλει ο ενοικιαστής κατά την κατάρτιση της μίσθωσης ούτε είναι υποχρεωτική η καταβολή εγγυήσεως. Η νομολογία σχετικά με την εγγύηση ενοικίου στην Ελλάδα βασίζεται στις αρχές της καλής πίστης, των συναλλακτικών ηθών και της ελευθερίας των συμβάσεων, όπως αυτές καθορίζονται από τον Αστικό Κώδικα (άρθρα 173, 200, 288 και 361 ΑΚ) και επομένως η καταβολή της και το ύψος της επαφίεται στην συμφωνία των μερών.

Γενικά, ισχύουν τα εξής: **το ποσό της εγγύησης επιστρέφεται στον ενοικιαστή μετά τη λήξη της μίσθωσης, εφόσον δεν υπάρχουν ανεξόφλητες οφειλές, ζημιές ή άλλες εκκρεμότητες**, η μη επιστροφή της χωρίς αιτιολογία κρίνεται καταχρηστική.





ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΩΝ

ΜΕΙΝΕΤΕ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΕΝΟΙ
ΓΙΑ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΑ

Ξεσπιτόχατ@
όλου του κόσμου,
νιαουρίστε



ΞΕΣΠΙΤΟΓΑΤΟΣ



**ΤΙ ΙΣΧΥΕΙ ΜΕ ΤΙΣ ΕΠΙΣΚΕΨΕΙΣ
ΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ
ΑΚΟΜΑ ΚΑΙ ΟΤΑΝ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΤΟ
ΑΚΙΝΗΤΟ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ.**



Ο εκμισθωτής δεν έχει το δικαίωμα να εισέρχεται στο ακίνητο χωρίς την άδεια του ενοικιαστή. **Οποιαδήποτε επίσκεψη πρέπει να γίνεται με προηγούμενη ειδοποίηση και κατόπιν συμφωνίας.**

Το δικαίωμα στην ιδιωτική και οικογενειακή ζωή προστατεύεται από το άρθρο 7 του Χάρτη των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης, το οποίο αναφέρει ότι κάθε άτομο έχει δικαίωμα στο σεβασμό της ιδιωτικής και οικογενειακής ζωής του, της κατοικίας του και των επικοινωνιών του.





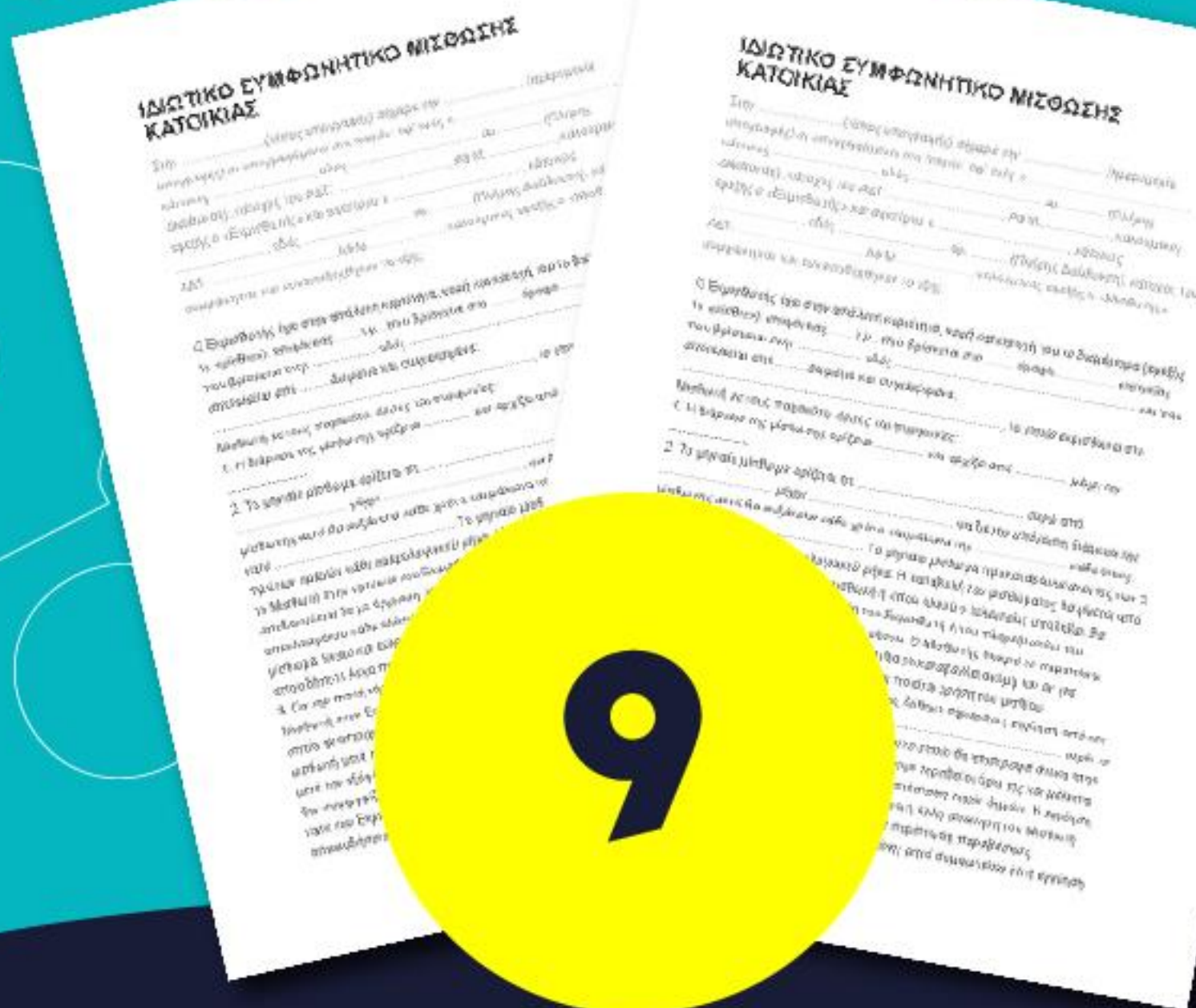
ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΩΝ

ΜΕΙΝΕΤΕ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΕΝΟΙ
ΓΙΑ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΑ

Ξεσπιτόχατ@
όλου του κόσμου,
νιαουρίστε



ΞΕΣΠΙΤΟΓΑΤΟΣ



**ΜΠΟΡΕΙ Ο ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ ΝΑ
ΖΗΤΗΣΕΙ ΚΑΤΑΧΡΗΣΤΙΚΟΥΣ
ΟΡΟΥΣ ΣΤΟ ΙΔΙΩΤΙΚΟ
ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ;**



Δυστυχώς για τους ενοικιαστές κυκλοφορούν πολλά ιδιωτικά συμφωνητικά με καταχρηστικούς όρους τα οποία δεν σέβονται τον Αστικό Κώδικα (ΑΚ) που ορίζει της σχέσεις εκμισθωτή – ενοικιαστή, εκμεταλλευόμενοι οι εκμισθωτές είτε έλλειψη νομικών γνώσεων του ενοικιαστή είτε την ανάγκη του για εξεύρεση κατοικίας.

Οι περισσότερες διατάξεις του ΑΚ είναι ενδοτικού δικαίου και όχι αναγκαστικού όποτε **ότι έχει συμφωνηθεί στο ιδιωτικό συμφωνητικό πρέπει να τηρείται**. Είναι όμως γεγονός ότι **πολλοί όροι μπορούν να προσβληθούν ανάλογα την περίπτωση ως άκυροι και καταχρηστικοί στο δικαστήριο**.

(Καλό είναι να μην φτάνουμε ως εκεί κι όλα να λύνονται με διάλογο και κυρίως να ελέγχουμε το μισθωτήριο πριν την υπογραφή του για τυχόν καταχρηστικούς όρους). Επίσης μπορεί να ακυρωθεί κάποιος όρος αν υπήρχε σκόπιμη απόκρυψη και δόλος με πιο συχνό το ποιος αναλαμβάνει τις βλάβες στο ακίνητο.





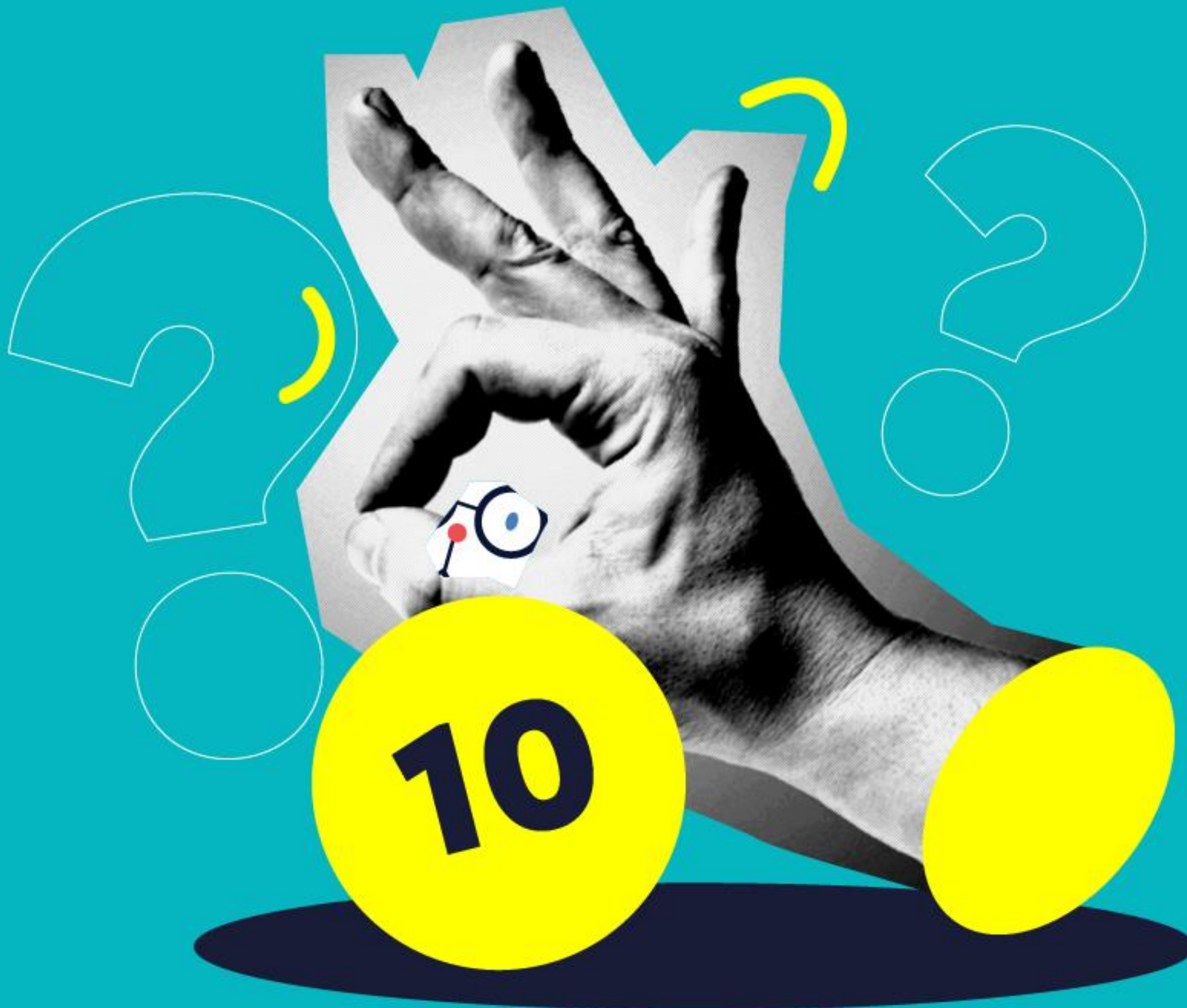
ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΩΝ

ΜΕΙΝΕΤΕ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΕΝΟΙ
ΓΙΑ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΑ

Ξεσπιτόχατ@
όλου του κόσμου,
νιαουρίστε



ΞΕΣΠΙΤΟΓΑΤΟΣ



**ΣΕ ΤΙ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΥΠΟΧΡΕΟΥΤΑΙ
Ο ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΗΣ ΝΑ ΠΑΡΑΔΩΣΕΙ
ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ
ΜΙΣΘΩΣΗΣ;**



Ο Α.Κ προβλέπει ότι ο ενοικιαστής δεν ευθύνεται για ζημιές που οφείλονται στην συνήθη και συμφωνημένη χρήση.

Αν υπάρχει όμως διαφορετικός όρος στο μισθωτήριο μπορεί να ισχύσει ο όρος του μισθωτηρίου. Επομένως πρέπει να προσέχουμε τους όρους του μισθωτηρίου.



Ο Α.Κ προβλέπει ότι ο ενοικιαστής δεν ευθύνεται για ζημιές που οφείλονται στην συνήθη και συμφωνημένη χρήση.

Αν υπάρχει όμως διαφορετικός όρος στο μισθωτήριο μπορεί να ισχύσει ο όρος του μισθωτηρίου. Επομένως πρέπει να προσέχουμε τους όρους του μισθωτηρίου.





ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΩΝ

ΜΕΙΝΕΤΕ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΕΝΟΙ
ΓΙΑ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΑ

Ξεσπιτόχατ@
όλου του κόσμου,
νιαουρίστε



ΞΕΣΠΙΤΟΓΑΤΟΣ



**ΠΩΣ ΜΠΟΡΕΙ Ο ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΗΣ
ΝΑ ΔΙΕΚΔΙΚΗΣΕΙ ΤΗΝ
ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ ΕΓΓΥΗΣΗΣ ΕΑΝ
Ο ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ ΑΡΝΗΘΕΙ;**



Αν εξαντληθούν όλα τα
μη ένδिका μέσα, θα
πρέπει να κάνει **αγωγή**
κατά του εκμισθωτή.





ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΩΝ

ΜΕΙΝΕΤΕ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΕΝΟΙ
ΓΙΑ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΑ

Ξεσπιτόχατ@
όλου του κόσμου,
νιαουρίστε



ΞΕΣΠΙΤΟΓΑΤΟΣ



ΕΙΝΑΙ ΝΟΜΙΜΟ ΝΑ
ΖΗΤΟΥΝΤΑΙ **ΠΡΟΣΩΠΙΚΑ**
ΕΓΓΡΑΦΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΛΕΥΡΑ
ΤΟΥ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ;



**Στην χώρα μας δεν υπάρχει
τέτοια νομική πρόβλεψη.**
απλά μετά πέφτει στην ουσία
θύμα εκβιασμού διότι αν δεν
τα δώσει απλά χάνει το
ακίνητο που τον ενδιαφέρει.





ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΩΝ

ΜΕΙΝΕΤΕ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΕΝΟΙ
ΓΙΑ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΑ

Ξεσπιτόχατ@
όλου του κόσμου,
νιαουρίστε



ΞΕΣΠΙΤΟΓΑΤΟΣ