



## Μίσθωση κατοικίας

### Έννοια

Η μίσθωση κατοικίας αποτελεί ειδική περίπτωση σύμβασης μίσθωσης και ρυθμίζεται αφενός από τις γενικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα για τη μίσθωση πράγματος και αφετέρου από το άρθρο 2 παρ. 1 του ν. 1703/87 (όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 παρ. 5 του ν. 2235/94) . Εν προκειμένω, αντικείμενο της μισθωτικής σύμβασης αποτελεί μίσθιο που έχει συμφωνηθεί να χρησιμοποιείται ως **κύρια κατοικία** του μισθωτή. Οι ειδικές αυτές ρυθμίσεις δεν εφαρμόζονται στη μίσθωση δευτερεύουσας ή εξοχικής κατοικίας.

### Διάρκεια

Κύριο χαρακτηριστικό της μίσθωσης κατοικίας αποτελεί η διάρκεια της μίσθωσης, η οποία **καθιερώνεται από το νόμο κατ' ελάχιστο όριο στα τρία έτη**, ακόμα και αν έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο ή αόριστο χρονικό διάστημα. Η εν λόγω ρύθμιση δεσμεύει τόσο τον εκμισθωτή όσο και τον μισθωτή. Αν, ωστόσο, έχει συμφωνηθεί να είναι μεγαλύτερη της τριετίας, τότε ισχύει η συμφωνηθείσα μεγαλύτερη διάρκεια. Ο χρόνος της τριετούς μίσθωσης μπορεί να περιοριστεί με νεότερη συμφωνία, που θα απέχει από την έναρξη της μισθωτικής σύμβασης τουλάχιστον έξι (6) μήνες μετά την κατάρτισή της και θα αποδεικνύεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο.

### Βασικές υποχρεώσεις των μερών

#### Υποχρεώσεις εκμισθωτή

- ✓ Υποχρέωση παραχώρησης στο μισθωτή της χρήσης του μισθίου, ήτοι της κατοικίας, κατάλληλης για τη συμφωνημένη χρήση καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης



- ✓ Ο εκμισθωτής φέρει τα βάρη του μισθίου και τους φόρους που το βαρύνουν, ενώ επιβαρύνεται και με τις αναγκαίες δαπάνες που ο μισθωτής έκανε στο μίσθιο

### Υποχρεώσεις μισθωτή

- ✓ Υποχρέωση καταβολής του συμφωνημένου μισθώματος κατά τις συμφωνημένες προθεσμίες
- ✓ Υποχρέωση χρήσης του μισθίου με επιμέλεια και κατά τα συμφωνηθέντα, καθώς και τήρησης της πρέπουσας συμπεριφοράς απέναντι στους λοιπούς ενοίκους

### Λύση

Η λύση της μίσθωσης κατοικίας επέρχεται αυτοδίκαια όταν έχει συμφωνηθεί για ορισμένο χρονικό διάστημα (μετά την τριετία), χωρίς να απαιτείται κάποια πρόσθετη διατύπωση. Αντιθέτως, η μίσθωση αορίστου χρόνου λύεται μόνο με καταγγελία ενός εκ των συμβαλλόμενων μερών, εντός των προθεσμιών που προβλέπονται στον Αστικό Κώδικα.

Σημειώνεται ότι, όταν το μίσθιο αποτελεί οικογενειακή στέγη εν γνώσει του εκμισθωτή, η καταγγελία της μίσθωσης είναι άκυρη, αν αυτή δεν κοινοποιηθεί και στο σύζυγο του μισθωτή (ΑΚ 612Α).