

ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Στα σχέδια νόμου «Ρυθμίση θεμάτων» μισθώσεων κατοικιών».

Προς τη Βουλή των Ελλήνων

Το σχέδιο νόμου που έρχεται την πύλη να υποβληθεί στην Ολομέτεια της Βουλής, αποτελεί συνέχεια της παραδοσιακής πολιτικής που ακολούθησε τα τελευταία χρόνια με διάφορα νομοθετήματα ως προς τις μισθώσεις κατοικιών. Περιλαμβάνει ενδεχομένως για το Ν. 833/1978 «Περί νομοθεσίας, τροποποιήσεως της από 9 Αυγούστου 1978 Πράξεως Νομοθετικού Περιεχομένου περί επιβολής χρονικών και άλλων ελέγχων επί των μισθώσεων των κατοικιών», της από το Ν. 1059/1980 και 1151/1981 των προηγούμενων κυβερνήσεων και το Ν. 1236/1982 «Αγορανομικός έλεγχος στα μισθώματα κατοικιών και άλλες διατάξεις» που θεσπίστηκε με νομοθετική πρωτοβουλία της κυβέρνησης της Αλλαγής. Όπως είναι γνωστό, τη διαμόρφωση και υλοποίηση αυτής της νομοθετικής πολιτικής προκάλεσε ιδίως η κρίση πείνης για τα οικονομικά αδυνάστερα στρώματα του λαού, σε συνδυασμό και σε μεγάλο βαθμό εξαιτίας του πληθωριστικού που περιέλαβε και έθεσε σε άλλη βάση τις συμβάσεις μισθώσεως κατοικιών. Η εμφάνιση, σε ορισμένες περιπτώσεις, κοινωνικοπολιτικής συντηρησίας εκμίσθωτων και η διατάραξη της αντικείμενης κοινωνικής αλληλεγγύης οδήγησαν την κοινοβουλευτική Κυβέρνηση, που προέκυψε από τις εκλογές του Οκτωβρίου του 1981, σε αποτελεσματικότερη αντιμετώπιση του προβλήματος, επί κλίμα της μεγαλύτερης ευαισθησίας της σε θέματα προστασίας των λαϊκών στρωμάτων τα οποία στερούνται ιδιόκτητης στέγης ή γενικότερα των αρχών μιας κοινωνικής δημοκρατικής πολιτικής που, δυστυχώς, δεν ακολούθησε στη χώρα μας, όπως σε άλλες χώρες, τις διάφορες πρώτες δεκαετίες οικονομικής ανάπτυξης που ακολούθησαν τον Β' Παγκόσμιο πόλεμο. Η έλλειψη μιας τέτοιας πολιτικής έγινε περισσότερο αισθητή με την έναρξη της οικονομικής κρίσης η οποία επέφερε και τις δυσχερείες καθυστέρησής έσοτο αλλά κρήνηρη ανάπτυξης του λαού που υπήρξε.

Με τις διατάξεις του Ν. 1236/1982 και η σειρά του προηγούμενου σχεδίου νόμου επιδιώκεται μεγαλύτερη προστασία του εκμισθωτή, με έντονη πάντως τη μέριμνα να εξασφαλισθεί παράλληλα η εφικτότητα των συνάλλων στην κρίσιμη περιοχή, χωρίς να παραγνωρίζονται και τα ελλείμματα που υπάρχουν του εκμισθωτή που στη μεγάλη πλειοψηφία των περιπτώσεων είναι, στην Ελλάδα, μικροεπιχειρηματίας.

Τα μέτρα που υπό φέρση σχεδίου νόμου δεν είναι πραγματικά «αγορανομικός» χαρακτήρα αλλά προδικαστικών, ιδίως να περισσότερο θεσμικό χαρακτήρα. Αξίζει να σημειωθεί τέλος ότι οι διατάξεις του άλλου τροποισμού τις αντίστοιχες διατάξεις των προηγούμενων νομοθετημάτων και άλλους ενσπύων ενσπύων νέες ρυθμίσεις και αξιοποιούν τις εμπειρίες που αποκλήθηκαν από την εφαρμογή του προηγούμενου νομοθετικού καθεστώτος.

Με το άρθρο 1 του νομοσχεδίου αντικαθίσταται η παρ. 3 του άρθρου 1 του Ν. 1236/1982 «Αγορανομικός έλεγχος στα μισθώματα κατοικιών και άλλες διατάξεις». Η νέα διάταξη προβλέπει ότι μισθώσεις με μικρή χρήση του μισθίου υπάγονται στις σχετικές διατάξεις που ισχύουν για τις κατοικίες με έσοτη έσοτο —όπως προέβλεπε— το μέτρο της χρήσης του ακινήτου που προορίζεται ως κατοικία αλλά με έσοτη την προέχουσα χρήση του. Σημειώνεται επίσης ότι η τροποποίηση είναι να περιορισθούν οι αρμοδιότητες που είχαν δημιουργηθεί στην πράξη από την υπαγωγή των σχετικών συμβάσεων μισθώσεως σε δύο παράλληλα νομοθετικά καθεστώτα και να επιστραφεί έτσι περισσότερη αρμοδιότητα δικαιοσύνης.

Και το άρθρο 2 του νομοσχεδίου περιορίζεται στην αντικατάσταση διατάξεων του Ν. 1236/1982, του τελευταίου άρθρου της παρ. 3 του άρθρου 2. Η νέα διάταξη προβλέπει την εφαρμογή της κρίσης για το μέρος του μισθώματος που καταβλήθηκε πέραν του θεμιτού μισθώματος μετά παρέλευση τεσσάρων μηνών από την λήξη του μισθίου, ενώ σήμερα

επιτρέπεται η έναρξη της σχετικής κινήσεως σε οποιαδήποτε προθεσμία τριών μηνών από τη λήξη της μισθώσεως. Με προτεινόμενη τροποποίηση υπονοείται σκεπτικά η κριτική και αποτελεσματικότερη δικαστική αναζήτηση των σχετικών αξιώσεων, χωρίς να συντηρούνται πάντως αναλογικά όροι για μικρό χρονικό διάστημα.

Εξάλλου, με το άρθρο 3 αντικαθίστανται οι παρ. 1 και 2 του άρθρου 5 του Ν. 1236/1982. Η ΡΑΤΙΟ των τροποποιήσεων που προτείνονται για την παρ. 1 συνίσταται στην παράλειψη μεγαλύτερης προστασίας στους μισθωτές κατοικιών πέραν την χρονική διάταξη των σχετικών συμβάσεων με ευνοϊκότερη υπέρ αυτών διαμόρφωση των ΕΝ ΛΕΓΕ χρόνων ερισμών της μισθώσεως συμβάσεως. Την καλύτερη της προστασία του μισθωτή και την πρόληψη καταστραφών των ΕΝ ΛΕΓΕ όρων της μισθώσεως συμβάσεως πεναφέρονται στα θεμιτά μισθώματα επιδιώκει και η τροποποίηση της παρ. 2 με τους επιμέρους λειτουργικούς ερισμούς. Αξίζει να σημειωθεί εδώ η προδήγη διατάξη, με την οποία ο μισθωτής θα μπορεί, εφόσον το επιθυμεί, να προηθεί από την αρμόδια φορολογική αρχή αντίγραφο των μισθώσεων συμβάσεων προηγούμενων μισθώσεων έως τον αρχικό χρόνο καθορισμού θεμιτού μισθώματος: έτσι ώστε να είναι καλύτερος ο έλεγχος της τήρησης των διατάξεων περί μισθώσεως.

Το άρθρο 4 του νομοσχεδίου εξασφαλίζει ως προς τις ενοχλήσεις την καλύτερη κατοίκηση κάθε διαπύνης κερρά το μισθίο εκ μέρους του μισθωτή με την καλύτερη της κατοίκησης του μισθώματος. Για όλα αποτελεσμάτα έσοτη η έναρξη του μισθωτή να αποκαταστήσει ζημία μεγαλύτερη από τη φθορά που προξενεί η συνήθης χρήση του σόβου: εφόσον πρόκειται για ζημία που καταρροφίστηκε ή δικαιοσύνη τελείως. Στην τελευταία αυτή περίπτωση η γωνή απόδοσης του μισθίου δεν μπορεί να αγοράθεί μετά παρέλευση έσοτο (6) μηνών από την τελεσίδικη της απόδοσης που επισπύει την αποκατάσταση της ζημίας. Με τις νέες αυτές διατάξεις επιχερίζεται, ενόψει και της μεγαλύτερης στασίας που παρέχεται στον μισθωτή, να διαφραλισθεί η γωνή και έσοτος δυστροπίας κατακοπήση των υποχρέωσεων που σχετίζονται γενικότερα με το μισθίο και ενσπύση νόμων και θεμιτών δικαιωμάτων του εκμισθωτή.

Το άρθρο 5 του νομοσχεδίου τροποποιεί την παρ. 1 του άρθρου 7 του Ν. 1236/1982 και περιέχει ρυθμίσεις δικονομικού χαρακτήρα. Ειδικότερα, η διάταξη αυτή περιέχει ρυθμίσεις σχετικές με τον καθορισμό της αρμοδιότητας του Μονομελούς Πρωτοδικείου ή του Ειρηνοδικείου για την επίλυση των σχετικών διαφορών. Μεγάλης σημασίας για την διευκόλυνση σπύσης των δικαιωμάτων του εκμισθωτή και απαιχίστου του από χρονοδώρα διαδικασίες είναι η υπαγωγή όλων μισθωτικών διαφορών στη διαδικασία διαφορών ποδότης, παραδότης του μισθίου. Με νέα ερισμό προβλέπεται ότι η απόδειξη της μισθωτικής συμβάσεως με το σχετικό έγσο που καταβλήθηκε στον Οικονομικό Έσοτο μετά την κίνηση της σπύσεως, ώστε να επισπύνηται η καλύτερη επίση των διαφορών και να αποφεύγονται άσκοπες κινήσεις Συγγράως με την παρ. 4 του άρθρου 5 προταίνεται ο έσοτος από ενδεχόμενη καθόπιστη άπηση δικαιώματος του μισθωτή έκπύμενου στην υποχρέωση συνσπύσης έσοτος μισθωτικής συμβάσεως.

Με το άρθρο 6 επιχερίζεται η κρήνη λειτουργία της μισθωτικής συμβάσεως ως προς τα διάφορα μέρη της. Ειδικώς επιδιώκεται η αποτροπή της δυνατότητας χρησιμοποίησης από μέρος του εκμισθωτή των διατάξεων ερισμύων της κρήνησης των μισθώσεων (όπως προβλέπει ο Αστικός Κώδικας) που μετά τη λήξη του αρχικού συμβατικού χρόνου σπύρονται σε μισθώσεις κορίστων χρόνων, με τον έσοτο σκοπό κρήνησης του μισθώματος αντί προχρηματικής κτήσης της μισθώσεως. Η δυνατότητα του εκμισθωτή να μη να καταγγείλει, με 15μερη μόνο προθεσμία (άρθρο 609 Κ.) τις κορίστων χρόνου μισθώσεις και συνεπώς να σπύσει με λήξη της μισθώσεως και αποβλή τον μισθωτή αποτέ

το κυριώτερο όπλο μέσω του οποίου ο μισθωτής υφίσταται ουνεχτή πίεση για (μη θεμιτή) αύξηση του μισθώματος.

Το άρθρο 6 επιδιώκει αφενός να εξαλειφθεί η δυνατότητα αυτή της διαρκούς απειλής με τον περιορισμό του χρόνου μέσα στον οποίο μπορεί να κινηθεί το δικαίωμα καταγγελίας από τον εκμισθωτή στο τελευταίο τετράμηνο κάθε μισθωτικού έτους και αφετέρω, μ' έναν μηχανισμό πρότασης και απόδοσης ή άρνησης παράτασης της μίσθωσης, να καταυδύνει τους συμβαλλόμενους στο πραγματικό αντικείμενο ρύθμισης, δηλαδή στην διάρκεια της μίσθωσης και όχι στην μέσω αυτής μη νόμιμη διαπραγματεύση αύξησης του μισθώματος.

Με τη παράγραφο 3 του άρθρου 6 γίνεται υποχρεωτική η αναγραφή στο μισθωτήριο του μηχανισμού που καθορίζεται για να γνωρίζουν καλά οι συμβαλλόμενοι τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους σ' αυτό το σημείο και ν' αποφευχθεί η πιθανότητα απώλειας δικαιώματος εξ αιτίας της άγνοιας του νόμου.

Φυσικά δεν παραγνωρίζονται τα δικαιώματα του εκμισθωτή που πράγματι επιδίδει τη λύση της μίσθωσης μετά την πάροδο του αρχικού συμβατικού χρόνου ή της επίσης κάθε φορά ενδεχόμενης—με βούλησή του—παράτασής της.

Η προστασία που παρέχεται στο προηγούμενο άρθρο υπέρ του μισθωτή ενισχύεται με την στέρηση του δικαιώματος του εκμισθωτή να αρνηθεί την παράταση της μισθωτικής σύμβασης, όταν δεν συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις που του κατονομάζονται στο άρθρο 7 του νομοσχεδίου.

Επειδή και με τις νέες ρυθμίσεις αυτού του νομοσχεδίου η χρονική διάρκεια των μισθώσεων κατοικιών θα αποδίνει ακριβότερη, το άρθρο 8 αναγνωρίζει στον εκμισθωτή το δικαίωμα να επισκεπτεται το μίσθιο μία φορά κάθε έξη μήνες ένας του ή συνοδευόμενος από εμπειρογίγνη ή πραγματογνώμονα. Το δικαίωμα αυτό ανταποκρίνεται στο εύλογο ενδιαφέρον του να διατηρείται το μίσθιο σε καλή κατάσταση. Για να διασφαλισθεί μάλιστα αποτελεσματικά η συμμόρφωσή του μισθωτή προς την υποχρέωσή του, να επιστρέψει στον εκμισθωτή την επίσκεψη του μισθίου, προβλέπεται ότι, σε περίπτωση αδικαιολογήτης άρνησής του μισθωτή, ο τελευταίος ποεί να καταγγείλει την σύμβαση μίσθωσης σύμφωνα με το άρθρο 594 Α.Κ.

Στην παρ. 1 του άρθρου 9 προβλέπεται η παράταση όλων των μισθώσεων ως την 30η Ιουνίου 1985. Η παράταση επέρχεται—ως σημειωθεί—όχι μόνο για τις τρέχουσες μισθωτικές συμβάσεις αλλά και για τις συμβάσεις των οποίων έληξε η διάρκεια ή θα λείξει ως τις 30 Ιουνίου 1985 καθώς επίσης και εκείνες που ήταν αριστού χρόνου και των οποίων ώριψε ή θα χωρήσει μέχρι 30 Ιουνίου 1985 καταγγελία, σού έτσι η ισχύς των σχετικών μισθώσεων παρατείνεται ΕΧ ΕΓΕ και ανεξάρτητα από τους ειδικούς χρονικούς ορισμούς οι ρυθμίσεις που προτείνονται στο άρθρο 6 του νομοσχεδίου για την παράταση των μισθωτηρίων συμβάσεων ισχύουν κι εδώ με βάση το χρονικό σημείο της 30ης Ιουνίου 1985.

Εξαιρέση από τον παραπάνω κανόνα εισάγει η παρ. 2 του άρθρου που δέχεται υπέρ ορισμένου κύκλου προσώπων, και τω από ορισμένες συστηρές προϋποθέσεις, το δικαίωμα εξ ιδιοχρησιμοποίησης του μισθίου. Οι λόγοι που συνηγορούν έρ αυτής της ρύθμισης είναι προφανείς. Οι κοινωνικοί λόγοι προστασίας του μισθωτή σπαταρούν εκεί που αναλύονται κοινωνικοί λόγοι προστασίας του εκμισθωτή ή κυρίου και στην συγγενικών προσώπων. Για να αποφευχθούν πάντως—είναι δυνατό—οι καταχρήσεις που είχαν διαπιστωθεί παλιότερα κατά την εφαρμογή του θεσμού στην πράξη, προβλέπεται στην παρ. 3 κύρωση με την μορφή ειδικής αξίωσης η αποζημίωση. Η κύρωση αυτή επικαιροποιείται έτσι: α) πραγματοποιείται ιδιοχρησιμοποίηση μέσα σε τρεις μήνες ή την απόδοση του μισθίου, και β) η ιδιοχρησιμοποίηση και λιγότερο από ένα έτος.

Το άρθρο 10 του νομοσχεδίου εδιδεί από το πεδίο εφαρμογής της ειδικής νομοθεσίας που προσκομεί τις μισθώ-

σεις κινήτων ως κατοικιών: α) τις συμβάσεις που αναφέρονται σε κινήτα, τα οποία εκμισθώνονται για πρώτη φορά ως κατοικίες και β) συμβάσεις που ορίζουν σήμερα καταβολή μηνιαίου μισθώματος μεγαλύτερου των τριάντα χιλιάδων (30.000) δραχ. Τη πρώτη επίλυση δικαιολογεί η επιθυμία της πολιτείας να μην ευνοείται η μεγαλύτερη προσφορά κινήτων προς εκμίσθωση, ώστε να διευκολυνθούν όσοι πολίτες έχουν άμεση και επιτακτική ανάγκη να μισθώσουν κατοικία και να μην αποτελέσουν οι ρυθμίσεις του νέου αναγκαστικού παράγοντα στην οικιακή κατοικιών. Εξ άλλου, την δεύτερη εξίραση δικαιολογεί το γεγονός, ότι όσο είναι σε θέση να καταβάλλουν τόσο υψηλό μηνιαίο μίσθωμα δεν ανήκουν στις οικονομικά και κοινωνικά αδυνάτες τάξεις και δεν έχουν συνεπώς ανάγκη ειδικής νομοθετικής προστασίας.

Με την παρ. 1 του άρθρου 11 προβλέπεται η αύξηση του θεμιτού μισθώματος που καταβάλλεται κατά δέκα πέντε τοις εκατό (15%) με αφετηρία την 1η Ιουλίου 1984, ενώ με την παρ. 2 παρέχεται εξουσιοδότηση στον Υπουργό Εμπορίου να καθορίζει με απόφασή του το ύψος νέας αύξησης (η μίσθωσης) του θεμιτού μισθώματος από 1ης Απριλίου 1986. Επειδή τέλος ο κυρωτικός μηχανισμός του άρθρου 8 του Ν. 1236/1982 αποδείχθηκε ατελέστερος στην πράξη, αλλά κυρίως, πήχη έντασης στις σχέσεις μισθωτών—εκμισθωτών καταργείται ήδη με το άρθρο 12 του νομοσχεδίου. Άλλωστε, η ειδική νομοθεσία περιλαμβάνει ήδη πολλούς και προσηγορύτερους θεσμικούς μηχανισμούς για τον έλεγχο του μισθώματος που καταβάλλει ο μισθωτής. Η ποινικοποίηση μη νόμιμης συμπεριφοράς του πολίτη πρέπει να εντάσσεται στους σκοπούς του ποινικού δικαίου και συνεπώς πρέπει ν' αποφεύγεται η χρητισμοποίηση ποινικών διατάξεων για την θεραπεία άλλων, μη ποινικού χαρακτήρα, προβλημάτων.

Το άρθρο 13 περιέχει ειδικές μεταβατικές δικονομικές διατάξεις ως προς την αρμοδιότητα των δικαστηρίων, ενώπιον των οποίων εκκρεμούν σχετικές διαφορές με οποιαδήποτε μορφή. Οι μεταβατικές ρυθμίσεις του άρθρου 14 αναφέρονται στην τύχη της καταγγελίας μισθωτικής σύμβασης και στην τύχη των εκκρεμών δικών για την απόδοση μισθίου μετά την ισχύ του νόμου. Και τις μιν πρώτες θεωρεί ανεγχύρες, ενώ τις δεύτερες τις θεωρεί καταργούμενες. Με την τελική διάταξη του άρθρου 15 προβλέπεται η ισχύς του νόμου αμέσως μετά την δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 11 Ιουλίου 1984

Ο: Υπουργός

Δ.Κ.Ιστονής
Γ.—Α. ΜΑΡΚΑΚΗΣ
Εμπορίου
ΒΑΣΙΛΗΣ ΚΕΔΙΚΟΓΛΟΥ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Τροποποιημένων και καταργουμένων διατάξεων.

- 1) Άρθρο 1 παρ. 3 του Ν. 1236/82:
«Για μιστή χρήση του κινήτου ο νόμος αυτός εφαρμόζεται για το μέρος του μισθώματος που αναλογεί στη χρήση για κατοικία».
- 2) Άρθρο 2 παρ. 3 του Ν. 1236/82:
«Κάθε ποσό που έχει καταβληθεί από τον μισθωτή πέρα από το θεμιτό μίσθωμα και της αύξησης του άρθρου 4 αναζητείται δικαστικώς σύμφωνα με τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα «περί αδικαιολογήτου πλεοντισμού», ως παρά τον νόμον και σχεσηωστικώς καταβλήθέντα. Η σχετική κτητική ασκείται μέσα σε αποκλειστική προθεσμία τριών μηνών μετά την λήξη της μίσθωσης».
- 3) Άρθρο 5 παρ. 1 και 2 του Ν. 1236/82:
«1. Από τη δημοσίευσή αυτού του νόμου στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως κάθε σύμβαση μίσθωσης για κατοικία πρέ-

και να γίνεται έγγραφως και τουλάχιστον για δύο (2) χρόνια να συμφωνηθεί για ολιγώτερο διάστημα ισχύει για δύο (2) χρόνια κατ' επιλογή του μισθωτή. 2. Το μισθωτήριο για να κηρύσσεται την μισθωτική σύμβαση υπέρ του εκμισθωτή πρέπει να περιέχει: 1. συμφωνία για το μηνιαίο μίσθωμα σε δραχμές 2) δήλωση του εκμισθωτή για την διεύθυνση της κατοικίας του και για το αν το κίνητρο ανήκει στον ίδιο ή σε άλλους ή και σε άλλους κατά κυριότητα ή νομή 3) δήλωση του εκμισθωτή για το θεμιτό μίσθωμα που είχε το κίνητρο σύμφωνα με το άρθρο 3».

4) Άρθρο 7 παρ. 1 του Ν. 1236/82:

«Κάθε διαφορά και κεραιδότηση ως προς το θεμιτό μίσθωμα και κάθε άλλη διαφορά για την εφαρμογή και εφαρμογή του νόμου αυτού επιλύεται τελεσίδικα από το Ειρηνοδικείο της τοποθεσίας του κινήτου ανεξαρτήτως ποσού κατά την διαδικασία που ορίζεται από τα άρθρα 647 μέχρι 661 του Κώδικος Πολιτικής Δικονομίας».

5) Άρθρο 8 του Ν. 1236/1982:

«Ο εκμισθωτής κατοικίας που κατά παράβαση του άρθρου 5 του νόμου αυτού συμφωνήσει ή αποδέχεται ή εισπράττει μίσθωμα μεγαλύτερο του «θεμιτού» μαζί με την αύξηση του άρθρου 4 ή παραλείπει να δηλώσει στο έγγραφο της κατάρτισης της μίσθωσης το θεμιτό μίσθωμα της εκμισθουμένης κατοικίας ή δηλώνει θεμιτό μίσθωμα κατ' ελάχιστο δικαιείται τιμωρόμενα με τις διατάξεις των άρθρων 30 επομ. του Αγορανομικού Κώδικα (Ν.Δ. 136/46) τηρουμένης της διαδικασίας δίωξης και εκδίκασης που προβλέπεται από τα άρθρα 58 επομ. του ίδιου Αγοραν. Κώδικα».

ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

Ρύθμιση θεμάτων μισθώσεων κατοικιών.

Άρθρο 1.

Η παράγραφος 3 του άρθρου 1 του Ν. 1236/1982 αντικαθίσταται ως εξής:

«Στις μισθώσεις αστικών κινήτων, στις οποίες συμφωνήθηκε μικτή χρήση του μισθίου, για την εφαρμογή αυτού του νόμου λογίζεται υπόψη η προέχουσα χρήση».

Άρθρο 2.

Το δεύτερο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 2 του ν. 1236/1982 αντικαθίσταται ως εξής:

«Η αξίωση αυτή παραγράφεται μετά παρέλευση τεσσάρων μηνών από την απόδοση του μισθίου».

Άρθρο 3.

1. Οι παρ. 1 και 2 του άρθρου 5 του Ν. 1236/1982 αντικαθίστανται ως εξής:

«1. Η μίσθωση κινήτου για κατοικία έχει διάρκεια δύο ετών, και αν ακόμη έχει συμφωνηθεί για εραχύτερο χρονικό διάστημα ή για οριστό χρόνο. Συμφωνία για παράταση του χρόνου της μίσθωσης ισχύει τουλάχιστον για ένα έτος, έστω και αν συμφωνηθεί για εραχύτερο χρονικό διάστημα ή για οριστό χρόνο. Σε μισθώσεις που η διάρκειά τους συμφωνήθηκε μικρότερη της διετίας, ο μισθωτής δικαιούται να καταγγείλει την μίσθωση κατά τον συμφωνημένο χρόνο της λήξης της. 2. Το έγγραφο της μισθωτικής σύμβασης πρέπει να αναγράφει: α) το μίσθωμα σε δραχμές, β) τη διεύθυνση της κατοικίας του εκμισθωτή, γ) τον κύριο ή το νομέα του μισθίου, το ενυκαταπώνυμο και τη διεύθυνση της κατοικίας του και δ) αν το μίσθιο δεν εκμισθώνεται για πρώτη φορά ως κατοικία, το πρώτο θεμιτό μίσθωμα που έχει καταλήξει γι' αυτό καθώς και το θεμιτό μίσθωμα του τελευταίου μήνα της προηγούμενης μίσθωσης».

Άρθρο 4.

1. Η καθυστέρηση της καταβολής των δαπανών κίνησης των του μισθίου και κάθε άλλης χρηματικής οφειλής, που αφορά το μίσθιο και κατά τη συμφωνία έαρνευ τον μισθωτή συνεπάγεται τα έννομα αποτελέσματα καθυστέρησης του μισθώματος.

2. Τα ίδια έννομα αποτελέσματα επίγονται και όταν ο μισθωτής δεν καταβάλει την αποζημίωση που έχει επιδικασθεί τελεσίδικως για φθορές ή μεταβολές του μισθίου πέρα από τη συμφωνημένη χρήση. Η προγωγή απόδοσης του μισθίου για τον παραπάνω λόγο αποκλείεται μετά την παρέλευση έξι (6) μηνών από την τελεσίδικία της απόφασης.

Άρθρο 5.

1. Η παρ. 1 του άρθρου 7 του Ν. 1236/1982 αντικαθίσταται ως εξής:

«1. Κάθε διαφορά από μισθώσεις κατοικίας υπάγεται στην αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου ή του Ειρηνοδικείου, ανάλογα με το ποσό του μισθώματος κατά τις διατάξεις των άρθρων 14 παρ. 1 εδασ. 8' και 16 αρθ. 1 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. Στην αρμοδιότητα των Δίικαστηρίων αυτών υπάγονται και όλες οι παρεπόμενες διαφορές από τη σύμβαση της μίσθωσης ή εξ προμήθης της καθώς επίσης και οι διαφορές του άρθρου 601 του Α.Κ. Οι διαφορές αυτές εκδικάζονται κατά την διαδικασία των άρθρων 647 ως 661 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας».

2. Ύστερα από αίτησή του, η φορολογική αρχή χορηγεί στο μισθωτή επικυρωμένα αντίγραφα των μισθωτικών συμβάσεων που έχουν συναφθεί έως τον χρόνο του καθορισμού θεμιτού μισθώματος για το μίσθιο.

3. Κατά την εκδίκαση των διαφορών του νόμου αυτού η μίσθωση που συνάπτεται μετά την δημοσίευσή του, αποδεικνύεται με έγγραφο που κατατίθεται στον αρμόδιο για την φορολογία του εκμισθωτή Οικονομικό Έφεσο το αργότερο τρεις μήνες από την ημερομηνία της σύνταξής του, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 3 παρ. 4 του Ν. 4045/1960. Μίσθωση που έχει συναφθεί πριν από την δημοσίευση του νόμου αυτού αλλά μετά την δημοσίευση του ν. 1236/82 αποδεικνύεται με έγγραφο που κατατέθηκε οποτεδήποτε στον αρμόδιο Οικονομικό Έφεσο ή θα κατατεθεί το αργότερο έως τις 31.12.1984.

4. Σε περίπτωση ερημοδικίας του αναγομένου η μίσθωση μπορεί ν' αποδειχθεί με κάθε νόμιμο αποδεικτικό μέσο.

Άρθρο 6.

1. Αν ο μισθωτής επιθυμεί την παράταση του χρόνου της μίσθωσης, το δηλώνει με έγγραφο βεβαίας χρονολογίας προς τον εκμισθωτή τουλάχιστον τέσσερις μήνες πριν να λήξει η μίσθωση. Ο εκμισθωτής υποχρεούται να δηλώσει με έγγραφο βεβαίας χρονολογίας μέσα σε προθεσμία 30 ημερών από τη λήξη της παραπάνω δήλωσης του μισθωτή αν αποδέχεται ή αρνείται την παράταση της μίσθωσης. Αν ο μισθωτής δεν απαντήσει εμπρόθεσμα την παραπάνω δήλωση ή ο εκμισθωτής απαντήσει αρνητικά, η μίσθωση παρατείνεται. Αν ο εκμισθωτής δεν απαντήσει εμπρόθεσμα, η μίσθωση παρατείνεται για ένα έτος. Η απόδοσή από τον εκμισθωτή της δήλωσης του μισθωτή για παράταση της μίσθωσης παρατείνεται διάρκεια της μίσθωσης κατά τη συμφωνία των συμβαλλομένων αλλά όχι για διάστημα μικρότερο του ενός έτους.

2. Νέα παράταση της μίσθωσης είναι δυνατή μόνον σύμφωνα με τις διατάξεις αυτού του άρθρου.

3. Οι συμβαλλόμενοι μπορούν να λύσουν οποτεδήποτε τη μίσθωση με νεότερη συμφωνία τους που πρέπει να αποδεικνύεται με έγγραφο βεβαίας χρονολογίας.

4. Οι παράγραφοι 1 και 2 του άρθρου αυτού πρέπει να αναγράφονται ολόκληρες σε έγγραφο της μισθωτικής σύμβασης ως ιδιαίτερος όρος, που αρχίζει με τις λέξεις «Κατά τον ισχύοντα νόμο...».