



۵ نقطه ضعف مصوبه تابستانی برای اجاره مسکن سیاست تمديد اجاره‌نامه‌ها چه ابهامی دارد؟

از آنجا که «تغییر وزن رهن و اجاره ماهانه قرارداد ۱۴۰۰» به‌عنوان موارد مجاز برای «عدم تمديد خودکار» قید نشده است، درخواست آن می‌تواند مسیر توافق را مبهم و پیچیده کند. نظر کارشناسان حقوقی بررسی شد.

تمديد خودکار قراردادهای اجاره در سال ۱۴۰۱ با رعایت سقف‌های اعلام شده از سوی دولت، فرجام دو اختیار طبیعی مستاجران را با ابهام همراه کرده است. به گزارش «دنیای اقتصاد»، به دنبال اعلام جزئیات بسته سیاستی مصوب جلسه سران قوا برای حمایت از مستاجرها، مقرر شد افزایش سقف رشد اجاره‌بها در قراردادهای تمديدی سال ۱۴۰۱ به میزان حداکثر ۲۵ درصد برای کلان‌شهرها و حداکثر ۲۰ درصد برای سایر شهرها به‌طور «خودکار» تمديد شود. آن‌گونه که دولت اعلام کرده، با توجه به افزایش قابل توجه رشد اجاره واحدهای مسکونی در بهار ۱۴۰۱ و چشم‌انداز رشد آن در ادامه سال جاری و نیز با توجه به فرارسیدن فصل نقل و انتقال مستاجران و عدم تمکن مالی کافی جامعه مستاجران در شرایط بحرانی اقتصادی کشور، تعیین سقف اجاره‌بها و نیز استثنائات و مشوقات مربوطه در قالب دو ماده عنوان شده که قرار است همزمان با شروع فصل تابستان عملیاتی شود.

بررسی مفاد منتشر شده به عنوان جزئیات بسته حمایت از مستاجرها توسط دولت منعکس‌کننده پنج نقطه ضعف برجسته در محتوای مذکور است که به نظر می‌رسد اصلاح فوری آن برای کاهش حجم پرونده‌های مربوط به اختلافات حقوقی شکل گرفته به دنبال

وضع این ضوابط ضرورت دارد.

محتوای بسته مذکور حاوی دو ماده است که در ماده اول مقرر شده تمام قراردادهای اجاره واحدهای مسکونی در سال ۱۴۰۱ پس از ابلاغ رسمی این مصوبه به صورت خودکار به مدت یکسال و البته حداکثر با نرخهای مصوب در جلسه سران قوا نسبت به رقم قراردادهای موجود تمدید شود. سقف رشد اجاره‌بها در قراردادهای تمدیدی به‌طور خودکار در تهران و کلان‌شهرها ۲۵ درصد و در سایر نقاط شهری ۲۰ درصد است. در تبصره این ماده نیز تاکید شده توافق مالک و مستاجر با نرخ‌های کمتر از ارقام مذکور نیز بلامانع است.

صرف‌نظر از اینکه تعیین سقف برای رشد اجاره‌بها طرح شکست‌خورده دولت فعلی و قبلی طی سال‌های ۹۹ و ۱۴۰۰ محسوب می‌شود و در سال‌های گذشته نیز مصوبات ستاد ملی مقابله با کرونا مبنی بر تعیین سقف برای تغییرات اجاره‌بها نتوانست التهاب در این بخش از بازار مسکن را مهار کند، آنچه اکنون به عنوان بسته حمایت از مستاجرها توسط دولت رونمایی شده، عملاً به مشکل‌تراشی در بازار اجاره خواهد انجامید. بررسی «دنیای اقتصاد» نشان می‌دهد شکل کنونی پیش‌بینی شده برای حمایت از مستاجرها دست کم از سه ناحیه برای موجران مشکل‌آفرین خواهد بود و از طرفی درباره دو اختیار همیشگی مستاجران ابهام دارد. به این ترتیب در مجموع پنج اشکال در محتوای بسته حمایتی دولت از اجاره‌نشین‌ها شناسایی شده که باید پیش از اجرا در بازار اجاره، اصلاحات لازم بر آن اعمال شود.

این اشکالات در ماده دوم بسته حمایتی مذکور وجود دارد. این ماده شامل موارد استثنا شده از تمدید خودکار اجاره‌نامه‌ها است که وجود نواقصی در آن می‌تواند به مشکل‌تراشی در بازار اجاره بینجامد.

از مجموع سه مشکلی که بسته مذکور برای موجران ایجاد می‌کند، ملموس‌ترین مورد که فعالان بازار مسکن به آن اشاره می‌کنند، ناظر بر نخستین بند ماده دوم است. بر اساس این ماده، «در صورتی که مالک، ملک یا واحد مورد اجاره را به فروش رسانده باشد و

قرارداد فروش را در سامانه ثبت معاملات املاک ثبت و کد رهگیری دریافت کرده باشد و همچنین علاوه بر این اطلاعات، ملک را در سامانه املاک و اسکان ثبت کرده باشد» می‌تواند از تمدید قرارداد اجاره با مستاجر فعلی خودداری کند.

سه مانع فروش خانه‌های استیجاری

به گزارش «دنیای اقتصاد»، به اذعان فعالان بازار مسکن، بند مذکور در وهله اول با توجه به ایجاد سه مانع برای موجر و اخلال در فرآیند فروش ملک اشکال دارد. از یک سو به طور کلی املاک با مستاجر که برای فروش فایل می‌شوند، چندان با اقبال از ناحیه متقاضیان خرید روبه‌رو نمی‌شوند و بسیاری از خریداران ترجیح می‌دهند نسبت به خرید واحدهایی اقدام کنند که در دسر احتمالی مذاکره با مستاجر برای تخلیه یا در صورت تمایل، اعمال رقم جدید اجاره‌بها را نداشته باشند. افزون بر این، گروهی از خریداران مسکن در بازار فعلی از جنس متقاضیان تبدیل به احسن و اندکی نیز از جنس خانه اولی‌هایی هستند که قصد سکونت در ملک خریداری‌شده را دارند. در نتیجه موجران برای فروش املاک خود در شرایطی که امکان حکم به تخلیه را ندارند، با مشکل روبه‌رو خواهند شد. همچنین ممکن است مستاجر با موجر برای بازدید ملک همکاری لازم را نداشته باشد و وی به واسطه این مشکل امکان فروش را از دست بدهد. مانع دومی که این بند برای موجران ایجاد می‌کند، مساله تعمیر و بازسازی قبل از فروش است که با توجه به حضور مستاجر در ملک، امکان آن وجود ندارد. در واقع بسیاری از خانه‌های اجاری در بازار مسکن پیش از فروش نیازمند بازسازی و تعمیرات اساسی هستند و بر اساس روال موجود در بازار مسکن، معمولاً ارزش خانه‌های بازسازی‌شده تا دو برابر هزینه بازسازی افزایش پیدا می‌کند. به عنوان مثال در صورتی که برای بازسازی یک واحد آپارتمان ۲۰۰ میلیون تومان هزینه شود، مالک می‌تواند واحد مذکور را به قیمت ۳۰۰ تا ۴۰۰ میلیون تومان بیشتر از قیمت قبل از بازسازی برای فروش عرضه کند. البته فرمول خطی و مشخصی در این رابطه وجود ندارد اما با توجه به مطلوبیتی که بازسازی قبلی برای متقاضیان خرید دارد، بسیاری از فروشندگان واحدهای مسکونی قدیمی تمایل دارند پیش از فروش، نسبت به بازسازی اقدام کرده و منفعت

بیشتری از معامله نصیبشان شود. اما بند مذکور از ماده دوم بسته حمایت از مستاجران نشان می‌دهد چنین امکانی با توجه به سکونت مستاجر در واحد، عملاً برای موجر وجود ندارد و او ناگزیر خواهد بود، خانه را بدون تعمیر و بازسازی برای فروش عرضه کند. مانع سوم نیز مربوط به مشکل اولیه‌ای است که برای خریداران ایجاد می‌شود. به هر حال خرید خانه با مستاجر به منزله پذیرش این ریسک است که شاید مستاجر مذکور در زمانی که مالک جدید انتظار دارد، نسبت به تخلیه ملک اقدام نکند و این یعنی یک مشکل اولیه برای خریدار که با وجود آن، موجران در فروش واحدهای مسکونی دارای مستاجر احتمالاً با مشکل روبه‌رو خواهند شد. همچنین در بندی از ماده دوم قید شده «در صورتی که مستاجر در دوره اجاره قبلی با تشخیص مرجع قضایی (شورای حل اختلاف) نسبت به انجام به موقع تکالیف اقدام نکرده باشد» امکان خودداری از تمدید قرارداد با وی برای موجر وجود دارد. هر چند در ظاهر این بند با هدف تامین منافع موجر پیش‌بینی شده است، اما از آنجا که تشخیص بدعهدی مستاجر به شوراها حل اختلاف سپرده شده است، عملاً موجران برای احقاق حقوق طبیعی خود ناگزیر به طی یک فرآیند قضایی هستند. در واقع علاوه بر موجر، مستاجر و واسطه‌های ملکی، به استناد این بند از این پس پای دستگاه قضایی به عنوان ضلع چهارم دخیل در معاملات اجاره مسکن به قراردادها باز می‌شود و پروسه پیگیری بدعهدی مستاجران زمان‌بر خواهد شد. این در حالی است که از جمله حقوق طبیعی و غیرقابل انکار هر موجری است که در صورت مواجه شدن با عدم ایفای تعهدات از سوی مستاجر، نسبت به خاتمه قرارداد با رعایت حقوق طرف مقابل اقدام کند. اشکال دوم بسته اجاره با شکلی که هیات دولت جزئیات آن را اعلام کرده، این است که اگرچه پیش‌بینی شده در صورت قصد مالک برای سکونت در واحد مذکور، اختیار پایان دادن به قرارداد با مستاجر و عدم تمدید را دارد، اما این موضوع نیز منوط به آن است که اولاً مالک صرفاً دارای همین واحد مسکونی در شهر مورد نظر باشد و ثانیاً نیاز به سکونت وی در آن ملک به تایید مراجع قضایی (شورای حل اختلاف) برسد. همچنین عنوان شده در مواردی که مالک دارای چند واحد مسکونی در همان شهر باشد صرفاً می‌تواند تقاضای سکونت خود را برای یکی از واحدهای مسکونی در اختیار، ارائه کرده و رای مراجع قضایی (شورای

حل اختلاف) صرفاً برای همان واحد مسکونی مورد تقاضا صادر خواهد شد. به این ترتیب موجری که قصد جابه‌جایی بین دو واحد مسکونی ملکی خود را داشته باشد، احتمالاً برای طی فرآیند قضایی با پیچیدگی‌هایی روبه‌رو خواهد شد. همچنین به‌طور کلی فرآیند اثبات چنین موضوعی در متن منتشرشده مبهم است و موجران از اینکه برای اثبات ادعای خود باید چه مدارکی ارائه کنند، تا پیش از مراجعه به شوراها حل اختلاف آگاهی ندارند.

سومین اشکال مرتبط با موجران نیز مربوط به بندی است که به موجر مجوز عدم تمدید قرارداد با مستاجر را در صورتی که فرزند او ازدواج رسمی انجام داده و برای سکونت به واحد مورد اجاره بر اساس تشخیص مرجع قضایی نیاز داشته باشد، می‌دهد. در اینجا نیز فرآیند اثبات اینکه مالک قصد دارد واحد مسکونی مذکور را در اختیار فرزند خود قرار دهد، کاملاً گنگ است و افزون بر این، طی فرآیند قضایی برای استفاده از حقوق طبیعی هر مالک مانند اختصاص ملک خود به سکونت فرزندش، نوعی مشکل‌تراشی در بازار اجاره محسوب می‌شود و حتی می‌تواند به انصراف برخی مالکان از حضور در بازار اجاره بینجامد. هرچند ضوابط یاد شده برای تمدید قرارداد مستاجران در اطلاعیه دولت برای اجرا در سال جاری پیش‌بینی شده است، اما با توجه به تکرار سقف‌گذاری برای رشد اجاره برای سومین سال متوالی، برخی از مالکان با این تصور که ممکن است چنین ضوابطی در سال آینده نیز مبنای عمل قرار گیرد و در دسرهایی بابت مراجعه به شوراها حل اختلاف به دنبال داشته باشد، به‌طور کلی از حضور در بازار اجاره خودداری می‌کنند. دولت امیدوار است با اجرای همزمان طرح مالیات بر خانه‌های خالی بتواند مانع از بروز این اشکال شود اما اجرای طرح مذکور نیز به واسطه نداشتن بانک اطلاعاتی کامل از املاک خالی، با اما و اگرهایی روبه‌روست.

دو ابهام درباره اختیار مستاجرها

به گزارش «دنیای اقتصاد»، بر اساس محتوای بسته حمایت از مستاجران، علاوه بر موارد مذکور در دو حالت دیگر نیز امکان عدم تمدید قرارداد مستاجران وجود دارد؛ نخست اینکه

مالک برای تخریب، بازسازی یا تعمیر نسبت به اخذ پروانه ساختمانی از مراجع ذی‌ربط اقدام کرده باشد و دوم اینکه مستاجر از پذیرش افزایش مبلغ اجاره‌بها در چارچوب سقف مشخص خودداری کند. به این ترتیب در مجموع پنج استثنای کلیدی برای تمدید خودکار قراردادهای اجاره پیش‌بینی شده است.

اما علاوه بر چهار اشکال مذکور، وجود دو ابهام درباره اختیار بدیهی مستاجرها در متن منتشرشده به عنوان جزئیات بسته حمایت از مستاجرها نیز در زمره نقاط ضعف پنج‌گانه ضوابط مذکور، با وجود نیت مثبت سیاستگذار از ارائه این بسته است. به‌طور طبیعی مستاجران نسبت به اینکه «آیا قصد ادامه سکونت در ملک مورد نظر را دارند یا نه؟» و نیز اینکه «آیا تمایلی به تبدیل اجاره‌بهای خود با فرمول متفاوت یا به اصطلاح وزن متفاوتی از مبلغ رهن و اجاره ماهانه دارند؟» حق تصمیم‌گیری دارند. اما در متن قانون حمایت از مستاجران این دو موضوع با ابهام همراه است. به عنوان مثال در صورتی که موجر و مستاجر درباره تمدید قرارداد با یکدیگر توافق دارند و نیز سقف افزایش ۲۰ یا ۲۵ درصدی به تناسب کلان‌شهر بودن یا نبودن محل سکونت نیز از سوی هر دو ضلع اصلی قرارداد پذیرفته شده است، اما مستاجر تمایل دارد امسال بخش بیشتری از ارزش اجاری ملک را به صورت «ودیعه» بپردازد و از اجاره ماهانه بکاهد، سرنوشت قرارداد در این صورت نامشخص است. در واقع در هیچ‌کجای بسته حمایت از مستاجران اشاره‌ای به این موضوع نشده که اگر قرار است فرمول و نسبت رهن و اجاره با وجود رعایت سقف تغییر کند، حق طبیعی «تبدیل» برای مستاجر به چه نحوی قرار است ایفا شود؟

ابهام دیگر مربوط به زمانی است که مستاجر به هر دلیل قصد خاتمه دادن به قرارداد اجاره را دارد. در یک بند از ماده دوم اشاره شده در صورت عدم پذیرش افزایش مبلغ اجاره‌بها معادل نرخ‌های مصوب توسط مستاجر، امکان پایان دادن به قرارداد وجود دارد. اما به‌طور کلی در متن ضوابط به صراحت به این موضوع اشاره نشده که مستاجر در هر صورت این اختیار را دارد که به قرارداد خود پایان دهد و از تمدید خودداری کند. در موارد پنج‌گانه استثنا برای تمدید خودکار به صراحت به عدم تمایل مستاجر برای ادامه سکونت در

آپارتمان اجاری قبلی اشاره نشده است. البته در اینجا دو نگاه مختلف وجود دارد که یکی از ناحیه بازار مسکن و دیگری از ناحیه کارشناسان حقوقی مطرح می‌شود. کارشناسان حقوقی معتقدند بسته مذکور در زمره قوانین حمایتی به شمار می‌آید و تنها در زمانی کارکرد دارد که مستاجر نیاز به حمایت داشته باشد؛ در این صورت اگر وی قصد جابه‌جایی و عدم تمدید قرارداد داشته باشد، به حمایت قانونی نیازی ندارد. با این حال فعالان بازار اجاره مسکن معتقدند باید برای پیشگیری از مشکل‌تراشی در بازار اجاره، به صراحت به این موضوع در متن بسته مذکور اشاره شود، کما اینکه در غیر این صورت ممکن است در موارد خاص، برخی موجران با اصرار نسبت به ادامه سکونت مستاجر به واسطه ضوابط تمدید خودکار، از پرداخت مبلغ ودیعه مستاجر خودداری و او را ناگزیر به طی فرآیند قضایی در شوراها حل اختلاف برای استفاده از اختیار بدیهی خود برای پایان دادن به قرارداد اجاره کنند.