

Αθήνα, 18/11/2025

ΠΡΟΤΑΣΗ ΝΟΜΟΥ

«Θέσπιση Πλαισίου Δίκαιου Ενοικίου και άλλες διατάξεις για την προστασία της κατοικίας»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α' – ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 1 – Σκοπός

Σκοπός του παρόντος νόμου είναι:

- α) η διασφάλιση της πρόσβασης σε προσιτή και αξιοπρεπή κατοικία,
- β) η προστασία των μισθωτών από υπέρμετρες αυξήσεις ενοικίων,
- γ) η καθιέρωση αντικειμενικού μηχανισμού προσδιορισμού ανώτατου εύλογου μισθώματος («Δίκαιου Ενοικίου»),
- δ) η σταθεροποίηση της αγοράς μισθώσεων και η ενίσχυση της διαφάνειας.

Άρθρο 2 – Ορισμοί

Για την εφαρμογή του παρόντος νόμου:

1. «Δίκαιο Ενοίκιο»: Το ανώτατο επιτρεπόμενο μίσθωμα που μπορεί να ζητηθεί για συγκεκριμένο ακίνητο, όπως προκύπτει από τον επίσημο μαθηματικό τύπο και τους συντελεστές που ορίζονται με υπουργική απόφαση.
2. «Ζώνη Στεγαστικής Πίεσης»: Περιοχή στην οποία διαπιστώνεται δυσανάλογη αύξηση ενοικίων, υψηλό κόστος στέγασης σε σχέση με το εισόδημα και χαμηλή διαθεσιμότητα κατοικιών.
3. «Συντελεστής Τετραγωνικών»: Συντελεστής που λαμβάνει υπόψη το μέγεθος του ακινήτου.
4. «Συντελεστής Ποιότητας»: Παράμετρος που αξιολογεί την ηλικία, κατάσταση, ενεργειακή απόδοση και λοιπά χαρακτηριστικά του ακινήτου.
5. «Συντελεστής Περιοχής»: Παράμετρος που λαμβάνει υπόψη τη θέση, πρόσβαση σε ΜΜΜ, πυκνότητα ζήτησης.
6. «Ριζική Ανακαίνιση»: Εργασίες που βελτιώνουν ουσιαστικά την ενεργειακή ή λειτουργική κατάσταση του ακινήτου, σύμφωνα με τις προδιαγραφές του ΚΕΝΑΚ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β' – ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΔΙΚΑΙΟΥ ΕΝΟΙΚΙΟΥ

Άρθρο 3 – Μηχανισμός Υπολογισμού του Δίκαιου Ενοικίου

1. Το Δίκαιο Ενοίκιο ανά ακίνητο προκύπτει από τον ακόλουθο μαθηματικό τύπο:

Δίκαιο Ενοίκιο = Τιμή Ζώνης × Συντελεστή Τετραγωνικών × Συντελεστή Ποιότητας × Συντελεστή Περιοχής × Συντελεστή Ενεργειακής Κλάσης

2. Οι επιμέρους συντελεστές καθορίζονται με κοινή υπουργική απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας.
3. Οι συντελεστές επικαιροποιούνται ετησίως, βάσει των επίσημων στατιστικών στοιχείων.
4. Το Δίκαιο Ενοίκιο δημοσιοποιείται μέσω ειδικής ψηφιακής πλατφόρμας, προσβάσιμης σε πολίτες και επαγγελματίες.

Άρθρο 3.1 – Μαθηματικός Τύπος Υπολογισμού

Το Δίκαιο Ενοίκιο ανά μήνα υπολογίζεται ως εξής:

$$\Delta\epsilon = (\text{Τιμή Ζώνης} \times 0,35\%) \times \Sigma\tau \times \Sigma\pi \times \Sigma\pi\epsilon \times \Sigma\epsilon\kappa$$

Όπου:

- 0,35% = σταθερά που αντιστοιχεί στη μέση απόδοση μακροχρόνιας μίσθωσης στην ΕΕ.
- $\Sigma\tau$ = Συντελεστής Τετραγωνικών
- $\Sigma\pi$ = Συντελεστής Ποιότητας / Ηλικίας
- $\Sigma\pi\epsilon$ = Συντελεστής Περιοχής
- $\Sigma\epsilon\kappa$ = Συντελεστής Ενεργειακής Κλάσης

Παράδειγμα (πραγματική εφαρμογή):

Ακίνητο: 75 τ.μ., τιμή ζώνης 1.600 €/τ.μ., ενεργειακή κλάση Γ, 20ετίας, Καλλιθέα Αττικής.

- $TZ = 1.600$
- Βάση: $1.600 \times 0,35\% = 5,6 \text{ €}$
- $5,6 \times 75 = 420 \text{ €}$
- Συντελεστές: $\Sigma\tau = 1,00 - \Sigma\pi = 1,10 - \Sigma\pi\epsilon = 1,20 - \Sigma\epsilon\kappa = 1,05$
- Τελικό: $420 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,20 \times 1,05 = 583 \text{ €}$

Δίκαιο Ενοίκιο = 583 € / μήνα

Ανώτατο επιτρεπόμενο = 110% = 641 € / μήνα.

Άρθρο 3.2 – Καθορισμός Συντελεστών

1. Συντελεστής Τετραγωνικών (ΣΤ)

m ²	Συντελεστής
0–30	1,20
31–50	1,10
51–75	1,00
76–95	0,95
96–120	0,90
120+	0,85

2. Συντελεστής Ποιότητας / Ηλικίας (ΣΠ)

Ηλικία Κτιρίου	Συντελεστής
0–10 έτη	1,25
11–20 έτη	1,10
21–30 έτη	1,00
31–45 έτη	0,90
45+ έτη	0,80

3. Συντελεστής Περιοχής (ΣΠΕ)

Παράγοντες: πρόσβαση σε μετρό/τραμ, πυκνότητα ζήτησης, πανεπιστημιακές σχολές.

Περιοχή	Συντελεστής
Πολύ υψηλής ζήτησης	1,30
Υψηλής	1,20
Μεσαίας	1,00
Χαμηλής	0,90

4. Συντελεστής Ενεργειακής Κλάσης (ΣΕΚ)

Κλάση	Συντελεστής
A+ / A	1,20
B+	1,10
B	1,05
Γ	1,00
Δ / Ε / Ζ	0,90
H	0,80

Άρθρο 4 – Ζώνες Στεγαστικής Πίεσης

1. Ως Ζώνες Στεγαστικής Πίεσης χαρακτηρίζονται δήμοι ή δημοτικές ενότητες στις οποίες συντρέχει ένα ή περισσότερα από τα ακόλουθα κριτήρια:
 - α) ποσοστό νοικοκυριών που δαπανά άνω του 35% του εισοδήματός του για ενοίκιο,
 - β) ετήσια αύξηση ενοικίων άνω του 8%,
 - γ) σημαντική έλλειψη διαθέσιμων κατοικιών προς μακροχρόνια μίσθωση,
 - δ) αύξηση βραχυχρόνιων μισθώσεων που προκαλεί μείωση προσφοράς.
2. Ο χαρακτηρισμός γίνεται με απόφαση του Υπουργού Κοινωνικής Συνοχής και Στέγας.
3. Ο χαρακτηρισμός ισχύει για τρία (3) έτη και μπορεί να ανανεωθεί.

Άρθρο 5 – Ανώτατα Όρια Μισθωμάτων

1. Σε Ζώνες Στεγαστικής Πίεσης, το συμφωνούμενο μίσθωμα δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 110% του Δίκαιου Ενοικίου.
2. Σε νέες μισθώσεις, το μίσθωμα δεν μπορεί να υπερβαίνει κατά περισσότερο από 10% το μίσθωμα της προηγούμενης μίσθωσης, εκτός εάν υπάρχει ριζική ανακαίνιση.
3. Για υφιστάμενες μισθώσεις, η ετήσια αύξηση δεν μπορεί να υπερβαίνει το 75% του ετήσιου πληθωρισμού, με ανώτατο όριο 3%.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ' – ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΙΝΗΤΡΑ

Άρθρο 6 – Εξαιρέσεις

Από την εφαρμογή των ανώτατων ορίων εξαιρούνται:

1. Νεόδμητα ακίνητα έως πέντε (5) έτη από την έκδοση της άδειας.
2. Ακίνητα που έχουν υποστεί ριζική ανακαίνιση την τελευταία τριετία.
3. Κατοικίες ειδικής χρήσης (φοιτητικές εστίες, υπηρεσιακά διαμερίσματα).
4. Συμβάσεις διάρκειας κάτω των έξι (6) μηνών για ειδικούς επαγγελματικούς λόγους (π.χ. ιατρική μετακίνηση, προσωρινή εργασία).

Άρθρο 7 – Κίνητρα για Ιδιοκτήτες

1. Οι ιδιοκτήτες που μισθώνουν σύμφωνα με το Δίκαιο Ενοίκιο δικαιούνται μείωση 20% στον φόρο εισοδήματος από μισθώματα.
2. Για ακίνητα που μισθώνονται σε ευάλωτα νοικοκυριά, παρέχεται έκπτωση 30% στον ΕΝΦΙΑ.
3. Για ανακαινίσεις ενεργειακής αναβάθμισης ακινήτων που μισθώνονται με Δίκαιο Ενοίκιο, παρέχεται φορολογική έκπτωση 40% επί του κόστους των τιμολογίων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ' – ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ, ΕΛΕΓΧΟΣ, ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ

Άρθρο 8 – Εθνικό Παρατηρητήριο Ενοικίων

1. Συνιστάται «Εθνικό Παρατηρητήριο Ενοικίων» ως ειδική δημόσια υπηρεσία υπό το Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας.
2. Αρμοδιότητες:
 - α) συλλογή δεδομένων μισθώσεων,
 - β) δημοσίευση δεικτών αγοράς,
 - γ) υποβολή εισηγήσεων για ένταξη περιοχών σε Ζώνες Στεγαστικής Πίεσης,
 - δ) ετήσιες εκθέσεις προς τη Βουλή.

Άρθρο 9 – Ψηφιακή Πλατφόρμα Δίκαιου Ενοικίου

1. Δημιουργείται ψηφιακή πλατφόρμα όπου οι πολίτες εισάγουν στοιχεία ακινήτου και λαμβάνουν το Δίκαιο Ενοίκιο.
2. Οι ιδιοκτήτες υποχρεούνται να καταχωρούν κάθε νέα μίσθωση.
3. Οι μισθωτές μπορούν να καταγγείλουν μίσθωμα που υπερβαίνει το επιτρεπόμενο όριο.

Άρθρο 10 – Έλεγχοι και Κυρώσεις

1. Οι υπηρεσίες του Παρατηρητηρίου και της ΑΑΔΕ πραγματοποιούν δειγματοληπτικούς ελέγχους.
2. Παραβίαση των ανώτατων ορίων συνεπάγεται πρόστιμο από 1.000 έως 10.000 ευρώ.
3. Σε περίπτωση υπερβολικής χρέωσης, ο μισθωτής δικαιούται επιστροφή του υπερβάλλοντος ποσού για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.
4. Σε υποτροπή εντός διετίας, το πρόστιμο διπλασιάζεται.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε' – ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 11 – Μεταβατική Εφαρμογή

1. Για τους πρώτους δώδεκα (12) μήνες, το σύστημα εφαρμόζεται πιλοτικά σε:
 - α) Αττική,
 - β) Θεσσαλονίκη,
 - γ) Ηράκλειο,
 - δ) νησιά με υψηλή τουριστική πίεση.
2. Μετά την πιλοτική εφαρμογή, το Υπουργείο υποβάλλει έκθεση στη Βουλή και το πρόγραμμα επεκτείνεται πανελλαδικά.

Άρθρο 12 – Έναρξη Ισχύος

Ο παρών νόμος τίθεται σε ισχύ από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ο προτείνων Βουλευτής



Μανούσος Γεώργιος - Β2 Δυτικού Τομέα