

KİRA ÜST SINIRI HAKKINDA ŞİMDİ BİLİNMESİ GEREKENLER?

BÖLÜM
1

YASANIN YÜRÜRLÜĞE GİRECEĞİ 2020 BAHARINA KADAR NASIL DAVRANMAK GEREKİR

Şu anki durum

Berlin Senatosu 22.10.2019 tarihli kararıyla, kiralara üst sınır getirilmesini öngören bir eyalet yasası çıkarmak üzere gerekli adımları attı. Bu yasanın adı, "Kiralara sınırlandırılması hakkındaki yasal yönetmeliklerin yeniden düzenlenmesine dair yasa". **Ancak yasa henüz yürürlüğe girmedir.**

www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2019/pressemitteilung.856545.php



Yasa büyük bir ihtimalle, Ocak 2020 başında Berlin Eyalet Parlamentosu'nda (Abgeordnetenhaus) karar altına alınacak ve ardından 2020 baharında yürürlüğe girecek. Eyalet Parlamentosu'nun şimdiki tasarı üzerinde değişiklik yapip yapmayacağını öngörmek mümkün değil. **2. bölümde, yasa tasarısı hakkında daha geniş bilgi yer alıyor.**

18 Haziran 2019'dan sonra, fakat Kira Üst Sınırı Yasası'nın yürürlüğe girmesinden önce yapılmış veya yapılacak olan "normal" kira zamları konusunda ne yapmak gerekir?

Bugün kira zamlarını, sadece yürürlükteki Medeni Kanun'a göre değerlendirmek mümkün. Yani bu yasaya göre, iki kira zammı arasında en az bir yıllık süre bulunmalı (Jahressperrfrist), kira zammı üst sınırına (Kappungsgrenze- buna göre, kiraya üç yıl içinde yapılan toplam zam en fazla yüzde 15 olabilir) uyulmalı. Ayrıca yerel kira ortalamasının (Mietspiegel) aşılmaması gerekiyor. **Bu konuda daha ayrıntılı bilgiye.**

www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2019/pressemitteilung.856545.php



Bu değerlendirmede, kiracının zammı onay vermesi gerektiği sonucu ortaya çıkarsa, ilgili beyanda bulunarak zamlı kirayı ödemesi gerekir. Değerlendirme, kiracının onayı gerekmediği veya kira zammına kısmen onay vermesi gerektiği sonucuna yol açarsa, bu durumda kiracıların zammı ödemesi gerekmez veya sadece bir bölümünü ödemesi yeterli olur.

Aşamalı zam (Staffelmiete) veya değişken kira (Indexmiete) gibi uygulamaların öngörüldüğü kira sözleşmelerine göre yapılan kira zamlarının da, bugün geçerli yasaya göre incelenmesi gerekir. Yürürlükteki yasal mevzuata göre ev sahibinin talepleri yerindeyse, bu durumda kiracının çekince belirtilerek ödenmesi **gerekmez** (nicht unter Vorbehalt). Kira Üst Sınır Yasası yürürlüğe girdikten sonra geriye dönük olarak, 18 Haziran 2019 ile yeni yasanın yürürlüğe girdiği tarihler arasında yapılmış olan sözleşmelere göre, ödenen zamlı kiracının geri ödenmesi için talepte bulunma hakkının olup olmadığı incelenebilir.

Ama dikkat: Bugün mahkeme yoluyla olsun ya da olmasın, ev sahibi ile anlaşmaya varan kiracılar, sonradan doğabilecek geri ödeme talebinde bulunmak hakkını kaybetmiş olur.

18 Haziran 2019'dan sonra, fakat Kira Üst Sınırı Yasası'nın yürürlüğe girmesinden önce yapılmış veya yapılacak olan "normal" kira zamları konusunda ne yapmak gerekir?

Diyeim ki; 18 Haziran 2019 ile Kira Üst Sınır Yasası'nın yürürlüğe girdiği tarihler arasında, gerçekleştirilen modernizasyon gerekçesiyle ödediğiniz kiraya zam yapılmak isteniyor ve bugün yürürlükte bulunan yasal düzenlemeler nedeniyle bu zammı ödemek zorundasınız; bu durumda bile ödediğiniz zamlı kirayı geri talep etme hakkınız doğabilir. Fakat önümüzdeki dönemde yürürlüğe girecek yeni Kira Üst Sınır Yasası'na işaret ederek zammı ödememek, tavsiye edilecek bir durum değildir. Çünkü bu durumda evden çıkarılma tehlikesiyle karşı karşıya kalabilirsiniz. Modernizasyon gerekçesiyle yapılan kira zammının çekince belirtilerek ödenmesi **gerekmez**.

Ama dikkat: Bugün mahkeme yoluyla olsun ya da olmasın, ev sahibi ile anlaşmaya varan kiracılar, sonradan doğabilecek geri ödeme talebinde bulunmak hakkını kaybetmiş olur.



BERLINER MIETERVEREIN

www.berliner-mieterverein.de

KİRA ÜST SINIRI HAKKINDA ŞİMDİ BİLİNMESİ GEREKENLER?

BÖLÜM
1

Peki 18 Haziran 2019'dan sonra, fakat Kira Üst Sınırı Yasası'nın yürürlüğe girmesinden önce yapılmış veya yapılacak olan yeni sözleşmelerdeki (yeniden kiralama) kiralalar ne olacak?

18 Haziran 2019'dan sonra, fakat Kira Üst Sınırı Yasası'nın yürürlüğe girmesinden önce yeni kira sözleşmesi yapan kiracıların, öncelikle kiralaların dondurulmasını öngören yasalardan (Mietpreisbremse) doğan haklarını talep etmeleri gerekir. Ödenecek kira, o bölgede geçerli ortalama kirayı yüzde 10'dan fazla aşıyorsa, kiracının kira bedeline dair ev sahibine tedbiren ihtar çekmesi gerekir. **Bu konuda daha ayrıntılı bilgiye** www.berliner-mieterverein.de/de/recht/infoblaetter/info-169-die-mietpreisbremse-bei-wiedervermietung.htm



Ancak dava açmadan önce, Kira Üst Sınırı Yasası'nın yürürlüğe girmesiyle birlikte doğacak haklar değerlendirilmeli, davacı olunması durumunda dezavantajlı duruma düşülüp düşülmeyeceği incelenmelidir.

Kiraların dondurulması uygulamasının ötesinde, 2020 yılı başından itibaren Kira Üst Sınırı Yasası'ndan kaynaklı başka ödeme talebinden bulunma hakkınızın olup olmayacağı sorusu, ancak yasa metni açıklandıktan sonra yanıtlanabilir. O tarihe dek, kiranın veya kiralaların dondurulması uygulamasıyla birlikte yapılan düzeltmeler ödenmelidir. Kiranın çekince belirtilerek ödenmesi **gerekmez**. Fakat önümüzdeki dönemde yürürlüğe girecek yeni Kira Üst Sınırı Yasası'na işaret ederek kirayı ödememek, kira ödemelerinde açık oluşmasına ve dolayısıyla ödemede gecikme nedeniyle evden çıkarılma riskine yol açar.

Ama dikkat: Bugün mahkeme olsun ya da olmasın, ev sahibi ile anlaşmaya varan kiracılar, sonradan doğabilecek geri ödeme talebinde bulunmak hakkını kaybetmiş olur.



Peki 18 Haziran 2019'dan önce, Kira Üst Sınırı Yasası'ndaki kira çizelgesinde belirtilen üst sınırı aşmış olan kiralalar ne olacak?

Bu durumlarda, eğer 18 Haziran 2019 tarihinde yeniden zam yapılmamışsa, yasanın yürürlüğe girdiği tarihe kadar harekete geçmeniz gerekmez. Yukarıda belirtilen inceleme süreci, bu durumlar için de geçerlidir. Kira Üst Sınırı Yasa tasarısı fahiş kiralaların sınırlandırılmasını (kiranın düşürülmesi olasılığı) öngörmektedir ve bunun için ilgili senato idaresine başvuruda bulunmak gerekir. Başvuru sürecinin nasıl işleyeceği ve yasa yürürlüğe girdikten 9 ay sonra bu düzenlemenin etkili olmasının ne anlama geleceği henüz bilinmiyor. Ancak kesin olan, yasanın yürürlüğe girmesinden önce kiranın düşürülmesi için başvuruda bulunmanın mümkün olmadığı.

Konutun bulunduğu bölge ve modernizasyona bağlı zamlar göz önünde bulundurularak, kiranın kira çizelgesinde belirtilen üst sınırı % 20'den fazla aştığı durumlarda, fahiş kiradan söz edilebilir.

Yasa yürürlüğe girdikten sonra, kiracılara hangi adımlar atılması gerektiği konusunda bilgi almak üzere Berlin Kiracılar Derneği ile iletişime geçmelerini öneririz.

Peki kira üst sınırı hangi konutlar için geçerli?

2014'ten sonra taşınmaya hazır hale gelmiş ve inşası kamu olanaklarıyla teşvik edilmiş sosyal konutlarla, modernizasyonu kamu olanaklarıyla teşvik edilmiş ve kira bedeli sabitlenmiş (Mietpreisbindung) konutlar, Kira Üst Sınırı Yasası'nın kapsamı dışındadır. Tahminen Berlin'deki 1,5 milyon hane kira üst sınırından yararlanacaktır. Bunlar arasında, tek veya iki konutlu müstakil evlerde yaşayan kiracılar da vardır, ancak yurtlarda kalan veya sosyal yardım kuruluşlarına ait konutlarda oturan kiracılar uygulamanın kapsamı dışındadır.

Kira Üst Sınırı Yasası, kira yan giderlerini (ön ödemeler + hesaplanmış giderler) değiştirmeyecektir. Bu konuda eskiden olduğu gibi uygulama devam edecektir.



Mieterinis



BERLINER MIETERVEREIN

www.berliner-mieterverein.de