

Ev sahipleri, kira artışında ‘yüzde 25 sınırı’ aşmak için yöntemler geliştirdi

Kiracıyı koruma amacıyla çıkartılan düzenleme beraberinde yeni sorunlar getirdi. Ankara’da kiralar yüzde 45 arttı. Ev sahipleri, evi satacağını söyleyip kiracılar üzerinde ya “yüksek zammı kabul et” ya da “tahliye et” baskısı kuruyor.

cumhuriyet.com.tr
04:00

19 Haziran 2022 Pazar,



İktidarın yüksek artışlara karşı kiracıyı koruyacağını savunarak

Meclis'ten "jet hızıyla" geçirdiği düzenleme, geçen hafta yürürlüğe girdi. 1 Temmuz 2023'e dek yenilenen sözleşmelerde, kiraya yapılacak zamlarda yüzde 25 üst sınır olacak. İktidarın sorunları çözeceğini söylediği düzenleme, bunun aksine tarafları daha güç duruma düşürdü. Cumhuriyet, "yüzde 25 sınırı" sonrası ortaya çıkan yeni sorunları konunun taraflarıyla konuştu.

"ARDINDAN DOLANILYOR"

Düzenlemenin yürürlüğe girmesiyle, yeni ev kiralamak isteyen yurttaşların işi hayli zorlaştı. Kiracı adaylarının anlatılarına göre, ev sahiplerinin düzenlemenin "ardından dolanmak" için geliştirdiği bazı yöntemler şöyle:

- Düzenleme yürürlüğe girdiğinde evini henüz kiraya vermemiş olan ev sahipleri, ilan ettikleri fiyatları yükselterek seneye alamayacağı zammı "peşin" tahsil etme yoluna gidiyor.
- Bir yıllık düzenlemenin tarih aralığına takılmak istemeyen ev sahipleri, kira sözleşmelerini 2 Temmuz 2022 ve sonrası tarihlerle imzalıyor.
- Düzenleme öncesi kiralık ilanı yayınlayan bazı ev sahipleri, "zam sınırı" gelince ilanları kaldırdı ve evini boş tutmayı tercih ediyor.
- Bazı ev sahipleri de yenileme döneminde yüzde 25 sınırının üzerinde zam alabilmek için kiracı adaylarından "miktar bölümü boş senet" talep ediyor.

"CİNAYETLER OLACAK"

Düzenlemenin piyasaya etkilerini Cumhuriyet'e değerlendiren emlakçı Salim Taşçı, "Ev sahibi-kiracı kavgalarına hatta cinayetlere neden olacak. Tahliye davaları patlayacak" yorumunu yaptı. Taşçı, iktidarın "kiracıyı koruyalım" derken kiracının "belini kırdığına" dikkat çekerek "Ev sahipleri beş yılını dolduran kiracılar için kira tespiti, 10 yılını dolduranlar için de tahliye davaları açıyor. 3 bin TL'lik kiralar 5 bin TL'ye yükseldi. Yüzde 25'lik sınır mevcut kiracıyla ev sahibi arasında. Ama boş daire istenilen fiyattan kiralanabiliyor" diye konuştu. Taşçı, düzenleme sonrası Ankara'da kiraların yüzde 40-45 arttığına, dar geliri ve asgari ücretlinin yüksek rakamlarla perişan olduğuna dikkat çekerek şunları kaydetti: "Yasa yapıcının iki tarafı da koruması gerekir. Ancak bu düzenleme iki tarafa da zarar veriyor. Ev sahibiyle sorun yaşayanlar, uygun fiyatlı ev için kentin çeperlerindeki uzak semtlere taşınmaya başladı."

1+1 KİRASI ASGARIYI SOLLADI

Son bir yılda büyük şehirlerde konut kiralarındaki artış, TÜİK'in açıkladığı enflasyonun çok üzerinde seyretti. İlan sitelerindeki ortalamalara göre son bir

yılda İstanbul'da 1+1 evler yüzde 158 zamlandı. İstanbul'da ortalama 1+1 ev kirası 6 bin TL'ye yükselerek asgari ücreti de geride bıraktı. Ankara'daki artış yüzde 95 olurken 1+1 konutların aylık ortalama kirası 3 bin 60 TL'ye çıktı. İzmir'de ise 1+1 konut son bir yılda yüzde 118 zamlanarak aylık 3 bin 200 TL'den kiralanmaya başlandı.

DANIŞIKLI SATIŞ

Avukat Dursun Yassıkaya, kirada zam sınırı nedeniyle ev sahiplerinin kiracılara evi satacağını söyleyip bu yolla "yüksek zamma razı ol" ya da "tahliye et" baskısı kurduğunu söyledi. Yassıkaya, çoğu zaman "danışıklı satış" yapıldığını, bu nedenle tapu dairelerinde yoğunluk olduğunu belirtti. Yassıkaya, "Ev sahipleri yüksek bedelle kiralayabilmek ya da mevcut kiracıyla yüksek zamlı sözleşme yapabilmek için evleri eş dostlarına satıyor. Kiracıyla ev sahibi arasındaki davalarda da artış var. Bu konudaki anlaşmazlıklarında aynı gün yedi arabuluculuk görüşmesi yaptığım oluyor" dedi. Yassıkaya, evlerin danışıklı satışı sonrası kira sözleşmelerinin yenilendiğine ve bu yolla yüzde 25 sınırının arkasından dolanıldığına dikkat çekerek "Bu düzenleme kiracıyı korumuyor. Sorunlara çözüm olmadı. Aksine kiracı-ev sahibi sorunlarını büyüttü ve daha da derinleştirdi" ifadelerini kullandı.

KORKUNÇ DURUM

Tüketici Hakları Derneği Genel Başkanı Turhan Çakar, ev kiralarındaki artışı ve dar gelirli yurttaşın durumunu, "Şu anda İstanbul, Ankara, İzmir'de yeni kiracılardan aylık 5 ila 8 bin TL isteniyor. Dört kişilik ailenin açlık sınırı 6 bin 17, yoksulluk sınırı ise 19 bin 602 TL. Yurttaşın yüzde 95'i açlık ve yoksulluk sınırının altında. Asgari ücret ve altında gelir elde eden aileler için kiracı olmak korkunç bir durum" dedi. Çakar, düşük gelirlilere kamunun kira yardımı yapması gerektiğini kaydetti.