



دکتر امیر هوشنگ امینی

## مشکل اجاره نشینی (تکرار مکرر و گوش ناشنوا)

از قدیم و ندیم، واژه اجاره نشینی مترادف با خوش نشینی بود، واقعیتی که در طول چهار دهه اخیر رفته رفته به فراموشی سپرده شده و اکنون بیش از پیش با مشکل همراه شده است.

اینکه مسائل و مشکلات اجاره نشینی، در یک اقتصاد بیمار نمی تواند جدا از سایر مسائل و مشکلات ناشی از پی آمدهای اقتصاد بیمار حاکم و برقرار باشد، بدون تردید در آن حرف و مخالفتی نیست. اما با مرور و بررسی مسئله و مشکل اجاره نشینی که بنا به اشاره زمانی مترادف با خوش نشینی بود ملاحظه می شود که مشکل فراتر از مسائل و مشکلات ناشی از اقتصاد بیمار حاکم و برقرار است. مسائل و مشکلاتی که با تغییر قانون موجر و مستاجر در زمان ریاست جمهوری هاشمی رفسنجانی پی ریزی شد که ناگزیر خودکامگی برخی موجران را در پی داشت و همچنان رو به پیش دارد.

نگارنده، بی آنکه خود مستاجر باشد به کرات متذکر پیامدهای مخرب و سامان برانداز تغییر محتوای قانون مورد اشاره بوده است، هرچند در عمل هرگز گوش شنوائی نیافتم. تغییر محتوای "قانون موجر و مستاجر" که قانونی واقع بینانه و سد راه زیاده خواهی احتمالی موجران بود، بنابه ادعای نابخردانه برخی مبلغین تغییر آن، مبنی بر اینکه اقدامی برای ورود به برقراری آزادسازی اقتصادی است، اگر نخواهیم از واژه سودجوی فاسد استفاده کنیم، بی تردید با ادعائی نا آگاهانه تایید و برقرار گشت و دست موجران را برای خود کامگی باز گذاشت.

فارغ از هرگونه حاشیه پرداری و مرتبط ساختن نابخردانه اجاره بهای صرفاً واحدهای مسکونی به مسائل و رویدادهای گوناگون از جمله کرونا و ... و یا وضعیت درآمدی موجر باید پذیرای این واقعیت بود که وجه تمیز موجر و مساجر که باز منظور واحدهای مسکونی می باشد در این است که درحالی که نزدیک به کل مستاجرهای واحدهای مسکونی را گروه های آسیب پذیر تشکیل می دهند، موجران کلاً متعلق به طبقه مرفه در درجات متفاوت می باشند. گروهی که همه ساله در کلیه کشورها در هر شرایطی به سبب وجود تورم در هر حد و اندازه به همان میزان بر ثروتشان افزوده می گردد، درحالی که مستاجرهای

واحدهای مسکونی در همان حد دست تنگ تر می شوند. بنابراین از آنجا که این افزایش ثروت موجرهای واحدهای مسکونی ناشی از درآمدهائی می باشد که از مصادیق درآمدهای اتفاقی می باشند، از این رو افزایش اجاره بهاء در شرایط وجود تورم دو رقمی، به بیانی نوعی استثمار طبقه آسیب پذیر جامعه است که بدون تردید در صورت ادامه منجر به فروپاشی جامعه خواهد شد، لذا نه تنها به هیچ روی مورد توصیه نمی باشد، بلکه انجام آن از هر نظر و برای همه گروه ها و کل جامعه زیان بخش است.

بنابراین توصیه آن است که قانوناً همچنان که رباخواری منع قانونی دارد، افزایش اجاره بهاء و پیش پرداخت اجاره واحدهای مسکونی، مادام که نرخ تورم دو رقمی مورد تایید بانک مرکزی برقرار است قانوناً منع و تخلف از آن با جرائم سنگین همراه شود.

در جامعه یی که کما بیش چهل درصد جمعیت آن را اجاره نشین ها تشکیل می دهند و اقتصاد حاکم و برقرار در آن با تورمی بالا و رو به تشدید همراه است سخن از افزایش اجاره بهاء به هر میزان نه تنها پذیرفتنی نیست، بلکه استثمار طبقه آسیب پذیر و متوسط و به سود و توسط طبقه مرفه جامعه در هر اندازه می باشد.

پایان سخن برای پیش گیری از فروپاشی اقتصادی که بروز آن به سود احدی از آحاد این ملت کهن نخواهد بود، توصیه می شود با اصلاح ارقام هزینه های مندرج در قانون بودجه و حذف کلیه هزینه های زائد در آن، اجرای بهینه پرداخت یارانه ها به نحوی که افزون بر حذف یارانه های بخشی، و کاهش هزینه زندگی مشمولین دریافت یارانه براساس مکانیزم مربوط و به نحوی که بارها متذکر آن بوده ام، واقعی سازی قیمت ها به نحوی که استاندارد تصنعی زندگی برقرار به استاندارد واقعی تبدیل شود. کل سیاست های پولی/مالی به نحو متناسب با اصول و میانی اقتصادی و متناسب با اقتصاد کشور، همراه با سیاست های توسعه اقتصادی در کلیه زمینه ها مورد اصلاح قرار گیرد. و درنهایت با کلیه اگر نخواهیم بگوئیم عوامفریبان، ناآگاهانی که به تصور زندگی در سرزمینی ثروتمند، ثروت هائی که احدی از آحاد این سرزمین در ایجاد آنها نقشی نداشته اند و لذا متعلق به کشورند و نه این و آن بنابراین باید به مصرف آبادانی کشور و ثروتمندتر شدن کشور برسد و نه خورد و خوراک و گشت و گذار این و آن، با تمام توان رو یا رو شد.

\*\*\*