



ΚΥΠΡΙΑΚΟ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΑΙ
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ
ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ

Λευκωσία, 16 Μαΐου 2013

Προέδρους και μέλη
Κοινοβουλευτικών Επιτροπών Εσωτερικών και
Εμπορίου, Βιομηχανίας & Τουρισμού
Βουλή των Αντιπροσώπων
Λευκωσία

Έντιμοι κύριοι Βουλευτές,

**Θέμα: Ο περί Ακινήτων Ενοικιαζομένων για επαγγελματικούς σκοπούς
(Προσωρινές Διατάξεις) Νόμος του 2013**

Αναφορικά με την πιο πάνω Πρόταση Νόμου που έχει κατατεθεί στη Βουλή των Αντιπροσώπων, το θέμα συζητήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο του ΚΕΒΕ το οποίο εκφράζει την αντίθεση και διαφωνία του. Μείωση των ενοικίων με νομοθετική ρύθμιση εγκυμονεί κινδύνους για την κτηματαγορά και ευρύτερα για την οικονομία, οι οποίοι πρέπει να συνυπολογιστούν κατά τη λήψη των σχετικών αποφάσεων από τη Βουλή των Αντιπροσώπων.

Τα ενοίκια ρυθμίζονται από την προσφορά και τη ζήτηση και οποιαδήποτε επέμβαση στην ομαλή λειτουργία της αγοράς θα δημιουργήσει σοβαρές στρεβλώσεις. Εξάλλου, αυτή τη στιγμή υπάρχουν αρκετά υποστατικά προς ενοικίαση, γεγονός που από μόνο του σπρώχνει τις τιμές των ενοικίων προς τα κάτω.

Ο κίνδυνος απώλειας ενοικιαστών αλλά και η βέβαιη δυσκολία εξεύρεσης νέων ενοικιαστών, διευκολύνει και ενθαρρύνει τη μείωση των υφιστάμενων ενοικίων χωρίς την ύπαρξη νομοθετικής ρύθμισης. Ήδη πάρα πολλοί ιδιοκτήτες εδώ και αρκετούς μήνες έχουν προβεί σε σημαντικές μειώσεις ενοικίων με σκοπό να μη χαθεί ούτε ένας ενοικιαστής. Με την πρόταση νόμου που έχετε ενώπιον σας δεν υπάρχει καμία απολύτως διασφάλιση ότι αυτοί οι ιδιοκτήτες δεν θα υποστούν περαιτέρω μείωση των εισοδημάτων τους κατά 25%.

Το ύψος και οι σχετικές αναθεωρήσεις των ενοικίων ρυθμίζονται από τις πρόνοιες των ενοικιαστηρίων εγγράφων για τις συμβατικές ενοικιάσεις και από τις πρόνοιες του περί ενοικιοστασίου νόμου για τις θέσιμες ενοικιάσεις. Με το πέρας της χρονικής διάρκειας των συμβατικών ενοικιάσεων, όλοι οι ενοικιαστές καθίστανται πλέον θέσιμοι και απολαμβάνουν την προστασία των προνοιών του



περί ενοικιοστασίου νόμου. Ο εν λόγω νόμος έχει καταστήσει τους ενοικιαστές ως ιδιοκτήτες, είναι λανθασμένος και δημιουργεί τεράστιες στρεβλώσεις στην αγορά αφού τυχόν έξωση καθίσταται από δύσκολη έως αδύνατη.

Με την πρόταση νόμου λαμβάνεται υπόψη μόνο η οικονομική κατάσταση των ενοικιαστών και δεν λαμβάνεται καθόλου υπόψη η κατάσταση των ιδιοκτητών, η οποία μπορεί να είναι χειρότερη από αυτή του ενοικιαστή. Το ότι δεν λήφθηκε καθόλου υπόψη το βάρος που θα επωμιστεί ο ιδιοκτήτης σε σχέση με το όφελος που θα έχει ο ενοικιαστής ως αποτέλεσμα αυτής της πρότασης νόμου, ίσως να την καθιστά αντισυνταγματική. Με μια τέτοια νομοθετική ρύθμιση υπάρχει ο κίνδυνος να δημιουργηθεί ένα νέο κύμα μη εξυπηρετούμενων δανείων από ιδιοκτήτες που δεν θα μπορούν να πληρώσουν τα δάνεια που έκαναν υποθηκεύοντας τα υποστατικά τους. Αυτό θα έχει ως αποτέλεσμα αρκετά ακίνητα να οδηγηθούν σε αναγκαστική πώληση και μάλιστα με νόμο που θα έχει ψηφίσει η Βουλή των Αντιπροσώπων.

Θα πρέπει να ληφθεί πολύ σοβαρά υπόψη και η αύξηση που έχει επιβληθεί στο φόρο ακίνητης ιδιοκτησίας. Ο φόρος αυτός έχει πενταπλασιαστεί και θα επιβαρύνει αποκλειστικά τον ιδιοκτήτη, γεγονός που θα μειώσει δραστικά τα όποια οφέλη πιθανόν να είχε από την ακίνητη ιδιοκτησία του.

Η νομοθετική ρύθμιση για τη μείωση των ενοικίων θα έχει επιπτώσεις και στην εκτιμημένη αξία των ακινήτων με αποτέλεσμα να μειώνεται η ελκυστικότητα για αγορά καταστημάτων και γραφείων αφού οι αγοραστές (ντόπιοι και ξένοι) πέραν του ότι δεν θα τους συμφέρει να αγοράζουν, θα ξέρουν ότι είναι δυνατή η δια νόμου μείωση του ενοικίου που θα συμφωνήσουν.

Ανακεφαλαιώνοντας, οι ενοικιάσεις είναι ήδη επιβαρυνμένες με αυστηρές και αναχρονιστικές νομοθεσίες, ενώ στην αγορά τα ενοίκια έχουν ήδη παγοποιηθεί με σχετικό διάταγμα του Υπουργικού Συμβουλίου για τα επόμενα δύο χρόνια που απαγορεύει την επιβολή οποιασδήποτε αύξησης. Συνεπώς η εφαρμογή νομοθετικής ρύθμισης για μείωση των ενοικίων είναι αχρείαστη και επιβλαβής για την κτηματαγορά και την οικονομία, κυρίως λόγω άκρως λανθασμένων μηνυμάτων και αρνητικών συνεπειών στα μη εξυπηρετούμενα δάνεια του τραπεζικού τομέα.

Με εκτίμηση,

Μάριος Τσοιακκής
Γενικός Γραμματέας

Κοιν: Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας
Υπουργό Δικαιοσύνης & Δημοσίας Τάξεως