



ΚΣΙΑ

Κυπριακός Σύνδεσμος
Ιδιοκτητών Ακινήτων



ksia.org.cy

14 Μαρτίου 2025

Διευθύντρια Υπουργείου Δικαιοσύνης

κα Φαίδρα Γρηγορίου

Αξιότιμη κα Γρηγορίου,

Θέμα: Προβλήματα & Στρεβλώσεις του Ισχύοντος Νομοθετικού Πλαισίου

Με την παρούσα επιστολή, ο Κυπριακός Σύνδεσμος Ιδιοκτητών Ακινήτων επιθυμεί να αναδείξει τις σοβαρές δυσλειτουργίες και τις επιζήμιες συνέπειες του Περί Ενοικιοστασίου Νόμου του 1983 (Ν. 23/1983), ενός νομοθετικού πλαισίου που, ενώ θεσπίστηκε υπό εξαιρετικές συνθήκες, πλέον λειτουργεί ως ανασταλτικός παράγοντας στην αγορά ακινήτων, και την οικονομία εν γένει. Η διατήρησή του όχι μόνο παρεμποδίζει την ανάπτυξη αλλά και δημιουργεί σοβαρές κοινωνικές και οικονομικές αδικίες.

Ιστορικό & Αναγκαιότητα Αναθεώρησης

Ο νόμος θεσπίστηκε ως προσωρινό μέτρο για να αντιμετωπίσει τη ραγδαία αύξηση της ζήτησης και τη δραματική μείωση της προσφοράς, που προέκυψαν απρόβλεπτα λόγω της βίαιης τουρκικής εισβολής. Αν και αρχικά σχεδιάστηκε για την κάλυψη άμεσων αναγκών, εξακολουθεί να ισχύει 51 χρόνια μετά, παρά τις ριζικές αλλαγές στην οικονομία, τις συνθήκες στέγασης και την κοινωνική πραγματικότητα.

Παρόμοιες νομοθεσίες εφαρμόστηκαν διεθνώς σε περιόδους πολέμων ή έντονων οικονομικών κρίσεων, αλλά καταργήθηκαν όταν εξέλιπαν οι λόγοι ύπαρξής τους. Αντίθετα, ο Περί Ενοικιοστασίου Νόμος εξακολουθεί να ισχύει, με αποτέλεσμα να έχει μετατραπεί σε έναν αναχρονιστικό μηχανισμό που πλέον δεν προστατεύει αλλά ζημιώνει.

Σοβαρές Αρνητικές Επιπτώσεις του Περί Ενοικιοστασίου Νόμου

Στη σύγχρονη πραγματικότητα, ο νόμος αυτός όχι μόνο είναι άδικος, αλλά προκαλεί τις ακόλουθες σοβαρές αρνητικές επιπτώσεις:



ΚΣΙΑ

Κυπριακός Σύνδεσμος
Ιδιοκτητών Ακινήτων



ksia.org.cy

1. Υποβάθμιση της Δημόσιας Ασφάλειας

- Οι ιδιοκτήτες ακινήτων δεν έχουν κανένα οικονομικό κίνητρο να επενδύσουν στη συντήρηση και ανακαίνιση των ακινήτων τους, καθώς η νομοθεσία τους απαγορεύει να αυξήσουν τα ενοίκια ώστε να καλύψουν το κόστος των βελτιώσεων. Κάθε επένδυση σε ανακαίνιση συνεπάγεται με καθαρή οικονομική ζημία, οδηγώντας σε πλήρη αποθάρρυνση κάθε προσπάθειας αναβάθμισης/συντήρησης. Επιπλέον, ακόμα και αν επιθυμούν να προβούν σε επισκευές ή ανακαινίσεις, απαιτείται η συγκατάθεση του ενοικιαστή, ο οποίος μπορεί να τις αρνηθεί, ακόμη και αν η ασφάλεια του κτιρίου το απαιτεί.
- Για όλη τη διάρκεια των τελευταίων 12 ετών έχει επιτραπεί τον Απρίλιο του 2023 μόνο 6% αύξηση στα ακίνητα που εμπίπτουν στο ενοικιοστάσιο.
- Η έλλειψη κινήτρων για τη συντήρηση των ακινήτων, οδηγεί στη σταδιακή εγκατάλειψη και απαξίωση ολόκληρων κτιρίων. Πολλά από αυτά παραμένουν χωρίς τις απαραίτητες εργασίες συντήρησης, καθιστώντας τα επικίνδυνα για τους ενοίκους αλλά και για τους διερχόμενους πολίτες.
- Οι συνέπειες αυτής της κατάστασης είναι ήδη ορατές: μπαλκόνια καταρρέουν από παλιά κτίρια, ηλεκτρικές εγκαταστάσεις που δεν έχουν αναβαθμιστεί εδώ και δεκαετίες προκαλούν πυρκαγιές, ανελκυστήρες που δεν συντηρούνται επαρκώς πέφτουν, και τα φαινόμενα αυτά αναμένεται να ενταθούν όσο το νομοθετικό πλαίσιο συνεχίζει να αποθαρρύνει τη συντήρηση και την αναβάθμιση των κτιρίων. Δυστυχώς, η αδιαφορία απέναντι στην επικινδυνότητα αυτών των κτιρίων δεν παρέμεινε χωρίς τραγικές συνέπειες – έχουμε ήδη θρηνήσει θύματα.
- Το ενοικιοστάσιο δεν προστατεύει πλέον τους πολίτες, αλλά θέτει σε κίνδυνο τη δημόσια ασφάλεια, καθώς διατηρεί ένα πλαίσιο που οδηγεί στην επιδείνωση των συνθηκών διαβίωσης και στην υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος.

2. Γκετοποίηση των Αστικών Κέντρων

- Η προαναφερθείσα έλλειψη οικονομικού κινήτρου για τους ιδιοκτήτες να επενδύσουν στη συντήρηση και ανακαίνιση των ακινήτων τους αποτελεί βασική αιτία της επιδείνωσης της κατάστασης των παλαιών κτιρίων στα αστικά κέντρα, οδηγώντας σταδιακά στη «γκετοποίησή» τους. Οι περισσότερες περιοχές που υπάγονται στο καθεστώς του ενοικιοστασίου βρίσκονται στα κέντρα των πόλεών μας, όπου η έλλειψη αναβαθμίσεων και η εγκατάλειψη των κτιρίων δημιουργούν εστίες υποβάθμισης, μειώνοντας την ποιότητα ζωής και αποτρέποντας την ανάπτυξη.

3. Σοβαρές Στρεβλώσεις στην Αγορά Ακινήτων και Αύξηση Ενοικίων και Τιμών στα μη Ελεγχόμενα Ακίνητα



KSIA

Κυπριακός Σύνδεσμος
Ιδιοκτητών Ακινήτων



ksia.org.cy

I. Αύξηση των τιμών και των ενοικίων σε μη σε ενοικιοστασιακά ακίνητα

Η τεχνητή διατήρηση χαμηλών ενοικίων στα ενοικιοστασιακά ακίνητα μειώνει τη διαθεσιμότητα ακινήτων στην ελεύθερη αγορά, αυξάνοντας υπερβολικά τα ενοίκια και τις τιμές στις υπόλοιπες κατηγορίες ακινήτων. Η έλλειψη επενδύσεων σε ενοικιοστασιακά ακίνητα σημαίνει ότι υπάρχει μικρότερη προσφορά κατάλληλων, σύγχρονων ακινήτων, οδηγώντας σε περαιτέρω αύξηση των τιμών και εντείνοντας την ανισορροπία στην αγορά, καθιστώντας δυσκολότερη την πρόσβαση σε προσιτή στέγαση για τους νεοεισερχόμενους στην αγορά.

II. Εμπόδιο στην αξιοποίηση των ακινήτων:

Το ενοικιοστάσιο περιορίζει την ελεύθερη διάθεση των ακινήτων στην αγορά, εμποδίζοντας τους ιδιοκτήτες να τα αξιοποιήσουν σύμφωνα με τις σύγχρονες ανάγκες. Η αδυναμία πώλησης, ανακαίνισης ή ανάπτυξης τους οδηγεί σε στασιμότητα και εγκατάλειψη, μειώνοντας τη συνολική προσφορά ποιοτικών ακινήτων.

III. Δημιουργία άνισης μεταχείρισης: Ορισμένοι ενοικιαστές απολαμβάνουν προνομιακές συνθήκες ενοικίασης, ενώ άλλοι λειτουργούν σε διαφορετικό καθεστώς, προκαλώντας ανισότητες στην αγορά. Οι ιδιοκτήτες των ενοικιοστασιακών ακινήτων βρίσκονται σε μειονεκτική θέση σε σχέση με εκείνους που εκμισθώνουν τα ακίνητά τους ελεύθερα.

IV. Εκβιαστικές απαιτήσεις από ενοικιαστές:

Σε αρκετές περιπτώσεις, θέσμιοι ενοικιαστές εκμεταλλεύονται το ισχύον νομικό πλαίσιο για να απαιτούν αποζημιώσεις που κανονικά δεν θα δικαιούνταν, προκειμένου να παραδώσουν την κατοχή του ακινήτου. Αυτό παρατηρείται συχνά στις περιπτώσεις που ο ιδιοκτήτης επιθυμεί την πώληση του ακινήτου.

4. Οικονομική Απαξίωση των Ακινήτων & Απώλεια Περιουσίας

- Οι ιδιοκτήτες αδυνατούν να πουλήσουν τα ακίνητά τους σε δίκαιες τιμές, καθώς οι επίδοξοι αγοραστές/επενδυτές αποφεύγουν την αγορά ακινήτων με θέσμιους ενοικιαστές λόγω των περιορισμών και των προβλημάτων που συνεπάγεται με την ισχύουσα νομοθεσία.
- Πολλά ακίνητα που εκποιούνται από τις τράπεζες λόγω αδυναμίας αποπληρωμής δανείων πωλούνται σε εξαιρετικά χαμηλές τιμές, καθώς η ύπαρξη θέσμιων



ενοικιαστών τα καθιστά μη ελκυστικά. Αυτό συχνά δεν επαρκεί για την πλήρη εξόφληση των δανείων των ιδιοκτητών, οδηγώντας τους σε οικονομική καταστροφή.

- Η αδυναμία των ιδιοκτητών να αποπληρώσουν τα δάνειά τους οφείλεται συχνά στα εξαιρετικά χαμηλά ενοίκια που εισπράττουν σε σχέση με την πραγματική αξία των ακινήτων τους, δημιουργώντας έναν φαύλο κύκλο οικονομικής ασφυξίας.

5. Κύριο Εμπόδιο στην Αξιοποίηση Ευρωπαϊκών Κονδυλίων για την Ενεργειακή Αναβάθμιση Κτιρίων

- Το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο ουσιαστικά στοχοποιεί τα παλαιά κτίρια (όσα έχουν κατασκευαστεί πριν τις 31 Δεκεμβρίου 1999), τα οποία είναι τα κτίρια που έχουν τη μεγαλύτερη ανάγκη για ενεργειακή αναβάθμιση και βελτίωση στις υποδομές και την ασφάλειά τους.
- Παρά το σημαντικό όφελος από την ενεργειακή αναβάθμιση και την εξασφάλιση της ασφάλειας των κτιρίων, οι ιδιοκτήτες δεν έχουν κίνητρα να επενδύσουν, καθώς, δεν έχουν τη δυνατότητα επαναδιαπραγμάτευσης των ενοικίων ή αξιοποίησης των ακινήτων τους για να καλύψουν το κόστος των επιπρόσθετων επενδύσεων ή να αποκομίσουν κάποιο οικονομικό όφελος ή άλλο όφελος από τις βελτιώσεις.
- Η αδυναμία ανάκτησης του ποσού που θα δαπανήσουν μέσω αυξημένων ενοικίων, σε συνδυασμό με την ανάγκη συγκατάθεσης των ενοικιαστών ή/και τη χρονοβόρα διαδικασία για την επίλυση της κατάστασης μέσω νομικών μέσων, καθιστά τις επενδύσεις μη βιώσιμες για τους περισσότερους ιδιοκτήτες. Ακόμα και με τη δυνατότητα χρηματοδότησης μέσω ευρωπαϊκών επιδοτήσεων, οι ιδιοκτήτες αποθαρρύνονται από τη βελτίωση των κτιρίων τους.
- Οι ιδιοκτήτες αλλά και η κοινωνία χάνουν πολύτιμες ευκαιρίες αξιοποίησης ευρωπαϊκών επιδοτήσεων για ενεργειακή αναβάθμιση που αναγκαστικά θα συνδυαζόταν και με την βελτίωση των υποδομών κτιρίων, εξαιτίας των περιορισμών που θέτει η εν λόγω νομοθεσία.

6. Καταπάτηση δικαιωμάτων ιδιοκτητών

- Προστατεύει υπέρμετρα τους ενοικιαστές, αδιαφορώντας για τα δικαιώματα των ιδιοκτητών.
- Στερεί από τους ιδιοκτήτες την ελεύθερη διάθεση της περιουσίας τους, καταπατώντας τη συνταγματικά κατοχυρωμένη ελευθερία σύμβασης.
- Η μίσθωση δεν έχει καθορισμένη λήξη, παγιδεύοντας την ιδιοκτησία σε ένα ατέρμονο καθεστώς δέσμευσης.
- Στερεί επίσης από τον ιδιοκτήτη την ελευθερία σύμβασης, την οποία κατοχυρώνει το Σύνταγμα της Κυπριακής Δημοκρατίας. Η σύμβαση μίσθωσης πρέπει να έχει αρχή και τέλος.



ΚΣΙΑ

Κυπριακός Σύνδεσμος
Ιδιοκτητών Ακινήτων



ksia.org.cy

7. Μείωση Κρατικών Εσόδων

- Περιορίζονται οι φορολογικές εισπράξεις από μισθώματα και επενδύσεις σε ακίνητα.
- Οι ιδιοκτήτες αποφεύγουν επισκευές και βελτιώσεις, στερώντας το κράτος από έσοδα που θα προέρχονταν από εργασίες ανακαίνισης.
- Η μειωμένη ανάπτυξη στον τομέα της συντήρησης ακινήτων επηρεάζει και συναφείς κλάδους, όπως η οικοδομική βιομηχανία και οι τεχνικές υπηρεσίες, δημιουργώντας ένα ευρύτερο αρνητικό αντίκτυπο στην οικονομία.

8. Κοινωνική Διάσταση

- Η προστασία των ευάλωτων ομάδων πρέπει να γίνεται μέσω στοχευμένων πολιτικών κοινωνικής στέγασης και όχι μέσω γενικευμένων παρεμβάσεων που στρεβλώνουν την αγορά.
- Οι υγιείς μηχανισμοί κοινωνικής πολιτικής θα πρέπει να στοχεύουν αποκλειστικά σε όσους πραγματικά έχουν ανάγκη, αντί να διατηρούν προνόμια σε ενοικιαστές ανεξαρτήτως οικονομικής κατάστασης.
- Οι κοινωνικές παροχές είναι ευθύνη του κράτους χρησιμοποιώντας πόρους που προκύπτουν από φόρους και δεν είναι υποχρέωση κάποιων πολιτών.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Για όλους τους λόγους που αναφέρθηκαν προηγουμένως, το ενοικιοστάσιο, αντί να επιτυγχάνει τον σκοπό του, έχει το αντίθετο αποτέλεσμα. Αντί να εξασφαλίζει προσιτή και ασφαλή στέγαση, συμβάλλει στη μείωση της προσφοράς κατάλληλων και ασφαλών ακινήτων, εντείνοντας τις ανισορροπίες στην αγορά. Επιπλέον, επιβαρύνει την οικονομία, καθώς αποθαρρύνει τη φυσιολογική ανανέωση και αξιοποίηση του κτιριακού αποθέματος, οδηγώντας σε εγκατάλειψη ακινήτων και υποβάθμιση ολόκληρων περιοχών.

Η έλλειψη επενδύσεων σε ενοικιοστασιακά ακίνητα, τα οποία είναι παλαιά κτίρια κατασκευασμένα πριν από πριν τις 31 Δεκεμβρίου 1999, οδηγεί σταδιακά στην απαξίωσή τους, καθιστώντας τα επικίνδυνα και ενεργειακά αναποτελεσματικά. Τα συγκεκριμένα ακίνητα είναι εκείνα που έχουν τη μεγαλύτερη ανάγκη από συντήρηση, ενεργειακή αναβάθμιση και βελτιώσεις ασφαλείας, όμως η υφιστάμενη νομοθεσία στερεί από τους ιδιοκτήτες κάθε οικονομικό κίνητρο για επενδύσεις. Παράλληλα, η τεχνητή δέσμευση μεγάλου μέρους της αγοράς μειώνει τη συνολική διαθεσιμότητα σύγχρονων κατοικιών, γραφείων και καταστημάτων, δημιουργώντας επιπρόσθετη πίεση στις τιμές των ακινήτων που δεν υπόκεινται σε έλεγχο. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση των ενοικίων περισσότερο από ό,τι θα συνέβαινε σε μια ελεύθερη αγορά, επιβαρύνοντας περαιτέρω την πρόσβαση στη στέγαση και την οικονομία.



ΚΣΙΑ

Κυπριακός Σύνδεσμος
Ιδιοκτητών Ακινήτων



ksia.org.cy

Έτσι, ένας νόμος που θεσπίστηκε ως προσωρινό μέτρο για την προστασία των ενοικιαστών, σήμερα λειτουργεί ως τροχοπέδη στην οικονομική και κοινωνική πρόοδο, ενισχύοντας τις ανισότητες και δημιουργώντας περισσότερα προβλήματα από αυτά που υποτίθεται ότι λύνει.

Η κατάργηση ή η ριζική αναθεώρησή του είναι πλέον επιτακτική ανάγκη για την αποκατάσταση της ισορροπίας στην αγορά, τη διασφάλιση των δικαιωμάτων των ιδιοκτητών, την προσέλκυση επενδύσεων και, κυρίως, την προστασία της δημόσιας ασφάλειας.

Με εκτίμηση,

Κυπριανός Θεοχαρίδης

Πρόεδρος

Κυπριακός Σύνδεσμος Ιδιοκτητών Ακινήτων