

**Βραχυχρόνια μίσθωση μέσω
διαδικτυακής πλατφόρμας
(τύπου **AirBnB**):
Νέα μορφή εκμετάλλευσης
ακινήτων και νέα προβλήματα**

Αλέξανδρος Π. Σπυρίδωνος

Δ.Ν., LL.M. (L.S.E.), Δικηγόρος

Ε.Ε.Ν.-Ε-ΘΕΜΙΣ, ΚΕΔΙΒΗΜ Ο.Π.Α.

Απρίλιος 2022

ΝΕΑ ΜΟΡΦΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ - 1

- Μορφή συστηματικής οικονομικής εκμετάλλευσης ακινήτων προς πορισμό εισοδήματος.
- Δυνατότητα συστηματικής εκμετάλλευσης «**δωματίων**» εντός διαμερισμάτων ή μονοκατοικιών.
- Μέχρι σήμερα τα δωμάτια: αυτοτελές αντικείμενο συστηματικής εκμετάλλευσης μόνο με άσκηση αδειοδοτούμένων τουριστικών επαγγελματικών δραστηριοτήτων.

ΝΕΑ ΜΟΡΦΗ

ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ - 2

- Νομοθετική αναγνώριση και άρα θεσμοθέτηση νέου, **ΕΝΔΙΑΜΕΣΟΥ ΤΡΟΠΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ** με **παροχή της χρήσης** τους **ΣΥΝΔΥΑΣΤΙΚΩΣ** με υπηρεσίες (παροχή) με οικονομικό αντάλλαγμα (αντιπαροχή). Κείται μεταξύ:
 - (i) Αφενός της *εκμετάλλευσης ακινήτων δια της κλασσικής μεθόδου εκμίσθωσης και υπεκμίσθωσης* του ενοχικού δικαίου, όπου η εκμίσθωση συνιστά εκμετάλλευση ακινήτου.
 - (ii) Αφετέρου της *παροχής τουριστικών υπηρεσιών*, η οποία εννοιολογικώς εμπεριέχει και την έννοια της εκμετάλλευσης ακινήτων – καταλυμάτων για τουριστικούς σκοπούς.

- **άρθρο 111 4446/2016** «για την τροποποίηση Πτωχευτικού Κώδικα, Διοικητική Δικονομία, Τέλη-Παράβολα, Οικειοθελή αποκάλυψη φορολογητέας ύλης»
- Το άρθρο 111 είχε τροποποιηθεί με το άρθρο 36 Ν.4465/2017 και
- τελικά αντικαταστάθηκε στη σημερινή του μορφή με το άρθρο 84 **Ν. 4472/2017**.

Βασικά στοιχεία άρθρου 111 Ν. 4446/2016

- **Ρυθμίσεις για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού**
 - Οικονομία διαμοιρασμού
 - Έννοια υπαγομένων ακινήτων
 - Διάθεση ακινήτων μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας

Άρθρο 111 Ν 4446/2016 (1)

- **Ακίνητο:**
 - α) διαμέρισμα,
 - β) μονοκατοικία, εξαιρουμένων των μονοκατοικιών οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ως τέτοιες λόγω της κατάργησης της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας,
 - γ) οποιαδήποτε άλλη μορφή οικήματος με δομική και λειτουργική αυτοτέλεια,
 - δ) τα δωμάτια εντός διαμερισμάτων ή μονοκατοικιών.
- **Οικονομία διαμοιρασμού:**
 - κάθε μοντέλο όπου οι ψηφιακές πλατφόρμες
 - δημιουργούν μια ανοικτή αγορά
 - για την προσωρινή χρήση αγαθών ή υπηρεσιών
 - που συχνά παρέχουν ιδιώτες.

Άρθρο 111 Ν 4446/2016 (2)

- **Ψηφιακές πλατφόρμες:**
 - **ηλεκτρονικές**, διμερείς ή πολυμερείς **αγορές**,
 - όπου δύο ή περισσότερες **ομάδες χρηστών** επικοινωνούν μέσω διαδικτύου
 - με τη **μεσολάβηση του διαχειριστή της πλατφόρμας**
 - προκειμένου να **διευκολυνθεί μία συναλλαγή** μεταξύ τους.
- **Βραχυχρόνια μίσθωση:**
 - Μίσθωση ακινήτου
 - που συνάπτεται **μέσω** των **ψηφιακών πλατφορμών**
 - για συγκεκριμένη **χρονική διάρκεια, μικρότερη του έτους**.

Άρθρο 111 Ν 4446/2016 (3)

- Διαχειριστής ακινήτου βραχυχρόνιας μίσθωσης («διαχειριστής ακινήτου»):
 - φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα,
 - που αναλαμβάνει την διαδικασία ανάρτησης ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες με σκοπό τη βραχυχρόνια μίσθωση και
 - γενικά μεριμνά για τη βραχυχρόνια μίσθωση του ακινήτου.
- ❖ Διαχειριστής ακινήτου δύναται να είναι είτε κύριος του ακινήτου ή νομέας ή επικαρπωτής ή υπεκμισθωτής ή τρίτος.

Άρθρο 111 Ν 4446/2016 (4)

2. Προβλέπεται δυνατότητα βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτου, μέσω των ψηφιακών πλατφορμών στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α. Ο διαχειριστής ακινήτου να **έχει εγγραφεί στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» που τηρείται στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.).**

β. Ο **αριθμός εγγραφής** στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής υποχρεωτικά να **συνοδεύει την ανάρτηση του ακινήτου**, σε εμφανές σημείο, στις ψηφιακές πλατφόρμες, και σε κάθε μέσο προβολής.

γ. Αν διαχειριστές ακινήτων διαθέτουν Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) των **άρθρων 1-4 ν. 4276/2014** και της παρ. 5 του **άρθρου 46 ν. 4179/2013**, δεν υποχρεούνται να εγγραφούν στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, αλλά έχουν την υποχρέωση να αναγράφουν, σε εμφανές σημείο, τον αριθμό του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) κατά την ανάρτηση του ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής.

Η καταχώρηση στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής πραγματοποιείται ανά εκμισθούμενο ακίνητο.

Άρθρο 111 Ν 4446/2016 (5)

- Ο κύριος του ακινήτου ή ο νομέας ή ο επικαρπωτής ή ο υπεκμισθωτής
- εφόσον αναθέτει σε τρίτο τη διαχείριση του ακινήτου του με σκοπό τη βραχυχρόνια μίσθωση,
- έχει υποχρέωση υποβολής Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας στην οποία θα καταχωρήσει τα στοιχεία του διαχειριστή του ακινήτου.
- Σε περίπτωση μη υποβολής, θεωρείται ο ίδιος διαχειριστής

- Σε **συνιδιοκτησία**: Όταν διαχειριστής είναι ένας εκ των συνιδιοκτητών, οι υπόλοιποι δεν υποχρεούνται στην υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας.

- Ο κύριος του ακινήτου ή ο νομέας ή ο επικαρπωτής ή ο υπεκμισθωτής εφόσον εκμισθώνει ακίνητο με ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΥΠΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ εξακολουθεί να έχει την υποχρέωση υποβολής της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας.

Έννομες σχέσεις

- Σχέση εκμισθωτή και μισθωτή
- Σχέση εκμισθωτή και πλατφόρμας
- Σχέση μισθωτή και πλατφόρμας
- Σχέση εκμισθωτή και διαχειριστή
 - Σύμβαση διαχείρισης
 - Σύμβαση υπομίσθωσης
- Ευθύνη πλατφόρμας – παροχή διαδικτυακών υπηρεσιών – όχι παροχή υπηρεσιών ακινήτων

ΝΕΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ

- Ζητήματα κανονισμών κτιρίων και συγκροτημάτων
 - Εφαρμογή
 - Κενό και ερμηνεία αυτού – τρόπος συμπλήρωσης
 - Διαφωνίες
- Αίτημα ασφάλειας, ησυχίας, υγείας συγχρωτισμού τουριστών – επισκεπτών προσωρινής διαμονής και μόνιμων κατοίκων
- Η συστηματική εκμετάλλευση ακινήτου μέσω πλατφόρμας τύπου AirBnB ως συγκεκαλυμμένη επιχειρηματική εκμετάλλευση ακινήτου
- Αθέμιτος ανταγωνισμός προς την τουριστική βιομηχανία των οργανωμένων τουριστικών μονάδων
- Αντίστροφα, αίτημα διατήρησης επαγγελματικού χαρακτήρα κτιρίων γραφείων σε υποβαθμισμένες περιοχές
 - μετατροπή σε κατοικίες

ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ

- **ΜονΠρωτΘεσ 2513/2022 (ειδ) QUALEX**
 - Διαφορές συνιδιοκτησίας
 - αλλαγή χρήσης διαμερισμάτων για βραχυχρόνιες μισθώσεις
 - ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΕΠΑΝΑΦΟΡΑΣ
- **ΜονΠρωτΘεσ 16158/2018 (ειδ) QUALEX**
 - Οριζόντια ιδιοκτησία.
 - Απαγόρευση μετατροπής ακινήτου σε τουριστικό κατάλυμα για βραχυχρόνια μίσθωση
- **ΜονΕφΘεσ 986/2020 QUALEX**
 - Απαγόρευση βραχυχρόνιας μίσθωσης εξοχικής κατοικίας ως «τουριστικής έπαυλης» μέσω πλατφόρμας τύπου AirBnB
- **ΜονΠρωτΑθ 1259/2019 (ειδ) QUA LEX**
 - Βραχυχρόνια μίσθωση διαμερίσματος
- **ΜονΠρωτΝαυπλ 263/2019 (ασφ) QUALEX**
 - Βραχυχρόνια μίσθωση
 - Κανονισμός πολυκατοικίας
 - Απαγόρευση χρήσης διαμερίσματος ως τουριστικού καταλύματος

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ - ΣΚΟΠΟΙ - ΑΙΤΗΜΑΤΑ

- Νομοθέτηση **διαφύλαξης του αστικού ιστού** και της αμιγούς κατοικίας
- Διαφύλαξη συνθηκών **ασφάλειας**
- **Διάκριση** της **εκμετάλλευσης μέσω διαχειριστή** από την **ατομική** εκμετάλλευση
- Απομόνωση περιπτώσεων **καταστρατήγησης** (πχ μέσω υπομίσθωσης)
- **Προστασία των οργανωμένων τουριστικών επιχειρήσεων**
- Καθιέρωση οργανωμένου νομοθετικού πλαισίου στο ουσιαστικό (και όχι μόνο στο φορολογικό) δίκαιο εκμετάλλευσης του ακινήτου

Ελπίζω

να τα ξαναπούμε

σύντομα ...!