

Τίτλος:	Η Διαμοιρασματική Οικονομία ως εμπορική δραστηριότητα κατά την Ελληνική Νομολογία, σύμφωνα με το παράδειγμα της AIRBNB
Συγγραφέας:	Γεώργιος Στουραϊτής
Έκταση:	2.704 λέξεις
Ημερομηνία:	Απρίλιος 2022

Title:	Sharing Economy as a commercial activity in accordance with the Greek case law, via the example of AIRBNB
Author:	Georgios Stouraitis
Size:	2.704 words
Date:	April 2022

Abstract:	<p>A key challenge in Greece is the lack of a single legal framework for the Sharing Economy, which leads to individual and fragmentary solutions.</p> <p>This article presents relevant definitions of basic legal concepts and how they apply in Greece.</p> <p>To demonstrate the above, the example of AIRBNB is presented; according to the Greek jurisprudence and case law, an apartment building's bylaws emerge as a basic tool for resolving any disputes. From a taxation perspective, the basic legislative provisions for the tax treatment of AIRBNB leasing are presented, as well as the case of UBER, which was led to cease operations in Greece due to legal constraints.</p>
------------------	--

Implemented By



YOUTHShare project is funded by Iceland, Liechtenstein and Norway through the EEA and Norway Grants Fund for Youth Employment

Νομοθετικό Πλαίσιο

Στην Ελλάδα δεν υπάρχει ενιαίο νομοθετικό πλαίσιο για αυτό που αποκαλούμε «οικονομία του διαμοιρασμού» ούτε συνολικά, ούτε και στις επιμέρους εκφάνσεις της (Airbnb, Uber κλπ.).

Επομένως, με δυσκολία μπορεί κανείς να δώσει είτε τον ορισμό, είτε το κανονιστικό πλαίσιο σε γενικές γραμμές, παρά μόνο μέσα από την ελληνική νομολογία, η οποία δίνει ad hoc απαντήσεις σε επιμέρους ζητήματα, χωρίς και πάλι να έχει καταγραφεί γενικευμένη και ενιαία αντιμετώπιση του θέματος.

Εξάλλου, αποσπασματικές νομοθετικές πρωτοβουλίες έχουν υπάρξει μόνο για να επιλύσουν μεμονωμένα ζητήματα που δημιουργούνται (πχ Uber, φορολογική αντιμετώπιση Airbnb, κλπ.) με κύριο σκοπό να διαφυλάξουν τα συμφέροντα του Δημοσίου είτε να διευθετήσουν αντικρουόμενα συμφέροντα.

Στην Ευρώπη, αντίστοιχα, πρώτες απαντήσεις μπορούν μόνο να αναζητηθούν στην Γνωμοδότηση της Ευρωπαϊκής Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής με θέμα «Οικονομία του διαμοιρασμού και αυτορρύθμιση» (διερευνητική γνωμοδότηση - 2016/C 303/05), η οποία ως τέτοια («γνώμη») δεν παράγει αυτόματα έννομα αποτελέσματα για τα κράτη μέλη. Από την άλλη, αποτελεί το πρωτόπλασμα από το οποίο οι ευρωπαϊκές χώρες, ανάμεσα στις οποίες και η Ελλάδα, θα διαμορφώσουν το νομοθετικό τους πλαίσιο.

Σύμφωνα με αυτή, το θέμα της οικονομίας του διαμοιρασμού —από τον ορισμό της και την εννοιολογική της οριοθέτηση έως τις διάφορες έννοιες που καλύπτει και τις πρακτικές που περιλαμβάνει, καθώς και τον αντίκτυπό της — αποτελεί άκρως αμφιλεγόμενο και επίκαιρο ζήτημα.

Ορισμός

Σε ολόένα και περισσότερα κράτη υιοθετείται, ο κατά Botsman & Rogers ορισμός της οικονομίας του διαμοιρασμού, ως «οικονομικού συστήματος που βασίζεται στην κοινή χρήση υποχρησιμοποιούμενων αγαθών ή υπηρεσιών, δωρεάν ή έναντι αντιτίμου, άμεσα εκ μέρους ιδιωτών μέσα από διαδικτυακές πλατφόρμες».

Τούτο φαίνεται να επικρατεί και στην Ελλάδα παρότι, όπως έχει τονιστεί, ένας λεπτομερέστερος διαχωρισμός του τί σημαίνει «κοινή χρήση», δηλαδή «μη

Implemented By



YOUTHShare project is funded by Iceland, Liechtenstein and Norway through the EEA and Norway Grants Fund for Youth Employment

κερδοσκοπική», και του τί σημαίνει «μέσα από διαδικτυακές πλατφόρμες», θα μπορούσε να βοηθήσει περισσότερο.

Το Παράδειγμα Της AIRBNB

Με την εμφάνισή τους στην Ελλάδα οι βραχυχρόνιες μισθώσεις «τύπου Airbnb» έγιναν πεδίο αντιπαράθεσης μεταξύ συνιδιοκτητών, εκμισθωτών και μισθωτών πολυκατοικιών. Έχει περάσει πλέον ένα ικανό διάστημα από τότε που για πρώτη φορά κρίθηκε από τα Δικαστήρια η εφαρμογή τους, ώστε με σχετική ασφάλεια να μπορούμε να μιλάμε για τάση που τείνει να διαμορφωθεί, μετά και τις Αποφάσεις 16158/2018 ΜΠρΘεσ, 263/2019 ΜΠρΝαυπλ και 574/2020 ΜΠρΑθ.

Ο Κανονισμός της Πολυκατοικίας

Κεντρικό ζήτημα αναδεικνύεται ο κανονισμός της πολυκατοικίας και η νομική φύση των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων που αυτός εγκαθιδρύει. Συγκεκριμένα:

Ο κανονισμός έχει ισχύ νόμου ως προς τις σχέσεις μεταξύ συνιδιοκτητών. Επομένως νόμιμα και έγκυρα μέσω αυτού καθιερώνονται περιορισμοί και απαγορεύσεις στη χρήση των κοινόχρηστων και κοινόκτητων μερών της οικοδομής αλλά και στα ίδια τα διαμερίσματα.

Ο κανονισμός, είναι σύμβαση και συγκεκριμένα πολυμερής δικαιοπραξία, που καταρτίζεται με τη σύμπραξη όλων με συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγράφεται στα νόμιμα βιβλία.

Οι περιορισμοί που εγκαθιδρύει έχουν το χαρακτήρα δουλείας και δεσμεύουν ομοίως και τους διαδόχους των εξαρχής συμβληθέντων ή εκείνων που προσχώρησαν μεταγενέστερα στον καταρτισθέντα με τη σύμβαση κανονισμό (ΑΠ 70/2019 και 457/2017).

Το περιεχόμενο της δουλείας, σύμφωνα με τη νομολογία, μπορεί να είναι θετικό ή αρνητικό, να συνίσταται δηλαδή είτε σε υποχρέωση ανοχής πράξης είτε σε παράλειψη. Κατά συνέπεια και το περιεχόμενο του κανονισμού, το σχετικό με τη συμφωνημένη ή απαγορευμένη χρήση που αποτελεί το περιεχόμενο της δουλείας, μπορεί να είναι:

– η απαγόρευση προσδιορισμένης και συγκεκριμένης χρήσης (π.χ. ιατρείο),

Implemented By



- ο θετικός προσδιορισμός ότι οι ιδιοκτησίες θα χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για προσδιορισμένη και συγκεκριμένη χρήση (π.χ. για κατοικία) και
- η απαγόρευση γενικά οποιασδήποτε χρήσης φέρει συγκεκριμένα χαρακτηριστικά (π.χ. ρύπους, θορύβους).

Κατ' ακολουθία των ανωτέρω, αν ο κανονισμός απαγορεύει συγκεκριμένη ενέργεια η απαγόρευση αυτή δεσμεύει απόλυτα το σύνολο των συνιδιοκτητών. Είναι νομικά αδιάφορο αν από την απαγορευμένη ενέργεια βλάπτονται πραγματικά άλλοι συνιδιοκτήτες ή όχι.

Συνεπώς δεν απαιτείται από το δικαστήριο καμία επιπλέον απόδειξη, αν συντρέχουν άλλες προϋποθέσεις (δηλαδή βλάβη συνιδιοκτητών), για να κριθεί αν υπήρξε ανεπίτρεπτη, ως αντικείμενη στον κανονισμό, ενέργεια συνιδιοκτήτη.

Περαιτέρω, απαγορευμένη κατά τον κανονισμό χρήση μπορεί να υπάρξει και χωρίς αυτή να αναφέρεται ρητά, αν από το σύνολο των άρθρων αλλά και το πνεύμα του κανονισμού προκύπτει συγκεκριμένη βούληση των συμβαλλομένων. Χαρακτηριστικά η νομολογία κάνει ειδική μνεία ότι είναι λογικό οι κανονισμοί να μην αναφέρουν συγκεκριμένα τις βραχυχρόνιες μισθώσεις αφού οι περισσότεροι εξ' αυτών καταρτίστηκαν πολύ πριν την εμφάνιση του νέου αυτού τύπου μισθώσεων.

Είναι σαφές ότι η νομολογία διευρύνει εξαιρετικά τα κριτήρια για τον χαρακτηρισμό μιας μίσθωσης ως αντιβαίνουσας τον κανονισμό.

Η Περίπτωση Των Βραχυχρόνιων Μισθώσεων

Ορισμός Βραχυχρόνιας Μίσθωσης:

Σύμφωνα με τον Ν. 4446/2016 και την με αρ. πολ. 1187/2017 Απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ «*βραχυχρόνια μίσθωση ορίζεται η μίσθωση ακινήτου, συμπεριλαμβανομένων των αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών πολυκατοικίας, που συνάπτεται μέσω των ψηφιακών πλατφορμών για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη του έτους*».

Ενδιαφέρον παρουσιάζει η νομολογία στην ερμηνεία της απόφασης της Διοίκησης να εξομοιωθούν φορολογικά οι βραχυχρόνιες μισθώσεις με αυτές των μισθώσεων κατοικιών. Θεωρεί, ότι παρά την φορολογική εξομοίωση, οι συγκεκριμένες βραχυχρόνιες μισθώσεις, είναι στην πραγματικότητα τουριστικές / επαγγελματικές.

Implemented By



Η νομολογία προκρίνει την «τελλολογική ερμηνεία» έναντι της «γραμματικής» θεωρώντας ότι το κατάλυμα «τύπου Airbnb» εξομοιούται με ένα οποιοδήποτε άλλο τουριστικό κατάλυμα εφόσον ο βασικός σκοπός του είναι ακριβώς ο ίδιος, δηλαδή της διαμονής των επισκεπτών σε ένα χώρο για λίγες ημέρες, σε έναν τόπο που επέλεξαν για τους δικούς τους λόγους (αναψυχής, επαγγελματικούς, κλπ.).

Επομένως, γίνεται δεκτό ότι «το ζήτημα της χρήσης ενός διαμερίσματος, ως κατοικίας ή ως τουριστικού καταλύματος, είναι θέμα πραγματικό και όχι θέμα εφαρμογής ενός πλάσματος δικαίου, όπως είναι αυτό της φορολογικής εξομοίωσης των μισθώσεων κατοικιών με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, τύπου Airbnb, το οποίο (πλάσμα δικαίου) ισχύει για φορολογικούς και μόνο λόγους».

Χαρακτηριστικά Βραχυχρόνιας Μίσθωσης

Με βάση τα παραπάνω, η νομολογία κρίνει ότι ανεξάρτητα του τύπου ή του ονόματος που φέρει η δικαιοπραξία μεταξύ μισθωτή και εκμισθωτή (ή μεταξύ εκμισθωτή και υπομισθωτή, ή υπομισθωτή και χρήστη), όταν αυτή φέρει συγκεκριμένα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τεκμαίρεται ότι υπάγεται στη σφαίρα των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

Τα χαρακτηριστικά της βραχυχρόνιας μίσθωσης, σύμφωνα με τη νομολογία, είναι ότι αυτή:

- ✓ ασκείται συστηματικά και επαναλαμβανόμενα,
- ✓ έχει σκοπό το κέρδος (έτσι αποφεύγεται η σύγχυση με δραστηριότητες μη κερδοσκοπικών σωματείων και φιλανθρωπικών οργανισμών),
- ✓ συνοδεύεται από υπηρεσίες τουριστικού καταλύματος (μεταφοράς, υποδοχής, καθαριότητας, παροχής κλινοσκεπασμάτων κλπ.),
- ✓ οι μισθωτές δεν χρησιμοποιούν το μίσθιο ως κατοικία αλλά ως τόπο παραθερισμού και ψυχαγωγίας,
- ✓ στο μίσθωμα συμπεριλαμβάνονται οι παροχές κατανάλωσης νερού, ηλεκτρικού ρεύματος και κοινοχρήστων δαπανών,
- ✓ οι συμβάσεις μίσθωσης λαμβάνουν χώρα με τη διαμεσολάβηση διαδικτυακών πλατφόρμων (πχ Airbnb, HomeAway, Booking, κλπ.) είτε

Implemented By



YOUTHShare project is funded by Iceland, Liechtenstein and Norway through the EEA and Norway Grants Fund for Youth Employment

- ✓ οι συμβάσεις μίσθωσης λαμβάνουν χώρα με δικαίωμα υπεκμίσθωση σε εταιρείες με σχετική δραστηριότητα για περαιτέρω παραχώρησης της χρήσης τους μέσω των ανωτέρω διαδικτυακών πλατφόρμων.

Ζητήματα που χρήζουν δικαστικής προστασίας από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις

Η συστηματική σύναψη πολλών και εναλλασσόμενων βραχυχρόνιων μισθώσεων σε ένα διαμέρισμα δημιουργεί προστριβές με τους λοιπούς συνιδιοκτήτες.

Τα προβλήματα ξεκινούν από το ότι «τα μισθωμένα ακίνητα χρησιμοποιούνται από ασυνήθιστα μεγάλο αριθμό διαφορετικών προσώπων σε ιδιαίτερα σύντομο χρονικό διάστημα, τα οποία εναλλάσσονται συνεχώς σε αυτά, χωρίς να έχουν κάποια ειδική σύνδεση με τη συγκεκριμένη πολυκατοικία και το ευρύτερο αστικό περιβάλλον» (Αλ. Σπυρίδωνος, «Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακινήτων μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας» – Νομική Βιβλιοθήκη, 2019).

Επομένως οι συνιδιοκτήτες, τα δικαιώματα των οποίων παραβιάζονται, χρήζουν νομικής προστασίας λόγω της κακής χρήση του μισθίου και των κοινόχρηστων και κοινόκτητων χώρων από τους βραχυχρονίως διαμένοντες. Ιδίως δε όταν παρατηρείται:

- ✓ διαρκής και μόνιμη κοσμοσυρροή στην είσοδο.
- ✓ διαμονή πολλών ατόμων στο μίσθιο, με αποτέλεσμα να προκαλείται διαρκής οχλαγωγία καθ' όλο το 24ωρο.
- ✓ συχνοί διαπληκτισμοί.
- ✓ αλόγιστη χρήση των ανελκυστήρων, ειδικά για την μεταφορά φόρτου (αποσκευές, κλπ.), με αποτέλεσμα συχνές βλάβες.
- ✓ κακή χρήση του κοινόχρηστου αποχετευτικού δικτύου, με αποτέλεσμα να απαιτείται ακόμα και αντικατάστασή του.

Τα παραπάνω, κρίθηκε νομολογιακά ότι δυσχεραίνουν υπέρμετρα το δικαίωμα των λοιπών συνιδιοκτητών να χρησιμοποιούν τις οριζόντιες ιδιοκτησίες τους σύμφωνα με τον προορισμό τους, είτε ως κατοικίες αυτών και των οικογενειών τους, είτε ως χώρους επαγγελματική στέγης καθώς προκαλούν:

- ✓ Αίσθημα ανασφάλειας στους ίδιους και τους επισκέπτες τους.

- ✓ Δυσκολία εκμίσθωσης των ιδιοκτησιών τους είτε ως κατοικία είτε ως επαγγελματική στέγη.
- ✓ Διατάραξη της επαγγελματικής δραστηριότητας σε επαγγελματική στέγη στην ίδια πολυκατοικία.
- ✓ Έξοδα στους συνιδιοκτήτες για την επισκευή φθορών των κοινοχρήστων.

Με λίγα λόγια, κρίθηκε ότι περιορίζεται και προσβάλλεται το δικαίωμα των λοιπών συνιδιοκτητών στην ακώλυτη χρήση των οριζοντίων ιδιοκτησιών τους και στη σύγκριση των κοινοχρήστων και κοινοκλήτων χώρων, με αποτέλεσμα να δικαιούται δικαστικής προστασίας για την άρση της προσβολής αυτή.

Ευθύνη του εκμισθωτή βραχυχρόνιας μίσθωσης

Η ευθύνη του εκμισθωτή ή υπομισθωτή, πέρα από όσα αναφέρονται σε ειδικές διατάξεις και στον κανονισμό της πολυκατοικίας, θεμελιώνεται με βάση τη νομολογία, στο άρθρο 288 του ΑΚ.

Τα δικαστήρια καθιστούν υπεύθυνο τον εκμισθωτή, ή τον διαθέτη μέσω ιστοσελίδας, «να μεριμνά για την προσήκουσα χρήση του διαμερίσματος του από τους βραχυχρονίως διαμένοντες σε αυτό μισθωτές του».

Ο εκμισθωτής, για να αμυνθεί, πρέπει να αποδείξει ότι τήρησε τους κανόνες της καλής πίστης που διέπουν την λειτουργία της οροφοκτησίας και ότι λειτούργησε σύμφωνα με τα συναλλακτικά ήθη. Συγκεκριμένα μέτρα που η νομολογία απαιτεί από τον εκμισθωτή να έχει λάβει, για να θεωρηθεί καλόπιστος, είναι:

- ✓ να καταχωρεί στη διαδικτυακή πλατφόρμα τους περιορισμούς και τις απαγορεύσεις που θέτει ο κανονισμός της πολυκατοικίας, προκειμένου να λαμβάνουν γνώση αυτών οι υποψήφιοι υπομισθωτές και οι χρήστες,
- ✓ να ενημερώνονται οι διαχειριστές της πολυκατοικίας για την πρόθεσή του να εκμισθώσει ή να υπομισθώσει το ακίνητό του στα πλαίσια βραχυχρόνιας μίσθωσης
- ✓ να ενημερώνονται οι διαχειριστές της πολυκατοικίας για τα πρόσωπα των υπομισθωτών ή των τελικών χρηστών
- ✓ να μην αποδέχεται ως υπομισθωτές ή χρήστες πρόσωπα που διαταράσσουν την ησυχία, την ασφάλεια και την υγεία των ενοίκων

Implemented By



YOUTHShare project is funded by Iceland, Liechtenstein and Norway through the EEA and Norway Grants Fund for Youth Employment

- ✓ σε περίπτωση διατάραξης να τους απομακρύνει έγκαιρα.

Φορολογική αντιμετώπιση AIRBNB ως εμπορική δραστηριότητα

Σύμφωνα με το άρθρο 111 του ν. 4446/2016, 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, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής.

γ. Στις περιπτώσεις που οι διαχειριστές ακινήτων διαθέτουν Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.), δεν υποχρεούνται να εγγραφούν στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, έχουν όμως 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.

Το εισόδημα που αποκτάται απαλλάσσεται του ΦΠΑ και φορολογείται ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία, εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Σε περίπτωση που παρέχονται οποιεσδήποτε άλλες υπηρεσίες, το εισόδημα αυτό αποτελεί εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα.

Ο διαχειριστής ακινήτου που δεν διαθέτει Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) υποχρεούται στην υποβολή Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής, σε ηλεκτρονική εφαρμογή που θα δημιουργηθεί από την Α.Α.Δ.Ε. και δεν υποβάλλει Δηλώσεις Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας.

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 αυτής, θεωρείται ο ίδιος διαχειριστής του ακινήτου.

Implemented By



YOUTHShare project is funded by Iceland, Liechtenstein and Norway through the EEA and Norway Grants Fund for Youth Employment

Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας ακινήτου, όταν διαχειριστής του ακινήτου είναι ένας εκ των συνιδιοκτητών, οι υπόλοιποι συνιδιοκτήτες 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 δικαίωμα υπεκμίσθωσης εξακολουθεί να έχει την υποχρέωση υποβολής της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Σε περίπτωση μη τήρησης των παραπάνω προϋποθέσεων επιβάλλεται αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο ύψους πέντε χιλιάδων (5.000) ευρώ στους διαχειριστές ακινήτων. Το πρόστιμο αποτελεί δημόσιο έσοδο, επιβάλλεται και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ε.Δ.Ε. από την Α.Α.Δ.Ε. Από τη διαπίστωση της παράβασης ο διαχειριστής ακινήτου βραχυχρόνιας μίσθωσης υποχρεούται εντός δεκαπέντε (15) ημερολογιακών ημερών να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες συμμόρφωσης. Σε περίπτωση μη τήρησης εκ νέου των προϋποθέσεων, εντός ενός έτους από την έκδοση της πράξης επιβολής του προστίμου, το πρόστιμο αυτό επιβάλλεται στο διπλάσιο και στην περίπτωση κάθε επόμενης ίδιας παράβασης, στο τετραπλάσιο του αρχικώς επιβληθέντος.

Σε περίπτωση μη υποβολής ή υποβολής ανακριβούς Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής επιβάλλεται στον διαχειριστή ακινήτου πρόστιμο ίσο με το διπλάσιο του μισθώματος όπως αυτό εμφανίζεται στην ψηφιακή πλατφόρμα κατά την ημέρα που πραγματοποιείται ο έλεγχος.

Σε περίπτωση εκπρόθεσμης Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής επιβάλλεται αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο ύψους εκατό (100) ευρώ.

Η Α.Α.Δ.Ε. μπορεί να ζητεί από κάθε ψηφιακή πλατφόρμα, η οποία δραστηριοποιείται στην οικονομία του διαμοιρασμού, κάθε πληροφορία η οποία είναι απαραίτητη για την ταυτοποίηση των διαχειριστών ακινήτων, καθώς και των ακινήτων που αναρτώνται σε αυτές.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Ανάπτυξης, Οικονομικών και Τουρισμού μπορεί, για λόγους που σχετίζονται με την προστασία της κατοικίας, να καθοριστούν γεωγραφικές περιοχές, όπου θα ισχύουν περιορισμοί στη διάθεση ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση ως εξής:

Implemented By



α. Να μην επιτρέπεται η βραχυχρόνια μίσθωση άνω των δύο (2) ακινήτων ανά Α.Φ.Μ. δικαιούχου εισοδήματος.

β. Η μίσθωση κάθε ακινήτου να μην υπερβαίνει τις ενενήντα (90) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος και για νησιά κάτω των δέκα χιλιάδων (10.000) κατοίκων τις εξήντα (60) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος. Υπέρβαση της διάρκειας του προηγούμενου εδαφίου επιτρέπεται, εφόσον το συνολικό εισόδημα του εκμισθωτή ή του υπεκμισθωτή, από το σύνολο των ακινήτων που διαθέτει για μίσθωση ή υπεκμίσθωση, δεν ξεπερνά τις δώδεκα χιλιάδες (12.000) ευρώ κατά το οικείο φορολογικό έτος.

Η περίπτωση της Uber

Τα ίδια όπως παραπάνω συνέβησαν και με την εταιρεία Uber. Σύμφωνα με το άρθρο 20 το Ν. 4530/2018, το οποίο αναφέρεται στις συμβάσεις που πρέπει να καταρτίζονται από τα ΕΙΧ με οδηγό, ουσιαστικά «αδρανοποιεί» τα ΙΧ της Uber αφού προβλέπει ότι η σύμβαση ενοικίασης Επιβατικών Ιδιωτικής Χρήσης (Ε.Ι.Χ.) οχημάτων με οδηγό, και για οποιοδήποτε Ε.Ι.Χ. με οδηγό, περιλαμβάνει με ποινή ακυρότητας τα στοιχεία του εκμισθωτή, του μισθωτή, του οδηγού, της ημερομηνίας και της ώρας κατάρτισής της, της ημερομηνίας και της ώρας έναρξης και λήξης της, του τιμήματος της μίσθωσης.

Στο Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών τηρείται ψηφιακό μητρώο συμβάσεων, στο οποίο καταχωρούνται, μέσω ηλεκτρονικής εφαρμογής, πριν την έναρξή τους, με ευθύνη των εκμισθωτών ή σε περίπτωση διαμεσολάβησης και των φορέων διαμεσολάβησης, όλα τα στοιχεία των παραπάνω συμβάσεων. Στο παραπάνω μητρώο έχουν πρόσβαση οι αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Τουρισμού. Σε περίπτωση παράβασης των υποχρεώσεων, που προβλέπονται με τις διατάξεις των δύο προηγούμενων εδαφίων, επιβάλλεται στον εκμισθωτή απαγόρευση κατάρτισης σύμβασης εκμίσθωσης με οδηγό Επιβατηγού Ιδιωτικής Χρήσης αυτοκινήτου (Ε.Ι.Χ.) για χρονικό διάστημα τριών (3) μηνών και σε περίπτωση υποτροπής για χρονικό διάστημα έξι (6) μηνών. Για την επιβολή της κύρωσης ενημερώνεται αμέσως το παραπάνω Μητρώο.

Implemented By



YOUTHShare project is funded by Iceland, Liechtenstein and Norway through the EEA and Norway Grants Fund for Youth Employment

Σε περίπτωση λύσης με οποιονδήποτε τρόπο της σύμβασης προ της παρόδου της ελάχιστης διάρκειάς της υποβάλλεται, με ευθύνη του εκμισθωτή, εντός 30 λεπτών, εκτός αν συντρέχει περίπτωση ανωτέρας βίας ή αποδεδειγμένης αδυναμίας προς τούτο και για όσο αυτή διαρκεί, ηλεκτρονική γνωστοποίησή της στην αρμόδια Υπηρεσία της Γενικής Γραμματείας Μεταφορών και απαγορεύεται η σύναψη νέας σύμβασης για το χρονικό διάστημα, που απομένει μέχρι τη συμπλήρωση της ελάχιστης διάρκειας της λυθείσας σύμβασης. Σε περίπτωση λύσεως σε διάστημα δεκαπέντε (15) ημερών δύο (2) ή περισσότερων συμβάσεων προ της παρόδου της ελάχιστης διάρκειάς τους, ελέγχονται όλες οι συμβάσεις της παραγράφου 1, λαμβανομένου υπόψη και κάθε άλλου στοιχείου και δεδομένου, όπως τα στοιχεία της εταιρείας, για να διαπιστωθεί αν οι συμβάσεις λύθηκαν με σκοπό την παροχή μεταφορικού έργου ή την καταστράτηγηση των σχετικών διατάξεων και όχι στο πλαίσιο της άσκησης δραστηριότητας της εκμίσθωσης Ε.Ι.Χ. οχημάτων με οδηγό. Σε περίπτωση παράβασης των προηγούμενων εδαφίων επιβάλλονται από τον Υπουργό Υποδομών και Μεταφορών ή άλλο οριζόμενο από αυτόν όργανο του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών τα εξής πρόστιμα στα υπεύθυνα πρόσωπα:

α) Στον εκμισθωτή τρεις χιλιάδες (3.000) ευρώ. β) Στον οδηγό του οχήματος, εφόσον υποχρεούται με βάση τη σύμβασή του με τον εκμισθωτή στην εκπλήρωση των υποχρεώσεων των παραπάνω παραγράφων, χίλια (1.000) ευρώ.

Σε περίπτωση υποτροπής επιβάλλονται τα παραπάνω πρόστιμα διπλασιασμένα.

Αν η σύμβαση καταρτίστηκε με την οποιασδήποτε μορφής διαμεσολάβηση τρίτου προσώπου επιβάλλεται και σε αυτό πρόστιμο δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ, εφόσον συνετέλεσε στη διάπραξη της παράβασης και σε περίπτωση υποτροπής πρόστιμο τριάντα χιλιάδων (30.000) ευρώ.

Αρμόδια όργανα για τον έλεγχο της ορθής ή μη εφαρμογής των παραπάνω διατάξεων είναι επιπλέον των οριζομένων με βάση την υφιστάμενη κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος νομοθεσία και το Σώμα Επιθεωρητών Ελεγκτών του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών, καθώς και κάθε άλλο όργανο του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών, το οποίο ορίζεται με απόφαση του Υπουργού Υποδομών και Μεταφορών.

Implemented By



Μετά τα παραπάνω, τον Απρίλιο του 2018 η Uber ανακοίνωσε την αποχώρησή της από την Ελλάδα, διότι το παραπάνω νομοθετικό πλαίσιο απαγορεύει ουσιαστικά τις υπηρεσίες ridesharing στη χώρα.

Implemented By



YOUTHShare project is funded by Iceland, Liechtenstein and Norway through the EEA and Norway Grants Fund for Youth Employment