



Πάνω από το 50% των Ελλήνων που νοικιάζουν κάποιο ακίνητο καθυστερεί να πληρώσει το ενοίκιο από 2 έως και 6 μήνες. Χιλιάδες είναι οι μισθωτές που αδυνατούν λόγω της οικονομικής κρίσης να πληρώσουν στην ώρα τους, φέρνοντας σε απόγνωση και τους ιδιοκτήτες των ακινήτων. Ενώ το φαινόμενο των «δύστροπων» ενοικιαστών πριν από την κρίση δεν ξεπερνούσε σε ποσοστό το 15%-20%, την τελευταία διετία καταγράφεται τριπλασιασμός του αριθμού των κακοπληρωτών είτε λόγω αδυναμίας πληρωμής των οφειλών είτε... εξ επαγγέλματος. Αν και είναι δύσκολο να υπολογίσει κανείς τα «φέσια» στην αγορά, εκτιμάται ότι πάνω από 1 δισ. το χρόνο είναι τα χρήματα που δεν θα εισπράξουν εφέτος οι ιδιοκτήτες. Έξαρση το τελευταίο διάστημα έχουν οι επαγγελματίες «φεσατζήδες» οι οποίοι αλλάζουν σπίτι κάθε 4-5 μήνες φεσώνοντας τον ιδιοκτήτη με τα μισθώματα αλλά και με λογαριασμούς, σε μια πολύ δύσκολη περίοδο όπου ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να καταβάλλει τους απαραίτητους νέους φόρους για την ιδιοκτησία του. Η ιδιοκτησία στη χώρα μας έχει ποσοστό πάνω από 80% με αποτέλεσμα να συμπεραίνουμε ότι οι περισσότεροι ενοικιαστές είναι και ιδιοκτήτες ακινήτων οι ίδιοι.

Το φαινόμενο του «δεν πληρώνω» έχει μεγάλη έξαρση και οδηγεί τους ιδιοκτήτες στην εκχώρηση των μισθωμάτων στην εφορία με σκοπό να μην συμπεριληφθούν τα εισοδήματα από ενοίκια στη φορολογική τους δήλωση, δηλαδή να μην φορολογηθούν για εισοδήματα που δεν έχουν εισπράξει... Αξίζει να αναφέρουμε ότι από τους περίπου 1.000.000 ιδιοκτήτες που δήλωναν εισοδήματα από ενοίκια, σήμερα σχεδόν 300.000 έχουν βγει εκτός αφού είναι ξενοικιαστα τα ακίνητά τους. Από τους υπόλοιπους 700.000, ποσοστό 20%, δηλαδή 140-150.000, αναγκάζονται να εκχωρούν τα ενοίκια στην εφορία, αφού ούτε τα εισπράττουν από ενοικιαστές που δεν έχουν να πληρώσουν ούτε περιμένουν να τα εισπράξουν, ενώ και θα αναγκαστούν να πληρώσουν φόρο για εισοδήματα που δεν έχουν. Η κρίση δημιουργεί νέα δεδομένα για τους ιδιοκτήτες καθώς και για τους ενοικιαστές, το νέο φαινόμενο, απότοκο της κρίσης, έχει εμφανιστεί στους τελευταίους μήνες στην ενοικίαση εμπορικών ακινήτων. Πρόκειται για τα συμβόλαια που υπογράφουν επιχειρηματίες με ιδιοκτήτες καταστημάτων τα οποία προβλέπουν τη μη καταβολή του μηνιαίου ενοικίου, αλλά μόνο την παραχώρηση ποσοστού επί του τζίρου που πραγματοποιείται, ενώ ιδιοκτήτης ακινήτου στην περιοχή του Μαρκόπουλου παρέδωσε στον ενοικιαστή το ακίνητό του χωρίς κανένα μισθώμα αλλά με την υποχρέωση να πληρώνει όλα τα πάγια έξοδα του ακινήτου όπως ΔΕΗ, ΔΕΥΑΠ, ΕΡΤ και τους νέους φόρους (χαράτσια).

Τα δεδομένα στις ευρωπαϊκές χώρες, κυρίως στη Γαλλία, την Αγγλία αλλά και την Ισπανία, είναι τελείως διαφορετικά όσον αφορά την ακίνητη περιουσία και τα μέσα προστασίας που ακολουθεί ο ιδιοκτήτης ώστε να είναι ασφαλή τα εισοδήματά του από μισθώματα. Στις παραπάνω χώρες για να μπορέσει κάποιος ενδιαφερόμενος να μισθώσει ένα ακίνητο θα πρέπει πρώτα απ'Α όλα να απευθυνθεί σε κτηματομεσιτική εταιρία (real estate) και δεν εννοούμε για ένα απλό κτηματομεσιτικό γραφείο που απλά διαμεσολαβεί για την προώθηση του ακινήτου, αλλά για μια κτηματομεσιτική εταιρία που ελέγχει τον ενδιαφερόμενο ενοικιαστή εάν πληροί τις απαραίτητες προδιαγραφές για το ακίνητο που διαχειρίζονται προς ενοικίαση. Εκτός των υπόλοιπων εγγράφων που ζητούν και την έρευνα που πραγματοποιούν, του ζητούν τη φορολογική του δήλωση ώστε να είναι βέβαιοι ότι το μίσθωμα δεν ξεπερνά το 30% του εισοδήματός του και ότι θα μπορεί να το καταβάλλει, μην ξεχνάμε ότι στη χώρα μας πολλοί ενοικιαστές με φορολογικές δηλώσεις της τάξεως των 10.000 ευρώ ετησίως μισθωναν ακίνητα των 800 ευρώ το μήνα (εδώ θα πρέπει να επέμβει και η εφορία). Επιπλέον η κτηματομεσιτική εταιρία που διαχειρίζεται το ακίνητο είναι υπόχρεη να καταβάλλει το μίσθωμα στον ιδιοκτήτη κάθε μήνα στον συμφωνηθέντα χρόνο, ενώ ταυτόχρονα από κάθε ενοικιαστή ζητά ως εγγύηση μια εγγυητική επιστολή καλής πληρωμής των ετήσιων μισθωμάτων ώστε να έχει εξασφαλιστεί 100% σε περίπτωση μη καταβολής των μισθωμάτων. Στις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης εκτός από τις τράπεζες λειτουργούν και άλλοι χρηματοοικονομικοί οργανισμοί που έχουν το δικαίωμα να εκδίδουν εγγυητικές επιστολές και συμπεριλαμβάνονται στα άλλα νομικά πρόσωπα όπως αναφέρεται ρητά στις ευρωπαϊκές οδηγίες (π.χ. ΟΔΗΓΙΑ 2004/18/ΕΚ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ) που έχουν αποσταλεί σε όλα τα μέλη της ΕΕ και υποχρεούνται να εφαρμόζουν. Ενώ στη χώρα μας εγγυητικές επιστολές για τα ετήσια μισθώματα απαιτούνται αποκλειστικά στα μεγάλα εμπορικά κέντρα (malls), τα οποία διαχειρίζονται κυρίως πολυεθνικές εταιρίες ή εταιρίες που εφαρμόζουν τα ξένα πρότυπα ασφαλούς μίσθωσης. Η εγγυητική επιστολή διασφαλίζει τόσο τον ιδιοκτήτη του ακινήτου ώστε να εισπράξει σίγουρα τα μισθώματά του όσο και τον ενοικιαστή ότι εάν έχει καταβάλει για ένα επαγγελματικό ακίνητο εγγύηση σε μετρητά της τάξεως των 30.000 ευρώ (2 μισθώματα των 15.000 ευρώ) και αύριο επιθυμεί να φύγει χωρίς να έχει προκαλέσει καμία φθορά στο ακίνητο, θα πάρει πίσω τα χρήματά του χωρίς να κινδυνεύει να τα χάσει ή να οδηγηθεί στη δικαστική οδό.