

# OSTRZEJSZE PRZEPISY DOTYCZĄCE AIRBNB



Przez lata, szczególnie w Europie, trwała dzika walka pomiędzy gminami a pośrednikiem w wynajmie mieszkań Airbnb. Miastom i gminom chodziło przede wszystkim o to, aby z jednej strony nie nadużywać powierzchni mieszkalnych do celów turystycznych, a z drugiej strony, aby przestrzegane były wszystkie przepisy prawa handlowego, a przede wszystkim zasady podatkowe.

W wielu miastach doprowadziło to do wprowadzenia odpowiednich regulacji, które czasami mają drastyczne konsekwencje. Na przykład, Airbnb straciło około 80% swoich adresów w Amsterdamie po wprowadzeniu surowszych przepisów dotyczących wynajmu prywatnych pokoi.

Od 1 października w Amsterdamie obowiązuje obowiązek meldunkowy. Każdy, kto chce wynajmować swoje mieszkanie turystom, musi się wcześniej zarejestrować. W rezultacie, liczba ogłoszeń we wszystkich internetowych agencjach noclegowych drastycznie spadła, a lider rynku, Airbnb, z ponad 16 200 na wiosnę do około 2900 obecnie.

## **Amsterdam próbuje zmierzyć się z niedoborem mieszkań**

Amsterdam podjął wcześniej kilka prób ograniczenia wynajmu prywatnych pokoi, głównie w celu przeciwdziałania ogromnemu niedoborowi mieszkań w stolicy Holandii i ograniczenia masowej turystyki. Od października wynajmujący muszą podawać w swoich ogłoszeniach numer rejestracyjny. To znacznie ułatwia władzom namierzenie nielegalnych wynajmujących. Airbnb usunęło wszystkie ogłoszenia, które nie zawierały tego numeru. Platforma spodziewa się jednak, że więcej turystów będzie szukało zakwaterowania na obrzeżach miasta.

Airbnb prowadzi platformę internetową, na której oferowane są do wynajęcia pokoje i mieszkania wakacyjne. W grudniu 2019 r. berliński urząd dzielnicowy Tempelhof-Schöneberg zobowiązał firmę z siedzibą w Dublinie do podania nazw i adresów licznych oferentów oraz dokładnej lokalizacji ich kwater. Wynajmujący byli wymienieni w wykazach internetowych. Według sądu urząd dzielnicy podejrzewał, że naruszony został zakaz przywłaszczania mieszkań, ponieważ ogłoszenia nie posiadały numerów rejestracyjnych lub były nieprawidłowe, albo nie można było zidentyfikować danych firmowych komercyjnych wynajmujących.

## **Zezwolenie wymagane jest również w Berlinie**

Numer rejestracyjny został jednak wprowadzony ustawowo właśnie ze względu na coraz częstsze anonimowe oferowanie domów wakacyjnych w Internecie - stwierdził sąd. Zwykle dotyczy to wynajmujących, którzy oferują swoje mieszkanie jako dom wakacyjny na krótki czas. Numer ten ma być dowodem legalnej oferty w internecie. Od 2014 roku każdy mieszkaniec Berlina, który chce wynajmować swoje mieszkanie urlopowiczom, musi mieć na to pozwolenie. Prawo zostało jeszcze bardziej zaostrzone, a przepisy mają się jeszcze bardziej zaostrzyć ze względu na niedobór powierzchni mieszkalnych.

Airbnb argumentowało, że decyzja urzędu okręgowego była niezgodna z prawem, a żądane informacje - niekonstytucyjne. Poza tym, Airbnb miało naruszyć irlandzkie prawo o ochronie danych osobowych. Sąd orzekł jednak, że nie ma konstytucyjnych zastrzeżeń do decyzji. Wprawdzie

naruszono podstawowe prawo do informacyjnego samookreślenia, ale było to proporcjonalne, dostatecznie określone i jasne. Powód nie mógł powoływać się na irlandzkie prawo ochrony danych. Tak zwana zasada kraju pochodzenia nie mogła być tu zastosowana.

Według badania Deutsche Presse-Agentur, berlińskie dzielnice od 2018 roku nałożyły milionowe kary na dostawców nieautoryzowanych wynajmów wakacyjnych; w siedmiu dzielnicach suma ta wyniosła 3,4 mln euro.

### **Mieszkania komunalne w Wiedniu zablokowane**

W Wiedniu, Airbnb ogłosiło niedawno, że wycofa z platformy wszystkie budynki komunalne. Zostało to poprzedzone orzeczeniem wiedeńskiego Sądu Gospodarczego, zgodnie z którym mieszkania komunalne nie mogą być oferowane na wynajem przez platformę. Nie można więc już wynajmować tamtejszych mieszkań za pośrednictwem operatora. Władze Wiednia zabraniają tego swoim najemcom, ale w przeszłości nie wszyscy się do tego stosowali. Airbnb obiecało wcześniej, że nie będzie już oferować mieszkań komunalnych, ale poprosiło miasto o zgłaszanie odpowiednich ogłoszeń. Ratusz nie uznał tego za możliwe do zrealizowania i nalegał na ogólne zablokowanie adresów.

W ramach dobrowolnej inicjatywy, Airbnb ogłosiło, że usuwa z platformy oferty dotyczące mieszkań komunalnych. Ponieważ chce wspierać sprawiedliwe i przyszłościowe regulacje dotyczące wynajmu krótkoterminowego. Lista została dostarczona przez miasto. Nie jest blokowana, jeśli klienci wyraźnie zadeklarują, że mieszkanie nie znajduje się w budynku komunalnym lub nie istnieje skuteczny zakaz podnajmu.

### **Dostęp do portalu miasta Wiedeń**

Co więcej, Airbnb regularnie informuje wszystkich wiedeńskich gospodarzy, że nie należy oferować noclegów w budynkach komunalnych w przypadku zakazu podnajmu. Jeśli ogłoszenia naruszą tę zasadę i zostanie to zgłoszone, zostaną usunięte z platformy. "Aby jak najbardziej ułatwić miastu zadanie, Airbnb pragnie przyznać miastu Wiedeń dostęp do portalu miejskiego Airbnb, jako pierwszemu partnerowi w Austrii" - czytamy w komunikacie. Za pośrednictwem portalu, władze miasta mogłyby informować firmę bezpośrednio o problematycznych ofertach, by Airbnb mogło podjąć odpowiednie działania.

Ponadto, wspierany jest ogólnokrajowy proces cyfrowej rejestracji gospodarzy. Według platformy, taka procedura istnieje już w innych krajach europejskich. Co więcej, Airbnb będzie w przyszłości regularnie dostarczać kluczowych danych na temat wynajmu w austriackich miastach we współpracy z Komisją Europejską.

Date: 2021-11-08

Article link: <https://www.tourism-review.pl/przepisy-dotyczace-airbnb-zaostrzaja-sie-news12256>