



## Prikupljanje i razmjena podataka u vezi s uslugama kratkoročnog najma smještaja – stajalište Airbnb

### 1. SAŽETAK:

Europski građani sve se više bave iznajmljivanjem smještaja kako bi lakše podnijeli troškove života koji su sve veći. **Više od 40 % onih koji iznajmljuju smještaj u EU-u putem Airbnbove platforme kaže da se time bave kako bi pokrili troškove života koji ubrzano rastu.**<sup>1</sup>

Mišljenja smo da jasna, proporcionalna i jednostavna pravila mogu istaknuti prednosti ugošćivanja za domaćine koji se povremeno bave iznajmljivanjem i pomoći im u pokrivanju osnovnih životnih troškova. Već surađujemo sa zakonodavnim tijelima iz cijelog EU-a na uspostavljanju i provedbi pravednih i transparentnih pravila o kratkoročnom najmu te postizanju odgovornog iznajmljivanja stambenog prostora. **U tom kontekstu Airbnb pozdravlja prijedlog Europske komisije** za Uredbu o prikupljanju i razmjeni podataka o uslugama kratkoročnog najma smještaja.

**Također smatramo da EU može postići još i više.** Čak i neovisno o ovom prijedlogu Airbnb je neprestano tražio da se osmisli usklađeniji pristup rješavanju problema kratkoročnog najma i turizma diljem jedinstvenog tržišta EU-a. Pandemija bolesti COVID svima nam je dokazala kolika može biti važnost usklađenosti na razini EU-a kojom bi se osiguralo da sektor turizma može opstati, prilagoditi se promjenama i imati održivi rast. Budući da smatramo da postoji potreba za boljom koordinacijom i usklađivanjem na razini EU-a (bilo to putem nekog neovisnog tijela ili turističke agencije ili na neki drugi način), to također utječe na naš odgovor na ovaj prijedlog: naš krajnji cilj je **osigurati da konačni tekst zapravo sadrži usklađena i proporcionalna pravila, posebno za domaćine koji se bave kratkoročnim najmom smještaja.** Na temelju naših iskustava u državama članicama EU-a i diljem svijeta željeli bismo predstaviti neke ideje o tome kako dodatno pojednostaviti i uskladiti postupke razmjene podataka za platforme, države članice i nadležna tijela. Također pozivamo na jačanje uloge Europske komisije kako bi se zajamčio pravedan i proporcionalan postupak registracije smještaja na lokalnoj razini.

U ovom dokumentu Airbnb navodi sljedeća područja koja treba poboljšati u okviru prijedloga:

1. Stvaranje usklađenog okvira za razmjenu podataka koji funkcionira u praksi, uključujući stvaranje **jedinstvene točke za unos podataka na razini EU-a (a ne na nacionalnoj razini)** kako bi se pojednostavio postupak razmjene podataka u skladu s našim [Akcijskim planom za domaćine u EU-u](#).
2. **Jasnija uloga Europske komisije** u ocjenjivanju i provjeri proporcionalnosti postupaka registracije smještaja i drugih pravila o kratkoročnom najmu koja su utvrdila nadležna

---

<sup>1</sup> Na temelju ankete Airbnb u kojoj je sudjelovalo više od 36 000 domaćina koji su imali rezervacije u razdoblju od 1. lipnja 2021. do 31. prosinca 2021., a u anketi su sudjelovali u razdoblju od 17. veljače 2022. do 31. ožujka 2022. Dopusšteno odstupanje ispod 2 %. Više informacija [potražite ovdje](#).



tijela, uzevši u obzir da je ona predsjedatelj Koordinacijske skupine za jedinstvenu točku za unos podataka.

3. **Provedba** Direktive o uslugama u slučajevima **nerazmjernih pravila o kratkoročnom najmu koja nisu obuhvaćena područjem primjene ovog** prijedloga.

## 2. VAŽAN KORAK NAPRIJED:

Podržavamo opći pristup Komisije kojim je obuhvaćeno sljedeće:

- Utvrđen je niz **općih načela za postupke registracije smještaja za kratkoročni najam na svim razinama** bez obzira na aktivnosti razmjene podataka (članak 4.). Lokalna pravila o kratkoročnom najmu prečesto su zahtjevna i domaćinima je teško pridržavati ih se, a to posebno vrijedi za domaćine koji se time povremeno bave. Primjerice, u Berlinu svi domaćini moraju fizički obaviti kompliciran postupak registracije smještaja i izdavanja dozvola, čak i ako se radi o domaćinima koji iznajmljuju prostor koji je njihovo primarno prebivalište. Ovim se prijedlogom uredbe pojašnjava kako bi trebali izgledati pravedni i proporcionalni postupci registracije smještaja u svim državama članicama EU-a, u skladu s jedinstvenim tržištem.
- Pristup podacima o kratkoročnom najmu ovisi o tome postoje li proporcionalni postupci registracije smještaja i lokalna pravila o kratkoročnom najmu koja su u skladu s pravnim okvirima EU-a (članak 12. stavak 2. točka (b)). Drugim riječima, **nadležna tijela trebala bi moći pristupiti podacima u svrhu provedbe propisa samo kada su propisi koje određeno nadležno tijelo želi primijeniti u skladu s nacionalnim i europskim pravom.**
- Podržavamo obvezu prema kojoj države članice moraju uspostaviti i održavati **registar registarskih brojeva (članak 4. stavak 4.)** koji će i domaćinima i platformama osigurati veću transparentnost i pravnu sigurnost te omogućiti provedbu automatskih nasumičnih provjera koje će provoditi platforma (članak 7. stavak 1. točka (c)).

## 3. DODATNA PODRUČJA KOJA SE MOGU POBOLJŠATI:

Airbnb također smatra da bi se **prijedlogom moglo postići još više** kako bi ovaj novi okvir za dostavljanje podataka funkcionirao u praksi. Mogli bi se pojednostaviti i uskladiti postupci razmjene podataka za platforme, države članice i nadležna tijela te osigurati pravedan i proporcionalan postupak registracije smještaja za domaćine koji se povremeno bave iznajmljivanjem. U nastavku navodimo neka područja koja je potrebno dodatno poboljšati.

- **Stvaranje okvira za razmjenu podataka koji funkcionira u praksi:**

Airbnb prima na znanje pokušaje kojima Komisija želi uskladiti razmjenu podataka s platformi u cijelom EU-u, primjerice jasnim definiranjem podataka koje će veće platforme morati dostaviti i učestalosti razmjene podataka (članak 9. stavak 1.).



Međutim, strukturu okvira za razmjenu podataka i dalje određuju pojedine države. Zbog toga što postoji 27 različitih „jedinstvenih“ točaka za unos podataka povećat će se šanse da države članice različito konfiguriraju tehnička sučelja te će doći do kašnjenja u provedbi usklađenosti, kao što je nedavno bio slučaj s API-jem u Francuskoj. Naše iskustvo u kreiranju te vrste proizvoda ukazuje na to da bi za svaku tehničku razliku između nacionalnih sustava platforma trebala razviti posebno rješenje, što će za platforme, države članice i njihova lokalna nadležna tijela dovesti do znatnih troškova u vezi s usklađivanjem s propisima i potrebe za stvaranjem novih proizvoda.

Od ključne je važnosti da prijedlog ostvari sve svoje ambicije u pogledu pojašnjavanja, usklađivanja i pojednostavnjenja postupka razmjene podataka, a ne da uzrokuje daljnju fragmentaciju. **Zbog toga ponovno tražimo da se uspostavi jedinstvena točka za unos podataka na razini EU-a (a ne na nacionalnoj) kako bi se pojednostavio i olakšao postupak razmjene podataka.** Jedinstveno tehničko rješenje olakšat će platformama provedbu cijelog postupka. Osim toga, države članice imat će na raspolaganju jednostavno i učinkovito rješenje za praćenje djelatnosti kratkoročnog najma i dostavu podataka u vezi s tim.

U najmanju ruku, nužno je da Komisija u provedbenom aktu (kako je predviđeno člankom 10. stavkom 5.) utvrdi način na koji bi trebalo uspostaviti sva tehnička sučelja na razini država. Također bi trebala potvrditi savjetodavnu ulogu platformi u tom postupku kako bi se osiguralo da su tehnički procesi primjereni i da se može testirati njihova kompatibilnost s alatima za razmjenu podataka na platformama. Time će se postići jasnoća u smislu tehničkih uvjeta i osigurati da okvir za dostavu podataka odgovara svrsi.

Nastavno na gore navedeno, trenutačno se očekuje da će svi dionici ispunjavati predložene propise u roku od 24 mjeseca nakon stupanja na snagu ovog prijedloga (članak 19.). Međutim, usklađenost određene platforme ovisit će o rokovima koje imaju drugi dionici u pogledu postizanja usklađenosti. Na primjer, ovisit će o tome kada će i kako nadležna tijela uvesti proporcionalan postupak registracije smještaja u skladu s ovim prijedlogom te o tome kako će i kada države članice uspostaviti svoje jedinstvene točke za unos podataka i pripadajuća tehnička sučelja za prijem podataka. **Stoga Airbnb traži pravilno raspoređene rokove za postizanje usklađenosti. Platforme bi trebale imati na raspolaganju 12 mjeseci za postizanje usklađenosti s propisima (uključujući testiranje kompatibilnosti sa sučeljima pojedinih država), i to nakon početnog 12-mjesečnog razdoblja koje bi za usklađivanje s propisima trebale imati države članice.** Time će se osigurati veća jasnoća i učinkovitost za sve dionike.

- **Jasnija uloga Europske komisije** u ocjenjivanju i provjeri usklađenosti postupka registracije smještaja i drugih propisa koje su utvrdila nadležna tijela:

**Airbnb traži jaču koordinacijsku ulogu Europske komisije u ocjenjivanju i provjeri usklađenosti lokalnih propisa i postupaka registracije s pravnim okvirima EU-a u kontekstu ovog prijedloga**



**(proširenje članka 11.).** Prijedlogom se potvrđuje uloga država članica u procjeni kompatibilnosti postojećih i novih lokalnih postupaka registracije u odnosu na ovaj prijedlog i Direktivu EU-a o uslugama (članak 12. stavak 2. točka (b)). Nažalost, oslanjanje isključivo na procjenu država članica dovelo je do određenih razlika u iskustvima domaćina i fragmentacije jedinstvenog tržišta. Smatramo da bi Komisija trebala imati jaču ulogu u zaštiti načela jedinstvenog tržišta i u tome da osigura da lokalni propisi budu proporcionalni u kontekstu ovog prijedloga, posebno u cilju pružanja potpore domaćinima koji samo povremeno iznajmljuju smještaje i domaćinima koji nisu poslovni subjekti u pogledu pristupa tržištu kratkoročnog najma.

- Provedba Direktive o uslugama u slučajevima **nerazmjernih pravila o kratkoročnom najmu koja nadilaze područje primjene ovog** prijedloga:

U ovom prijedlogu nisu obuhvaćeni slučajevi nerazmjernih lokalnih propisa koji izlaze izvan okvira registracije smještaja i konteksta dostave podataka. Ne uzimaju se u obzir slučajevi kao što je onaj u Barceloni, gdje je iznajmljivanje soba u prostorima koji su primarno prebivalište domaćina praktički zabranjeno, čime se nanosi šteta domaćinima koji samo povremeno iznajmljuju smještaje i koji nisu poslovni subjekti. Također se ne navodi slučaj Berlina gdje domaćini koji primaju goste u primarnim prebivalištima moraju obaviti kompliciran postupak podnošenja zahtjeva za izdavanje dozvole koji se potom (rijetko) odobri, ali uz brojna ograničenja. Tu je i Amsterdam gdje samo domaćini koji primaju goste u prostoru koji je njihovo primarno prebivalište imaju pravo na ishođenje potrebne dozvole i usto mogu primiti goste samo 30 dana godišnje. Spomenut ćemo i Bruxelles gdje domaćini moraju ispuniti brojne stroge zahtjeve i proći dugotrajan postupak podnošenja zahtjeva za izdavanje dozvole da bi im se izdao registarski broj. To je na snazi unatoč tome što je Komisija pokrenula postupak zbog povrede propisa protiv Kraljevine Belgije.

Iako Komisija u dokumentu s pitanjima i odgovorima navodi da će veća transparentnost i više podataka dovesti do toga da se postupak donošenja odluka temelji na boljoj informiranosti i proporcionalnosti, može se dogoditi i suprotno: nadležna tijela mogu upotrebljavati podatke za primjenu nerazmjernih pravila protiv domaćina koji se bave kratkoročnim najmom smještaja.

**Gledajući šire od područja primjene ovog prijedloga, Airbnb poziva Komisiju da djeluje brže i učinkovitije kako bi se provela Direktiva o uslugama i zaštitilo jedinstveno tržište. Također je potrebno što prije nadležnim tijelima iznijeti problem u vezi s pravom EU-a u slučajevima kada pravila o kratkoročnom najmu očito nisu u skladu s pravnim okvirima EU-a te pokrenuti postupke zbog povrede propisa protiv država članica koje ih se ne pridržavaju.** Airbnb napominje da nisu samo platforme za kratkoročni najam te koje imaju obveze u pogledu usklađenosti, već i da države članice i lokalna nadležna tijela također imaju zakonske obveze u tom pogledu.

#### **4. OSTALA TEHNIČKA PITANJA:**

- **Načelo smanjenja količine podataka trebala bi biti glavna stavka u uvjetima za prikupljanje podataka na platformama.** Platforme bi trebale slati samo podatke koje prikupe u okviru svojih standardnih poslovnih aktivnosti. Primjerice, u prijedlogu se navodi obveza platforme da prijavi broj gostiju koji odsjedaju u određenom smještaju. Međutim, mi prikupljamo samo podatke o broju gostiju koji su rezervirali određeni smještaj. Osim toga, te se informacije često mijenjaju (npr. zbog nekih problema tijekom putovanja ili promjena u zadnji čas) te su stoga nepouzdan pokazatelj podataka o gostima koji unajmljuju smještaj na kratki rok. Airbnb poziva zakonodavna tijela da uklone tu točku iz članka 3. stavka 11. ili da barem razjasne da su podaci koje je potrebno dostaviti oni podaci kojima platforma raspolaže u trenutku ugovaranja rezervacije.
- **Pravila o registraciji smještaja:** osim pravila za registraciju smještaja navedenih u članku 4., u prijedlogu bi trebalo navesti i da **postupci registracije smještaja trebaju biti besplatni** kako bi se spriječile moguće prepreke za domaćine u pogledu pristupa tržištu, potaknulo provođenje aktivnosti u skladu s propisima i osigurala primjena načela proporcionalnosti za sve domaćine, uključujući domaćine koji nisu poslovni subjekti i domaćine koji samo povremeno iznajmljuju smještaje.
- **Izuzeća od obveze registracije za domaćine:** Airbnb traži veću jasnoću u pogledu toga kako postupati u slučajevima izuzeća od registracije kada je riječ o obvezama dostave podataka. Mnoge nacionalna i lokalna nadležna tijela propisala su izuzeće za određene vrste smještaja (npr. brodove, privatne sobe, hotele, netradicionalne stambene prostore itd.), ugovore (tj. one koji su izravno dostavljeni nadležnim poreznim tijelima u Portugalu) ili smještaje za dugoročni najam (kako je definirano na lokalnoj ili nacionalnoj razini) od obveze registracije ili drugih obveza u pogledu usklađenosti, što znači da ti domaćini ne moraju imati registarski broj kako bi mogli obavljati svoju djelatnost ugošćivanja.

U prijedlogu bi to trebalo biti integrirano na sljedeći način: platforme bi trebale imati dopuštenje da domaćinima daju mogućnost da zatraže izuzeće od postupka registracije koji vrijedi na njihovoj lokaciji. Isto tako, od platformi bi se trebalo tražiti da nasumično dostave podatke o tim domaćinima nadležnim tijelima kako bi se ti podaci mogli provjeriti koristeći se istim postupkom kao i za provjeru registarskih brojeva u skladu s člankom 6.

- **Nasumične provjere:** Airbnb prihvaća svoju ulogu u pružanju podrške domaćinima kako bi se pridržavali propisanih pravila. Svjesni smo da nasumične provjere (članak 7. stavak 1. točka (c)) mogu poslužiti nadležnim tijelima u utvrđivanju potencijalnih slučajeva neusklađenosti. Međutim, nužno je da se sve obveze u tom pogledu, posebno kada utječu na usluge informacijskog društva kako su definirane Direktivom o elektroničkoj trgovini 2000/31, usklade s člankom 31. Akta o digitalnim uslugama („Integrirana usklađenost”) i svim naknadnim pojašnjenjima u vezi s tumačenjem tog pravnog teksta, uključujući navođenje automatizirane i nasumične/ograničene prirode tih provjera kako bi se spriječilo da se za platformu uvede opća obveza praćenja (kako je predviđeno uvodnom izjavom 16.).



Ako platforme pak žele provoditi opsežnije provjere, za njih bi trebalo vrijediti načelo „dobrog Samaritanca“ kako je navedeno u Aktu o digitalnim uslugama (čl. 7.).

\*\*\*

Prijedlog Komisije predstavlja važan prvi korak. Sada pozivamo Europski parlament i države članice da se pobrinu da ovaj prijedlog ispuni sve svoje ambicije. Veselimo se suradnji sa svim donositeljima odluka.

**Airbnb**  
**Prosinac 2022.**

---

### **PRILOG: Više informacija o Airbnbovoj zajednici u Europi**

**Građanima diljem EU-a iznajmljivanje smještaja putem Airbnbove platforme predstavlja značajnu ekonomsku priliku da povećaju postojeće prihode i omoguće veću gospodarsku korist za ostale europske građane.** Više od 40 % domaćina na Airbnb u EU-u kaže da iznajmljuju smještaj kako bi mogli pokriti rastuće troškove života, a prosječni domaćin u EU-u zaradio je nešto više od 3000 EUR u 2021. godini. Domaćini u EU-u primili su više gostiju na Airbnb nego domaćini u bilo kojoj drugoj regiji na svijetu i zajedno su zaradili više od 43 milijarde eura iznajmljujući svoje smještaje na Airbnb. Velika većina domaćina u EU-u ima samo jedan smještaj (1 milijun od 1,34 milijuna domaćina u 2021.), a mnogi od njih nalaze se izvan urbanih središta, što pridonosi razvoju turizma i donosi brojne pogodnosti obiteljima i mještanima u manjim lokalnim zajednicama. U 2019. godini rezervacije ugovorene putem Airbnba omogućile su opstanak gotovo 345 000 radnih mjesta u EU-u i njima se ostvarilo gotovo 19 milijardi eura doprinosa BDP-u kroz potrošnju gostiju.

Airbnb želi biti dio rješenja za izazove s kojima se suočavaju lokalne zajednice. Već surađujemo sa zakonodavnim tijelima iz cijelog EU-a na uspostavljanju i provedbi pravednih i transparentnih pravila o kratkoročnom najmu te postizanju odgovornog iznajmljivanja stambenog prostora.

- Surađivali smo s lokalnim i nacionalnim nadležnim tijelima diljem EU-a kako bismo **potaknuli uspostavu jednostavnih online postupaka registracije smještaja** u gradovima diljem Francuske, Nizozemske, Njemačke, Mađarske, Portugala, Katalonije, Danske i Grčke. Također su u tijeku početni razgovori s nadležnim tijelima u Italiji, Irskoj i Bruxellesu u vezi s novim ili revidiranim postupcima registracije na tim lokacijama.
- **Gradski portal** – Airbnbova prilagođena platforma putem koje nadležna tijela mogu pristupiti podacima na Airbnb – kojem mogu pristupiti 174 nadležna tijela u Europi. Airbnb je jedina



platforma za kratkoročni najam koja ima poseban alat namijenjen nadležnim tijelima diljem Europe.

- U okviru **suradnje Airbnba i poreznih uprava** naplaćeno je i uplaćeno više od 6 milijardi USD prihoda od boravišne pristojbe na svjetskoj razini, **uključujući 573 milijuna USD (511 milijuna EUR) u EU-u.**<sup>2</sup>
- **Podatke o zaradi koju ostvare domaćini** već ustupamo poreznim tijelima diljem Europe, uključujući Francusku, Španjolsku, Dansku i Estoniju. Snažno podupiremo Direktivu EU-a o administrativnoj suradnji u području oporezivanja (DAC7) kojom će se od sljedeće godine platformama osigurati usklađen okvir za podnošenje izvješća o zaradi domaćina.
- Već od 2020. detaljne zbirne podatke šaljem **Eurostatu** na razini EU-a u suradnji s drugim platformama za kratkoročni najam<sup>3</sup>.
- Airbnb je također pomogao lokalnim zajednicama i nadležnim tijelima u rješavanju brojnih pitanja u pogledu **povjerenja i sigurnosti**. Tu ubrajamo i našu liniju za podršku susjedima putem koje se mogu prijaviti problemi s bukom i druge vrste ometanja susjeda te primjenu naših pravila o zabrani organiziranja zabava koja vrijedi u cijelom svijetu.
- Također se koristimo svojim tehnološkim postignućima kako bismo pomogli u razvoju turizma, a tu ubrajamo i svoja fleksibilna rješenja kojima se potražnja usmjerava tamo gdje je najpotrebnije.

Nadamo se da će pristup koji je Komisija iznijela u prijedlogu pridonijeti pružanju veće pravne sigurnosti za platforme te da će nam pomoći u osnaživanju postojeće suradnje s lokalnim i nacionalnim tijelima, a istodobno osigurati da svaka razmjena podataka bude usklađena s pravom EU-a, posebno s Općom uredbom o zaštiti podataka (GDPR).

#### **Više informacija potražite u sljedećim izvješćima (poredana su kronološkim redoslijedom):**

- [Kako Airbnb podržava održiva rješenja u turizmu u Europi](#) (studeni 2022.)
- [Airbnb daje podršku prijedlozima propisa EU-a](#) (studeni 2022.)
- [Fleksibilno pretraživanje Airbnba potiče održiva rješenja u turizmu u Europi](#) (studeni 2022.)
- [Europljani se sve više bave iznajmljivanjem smještaja zbog povećanih troškova života](#) (listopad 2022.)
- [Novo istraživanje: domaćinima u EU-u prihod ostvaren na Airbnb-u omogućuje pokrivanje rastućih troškova života](#) (svibanj 2022.)
- [Analiza koju je provela tvrtka Oxford Economics: Airbnbova zajednica gostiju omogućila je opstanak 300 000 radnih mjesta na 30 lokacija](#) (svibanj 2021.)

---

<sup>2</sup> od 31. kolovoza 2022.

<sup>3</sup> [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip\\_20\\_194](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_20_194)