



Colectarea și schimbul de date referitoare la serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt: poziția Airbnb

1. REZUMAT:

Cetățenii europeni apelează la activitatea de găzduire pentru a face față unei crize tot mai accentuate a costului vieții. **Peste 40% dintre persoanele care oferă găzduire în UE prin intermediul platformei Airbnb declară că desfășoară această activitate pentru a acoperi costurile de trai aflate într-o creștere rapidă.**¹

Credem că un set de reguli clare, proporționale și simple le poate oferi gazdelor care nu desfășoară o activitate profesionistă acces la beneficiile găzduirii și le poate ajuta să își asigure condiții decente de trai. Colaborăm deja cu responsabili cu elaborarea politicilor din întreaga UE la stabilirea și punerea în aplicare a unor norme echitabile și transparente privind închirierea pe termen scurt și la asigurarea unei activități de home sharing responsabile. **În acest context, Airbnb salută propunerea Comisiei Europene** de regulament privind colectarea și schimbul de date referitoare la închirierea de locuințe pe termen scurt.

În același timp, considerăm că demersurile UE pot merge și mai departe. Încă dinainte de apariția acestei propuneri, Airbnb a îndemnat în mod constant la o abordare mai coordonată a aspectelor ce țin de închirierea de locuințe pe termen scurt și de turism în cadrul pieței unice europene. De altfel, COVID-19 ne-a demonstrat tuturor că o aliniere la nivelul UE este deosebit de importantă pentru supraviețuirea, adaptarea și dezvoltarea sustenabilă a acestui sector. Certitudinea noastră privind necesitatea unei mai bune coordonări și armonizări la nivelul UE (prin intermediul unui organism independent, al unei agenții pentru turism sau al unei alte entități) stă și la baza răspunsului pe care îl formulăm față de această propunere: obiectivul nostru suprem este să **ne asigurăm că textul final chiar va aduce norme armonizate și proporționale, în special pentru gazdele care închiriază locuințe pe termen scurt.** Pe baza experienței acumulate în statele membre ale UE și în întreaga lume, dorim să prezentăm câteva idei despre cum se pot simplifica și armoniza și mai mult procesele de schimb de date pentru platforme, statele membre și autoritățile competente. De asemenea, îndemnăm Comisia Europeană să-și asume un rol sporit în asigurarea unui proces de înregistrare echitabil și proporțional la nivel local.

În acest document, Airbnb stabilește următoarele direcții de îmbunătățire cu privire la propunere:

1. Crearea unui cadru de schimb de date armonizat care să funcționeze în practică, inclusiv crearea unui **punct de intrare digital unic la nivelul UE (nu la nivel național)** pentru a

¹ Pe baza unui sondaj Airbnb la care au participat peste 36.000 de gazde care au avut rezervări între 1 iunie 2021 și 31 decembrie 2021 și au fost intervievate între 17 februarie 2022 și 31 martie 2022. Marja de eroare: sub 2%. Mai multe detalii [aici](#).



optimiza procesul de schimb de date, în conformitate cu [planul nostru de acțiuni pentru gazdele din UE](#).

2. **Un rol mai clar al Comisiei Europene** în evaluarea și verificarea proporționalității normelor privind înregistrarea și alte aspecte privind închirierea pe termen scurt, stabilite de autoritățile competente, în calitatea sa de instituție ce prezidează grupul de coordonare a punctelor de intrare digitale unice.
3. **Aplicarea** Directivei privind serviciile în cazul **normelor disproporționate în materie de închirieri pe termen scurt care depășesc domeniul de aplicare al acestei** propuneri.

2. UN PAS IMPORTANT ÎNAINTE:

Sprrijinim abordarea generală a Comisiei, care:

- Identifică o serie de **principii generale pentru sistemele de înregistrare a locuințelor care se închiriază pe termen scurt, valabile în toate statele membre**, indiferent de activitățile de schimb de date (art. 4). De prea multe ori, pentru gazdele care închiriază locuințe pe termen scurt, în special pentru cele care nu desfășoară o activitate profesionistă, conformarea la regulile locale din acest domeniu este împovărătoare și complicată. În Berlin, de exemplu, toate gazdele sunt obligate să urmeze un proces laborios de înregistrare offline și de autorizare, chiar dacă oferă găzduire în reședința lor principală. Propunerea de reglementare clarifică modul în care ar trebui să arate un sistem echitabil și proporțional de înregistrare a gazdelor în toate statele membre ale UE, adaptat pieței unice.
- Condiționează accesul la datele privind închirierea de locuințe pe termen scurt de existența unor sisteme de înregistrare proporționale și a unor norme locale proporționale privind închirierea de locuințe pe termen scurt, care sunt conforme cu cadrele juridice ale UE (art. 12 alin. (2) lit. (b)); cu alte cuvinte, **autoritățile trebuie să aibă posibilitatea de a accesa datele în scopul aplicării normelor numai atunci când acele norme pe care intenționează să le aplice respectă legislația națională și europeană**.
- Sprrijinim obligația ca statele membre să instituie și să mențină un **registru conținând numerele de înregistrare (art. 4 alin. (4))**, care va oferi o mai mare transparență și securitate juridică atât gazdelor, cât și platformelor și va face posibil procesul de verificare aleatorie automată care urmează să fie efectuat de platformă (art. 7 alin. (1) lit. (c)).

3. ALTE DIRECȚII DE ÎMBUNĂTĂȚIRE:

Airbnb mai consideră că, pentru ca acest nou cadru de raportare a datelor să funcționeze în practică, **propunerea poate face și mai multe** pentru simplificarea și armonizarea reală a proceselor de schimb de date pentru platforme, statele membre și autoritățile competente și pentru asigurarea unei proces de înregistrare echitabil și proporțional pentru gazdele care nu



desfășoară o activitate profesionistă. În cele ce urmează, identificăm câteva direcții în care pot fi aduse îmbunătățiri în continuare.

- **Crearea unui cadru de schimb de date care să funcționeze în practică:**

Airbnb recunoaște încercările Comisiei de a armoniza transmiterea de date de către platforme la nivelul UE, de exemplu, prin definirea în mod clar a informațiilor care trebuie transmise de platformele mai mari și a frecvenței cu care trebuie transmise (art 9 alin. (1)).

Cu toate acestea, arhitectura cadrului pentru schimbul de date rămâne una la nivel național. Existența a 27 de puncte de intrare digitale „unice” va spori șansele apariției de diferențe între modurile în care sunt configurate interfețele tehnice de către fiecare stat membru și va duce la întârzieri în alinierea statelor la norme, așa cum am constatat în cazul implementării sistemului API la nivel național în Franța. Experiența noastră în crearea unor astfel de produse ne permite să apreciem că fiecare diferență tehnică între sistemele naționale va necesita din partea platformei câte o soluție dedicată unui anumit produs, ceea ce va genera costuri semnificative de aliniere și noi versiuni de produs pentru platforme și pentru statele membre și autoritățile locale ale acestora.

Este esențial ca propunerea să își îndeplinească obiectivele de a clarifica, armoniza și simplifica procesele de schimb de date, evitând să provoace o fragmentare și mai mare. **De aceea, reiterăm îndemnul de creare la nivelul UE (și nu la nivelurile naționale) a unui punct de intrare digital unic pentru optimizarea și facilitarea schimbului de date.** O soluție tehnică unică va oferi claritate pentru platforme. În plus, statele membre vor avea de câștigat de pe urma existenței unei soluții simple și eficiente de gestionare și raportare a serviciilor de închiriere de locuințe pe termen scurt.

Este imperios necesar pentru Comisia Europeană să stabilească, într-un act de punere în aplicare (după cum se prevede la art. 10 alin. (5)), cel puțin modul în care trebuie constituite interfețele tehnice naționale, precum și să confirme rolul consultativ al platformelor în acest proces, pentru a se asigura că procesele tehnice sunt adecvate și că pot fi testate în ceea ce privește compatibilitatea cu instrumentele de schimb de date ale platformelor. În acest fel se vor asigura claritatea tehnică, precum și adecvarea cadrului de schimb de date la scopul său.

Referitor la cele de mai sus, se preconizează în prezent că toate părțile interesate vor atinge conformitatea cu prevederile propunerii în termen de 24 de luni de la intrarea în vigoare a acesteia (art. 19). Cu toate acestea, conformitatea platformelor va depinde de calendarele de conformitate ale altor părți interesate: de exemplu, de momentul și modul în care autoritățile competente vor introduce o procedură de înregistrare proporțională în conformitate cu această propunere și de modul și momentul în care statele membre își vor constitui propriile puncte de intrare digitale unice și interfețele tehnice aferente pentru primirea datelor. **Prin urmare, Airbnb îndeamnă la crearea unui calendar de conformitate secvențial. Platformele ar trebui să**



beneficieze de o perioadă de 12 luni pentru a atinge conformitatea (inclusiv testarea compatibilității cu interfețele naționale), care succedă unei perioade inițiale de 12 luni în care statele membre să atingă conformitatea. În acest fel se va asigura o mai mare claritate și eficiență pentru toate părțile interesate.

- **Un rol mai clar al Comisiei Europene** în evaluarea și verificarea compatibilității normelor privind înregistrarea și alte aspecte, stabilite de autoritățile competente:

Airbnb îndeamnă Comisia Europeană să aibă un rol de coordonare mai pronunțat în evaluarea și verificarea compatibilității normelor și a sistemelor locale de înregistrare cu cadrele juridice ale UE în contextul acestei propuneri (o lărgire a art. 11). Propunerea confirmă rolul statelor membre în evaluarea măsurii în care sistemele locale de înregistrare existente și cele noi sunt compatibile cu această propunere și cu mai ampla Directivă UE privind serviciile (art. 12 alin. (2) lit. (b)). Din păcate, faptul că această evaluare a fost lăsată exclusiv la latitudinea statelor membre a condus la unele discrepanțe în ceea ce privește experiențele gazdelor și la fragmentarea pieței unice. În opinia noastră, Comisia ar trebui să joace un rol mai important în apărarea principiilor pieței unice și să se asigure că normele locale sunt proporționale în contextul acestei propuneri, în special cu scopul de a sprijini gazdele care nu desfășoară o activitate profesionistă să acceseze piața serviciilor de închiriere de locuințe pe termen scurt.

- Aplicarea Directivei privind serviciile în cazul **normelor disproporționate în materie de închirieri pe termen scurt care depășesc domeniul de aplicare al acestei propuneri:**

Prezenta propunere nu acoperă cazurile unor reglementări locale disproporționate, care depășesc nivelul înregistrării și contextul raportării de date. De exemplu, propunerea nu se va aplica în Barcelona, unde închirierea de camere în reședințele principale este practic interzisă, spre dezavantajul gazdelor care nu desfășoară o activitate profesionistă. Nici în Berlin, unde gazdele care doresc să primească oaspeți în reședințele principale trebuie să treacă printr-un proces complicat de solicitare a unei autorizații care este acordată greu și cu multe restricții împovărătoare. Nici în Amsterdam, unde doar gazdele care oferă găzduire în reședințele principale pot primi autorizația necesară și, chiar și așa, nu pot găzdui mai mult de 30 de zile pe an. Nici în Bruxelles, unde gazdele trebuie să îndeplinească niște condiții dure și restrictive și să treacă printr-o procedură de solicitare de lungă durată ca să li se acorde un număr de înregistrare. Și aceasta, în ciuda inițierii de către Comisie a unei proceduri de constatare a neîndeplinirii obligațiilor împotriva Regatului Belgiei.

Deși Comisia sugerează, în materialul său cu întrebări și răspunsuri, că o mai mare transparență și un volum mai mare de date vor conduce la un proces decizional mai bine fundamentat și mai proporțional, este posibil ca și contrariul să se aplice: datele pot fi utilizate de autoritățile competente pentru a aplica norme disproporționate împotriva gazdelor care închiriază locuințe pe termen scurt.



Dincolo de domeniul de aplicare al acestei propuneri, Airbnb face apel la Comisie să acționeze mai rapid și mai eficient pentru a asigura respectarea Directivei privind serviciile și pentru a proteja piața unică, inclusiv prin atenționarea promptă a autorităților cu privire la legislația UE atunci când normele locale privind închirierea de locuințe pe termen scurt sunt în mod clar incompatibile cu cadrele legale ale UE și prin inițierea de proceduri de constatare a neîndeplinirii obligațiilor împotriva statelor membre unde se constată abateri. Airbnb face precizarea că nu numai platformele de închiriere de locuințe pe termen scurt au obligații de conformitate: statele membre și autoritățile locale au și ele obligații juridice în acest sens.

4. ALTE ASPECTE TEHNICE:

- **Principiile de minimizare a datelor ar trebui să stea la baza cerințelor privind colectarea datelor de la platforme.** Platformele ar trebui să raporteze numai datele pe care le colectează în cadrul activităților lor obișnuite. De exemplu, propunerea conține și obligația ca platformele să raporteze numărul de oaspeți care stau într-o unitate de cazare. Însă noi colectăm numai date privind numărul de oaspeți care au rezervat o unitate de cazare. În plus, aceste informații se schimbă frecvent (de exemplu, din cauza incidentelor survenite în timpul călătoriei sau a modificărilor de ultim moment) și, prin urmare, nu sunt un indicator fiabil al activității oaspeților din locuințele închiriate pe termen scurt. Airbnb face apel la responsabilii cu elaborarea politicilor să elimine aceste informații din art. 3 alin. (11) sau, cel puțin, să clarifice faptul că datele care trebuie furnizate sunt cele pe care platforma le deține în momentul efectuării rezervării.
- **Principii pentru înregistrare:** pe lângă principiile privind înregistrarea prezentate la art. 4, propunerea ar trebui să prevadă și că **procedurile de înregistrare a gazdelor trebuie să fie gratuite** pentru a se preveni apariția unor bariere în calea accesului pe piață al gazdelor, a se încuraja conformarea la norme și a se asigura proporționalitatea pentru toate gazdele, inclusiv pentru cele care nu desfășoară o activitate profesionistă sau pentru cele care găzduiesc ocazional.
- **Scutirea de la înregistrare a unor locuințe:** Airbnb cere o mai mare claritate în ceea ce privește modul în care trebuie tratate cazurile de locuințe scutite de la înregistrare din punctul de vedere al obligațiilor de raportare a datelor. Numeroase autorități naționale și locale scutesc anumite tipuri de unități (de exemplu, ambarcațiunile, camerele private, hotelurile, spațiile de cazare în locuințe rezidențiale netradiționale etc.), de contracte (de exemplu, cele declarate direct la autoritățile fiscale, ca în Portugalia) sau de locuințe închiriate pe termen mai lung (definite la nivel local sau național) de la înregistrare sau de la alte obligații de conformitate, ceea ce înseamnă că gazdele respective nu au nevoie de un număr de înregistrare pentru a-și desfășura activitatea de găzduire.

Propunerea ar trebui să recunoască aceste situații, permițându-le platformelor să le ofere gazdelor opțiunea de a declara că sunt scutite de la procedura de înregistrare aplicabilă în regiunea lor și impunându-le platformelor să comunice spre verificare autorităților



competente relevante, în mod aleatoriu, detaliile respectivelor gazde, utilizând aceeași procedură ca și în cazul numerelor de înregistrare, în temeiul art. 6.

- **Verificări aleatorii:** platforma Airbnb confirmă că este conștientă de rolul său în sprijinirea conformării gazdelor la norme. Recunoaștem că verificările aleatorii (art. 7 alin. (1) lit. (c)) pot veni în sprijinul autorităților competente, ducând la identificarea posibilelor cazuri de neconformitate. Cu toate acestea, este imperios necesar ca orice obligații în această privință, în special atunci când au un impact asupra serviciilor societății informaționale, așa cum sunt definite în Directiva 2000/31 privind comerțul electronic, să se alinieze la art. 31 din Actul legislativ privind serviciile digitale („Conformitatea din momentul conceperii”) și la orice clarificări ulterioare cu privire la interpretarea textului juridic respectiv, inclusiv trimiterea la natura automată și aleatorie/limitată a acestor verificări, pentru a se preveni ca platformei să-i fie impusă o obligație de monitorizare generală (după cum se prevede la considerentul 16). Acestea fiind spuse, în cazul în care platformele doresc să pună în aplicare verificări mai ample, acestea ar trebui să beneficieze de principiul „bunului samaritean”, așa cum se recunoaște în Actul legislativ privind serviciile digitale (art. 7).

Propunerea Comisiei marchează un prim pas important. Facem acum apel la Parlamentul European și la statele membre să se asigure că această propunere își îndeplinește obiectivele. Așteptăm cu interes să colaborăm cu toți factorii de decizie pe viitor.

Airbnb
decembrie 2022

ANEXĂ: mai multe informații despre comunitatea Airbnb din Europa

Pentru cetățenii de pe cuprinsul UE, activitatea de găzduire pe platforma Airbnb reprezintă o oportunitate economică semnificativă de a-și suplimenta veniturile existente și de a genera noi beneficii economice pentru comunitățile din Europa. Peste 40% dintre gazdele Airbnb din UE declară că oferă găzduire în locuințele lor pentru a face față creșterii costurilor de trai. O gazdă obișnuită din UE a câștigat puțin peste 3.000 EUR în 2021 din această activitate. Gazdele din UE au oferit găzduire prin platforma Airbnb la un număr mai mare de oaspeți decât gazdele din orice altă regiune a lumii și au câștigat împreună peste 43 de miliarde EUR închiriindu-și locuințele prin Airbnb. Marea majoritate a gazdelor din UE au un singur anunț (1 milion din 1,34 milioane de gazde în 2021), iar multe dintre locuințele lor sunt situate în afara marilor centre urbane, ceea ce face ca beneficiile turismului să ajungă și la familii și comunități din localități mai mici. În 2019, călătoriile prin Airbnb au sprijinit aproape 345.000 de locuri de



muncă în UE și au generat o contribuție la PIB de aproape 19 miliarde EUR prin intermediul sumelor cheltuite de oaspeți.

Airbnb dorește să facă parte din soluția la problemele cu care se confruntă comunitățile. Colaborăm deja cu responsabili cu elaborarea politicilor din întreaga UE la stabilirea și punerea în aplicare a unor norme echitabile și transparente privind închirierea pe termen scurt și la asigurarea unei activități de home sharing responsabile.

- Colaborăm cu autoritățile publice locale și naționale din întreaga UE pentru a **sprijini crearea de sisteme simple de înregistrare online a gazdelor** în orașe din Franța, Țările de Jos, Germania, Ungaria, Portugalia, Catalonia, Danemarca și Grecia. Suntem, de asemenea, în discuții incipiente cu autoritățile din Italia, Irlanda și Bruxelles cu privire la proceduri noi sau revizuite de înregistrare în jurisdicțiile lor.
- **Portalul orașelor**, platforma Airbnb construită special pentru ca administrațiile publice locale să aibă acces la datele de pe Airbnb, a fost pus și la dispoziția a 174 de administrații și autorități din Europa. Airbnb este singura platformă de închiriere de locuințe pe termen scurt care a construit un instrument dedicat administrațiilor publice din întreaga Europă.
- Prin **colaborările în domeniul taxelor turistice**, platforma Airbnb a colectat și remis la nivel mondial taxe turistice în valoare de peste 6 miliarde USD, **din care 511 milioane EUR doar în UE.**²
- Comunicăm deja **date privind câștigurile gazdelor** către autoritățile fiscale din întreaga Europă, inclusiv din Franța, Spania, Danemarca și Estonia. Sprijinim cu hotărâre Directiva DAC7 a UE, care va oferi un cadru armonizat în care platformele să raporteze câștigurile gazdelor începând cu anul viitor.
- Comunicăm către **Eurostat** date detaliate agregate la nivelul UE, în colaborare cu celelalte platforme de închiriere de locuințe pe termen scurt, încă din 2020³.
- Airbnb a sprijinit, de asemenea, comunitățile și autoritățile publice locale într-o serie de probleme legate de **încredere și siguranță**. Aici intră liniile de asistență ale cartierelor, create pentru soluționarea unor probleme legate de zgomot și alte neplăceri și pentru punerea în aplicare a politicii privind interdicția la nivel mondial a organizării de petreceri.
- Valorificând know-how-ul nostru în materie de tehnologie, contribuim la dispersarea turismului, inclusiv prin instrumente flexibile de călătorie care direcționează cererea de cazare din partea oaspeților acolo unde este nevoie de ea cel mai mult.

² Conform datelor disponibile la 31 august 2022

³ https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_20_194



Sperăm că abordarea stabilită de Comisie în propunerea sa va oferi o mai mare securitate juridică pentru platforme și, prin urmare, ne va ajuta să ne extindem colaborările existente cu autoritățile publice locale și naționale, asigurând, în același timp, alinierea tuturor activităților de schimb de date la legislația EU, în special la RGPD.

Pentru mai multe informații, consultă următoarele rapoarte (ordonate cronologic):

- [Cum sprijină Airbnb călătoriile sustenabile în Europa](#) (noiembrie 2022)
- [Airbnb salută propunerile de norme UE](#) (noiembrie 2022)
- [Opțiunea de căutare flexibilă de pe platforma Airbnb stimulează călătoriile sustenabile în Europa](#) (noiembrie 2022)
- [Europeanii apelează la activitatea de găzduire pe fondul creșterii costului vieții](#) (octombrie 2022)
- [Sondaj nou: gazdele din UE utilizează venitul obținut prin platforma Airbnb pentru a face față costurilor de trai tot mai mari](#) (mai 2022)
- [Analiză Oxford Economics: în 2019, comunitatea de oaspeți Airbnb a sprijinit 300.000 de locuri de muncă în 30 de comunități](#) (mai 2021)