

Az Airbnb szakpolitikai álláspontja

Az Airbnb aktívan együttműködik a politikai döntéshozókkal és a turisztikai szervezetekkel annak érdekében, hogy világszerte előmozdítsa a felelős és fenntartható turizmust, támogassa a helyi házigazdákat és fellendítse a magyar gazdaságot. Nagyra értékeljük a lehetőséget, hogy észrevételeket fűzhetünk ehhez a tervezethez, és kérjük, vegyék gyelembbe az alábbi megjegyzéseket.

Tekintettel a rövid távú szálláshely-szolgáltatásokra vonatkozó, nemrégiben elfogadott budapesti szabályozásokra, többek között a 2020. évi XCVI. törvényre, amely felhatalmazza az önkormányzatokat arra, hogy napi felső határokat vezessenek be, valamint a rövid távú szálláshely-szolgáltatásokkal kapcsolatos adatgyűjtésről és -megosztásról szóló új uniós rendeletre, mély aggodalommal tölt el bennünket az új budapesti szálláshely-nyilvántartásokra vonatkozó moratórium. Először is, a szabályozás széttagoltsága problematikus; a napi felső határok bevezetésére vonatkozó nemzeti szabályok párhuzamosan léteznének helyi szintű korlátozással, illetve a kormányoknak tartózkodniuk kellene a szabályozástól a rövidtávú szálláshely-szolgáltatásokról szóló uniós rendelet hatálybalépése előtt. Másodsor, gondosan mérlegelni kell a moratórium arányosságát, figyelembe véve a város különböző részein élő helyi közösségek szükségleteit is. A szabályozásnak konkrét közérdekű kérdésekkel kell foglalkoznia, valamint arányosnak és a céloknak megfelelőnek kell lennie. Végezetül elengedhetetlen a többszintű szabályozási megközelítés, amely mentességeket biztosít azon lakástulajdonosok számára, akik a növekvő megélhetési költségek fedezése érdekében a szállásadói jövedelemre támaszkodnak.

1. A rövid távú bérbeadás (STR) segít a mindennapi embereknek fedezni az emelkedő megélhetési költségeket.

Az Airbnb jelentős, pozitív hatással van a turizmus fejlődésére, és arra törekszik, hogy részt vegyen az Európa előtt álló gazdasági kihívások megoldásában azáltal, hogy otthonuk megosztására alkalmas platformot biztosít a házigazdák számára Magyarországon és más országokban. Ez lehetővé teszi számukra, hogy további jövedelmre tegyenek szert, különösen azokban az időkben, amikor az emelkedő megélhetési költségek megnövekedett anyagi terhet rónak rájuk. Felmérésünk szerint az európai

Airbnb-házigazdák több mint 40%-a állítja, hogy keresetük segít nekik fedezni az emelkedő megélhetési költségeket, és 46%-uk állítja, hogy az Airbnb segített nekik abban, hogy lakhatásukat finanszírozzák. Az Airbnb azáltal, hogy lehetővé teszi a családok számára, hogy megosszák otthonaikat és ezáltal jövedelemhez jussanak, hozzájárul a helyi közösségek fenntarthatóságához és segíti a gazdasági kihívások kezelését.

Meggyőződésünk, hogy a technológia kulcsszerepet játszhat a fenntartható és felelős turizmus előmozdításában, jó partnerek kívánunk lenni a helyi közösségek számára, és támogatjuk az egyszerű és hatékony szabályokat.

2. Az új uniós keret új eszközöket és nagyobb átláthatóságot biztosít.

Az uniós intézmények tavaly év végén új szabályokat fogadtak el a rövid távú bérbeadás¹ szabályozására (továbbiakban: EU STR). Üdvöztük ezt az új rendeletet, amely vízvonalzó pillanat az Airbnb és a tágabb ökoszisztéma számára, lehetőséget kínálva arra, hogy tovább bővítsük együttműködésünket a városokkal és a kormányokkal, javítsuk az átláthatóságot és védjük a lakhatást, valamint támogassuk a vendégfogadó családokat.

Az Airbnb elkötelezett amellett, hogy partneri viszonyt alakítson ki a kormányokkal a rövid távú szálláshely-szolgáltatásokról szóló uniós rendelet sikerének biztosítása érdekében. Hiszünk a technikai interoperabilitás fontosságában, támogatjuk a platformok, a házigazdák és a hatóságok számára a hatékony összekapcsolódást és információcserét elősegítő rendszer létrejöttét. Támogatjuk az Európai Bizottság munkacsoportjának az adatcserére vonatkozó közös technikai szabványok kidolgozására irányuló munkáját, és nagyra értékeljük az EU Tanácsának magyar elnöksége által az új szabályok hatékony végrehajtásának támogatása érdekében tett erőfeszítéseket.

Az új kereteknek köszönhetően a **tagállamok és a helyi hatóságok számára előnyös lesz a nagyobb átláthatóság** és a fennhatóságuk alatt álló lakáskiadási trendekbe történő betekintésen keresztül könnyebbé válhat a tényeken alapuló szakpolitikai döntéshozatal. A rendelet továbbá kiegyensúlyozott megközelítést vezet be a megfelelésre és a végrehajtásra vonatkozóan, a platformok, a szállásadók, valamint a helyi és nemzeti hatóságok megosztott felelősségével.

A platformnak és a tagállamoknak két évük van arra, hogy felkészüljenek a rendelet 2026. májusi hatálybalépésére, és biztosítsák, hogy az új szabályokat mindenki sikeresnek tekintse. Ez idő alatt határozottan szorgalmazzuk, hogy a kormányok **körültekintően járjanak el, és tartózkodjanak a rövid távú bérbeadásra vonatkozó új szabályozás bevezetésétől, kivéve azokat, amelyek célja a rövid távú bérbeadásról szóló uniós rendelet végrehajtása.** Az uniós rendelet célja, hogy harmonizálja és észszerűsítse a rövid távú bérbeadásra vonatkozó szabályokat a tagállamokban, biztosítva a szakpolitikai döntéshozatal kiegyensúlyozott és tényeken alapuló megközelítését. A rövid távú bérbeadásra vonatkozó uniós keret végrehajtásának és alapos értékelésének lehetővé tételével a kormányok átfogó és megalapozott megközelítést biztosíthatnak a rövid távú bérbeadási ágazat szabályozásához. Ez a megközelítés segít elkerülni a szükségtelen szabályozási terheket, és biztosítja, hogy az új intézkedések arányosak és indokoltak legyenek, illetve ne sértsék az uniós jogi kereteket.

3. A rövid távú bérbeadás korlátozásai nem hatékonyak a lakáshiány ellen.

Világszerte láttuk, hogy a **rövid távú szálláshely-szolgáltatásokra vonatkozó aránytalan szabályok károsak a helyi gazdaságra és családokra nézve, ugyanakkor nem növelik a**

¹ Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2024/1028 rendelete (2024. április 11.) a rövid távú szálláshely-kiadási szolgáltatásokkal kapcsolatos adatgyűjtésről és -megosztásról, valamint az (EU) 2018/1724 rendelet módosításáról

rendelkezésre álló lakásállományt, és nem fejtik ki a kívánt hatást a lakhatás megfizethetőségére.

Az ilyen szabályok egyik példája Skócia, ahol a korlátozó engedélyezési rendszer nem gyakorolt észrevehető pozitív hatást a lakhatásra; a bérleti díjak közel egy évtizede a legmagasabb éves rátát érték el. Ugyanakkor a hatályban lévő aránytalan szabályok miatt nőttek a szállodai szobaárak, a skóciai turizmus volumene várhatóan csökkenni fog, és családok veszítették el rugalmas jövedelemforrásukat.²

Hasonló megállapításokat tettek New Yorkban is. A rövid távú bérbeadásra vonatkozó korlátozások végrehajtása óta a szállodai szobaárak minden eddiginél magasabbá váltak, illetve néhány rövid távú bérbeadási tevékenység is a szürkegazdaságba helyeződött át, ugyanakkor az elemzés nem tárt fel jelentős csökkenést a bérleti díjakban, vagy a bérleti leltár bővítésében négy hónappal azután, hogy New York City szigorú rövid távú bérleti szabályai hatályba léptek.³ Ezek olyan fontos tanulságok, amelyeket a kormányoknak figyelembe kell venniük a lakáshiány kezelésének megfelelő módjait keresve.

4. A szabályozásnak arányosnak kell lennie, és csak azokra a környékekre kell vonatkoznia, ahol szükség van rá.

A rövid távú bérbeadásra vonatkozó rövid távú szálláshely-kiadási szolgáltatás tisztességes és arányos szabályozási keretének megkülönböztetéstől mentesnek, indokoltnak, szükségesnek és a kitűzött közérdekű célok elérésére alkalmasnak kell lennie. Ez az álláspont összhangban van az Európai Bizottság iránymutatásaival, a rövid távú szálláshely-szolgáltatásokra vonatkozó uniós joggal és a szolgáltatási irányelv (a továbbiakban: SD) rendelkezéseivel.⁴ A szolgáltatásnyújtás szabadságát – amely az EU egységes piacának alapvető szabadságai közé tartozik – közvetlenül érintő korlátozások csak akkor vezethetők be, ha azok szükségesek és indokoltak. Ezeket a szabadságokat az uniós jogalkotási rendszer, többek között az Európai Unió működéséről szóló szerződés (a továbbiakban: EUMSZ) és a szolgáltatási irányelv garantálja, és azok tükröződnek a tagállamok alkotmányai által a polgároknak biztosított jogokban, beleértve a magyar alkotmány értelmében vett magántulajdonhoz való jogot is.

²Hat hónap múlva: Frissítés Skócia rövid távú bérbeadási szabályainak hatásáról, <https://news.airbnb.com/en-uk/six-months-on-an-update-on-the-impact-of-scotlands-short-term-let-rules>

³Négy hónappal később: Tájékoztató New York rövid távú bérleti szabályairól, <https://news.airbnb.com/four-months-later-an-update-on-new-york-citys-short-term-rental-rules>

⁴Az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelve (2006. december 12.) a belső piaci szolgáltatásokról; Az EUB C-724/18. és C-727/18. sz., Cali Apartments SCI egyesített ügyekben hozott ítéletének 45. pontja megerősítette, hogy a szolgáltatási irányelv alkalmazandó a rövid távú szálláshely-szolgáltatásokra.

A törvénytervezettel összefüggésben azonban nem nyújtottak be olyan objektív adatokat, mélyreható hatásvizsgálatokat, tanulmányokat vagy egyéb dokumentumokat, amelyek indokolnák a javasolt intézkedések megfelelőségét, szükségességét és arányosságát. Az SD 16. cikke (1) bekezdésének c) pontja és az EUB ítélkezési gyakorlata megköveteli ezt az igazolást, hangsúlyozva, hogy a korlátozásoknak adatvezéreltnek kell lenniük, és a szóban forgó kérdések által kifejezetten érintett területekre kell korlátozódnuk.

A teljes városokra vagy régiókra vonatkozó általános moratóriumok, mint például a Budapest egészére javasolt moratórium, nem felelnek meg a különböző városrészek sajátos igényeinek és körülményeinek. A korlátozások általánosak és önkényesek, és nem felelnek meg a helyi közösségek valós igényeinek, valamint indokolatlanul aláássák a helyi családok azon jogát, hogy hozzáférjenek valamennyi turisztikai lehetőséghez. Ehelyett a szabályozásoknak aktuális és helyi adatokon kell alapulniuk, **és csak olyan területeken kell korlátozásokat alkalmazniuk, ahol egyértelmű bizonyítékok vannak a közérdeket érintő kérdésekre.** Ez a célzott megközelítés segít elkerülni a rövid távú szálláshely-kiadási bevételekre támaszkodó szállásadókra vonatkozó szükségtelen korlátozásokat, miközben hatékonyan kezeli a rövid távú szálláshely-kiadási tevékenységek által leginkább érintett területeken felmerülő aggályokat.

Ezen túlmenően nincs szükség új budapesti szabályozás elfogadására, mivel a 2020. évi XCVI. törvénnyel módosított, a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény értelmében a helyi önkormányzatok már jogosultak a rövid távú bérbeadási tevékenység szabályozására napi korlát bevezetésével. Azáltal, hogy a települések a javasolt nyilvántartásba vételi moratórium mellett továbbra is bevezethetik a rövid távú bérbeadásra vonatkozó napi felső határokat, nagy a kockázata annak, hogy veszélybe kerül a moratórium szabályozási célja, nevezetesen a status quo védelme kizárólag az új nyilvántartásba vételek korlátozása révén, ami teljesen széttagolt és aránytalan szabályozási keretet eredményez.

5. A lakásmegosztás nem érinti a lakáskínálatot, és ki kell zárni az új regisztrációk kiadására vonatkozó moratóriumból.

Alapvető fontosságú, hogy a lakhatás védelmére vonatkozó szabályok arányosak és szükségesek legyenek, reflektálva az érintett emberek életkörülményeire. Ehhez többszintű megközelítésre van szükség, amely tükrözi a rövid távú szállást kínáló szállásadók sokféleségét.

A lakásmegosztás, amely magában foglalja a szobák vagy az elsődleges lakóhely egy részének bérbeadását, létfontosságú szerepet játszik a rövidtávú bérleti ökoszisztémában. Lehetővé teszi a lakástulajdonosok számára, hogy további jövedelmet generáljanak megélhetési költségeik fedezéséhez és lakásuk fenntartásához. Tekintettel arra, hogy a lakásmegosztás nincs hatással a lakáskínálatra, mivel a lakos az ingatlanban él, a lakásmegosztás korlátozása nem támogatná a rendelkezésre álló lakásállomány növelésére irányuló célkitűzést. Ezért, figyelembe véve a lakásmegosztás által a szállásadók számára biztosított jelentős előnyöket, javaslatunk az, hogy a lakásmegosztás mentesüljön a regisztrációs moratórium alól.



A mindennapi emberek számára lehetővé kell tenni, hogy élvezhessék a befogadás előnyeit, mivel sokan támaszkodnak azon jövedelemre, amely segíthet nekik megbirkózni az emelkedő árakkal és finanszírozni tudják alapvető költségeiket, például saját lakhatásukat. **Nem indokolt, hogy a rövid távú bérbeadásra vonatkozó korlátozások olyan terekre vonatkozzanak, amelyek nem befolyásolják a helyi lakáspiacot, például a kiadó szobákra, vagy a saját elsődleges lakóhelyekre.** Javasoljuk a moratórium alóli mentességek felvételét, amelyek lehetővé teszik a budapesti családok számára, hogy új STR engedélyeket szerezzenek az egyágyas szobákra vagy az elsődleges lakóhelyre.

6. Az Európai Bizottság értesítési kötelezettsége

Az (EU) 2015/1535 irányelv 5. cikke szerint az új rendeletekre az Európai Bizottság értesítési kötelezettsége vonatkozik. A szolgáltatási irányelv 15. cikkének (7) bekezdésével összhangban az európai szolgáltatási irányelv értelmében is fennáll az értesítési kötelezettség. Ezért nyomatékosan kérjük, hogy a törvényt ennek megfelelően továbbítsák az Európai Bizottságnak.

Következtetések

Arra kérjük a magyar kormányt, hogy **körültekintően járjon el a rövid távú szálláshely-szolgáltatásokra vonatkozó új korlátozások bevezetésével kapcsolatban.** Az ilyen intézkedések nem jelentenek hatékony megoldást a lakhatási problémák kezelésére, és azokat a rövid távú szálláshely-szolgáltatásról szóló, küszöbön álló uniós rendelet fényében felül kell vizsgálni. Alapvető fontosságú, hogy a rendeletek arányosak legyenek, ami azt jelenti, hogy csak **szükség esetén, valamint aktuális és helyi adatok alapján** alkalmazhatók. Emellett a **lakásukban lakó, de azt másokkal megosztó tulajdonosokat mentesíteni kell a korlátozások alól**, mivel azok nincsenek hatással a lakhatási helyzetre. Úgy véljük, hogy a fenntartható és tisztességes szabályozáshoz elengedhetetlen a kiegyensúlyozott megközelítés, amely védi a közérdeket, miközben lehetővé teszi a mindennapi emberek számára, hogy élvezzék a befogadás előnyeit.

Airbnb,

Október 2024

Airbnb Germany GmbH
Alexanderstraße 7
10178 Berlin
Germany