

Polona OBRČ
Boštjan KERBLER

Vpliv platforme Airbnb na dolgoročni najem stanovanj

Platforma Airbnb je postala stalnica razvoja svetovnih mest, saj vpliva na družbene, kulturne, demografske in predvsem bivanjske značilnosti mesta. V podjetju izhajajo iz koncepta ekonomije delitve, bistvo katere je izmenjava storitev oziroma dobrin med posamezniki, ki postavljajo pravila delovanja, ne da bi ustvarjali dobiček, obenem pa skupaj ustvarjajo več prihodkov. Podjetje vztraja, da ne konkurira neposredno drugim namestitvenim dejavnostim v mestih in da gre le za širjenje turističnega trga. Kljub tem navedbam v članku izhajamo iz predpostavke, da platforma Airbnb vpliva in preoblikuje stanovanjski trg mest, v katerih se pojavi. V raziskavi smo se osredinili na Ljubljano, ki ima v zadnjih letih rekordno število prihodov in nočitev tujih gostov, obenem pa se zmanjšuje tudi število stanovanj, ki se oddajajo v dolgoročni tržni najem. Rezultati so nedvomno potrdili, da oddajanje v kratkoročni najem prek platforme Airbnb vpliva na ponudbo dolgoročnega najema v Ljubljani in da gre pri oddajanju v

kratkoročni najem za isti sklad lastniških stanovanj, ki so jih lastniki pred tem oddajali v dolgoročni najem, kar pomeni, da se sklad stanovanj za dolgoročni najem zmanjšuje, cene najemnin pa se zaradi tega zvišujejo. Pokazalo se je tudi, da je pri oddajanju stanovanj prek platforme Airbnb prisoten izjemno visok delež sive ekonomije. Na podlagi analize primerov izbranih evropskih mest se je izkazalo, da ima platforma Airbnb poleg opisanih pomanjkljivosti tudi pozitivne učinke na razvoj mest. Zato je treba ta globalni pojav sprejeti in se mu z določenimi ukrepi, ki jih v sklepu članka predlagamo za Ljubljano, ustrezno prilagoditi.

Ključne besede: kratkoročni najem stanovanj, sobodajalstvo, ekonomija delitve, turizem, Ljubljana

1 Uvod

Slovenski turizem je leta 2018 že peto leto zapored dosegel rekordne številke. Glede na leto 2017 so se prihodi tujih turistov povečali za 11 odstotkov, s čimer se je Slovenija uvrstila krepko nad evropsko in svetovno povprečje (6 odstotkov) in že leta 2018 dosegla cilje rasti, ki jih do leta 2021 narekuje Strategija trajnostne rasti slovenskega turizma 2017–2021. Delež nočitev turistov se je v istem obdobju povečal še bolj, in sicer za 15 odstotkov (Špik, 2019). Med vsemi slovenskimi mesti po prihodih in prenočitvah tujih turistov prednjači Ljubljana. Podatki Statističnega urada Republike Slovenije (2019a) kažejo, da je od leta 2010, ko je v Ljubljano prišlo dobrih 400.000 tujih turistov, številka vsako leto naraščala in leta 2018 dosegla število 965.111 prihodov tujih turistov, kar je 2,4-kratno povečanje. Število nočitev se je povečalo še bolj, in sicer za 2,6-krat, z dobrih 790.000 na dobra 2 milijona. Tuji turisti, ki želijo prenočiti v Ljubljani, imajo na voljo več možnosti. Izberejo lahko hotele ali podobne namestitvene zmogljivosti, lahko pa se odločijo za nastanitev pri zasebnikih.

Zasebniki, lastniki stanovanjskih enot, ki so jih namenili za oddajanje, imajo dve možnosti glede oddajanja svoje stanovanjske enote. Lahko jo oddajajo v dolgoročni najem ali v kratkoročni najem turistom. V Ljubljani je evidentiranih 38 odstotkov vseh najemov stanovanj v Sloveniji (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2018) oziroma 27,8 odstotka vseh stanovanj, ki se v Sloveniji oddajajo v tržni najem (glej Statistični urad Republike Slovenije, 2019b). Ljubljana je zato daleč največji najemni trg stanovanj v državi. Podatki statističnega urada tudi kažejo, da je bilo leta 2018 v Ljubljani 103.939 naseljenih stanovanjskih enot, od tega je bilo 10.630 stanovanj najetih. Za tržni najem je bilo oddanih 3.564 stanovanj. Vendar pa podatki obenem kažejo, da se število stanovanj, ki se v Ljubljani oddajajo v tržni najem, zmanjšuje. Druga možnost, ki jo imajo lastniki stanovanj, je, kot omenjeno, oddajanje turistom, t. i. oddajanje v kratkoročni najem. V Ljubljani v zadnjem času oddaja v kratkoročni najem poteka predvsem prek platforme Airbnb.

Airbnb je globalno podjetje v zasebni lasti, ki ima sedež v San Franciscu in deluje kot spletna tržnica storitev, dostopnih prek spletnih strani in mobilnih aplikacij. Člani lahko uporabljajo ali ponujajo storitve ter dajejo in prejema informacije, predvsem turistične narave. Družba nima v lasti nobenih nepremičnin. Je posrednik, ki prejema provizijo od vsake rezervacije. Kot navaja Domen Peperko (2017), je njihov poslovni model razmeroma preprost. Ponudniki in najemniki morajo biti registrirani na spletni strani Airbnb, in sicer tako, da si ustvarijo »Airbnb račun« (ang. *Airbnb account*). Ponudniki objavijo prostore, ki jih želijo oddati, in določijo ceno, najemniki lahko vidijo, kaj je na voljo in po kakšni ceni. Ponudniki in najemniki lahko prek platforme tudi komunicirajo. Platforma onemogoča neposredna dogovarjanja ponudnikov in najemnikov, saj bi se tako posli lahko sklepali mimo podjetja Airbnb, zaradi česar bi bilo to ob dobiček. Poslovni model Airbnb vključuje tudi medsebojno ocenjevanje ponudnikov in najemnikov, ki je vidno vsem bodočim strankam. S tem se zagotavlja večja varnost in kakovost storitev.

Število uporabnikov platforme Airbnb močno narašča. Leta 2011 je imela več kot milijon uporabnikov, leta 2016 je je bilo teh že več kot 60 milijonov. Po navedbah Petre Stušek (2016) je bilo leta 2015 v Ljubljani zabeleženih 40.000 prihodov turistov, povprečna doba bivanja je bila 2,8 noči. Primerjava s celotno Slovenijo kaže, da je bila v Ljubljani slaba polovica, tj. 44,6 odstotka vseh gostiteljev. Avtorica je z raziskovanjem in analiziranjem baze Airbnb za Ljubljano prišla do podatka in dejanskih naslovov ponudnikov Airbnb v Ljubljani, ki naj bi jih bilo leta 2016 1.290.

V študiji^[1], rezultate katere predstavljamo v tem članku, nas je zanimalo, ali oddajanje v kratkoročni najem prek platforme Airbnb vpliva na ponudbo dolgoročnega najema v Ljubljani. Izhajali smo iz predpostavke, da gre pri oddajanju v kratkoročni najem za isti sklad lastniških stanovanj, ki se oddajajo v dolgoročni ali kratkoročni najem (prek platforme Airbnb), kar pomeni, da se sklad stanovanj za dolgoročni najem zmanjšuje na račun kratkoročnega. Prav tako smo izhajali iz predpostavke, da je na področju oddajanja v kratkoročni najem prek platforme Airbnb prisoten problem sivega trga. Raziskovali smo tudi, kateri so bistveni razlogi za odločitev lastnikov stanovanj za oddajo v dolgoročni in kateri za oddajo v kratkoročni najem. Tema torej ni obravnavana z ekonomskega vidika, ampak se v članku osredinjamo na vpliv, ki ga ima oddajanje stanovanj v kratkoročni najem prek platforme Airbnb na ves stanovanjski najemni trg.

2 Platforma Airbnb

Kot navaja Saša Zupan Korže (2018), spada Airbnb med platforme, ki povezujejo posameznike. Angleški izraz za take

poslovne modele je »peer-to-peer« (P2P) (glej Heo, 2018), v strokovni in akademski literaturi pa se v zadnjih letih pojavljajo izrazi, kot so delitvena ekonomija (ang. *sharing economy*), sodelovalna in spletna ekonomija. Gre za podjetja, ki so svoje poslovanje ustanovila za povezovanje ponudnikov in povpraševalcev različnih storitev. Kot ugotavlja Rok Kralj (2011), nam je medsebojna delitev v praksi že znana. Podobno delujejo knjižnice, ceste, parki, igrišča, zelenice, ki si jih že dolgo delimo. Torej lahko to načelo delitve razširimo tudi na druga družbena in ekonomska področja. Avtor je prepričan, da ima lahko delitev dobrin več oblik:

- neko dobrino, ki je v lasti skupnosti, uporablja več ljudi (avto, kolo);
- posamezniki dobrine, ki jih imajo v lasti, začasno dajo v uporabo drugim (stanovanje, zemljo);
- dobrine so splošno dostopne (spletne knjige);
- dobrine in storitve se na različne načine izmenjujejo med uporabniki, ne da bi bila pri tem pomembna njihova vrednost (oblačila, knjige);
- oblikujejo se lahko posebni »skladi dobrin«, v katerih so te na voljo tistim, ki jih potrebujejo;
- sodelovanje pri skupnih odločitvah in projektih v dobro celotne skupnosti je tudi oblika medsebojne delitve.

Če povzamemo, naj bi bilo bistvo ekonomije delitve izmenjava storitev oziroma dobrin med posamezniki, ki postavljajo pravila delovanja, ne da bi pri tem nameravali ustvarjati dobiček. To naj bi bila tudi značilnost platforme Airbnb, zato spada med ekonomije delitve. Kot ugotavlja Barbara Di Prete (2018), gre za popolnoma nov način bivanja, ki v osnovi spreminja namen rabe zasebnih prostorov, saj tovrstna gostoljubnost, ki smo je lahko deležni pri takem najemu, močno presega tradicionalno ponudbo. Avtorica meni, da je Airbnb kompromis med udobjem, ki ga potrebuje turist, in vključenostjo med domačine.

2.1 Predstavitev podjetja Airbnb

Po Petri Stušek (2016) je podjetje Airbnb nastalo oktobra leta 2007 v San Franciscu, ko sta se sestanovaleca, ki si nista mogla več privoščiti plačila najemnine, odločila, da bosta oddajala dodatno ležišče oziroma napihljivo blazino (od tod ime *air*) v svoji dnevni sobi z vključenim zajtrkom (od tod ime *bed & breakfast – bnb*). Avgusta 2008 se jima je pridružil še tretji soustanovitelj podjetja in skupaj so ustvarili spletno stran s ponudbo kratkoročnih najemov. Prve stranke so njihove storitve koristile, če so bile druge zmogljivosti zaradi različnih dogodkov zasedene. Za pomoč pri financiranju spletne strani so ustanovitelji lansirali na trg posebno izdajo žit za zajtrk in s pomočjo odlične marketinške spretnosti ustvarili več kot 30.000 dolarjev, ki so jih porabili za začetek poslovanja. Podjetje je opazil tudi računalniški programer Paul Graham, ki je ustanovitelje povabil na ugodno zimsko usposabljanje za program, ki

ga je razvil v zameno za majhen delež v podjetju. Ustanovitelji so se v San Francisco vrnili z dobičkonosnim poslovnim modelom, ki so ga predstavili vlagateljem na zahodni obali ZDA. Do marca 2009 je bilo na spletišču 10.000 uporabnikov in 2.500 oglasov. Ime podjetja so skrajšali na Airbnb.com, iz spletne vsebine pa je bilo razvidno, da se je ponudba z zračnih postelj in skupnih prostorov razširila na različne nepremičnine, vključno s hišami in apartmaji, zasebnimi sobami, gradovi, čolni, dvorci, hišicami na drevsah, iglji, zasebnimi otoki in drugimi mogočimi nastanitvami. Čez leto dni je družba zaposlovala 15 ljudi. Februarja 2011 je Airbnb objavil svojo milijonto rezervirano noč, januarja 2012 pa že svojo 5milijonto rezervirano noč. Junija 2012 je objavil 10-milijonto rezervirano noč, kar je podvojilo poslovanje od januarja do junija 2012. 75 odstotkov teh rezervacij je bilo s trgov zunaj ZDA. Maja 2011 je Airbnb dodal funkcijo, imenovano »socialne povezave«, ki uporabnikom omogoča, da vidijo, ali imajo skupne prijatelje z gostitelji ali gosti prek Facebooka. Zaradi rasti mednarodnih končnih uporabnikov je Airbnb poleg obstoječih pisarn v San Franciscu, Londonu, Hamburgu in Berlinu v začetku leta 2012 odprl te tudi v Parizu, Milanu, Barceloni, Københavnu, Moskvi in São Paulu. Septembra 2013 je družba objavila, da bo ustanovila svoj evropski sedež v Dublinu, novembra 2012 pa je odprla pisarno v Sydneyju v Avstraliji in napovedala, da bo začela izvajati storitve na Tajskem in v Indoneziji. Do oktobra 2013 je nudila storitve 9 milijonom gostom in decembra 2013 je poročala, da je imela to leto več kot 6 milijonov novih gostov, istega leta pa je bilo dodanih skoraj 250.000 nepremičnin. Airbnb je bil aktiven tudi na drugih gospodarskih področjih. Postal je uradni sponzor dresov avstralske moške nacionalne košarke na svetovnem prvenstvu v košarki, sponzoriral je ekipo Manor F1, sodeloval je s podjetjem Tesla Motors, da bi zagotovil polnilnike v določenih gostiteljskih hišah in njegov logotip se je vse pogosteje pojavljal. Prihodki družbe Airbnb so se od leta 2015 do leta 2016 povečali za več kot 80 odstotkov. Februarja 2018 je družba naznanila, da razmišljajo o uvedbi letalske družbe. Objavili so tudi Airbnb Plus, zbirko domov, ki so bili preverjeni glede kakovosti storitev, udobja in oblikovanja, in Beyond by Airbnb, ki ponuja luksuzne počitniške nastanitve.

2.2 Vpliv platforme Airbnb na značilnosti in razvoj mest

Po Leigh Gallagher (2016) zgodba o nenadnem vzponu podjetja Airbnb presega poslovni uspeh, saj vpliva na družbene, kulturne, demografske in bivanjske značilnosti mesta, v katerem se pojavi. Nuria L. Llop (2017) navaja pozitivne lastnosti turističnega razvoja mesta (Barcelone), poudari pa tudi negativne. Po njegovem mnenju so učinki kratkoročnega oddajanja prek Airbnb veliki, saj preoblikujejo stanovanjski trg ter močno vplivajo na počutje in varnost lokalnih prebivalcev. Kot ugotavlja Nicole Gurran in Peter Phibbs (2017), so gospodarski

učinki platforme Airbnb sporni. Po njunih navedbah Airbnb sicer vztraja, da gre za širjenje turističnega trga, ki ne konkurira neposredno drugim namestitvenim dejavnostim, in da lahko skupaj ustvarijo več prihodkov za državo. Avtorja navajata, da neodvisne študije kažejo nasprotno. Negativni vplivi kratkoročnega oddajanja turistom se najizraziteje kažejo na področju dolgoročnega najema, in sicer v višini mesečne najemnine. Ta se na območjih, kjer je velika pogostnost oddajanja prek Airbnb (zlasti v mestih, še posebej v njihovih središčih in bližini teh), vztrajno dviguje oziroma nepremičnine sploh ni več mogoče dolgoročno najeti po »razumni« ceni. Kot navaja Petra Stušek (2016), se zaradi oddajanja v kratkoročni najem tudi za domače (lokalno) prebivalstvo ponudba najema za daljše obdobje drastično manjša, Kellen Zale (2017) pa dodaja, da Airbnb povzroča tudi breme za javno infrastrukturo. Še dodaten negativen vpliv je povezan s počitniškim vedenjem turistov, kar na dolgi rok zmanjšuje kakovost bivanja stalnim prebivalcem, k se pogosto pritožujejo zaradi povečanega hrupa, saj so gostje (turisti) večinoma počitniško razpoloženi (Stušek, 2016; Gurran in Phibbs, 2017).

Kljub negativnim vplivom platforme Airbnb pa Brianna J. Santolli (2017) ugotavlja, da je ta postala stalnica v novem gospodarskem okviru in da bodo z razvojem tehnologije ljudje našli vedno nove načine za uporabo njenih storitev. Roberta Kaplan in Michael Nadler (2017) v študiji primera v mestu New York zato razlagata, da je kljub pomanjkljivostim, ki jih prinaša Airbnb, učinkovitejše sodelovanje mestnih oblasti s platformo Airbnb kot nasprotovanje njenemu obstoju, ker so, želeli ali ne, eni glavnih akterjev ekonomije delitve. Tudi Kellen Zale (2017) ugotavlja, da ekonomija delitve, kot jo omogoča platforma Airbnb, brez dvoma ponuja veliko možnosti za trajnostni razvoj in gospodarsko rast mest. Po mnenju Apallonie C. Wilhelm (2018) ekonomija delitve pomembno vpliva na trg nepremičnin. Po njenih navedbah imajo mesta različne potrebe, ki jih je treba uravnotežiti z ustrežno ureditvijo. Govorimo o potrebah lastnikov nepremičnin in njihovih gostov ter o potrebah mesta. Po mnenju avtorice prepoved kratkoročnega oddajanja ne bi prinesla zelenega učinka. Prepričana je, da bi bilo treba z ustreznimi predpisi uravnesiti pravice lastnikov, stalnega prebivalstva in mesta. Kot navaja Kellen Zale (2017), bi bilo treba zakonodajo prilagoditi novonastalim razmeram v gospodarskem in družbenem smislu. Eden ključnih dejavnikov za delovanje sistema je možnost učinkovitega nadzora in izvrševanje posledic nespoštovanja predpisov.

2.3 Zakonodaja, povezana z oddajanjem nepremičnin prek platforme Airbnb v izbranih evropskih mestih

Airbnb ima na spletni strani (glej Airbnb, 2019) pod pogoji uporabe (ang. *terms of services*) napisano, da so gostitelji sami

odgovorni za prepoznavanje, razumevanje in upoštevanje vseh zakonov, pravil in predpisov, ki se nanašajo na njihovo objavo in gostiteljske storitve, s čimer daje vtis, da je lokalna zakonodaja za to podjetje zelo pomembna. Med svojimi pogoji uporabe opozarja, da v nekaterih mestih veljajo zakoni, ki omejujejo oddajanje turistom. Navaja, da se morajo gostitelji v številnih mestih za opravljanje določenih storitev, npr. priprava hrane, streženje alkohola, vodenje izletov in podobno, registrirati oziroma pridobiti dovoljenje za opravljanje dejavnosti. Med pogoji uporabe je poudarjeno, da so gostitelji sami odgovorni za poznavanje lokalne zakonodaje in pogojev za opravljanje dejavnosti. Navedeno je tudi, da so lahko nekatere storitve popolnoma prepovedane in da so za njihovo izvajanje predpisane kazni. V pogojih uporabe je zapisano, da Airbnb kot družba sicer lahko nudi nekatere informacije, vendar svetuje, naj se uporabniki dobro pozanimajo o lokalni, torej svoji zakonodaji. V nadaljevanju članka so predstavljeni primeri treh evropskih mest (Berlin, Barcelona in Dunaj) glede prilagajanja zakonodaje v zvezi s platformo Airbnb.

2.3.1 Berlin

Kot navajajo Nina Zeilhofer idr. (2017), so v Berlinu leta 2014 sprejeli zakon o prepovedi uporabe stanovanj v druge namene (nem. *Zweckentfremdungsverbot Gesetz*), ki mu Berlinčani pravijo kar »zakon proti Airbnb«. Zakon je izhajal iz načela, da so stanovanja namenjena predvsem prebivanju, in po dveh letnem pripravljalnem obdobju je začel veljati 1. maja 2016. Po njem lastniki brez pridobitve posebnega dovoljenja mestne oblasti niso smeli oddajati več kot polovico zasebnega stanovanja. Globa za kršitev je bila izjemno visoka in je znašala do 100.000 evrov. Glavni razlog za sprejetje tega zakona je bilo višanje najemnin za dolgoročni najem. Te naj bi se povišale za okoli 56 odstotkov. Airbnb je oblastem Berlina poslal prošnjo, da bi bila njihova platforma izvzeta iz zakona. Oblasti so prošnjo zavrnilo, Airbnb pa je zavrnil njihovo prošnjo, naj jim omogoči dostop do oglaševalcev. Ko je ta zakon začel veljati, naj bi število ponudb v Berlinu padlo za 40 odstotkov, kmalu pa naj bi se vse vrnilo v utečene tire, saj je bilo izvajanje nadzora in ugotavljanje, ali je neko oddajanje zakonito ali ne, vse prej kot preprosto. Postopki so bili zapleteni in v letu 2017 so mestne oblasti oglobile le peščico ponudnikov. Berlinčani, lastniki stanovanj, ki so svoje nepremičnine želeli oddajati turistom, z obstoječim stanjem niso bili zadovoljni, saj jim mestne oblasti niso podeljevale dovoljenj za oddajanje. Sproženih je bilo več sodnih postopkov. Upravno sodišče je septembra 2017 presodilo v korist prebivalca Berlina, ki mu mestne oblasti niso izdale dovoljenja za občasno oddajanje celega stanovanja. Sodišče je odločilo, da se mu odobri oddajanje stanovanja do 182 dni na leto. Kot piše Tun (2019), je mestna skupščina marca 2018 navedeni zakon razveljavila. Po novem lahko lastniki, ki bivajo

v stanovanju, ki ga oddajajo, to počno brez časovnih omejitev, druge nepremičnine pa lahko oddajajo maksimalno 90 dni v letu. Kot navaja Luisa Beck (2018), se je podjetje Airbnb na to novost odzvalo pozitivno, zmagovalno, zapisali so, da želijo nadaljevati dobro sodelovanje z berlinskimi oblastmi in meščanom omogočiti preprost postopek pridobivanja dovoljenj za oddajanje stanovanj.

2.3.2 Barcelona

Prvi odzivi prebivalstva proti portalu Airbnb so se v obliki uličnih protestov pojavili v Barceloni, zato je ta postala prvo mesto, v katerem je podjetje Airbnb doseglo sporazum z lokalnimi mestnimi oblastmi. Tudi v nekaterih drugih mestih so zaradi ponudbe nepremičnin prek platforme Airbnb sprejeli nove zakone in pravila. Kot so zapisali Cristina Vazquez idr. (2019), je bila v Barceloni ukinitve nezakonitega oddajanja stanovanj turistom ena glavnih bitk mestnega župana. Trdil je namreč, da oddajanje v turistične namene viša najemnino dolgoročnega najema in s tem onemogoča kakovostno bivanje meščanov. Po opravljeni analizi so leta 2014 v Barceloni imeli 9.600 zakonsko registriranih apartmajev, ki so bili namenjeni za oddajanje v kratkoročni najem turistom. Istega leta so mestne oblasti prenehale izdajati nova dovoljenja za oddajanje v kratkoročni najem. Poročajo, da so do tega ukrepa obstajala stalna trenja med lokalnimi prebivalci in turisti. Leta 2016 je takratni župan mesta predstavil akcijski načrt zoper neregistrirano oddajanje nepremičnin turistom. Imenovali so delovno skupino, ki je delovala neposredno na terenu, pregledovali so posamezne ulice in ustvarili spletno stran, na kateri so meščani lahko prijavili nezakonito oddajanje. Prav tako so s programsko opremo, ki je bila razvita posebej za to, sledili objavam oglasov za oddajo nepremičnin na platformi Airbnb. Leta 2017 je župan povedal, da se trenutno oddaja le še 5 odstotkov neregistriranih stanovanj, da so v treh letih prepovedali oddajanje 4.900 enot in izrekli 6.500 denarnih kazni, nekatere so bile celo višje od 30.000 evrov. Kot navaja Tun (2019), je Barcelona leta 2018 nadaljevala svoje ukrepe glede nezakonitega oddajanja. Mestne oblasti so od platforme Airbnb zahtevale, da odstrani 2.577 oglaševalcev, saj po njihovih podatkih niso imeli dovoljenja za oddajanje. 1. junija 2018 sta mesto Barcelona in Airbnb dosegla sporazum, na podlagi katerega so lahko mestne oblasti dostopale do podatkov o oglaševalcih iz baze Airbnb. Na podlagi identifikacijskih števil lahko spremljajo, ali ima neki oglaševalec dovoljenje za oddajanje. Do danes so s seznama oglaševalcev izločili približno 1.500 tistih, ki niso imeli dovoljenja za opravljanje dejavnosti. Mestne oblasti so določile, da se od oddajanja v kratkoročni najem plača najvišja stopnja davka na nepremičnine.

2.3.3 Dunaj

Kot pišejo Nina Zeilhofer idr. (2017), v Avstriji prek platforme Airbnb oddaja stanovanja vse več ponudnikov in večina jih je na Dunaju. Za ureditev tega področja so dunajske mestne oblasti leta 2016 pripravile ukrepe o poročanju, obdavčitvi in kaznih (City of Vienna, 2016). Ti naj bi delovali tako, da bi s čim manj ovirami omogočali delovanje ekonomije delitve. Ker obstaja visoko tveganje za sivo ekonomijo, so mestne oblasti tej problematiki posvetile veliko pozornosti. Prepričane so, da je treba ustvariti ekonomijo pravičnosti, v kateri za vse udeležence veljajo enaka pravila. Davčno zakonodajo morajo spoštovati vsi, mesto Dunaj pa mora imeti v rokah mehanizme za preverjanje, zato so ustanovili delovno skupino, v kateri sodelujejo gospodarska zbornica, hotelska zbornica in predstavniki štirih oddelkov mestne uprave (za finance in davke, gospodarstvo, delo in statistiko, stanovanjske zadeve, poslovanje in trgovino ter vodstvo mestne uprave). Delovna skupina je prišla do ugotovitve, da zasebni ponudniki, torej fizične osebe, ki ponujajo nastanitve za turiste oziroma oddajajo v kratkoročni najem, ne poznajo dovolj dobro pravnih pravil in predpisov, ki jih je treba upoštevati. To še posebej velja za tiste, ki oglašujejo prek spletnih platform, kot je Airbnb. Zato so si kot prvi zastavili cilj, da je ponudnike nastanitev treba seznaniti z vsemi potrebnimi informacijami. Leta 2016 so aktivirali spletno stran z nujnimi informacijami, zakonodajo in podobnim. Hkrati so sodelovali s platformo Airbnb, ki je na svoji spletni strani objavila osnovna navodila za upoštevanje predpisov, ki veljajo na Dunaju. V skladu z načelom, da veljajo enaka pravila za vse, so avgusta 2017 spremenili dunajski zakon o pospeševanju turizma (nem. *Wiener Tourismusförderungsgesetz*), ki naj bi zagotavljal pošteno konkurenco med vsemi udeleženci na trgu. Zakon med drugim uvaja nove obveznosti poročanja podatkov mestnim oblastem in turističnemu združenju. Poročati so dolžni oglaševalci in platforme, na katerih oglašujejo oglaševalci, mesto pa izvaja večji nadzor nad tem. Kazni za neregistrirane ponudnike so se z 420 evrov povišale na do 2.100 evrov.

2.4 Zakonodaja, povezana z oddajanjem nepremičnin prek platforme Airbnb v Sloveniji

Finančna uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju: FURS; 2019) na svoji spletni strani najemodajalce seznanja, da če oglašujejo stanovanje na spletnih portalih (kot je Airbnb) in v drugih medijih ter ga oddajajo v turistični najem, so dohodki, ki jih dosežejo pri tem, obdavčeni z davkom od dohodka iz dejavnosti. To se namreč šteje kot opravljanje dejavnosti, kar pomeni, da je treba davčnemu organu obračun akontacije dohodnine in dohodnine od dohodka iz dejavnosti za preteklo leto prek elektronskega sistema eDavki predložiti najpozneje

do 31. marca tekočega leta. Globa za nezakonito oddajanje nepremičnin v turistični najem znaša od 400 do 30.000 evrov.

Posameznik lahko oddaja in oglašuje oddajanje prostih zmogljivosti v turistične namene le, če ima to dejavnost ustrezno registrirano. Šteje se, da fizična oseba, ki oddaja nepremičnine v turistični najem, opravlja delo na črno, če ni vpisana ali nima priglašene dela, kakor to določa Zakon o preprečevanju dela in zaposlovanja na črno. Ker zakon prepoveduje delo na črno, ni mogoče dopustiti oglaševanja dela na črno posameznika, zato je tako oglaševanje nedovoljeno in sankcionirano, kar pomeni, da ponujanje nepremičnin v najem za turistične namene s strani posameznika – fizične osebe, ki nima ustrezno vpisane ali priglašene dejavnosti oddajanja nepremičnin v najem – prek oglasov oziroma različnih portalov ni dovoljeno.

Fizična oseba, ki želi turistom oddati v najem sobo, del stanovanja ali celotno stanovanje za kratko časovno obdobje, lahko to dejavnost opravlja na dva načina, in sicer kot:

- registrirani sobodajalec – fizična oseba, če opravlja dejavnost le občasno (skupno ne več kot pet mesecev v koledarskem letu, tj. 150 dni), gostom nudi do 15 ležišč in je vpisana v Poslovni register Slovenije;
- samostojni podjetnik – vpisan v Poslovni register Slovenije –, za katerega časovna omejitev oddajanja ni predpisana.

Glede na merila za določanje prioritetenih inšpekcijskih nadzorov za leto 2019 ima FURS (2019) zaradi svojih pristojnosti veliko vlogo v boju zoper sivo ekonomijo. Izvajajo nadzorne dejavnosti na področju neregistriranih subjektov – delo in zaposlovanje na črno. V merilih navajajo, da bo nadzor nad delom in zaposlovanjem na črno usmerjen na področja in dejavnosti, ki so na podlagi informacij iz okolja in izkušenj nadzorov iz preteklosti opredeljene kot tvegane. Med te dejavnosti spada tudi oddajanje sob v turistični najem (sobodajalci).

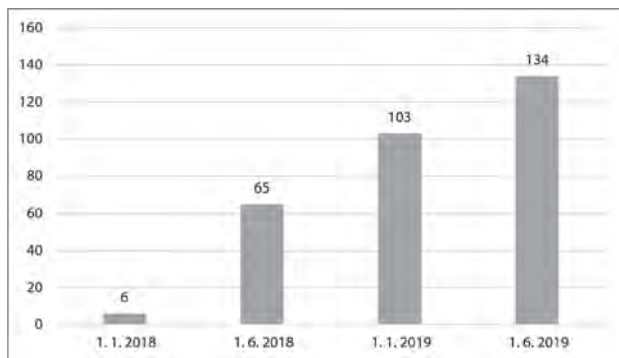
3 Metode dela

Da bi odgovorili na zastavljeno raziskovalno vprašanje, smo v študiji uporabili več različnih metod. Podatke o tem, koliko je sobodajalcev, ki v Ljubljani oddajajo sobe v turistični (kratkoročni) najem prek platforme Airbnb, smo pridobili s pomočjo baze spletne strani Airdna, ki analizira podatke o gostiteljih, ki oddajajo v kratkoročni najem. Kot je navedeno na tej spletni strani, dnevno spremljajo več kot 10 milijonov oglasov na 80.000 trgih po vsem svetu. Spletna stran Airdna je večinoma plačljiva, saj so po njihovih navedbah njihove analize ključnega pomena za goste, gostitelje in potencialne investitorje novogradenj. Podatki, ki so bili na voljo brez plačila, so popolnoma zadoščali za našo študijo. Podatkov, ali so sobodajalci registri-

Preglednica 1: Število aktivnih gostiteljev v bazi Airdna v Ljubljani

Datum	september 2017	november 2017	december 2017	marec 2018	junij 2019
Število aktivnih gostiteljev	1.815	1.643	1.311	1.227	1.614

Vir: Airdna (2019)



Slika 1: Število registriranih sobodajalcev, vpisanih pod kategorijo oddaje sobe oziroma počitniškega stanovanja, brez oznake kategorije bivanja, v letih 2018 in 2019 (vir: Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve, 2019).

rani, baza Airdna ne navaja, zato smo jih pridobili iz Registra namestitvenih obratov, ki ga je 1. decembra 2017 vzpostavila Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (v nadaljevanju: AJPES). V Register namestitvenih obratov izvajalci nastanitvene dejavnosti kot zavezanci vpisujejo nastanitvene obrate. Po Zakonu o gostinstvu (Ur. l. RS, št. 93/07) so nastanitveni obrati gostinski obrati, ki gostom nudijo nastanitev (hoteli, moteli, penzioni, prenočišča, gostišča, hotelska in apartmajska naselja, planinski in drugi domovi ter kampi), prostori za goste pri sobodajalcih, kmetije (nosilci dopolnilne dejavnosti na kmetiji), ki gostom nudijo nastanitev, in marine. Zanimalo nas je, koliko je v Ljubljani registriranih sobodajalcev po letih in koliko registriranih nastanitvenih obratov je vpisanih pod kategorijo oddaje sobe oziroma počitniškega stanovanja brez oznake kategorije bivanja. Podatki so javno dostopni na spletni strani AJPES. Predvidevali smo, da so to registrirane enote, ki se oddajajo v kratkoročni najem in niso turistične kmetije ali gostišča, moteli ipd. Registrirane sobodajalce, ki oddajajo v kratkoročni najem, smo anketirali. Najprej smo jih vprašali, ali sploh oddajajo prek platforme Airbnb, da smo se prepričali, ali smo izbrali pravo ciljno skupino. Vprašali smo jih tudi, ali so pred pojavom platforme Airbnb že kdaj oddajali v dolgoročni najem. Prav tako smo anketirali lastnike stanovanj, ki oddajajo v dolgoročni najem. Vprašali smo jih, ali so že kdaj oddajali prek portala Airbnb. Anketiranje registriranih sobodajalcev smo izvajali s spletnim vprašalnikom od 30. junija do 30. julija 2019. Elektronske naslovov registriranih sobodajalcev, ki smo jim poslali spletni vprašalnik, smo pridobili iz baze Registra namestitvenih obratov. Anketiranje lastnikov, ki oddajajo v dolgoročni najem, smo izvajali telefon-

sko in tudi s spletnim vprašalnikom od 30. junija do 30. julija 2019. Ker baza uradnih najemodajalcev ni javno dostopna, smo do telefonskih števil lastnikov, ki oddajajo dolgoročno, dostopali prek slovenskih spletnih portalov, na katerih kot zasebni ponudniki ponujajo v najem svojo nepremičnino. Po želji smo jim po predhodnem telefonskem pogovoru po elektronski pošti poslali tudi spletni naslov vprašalnika. Pridobili smo tudi podatke o prekrških glede nedovoljenega oglaševanja prek platforme Airbnb, in sicer na podlagi pisne prošnje, ki smo jo poslali FURS. Podatke so nam poslali 30. maja 2019.

4 Rezultati

4.1 Oddajanje stanovanj prek platforme Airbnb

Petra Stušek (2018) je ugotovila, da je bilo 16. septembra 2016 v bazi Airbnb 1.290 vpisov, ki so ponujali 1.643 sob s skupno 3.026 ležišči. Avtorica navaja, da večina ponudnikov storitev prek portala Airbnb ni bila registrirana, in sicer kar 88 odstotkov teh. Podatki, ki smo jih pridobili na podlagi števila aktivnih gostiteljev v bazi Airdna v Ljubljani, so podobni. Junija 2019 je bilo v bazi Airbnb v Ljubljani aktivnih 1.614 gostiteljev (glej preglednico 1).

Vendar pa registriranih sobodajalcev v Ljubljani istega meseca ni bilo toliko, kolikor je aktivnih gostiteljev v bazi Airbnb. Iz Registra namestitvenih obratov izhaja, da je bilo junija 2019 134 registriranih sobodajalcev (Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve, 2019). Upravičeno lahko sklepamo, da je neregistriranih ponudnikov, ki oddajajo prek portala Airbnb, skoraj 92 odstotkov. S tem se je potrdila ena naših predpostavk, da je na področju oddajanja v kratkoročni najem prek portala Airbnb prisoten velik problem sivega trga.

Kljub temu pa lahko opazimo, da se število registriranih sobodajalcev v Ljubljani vendarle zelo hitro povečuje (slika 1). Trend naraščanja števila teh lahko povežemo s tem, da FURS aktivno preverja nedovoljeno oglaševanje – eden takih primerov je opisan v poglavju 4.2.

4.2 Prekrški glede nedovoljenega oglaševanja prek portala Airbnb

Po podatkih, ki nam jih je FURS poslal 30. maja 2019, je bilo od 1. januarja 2017 do 21. novembra 2018 izdanih 270 odločb

o prekršku zaradi 531 prekrškov, in sicer:

- 256 zaradi kršitev dela na črno;
- 255 zaradi kršitev nedovoljenega oglaševanja;
- 21 zaradi kršitev nepredložitve podatkov;
- 26 zaradi kršitev neprijave fizične osebe, ki opravlja dejavnost, v davčni register;
- 15 zaradi nepredložitve oziroma napačne predložitve obračuna.

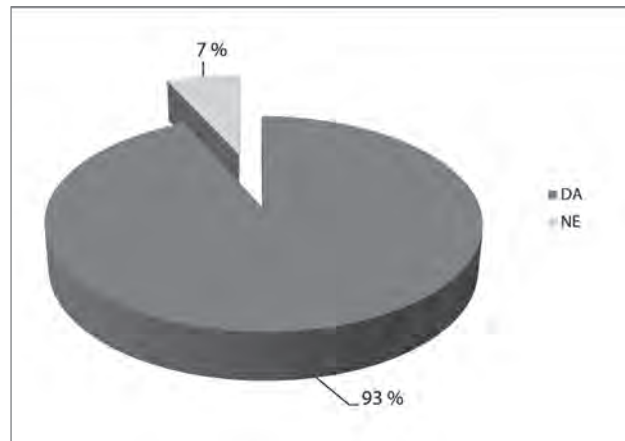
FURS je glede na te podatke v omenjenem obdobju izdal tudi 13 plačilnih nalogov zaradi prekrškov, in sicer:

- 11 zaradi kršitev nepredložitve podatkov;
- dva zaradi kršitev neprijave fizične osebe, ki opravlja dejavnost, v davčni register.

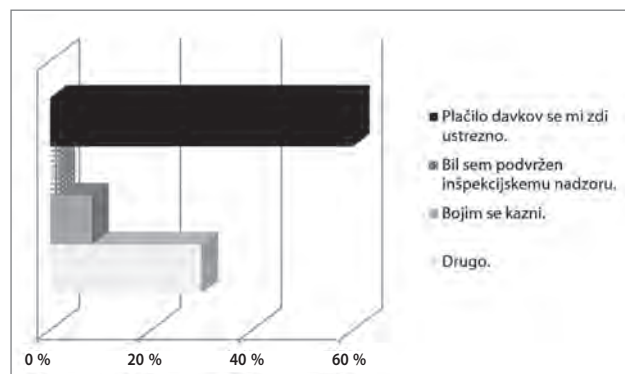
Z izdanimi odločbami je bilo skupno izrečeno 309.100 evrov glob in 57 opominov. Izdanih je bilo 13 plačilnih nalogov, s katerimi je bilo izrečeno za 6.550 evrov glob. Zoper izdane odločbe o prekrških je bilo vloženo 16 zahtev za sodno varstvo. V enem primeru je bilo v času naše raziskave (junij–avgust 2019) odločeno s sodbo v korist FURS. Gre za primer sodbe št. ZSV 427/2018, ki je bila izdana 9. januarja 2019. V tem primeru je prekrškovni organ FURS storilki izdal odločbo o prekršku, s katero jo je spoznal za odgovorno storitve prekrška, da je prek spletnega portala Airbnb oglaševala stanovanje in ga oddajala v najem turistom, za kar je od podjetja Airbnb prejela plačilo v skupnem znesku 956,75 evra. V določenem obdobju je storilka opravljala dejavnost sobodajalstva, čeprav se pri AJ-PES ni vpisala v Poslovni register Slovenije. Izrečena ji je bila globa 1.000 evrov. Storilka je zoper to odločbo vložila zahtevo za sodno varstvo, v katerem se je sklicevala, da ni vedela, da se tudi nekajdnevna oddaja stanovanja prek portala Airbnb šteje za oddajo v turistični najem, zaradi česar je bila tudi v zmoti glede svoje obveznosti vpisa v Poslovni register Slovenije pri AJ-PES. Storilka se je sklicevala tudi na svoje šibko socialno stanje, kar je bil razlog za oddajo stanovanja. Sodišče je pritrnilo v korist FURS in odločilo, da storilka ni ravnala s potrebno pazljivostjo, zato je odgovorna za navedeni prekršek, ki ga je storila iz nezavedne malomarnosti. Sodišče je sicer navedlo, da verjame storilki, da se je za občasno oddajanje stanovanja odločila zaradi finančne stiske, vendar to še ne pomeni, da je bil prekršek storjen v olajševalnih okoliščinah. Sodnica je ugotovila, da je storilka storila prekršek s pridobitnim namenom, ki je oškodoval tudi državni proračun.

4.3 Anketiranje lastnikov stanovanj

Od 134 registriranih sobodajalcev, ki smo jih anketirali, se jih je na našo anketo odzvalo 60, kar je 44,7 odstotka. Od 150 lastnikov stanovanj, ki oddajajo v dolgoročni najem in smo jih poklicali, jih je bilo pripravljenih odgovorjati na spletno anketo ali vprašanja, postavljena po telefonu, 68, kar je 45,3



Slika 2: Oddaja registriranih sobodajalcev prek platforme Airbnb



Slika 3: Razlogi za registracijo dejavnosti registriranih sobodajalcev

odstotka. Oba odstotka sodelujočih anketirancev sta visoka, kar lahko pripišemo aktualni tematiki in povečanju oddajanja prek portala Airbnb. Prav tako lahko visok odstotek sodelujočih optimistično pripišemo tudi njihovi, da se uredi stanje na tem področju.

Najprej smo se prepričali, ali smo izbrali pravo ciljno skupino, torej da registrirani sobodajalci oddajajo v kratkoročni najem prek platforme Airbnb. Na naše vprašanje je pritrnilno odgovorilo 93 odstotkov vprašanih (slika 2).

Sobodajalce smo tudi vprašali, zakaj so se odločili svojo dejavnost registrirati, glede na to, da spadajo le med 8,3 % tistih, ki so to storili. Največ, 60 odstotkov, jih je odgovorilo, da se jim zdi ustrezno, da je oddaja stanovanja registrirana in da se za to plača davek (slika 3). Tudi tisti, ki so se odločili za odgovor »drugo«, takih je bilo 30 odstotkov, so razmišljali podobno. Sporočilo vseh, ki so izbrali ta odgovor, je bilo, da je to zakonita pot za opravljanje dela, da je to zakonito, kar ni zakonito, se ne sme in ni pravilno. Njihovi odgovori so zelo spodbudni, tako bi morali razmišljati vsi, ki svoja stanovanja oddajajo v najem.

Ker smo izhajali iz predpostavke, da gre pri oddajanju v kratkoročni najem za isti sklad lastniških stanovanj, ki se oddajajo v

dolgoročni najem ali kratkoročni najem (prek portala Airbnb), smo registrirane sobodajalce vprašali, ali so pred pojavom platforme Airbnb že kdaj oddajali v dolgoročni najem. Rezultati so pokazali, da sta več kot dve tretjini (67 odstotkov) registriranih sobodajalcev pred odločitvijo za oddajo v kratkoročni najem svoja stanovanja oddajali v dolgoročni najem (slika 4).

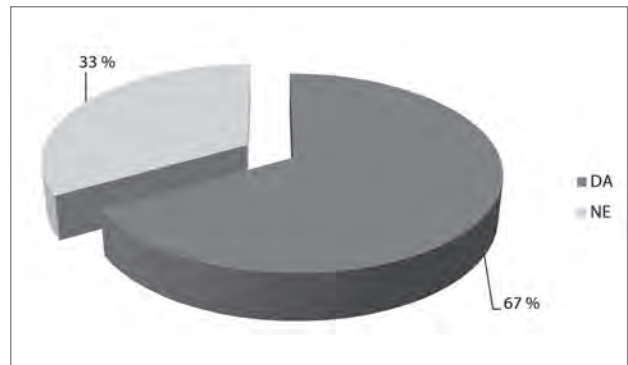
Registrirane sobodajalce smo tudi vprašali, zakaj so se odločili, da svoje stanovanje oddajajo v kratkoročni najem. Ob poznavanju najemnega trga smo predvidevali, da sobodajalci oddajajo v kratkoročni najem zaradi višjega zaslужka, kar se je tudi potrdilo, saj sta tako odgovorili kar dve tretjini (65 odstotkov) vprašanih (slika 5). Pri oddajanju v kratkoročni najem 25 odstotkom vprašanih največ pomeni to, da lahko s svojo nepremičnino razpolagajo takoj, ko je ne oddajajo novemu najemniku. Odgovor »drugo« je izbralo 10 odstotkov anketiranih, ki se jim nobeden od naštetih odgovorov ni zdel primeren in so zapisali svojega. Trije so navedli, da jim je komunikacija s turisti všeč, nekdo je zapisal, da je imel stanovanje pri oddaji v dolgoročni najem bolj uničeno, trije, da nepremičnino oddajajo občasno, občasno pa v njej živijo.

Lastnike stanovanj, ki svoje nepremičnine oddajajo v kratkoročni najem, smo tudi vprašali, pod katerimi pogoji bi svojo nepremičnino oddajali v dolgoročni najem. Da je 50 odstotkov registriranih sobodajalcev navedlo, da bi oddajali v dolgoročni najem, če bi bil zaslужek izenačen, je pričakovano. Kar 33 odstotkov pa jih na prvo mesto postavlja pogoj v obliki podpore države glede rednega plačila najemnine in izselitve najemnika po preteku najemne pogodbe, še 10 odstotkov pa bi zelo motivirala ustrezna davčna spodbuda za zakonito oddajo v dolgoročni najem (slika 6).

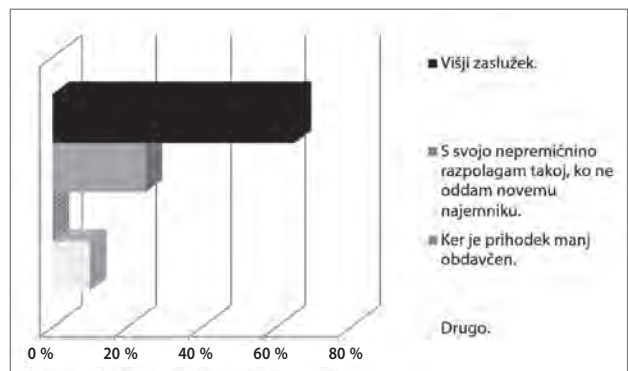
Lastnikom, ki oddajajo v dolgoročni najem, smo postavili vprašanje, ali so svoje stanovanje že kdaj oddajali prek platforme Airbnb. Rezultati so pokazali, da tri četrtine teh (75 odstotkov) niso še nikoli oddajale v kratkoročni najem (slika 7). Med vsemi vprašanimi (tudi tistimi, ki so že oddajali v kratkoročni najem) jih je 47 odstotkov pojasnilo, da so najemniki, ki niso turisti, skrbnejši do stanovanja, 43 odstotkov pa jih je navedlo, da je možnost izbire najemnika eden od bistvenih razlogov za oddajanje v dolgoročni najem. Polovica vprašanih je tudi zatrdila, da svoje nepremičnine pod nobenim pogojem ne bi oddajala v kratkoročni najem.

5 Razprava

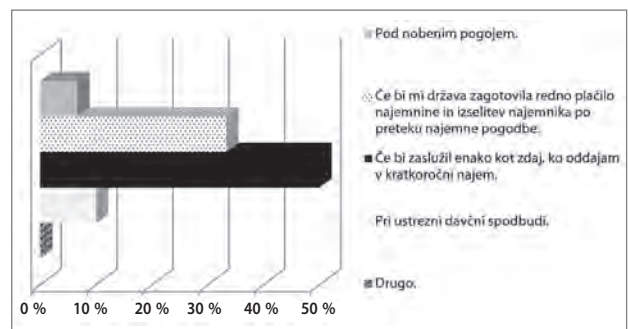
Raziskava je brez dvoma potrdila, da oddajanje v kratkoročni najem prek platforme Airbnb vpliva na ponudbo dolgoročnega najema v Ljubljani. Pri oddajanju v kratkoročni najem gre za isti sklad lastniških stanovanj, ki so jih lastniki pred tem oddajali v dolgoročni najem, kar pomeni, da se sklad stanovanj za



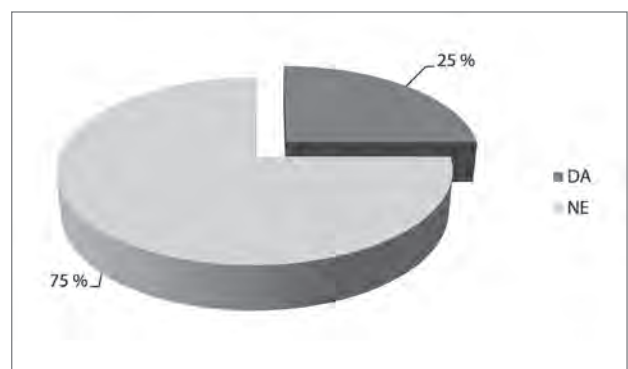
Slika 4: Oddaja stanovanj registriranih sobodajalcev v dolgoročni najem pred pojavom platforme Airbnb



Slika 5: Razlogi registriranih sobodajalcev za oddajo v kratkoročni najem



Slika 6: Pogoji, pod katerimi bi registrirani sobodajalci stanovanja oddajali v dolgoročni najem.



Slika 7: Oddajanje stanovanj prek platforme Airbnb v preteklosti med lastniki, ki oddajajo dolgoročno.

dolgoročni najem zmanjšuje. To potrjuje ugotovitve Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS; 2018), da je od leta 2015 prisoten trend upadanja števila najemov, sklenjenih za najmanj šest mesecev ali nedoločen čas, ta pa naj bi bil posledica preusmerjanja najemodajalcev v donosnejše kratkoročno oddajanje stanovanj turistom prek spletnih posrednikov, kot je Airbnb. To pomeni, da ta platforma ob obstoječi zakonodaji zmanjšuje ponudbo stanovanj, ki bi se lahko oddajala v dolgoročni najem, kar vodi do povečanja cen najemnin. Navedeno potrjujejo podatki GURS (2018), ki kažejo, da je leta 2016 povprečna cena najemnega stanovanja v Ljubljani znašala 6,7 evra/m², leta 2017 pa se je povečala na 6,9 evra/m², kar potrjuje spoznanja drugih avtorjev (glej na primer Gurrin in Phibbs, 2017), da se negativni vplivi kratkoročnega oddajanja turistom najizraziteje kažejo na področju dolgoročnega najema, in sicer v višini mesečne najemnine. Ta se na območjih, kjer je velika pogostnost oddajanja prek portala Airbnb, vztrajno dvigujejo in lahko celo presežejo kritično mejo, nad katero dolgoročno najemanje stanovanj za večino najemnikov ni več sprejemljivo, ali pa stanovanj dolgoročno sploh ni več mogoče najeti.

Kot smo predvideli, je najpogostejši razlog za odločitev lastnikov stanovanj za oddajo v kratkoročni najem višji zaslužek. Če bi se torej (z ukrepi države) zagotovil enak (končni) zaslužek za dolgoročno in kratkoročno oddajanje stanovanj v najem, bi se za oddajanje turistom odločilo manj najemodajalcev in bi svoja stanovanja (ponovno) začeli oddajati dolgoročno. Z uresničitvijo predlaganega ukrepa bi lahko (hipotetično) kar dve tretjini stanovanj, ki jih lastniki oddajajo prek platforme Airbnb, prešli v sklad za dolgoročni najem, prav gotovo pa bi se za to odločila vsaj polovica lastnikov, ki oddajajo stanovanja prek platforme Airbnb, saj so navedli, da bi oddajali v dolgoročni najem, če bi bil zaslužek izenačen. Še dodatna tretjina vseh stanovanj, oddanih kratkoročno, bi prešla v isti sklad, če bi država dala jamstvo glede rednega plačila najemnine in izselitve najemnika po preteku najemne pogodbe. Kar 33 odstotkov sobodajalcev namreč za oddajo v dolgoročni najem kot najpomembnejši navaja ta pogoj. Za sobodajalce je tudi pomembno, da lahko s svojo nepremičnino razpolagajo takoj, ko je ne oddajo novemu najemniku, zato bi lahko država z ukrepi zagotovila, da bi lahko najemodajalci po preteku najemne pogodbe prosto razpolagali z nepremičnino. Kot je pokazala raziskava, bi lahko bila dodatna spodbuda tudi davčna olajšava za zakonito oddajo v dolgoročni najem.

Nezakonito oddajanje stanovanj, na katero so opozorili sobodajalci, pa ni le težava dolgoročnega oddajanja stanovanj v najem, ampak (in predvsem) tudi kratkoročnega. Rezultati raziskave so namreč potrdili našo hipotezo, da je na področju oddajanja stanovanj v kratkoročni najem prek platforme Airbnb prisoten izjemno visok odstotek sive ekonomije. Kljub poo-

strenemu nadzoru, ki ga FURS opravlja od leta 2017, in pozivu turistim, ki so nezakonito oddajali ali še oddajajo svoje stanovanje turistom, naj se registrirajo za opravljanje te dejavnosti in prijavijo prihodke iz tega (glej FURS, 2019), učinki teh dejavnosti niso zadostni. Tako kot v predstavljenem berlinskem primeru je namreč nadzorovanje zelo težavno. Za ureditev tega problema je zato treba sprejeti še druge (morda učinkovitejše) ukrepe. Najpreprostejša rešitev se za oddajanje prek platforme Airbnb zdi dejavnost po vzoru Barcelone, kjer so imenovali delovno skupino, v kateri so bili neposredno dejavni na terenu. Prav tako so ustvarili spletno stran, na kateri so meščani lahko prijavili nezakonito oddajanje. Za to so razvili tudi programsko opremo, s katero so sledili objavam oglasov prek platforme Airbnb. Ko so ugotovili, katere so nepremičnine, ki jih ponujajo nezakonito, so od platforme Airbnb zahtevali, da jih odstranijo iz oglaševanja. Ukrep je bil sicer učinkovit, vendar bi bilo v Ljubljani ustrežnejše najprej poskusiti skleniti sporazum s platformo Airbnb, pri čemer se je treba zavedati, da predlagana rešitev ni v interesu platforme in pomeni za njene upravljavce le nujen kompromis. Toda prav primer Barcelone je pokazal, da je vredno poskusiti. Leta 2018 so namreč v tem mestu dosegli sporazum s platformo Airbnb, na podlagi katerega lahko mestne oblasti prek identifikacijskih številok dostopajo do oglaševalcev, s čimer ugotovijo, ali je identifikacijska številka registrirana (Tun, 2019). Tako so razvili učinkovit sistem nadzora in izvrševanja posledic nespoštovanja predpisov. Tovrstno sodelovanje mestnih oblasti s platformo Airbnb je torej veliko primernejša oblika poskusa zmanjševanja sive ekonomije na področju kratkoročnega oddajanja stanovanj kot prepoved ponudbe namestitvev prek platforme Airbnb, kar je potrdil tudi berlinski primer in na kar opozarjajo tudi strokovnjaki (glej na primer Kaplan in Nadler, 2017; Wilhelm, 2018).

6 Sklep

Platforma Airbnb je močno spremenila značilnosti svetovnih mest, tudi Ljubljane. Učinki so pozitivni (na primer razvoj turizma) in tudi negativni (na primer preoblikovanje najemnega stanovanjskega trga, razvoj sive ekonomije). Vendar pa so rezultati raziskave pokazali, da je mogoče negativne učinke omiliti in jih obrniti v pozitivne. Oddajanje stanovanj prek platforme Airbnb sicer res zmanjšuje sklad stanovanj za dolgoročni najem, vendar pa bi država s sprejetjem določenih ukrepov lahko spodbudila sobodajalce, da bi se namesto kratkoročnega oddajanja stanovanj odločili za oddajanje v dolgoročni najem. Ti ukrepi so: 1. izenačitev zaslužka za dolgoročno in kratkoročno oddajanje stanovanj v najem, 2. jamstvo za redno plačevanje najemnine v okviru dolgoročnega najema in izselitev najemnika po preteku najemne pogodbe, 3. jamstvo za razpolaganje s stanovanjem po preteku najemne pogodbe in 4. ustrežna davčna spodbuda za zakonito oddajo v dolgoročni najem. Nekateri

predlagani ukrepi so uresničljivi z vzpostavitvijo javne službe za najemniško upravljanje, ki jo predvidevata Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/15) in predlog (novega) stanovanjskega zakona, besedilo katerega je bilo dano v javno obravnavo oktobra 2019^[2] (Ministrstvo za okolje in prostor, 2019). Kot predvidevata omenjena dokumenta, naj bi lastnik stanovanja za srednjeročno ali dolgoročno obdobje svoje stanovanje predal v upravljanje javni službi za najemniško upravljanje. Cena najema naj bi bila sicer nižja od tržne, vendar bi lastniku dolgoročno zagotavljala prejemanje rednih dohodkov, razbremenjen pa bi bil tudi vseh poslov, povezanih z upravljanjem in vzdrževanjem stanovanja v najemu, in vseh ključnih tveganj, kot so neplačevanje najemnine s strani najemnika (podnajemnika), neplačevanje obratovalnih stroškov in stroškov vzdrževanja skupnih delov (subsidiarna odgovornost lastnika), nezasedenost stanovanja in iskanje novega najemnika. Lastnik naj bi stanovanje po izteku z najemno pogodbo predvidenega časa prevzel v prvotni obliki, in sicer prosto oseb in bremen (Ministrstvo za okolje in prostor, 2019). Predvidene naj bi bile tudi davčne olajšave za tiste, ki bi se odločili za oddajo stanovanja v dolgoročni najem prek javne najemniške službe, vendar pa te v času javne obravnave predlaganega zakona še niso bile dorečene oziroma usklajene z ministrstvom za finance, vsekakor pa bi lastnike stanovanj, ki oddajajo stanovanja prek platforme Airbnb, lahko pomembno spodbudile, da bi se odločili za oddajanje v dolgoročni najem. Kot namreč navajata Gerbec in Starček (2018), kaže primer dobre prakse iz Luksemburga, da je prav uvedba visoke, 50-odstotne davčne olajšave na neto dohodke od najemnin za stanovanja spodbudila lastnike za oddajanje v dolgoročni najem prek javne najemniške službe.

Torej tudi če bo javna služba za najemniško upravljanje z ukrepi, ki so predvideni z vzpostavitvijo te službe, najprej pritegnila le manjši del sobodajalcev, ki oddajajo stanovanja v najem turistom, bi lahko dobre izkušnje teh k dolgoročnemu najemu spodbudile tudi druge, ki svoja stanovanja oddajajo prek platforme Airbnb ali to načrtujejo. Dejstvo je, da se bo oddajanje stanovanj prek platforme Airbnb nadaljevalo tudi po tem, predlagani ukrepi v okviru javne najemniške službe pa bi postopoma lahko pripomogli k povečanju deleža stanovanj za dolgoročni najem ali ga vsaj ohranili na isti ravni. S tem bi se postopoma lahko začela urejati tudi težava, povezana z nezakonitim oddajanjem stanovanj v kratkoročni najem, vendar pa ob trenutnem visokem odstotku nezakonitih oddajanj tudi vzpostavitev javne najemniške službe te težave ne bi odpravila. S hitro rastjo prihodov in nočitev tujih turistov se bodo lastniki stanovanj prav gotovo še vedno odločali za oddajanje stanovanj turistom in še naprej nezakonito oddajali stanovanja. Zato je treba glede sive ekonomije v okviru platforme Airbnb sprejeti tudi druge ukrepe. Primeri evropskih mest kažejo, da je najustreznejši ukrep vzpostavitev učinkovitega sistema nadzora in

dosledno kaznovanje nespoštovanja predpisov. Pri tem je zelo priporočljivo sodelovanje mestnih oblasti in platforme Airbnb. Hkrati primeri tudi kažejo, da omejevanje ali celo prepoved oddajanja stanovanj prek platforme Airbnb ne prinese želenega učinka. Platforma Airbnb je torej postala stalnica v novem gospodarskem okviru mest, ki jo je treba sprejeti in se ji ustrezno prilagoditi. Kljub pomanjkljivostim so učinki kratkoročnega oddajanja prek platforme Airbnb tudi pozitivni. Po mnenju strokovnjakov je namreč ta eden glavnih akterjev ekonomije delitve ter omogoča trajnostni razvoj, razvoj turizma in s tem gospodarsko rast mest, tudi Ljubljane.

Polona Obrč, mag. prav.

magistrantka Evropske pravne fakultete Nove univerze, Katedra za pravo, Ljubljana

E-pošta: polona.obrc@gmail.com

Boštjan Kerbler

Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana, Slovenija

Nova univerza, Evropska pravna fakulteta, Katedra za pravo in management nepremičnin, Ljubljana

E-pošta: bostjan.kerbler@uirsi.si

Opombe

^[1] Prispevek je nastal na podlagi magistrskega dela *Vpliv platforme Airbnb na dolgoročni najem v Ljubljani*, ki ga je pod mentorstvom doc. dr. Boštjana Kerblerja na Evropski pravni fakulteti Nove univerze napisala in oktobra 2019 uspešno zagovarjala magistrica Polona Obrč, zaposlena pri Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Ljubljana.

^[2] Prispevek je bil napisan in poslan v objavo 15. novembra 2019.

Viri in literatura

Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (2019): Register nastanitvenih obratov. Dostopno na: <https://www.ajpes.si> (sneto 1. 6. 2019).

Airbnb (2019): Terms of service. Dostopno na: <https://www.airbnb.com/terms> (sneto 1. 6. 2019).

Beck, L. (2018): Berlin had some of the world's most restrictive rules for Airbnb rentals. Now it's loosening up. *The Washington Post*, 28. 3. 2018.

City of Vienna (2019): Turning the sharing economy into a fair economy in Vienna. Dunaj.

Di Prete, B. (2018): Airbnb: A new way of housing between individual experience and collective narration. V: Bruglimeri, M. (ur.): *Multidisciplinary design of sharing services*. Research for Development, str. 217–227. Berlin, Springer International Publishing.

Finančna uprava Republike Slovenije (2019): Oddajam stanovanje preko Airbnb in Bookinga. Dostopno na: <https://www.fu.gov.si> (sneto 11. 11. 2019).

Gallagher, L. (2017): *The Airbnb story: How three guys disrupted an industry, made billions of dollars... and plenty of enemies*. Boston, Mariner Books.

Geodetska uprava Republike Slovenije (2018): Poročilo o najemnem trgu nepremičnin za leti 2016 in 2017. Ljubljana.

Gerbec, F., in Starček, S. (2018): Strokovne podlage za zakonsko ureditev organizacije in delovanja javne najemniške službe. V: Udovič, B. (ur.) Zbornik referatov 29. tradicionalni posvet Poslovanje z nepremičninami, Portorož, 8. in 9. november 2018, str. 97–107. Ljubljana, Gospodarska zbornica Slovenije, Zbornica za poslovanje z nepremičninami.

Gurran N., in Phibbs, P. (2017): When tourists move in. How should urban planners respond to Airbnb? *Journal of the American Planning Association*, 83(1), str. 80–93.

Heo, C. Y. (2016): Sharing economy and prospects in tourism research. *Annals of Tourism Research*, 58(C), str. 156–170.

Santolli, J. B. (2017): Winning the battle, losing the war: European cities fight Airbnb. *The George Washington International Law Review*, 49(3) str. 673–709.

Kaplan, A. R., in Nadler, L. M. (2017): Airbnb: A case study in occupancy regulation and taxation. *Chicago Unbound*, 82(1), str. 103–115.

Kralj, R. (2011): Ekonomija delitve, pot do pravične in trajnostne družbe. Kamnik, samozaložba.

Llop, N. L. (2017): A policy approach to the impact of tourist dwellings in condominiums and neighbourhoods in Barcelona. *Urban Research & Practice*, 10(1), str. 120–129.

Ministrstvo za okolje in prostor (2019): Osnutek Stanovanjskega zakona. Dostopno na: <https://e-uprava.gov.si/drzava-in-druzba/e-demokracija/predlogi-predpisov/predlog-predpisa.html?id=10740> (sneto 2. 11. 2019).

Peperko, D. (2017): Odškodninska odgovornost upravljalcev spletnih platform: primer Airbnb. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Pravna fakulteta.

Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025. Uradni list RS, št. 92/15. Ljubljana.

Statistični urad Republike Slovenije (2019a): Prenositvene zmogljivosti, prihodi in prenočitve turistov, Ljubljana. Dostopno na: <https://pxweb.stat.si/SiStat> (sneto 1. 6. 2019).

Statistični urad Republike Slovenije (2019b): Najemna stanovanja po vrsti najema, Ljubljana. Dostopno na: <https://pxweb.stat.si/SiStat> (sneto 1. 6. 2019).

Stušek, P. (2016): Vpliv Airbnb ponudbe na zasedenost zmogljivosti v Ljubljani. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta.

Špik, A. (2019): Turizem v številkah 2018. Ljubljana, Slovenska turistična agencija.

Tun, Z. T. (2019): Top cities where Airbnb is legal or illegal. Dostopno na: <https://www.investopedia.com> (sneto 1. 6. 2019).

Vazquez, C., Rodríguez-Pina, G., Blanchar, C., in Bohroquez, L. (2019): The battle against vacation rentals spreads beyond Madrid. *El Pais*, 1. 4. 2019.

Wilhelm C. A. (2018): Sharing is caring: Regulating rather than prohibiting home sharing in Wisconsin. *Marquette Law Review*, 101(3), str. 822–861.

Zakon o gostinstvu. Uradni list Republike Slovenije, št. 93/07. Ljubljana.

Zale, K. (2017): When everything is small: The regulatory challenge of scale in the sharing economy. *San Diego Law Review*, 53(4), str. 949–1016.

Zeilhofer, N., Zobavnik, I., in Blažič, J. (2017): Oddajanje nepremičnin turistom: primerjalni pregled (PP). Ljubljana, Državni zbor, Raziskovalno-dokumentacijski sektor.

Zupan Korže, S. (2018): Airbnb and Uber: Legal platform but illegal networked business. *Innovative Issues and Approaches in Social Sciences*, 11(2), str. 8–37.