

# HOTRECS PRAKSISDOKUMENT OM DELINGSØKONOMIEN

## Metodikk

Dette praksisdokumentet er utarbeidet basert på funn fra sekundærundersøkelser og data fra forskjellige interessenter rådspurt via et nettspørreskjema. Prøven basert på primærundersøkelsen var hentet fra tre målgrupper: Nasjonale foreninger av hoteller og restauranter representert av HOTREC, reiselivsforeninger, frivillige organisasjoner, likemannsplattformer (P2P) og distribusjonsplattformer.

Vi vil gjerne rette vår varmeste takk til TOPOSOPHY for ledelsen av hele prosessen med den best tenkelige standarden i utarbeidelsen av dette praksisdokumentet.

## INNHOLDSFORTEGNELSE

Forord av HOTREC

Forord av UNWTO

1. Innledning
2. Terminologi
3. Situasjonsanalyse
4. Skape like forhold
5. Veien videre og HOTREC-kartet

## Forord av HOTREC

Kjære leser!

Opp gjennom årene har forretningsmodellen for reiselivet forandret seg enormt, idet den integrerer nye former for innkvartering av turister og derfor beriker reiseopplevelsen i sin alminnelighet.

"Delingsøkonomien" er utvilsomt blitt en av disse formene, og er kommet for å bli.

Som en sentral interessent i den europeiske reiselivssektoren kunne HOTREC ikke forholde seg passiv til dette fenomenet, som ofte utvikler seg på en ukontrollert måte og ikke retter seg etter reglene som gjelder i den regulerte innkvarteringssektoren.

Dette praksisdokumentet er utviklet for å vise alle involverte parter noen av de viktigste skrittene som må tas for å utforme et regelverk som vil gi alle aktører konkurranse på like vilkår.

Det er nå opp til myndighetene å gjøre "delingsøkonomien" til en bærekraftig og ansvarlig integrert modell og sikre trygghet og sikkerhet for forbrukeren i tillegg til skatteinntekter slik det gjøres av hotellnæringen, som sammen med turismen representerer den tredje største sosio-økonomiske aktiviteten i Europa og sysselsetter 13 millioner mennesker.

Vi vil på det varmeste takke de mange interessentene som har bidratt til denne rapporten og dermed gitt retningslinjer for å treffe tiltak på europeiske, nasjonale, regionale og lokale nivåer.

Med

vennlig

hilsen

Formann

Leder for arbeidsgruppen for "delingsøkonomien"

Leder for arbeidsgruppen for distribusjon

Administrerende direktør

## Forord av UNWTO

Internasjonalt reiseliv har fortsatt å ha en sterk utvikling de siste to årene til tross for et langsamt økonomisk oppsving, større geopolitiske utfordringer, helseskremser og naturkatastrofer som berører mange deler av verden.

I 2014 kom antall internasjonale turistankomster opp i 1,1 milliarder, en vekst på 4,2 % i forhold til året før. Dette resultatet konsoliderer det femte året på rad med robust vekst i internasjonale turistankomster etter den globale økonomiske krisen i 2009. Data for de første månedene i 2015 bekrefter denne trenden, der internasjonale turistankomster øker med 4 % i henhold til *UNWTO World Tourism Barometer*.

Den eksponentielle utviklingen av turisme i de senere årene er en svært positiv nyhet, da sektoren i stigende grad bidrar til å skape arbeidsplasser, fremme investeringer, utvikle handel og infrastruktur og skape muligheter for sosial inkludering. Dette er særlig sant i Europa, der reiselivssektoren har bidratt til å støtte det økonomiske oppsvinget og til å skape nye arbeidsplasser.

Parallelt med den fortsatte veksten i reiselivet i de siste årene har vi også vært vitne til en tiltakende forskyvning i forretningsmodellene og forbrukernes atferd, hovedsakelig som følge av den globale økonomiske krisen i 2009 og de imponerende teknologiske fremskrittene. Fremveksten av nye gründere, den såkalte 'delingsøkonomien' og forbrukernes retningsgivende rolle er kommet i sentrum.

Selv om vi ønsker nyskaping og gründervirksomhet velkommen, må vi også understreke behovet for at sektoren finner progressive løsninger for å sikre forbrukernes rettigheter og kvalitetsstandarder samtidig som vi sikrer like konkurranseforhold for alle bedrifter. På den annen siden er destinasjoner og selskaper nødt til å justere sin praksis og sine strategier etter endringer i markedet for å være konkurransedyktige.

Vi er svært takknemlige for denne rapporten fra HOTREC, da vi er sikre på at den vil gi et viktig bidrag til den pågående diskusjonen om "delingsøkonomien" i reiselivssektoren, fordi den gir sektoren anledning til å få innspill fra alle relevante interessenter i denne debatten.

Taleb Rifai,

Generalsekretær, Verdens reiselivsorganisasjon (UNWTO)

## Kapittel 1: Innledning

Målet for dette praksisdokumentet er å forstå fenomenet Short-Term Private Accommodation Rentals (STR, kortsiktig utleie av privat innkvartering) via likemannsplattformer (P2P) og de forskjellige problemene som er knyttet til utvidelsen av dette, samtidig som dokumentet tar sikte på å utvikle et passende forskriftsmiljø for å skape konkurranse på like vilkår. På forretningsreiser eller fritidsreiser betraktes det som et trendy og rimelig valg å bestille et privathus eller en privat leilighet via en likemannsplattform (P2P): kunden bestiller, ankommer, henter nøkkel og føler seg bokstavelig talt som "hjemme".

For nykommere og etablerte navn i det som i denne rapporten omtales som 'sektoren for regulert innkvartering', er det fornuftig å ta i betraktning at kortsiktige leieforhold besørget via P2P-plattformer som Airbnb, Homeaway, Booking.com, Expedia og Flipkey har utviklet nye måter å imøtekomme forbrukernes behov på. Dessuten har utleie av rom eller hele hus til turister skapt en inntektskilde for vertskapene.

P2P-utveksling har funnet sin plass i moderne reisendes reiseplaner da disse pleier å bruke sin smartphone til alle deler av reisen, men samtidig har lett etter flere muligheter for å møte folk lokalt og få kontakt med destinasjoner i en annen forstand, noe som dessuten har vist seg å være ganske rimelig. Dette har uten tvil vært det bildet som P2P-plattformer har ivret etter å vise i sine reklamekampanjer på og utenfor Internett, idet de har forsøkt å lokke flere verter og gjester til å bruke plattformene deres som selve *stedet* for leting etter innkvartering på reiser.

Bildet er imidlertid mindre klart for dem som har satset på åpenhet og servicekvalitet i flere år i reiseliv og hotellnæring. Det er faktisk nok materiale som tyder på at forestillingen om utleie av felles areal med verten tilstede bare er en liten del av det store bildet. Så godt som alltid når en ankommer en leilighet til kortsiktig leie bestilt via en P2P-plattform i en europeisk by i dag, er personen som åpner døren og ønsker gjesten velkommen sannsynligvis en representant for et lokalt agentur, mens den faktiske "verten" hele tiden er fraværende, muligens i flere måneder av gangen. Kanskje drifter "verten" fem andre leiligheter i samme bygning. Er bygningsadministrasjonen klar over dette? Var naboene enige i at leiligheten skulle brukes på denne måten? Bare P2P-plattformen som satte vert og gjest i kontakt med hverandre, har en riktig oppfatning av hva som virkelig foregår.

Argumentene for P2P-plattformer er i stor grad basert på ideen om en vert som bor i boligen og stiller ett eller to rom til rådighet mens han eller hun er til stede for å ha tilsyn med gjesten og eiendommen. Men den reelle bakgrunnen for det som driver P2P-plattformenes fortjeneste i været og har ført til en fersk eksplosjonsartet vekst, er litt annerledes, da utleie av hele enheter og boliger uten verten til stede er blitt mer populært.

Faktum er at økende, uregulert, massekonvertering av boliger til turistinnkvartering har en ødeleggende innvirkning på kommunale inntekter, samhold i nabolaget og tilbudet på rimelige boliger, og truer også i noen tilfeller med å skade egenarten til destinasjonene turister reiser til for å hygge seg, samtidig som den setter garantiene for forbrukervern i fare.

Det er nå på tide at myndighetene i Europa vurderer den reelle effekten av denne nye typen handel på små bedrifter, lokalsamfunn og sosialt og økonomisk samhold. Det er også på tide å spørre P2P-plattformene om den STR de tilbyr, tilfredsstiller kravene til sosialt ansvar i samsvar med deres globale rekkevidde, finansielle omsetning og volum av bestillinger. Det er spesielt viktig at de samarbeider med reguleringsorganer om å gi relevante myndigheter data om bestillinger og vertprofiler, og om å bistå med håndhevingen av eksisterende lover, samt av lover som ennå ikke er utarbeidet.

Endelig er det et særtrekk ved markedet for P2P-plattformer at mye av den forskriftsmessige aktiviteten har en tendens til å være kommunal eller lokal snarere enn nasjonal. Dette gjør bildet langt mindre sammenhengende<sup>1</sup>. Det kan hevdes at dette vakuemet i lovgivningen (eller i beste fall, 'lappeteppet' av en lovgivning) på lokalt plan har vært til fordel for P2P-plattformene, da verter har lagt ut sine fellesarealer eller hele enheter til utleie etter å ha bestått en helt overfladisk kontroll av plattformene selv, noe som ofte tillater kortsiktige leieavtaler å blomstre midt i en juridisk «gråsoner».

En lovgivning knyttet til innkvartering av besøkende blir vanligvis utviklet og utstedt på kommunalt eller regionalt nivå, og argumentering for en rettferdig og mer konsekvent lovgivning vil alltid medføre kontakt med politisk ansvarlige på dette styringsnivået. Men omfanget av denne forretningsvirksomheten krever også en reaksjon på nasjonalt og overnasjonalt nivå. HOTREC vil derfor være med på omfattende diskusjoner på europeisk nivå om sikring av et rettferdig politisk miljø for hoteller og restauranter i Europa i saker som gjelder P2P-handel.

Dette praksisdokumentet tar sikte på å undersøke hvordan utleie av kortsiktig privat innkvartering har utviklet seg de siste årene, på hvilke måter "konkurransvilkårene" er blitt sterkt fordreid for dem som tilbyr innkvartering av besøkende, og hvilke hovedtiltak de politisk ansvarlige og P2P-plattformene bør treffe for å imøtekomme bekymringene fra hotellnæringen og reiselivssektoren.

## Kapittel 2: Terminologi

Oppstilling av en terminologi det er universell enighet om i en rapport av denne typen, er en utfordring av to grunner: For det første er terminologien for å definere prosessen med utleie av personlige aktiva som f. eks. biler og eiendom omstridt mellom dem som mener dette er en del av "delingsøkonomien", og dem som ser det som en strengt kommersiell transaksjon. For det andre utvikler veksten i disse plattformenes aktivitet og profilen til de menneskene og organisasjonene som bruker dem, seg så raskt at en bestemt term brukt til å beskrive en plattforms aktivitet eller rekkevidde kan bli foreldet i løpet av noen få måneder.

### "DELINGSØKONOMIEN"?

På dette stadiet er det verd å fremheve andre uttrykk som for eksempel 'peer-to-peer (P2P)-økonomi (likemannsøkonomi)', 'samarbeidsøkonomi', "tilgangsøkonomi" 'forespørselsøkonomi" eller til og med "skyggeøkonomi", som alle er blitt brukt vekselvis for å beskrive praksisen med deling av individuelt eide eiendeler som biler, eiendom, båter eller verktøy, noen ganger gratis, andre ganger mot betaling. Faktisk har medlemmer av HOTRECs egen arbeidsgruppe for skyggeinnkvartering (Shadow Hospitality Task Force) bemerket overskriften fra [Harvard Business Review](#) (28 januar 2015): "*The Sharing Economy isn't About Sharing At All*". Likevel har forfatterne av denne rapporten valgt å bruke uttrykket "delingsøkonomi", da dette er det mest utbredte (og dermed det best forståtte) uttrykket for å beskrive fenomenene skissert ovenfor.

### "DELT" ELLER "UTLEID" INNKVARTERING?

Det følger av dette at det riktige uttrykket for å beskrive aktiviteten med bruk av privateid innkvartering, vanligvis mot betaling, også bør diskuteres. Ulike uttrykk florerer som sagt i henhold til den parten som benytter merkelappen. Når det gjelder lovgivning, har lovgiverne i mange tilfeller ikke oppdatert terminologien som brukes i deres egen lovgivning, for å beskrive aktiviteter utført i "delingsøkonomien" i de senere årene, derfor befinner denne seg i en juridisk «gråson». For målene til denne rapporten og den politiske retningen fremover foreslått av hotellnæringen er det derfor avgjørende å velge den mest mulig nøyaktige beskrivelsen, da den benyttede terminologien i siste instans vil påvirke karakteren til forskriftene som tas i bruk.

For å være konsekvent og sikre en viss grad av nøyaktighet blir uttrykket «**Short-Term Private Accommodation Rentals (STR)**» (kortsiktig utleie av privat innkvartering) brukt i dette praksisdokumentet.

Andre uttrykk som brukes i denne rapporten:

### **INTERESSENER:**

**Vert:** En person eller en bedrift/et selskap som leier ut hele eller deler av en innkvarteringsenhet (f.eks et hus eller en leilighet), og der oppholdet er arrangert via en **P2P-plattform**

**Gjest:** En person som oppholder seg i innkvarteringsenheten leid ut av **verten**

**Peer-to-Peer (P2P)-plattform** (likemannsplattform): En Internett-plattform (f.eks. Airbnb, Flipkey, Homeaway) som brukes til å arrangere opphold i STR og til å utføre de tilhørende finansielle transaksjonene.

**Sektor for regulert innkvartering** - vanligvis forstått som henvisning til hoteller, herberger, bed & breakfast, gjestehus og andre lignende etablissementer som typisk tilbyr innkvartering og er registrert og lisensiert til å gjøre dette av relevant **turistmyndighet**.

**Destinasjonsmyndighet:** Myndighet som er ansvarlig for planlegging og styring av turistaktiviteten på en destinasjon, inklusive tilsyn og lisensiering av innkvartering av besøkende. I de fleste tilfellene er denne aktiviteten ansvaret til en kommunal eller regional reiselivsinstitusjon, selv om andre instanser som f. eks. bolig- eller byplanlegging kan være involvert. Dette organet er generelt ansvarlig for håndtering av lovgivningen om tilsyn og lisensiering for innkvartering av besøkende, men på enkelte steder kan en annen myndighet (f. eks. byplanlegging) være ansvarlig for dette. Sjekk lokalt for å få flere opplysninger.

#### **AREAL:**

**Oppføring:** En Internett-profil av innkvarteringsenheten tilgjengelig for leie

**Felles areal:** En enhet som leies ut delvis med ett eller flere rom tilgjengelig for leie, mens **verten** er til stede i boligen under **gjestens** opphold

**Hel enhet:** Et hus eller en leilighet som er helt tilgjengelig for **gjestens** benyttelse, mens **verten** er borte fra enheten under oppholdet.

**Flere enheter:** Flere hus eller leiligheter som er utleid eller tilgjengelig for utleie, på samme tid av en **vert**. Således ville verten bli oppfattet som en **profesjonell utleier** (selv om dette ikke er hans eller hennes heltidsyrke), eller også **et utleieselskap/byrå**.

**Vert til stede / på stedet:** Verten er bosatt i samme enhet som gjesten så lenge oppholdet varer (men ikke nødvendigvis til stede i enheten 24 timer om dagen).

**Verten fraværende:** Verten er fraværende fra eiendommen under størstedelen av eller hele oppholdet, og oppholder seg på et annet sted.

Mens vilkårene ovenfor viser til hva slags areal som leies ut, viser de ikke til hyppigheten eller den totale varigheten i løpet av året som utleien finner sted (noe som gjør verten til en **spadisk** eller **permanent** utleier i henhold til varierende definisjoner). Det viktige forholdet



mellom tid og sted, og måten dette håndteres på gjennom lovgivningen, diskuteres nærmere i dette dokumentet.

## KAPITTEL 3: SITUASJONSANALYSE

### 3.1 Hvorfor er det blitt så populært?

Det er nylig gjort mye forskning som fokuserer på hva det er som har vært pådriver for forretningsmodellene i "delingsøkonomien". Hellenic Chamber of Hotels bemerket i 2014 at selv om den globale økonomiske krisen forsterket en interesse for mer effektiv bruk av eksisterende ressurser og utvikling av nye inntektskilder, var fremskritt innen teknologi som f. eks. sosiale medier og mobile enheter den sterkeste pådriveren for deling av og handel med private eiendeler<sup>2</sup>.

I dag er det allment kjent at alle studier av "delingsøkonomien" krever en god forståelse av ulike perspektiver og internasjonale trender:

- **Økonomisk vekst:** Fra 2010 til 2015 har risikokapitalselskaper investert milliarder i nyetableringer i "delingsøkonomien", der transport- og innkvarteringssektorene får de største fondsandelene<sup>3</sup>. Store selskaper som Facebook og Amazon er i den siste tiden også inkludert blant potensielle deltakere i "delingsøkonomien" gjennom utvikling av likemannstjenester og utvikling av partnerskap med eksisterende nyetableringer<sup>4</sup>.
- **Forbruksmønstre:** Yngre generasjoner (tusenårsbarn identifiseres vanligvis som dem som er født mellom 1980 og 1999, og som kom i tenårene fra år 2000, noe som nå plasserer dem i aldersgruppen 18-35 år), har stor forkjærlighet for personlig tilpasning i kundeservicen på globalt nivå, slik dette er blitt mulig med teknologiske fremskritt. P2P-plattformer har vært effektive i bruken av globale verktøy for å forbedre samhandlingen mellom tjenesteleverandører og brukere på lokalt nivå<sup>5</sup> og gir dessuten rimelige alternativer for tusenårsbarn på søken etter verdier.
- **Gründermobilitet:** P2P-plattformer tilbyr også en rekke produkter og tjenester for en ny type fri og ubundet global entreprenør, som ofte jobber frilans eller er en del av en SME (som det nå er mange flere av i kjølvannet av den teknologiske utviklingen og den globale økonomiske krisen). "*Måten vi tenker på langsiktige beboere på i motsetning til en frembrytende og mer globalisert og mobil befolkning*"<sup>6</sup> er faktisk i endring på grunn av den økende interessen i P2P-tjenester innen transport, innkvartering og alle sektorer som definerer forretningsreiseopplevelsen.
- **Former for sysselsetting:** P2P-plattformer gir alternative inntektskilder til individuelle tjenesteleverandører, som velger å jobbe som mikrogründere i frilansøkonomien. Det er imidlertid mindre sannsynlig at det vil skje en gradvis

overgang fra entreprenør til arbeidstaker i innkvarteringssektoren, der eiendommene bestyres av sine eiere eller leietakere<sup>7</sup>. Problemet er at summen av individuell og kommersiell virksomhet underbyr hotellene på pris<sup>8</sup>. Når det også er en negativ effekt på hotellinntekter og jobber, kan det være nok et tilfelle der teknologiske fremskritt ennå ikke har vist seg å være en pådriver for jobbskaping.

- **Politisk planlegging på høyt nivå:** Aktiviteten til nyetableringene i "delingsøkonomien" har også tiltrukket seg oppmerksomheten til nasjonale myndigheter og overnasjonale agenturer. Elementer av nyskaping avvises ikke i prinsippet, men politiske partier i land som Storbritannia<sup>9</sup> og Canada<sup>10</sup> deltar allerede i en livlig utveksling av både positive og negative synspunkter på "delingsøkonomien".

For sektoren for regulert innkvartering er det viktig å være klar over disse nye vilkårene i en periode med vekst i internasjonalt reiseliv og hotellinntekter i sterk vekst<sup>11</sup>. Viktige spørsmål dreier seg naturligvis om mer enn sammenligninger mellom bransjetall som det faktiske antall Airbnb-rom og bestillinger med tallene for de største hotellkjedene i verden<sup>12</sup>, og i hvilken grad spesifikke typer oppføringer konkurrerer med hoteller<sup>13</sup>. Likevel viser for eksempel Spania hvordan konkurransen er en realitet allerede i dag, der nesten 50 % av kapasiteten i urban turistinnkvartering markedsføres av P2P-plattformer, videre er tilbudet fra P2P-plattformer i 4 store byer allerede betydelig større enn kapasiteten tilbudt av sektoren med regulert innkvartering<sup>14</sup>.

Ved å vurdere hvordan internasjonale trender av alle slag først har formet nivået for "delingsøkonomien" og det lavere nivået i sektoren for privat innkvartering, undersøker resten av dette kapitlet de ulike effektene dette har hatt som del av en situasjonsanalyse.

### 3.2 Situasjonsanalyse av kortsiktig utleie av privat innkvartering

#### **BESTILLING AV INNKVARTERING VIA P2P-PLATTFORMER BLIR VANLIG**

Som med mange nyetableringer i "delingsøkonomien" ble innkvarteringsplattformer for det meste til i de tøffeste årene av den globale økonomiske krisen. Noen av de mest populære plattformene er Homeaway, 9flats og Airbnb. Men av alle P2P-plattformer tilgjengelig på området utleie av kortsiktig innkvartering er det Airbnb som i overveldende grad er blitt markedsleder, både når det gjelder global rekkevidde og bestillingsvolum.

Da det startet i august 2008, hadde Airbnb en beskjeden begynnelse og satset på den situasjonsbetingede lavbudsjett delen av markedet i enkelte amerikanske byer. I dag er bildet svært forskjellige, da kapital har strømmet inn og bruk av plattformen er blitt langt mer utbredt i et bredere spekter av forbrukergrupper.

De siste anslagene tyder på at det sommeren 2015 bodde nesten 17 millioner gjester totalt på eiendommen til Airbnb-verter i 191 land over hele verden<sup>15</sup>, mens plattformen har vært verdsatt

til \$25,5 milliarder (€22,5 milliarder). Dette plasserer selskapet foran store kjeder som Marriott og Starwood i markedets verdivurdering.

Forbrukernes motivasjon for å delta i P2P-handel, både som brukere og leverandører, har vært omfattende rapportert andre steder. Men tallene rapportert ovenfor gjør det klart at plattformen har utviklet seg langt utover sine ydmyke "sofasurfing"-røtter.

I en ny markedsutvikling gjorde Airbnb i august 2015 en investering i Kina på 1,5 milliarder i partnerskap med de kinesiske investeringsselskapene Sequoia China og China Broadband Capital. Plattformen har angivelig fått en økning i bestillinger på 700 % fra kinesiske reisende i året frem til august 2015, og dette ble gjort delvis for å møte konkurransen fra den spirende kinesiske plattformen [Tujia.com](http://Tujia.com)<sup>16</sup>. Internett-baserte reisebyråer som handlet med den regulerte sektoren tidligere, engasjerer seg også mer og mer intensivt i handel med tilbud lik dem på P2P-plattformene nevnt ovenfor.

### **UTLEIE AV HELE ENHETER BLIR VANLIG**

Utleie av hele leiligheter eller hus (heretter omtalt som "enheter") via P2P-plattformer, der verten er fraværende under hele oppholdet, er nå en utbredt praksis i byer over hele Europa. I mange tilfeller leies flere hele enheter ut på samme tid av en enkelt vert, som i bunn og grunn fungerer som et utleiebyrå (dette forklares nærmere i neste punkt).

Men det har vist seg notorisk vanskelig å få opplysninger fra P2P-plattformer om presis hvem som 'deler' eller 'leier ut' hvilken type innkvartering. Som en reaksjon på dette har nettstedet som f. eks. [InsideAirbnb.com](http://InsideAirbnb.com), [Airdna.co](http://Airdna.co) og [The AirBnb Analyst](http://TheAirBnbAnalyst) hjulpet publikum å forstå bedre hva slags utleie det er som foregår i nabolaget deres (så vel som analyser for verter som ønsker å maksimere inntjeningspotensialet til oppføringene sine), basert på fritt tilgjengelig teknologi bygd på åpen kildekode for å søke gjennom Airbnb etter sanntidsinformasjon om oppføringene.

P2P-plattformenes motivasjon for å forsvare denne typen bestilling er klar:

- a) **Utleie av hele enheter er mer innbringende for verter og P2P-plattformer:**  
Hvis vi tar eksempelet presentert av Los Angeles Alliance for a New Economy<sup>17</sup>, viser data samlet inn fra Airbnb at mens de som faktisk "deler" — vertene på nettstedet — er i flertall målt i antall verter, genererer de bare 11 % av selskapets inntekter i Los Angeles. Leietakere og utleieselskaper enkeltvis generer kombinert 89 % av AirBnBs inntekter i Los Angeles som stammer fra den "*store konverteringen av boligeneheter til turistinnkvartering*". Da selskapet krever en avgift på 9 til 15 % for hver oppføring, gjør dette også større utleie mye mer lønnsomt.
- b) **Praksisen med å leie ut hele enheter har oppmuntret et mye bredere spektrum av verter og brukere til å delta i aktiviteten:** Inntil tilgjengeligheten av hele enheter i stor skala ble vanlig praksis på plattformer for "delingsøkonomi", var praksisen med 'deling av areal' med fremmede stort sett begrenset til en smalere serie

av forbrukerprofiler, særlig billigreisende som var villige til å leie et rom eller en leilighet med plass på en sofa for en billig penge (eller til og med gratis i bytte mot gode anmeldelser eller muligheten til å være vert for noen andre senere). I dag er muligheten til å leie et helt hus eller en leilighet for seg selv og bo i en annen persons leilighet mens vedkommende er borte (med større autonomi og privatliv), en praksis som har mye større aksept blant verter og gjester med flere forskjellige profiler.

- c) **Utleie av hele enheter har bidratt til å endre kundenes oppfatninger av 'deling'**: Tidligere dreide dette seg om å leie ut overskuddskapasitet (en ekstra seng eller sofaen) til en nominell pris, vanligvis for hjelpe verten med å dekke kostnader. Igjen blir denne vertsprofilen ofte presentert på høringer rundt omkring<sup>18</sup>, men ettersom et større antall verter har ført opp sin eiendom på P2P-plattformer, er mulighetene for å gjøre dette til en høyere pris blitt klarere og mer attraktive for verter. Dette har etter manges mening definert overgangen fra 'å dele plassen', til 'å leie den ut' mot fortjeneste.

### **UTLEIER MED HØY INTENSITET OG EN VERT BLIR VANLIG**

Et annet viktig avvik fra den beskjedne begynnelsen til "delingsøkonomien" har vært spredningen av 'enmannsvertskaper' med flere oppføringer. Få mennesker i Europa er så heldig at de har mer enn to eller tre boliger som tilhører samme familie. Isteden blir flere enheter ofte leid ut av enkeltpersoner eller selskaper som opererer helt alene eller med støtte fra et agentur som forvalter oppføringer, bestillinger, kommunikasjon, overlevering av nøkler og rengjøring blant andre tjenester. I Spania leies for eksempel 44 % av eiendommene brukt i STPAR ut av selskaper eller eiere som eier mer enn en leilighet<sup>19</sup>. Et eksempel er også Paris i Frankrike, der 20 % av oppføringene leies ut av selskaper eller eiere som eier mer enn en leilighet, og disse oppføringene representerer 1/3 av salgsinntektene generert av Airbnb<sup>20</sup>.

Det antallet oppføringer som en vert har, vises alltid sammen med hans eller hennes profil, likevel gjør intervensjonen fra vertsstøttetjenester (se nedenfor) det nesten umulig å få klarhet i om en eiendom virkelig er den primære eller sågar den sekundære boligen til den personen som står oppført som vert, eller om eiendommen bestyres av et agentur. Som observert i Los Angeles<sup>21</sup>, er kommersielle aktører—en kombinasjon av utleieselskaper og individuelle utleiere—ansvarlige for de mest intensivt brukte AirBnB-enhetene i byen. Snarere enn å representere "overskuddskapasitet" på boligmarkedet, presenterer oppføringer med hundrevis av anmeldelser det beste beviset på konverteringen av boligheter til hoteller.

### **UTLEIE OFTE OG I LANGE PERIODER I STOR SKALA BLIR ENDA LETTERE FOR VERTER: OPPHAVET TIL VERTSSTØTTESELSKAPER**

Den raske ekspansjonen og diversifiseringen av selskaper som administrerer utleie på vegne av eiendomsinnehavere via P2P-plattformer er et annet tegn på den generelle ekspansjonen

av kortsiktige utleieforhold, særlig dem der verten er fraværende eller flere eiendommer administreres av én vert. Slike selskaper tar seg av hele rekken av en verts oppgaver: administrasjon av oppføringer, avtale om utleieprisen med potensielle gjester, overlevering av nøkler, lokal informasjon, rengjøring og andre tjenester.

De benytter typisk lokale ansatte på timebasis til å utføre de forskjellige oppgavene knyttet til administrasjonen av utleien. Airbnb har også antydnet at det har til hensikt å utvide til andre segmenter av hotellnæringen ved å tilby sine egne tjenester, eller ervervedem som allerede eksisterer<sup>22</sup>, for å gjøre Airbnb-opplevelsen mer ensartet fra opphold til opphold. Disse tilleggstjenestene kan tilbys via en markeds plass under eget merke, enten ved å gå i partnerskap med nyetableringer eller konkurrere direkte ved å skape undermarkeds plasser som kopierer det disse nyetableringene gjør.

## **P2P-PLATTFORMER TILBYR OGSÅ SINE TJENESTER TIL FORRETNINGSREISENDE**

I henhold til en studie i 2015 av Carlson Wagonlit, *"er barrierene mot bruken (av "delingsøkonomien") på vei ned, og han advarer ledere for forretningsreisende om at 'dette ikke er en motelune, men en robust trend som omformer samfunnet og forretningsmodellene'*<sup>23</sup>. Hittil har bedriftskunder vært tilbakeholdende med å plassere sine ansatte i 'delt' innkvartering når de er ute i forretningsøyemed, for det meste på grunn av bekymringer om de ansattes trygghet og sikkerhet når de benytter denne typen innkvartering, produktets ensartethet og mangelen på bestillingsinfrastruktur, noe som hindrer administrasjon av fakturering, rapportering og utgifter. Ikke desto mindre foretrekker mange forretningsreisende å innkvarteres i en bolig fordi det oppleves som et mer komfortabelt og fleksibelt tilbud (beliggenhet nær forretningsavtaler, gir kolleger muligheten til å bo sammen). En økende tendens til 'forlystningsreiser' («bleisure travels») dvs. en blanding av forlystelser og forretninger på samme reise) blant reisende tusenårsbarn kan også forklare veksten. Som følge av dette kunngjorde Airbnb i juli 2015 en utvidelse av sitt [Business Traveller Program](#), som gjør det lettere for bedriftskunder å melde seg på og administrere sine ansattes reisebehov.

## **PÅ RADAREN FOR INTERNASJONALE ORGANISASJONER OG BRANSJEORGANER**

Det nylige vedtaket fra [United Nations World Tourism Organisation](#) om å studere virkningene av "delingsøkonomien" på tilbudet om reisetjenester og forbrukervern viser hvordan hele saken har tiltrukket seg internasjonal oppmerksomhet<sup>24</sup>.

I USA har [American Hotel & Lodging Association](#) allerede på et svært tidlig tidspunkt inntatt en kritisk holdning til P2P-plattformer, særlig med hensyn til STR i hele enheter. I juli 2015 hadde American Hotel & Lodging Association anledning til å dele sine bekymringer med [National League of Cities](#), et føderalt organ som arbeider i partnerskap med 49 statlige kommunale sammenslutninger og fungerer som en ressurs og talsmann for de mer enn 19.000 storbyene, landsbyene og småbyene den representerer. Dette var et viktig skritt, gitt at National League

of Cities har vært svært aktiv i undersøkelsen av både de nyskapende elementene og bekymringene knyttet til veksten i "delingsøkonomien" i amerikanske byer. På dette møtet understreket Brooks Rainwater, direktør for National League of Cities' senter for byløsninger, behovet for at P2P-plattformer er mer gjennomsiktede og deler data de samler inn om hvem vertene deres er, og hvor mye utleieaktivitet det er som pågår<sup>25</sup>.

I Europa har det kommet lignende argumenter fra organisasjoner som for eksempel [STAY WYSE](#), der formannen oppsummerer hva som må gjøres med Airbnb i følgende uttalelse<sup>26</sup>:

*"Utfordringen for Airbnb vil være å arbeide raskt nok til å engasjere alle interessenter i de samfunnene de opererer i. Det er avgjørende å sikre at tilbudet fra Airbnb er i samsvar med lokale forskrifter, slik at eksisterende leverandører av innkvartering som er i ferd med å tilpasse seg det rikholdige og varierte nye tilbudet på markedet, kan få like konkurransevilkår."*

HOTREC har proaktivt og på ansvarlig vis tatt opp debatten internt siden andre halvdel av 2013, og likeledes truffet nødvendige tiltak for å ta tak i sentrale problemer og prioriteringer både på internt nivå og under diskusjoner med støtte fra Den europeiske union.

For HOTRECs administrerende direktør, Christian de Barrin, er det viktig å se dette fenomenet som en trend som er kommet for å bli, og som gir turistene nye alternativer for overnatting, men samtidig skaper en god del utfordringer. Dette gjelder blant annet trygghet og sikkerhet for gjestene, og ikke å forglemme beskatning, som er årsaken til at HOTREC sammen med sine medlemmer ber om like konkurransevilkår i reiselivssektoren over hele Europa<sup>27</sup>.

På EU-nivå har HOTREC siden juli 2014 tatt opp særlige bekymringer om trygghetsaspekter og urettferdig konkurranse i en høring om regjeringens lovforslag om trygghet i turistinnkvarteringstjenester (Safety of Tourism Accommodation Services)<sup>28</sup>. To viktige punkter i høringen var at den hovedsakelig uregulerte virksomheten til P2P-plattformer og verter medfører en markert fordreining, og at sikkerhet faktisk er et komplisert problem som formes av forskjellige parametre (ikke bare brann/CO) og påvirker de besøkendes oppfattelse av en hel destinasjon. [HOTREC offentliggjorde også en programerklæring i oktober 2014](#).

Den 29. oktober 2015 vedtok det europeiske parlamentet på eget initiativ en reiselivsrapport der de la frem en rekke mer konkrete forslag, blant annet understreket den at gjeldende lovgivning er predikert på den eierskapsbaserte økonomien og mindre egnet til å styre "delingsøkonomien". Reaksjonen på fremveksten av "delingsøkonomien" må være gjennomtenkt og hensiktsmessig, spesielt fra offentlige myndigheter på området skatt og forskrifter. Det europeiske parlamentet mener spesielt at sikkerheten, tryggheten og helseforskriftene som gjelder den regulerte reiselivssektoren, for å beskytte forbrukerne også må gjelde for turisttjenester levert på kommersielt grunnlag i "delingsøkonomien"<sup>29</sup>.

## **STR I EUROPEISKE BYER: TILFELLET AMSTERDAM**

I mars 2015 utstedte Amsterdam by en ny forordning knyttet til bruken av boligeiendom for ferieutleie i byen<sup>30</sup>. Forskriftene som for øyeblikket er i kraft når dette skrives (september 2015) er som følger:

#### DEFINISJON

Samtidig som byen gav ut en veiledning om ferieutleie spesielt, etablerte den klare skiller mellom de varierende benyttelsene av boligeiendom til kortsiktig utleie<sup>31</sup>.

#### VIKTIGE BETINGELSER

En individuell eiendom kan leies ut:

- Hvis den på forhånd er registrert hos de kommunale myndighetene
- Hvis det betales turistskatt til byen. For året 2015 beløper denne seg til ekstra 5 % av prisen for oppholdet, noe som må formidles til gjesten på forhånd. I henhold til avtale mellom Amsterdam by og Airbnb blir den krevet inn av Airbnb og overlevert til rådet på vegne av vertene.
- For maksimalt 60 dager i året
- Til maksimalt 4 personer av gangen

#### VIKTIGE UNNTAK

- Sosialbolig (leiekontrollert bolig, der leietakeren betaler mindre enn €699,30 i måneden) kan ikke fremleies som ferieutleie
- 'Ulovlige hoteller' (en eiendom med flere rom leid ut til forskjellige gjester på samme tid) er ikke tillatt.
- Amsterdam by har anstrengt seg spesielt for å etterforske begge tilfellene ovenfor, og straffer eieren med en tung bot og/eller utkastelse. Byen behandler klager om ferieutleie via et eget telefonnummer.

#### BYENS ANBEFALINGER TIL VERTER

- Amsterdam by ber verter om å sikre at deres eiendom er brannsikker ved å konsultere retningslinjene på brannvesenets nettside.
- Amsterdam by ber verter om å informere naboer om at de har til hensikt å leie ut, og å tilby et nødkontaktnummer i tilfelle klager.

#### ANDRE MERKNADER

- Penger mottatt fra ferieutleie betraktes som inntekt av skattemyndighetene, så husverter må betale skatt av dette. I Nederland er skatteinnkrevningsordningen generelt sett effektiv.

- Amsterdam by krever ikke at eiere av eiendom skal innhente en tillatelse for kategorien 'ferieutleie'
- For Amsterdams verter gir Airbnb en lenke på sin nettside til byrådets informasjonsside og brosjyre om regulering av ferieutleie. Verter må erklære at de er enig i reglene og vil overholde dem før oppføringen deres legges ut på nettet.
- Airbnb har avtalt med Amsterdam by å sende en epost til Amsterdams verter for å minne dem om forskriftene som er i kraft.

## **STR I EUROPEISKE BYER: TILFELLET BARCELONA**

Siden 2012 har Barcelona befunnet seg fremst i debatten om hvordan STR bør reguleres. Under denne debatten har det vært flere øyeblikk av eskalering som har tiltrukket seg mye medieoppmerksomhet i Spania og i utlandet.

### FAKTA OG BEKYMRINGER

- Spanias mest populære turistdestinasjon økte sin popularitet i Airbnb på det tidspunktet da hele landet var rammet av virkningene fra den globale økonomiske krisen.
- I 2013 anslo Generalitat de Catalunya (den regionale regjeringen)<sup>32</sup> at det var omkring en million senger ulovlig tilgjengelig for turisme i Catalonia, noe som styrket kritikken fra den regulerte innkvarteringssektoren om at aktiviteten var ute av kontroll.
- Aktiviteten til likemannsplattformer er også blitt knyttet til slike problemer som en mangel på rimelige boliger og overbefolkning, særlig i Barcelonas mer besøkte turistområder.
- En annen studie utgitt av Exceltur i juni 2015 fant at det er færre hotellsenger enn oppføringer på P2P-plattformer (36 % kontra 64 %), mens det store flertall av disse oppføringene (91 %) befinner seg i Barcelonas mest populære områder<sup>33</sup>.

### OVERSIKT OVER REGULERINGER OG RETNINGSLINJER

- I tillegg til å kontrollere strategien i turistnæringen, har autonome regioner i Spania siden juni 2013 vært helt ansvarlige for lisensiering og inspeksjon av alle typer turistinnkvartering.
- I tilfellet STR har Generalitat de Catalunya domsmyndighet til å håndheve 'Decreto 159/2012' og drifte det katalanske turistregisteret<sup>34</sup>. De som ønsker å slutte seg til registeret og tilby STR, må betale et gebyr og leie ut eiendommen sin:
  - Med forbehold om krav til trygghet og minstestandarder (f. eks utleie av hel leilighet, oppstilling av et resepsjonsområde, etc.) fastsatt av Generalitat.



- Med forbehold om den årlige skatten knyttet til inntekten fra utleie av eiendommen
- Med forbehold om betaling av 'skatt på turistopphold' (€ 0,65 per overnattingsdøgn, innkrevet av eieren og remittert manuelt til Generalitat)
- For maksimalt 31 dager, to eller flere ganger i løpet av et år.
- Som et svar på det økende antallet uregistrerte eiendommer blant Airbnbs oppføringer bøtela Generalitat plattformen to ganger i 2014 for totalt € 31.500.
- I den senere tiden har det vært tegn på en mer direkte kommunikasjon mellom Generalitat og Airbnb med sikte på å gjøre vilkårene for STR mindre strenge og muliggjøre innkreving av "skatt på turistopphold" i alle tilfeller<sup>35</sup>.
- Siden kommunevalget i midten av juni 2015 har den nye ordføreren i Barcelona, Ada Colau, gitt uttrykk for lokalbefolkningens bekymringer for overbefolkning og dårlig styring med turistadministrasjonen. Dette har omfattet borgernes artikulerte bekymringer for virkningene av STR på byens nabolag.
- Fra slutten av september 2015 har Barcelona by utstedt et ett-års moratorium på utstedelse av nye lisenser for turistinnkvartering og kunngjort at den vil returnere 80 % av bøtene på ulisensierte turistleilighetene i Barcelonas mest populære områder hvis eierne gjøre eiendommen tilgjengelig for sosialboliger i minst 3 år<sup>36</sup>.

#### KAPITTEL 4: Skape like konkurranseforhold

Som stemmen til den europeiske hotellnæringen tar HOTREC sikte på å tilse at prinsippene for rettferdig konkurranse gjelder på tvers av praksisområdene knyttet til kortsiktig utleie av innkvartering. Men behovet for rettferdig konkurranse er ikke det eneste motivet for å legge frem dette praksisdokumentet.

Tilbydere av innkvartering og gjestene deres er ikke de eneste interessentene i ligningen. Andre faktorer som rimelige boliger, statlige inntekter, tilstrekkelig infrastruktur, fredelig sameksistens mellom bedrifter og lokalbefolkning og sameksistens mellom innbyggere, særlig i tett befolkede områder, samt forbrukernes trygghet og rettigheter former også bærekraften i utviklingen av reiselivet.

Faktisk har den nylige eksplosjonen i STR også hatt negative konsekvenser for den økonomiske og sosiale bærekraften til destinasjoner, da eiendomspriser og langsiktige utleiepriser har steget i været, rimelige boliger er forsvunnet fra markedet og benyttet til turistinnkvartering, mens naboer har oppdaget at de bodde ved siden av "ulovlige hoteller" noen ganger bebodd av gjester som forstyrret. Denne degraderingen av livskvaliteten for lokale beboere fører til at mange innbyggere, som ellers ikke var involvert i reiselivssektoren, kun ser negativt på turisme.

I 2015 bemerket Housing Europe <sup>37</sup> at *"unge mennesker i en rekke land står overfor flere vanskeligheter med å komme inn på boligmarkedet sammenlignet med forrige generasjon, og oppgir den reduserte tilgjengeligheten av utleieboliger som en av hovedårsakene til dette. Dette skyldes en kombinasjon av forskjellige elementer som høye priser, strengere vilkår for utlån mot pant, liten tilgjengelighet av utleieboliger"*.

Med dette i tankene la vi frem våre viktigste påstander om hvor urettferdige konkurransevilkårene er blitt innen turistinnkvartering i Europa i dag. Viktige bekymringer og spørsmål tas opp om tilnærmingen valgt av destinasjonsmyndighetene og P2P-plattformene for å håndtere disse problemene, som beskrevet nedenfor.

### **Bekymringer om gjeldende status for kortsiktig utleie av privat innkvartering**

<b>VIKTIGE UTFORDRINGER</b>	<b>INTERVENSJONSOMRÅDER</b>
-----------------------------	-----------------------------

Utdaterte definisjoner reflekterer ikke de nye typene av forretningsmodeller som har utviklet seg	Modernisering av definisjoner og forskrifter i samsvar med virksomhetens art/omfang
Uregulert utleie setter de besøkendes og beboernes trygghet og sikkerhet i fare	Etablering av passende krav for leverandører av alle typer innkvartering
STR-verter følger ikke kravene i Schengen-lovgivningen når de tar imot gjestens ID ved ankomst.	Etablering av mekanismer å overholde Schengen-konvensjonen også for STR.
Arbeidere involvert i drift og administrasjon av uregulert utleie nyter ikke godt av fordelene vanlige ansatte har	Beskrivelse av ansattes rettigheter og fordeler
Definisjonen av boligeiendom og kommersiell eiendom er blitt blandet sammen	Klargjøring av vilkårene for ulik bruk av boligeiendom
Betaling for å bebo en hel eiendom mens verten er fraværende, kalles 'leie', ikke 'deling'	
Utleie av flere enheter drives i realiteten som ulovlig hoteller	Klargjøring av forskjellene mellom praksiser som 'deling' og 'utleie' når det gjelder STR-spredning, hyppighet og varighet
Knapphet på rimelige boliger blir enda knappere når hele og flere enheter leies ut til turister	
Plagsom oppførsel truer livskvaliteten i nabolagene	Integrasjon av lokale beboere i beslutningstaking om endringer i bruken av boligeiendom
STR-verter rundt omkring i Europa konkurrerer med hoteller uten at de er gjenstand for tilsvarende beskatning	Overvåking av verter rundt omkring i Europa som tjener penger på uregulert STR Etablering av passende mekanismer for å beskatte inntekt fra STR korrekt og effektivt
Myndighetene taper potensielt millioner av euro i offentlige midler fra inntektsskatt, selskapsskatt, reiselivsskatt, arbeidsgiveravgift og til og med MVA	

## 1. LOVGIVENDE INSTRUMENTER FOR Å REGULERE TURISTINNKVARTERING

<b>Viktig utfordring</b>	<b>Intervensjonsområde</b>
--------------------------	----------------------------

<p>Utdaterte definisjoner reflekterer ikke de nye typene av forretningsmodeller som har utviklet seg.</p>	<p>Modernisering av definisjoner og forskrifter i samsvar med virksomhetens art/omfang.</p>
<p><b>Viktige spørsmål</b></p>	<p><b>Prioritet</b></p>
<p><b>Hvorfor</b> bruker destinasjonsmyndighetene ikke adekvate definisjoner som gjenspeiler nøyaktig typen STR i deres rettskretser?</p> <p><b>Hvorfor</b> overvåker destinasjonsmyndighetene ikke på adekvat vis omfanget av STR i deres rettskretser, særlig når en tar i betraktning at den er en virksomhet av kommersiell karakter?</p> <p><b>Hvorfor</b> tilpasser ikke destinasjonsmyndighetene lovgivningen til STR-virkeligheten på hvert sted?</p>	<p>Angi en avtalt terminologi for interessentene så vel som for prosessene og aktivaene som handles på likemannsbasis, mens det arbeides med det relevante reguleringsorganet og lovgivningen tilpasses til realiteten på P2P-utleiemarkedet på hver destinasjon.</p>

**TRYGGHET OG SIKKERHET**

<b>Viktig utfordring</b>	<b>Intervensjonsområde</b>
<p>Uregulert utleie setter de besøkendes og beboernes trygghet og sikkerhet i fare.</p> <p>Hoteller og gjestehus er underlagt strenge sikkerhetsstandarder med rutinemessige sikkerhetssinspeksjoner der man tar sikte på å sikre overholdelse av slike standarder. Dette gjøres med det mål for øyet å sikre at besøkende kan hygge seg overalt der de drar, at den generelle kvaliteten på oppholdet er sikret og at renommeet til destinasjonen i sin helhet opprettholdes. På lokalt nivå finnes det byggevedtekter og inspeksjoner av boliger og etablissemeter med regulert innkvartering for å sikre tryggheten til beboerne og dem som er rundt dem.</p> <p>Mens det er klart at forbrukernes forventning om bedre priser og mer for pengene via "delingsøkonomien" bør møtes med tilstrekkelig beskyttelse, er det i særdeleshet få eller ingen krav til eksisterende leverandører<sup>38</sup> for øyeblikket i det hele tatt (a) for å sikre velferden til både beboere og folk rundt dem og (b) for å beskytte renommeet til hver destinasjon.</p>	<p>Etablering av passende krav knyttet til byggevedtekter og sikkerhetsstandarder med rutinemessige sikkerhetssinspeksjoner for alle typer innkvarteringstilbydere.</p>
<b>Viktige spørsmål</b>	<b>Prioritet</b>
<p><b>Hvorfor</b> anvender ikke destinasjonsmyndighetene samme trygghetsnivå for gjester som bor på steder utleid via P2P-plattformer, som de gjør for gjester som bor i etablissemeter med regulert innkvartering?</p> <p><b>Hvilke</b> tiltak treffer destinasjonsmyndighetene for å sikre at STR-verter og P2P-plattformer er klar over sine forpliktelser for besøkendes trygghet og sikkerhet, og er nøye med å sikre de besøkendes trygghet?</p>	<p>Innfør krav:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• (a) for verter som leier ut via P2P-plattformer, å sikre at de besøkendes trygghet og sikkerhet er beskyttet på samme måte som etablissemeter med regulert innkvartering er forpliktet til å gjøre</li> <li>• (b) for P2P-plattformer, å sikre at oppføringene de tilbyr, er i samsvar med standardene for trygghet og sikkerhet.</li> </ul>

## BESKATNING

Viktig utfordring	Intervensjonsområde
<p>Verter rundt omkring i Europa konkurrerer med hoteller og andre typer etableringer for regulert turistinnkvartering uten at de er gjenstand for samme type beskatning. Utleie av delte arealer, hele enheter og flere enheter er nå blitt helt vanlig, og millioner av bestillinger blir behandlet hver måned over hele verden.</p> <p>Myndighetene taper potensielt millioner av euro i offentlige midler knyttet til reiselivsskatt, arbeidsgiveravgift og til og med MVA Direkte innbetaling av turistskatt fra P2P-plattformer til skattemyndigheter finnes for øyeblikket bare i en håndfull av tilfeller i Europa. I noen tilfeller er det mulig å oppgi skatten selv, men prosessen med innbetaling blir sjelden kontrollert eller håndhevet.</p>	<p>Overvåking av verter rundt omkring i Europa som tjener penger på uregulert STR.</p>
Viktige spørsmål	Prioritet
<p><b>Er denne</b> hovedinntektskilden for verter på samme vis gjenstand for samme nivå av skattemessig gransking som om det var en verts lønn, eller om den ble klassifisert som omsetning fra et kommersielt foretak?</p> <p><b>Hvilke</b> mekanismer har skattemyndighetene i Europa fastsatt for å sikre at inntekt mottatt av verter fra utleie av areal via P2P-plattformer, skattlegges korrekt og er gjenstand for passende skattemessige kontrolltiltak?</p> <p><b>Hva</b> skjer når det gjelder noen destinasjonsmyndigheter som legger en turistskatt på overnattinger i etableringer med regulert innkvartering, men for øyeblikket ikke stiller noen krav eller har noen etablert mekanisme for innbetaling av skatt fra verter som leier ut arealer via P2P-plattformer?</p> <p><b>Hvilke</b> mekanismer finnes det for å sikre at midler fra turistskatt innbetalt av P2P-plattformer til utvalgte turistmyndigheter er sanne og korrekte?</p>	<p>Det må sikres at verter rundt omkring i Europa som tjener penger på STR, er skikkelig kontrollert og gransket av skattemyndighetene, og at millioner av euro med offentlige midler spares takket være skikkelig overvåking og innkreving av skatter som er forfalt.</p>

## SAMSVAR MED EUROPEISKE SIKKERHETSKRAV (SCHENGEN)

<b>Viktig utfordring</b>	<b>Intervensjonsområde</b>
<p>STR-verter følger ikke kravene i Schengen-lovgivningen når de tar imot gjestens ID ved ankomst.</p> <p>I henhold til artikkel 45 i konvensjonen om gjennomføring av Schengen (Schengen Implementing Convention), "kreves det at signatarstatene<sup>i</sup> vedtar de nødvendige tiltakene for å sikre at:</p> <p>(a) lederne for etableringer som tilbyr innkvartering eller deres agenter skal sørge for at utenlandske statsborgere som innkvarteres der, inklusive borgere av de andre kontrahentene og de som tilhører andre medlemsstater i De europeiske fellesskapene med unntak av ledsagende ektefeller eller ledsagende mindreårige eller medlemmer av reiseselskaper, personlig fyller ut og undertegner registreringsskjemaer og bekrefter deres identitet ved å legge frem et gyldig identitetsdokument;</p> <p>(b) de utfylte registreringsskjemaene skal bli oppbevart for vedkommende myndigheter eller videresendt til dem der slike myndigheter anser det som nødvendig for å forebygge trusler, for kriminell etterforskning eller for å klargjøre omstendighetene rundt savnede personer eller ofre for ulykker, bortsett fra der nasjonal lovgivning bestemmer noe annet".</p> <p><i>Paragraf 1 skal med de nødvendige endringer gjelde personer som oppholder seg i kommersielt utleid innkvartering, særlig telt, campingvogner og båter<sup>39</sup>.</i></p>	<p>Håndheving av STR-samsvar med reglene i Schengen-konvensjonen</p>
<b>Viktige spørsmål</b>	<b>Prioritet</b>
<p><b>Hvilke</b> mekanismer tar signatarstatene i konvensjonen i bruk for å gjennomføre Schengen og sikre at arealer utleid til utenlandske borgere via STR i deres rettskretser vil bli betraktet som 'etableringer som tilbyr innkvartering' i henhold til konvensjonens artikkel 45, og slik sikre at vertene eller deres agenter (P2P-plattformer) som leier ut (eller i tilfelle P2P-plattformer, legger til rette for utleie av) slike arealer i signatarstatene, vil måtte rette seg etter konvensjonens artikkel 45, og dermed gjøre det mulig å sikre at kriminelle kan spores?</p>	<p>Avklar statusen for arealer leid ut via STR i henhold til Schengen-konvensjonen, og sikre at utenlandske statsborgere innkvartert i disse oppgir all nødvendig informasjon til deres administratorer/agenter.</p>

<sup>i</sup> Schengen-området omfatter de fleste EU-statene, bortsett fra Bulgaria, Kroatia, Kypros, Irland, Romania og Storbritannia. Bulgaria og Romania er imidlertid for øyeblikket i ferd med å slutte seg til Schengen-området. Av stater som ikke er med i EU har Island, Norge, Sveits og Liechtenstein sluttet seg til Schengen-området.

## ANSATTES RETTIGHETER OG FORDELER

Viktig utfordring	Intervensjonsområde
Arbeidere involvert i drift og administrasjon av uregulert utleie har sannsynligvis ikke arbeidskontrakt og nyter ikke godt av fordelene vanlige ansatte har.	Beskrivelse av rettigheter og plikter i henhold til arbeidsavtaler.
Viktige spørsmål	Prioritet
<b>Hvilke</b> mekanismer tar destinasjonsmyndighetene i bruk for å sikre at arbeiderne ikke går glipp av en rekke vanlige fordeler og vernetiltak (f. eks. helseforsikring, forsikring mot skader på arbeidsplassen, maksimal arbeidstid, arbeidsgiveravgift)?	Beskytte folks arbeid ved å definere rettigheter og plikter som følger av en arbeidskontrakt.

## 5. SONEINDELING

Viktig utfordring	Intervensjonsområde
Definisjonen av boligeiendom og kommersiell eiendom er blitt blandet sammen. Der boligeiendommer leies ut hele eller i flere enheter til turister, truer dette (a) med å forstyrre balansen som myndighetene søker å oppnå i bruken av tilgjengelig areal og eiendom for boligformål og kommersielle formål (b), og med å redusere andelen av boligmasse i verdens mest økonomisk produktive, kulturelt levende og arealbegrensede byer <sup>40</sup>	Klargjøring av vilkår for kommersiell vs. privat innenlandsk benyttelse av boligeiendom.
Viktige spørsmål	Prioritet
<b>Hvilke</b> mekanismer tar destinasjonsmyndighetene i bruk for å overvåke og eventuelt kontrollere bruken av boligeiendom som driftes for STR? <b>Hvilke</b> mekanismer tar myndighetene i bruk for å definere bestemte områder med turistaktivitet i deres rettskretser med sikte på å opprettholde en rimelig balanse mellom kommersiell og privat bruk for langsiktige beboere? <b>Hvilke</b> mekanismer tar lokale myndigheter og P2P-plattformer i bruk for å sikre at offentlig finansiert sosial boligbygging ikke legges ut på markedet for STR?	Sikre at viktige faktorer som f. eks. tilbudet av offentlig transport, offentlige tjenester, avfallshåndteringstjenester og beskyttelse av beboere mot plagsom oppførsel, samt beskyttelse av hvert distrikts karakter, alt er tatt i betraktning når soneinndelingen for STR utføres av lokale myndigheter, som om det var for utstedelse av lisenser for kommersiell eiendom, enten disse er barer, lagre, restauranter eller hoteller.

## STR OG BRUK AV AREAL I BOLIGEIENDOMMER



Viktig utfordring	Intervensjonsområde
<p><b>Utleie av hele enheter:</b> Praksisen med å betale for å bo på en hele eiendom mens verten er fraværende, er utbredt og blir stadig mer populær. Mange av dem som leier ut hele og flere enheter via P2P-plattformer, omgår lovene som regulerer kortsiktig utleid innkvartering (vedrørende eksisterende eiendom for ferieutleie).</p> <p><b>Utleie av flere enheter:</b> Der en 'vert' leier ut flere enheter i en rettskrets (i noen tilfeller opptil flere hundre) som STR over en lengre periode med store antall gjester, blir praksisen <i>de facto</i> en drift av et ulovlig hotell eller utleiebyrå. Videre har P2P-plattformer vist seg lite villige til å samarbeide om å frigi informasjon om verter som opptrer i strid med eksisterende forskrifter.</p>	<p>Klargjøring av forskjellene mellom praksiser som 'deling' og 'utleie' når det gjelder STR-spredning</p>
Viktige spørsmål	Prioritet
<p><b>Hvilke</b> mekanismer tar destinasjonsmyndighetene i bruk for å sikre at hele enheter som leies ut som STR, er gjenstand for lovgivning som på adekvat vis gjenspeiler deres status som kommersielle enheter som er del av infrastrukturen for innkvartering av besøkende på deres destinasjon?</p> <p><b>Hvilke</b> mekanismer tar destinasjonsmyndighetene i bruk for å sikre at arealer leid ut via STR kun leies ut av enhetens eier, forutsatt at tilgjengeligheten av rimelige boliger er beskyttet?</p> <p><b>Hvilke</b> mekanismer tar destinasjonsmyndighetene i bruk for å overvåke driften av STR med flere enheter i sin rettskrets og underkaste dem lovgivning som på adekvat vis gjenspeiler deres status som 'ulovlige hoteller'?</p> <p><b>Der</b> drift av STR med flere enheter er i klar strid med forskrifter på destinasjonen (region, kommune), hva gjør destinasjonsmyndighetene med P2P-plattformer for å overvåke dem og på rett tidspunkt handle for å hindre slike STR i å være i drift (inklusive, men ikke begrenset til, fjerning av flere oppførslers fra plattformene)?</p> <p><b>Hvilke</b> tiltak treffes i europeiske land på relevant myndighetsnivå for å tvinge gjennom at P2P-plattformene overholder reglene for å dele data om vertene som driver oppføringer i klar strid med lokale forskrifter?</p>	<p>Ta opp saker som f. eks. antall eiendommer en vert kan ha med status som STR, og fjern ulovlige tilbud fra markedet umiddelbart.</p>

## HYPPIGHET OG VARIGHET AV STR I BOLIGEIENDOMMER

<b>Viktig utfordring</b>	<b>Intervensjonsområde</b>
<b>Frekvens- og varighet av STR:</b> Hele og flere enheter som er tilgjengelige for STR i løpet av året, fratrar lokale beboere muligheten til langsiktig leie. På denne måten blir mer og mer av Europas rimelige boligmasse handelsobjekter på P2P-plattformer.	Klargjøring av forskjellene mellom praksiser som 'deling' og 'utleie' når det gjelder STR-hyppighet og varighet
<b>Viktige spørsmål</b>	<b>Prioritet</b>
<b>Hvilke</b> mekanismer tar destinasjonsmyndighetene i bruk for å sette en rimelig grense for antall dager og antall anledninger hvert år som STR kan finne sted i deres rettskrets?	Behandle vilkår som viser når tilfeldig STR (f. eks. når en eier er borte på ferie) er forskjellig fra permanent STR sammen med relevante spørsmål (f. eks. det maksimale antall tilgjengelige dager for STR)

## **VIRKNING PÅ LOKALE BEBOERE OG PÅ SAMLIV I LOKALSAMFUNNET**

<b>Viktig utfordring</b>	<b>Intervensjonsområde</b>
Plagsom oppførsel (f. eks. upassende/umoralsk oppførsel, støy, gal kasting av avfall osv.) setter livskvaliteten i nabolagene i fare. Når gjestene er overlatt til seg selv under et opphold med liten eller ingen kontakt med verten eller andre angitte personer, kan plagsom oppførsel opptre med liten mulighet for å søke tilflukt til naboene. Når det foregår STR med en hel enhet eller flere enheter som ikke er autorisert av eierne av de administrerte bygningene, kan nøkkelkoder og tilgang til kommunale områder bli gitt til fremmede uten at naboer eller bygningsadministrasjon er klar over det	Integrasjon av lokale beboere i beslutningstaking om endringer i bruk av boligeiendom.
<b>Viktige spørsmål</b>	<b>Prioritet</b>
<b>Hvilke</b> mekanismer tar destinasjonsmyndighetene i bruk for å sikre at verter som ønsker å drifte STR, gjør dette med sine nærmeste naboers uttrykkelige samtykke og eventuelt deres organisasjon for byggadministrasjon?  <b>Hvilke</b> mekanismer tar destinasjonsmyndighetene i bruk for å gi naboene noe å si om hvordan boligenheter soneinndeles med hensyn til STR, levere klager knyttet til STR og handle på grunnlag av disse klagenes?	Sikre at naboene og lokale beboere nær arealer utleid i henhold til STR blir rådspurt om endringer i bruken av eiendom i deres bygg og nabolag.

## 10. HÅNDHEVING

### Viktig utfordring

Hvis forskrifter om STR skal være effektive, må de håndheves. Erfaringen så langt tyder på at destinasjonsmyndighetene har manglet både den politiske viljen og de menneskelige ressursene til å håndheve iverksettingen av STR-forskriftene i en skala som står i forhold til antall oppføringer og skalaen av (ofte) ulovlige aktivitet som opptrer i deres rettskretser.

### Viktige spørsmål

**Der** samsvarsinspeksjoner er pålagt av loven for STR, hvilke mekanismer tar destinasjonsmyndighetene i bruk for å gjennomføre disse inspeksjonene på en betimelig og effektiv måte?

**Der** det finnes forskrifter for soneinndeling, særlig med hensyn til områder utsett til turistaktivitet, hvilke mekanismer tar destinasjonsmyndighetene i bruk for å sikre at slike forskrifter blir skikkelig håndhevet, og at verter som leier ut ulovlig via STR utsettes for sanksjoner?

**Der** utleien av hele enheter med verten fraværende via STR er ulovlig, hvilke mekanismer tar destinasjonsmyndighetene i bruk for å sikre at slik utleie opphører? Hvilke mekanismer tar P2P-plattformer i bruk for å sikre at de fjernes fra oppføringene?

**Hvilke** mekanismer tar destinasjonsmyndighetene og P2P-plattformene i bruk for å sikre at ulovlig hoteldrift (via STR med flere enheter) stenges og fjernes fra plattformenes oppføringer?

**Der** det finnes grenser for hvor mange dager i året et areal kan leies ut via STR, hvilke mekanismer tar destinasjonsmyndighetene i bruk for å håndheve disse grensene, og hvilke tiltak treffer P2P-plattformene for å begrense antallet dager som en oppføring kan bestilles for?

**Der** det finnes skattekoder for å godkjenne utleie via STR som en legitim inntektskilde, hvilke mekanismer tar mekanismene i bruk for å sikre overvåkingen og den betimelige innkrevingen av skatter fra denne inntekten?

**Der** det finnes mekanismer for innkreving av turistskatt av STR-verter, hvilke mekanismer tar destinasjonsmyndighetene i bruk for å sikre at vertene betaler denne skatten på en betimelig og effektiv måte?

**Der** det finnes mekanismer for innkreving av turistskatt av P2P-plattformer (på vegne av verter), hvilke mekanismer tar destinasjonsmyndighetene i bruk for å verifisere at skattebeløpet innbetalt gir et sant inntrykk av den finansielle verdien eller antall overnattinger tilbrakt innenfor deres rettskrets?

**På hvilket** trinn bør plattformen være ansvarlig for at gjestene ikke overholder regelverket, og i hvilken grad?

## KAPITTEL 5: Veien videre og HOTREC-kartet

Praksisen med utleie av boligenheter opptrer nå i en slik skala, med så mange økonomiske transaksjoner utenfor de offisielle kontrollmekanismenes horisont, at det er nødvendig for statlige myndigheter å skape et koordinert lovlig rammeverk for å regulere dette fenomenet. Dette er særlig viktig i lys av turismens rolle i jobbskapelse, bidrag til brutto nasjonalprodukt og økonomisk oppgang etter krisen, i tillegg til innkreving av legitim skatt og trygdeinntekt. I de siste 1-2 årene har bare noen få byer i Europa gjort et forsøk på å få på plass reguleringstiltak som på adekvat vis gjenspeiler STRs karakter og skala og dens virkning på lokalsamfunn og forbrukere, og dermed skapt noe som i beste fall kan kalles et sparsomt 'lappeteppe' av forskrifter. Faktisk baserer det store flertall av byer seg på foreldete forskrifter som ikke er i samsvar med den virkelige skalaen og karakteren til dette nye området innen kommersiell virksomhet. Det kan hevdes at en av grunnene til at P2P-plattformene har hatt en så rask vekst, nettopp er forskriftenes språk og uklarhet fra den ene destinasjonen til den neste.

### Takling av nye forskrifter

Men når det treffes tiltak og foreslås nye forskrifter, er det svært viktig å ta i betraktning at vi står overfor en svært annerledes type paradigme. Det er blitt hevdet at overgangen fra et industrisamfunn til et informasjonssamfunn må ledsages av en tilsvarende overgang i reguleringsmodeller. For informasjonssamfunnet utgjør data et nytt forskriftsverktøy som i stigende grad tillater regulatorer å bytte inn byråkrati- og tillatelsesbaserte systemer med gjennomsiktighet og ansvarlighet. Det fremste kjennetegnet på dette fremvoksende paradigmet er forvaltning av store volum med sanntidsdata snarere enn håndheving av restriksjoner med en administrasjon som har vist seg å medføre mange vanskeligheter og kostnader<sup>41</sup>. For å få STR inn i rettssystemet er det en utfordring for politisk ansvarlige i den nye epoken med P2P-utveksling som innebærer et miljø der data er den virkelige verdigjenstanden, og der både forbrukere og leverandører forventer å bli rettferdig behandlet, der helse- og trygghetsrelaterte standarder må opprettholdes og der rettferdig konkurranse må sikres for det felles beste.

### Myndigheter og deres rolle i beskyttelsen av forbrukerens velferd

Mens dette nye paradigmet stiller myndighetene (som typisk kjemper for å holde følge med teknologiske fremskritt) overfor en utfordring, er rollen deres å dempe bekymringer for forbrukernes velferd og trygghet, å kreve inn utestående skatter og å ivareta kvaliteten på tjenester<sup>42</sup>. Likevel er det riktig at myndighetene i siste instans må få tilgang til spesifikke data fra P2P-plattformer for å utvikle og iverksette robuste løsninger for overvåking og sikring av at standardene for trygghet og samsvar opprettholdes.

HOTREC erkjenner at myndighetene har to tilnærminger å vurdere samtidig for å fostre nyskaping og rettferdig konkurranse på innkvarteringsmarkedet:

- Legg til fleksibilitet og fjern restriksjoner for eksisterende operatører samtidig som strenge standarder for beskyttelse av offentlig interesse og forbrukere opprettholdes.
- Lignende problemer må takles under innføringen av forskrifter for P2P-plattformer og servicetilbydere uten å hemme kundenes valg. Det lovgivere må sikre, er at forbrukerne nyter godt av de samme forbrukerrettighetene og det same nivået for trygghet og sikkerhet som de nyter godt av i den regulerte innkvarteringssektoren.

Er det mulig å skape et felt der P2P-plattformer og myndigheter samt andre interessenter i reiselivet vil finne et felles grunnlag? Det første trinnet ville være å anerkjenne formelt en eiendom omsatt for utleie via P2P-plattformer som kommersiell turistinnkvartering, (gjøres ikke for øyeblikket<sup>43</sup>), og slik få den innenfor rammen av de relevante myndighetenes aktiviteter. Andre, generelle anbefalinger om håndtering av de forskjellige aspektene ved STR er beskrevet nedenfor som et svar på bekymringer om akkurat hvor urettferdig konkurransen er blitt på området innkvartering av turister i Europa i dag.

Ikke desto mindre er det viktig å understreke at alle anbefalinger nedenfor er basert på en rekke grunnleggende prinsipper: at alle som er involvert i en eller annen type reiselivsnæring må betale sine respektive skatter, alle bør overholde ensartede forpliktelser, i det de erkjenner at alle innbyggere har rett til å leve i fred, og at det som er en fordel for noen, ikke skal negative implikasjoner for flertallet. Trygghet, sikkerhet, like rettigheter, plikter og respekt er grunnleggende for samliv og for bærekraften til reiselivsmodellen som har vist seg så vellykket så langt<sup>44</sup>. Med konstruktive forslag, formulert som gjennomførbare og varige retningslinjer på korrekt nivå er HOTREC overbevist om at denne bærekraften vil bli opprettholdt. **Dette er målet for HOTREC-kartet.**

### **De 10 trinnene på HOTREC-kartet mot en bærekraftig og ansvarlig “delingsøkonomi” innen turistinnkvartering**

1. Integrer kortsiktig privat utleie av innkvartering i lovgivningen som turistinnkvartering
2. Etabler prosesser for registreringer og tillatelser
3. Mål kortsiktig privat utleie av innkvartering i reiselivsstatistikken
4. Håndhev krav og gjennomfør inspeksjoner for trygghet og sikkerhet
5. Respekter skatteplikter
6. Verifiser besøkendes identitet i samsvar med kravene i Schengen-konvensjonen
7. Beskytt ansattes rettigheter og fordeler
8. Beskytt livskvaliteten i nabolagene
9. Klargjør og sikre et klart skille mellom boligeiendom og kommersiell eiendom
10. Kontroller spredningen av kortsiktig privat utleie av innkvartering

## **HOTREC-KART FOR EN BÆREKRAFTIG OG ANSVARLIG "DELINGSØKONOMI"**

### **INNEN TURISTINNKVARTERING**

1. Integrer kortsiktig privat utleie av innkvartering i lovgivningen som turistinnkvartering
  - Lovgivning i forbindelse med innkvartering av turister bør endres for å sikre at private boligarealer utleid for en kort periode via P2P-plattformer er korrekt godkjent og gjort rede for via et offentlig register tilgjengelig for publikum på hver destinasjon.
2. Etabler prosesser for registreringer og tillatelser
  - Nærmere bestemt skal destinasjonsmyndighetene kreve at alle verter som ønsker å leie ut areal via STR, først må registrere seg og få en lisens. Nummeret på denne må være offentlig synlig i uansett hvilken kanal (med eller uten nettilkobling) arealet står oppført. Kostnaden for å sette opp et slikt system i hver rettskrets må dekkes av et lisensgebyr tilpasset den typen areal som skal leies ut.
  - Destinasjonsmyndighetene må også treffe alle nødvendige tiltak for å overvåke lisensiert og ulisensiert STR-aktivitet i deres rettskretser, og arbeide for å trekke plattformer inn i den regulære overvåkingen og fjerne ulisensiert STR tilbudt via deres tjenester.
  - Lovgivning må kontrollere innvilgelse av tillatelse til å drifte STR i hvert geografiske område i henhold til viktige hensyn (f. eks. beboernes livskvalitet, de besøkendes trygghet og sikkerhet, administrasjon av strømmen av besøkende, beskyttelse av offentlig bekostede sosialboliger osv.).
3. Mål kortsiktig privat utleie av innkvartering i reiselivsstatistikken
  - Registrering ville også hjelpe med å bygge pålitelige statistikker over omfanget av tilbudet via STR.
4. Håndhev krav og gjennomfør inspeksjoner for trygghet og sikkerhet
  - Det må legges frem grunnleggende krav til sikkerhet for STR som f. eks. uttrykt i [Hotel Fire Safety MBS Methodology](#): Tydelig angivelse av en ansvarlig person for brannsikringsprosedyrer, inklusive et kontaktnummer i tilfelle en nødssituasjon, et brannsikringsregister, en nødhandlingsplan inklusive rømningsveier, vurdering av brannrisiko, en katastrofeplan; når det tilbys mat, må aktiviteten registreres og HACCP-fremgangsmåtene følges. Disse er obligatoriske for alle som tilbyr mat; insektmiddelkontroll.
  - Verter som leier ut via STR må være kjent med hvilke forskrifter for trygghet og sikkerhet for innkvartering utleid til besøkende er i kraft på sine respektive destinasjoner, og at samsvar med disse er sikret.

- Plattformen skal sikre at oppføringene deres bare inneholder tilbud som er i samsvar med slike forskrifter for trygghet og sikkerhet, og slik berolige forbrukerne.

#### 5. Respekter skatteordninger

- Data om STR-registrering må krysshenvises av skattemyndighetene i samarbeid med destinasjonsmyndighetene for å sikre at inntekt mottatt fra STR er gjenstand for passende skatteettersyn, og at verter kan betale skatt og andre forfalte økonomiske bidrag på denne inntekten på en betimelig og effektiv måte.
- Nærmere bestemt anbefales det at destinasjonsmyndighetene pålegger en reiselivsskatt som sikrer at denne skatten gjelder for besøkende som bruker STR, og at denne skatten kreves inn fra gjesten av P2P-plattformen og remitteres på vertens vegne direkte til destinasjonsmyndigheten.
- Der reiselivsskatten remitteres av P2P-plattformer til de rette skattemyndighetene, må dette gjøres på en transparent måte med en offentlig erklæring om hvor mye skatt utestår kontra antall overnattinger belagt.

#### 6. Verifiser besøkendes identitet i samsvar med kravene i Schengen-konvensjonen

- Signatarstatene til konvensjonen om gjennomføring av Schengen (Schengen Implementing Convention) skal klart og tydelig erklære at de betrakter arealer leid ut via STR som 'etablissementer som tilbyr innkvartering'. De skal gjøre det klart hvilke mekanismer det tas i bruk for å sikre at vertene retter seg etter Schengen-kravene om innhenting av gjestens ID ved ankomst, slik det av gode grunner er praksis i sektoren for regulert innkvartering med hensyn til konvensjonens artikkel 45.

#### 7. Beskytt ansattes rettigheter og fordeler

- Verter som leier ut via STR må være klar over sine forpliktelser til de ansatte, og at samsvar er sikret i relasjon til rettigheter og plikter som følger av en ansettelseskontrakt i henhold til den lovgivningen som er i kraft på hver destinasjon.

#### 8. Beskytt livskvaliteten i nabolagene

- Før det innvilges en tillatelse til å drifte en boligeiendom som STR, må verten erklære at han eller hun har gitt beskjed til de nærmeste naboene (over, under og tilstøtende), og eventuelt byggadministrasjonen om hensikten om å drive med STR.
- Nærmere bestemt anbefales det at destinasjonsmyndighetene setter inn tilstrekkelige ressurser og tar i bruk adekvate mekanismer for å motta og følge opp klager knyttet til STR, og til eventuelt å sanksjonere STR som krenker reglene.
- Destinasjonsmyndighetene bør holde offentlige konsultasjoner om bruk av boligenheter til STR for å få et skikkelig informasjonsgrunnlag for lovgivningsprosessen,

og sikre at langsiktige beboere er helt klar over implikasjonene ved soneinndeling med hensyn til STR i deres rettskrets.

#### 9. Klargjør og sikre et tydelig skille mellom boligeiendom og kommersiell eiendom

- Bruken av boligeiendom til STR må overvåkes og kontrolleres (ved håndheving av relevant lovgivning og innføring av nye mekanismer). Særlig anbefales det at destinasjonsmyndighetene må sette inn tilstrekkelige ressurser for:
  - ✓ koordinering med andre relevante myndigheter (f. eks. boligetat, byplanlegging, registrering av innbyggere)
  - ✓ konsesjon for lisenser til å drifte i samsvar med begrensninger som korrekt gjenspeiler typen utleievirksomhet på hver destinasjon (f. eks. maksimalt antall STR i et nabolag eller en bygning, utvalgte nabolag der STR er tillatt, utvalgte typer boliger for STR, maksimal antall utleiedager i året, maksimalt antall timer i året som eiendommen kan leies ut, maksimalt antall eiendommer som en vert kan leie ut, maksimalt antall gjester som bo på en eiendom).
  - ✓ planlagte og tilfeldige inspeksjoner for å overvåke håndheving
  - ✓ periodiske gjennomganger av retningslinjenes virkning og gjennomføring
  - ✓ regelmessige konsultasjoner med langtidsbeboere
  - ✓ periodiske vurderinger av virkningen av STR og strømmen av besøkende i deres rettskretser i lys av STR som en kommersiell aktivitet
  - ✓ kontroll av bruken av offentlig finansierte sosialboliger til STR
  - ✓ kontroll av driften av utleie av flere enheter og 'ulovlige hoteller'

#### 10. Kontroller spredningen av kortsiktig privat utleie av innkvartering

- Nærmere bestemt anbefales det at destinasjonsmyndighetene oppdaterer lovgivningen for å sikre at arealer utleid via STR leies ut utelukkende av eieren av dette arealet eller i det minste med samtykke fra eieren, forutsatt at tilgjengeligheten av rimelige boliger er beskyttet. Systemer brukt til registrering av arealer som skal leies ut via STR, må være tilstrekkelig integrert med systemer brukt til registrering av innbyggere og bruk av bygninger, slik at en kan få en effektiv overvåking og håndheving av forskrifter som følger av denne anbefalingen.
- Der en oppføring er i konflikt med lokal lovgivning (for eksempel fordi den ikke er korrekt registrert, eller fordi den ikke tilfredsstiller lokale kriterier for STR), må P2P-plattformer først treffe tiltak for å fjerne oppføringen som bryter reglene.
- Der verter leier ut arealer via STR som klart er i strid med lokale forskrifter, må P2P-plattformer forplikte seg til å sørge for at lovbrøtere ikke får fortsette å føre opp sitt



areal og behandle bestillinger. Dette gjøres ved å fjerne oppføringen og oppheve eksisterende bestillinger. P2P-plattformer må også legge til rette for data som vil tillate korrekt identifikasjon og rettsforfølgelse av verter som drifter STR i strid med loven.

- Der verter leier ut arealer via STR, må eiendommer ikke leies ut til besøkende i mer enn 60 dager i året.

---

<sup>1</sup> Susan McLean (2015) [The Rise of the Sharing Economy](#). Computers and Law Magazine of SCL, 26 (1)

<sup>2</sup> Hellenic Chamber of Hotels (2014) [Sharing Economy and the Greek Tourism & Hospitality Sector](#)

<sup>3</sup> Bloomberg Brief (2015) [The Sharing Economy](#)

<sup>4</sup> Euromonitor International (2014) [Travel and the Sharing Economy](#)

<sup>5</sup> PWC (2015) [The Sharing Economy](#)

<sup>6</sup> Techcrunch (2015, Jun 11) [Airbnb and the Problem of Data](#),

<sup>7</sup> Web-Strategist.com (2015) [Collaborative start-ups Shift from Contractor to Employee Relationships](#).

<sup>8</sup> Piper Jaffray Investment Research (2015) [Sharing Economy: An In-Depth Look Its Evolution](#).

<sup>9</sup> Web-Strategist.com (2015, February 25) [Liberals and Conservatives Both Love & Loathe the Collaborative Economy](#).

<sup>10</sup> CTV NEWS (2015, August 25) [Report Pressures Leaders to Pay Heed to Sharing Economy](#).

<sup>11</sup> Hotel News Now (2015, September 15) [Global Hotel Pulse: Euro News](#).

<sup>12</sup> Tnooz (2015, January 20) [Airbnb Tipped to Double in Size and Begin Gradual Impact in Hotels](#).

<sup>13</sup> Market Watch (2015, August 13) [As Airbnb Grows, Hotel Prices Expected to Drop](#).

<sup>14</sup> Exceltur (2015) [Alojamiento Turístico en Viviendas de Alquiler](#)

<sup>15</sup> Airbnb (2015) [Summer Travel Report](#)

<sup>16</sup> Bloomberg (2015, August 18) [Airbnb Partners With Sequoia, China Broadband to Woo Chinese Users](#).

<sup>17</sup> Los Angeles Alliance for a New Economy (2015) [Airbnb, Rising Rent, and the Housing Crisis in LA](#)

<sup>18</sup> Los Angeles Alliance for a New Economy (ibid)

<sup>19</sup> Exceltur (ibid)

<sup>20</sup> L'Union des Métiers et des Industries de l'Hôtellerie (2015) D'une économie collaborative COOL...à une industrialisation rampante PAS COOL. Pressemelding.

<sup>21</sup> Los Angeles Alliance for a New Economy (ibid)

<sup>22</sup> Skift (2014, November 18) [The Start-up Businesses Built Around the Airbnb Ecosystem](#).

<sup>23</sup> Carlson Wagonlit (2015) [Travel Faster Smarter Better](#)

- 
- <sup>24</sup> Forbes (2015, September 16) [World Tourism Organisation to Study Sharing Economy](#).
- <sup>25</sup> Lodging Magazine (2015, June 3) [AH&LA Squares Off Against Airbnb During FTC Workshop](#).
- <sup>26</sup> STAY WYSE (2014) [The Airbnb Debate at WYSTC](#). Offentliggjort i september 2014.
- <sup>27</sup> Hospitality Inside (2014) [HOTRECs admin om virkningen av P2P-plattformer](#).
- <sup>28</sup> European Commission (2015) [Green paper on the Safety of Tourism Accommodation Services](#).
- <sup>29</sup> European Parliament (2015) [Report on New Challenges and Concepts for the Promotion of Tourism in Europe](#).
- <sup>30</sup> City of Amsterdam (2014, December 18) [Amsterdam by og Airbnb undertegner avtale om deling av hjem og turistskatt](#).
- <sup>31</sup> City of Amsterdam (2015) [Private Rentals](#).
- <sup>32</sup> El Pais (2013) [La Generalitat Calcula que hay un Millón de Camas Turísticas Ilegales](#). Lagt ut på nettet 19. april 2013
- <sup>33</sup> Exceltur (ibid)
- <sup>34</sup> Decreto 159/2012, de 20 de Noviembre, [de Establecimientos de Alojamiento Turístico y de Viviendas de Uso Turístico](#).
- <sup>35</sup> Hosteltur (2015, September 7) [Airbnb Libra en Barcelona su Batalla mas Dura](#).
- <sup>36</sup> Catalan News Agency (2015, August 5) [Barcelona City Council to forgive fines on illegal tourist apartments if owners put them up for social rent](#).
- <sup>37</sup> Housing Europe (2015) [The State of Housing in the EU](#).
- <sup>38</sup> European Parliament (2014) [New Trends and Key Challenges in the Area of Consumer Protection](#).
- <sup>39</sup> US Dept of Homeland Security, 2009: [Interim Report on the EU Approach to the Commercial Collection of Personal Data for Security Purposes: The Special Case of Hotel Guest Registration Data](#).
- <sup>40</sup> Techcrunch (ibid)
- <sup>41</sup> Nick Grossman (2015) Regulation, [The Internet Way: A Data-First Model For Establishing Trust, Safety, and Security](#). Harvard Paper School ASH Center for Democratic Governance and Innovation.
- <sup>42</sup> Mowat Centre (2015) [Policy Making for the Sharing Economy](#)
- <sup>43</sup> European Commission (ibid)
- <sup>44</sup> Exceltur (ibid)