



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ
ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ»

Αδαμαντία Λιόλιου

**Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακινήτων
μέσω Διαδικτυακής Πλατφόρμας:
Νομοθετική Αντιμετώπιση, Οικονομική Ανάλυση**

Διπλωματική Εργασία

Επιβλέπων Καθηγητής: Αριστείδης Χατζής

Φεβρουάριος 2021



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΣΧΟΛΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΔΙΕΘΝΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ»

ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Δηλώνω υπεύθυνα ότι η διπλωματική εργασία για τη λήψη του μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών, του Πανεπιστημίου Πειραιώς, «Δίκαιο και Οικονομία» με τίτλο: **«Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακινήτων μέσω Διαδικτυακής Πλατφόρμας: Νομοθετική Αντιμετώπιση, Οικονομική Ανάλυση»** έχει συγγραφεί από εμένα αποκλειστικά και στο σύνολό της. Δεν έχει υποβληθεί ούτε έχει εγκριθεί στο πλαίσιο κάποιου άλλου μεταπτυχιακού προγράμματος ή προπτυχιακού τίτλου σπουδών, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, ούτε είναι εργασία ή τμήμα εργασίας ακαδημαϊκού ή επαγγελματικού χαρακτήρα.

Δηλώνω επίσης υπεύθυνα ότι οι πηγές στις οποίες ανέτρεξα για την εκπόνηση της συγκεκριμένης εργασίας, αναφέρονται στο σύνολό τους, κάνοντας πλήρη αναφορά στους συγγραφείς, τον εκδοτικό οίκο ή το περιοδικό, συμπεριλαμβανομένων και των πηγών που ενδεχομένως χρησιμοποιήθηκαν από το διαδίκτυο. Παράβαση της ανωτέρω ακαδημαϊκής μου ευθύνης αποτελεί ουσιώδη λόγο για την ανάκληση του πτυχίου μου.

Υπογραφή Μεταπτυχιακής Φοιτήτριας

Όνοματεπώνυμο **Αδαμαντία Λιόλιου**

Ημερομηνία **09/02/2021**

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Εγκάρδιες ευχαριστίες θα ήθελα να απευθύνω στον επιβλέποντα καθηγητή της Διπλωματικής μου, κ. Αριστεΐδη Χατζή για την εμπιστοσύνη, την πολύτιμη καθοδήγηση, το άριστο κλίμα συνεργασίας που διαμόρφωσε και την έμπνευση που παρείχε εισάγωντάς με στις έννοιες του αντικειμένου της «Οικονομικής Ανάλυσης του Δικαίου» ήδη από τη διδασκαλία του μαθήματος.

Ευχαριστώ θερμά τον Πρύτανη του Πανεπιστημίου Πειραιά, κ. Άγγελο Κότιο και τον καθηγητή κ. Παντελή Παντελίδη, μέλη της Τριμελούς Επιτροπής αξιολόγησης της Διπλωματικής μου εργασίας για την καθοριστική συμβολή τους στη μετάδοση γνώσης στους οποίου εκφράζω την εκτίμηση μου.

Ευχαριστώ ιδιαίτερα τον Αναπληρωτή Καθηγητή, κ. Αντώνη Καραμπατζό για την άμεση ανταπόκρισή του σε αίτημα για αναζήτηση αρθρογραφίας, όπως και στη Διευθύντρια του Διατμηματικού Μεταπτυχιακού Προγράμματος, καθηγήτρια κ. Βικτωρία Πέκκα Οικονόμου για τη συνεχή θετική της διάθεση και πολύτιμη στήριξη κατά τη διάρκεια των σπουδών μου.

Τέλος, ευγνωμοσύνη οφείλω στους γονείς μου, Αντώνη και Σοφία και ευχαριστώ τον αδερφό μου Θανάση για την ηθική συμπαράσταση και κατανόηση για την ολοκλήρωση της Διπλωματικής μου εργασίας.

Στον Στέλιο για την επιμονή του και το συνεχή του αγώνα.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

| | |
|--|----|
| ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ | 2 |
| ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ | 3 |
| ΕΙΣΑΓΩΓΗ | 6 |
| ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1° | 8 |
| 1.Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΤΟΥ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ (SHARING ECONOMY)..... | 8 |
| 1.1. Βασικά στοιχεία της έννοιας..... | 8 |
| 1.2. Οριοθέτηση του πεδίου..... | 10 |
| 1.3. Εννοιολογικές καταβολές – Συγγένεια με την οικονομία των κοινών..... | 11 |
| 1.4. Πρακτικές περιπτώσεις που είναι εκφάνσεις της οικονομίας του διαμοιρασμού..... | 12 |
| 1.5. Γιατί η οικονομία του διαμοιρασμού έχει καταστεί σημαντική;..... | 13 |
| 1.5.1 Μείωση κόστους συναλλαγών..... | 14 |
| 1.6. Δημιουργία νέων αγορών από την οικονομία του διαμοιρασμού..... | 14 |
| 1.7. Νομοθετικό πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού σε ευρωπαϊκό επίπεδο. . | 15 |
| 1.7.1. Μείωση διοικητικού φόρτου..... | 16 |
| 1.7.2. Φορολόγηση στα πλαίσια της οικονομίας του διαμοιρασμού..... | 17 |
| 1.7.3. Φόρος προστιθέμενης αξίας..... | 18 |
| ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2° | 18 |
| 2.ΤΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΤΗΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΤΗΣ AIRBNB | 18 |
| 2.1. Επισκόπηση της πλατφόρμας Airbnb..... | 18 |
| 2.2. Τρόπος λειτουργίας και παρεχόμενες υπηρεσίες..... | 19 |
| 2.3.Ο θεμελιώδης ρόλος της εμπιστοσύνης και της φήμης στο πλαίσιο της πατφόρμας Airbnb | 20 |
| 2.4. SWOT ανάλυση της Airbnb..... | 21 |
| Ανάλυση δυνάμεων (Strengths)..... | 21 |
| Ανάλυση αδυναμιών (weaknesses)..... | 21 |
| Ανάλυση ευκαιριών (opportunities)..... | 21 |
| Ανάλυση απειλών (Threats)..... | 22 |
| 2.4.1. Η Airbnb υπό το πρίσμα της Ευρωπαϊκής Οδηγίας 2000/31/ΕΚ..... | 22 |
| 2.5. Δημιουργία νέας αγοράς ή πρόκληση της αγοράς;..... | 23 |
| 2.6. Σύγκριση με την Uber υπό το πρίσμα της νομολογίας..... | 23 |
| •Απόφαση επί της υπ' αριθ. C-434/15 υπόθεσης, Asociación Profesional Elite Taxi κατά Uber Systems SpainSL | 24 |

| | |
|---|----|
| •Σχόλια εξ αφορμής της απόφασης του United States Court of Appeals, Illinois Transportation Trade Association et al. V. City of Chicago and Dan Burgess et al. | 24 |
| 2.7. Airbnb υπό το πρίσμα της Ευρωπαϊκής Οδηγίας 2006/123/ΕΚ..... | 25 |
| 2.8. Μπορεί η Airbnb να θεωρηθεί υπεύθυνη για διακρίσεις;..... | 26 |
| 2.9. Ζητήματα νομικής ευθύνης..... | 26 |
| 2.9.1. Ανάγκη άμεσης νομοθετικής παρέμβασης χωρίς περιορισμό της αγοράς..... | 26 |
| ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3..... | 27 |
| 3.ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΥΝΑΠΤΟΜΕΝΗ ΜΕΣΩ ΨΗΦΙΑΚΗΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑΣ ΩΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ ΜΙΣΘΩΣΗ..... | 27 |
| 3.1.Ορισμός και διαφοροποίηση από αστική μίσθωση κατοικίας και εμπορική μίσθωση.. | 27 |
| 3.2. Συμβατικές σχέσεις στη βραχυχρόνια μίσθωση μέσω ψηφιακής πλατφόρμας.... | 28 |
| 3.2.1. Συμβάσεις μεταξύ προσφέροντος την κατοχή και αποδεχόμενου την προσφορά της κατοχής..... | 28 |
| Α. Σύμβαση διαχείρισης ακινήτου..... | 28 |
| Β. Μικτή σύμβαση υπομίσθωσης..... | 29 |
| 3.2.2. Καταρτιζόμενες συμβάσεις χρηστών με πλατφόρμα..... | 29 |
| Α. Μεσιτεία..... | 30 |
| Β. Χρονομεριστική μίσθωση (time-sharing)..... | 30 |
| Γ. Τουριστικές συμβάσεις..... | 31 |
| ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4..... | 31 |
| Δομικές μεταβολές στο χώρο μισθώσεων ακινήτων..... | 31 |
| 4.1. Σημαντική αύξηση των μισθωμάτων..... | 31 |
| 4.2.Το φαινόμενο του gentrification υπό την επίδραση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, συναπτόμενων μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας..... | 32 |
| 4.3. Παροχή νέων υπηρεσιών με τη χρήση νέων τεχνολογιών..... | 34 |
| ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5..... | 34 |
| 5. ΙΣΧΥΟΝ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΣΥΝΑΠΤΟΜΕΝΗ ΜΕΣΩ ΨΗΦΙΑΚΗΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΥΡΙΣΚΟΜΕΝΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ..... | 34 |
| 5.1. ΑΡΘΡΟ 111 Ν. 4446/2016..... | 34 |
| 5.1.1. Περιορισμοί στη διάθεση ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση, συναφθείσα μέσω ψηφιακής πλατφόρμας (άρθρο 111 παρ. 8 Ν. 4446/2016)..... | 35 |
| 5.1.2.Προϋποθέσεις υπαγωγής μίσθωσης ακινήτων στην έννοια βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω ψηφιακής πλατφόρμας στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού..... | 35 |
| 5.1.3.Πρόστιμα και κυρώσεις λόγω μη τήρησης των ανωτέρω προϋποθέσεων ή μη υποβολής δήλωσης ή υποβολής ανακριβούς δήλωσης ή εκπρόθεσμης δήλωσης..... | 36 |
| 5.2. ΙΣΧΥΟΝ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΓΙΑ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΣΥΝΑΠΤΟΜΕΝΗ ΜΕΣΩ ΨΗΦΙΑΚΗΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΥΡΙΣΚΟΜΕΝΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ..... | 37 |

| | |
|---|----|
| 5.2.1.Εισόδημα προερχόμενο από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων (Άρθρο 39 Α΄ Κ.Φ.Ε. Ν. 4172/2013)..... | 37 |
| 5.2.2.Εφαρμογή διατάξεων ΦΠΑ στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού..... | 38 |
| 5.3. ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ..... | 39 |
| ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6..... | 39 |
| 6. ΚΡΙΣΙΜΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΥΝΑΜΕΙ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕΣΩ ΨΗΦΙΑΚΗΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑΣ..... | 39 |
| 6.1.Ζητήματα κανονισμών πολυκατοικίας από τη διάθεση ακινήτων δυνάμει βραχυχρόνιας μίσθωσης..... | 39 |
| 6.2. Ζητήματα αθέμιτου ανταγωνισμού..... | 41 |
| ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7..... | 41 |
| 7. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ..... | 41 |
| 7.1. Θετικές οικονομικές συνέπειες βραχυχρόνιων μισθώσεων, συναπτόμενων μέσω διαδικτυακών πλατφορμών..... | 41 |
| 7.1.1. Νέες επενδυτικές ευκαιρίες..... | 42 |
| 7.1.2. Βραχυχρόνιες μισθώσεις μέσω ψηφιακής πλατφόρμας και ανάπτυξη της βιομηχανίας του τουρισμού..... | 45 |
| 7.1.3. Οικονομικά στοιχεία βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Ελλάδα μέσω διαδικτυακών πλατφορμών Airbnb και Homeaway..... | 46 |
| 7.2. Εκτίμηση οικονομικών επιπτώσεων..... | 50 |
| 7.2.1. Η επίδραση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην παραδοσιακή βιομηχανία καταλυμάτων..... | 51 |
| 7.2.2. Αρνητικές συνέπειες στη λειτουργία θεσμικών φορέων..... | 52 |
| 7.2.3. Επιπτώσεις στην ποιότητα των προσφερομένων υπηρεσιών και τη συνακόλουθη προστασία του καταναλωτή..... | 53 |
| ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ..... | 54 |
| ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ..... | 55 |

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Τις τελευταίες δεκαετίες γίνεται αναφορά ολοένα και περισσότερο στο μοντέλο της οικονομίας του διαμοιρασμού (sharing economy) στην ευρύτερη κοινωνική και δημόσια σφαίρα¹. Η συντριπτική πλειοψηφία του πληθυσμού σε παγκόσμιο επίπεδο είναι ενημερωμένοι για το νέο αυτό οικονομικό μοντέλο, ενώ ένας σημαντικός αριθμός ατόμων έχουν προσωπική εμπειρία εξαιτίας της χρήσης των ποικίλων διαδικτυακών πλατφορμών, που εντάσσονται στην οικονομία του διαμοιρασμού. Κατόπιν πολλαπλών ερευνών που έχουν διενεργηθεί στην προσπάθεια οριοθέτησης ακριβούς έννοιας της οικονομίας του διαμοιρασμού, κοινός παρονομαστής όλων αυτών αποτελεί το ότι πρόκειται για ένα νέο οικονομικό μοντέλο, το οποίο χρησιμοποιεί τις ανωτέρω ψηφιακές πλατφόρμες στις οποίες όχι μόνο φυσικά, αλλά και νομικά πρόσωπα μοιράζονται τα περιουσιακά τους στοιχεία, τους πόρους που διαθέτουν κατά κύριο λόγο έναντι ανταλλάγματος σε μια κλίμακα που δεν υφίστατο κατά τον προγενέστερο χρόνο. Ιδιαίτερα μετά την πρόσφατη οικονομική κρίση του 2008-2009, η παγκόσμια οικονομία επανεκκινήθηκε, καθώς εισήλθε σε μια διαδικασία ψηφιοποίησης, γεγονός που οδήγησε στη δημιουργία πολλών νέων ψηφιακών οικονομικών μοντέλων². Εκ των ανωτέρω συνάγεται ότι το διαδίκτυο και οι συνακόλουθες ψηφιακές τεχνολογίες διαδραματίζουν κυρίαρχο ρόλο στους ανθρώπους και τις κοινωνίες, ενώ παράλληλα αυτή η εξέλιξη αντανακλάται στον επιχειρηματικό κόσμο των ρηξικέλευθων οικονομικών συστημάτων.

Τούτων δοθέντων, πρώτος στόχος της παρούσας εργασίας είναι η αποσαφήνιση του όρου της οικονομίας του διαμοιρασμού και η οριοθέτηση του πεδίου των δραστηριοτήτων που υπάγονται σε αυτήν. Μέσα από έρευνες και θεωρίες που έχουν κατά καιρούς αναπτυχθεί αναφορικά με τη δυναμική ανάπτυξη της οικονομίας του διαμοιρασμού³, που προσέλκυσε το ενδιαφέρον όχι μόνο ακαδημαϊκών, αλλά και υπεύθυνων χάραξης πολιτικής, θα καταλήξουμε στο γεγονός ότι το μοντέλο αυτό εμφανίζεται συχνά και με άλλους όρους, όπως για παράδειγμα οικονομία κοινής χρήσης και συνεργατική οικονομία (collaborative economy).⁴ Επίσης επιχειρείται η αναζήτηση των παραγόντων που συντέλεσαν στη ραγδαία ανάπτυξη και εδραίωσή της.

Εμβαθύνοντας στη μελέτη του φαινομένου, θα εστιάσουμε στη μελέτη των βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων, που συνάπτονται μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας. Όπως θα δούμε στη συνέχεια, το σύστημα αυτό της ιδιότυπης μορφής μισθώσεων ακινήτων συνιστά ένα δυναμικό τομέα στα πλαίσια της οικονομίας του διαμοιρασμού. Η ανάπτυξη της δραστηριότητας των βραχυχρόνιων μισθώσεων τεκμαίρεται ότι είναι συνυφασμένη με την ανάπτυξη της πιο δημοφιλούς πλατφόρμας διαμοιρασμού στο στεγαστικό κλάδο, αυτήν της

¹ Ersi Athanassiou, Οικονομία Διαμοιρασμού-Συνεργατική Οικονομία: Χρήση Υπηρεσιών Στην Ελλάδα (KEΠΕ 2019) <https://www.researchgate.net/publication/331454132_Oikonomia_diamoirasmou-Synergatike_oikonomia_Chrese_yperesion_sten_Ellada> accessed 5 December 2020.

² Introduction: Sharing Economies In Times Of Crisis (University of Manchester 2020) <https://www.research.manchester.ac.uk/portal/files/53216867/Sharing_Economies_in_Times_of_Crisis.pdf> accessed 9 December 2020.

³ Sotiris Folinas, Σύγχρονες Εφαρμογές Διαμοιρασματικής Οικονομίας Στον Τομέα Του Τουρισμού: Οι Ψηφιακές Πλατφόρμες Ως Καταλύτες Αξιοποίησης Δημιουργικών Και Πολιτιστικών Πόρων (ERSA 2019).

⁴ Στην παρούσα προτιμάται η χρήση του όρου «οικονομία του διαμοιρασμού», καθότι κατά την προσωπική γνώμη της γράφουσας περικλείει με πιο ακριβή τρόπο το σύνολο των δραστηριοτήτων, που υπάγονται στο αναδύμενο αυτό οικονομικό μοντέλο. Ο όρος αυτός καθίσταται πιο περιληπτικός και ουδέτερος σημασιολογικά.

Airbnb⁵. Συνεχίζοντας, δεδομένης της τεράστιας δυναμικής που πλέον διαθέτει η πλατφόρμα της Airbnb, κατέστη σκόπιμο να εξεταστούν οι υπηρεσίες που παρέχει, διερευνώντας παράλληλα τη νομική τους φύση. Εξ αφορμής αυτού εξετάζεται πρωτίστως η Ευρωπαϊκή Οδηγία 2000/31/ΕΚ για την Κοινωνία της Πληροφορίας, καθώς και η Οδηγία 2006/123/ΕΚ για τις υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά. Κατόπιν, ακολουθεί σύγκριση των καταρτιζομένων συμβάσεων μέσω της ανωτέρω ψηφιακής πλατφόρμας με άλλες συμβάσεις του ιδιωτικού δικαίου.

Υπάρχει ανάγκη ανάλυσης του νομικού πλαισίου, το οποίο διέπει τις βραχυχρόνιες μισθώσεις καταλυμάτων, που συνάπτονται μέσω διαδικτυακών πλατφορμών. Από την ανάλυση αυτή θα προκύψει ότι το νομοθετικό και φορολογικό καθεστώς στο οποίο υπάγονται οι βραχυχρόνιες μισθώσεις στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, δεν είναι επαρκές, καθώς και ότι τα σημαντικότερα νομοθετικά κενά έχουν ανακύψει στο θέμα της φορολόγησης των εισοδημάτων των ιδιοκτητών, οι οποίοι θέτουν προς πρόσκαιρη μίσθωση τα ακίνητά τους. Εξ αυτού συνάγεται η ανάγκη μεταβολής του θεσμικού πλαισίου αναφορικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις υπό το πρίσμα της οικονομίας του διαμοιρασμού, σε πολλές χώρες και κυρίως σε εκείνες που δέχονται ετησίως ένα σημαντικό αριθμό τουριστών-ταξιδιωτών⁶. Μάλιστα, υπάρχει ανησυχία από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές πως ο τρόπος αυτός βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω ψηφιακών πλατφορμών, όπως επί παραδείγματι μέσω Airbnb και Homeaway, είναι ικανός να επιφέρει μείωση των φορολογικών εσόδων. Επιπλέον, η ίση μεταχείριση των φορολογουμένων, η μείωση του διοικητικού κόστους τόσο για τους φορολογούμενους όσο και για τις αρχές και η αποτελεσματική χρήση των δημόσιων εσόδων αποτελούν σημαντικές πτυχές της δημόσιας διοίκησης για την αξιολόγηση των φορολογικών κανόνων και την εφαρμογή του φορολογικού πλαισίου. Επομένως, βάσει αυτών, οι φορολογικές αρχές, αξιολογώντας τις διαστάσεις του νέου αυτού οικονομικού μοντέλου, προσπαθούν να θέσουν σε εφαρμογή τις κατάλληλες μεταρρυθμίσεις.

Ασφαλώς, το μοντέλο των βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων, συναπτόμενων μέσω ψηφιακής πλατφόρμας, έχοντας τέτοια δυναμική σε παγκόσμιο επίπεδο, δεν δύναται να επιφέρει μονάχα θετικές συνέπειες. Άλλωστε, για κάθε οικονομικό μοντέλο που αποκτά μεγάλο μερίδιο αγοράς, εγκυμονείται κίνδυνος για τους υπόλοιπους συμμετέχοντες της αγοράς. Στην προκειμένη περίπτωση, όπως θα καταστεί σαφές στην παρούσα, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις καταλυμάτων φαίνεται ότι προκάλεσαν μια επιθετική δυναμική στο παραδοσιακό μοντέλο φιλοξενίας και διαμονής. Ο ανταγωνισμός που υπέστησαν οι ξενοδοχειακές μονάδες, αλλά και τα ενοικιαζόμενα δωμάτια, είναι ιδιαίτερα σκληρός και αποδεικνύεται αθέμιτος, όπως ενδελεχώς αναλύεται στο τελευταίο μέρος της παρούσας εργασίας. Σαφέστατα, το πλήγμα που υπέστησαν οι ξενοδοχειακές μονάδες και παρεμφερείς επιχειρήσεις φιλοξενίας κυρίως λόγω της μείωσης των εσόδων τους, δυνάμει των βραχυχρόνιων μισθώσεων, συναπτόμενων μέσω διαδικτυακών πλατφορμών, προκάλεσε θύελλα αντιδράσεων, οι οποίες αναλύονται παρακάτω σε συνδυασμό με το ανεπαρκές φορολογικό πλαίσιο των ως άνω μισθώσεων. Τέλος, εμφανίζοντας μια ακριβέστερη εικόνα των συνεπειών, που προκαλούν οι βραχυχρόνιες μισθώσεις, γίνεται λόγος και για την ποιότητα των υπηρεσιών που προσφέρονται στους τουρίστες στο πλαίσιο της μίσθωσης καταλυμάτων τύπου Airbnb. Ενδεχομένως οι επισκέπτες να εκτεθούν σε συνθήκες διαμονής

⁵ 'Ενοικιαζόμενα Σπίτια Για Διακοπές, Εμπειρίες Και Μέρη - Airbnb' (Airbnb, 2020) <<https://www.airbnb.gr/>> accessed 13 December 2020.

⁶ Σπυρίδων Μοσχονάς, 'Στρατηγική Ανάλυση Του Κλάδου Του Τουρισμού Στο Σύγχρονο Ελληνικό Περιβάλλον' (ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ – MANAGEMENT ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ (MBA - TOURISM MANAGEMENT), ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 2017).

που δεν εγγυώνται την προσωπική τους ασφάλεια και ακεραιότητα, καθότι τέτοιου είδους καταλύματα συχνά δεν συμμορφώνονται με την τήρηση νομοθετικών διατάξεων με στόχο τη διασφάλιση της δημόσιας υγείας και την προστασία του καταναλωτή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο

1. Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΤΟΥ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ (SHARING ECONOMY)

1.1. Βασικά στοιχεία της έννοιας

Η εμφάνιση του όρου «οικονομία του διαμοιρασμού» σημειώθηκε το έτος 2009 και έκτοτε η χρήση του όρου αυτού εξαπλώνεται σε διεθνές επίπεδο χωρίς, ωστόσο, να έχει διατυπωθεί ένας κοινά αποδεκτός ορισμός ή να υπάρχει μια ενιαία αντίληψη για το σύνολο των δραστηριοτήτων που ο όρος περικλύει⁷. Ανάλογα με τους στόχους ή ακόμα και τις προοπτικές των χρηστών του όρου της οικονομίας του διαμοιρασμού, οι αναφορές στον ως άνω όρο, που έχουν καταγραφεί, είναι δυνατό να ταυτίζονται είτε με στενότερες είτε με ευρύτερες έννοιες. Κοινός παρονομαστής των εννοιών αυτών συνιστά κατα κύριο λόγο η μεσολάβηση μιας διαδικτυακής πλατφόρμας, η οποία λειτουργεί ως μέσο για τη διασύνδεση μεταξύ των χρηστών και των παρόχων των αγαθών ή υπηρεσιών με πρωτεύοντα στόχο το διαμοιρασμό περιουσιακών αυτών αγαθών ή υπηρεσιών.

Επί τη βάση ενός συχνά διατυπωθέντος στη βιβλιογραφία ορισμού, η οικονομία του διαμοιρασμού ερμηνεύεται ως ένα οικονομικό σύστημα σύμφωνα με το οποίο οι καταναλωτές παρέχουν σε άλλους καταναλωτές προσωρινή πρόσβαση σε ενσώματα περιουσιακά στοιχεία, τα οποία οι τελευταίοι χρησιμοποιούν συνήθως έναντι αμοιβής⁸. Ο ορισμός αυτός θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως εννοιολογικά ακριβής, καθότι πλησιάζει σημαντικά την ιδέα του να μοιράζεται κανείς προσωρινά π.χ. μια διαδρομή με το αυτοκίνητό του ή διαμονή στο ακίνητό του, πράξεις που πραγματοποιούνται με τη μεσολάβηση μιας διαδικτυακής πλατφόρμας, παρακάμπτοντας τους παραδοσιακούς μεσάζοντες. Από την άλλη πλευρά, αυτός ο ορισμός μπορεί να θεωρηθεί εν μέρει περιοριστικός, διότι στη βάση του ορισμού αυτού, η οικονομία του διαμοιρασμού αφορά αποκλειστικά σε συναλλαγές, οι οποίες διενεργούνται μεταξύ καταναλωτών ή αλλιώς ομοτίμων (consumer-to-consumer ή peer-to-peer), γεγονός που σημαίνει ότι αποκλείονται αντίστοιχες συναλλαγές μεταξύ επιχειρήσεων και καταναλωτών (business-to-consumer). Επιπροσθέτως, ο ορισμός αυτός δεν περικλύει δραστηριότητες, συσχετιζόμενες καθαρά με την παροχή υπηρεσιών. Ως εκ τούτου, ενώ σύμφωνα με τον εν προκειμένω ορισμό στην οικονομία του διαμοιρασμού ενσωματώνεται π.χ. η μίσθωση ενός καταλύματος, το οποίο υποχρησιμοποιείται από τον κύριο του μέσω ψηφιακών πλατφορμών όπως η Airbnb ή η συνεπιβίβαση σε αυτοκίνητο για μια κοινή διαδρομή (carpooling) μέσω πλατφορμών όπως η BlaBlaCar, δεν εντάσσονται στο συγκεκριμένο ορισμό δραστηριότητες που συνδέονται με την on-demand (άμεση) ικανοποίηση αιτημάτων για παροχή υπηρεσιών, όπως για παράδειγμα οι παραγγελίες ταξί μέσω διαδικτυακών πλατφορμών ή η παροχή οικιακών υπηρεσιών όπως η TaskRabbit.

⁷ ΝΙΚΟΛΕΤΤΑ ΓΚΟΥΡΗ, 'ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΤΟΥ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ ΣΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ' [2017] Erasmus + Programme of European Union.

⁸ Botsman R, Rogers R, What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption (1st edn, Harper Business, 2010) 164

Κατευθυνόμενη προς μια λιγότερο στενή εννοιολογική προσέγγιση του sharing economy, είναι σκόπιμο να αναφερθεί ότι δίδονται συχνά στη βιβλιογραφία ορισμοί, οι οποίοι συρρικνώνουν το εύρος των δραστηριοτήτων, που καλύπτονται από τον εν λόγω όρο. Εν προκειμένω, τέτοιου είδους περιορισμοί ενδεχομένως να μην περιλαμβάνουν δραστηριότητες, αφορώσες σε συναλλαγές μεταξύ επιχειρήσεων (business-to-business) ή σε μεταβίβαση της κυριότητας προϊόντων μεταξύ καταναλωτών μέσω διαδικτυακών πλατφορμών, όπως το E-bay. Παρά ταύτα, οι ορισμοί αυτοί μπορεί να καλύπτουν συγγενείς έννοιες με την οικονομία του διαμοιρασμού, όπως η οικονομία προϊόντος υπηρεσίας ή η συνεργατική οικονομία ή η οικονομία κατ'απαίτηση⁹. Σαφώς, οι λιγότερο περιοριστικοί ορισμοί της έννοιας της οικονομίας του διαμοιρασμού, καλύπτουν και δραστηριότητες που ενσωματώνονται στην οικονομία κατ'απαίτηση και την οικονομία προϊόντος υπηρεσίας. Στα πλαίσια του εννοιολογικού αυτού πλαισίου, μια εύστοχη προσέγγιση θα μπορούσε να ερμηνεύσει την οικονομία του διαμοιρασμού ως ένα φαινόμενο βάσει του οποίου μια εταιρία μεσολαβεί υπό τη μορφή της διαδικτυακής πλατφόρμας, προκειμένου να φέρει σε επαφή τον πάροχο με τον καταναλωτή/πελάτη με σκοπό να πραγματοποιηθούν συναλλαγές μεταξύ τους, όπως η παροχή υπηρεσιών, ο διαμοιρασμός της διάθεσης περιουσιακών στοιχείων και η παροχή δεξιοτήτων. Λαμβάνοντας υπόψη έναν τέτοιο ορισμό, στην οικονομία του διαμοιρασμού συμπεριλαμβάνονται τόσο οι συναλλαγές μεταξύ ομοτίμων για το διαμοιραμό περιουσιακών στοιχείων που υποχρησιμοποιούνται όσο και οι συναλλαγές μεταξύ καταναλωτών και επιχειρήσεων, καθώς και δραστηριότητες που σχετίζονται καθαρά με την παροχή υπηρεσιών, αφού φυσικά πραγματοποιούνται με τη μεσολάβηση ψηφιακών πλατφορμών. Άρα, στο συγκεκριμένο ορισμό ανήκουν τόσο οι συναλλαγές που πραγματοποιούνται μέσω πλατφορμών, όπως Airbnb και BlaBlaCar όσο και οι δραστηριότητες πλατφορμών όπως της Uber και της TaskRabbit¹⁰.

Λαμβανομένων υπόψη των ανωτέρω, γίνεται κατανοητό ότι έχουν δοθεί πολλοί όροι και έχουν καταβληθεί πολλές προσπάθειες, προκειμένου να περιγραφεί ένα μεγάλο φάσμα νεοσύστατων επιχειρήσεων, καθώς και οικονομικών μοντέλων, τα οποία χρησιμοποιούν ψηφιακές τεχνολογίες για την άμεση σύνδεση αγοραστών και προμηθευτών αγαθών και υπηρεσιών, παραμερίζοντας τους παραδοσιακούς μεσάζοντες. Επομένως, κρίνεται ιδιαίτερα δύσκολο να αποδοθεί ένας ακριβής ορισμός της έννοιας της οικονομίας του διαμοιρασμού. Γενικότερα, έχει σημειωθεί μια εκτεταμένη αμφισημία -θα μπορούσαμε να πούμε ακόμα και σύγχυση- σχετικά με την υπό εξέταση έννοια, διότι αρχικά η κοινότητα ανοιχτού πηγαίου κώδικα (open source community) όρισε την οικονομία του διαμοιρασμού ως ανταλλαγή πρόσβασης σε υπηρεσίες και αγαθά από ομότιμους χρήστες, ενώ σήμερα ο όρος χρησιμοποιείται με την ευρύτερη έννοια για να περιγράψει συναλλαγές που πραγματοποιούνται μέσω διαδικτυακών πλατφορμών, ακόμα και εκείνες μεταξύ επιχειρήσεων. Η σύγχυση αυτή, λοιπόν, προκύπτει από το γεγονός ότι οι συμμετέχοντες στην οικονομία του διαμοιρασμού αξιοποιούν τις τάσεις της εποχής, τη συνεχή τεχνολογική πρόοδο, την τεχνολογική πολυπλοκότητα και την ολοένα αυξανόμενη καινοτομία¹¹.

⁹ 'Official Journal Of The European Union' (Eur-Lex, 2020) <<https://eur-lex.europa.eu/TodayOJ/>> accessed 11 December 2020.

¹⁰ ΤΟ ΜΕΛΛΟΝ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ Τάσεις Και Προκλήσεις Για Επιχειρήσεις & Εργαζόμενους (2017) <http://sevstegi.org.gr/wp-content/uploads/2017/03/Meleti_To-mellon-tis-ergasias.pdf> accessed 7 December 2020.

¹¹ Γιάννης Καλογήρου, 'ΚΟΙΝΩΝΙΑ ΤΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΤΗΣ ΓΝΩΣΗΣ' (kallipos.gr, 2020) <<https://repository.kallipos.gr/handle/11419/6206>> accessed 9 December 2020.

Όπως αναφέρθηκε ανωτέρω, στην προσπάθεια προσέγγισης της έννοιας της οικονομίας του διαμοιρασμού, διάφοροι όροι έχουν προταθεί, όπως συνεργατική οικονομία, οικονομία κοινής χρήσης, peer to peer economy και οικονομία κατ' απαίτηση (on-demand economy). Αναφορικά με τη συνεργατική οικονομία (collaborative economy), ο όρος αυτός συχνά εκλαμβάνεται ως συνώνυμος με την οικονομία του διαμοιρασμού, όμως με μια έννοια ευρύτερη. Πιο αναλυτικά, σύμφωνα με τον ορισμό που απέδωσε η Ευρωπαϊκή Επιτροπή το 2016 η συνεργατική οικονομία αφορά σε επιχειρηματικά μοντέλα, ενώ οι δραστηριότητες διευκολύνονται μέσω ψηφιακών συνεργατικών πλατφορμών (collaborative platforms)¹². Χαρακτηριστικό των συνεργατικών πλατφορμών είναι ότι δημιουργούν μια ανοιχτή αγορά, κατάλληλη για την προσωρινή χρήση αγαθών και υπηρεσιών, τα οποία παρέχουν ιδιώτες. Στα πλαίσια της συνεργατικής οικονομίας, δραστηριοποιούνται α) πάροχοι υπηρεσιών, που χρησιμοποιούν από κοινού περιουσιακά στοιχεία, χρόνο, πόρους και δεξιότητες και δύναται να είναι είτε ιδιώτες που παρέχουν υπηρεσίες ευκαιριακά (καλούμενοι ομότιμοι) είτε επαγγελματίες πάροχοι υπηρεσιών, β) χρήστες των υπηρεσιών και γ) συνεργατικές πλατφόρμες, δρώντας ως μεσάζοντες φέρνοντας σε επαφή παρόχους και χρήστες μέσω του διαδικτύου και συμβάλλοντας στη διευκόλυνση των μεταξύ τους συναλλαγών.

Συνεχίζοντας, όσον αφορά στην οικονομία κατ' απαίτηση (on-demand economy), ο όρος αυτός χρησιμοποιείται κατά κύριο λόγο για να παρουσιάσει τη μεσολάβηση ψηφιακών πλατφορμών για τη δημιουργία ανοιχτών αγορών μέσα από τις οποίες είναι δυνατόν οι ελεύθερα δραστηριοποιούμενοι εργαζόμενοι να συμμετάσχουν στην άμεση ικανοποίηση αιτημάτων για επαγγελματικές ή προσωπικές υπηρεσίες. Ουσιαστικά, στην προκειμένη περίπτωση της οικονομίας κατ' απαίτηση, η διαμεσολάβηση μέσω διαδικτυακών πλατφορμών αφορά στην παροχή κάποιας μορφής εργασίας. Με τη σειρά της, η εργασία αυτή δύναται να έχει μορφή χειρωνακτική (on-demand work) είτε να παρέχεται διαδικτυακά μέσω των επονομαζόμενων πλατφορμών προσπορισμού (crowdsourcing)¹³.

1.2. Οριοθέτηση του πεδίου

Καθώς το θέμα της οικονομίας του διαμοιρασμού υπό την έννοια του ορισμού της και της εννοιολογικής της οριοθέτησης μέχρι τις διάφορες έννοιες που περιλαμβάνει και τις πρακτικές που καλύπτει, έχει κριθεί ιδιαίτερος αμφιλεγόμενο, το 2016 η Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή (ΕΟΚΕ), κατόπιν αιτήματος που απηύθυνε η ολλανδική προεδρία σχετικά με την κατάρτιση διερευνητικής γνωμοδότησης με μείζον θέμα την οικονομία του διαμοιρασμού και τους κανόνες που τη διέπουν, εξέτασε τις πτυχές του φαινομένου αυτού. Ακριβέστερα, η ΕΟΚΕ θεωρεί ότι πρόκειται για την ενέργεια και διαδικασία του να μοιράζεται κάποιος κάτι, που του ανήκει και το διαθέτει, με άλλους για τη χρήση του ή/και την ενέργεια και διαδικασία του να αποδέχεται κανείς κάτι ή να λαμβάνει κάτι για δική του χρήση, του οποίου κύριος είναι άλλος. Πιο συγκεκριμένα, η ΕΟΚΕ επεσήμανε ότι πρόκειται για πρακτικές, οι οποίες δεν καταλήγουν στην ιδιοκτησία αγαθών ούτε στη συνιδιοκτησία αυτών. Τουναντίον, οδηγούν σε μια από κοινού χρήση. Αποσαφήνισε, επίσης, ότι οι προαναφερθείσες πρακτικές πραγματοποιούνται με τη μεσολάβηση μιας ψηφιακής πλατφόρμας, που συνδέει με ηλεκτρονικά μέσα άτομα που διαθέτουν αγαθά ή υπηρεσίες με ένα πλήθος χρηστών, που γίνονται αποδέκτες αυτών. Σημαντικός να αναφερθεί καθίσταται ο στόχος των εν λόγω ενεργειών και κατ' επέκταση

¹² 'Official Journal Of The European Union' (eur-lex.europa.eu, 2020) <<https://eur-lex.europa.eu/TodayOJ/>> accessed 6 December 2020.

¹³ Θεόδωρος Σωτήριος Χολής, 'Ο ΨΗΦΙΑΚΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ CROWDSOURCING' (ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ, Εθνικόν και Καποδιστριακόν Πανεπιστήμιον Αθηνών 2016).

δραστηριοτήτων, ο οποίος είναι η καλύτερη δυνατή αξιοποίηση των προσφερόμενων αγαθών και υπηρεσιών μέσω της επιμερισμένης χρήσης τους. Η ΕΟΚΕ κατέστησε σαφές ότι τα τελικά μέρη στις ανωτέρω συναλλαγές της περίπλοκης τριμερούς διάρθρωσης είναι ουσιαστικά ομότιμοι (P2P) και ουδέποτε επιχείρηση προς καταναλωτή (B2C), των οποίων, ωστόσο ο επιμερισμός δεν δύναται να αποτελεί το εμπορικό αντικείμενο. Τέλος, δεν αποκλείεται η εκδοχή ανάπτυξης μιας ολόκληρης επιχειρηματικής δραστηριότητας μεταξύ ομοτίμων. Στο παρακάτω διάγραμμα απεικονίζονται οι διαφορές των επιχειρηματικών προτύπων:



Γράφημα 1

Διαθέσιμο σε: <https://eur-lex.europa.eu>

Οι συναλλαγές τέτοιου είδους φέρουν ένα τριπλό συνδυασμό συμβάσεων, ήτοι συνδέουν τον κάτοχο του αγαθού ή τον προμηθευτή της παρασχεθείσας υπηρεσίας με τον υπεύθυνο διαχείρισης της ψηφιακής πλατφόρμας, τον χρήστη της πλατφόρμας με τον φορέα που διαμεσολαβεί για τη συναλλαγή κατά κύριο λόγο έναντι αντιτίμου και, τέλος, τους χρήστες της πλατφόρμας μεταξύ τους για την αναφερθείσα χρήση.

Με βάση τον ορισμό και τα συνακόλουθα χαρακτηριστικά που επεσήμανε η ΕΟΚΕ, είναι πλέον δυνατό να προσδιοριστεί το πρότυπο αυτού του είδους οικονομικών σχέσεων και ως εκ τούτου να τελεσφορήσει η διάκριση των δραστηριοτήτων που πράγματι εμπίπτουν στην οικονομία του διαμοιρασμού, οι οποίες υποβάλλονται σε ειδικό καθεστώς, από εκείνες που χρησιμοποιούν ενίοτε αθέμιτα την ονομασία αυτή, προκειμένου να διαφύγουν από τις ρυθμίσεις, που είναι εφαρμοστέες στη δική τους περίπτωση, και ως τέτοιες να επωφεληθούν.

1.3. Εννοιολογικές καταβολές – Συγγένεια με την οικονομία των κοινών

Στο σημείο αυτό της εργασίας, προσπαθώντας να ιχνηλατήσουμε τις εννοιολογικές καταβολές της οικονομίας του διαμοιρασμού, θα παρουσιάσουμε καταρχάς τις απόψεις των Frenken & Schor και έπειτα θα επισημάνουμε το πεδίο δραστηριότητας μεγάλων εταιριών, όπως η Alibaba, Uber και Airbnb, για να καταλήξουμε τελικά ότι οι πλατφόρμες της οικονομίας του διαμοιρασμού έχουν αντλήσει πολλά από την οικονομία των κοινών.

Είναι σίγουρα σαφές ότι οι άνθρωποι ανέκαθεν προέβαιναν στο διαμοιρασμό της χρήσης ποικίλων αγαθών και ότι αυτή η πρακτική δεν προέκυψε σαν κεραυνός εν αιθρία σήμερα. Η οικονομία των κοινών είναι παρούσα αδιαλείπτως σε διάφορες μορφές κοινωνικής οργάνωσης επί πολλά συναπτά έτη. Μάλιστα οι Frenken και Schor, επισημαίνουν ότι ο διαμοιρασμός της χρήσης και αξιοποίησης προϊόντων και υπηρεσιών δεν εμφανίζεται μόνο στους προνεωτερικούς χρόνους, αλλά αποτελεί χαρακτηριστικό της κοινωνικής και

οικονομικής οργάνωσης πολλών κοινοτήτων, όπως για παράδειγμα των κοινοτήτων των αφροαμερικανών στις ΗΠΑ¹⁴.

Επιπροσθέτως, πολλές είναι οι πρακτικές της οικονομίας των κοινών, αποδυναμωμένες ή μη, που επιβιώνουν μέχρι σήμερα στο πλαίσιο των σύγχρονων κοινωνιών. Τονίζουν οι συγγραφείς τα κοινά χαρακτηριστικά της οικονομίας των κοινών στις συνθήκες παραγωγής εντός των κοινοτήτων με στοιχεία σχετικής ισότητας και ελευθερίας, αλλά και τη συνεπαγόμενη σώρευση προϊόντων, προοριζομένων για κοινή χρήση. Τα χαρακτηριστικά αυτά, που αποτελούν και την κεντρική ιδέα, η οποία πλέον είναι εμπορευματοποιημένη και αντιμετωπισθείσα ως επιχειρηματική ευκαιρία, βρίσκεται ακριβώς πίσω από την ολοένα αναπτυσσόμενη οικονομία του διαμοιρασμού. Ενδεχομένως, ο παραπλήσιος όρος της συνεργατικής οικονομίας, διαθέτοντας τα χαρακτηριστικά, που εξετάστηκαν ανωτέρω, επιδιώκει να υπογραμμίσει αυτήν την όψη της συνεργασίας μεταξύ των ανθρώπων και ενός κοινωνικά υπεύθυνου τρόπου άσκησης οικονομικών δραστηριοτήτων.

Η σχέση μεταξύ της οικονομίας του διαμοιρασμού με την οικονομία των κοινών μπορεί να συσχετισθεί με μεγάλες εταιρίες που δραστηριοποιούνται για παράδειγμα στον κλάδο του συνεπιβατισμού/μεταφορών (Uber), του ηλεκτρονικού εμπορίου (Alibaba), καθώς και των μέσων κοινωνικής δικτύωσης (Facebook) και της στέγασης (Airbnb). Συγκεκριμένα, η Uber δεν έχει στην ιδιοκτησία της κανένα αυτοκίνητο, η Alibaba, η μεγαλύτερη εταιρία στο πεδίο του ηλεκτρονικού εμπορίου δεν έχει προϊόντα, ενώ η Airbnb, ο μεγαλύτερος πάροχος ακινήτων ανά τον κόσμο δεν έχει στην ιδιοκτησία της κανένα ακίνητο. Τούτο σημαίνει ότι οι αξίες, που βασίζονται στα κοινά και διαφοροποιούνται από το παγκόσμιο ισοδύναμο μέτρο του χρήματος, μπορούν πλέον να μετατραπούν σε χρηματικά αξιοποιήσιμα μεγέθη. Βάσει αυτού, καθίσταται σαφές ότι οι πλατφόρμες της οικονομίας του διαμοιρασμού αντλούν πολλά στοιχεία από την οικονομία των κοινών, γεγονός που υποδηλώνει τη συγγένεια, παρότι αυτή με την πάροδο του χρόνου και τη ραγδαία τεχνολογική εξέλιξη καθίσταται ολοένα και πιο μακρινή, και, επίσης, τόσο η οικονομία του διαμοιρασμού όσο και η οικονομία των κοινών έχουν ως βάση παλαιές μορφές κοινωνικής ανταλλαγής. Τέλος, αν ληφθεί υπόψη το περιεχόμενο των δραστηριοτήτων και η ραγδαία διάδοσή τους, που τις έχουν εντάξει δυναμικά στην αγορά και μάλιστα σε πλεονεκτική θέση, είναι δύσκολο να ειπωθεί ότι οι υπηρεσίες που προσφέρουν τόσο ισχυροί παίκτες συνάδουν με μορφές αλληλέγγυας οικονομίας ή σε αρχές συνεργασίας.

1.4. Πρακτικές περιπτώσεις που είναι εκφάνσεις της οικονομίας του διαμοιρασμού

Ένα από τα πρώτα πρακτικά παραδείγματα που εμπίπτει στην οικονομία του διαμοιρασμού αποτελεί η δημιουργία της πλατφόρμας Ebay, η οποία εμφανίστηκε τη δεκαετία του 1990. Πρόκειται για μια διαδικτυακή πλατφόρμα, που διαμεσολαβεί για την αγορά και πώληση προϊόντων¹⁵. Αναφορικά με τον τομέα των καταλυμάτων, σπουδαίο ρόλο στην αγορά διαδραματίζουν οι πλατφόρμες Airbnb, Homeaway, Rentalia, Couchsurfing και Bedycasa, στις οποίες εγγράφονται ιδιοκτήτες ακινήτων ανά τον κόσμο, προκειμένου να διαθέσουν ολόκληρο το ακίνητό τους ή τμήμα αυτού (δωμάτιο) σε χρήστες των ως άνω ψηφιακών πλατφορμών. Καθώς η διαδικασία πρότασης των ακινήτων από μέρους των ιδιοκτητών στα προκείμενα δίκτυα διαμοιρασμού είναι αρκετά εύκολη, τα αυξανόμενα κέρδη που αποκομίζουν οι κύριοι των ακινήτων από αυτή τη δραστηριότητα, καθώς και η συνακόλουθη

¹⁴ Koen Frenken, 'Putting The Sharing Economy Into Perspective' [2017] Utrecht University.

¹⁵ 'E-Marketplaces' (Plan.gr, 2020) <<https://plan.gr/emarketplaces-ebay-amazon-aliexpress-alibaba>> accessed 1 December 2020.

αυξανόμενη προσφορά καταλυμάτων είχαν ως αποτέλεσμα να δημιουργηθούν συμφωνίες συνεργασίας μεταξύ των πλατφορμών και των φορολογικών αρχών με σκοπό των εισπραξιών και απόδοση φόρων, κυρίως σε μεγάλες ευρωπαϊκές πρωτεύουσες, όπως το Άμστερνταμ και το Παρίσι.

Όσον αφορά στον κλάδο των μεταφορών, οι σημαντικότερες και ευρέως διαδεδομένες εφαρμογές στις οποίες μπορούμε να αναφερθούμε είναι η Blablacar, η Karzoo, η Umochoe και η Liftshare. Κοινή συνισταμένη αυτών των εφαρμογών αποτελεί ο διαμοιρασμός των ελεύθερων θέσεων στα οχήματα των χρηστών-ιδιοκτητών αυτών των οχημάτων ιδιωτικής χρήσης κατά τα ταξίδια τους (carpooling)¹⁶. Μάλιστα σε ορισμένες από τις αναφερόμενες πλατφόρμες είναι δυνατός ο διαμοιρασμός των εξόδων του ταξιδιού μεταξύ των επιβατών. Ξεχωριστή περίπτωση αποτελεί η Uber, της οποίας η δραστηριότητα είναι ιδιόζουσα, καθότι διαφέρει από αυτή των ανωτέρω πλατφορμών και ως τέτοια θα συζητηθεί σε διαφορετικό κεφάλαιο παρακάτω.

1.5. Γιατί η οικονομία του διαμοιρασμού έχει καταστεί σημαντική;

Παρά το γεγονός ότι δεν υπάρχει ακόμα ένας ακριβής ορισμός του πεδίου του φαινομένου της οικονομίας του διαμοιρασμού, έχουν κατά καιρούς διεξαχθεί διάφορες μελέτες και έρευνες σχετικά με τον προσδιορισμό του οικονομικού βάρους της τόσο σε ενωσιακό όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο. Είναι φυσικά αδιαμφισβήτητο ότι τα τελευταία χρόνια και ιδιαίτερα εν καιρώ οικονομικής κρίσης και ως ανταπόκριση σε αυτήν, οι πρωτοβουλίες και καινοτομίες στα πλαίσια της οικονομίας του διαμοιρασμού αυξήθηκαν αρκετά.

Βάσει των εκτιμήσεων που έχουν σημειωθεί, ο συνολικός όγκος των συναλλαγών που καλύπτει η οικονομία του διαμοιρασμού είναι γιγαντιαίος και αυξάνεται κατά περίπου 25% ετησίως¹⁷. Μάλιστα, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της PwC, ο αριθμός των συναλλαγών στις οποίες οι χρήστες διάφορων διαδικτυακών πλατφορμών θα προβαίνουν μέχρι το 2025 θα σημειώσει μεγάλη αύξηση, καθώς υπολογίζεται ότι τα ετήσια έσοδα των κύριων κλάδων της οικονομίας του διαμοιρασμού δύναται να ανέλθουν σε 335 δις. Επιχειρήσεις αυτού του μοντέλου έχουν ήδη σημειώσει τεράστια εξέλιξη σε κομβικά σημεία των οικονομιών και ως εκ τούτου διαθέτουν υψηλά ποσοστά κερδοφορίας. Τα παραδείγματα είναι ποικίλα και μεταξύ άλλων έχουν καλύψει υπηρεσίες αγαθών (Rent the Runway), διαμονής (Airbnb), μετακινήσεων (Uber), χρημάτων.

Πέρα από τα επίπεδα δημιουργίας οικονομικής αξίας, το φαινόμενο της οικονομίας του διαμοιρασμού από την άποψη της κοινωνικής και περιβαλλοντικής διάστασης εμπεριέχει αρκετές δυνατότητες σύσφιξης αλληλεγγύης μεταξύ των ανθρώπων, αναζωπύρωσης των τοπικών κοινωνιών και προώθησης μιας πιο βιώσιμης κατανάλωσης. Το οικονομικό αυτό μοντέλο αναμένεται να έχει θετικό αντίκτυπο στην κοινωνία, παρουσιάζοντας ενδεχομένως ουσιώδεις αλλαγές στα πρότυπα του ηλεκτρονικού εμπορίου, αλλαγή, η οποία με τη σειρά της δύναται να επηρεάσει τις online πωλήσεις¹⁸. Θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι η

¹⁶ Chiara Brescian, 'Carpooling: Facts And New Trends' [2018] 2018 International Conference of Electrical and Electronic Technologies for Automotive Authors:.

¹⁷ Νομοθεσία (Επίσημη Εφημερίδα L 423 της Ευρωπαϊκής Ένωσης 2020) <https://eur-lex.europa.eu/TodayOJ/fallbackOJ/l_42320201215el.pdf> accessed 2 December 2020.

¹⁸ Μάριος Κατρίτσας, 'Η Οικονομία Του Διαμοιρασμού Και Ιδίως Η Περίπτωση Των Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Μέσω Της Πλατφόρμας «Airbnb»' (ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ, Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών 2018).

συγκεκριμένη μορφή οικονομίας στα πλαίσια της οικονομίας παραγωγής είναι ικανή να επιφέρει εποικοδομητικά αποτελέσματα στους τομείς της καινοτομίας, οικολογίας και οικονομίας γενικότερα, και πέραν αυτών, αποτελεί ευθεία απάντηση για κάθε χρηματοπιστωτική και κατ' επέκταση οικονομική κρίση.

1.5.1 Μείωση κόστους συναλλαγών

Πέραν των ανωτέρω, ένα επιχείρημα, που συνογορεί υπέρ της σημαντικότητας της οικονομίας του διαμοιρασμού, είναι η μείωση του κόστους των συναλλαγών. Ειδικώς, με εφελτήριο την οικονομική θεωρία του Coase σχετικά με το κόστος συναλλαγών (transaction cost), πρέπει αρχικά να λεχθεί ότι ως κόστος συναλλαγών νοείται το οικονομικό κόστος που απορρέει από την ίδια τη συναλλαγή, όπως για παράδειγμα το κόστος των μεσιτών, των δικηγόρων, το κόστος της επικοινωνίας, των διαπραγματεύσεων, καθώς και του χρόνου που αναλώνεται. Έτσι, η αγορά και οι συναλλαγές, που πραγματοποιούνται, προκαλούν οικονομικό κόστος στα συμβαλλόμενα μέρη, το οποίο μπορεί να θεωρηθεί εμπόδιο στις συναλλαγές. Βάσει τούτων, το μοντέλο της οικονομίας του διαμοιρασμού μειώνει τα έξοδα που προκύπτουν δυνάμει της συναλλαγής που διενεργείται μέσω της ψηφιακής πλατφόρμας, καθότι αποφεύγεται η διαμεσολάβηση τρίτων μερών, η οποία σαφώς θα επέφερε αύξηση του κόστους της συναλλαγής. Τόσο ο οικοδεσπότης όσο και ο ταξιδιώτης μπορούν να αξιοποιήσουν τις υπηρεσίες, που παρέχονται μέσω της οικονομίας του διαμοιρασμού, χωρίς την παρεμβολή ενδιάμεσου τρίτου και χωρίς να επιβαρυνθούν περαιτέρω για την σύναψη της σύμβασης. Συνεπώς, με τις πλατφόρμες της οικονομίας του διαμοιρασμού εκμηδενίζονται τα έξοδα που ενδεχομένως προκύψουν κατά τη σύναψη της σύμβασης¹⁹.

1.6. Δημιουργία νέων αγορών από την οικονομία του διαμοιρασμού

Το συνεχώς αναδυόμενο μοντέλο της οικονομίας του διαμοιρασμού μέσω του ευρύ δικτύου που διαθέτει, αποτελούμενο από πλατφόρμες που αναφέρθηκαν ανωτέρω οδηγεί στη δημιουργία νέων αγορών. Στην παρούσα μελέτη, η επιχειρηματολογία για την παραδοχή αυτή περιστρέφεται γύρω από την ψηφιακή πλατφόρμα της Airbnb. Πιο συγκεκριμένα, δεδομένης της ραγδαίας εξάπλωσης της Airbnb, ο καθαρός όγκος των μισθώσεων μέσω της πλατφόρμας Airbnb υπερβαίνει οποιαδήποτε απώλεια του μεριδίου αγοράς, που βιώνουν οι ξενοδοχειακές μονάδες ή ξενοδοχειακά συγκροτήματα. Το γεγονός ότι οι διαχειριστές ακινήτων χρησιμοποιούν την Airbnb ή παρόμοιες διαδικτυακές πλατφόρμες, προκειμένου να διαφημίσουν τα ακίνητα που διατίθενται σε ένα ευρύτερο κοινό μέσω των ιστότοπων, συμβάλλει στο να δημιουργηθεί μεγαλύτερη ζήτηση εντός της αγοράς και συνακολούθως αύξηση των τιμών και, άρα, των κερδών από τα μισθώματα. Αυτή η χρήση της Airbnb είναι συνυφασμένη με τη δημιουργία μιας νέας αγοράς, διαταράσσοντας την ήδη υπάρχουσα αγορά των καταλυμάτων.

Χρησιμοποιώντας την μοντέρνα επαγγελματική ορολογία, οι νέες αγορές που δημιουργούνται στα πλαίσια της οικονομίας του διαμοιρασμού μπορούν να παραλληλιστούν με «blue oceans»²⁰. Ουσιαστικά, οι «blue oceans» αντιπροσωπεύουν τη δημιουργία νέας αγοράς, όπως στην προκειμένη περίπτωση αυτή που εμφανίστηκε μέσω της Airbnb. Από την

¹⁹ Αριστείδης Χατζής, Το Δίκαιο Ως Εργαλείο Μείωσης Του Κόστους Των Συναλλαγών: Το Θεώρημα Του Coase Και Η Οικονομική Ανάλυση Του Δικαίου (2017).

²⁰ Jaime López Barranco Muñiz, Airbnb: ICT And The Sharing Economy Paradigm In The Traditional Hospitality Industry (University of Dublin 2015).

άλλη πλευρά, οι ήδη υπάρχουσες αγορές μπορούν να χαρακτηριστούν ως «red oceans», όπου στα πλαίσια ενός υγιούς ανταγωνισμού οι επιχειρήσεις (market participants) προσπαθούν να επιβιώσουν και να αναπτύξουν το μερίδιο αγοράς τους. Συγκριτικά με τους «red oceans», οι «blue oceans» είναι σαφές ότι έχουν περισσότερα ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα, καθώς απέχουν από το κόστος και τους περιορισμούς των πρώτων. Επιπλέον, το ανεπαρκές νομικό πλαίσιο που διέπει την Airbnb –το οποίο θα εξετάσουμε σε επόμενο κεφάλαιο-, καθώς και το γεγονός ότι τα ξενοδοχεία αποτελούν περιουσιακά στοιχεία, τα οποία μπορούν να κλείσουν ή να κατασχεθούν από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές, συνιστούν δύο ακόμα σημαντικά ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα για την αγορά που έχει δημιουργήσει η Airbnb. Εντούτοις, όταν έρθει η στιγμή που θα δοθούν οι ορθές και επαρκείς νομικές κατευθυντήριες γραμμές και υιοθετηθεί το κατάλληλο νομικό ρυθμιστικό πλαίσιο, το οποίο θα προσδιορίζει επακριβώς το πεδίο εφαρμογής της δραστηριότητας της Airbnb και όλες τις παραμέτρους με τις οποίες οφείλει να αναπτύσσεται, τότε είναι πολύ πιθανό οι συμμετέχοντες της υπάρχουσας αγοράς (ξενοδοχεία) να προσπαθήσουν να εισέλθουν στην αγορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Με άλλα λόγια, όταν εκτοπιστούν τα υπάρχοντα νομικά κενά και υιοθετηθεί το κατάλληλο νομικό πλαίσιο, οι συμμετέχοντες της καθιερωμένης/υπάρχουσας αγοράς θα επιδιώξουν να εισχωρήσουν στη νέα αγορά. Άλλωστε τα εμπόδια εισόδου στην αγορά δεν είναι υψηλά. Και τούτο συμβαίνει διότι οι περισσότερες ψηφιακές πλατφόρμες είναι συνήθως εμπορευματοποιημένες τεχνολογίες. Θα απαιτείτο, πιθανότατα, κάποιους μήνες ή ένα έτος για ένα εγκατεστημένο στην αγορά συμμετέχοντα να προσλάβει τον κατάλληλο και να δημιουργήσει μια τέτοια πλατφόρμα των ανταγωνιστών. Τέτοιου είδους μεταβάσεις ανταγωνιστών από την υπάρχουσα σε νέες αγορές έχουν εκπονηθεί βάσει επιχειρηματικών σχεδίων.

Προς επίρρωση των ανωτέρω, αξίζει να αναφερθεί ότι οι συμμετέχοντες σε υπάρχουσες/καθιερωμένες αγορές έχουν ήδη ξεκινήσει να εισέρχονται σε νέες αγορές, δημιουργηθείσες από την οικονομία του διαμοιρασμού. Αυτό διαφαίνεται πιο έντονα στις πόλεις της Νέας Υόρκη και του Σικάγο, καθώς οι αρμόδιες αρχές αποφάσισαν να δημιουργήσουν μια εφαρμογή, που αφορά στην καθιερωμένη αγορά των μεταφορών και συγκεκριμένα των ταξί και η οποία υποσκάπτει τη βιωσιμότητα των ψηφιακών πλατφορμών, όπως της Uber ή της Lyft. Επιπλέον, θα μπορούσαμε να πούμε ότι ένας τρίτος θα ήταν ικανός να εμπορευματοποιήσει μια δημοτική εφαρμογή για τα ταξί και να την προωθήσει σε άλλες πόλεις με τους κανονισμούς που διέπουν τα ταξί. Τελικά, είναι δυνατόν οι νέες αγορές που δημιουργούνται από την οικονομία του διαμοιρασμού να καταλήξουν να μοιάσουν στους «red oceans» των υπαρχουσών αγορών.

1.7. Νομοθετικό πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού σε ευρωπαϊκό επίπεδο

Λαμβανομένου υπόψη του γεγονότος ότι το νομοθετικό καθεστώς, που διέπει την οικονομία του διαμοιρασμού, δεν είναι επαρκές, στο κεφάλαιο αυτό, εξετάζεται εάν η υιοθέτηση ενός επαρκούς ρυθμιστικού πλαισίου θα μπορούσε να καταστεί αποτελεσματική λύση, προκειμένου οι εταιρίες να εφαρμόζουν την κατάλληλη σχετική νομοθεσία. Αναλυτικότερα, κατά καιρούς έχουν ανακύψει ζητήματα, αφορώντα στην εφαρμογή της φορολογικής νομοθεσίας και στη φορολογική συνέπεια, τα οποία έγκεινται στη δυσχέρεια αναφορικά με τον εντοπισμό των φορολογούμενων και του φορολογητέου εισοδήματος, στον τολμηρό φορολογικό σχεδιασμό για τον φόρο εταιριών με αντικείμενο την παροχή ψηφιακών υπηρεσιών σε συνδυασμό με την έλλειψη επαρκούς πληροφόρησης για τους παρόχους υπηρεσιών²¹. Ο κύριος λόγος εμφάνισης των ανωτέρω ζητημάτων είναι διότι το πεδίο της

²¹ Burcin Bozdoganoglu, Tax Issues Arise From A New Economic Model: Sharing Economy (Bandirma Onyedü Eylül Üniversitesi 2017).

οικονομίας του διαμοιρασμού υπερβαίνει την έννοια της εδαφικότητας, καθόσον οι διαδικτυακές υπηρεσίες προσφέρονται μέσα από ψηφιακές πλατφόρμες.

Συνεπώς, αναφερόμενη κυρίως σε επίπεδο ευρωπαϊκό, κρίνεται αδήριτη η ανάγκη να υιοθετηθεί το κατάλληλο ρυθμιστικό πλαίσιο, το οποίο θα είναι σύμφωνο με τον στόχο της Ευρωπαϊκής Ένωσης για τη φορολόγηση των κερδών στον τόπο, όπου συγκεντρώνονται. Προκειμένου να εξαλειφθούν οι φορολογικές αποκλίσεις σε ολόκληρη την ΕΕ και, άρα να ενισχυθεί η ασφάλεια του δικαίου, είναι αναγκαίο να αναπτυχθεί και να θεσπιστεί ένα πλαίσιο, που να εμπεριέχει κανόνες, δυνάμει των οποίων οι επιχειρήσεις, που ασκούν τη δραστηριότητά τους μέσα από ψηφιακές πλατφόρμες, να έχουν μια συγκεκριμένη φορολογική σχέση στην Ευρώπη. Προκειμένου να σχεδιαστεί το κατάλληλο αυτό ρυθμιστικό πλαίσιο, απαιτείται να ληφθεί υπόψη ότι ο τρόπος με τον οποίο οι συναλλαγές πραγματοποιούνται δεν ανταποκρίνεται σε οτιδήποτε μας ήταν γνώριμο πριν την εμφάνιση των διαδικτυακών πλατφορμών και άρα το ρυθμιστικό πλαίσιο πρέπει να αναγνωρίσει διαφορετικού πλέον τύπου συναλλαγές, οι οποίες επηρεάζουν σε μεγάλο βαθμό τον πραγματικό κόσμο. Δεδομένης της αυξητικής πορείας δημιουργίας των επιχειρήσεων, βασισμένων σε πλατφόρμες, η ανάγκη για εφαρμογή ιδιαίτερου νομοθετικού πλαισίου είναι εμφανής. Για παράδειγμα, πριν από λίγα χρόνια, οι δημιουργηθείσες επιχειρήσεις στα πλαίσια της οικονομίας του διαμοιρασμού ήταν λιγότερες συγκριτικά με τον τωρινό αριθμό τέτοιου είδους επιχειρήσεων, οι οποίες εμφανίζονται σχεδόν καθημερινά σε ολοένα και περισσότερους τομείς της αγοράς²².

Χαρακτηριστικό παράδειγμα ιδιαίτερης μεταχείρισης των ως άνω επιχειρήσεων και καλής συνεργασίας μεταξύ αυτών και των φορολογικών αρχών είναι αυτό της Εσθονίας. Στην περίπτωση αυτή επιχειρήθηκε και τελικώς επετεύχθη ο σχεδιασμός ενός συστήματος πληρωμών, που διευκόλυνε την εργασία των εθνικών φορολογικών αρχών και την πλήρη ιχνηλασιμότητα των ως άνω πληρωμών. Συγκεκριμένα, ο στόχος ήταν η απλούστευση της υποβολής φορολογικής δήλωσης για τους οδηγούς σε ψηφιακή πλατφόρμα συνεπιβατισμού. Στην πλατφόρμα καταγράφονται οι συναλλαγές μεταξύ του οδηγού και του πελάτη κατόπιν διαβιβάζονται στις αρχές μονάχα τα στοιχεία που είναι συνυφασμένα με φορολογικούς σκοπούς²³.

1.7.1. Μείωση διοικητικού φόρτου

Τα καλύτερα δυνατά μέτρα οικονομικής ανάπτυξης είναι αυτά που στοχεύουν στη μείωση του διοικητικού φόρτου τόσο για επιχειρήσεις όσο και για ιδιώτες χωρίς να παρουσιάζουν διαχωρισμούς μεταξύ επιχειρηματικών μοντέλων. Προς το σκοπό αυτό, σε γενικές γραμμές, η ανταλλαγή σαφών και ανιχνεύσιμων πληροφοριών μεταξύ των χρηστών των διαδικτυακών πλατφορμών και φορολογικών αρχών είναι ικανή να μειώσει το διοικητικό φόρτο αναφορικά με τον εντοπισμό και την καταβολή των φόρων στον τομέα της οικονομίας του διαμοιρασμού και την εν γένει υιοθέτηση σχετικής νομοθεσίας από την πλευρά των δημοσιονομικών αρχών με την απλοποίηση της συνεργασίας λόγω του τεχνολογικού πλαισίου, στο πλαίσιο του οποίου πραγματοποιούνται οι συναλλαγές. Σημαντικό, επίσης, είναι ότι η δημιουργία κατάλληλου διαδικτυακού μηχανισμού ανάδρασης και η ανάπτυξη μοναδικών σημείων πρόσβασης δύνανται να οδηγήσουν προς ακριβή έλεγχο συμμόρφωσης.

²² 'Sharing Or Paring? Growth Of The Sharing Economy' (PWC, 2016)
<<https://www.pwc.com/hu/en/kiadvanyok/assets/pdf/sharing-economy-en.pdf>> accessed 9 December 2020.

²³ Νομοθεσία (Επίσημη Εφημερίδα L 423 της Ευρωπαϊκής Ένωσης 2020).

Από την άλλη πλευρά, οι διαφορετικές προσεγγίσεις που τυχόν οι εθνικές φορολογικές αρχές ενστερνιστούν σχετικά με την αντιμετώπιση των διαδικτυακών πλατφορμών ενδεχομένως να διογκώσει τον διοικητικό φόρτο για τις συνεργατικές δραστηριότητες.

1.7.2. Φορολόγηση στα πλαίσια της οικονομίας του διαμοιρασμού

Αναφορικά με τη φορολόγηση στην οικονομία του διαμοιρασμού, πρέπει να σημειωθεί ότι οι φορείς που χαράζουν τη βέλτιστη πολιτική αντιμετωπίζουν δυσκολίες στην εύρεση και διασφάλιση αποτελεσματικής φορολόγησης, καθότι ο ψηφιακός μετασχηματισμός της οικονομίας αναπτύσσεται με γοργούς ρυθμούς. Οι διεθνείς φορολογικοί κανόνες έχουν ποικίλες αδυναμίες, διότι, όταν αρχικώς σχεδιάστηκαν, προορίζονταν για συμβατικού τύπου επιχειρήσεις, που διαθέτουν φυσική παρουσία, ενώ πλέον κρίνονται ως παρωχημένοι. Τούτο έχει ως αποτέλεσμα οι ισχύοντες φορολογικοί κανόνες να μην είναι ικανοί να βασιστούν σε ικανοποιητικό βαθμό σε δύσκολα αποτιμώμενα άυλα περιουσιακά στοιχεία και συστήματα αυτοματισμού, που σε κάθε περίπτωση συμβάλλουν στη διευκόλυνση του διασυνοριακού εμπορίου δίχως να χρειάζεται φυσική παρουσία. Οι αδυναμίες αυτές ξεπερνούν τα όρια, εντός των οποίων η οικονομία του διαμοιρασμού ασκεί τη δραστηριότητά της, και ως εκ τούτου επηρεάζουν δυνητικά τις επιχειρήσεις. Σαφώς, η μη αντιμετώπιση αυτών των αδυναμιών οδηγεί στο δρόμο της φοροδιαφυγής, ενώ παράλληλα μειώνονται τα φορολογικά έσοδα για τους δημόσιους προϋπολογισμούς, γεγονότα που θέτουν σε κίνδυνο τη φορολογική δικαιοσύνη και συρρικνώνουν τους δημόσιους προϋπολογισμούς των κρατών μελών σε ευρωπαϊκό επίπεδο.

Κατευθυνόμενοι σε πρακτικά ζητήματα της φορολόγησης στην οικονομία του διαμοιρασμού, απαιτείται να επισημανθεί ότι η Ευρωπαϊκή Επιτροπή απεφάνθη ότι για την αποτελεσματικότερη διαχείριση των φορολογικών υποχρεώσεων, μεγαλύτερη ανάγκη υπάρχει για προσαρμογή των ισχυόντων φορολογικών κανόνων στα καινούρια δεδομένα με την προϋπόθεση της υψηλής ιχνηλασιμότητας των οικονομικών συναλλαγών, που πραγματοποιούνται μέσω ψηφιακών πλατφορμών, παρά η δημιουργία ενός ειδικού φορολογικού καθεστώτος για την οικονομία του διαμοιρασμού²⁴. Στην πράξη, ιδιαίτερη προσοχή χρήζουν τα νέα επιχειρηματικά μοντέλα και κυρίως οι ψηφιακές πλατφόρμες με έδρα εκτός της ΕΕ, για να κατανέμονται δίκαια τα φορολογικά βάρη επί της οικονομικής αξίας που παράγεται. Στο πλαίσιο διαμόρφωσης των κανόνων που διέπουν τα ως άνω φορολογικά θέματα, οποιαδήποτε ευρωπαϊκή πρωτοβουλία που θα εισαχθεί μελλοντικά για τη φορολόγηση της οικονομίας του διαμοιρασμού, θα οφείλει να ακολουθεί τις ενέργειες κατά της φοροδιαφυγής που έχουν ήδη αναπτυχθεί από την ΕΕ στο φορολογικό τομέα. Άρα, όλα τα ρυθμιστικά μέτρα που θα υιοθετηθούν πρέπει να συναρτώνται με το συνολικό πλαίσιο συνεπούς δράσης. Σε συνδυασμό με αυτό, να αναφερθεί ότι, παρά το γεγονός ότι τα κράτη μέλη έχουν κάνει διάφορες ενέργειες σχετικά με τη φορολόγηση της ψηφιακής οικονομίας μέσω διεθνούς δεσμευτικής νομοθεσίας, είναι πιο σημαντικό να υπάρξει μια πρωτοβουλία σε ενωσιακό επίπεδο με τη συμμετοχή των κρατών μελών.

1.7.3. Φόρος προστιθέμενης αξίας

Τα προϊόντα και οι υπηρεσίες που προσφέρονται μέσω των ψηφιακών πλατφορμών, κατά κανόνα υπόκεινται σε ΦΠΑ. Ωστόσο, έχουν προκύψει προβλήματα, που σχετίζονται με τον χαρακτηρισμό των συμμετεχόντων ως υποκείμενων στο φόρο, κατά κύριο λόγο αναφορικά με την αξιολόγηση του συνόλου των δραστηριοτήτων που οι ίδιο ασκούν ή όσον αφορά στην

²⁴ Νομοθεσία (Επίσημη Εφημερίδα L 423 της Ευρωπαϊκής Ένωσης 2020).

ύπαρξη σύνδεσης μεταξύ της προμήθειας και της αμοιβής σε είδος. Δεδομένων τούτων, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή προβαίνει σε ενέργειες, προκειμένου να ενισχυθεί η ικανότητα των φορολογικών διοικήσεων στα πλαίσια δράσης για το φόρο προστιθέμενης αξίας. Συγκεκριμένα, αναλαμβάνεται δράση, που περικλύει την επέκταση και στην προμήθεια αγαθών του μοναδικού σημείου πρόσβασης για τον ΦΠΑ, που εφαρμόζεται για τις ηλεκτρονικές υπηρεσίες, και το σχεδιασμό ενός κατάλληλου οδηγού με αντικείμενο τη συνεργασία μεταξύ των φορολογικών αρχών και επιχειρήσεων με αντικείμενο δραστηριότητας το ηλεκτρονικό εμπόριο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2°

2. ΤΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΤΗΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΤΗΣ AIRBNB

2.1. Επισκόπηση της πλατφόρμας Airbnb

Καθώς η παρούσα εργασία επικεντρώνει το ενδιαφέρον της στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων μέσω ψηφιακών πλατφορμών, κρίθηκε σκόπιμο για την σαφέστερη παρουσίαση των θεμάτων που εξετάστηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο, αλλά και όσων θα συζητηθούν στη συνέχεια, να μελετηθεί στο σημείο αυτό η δημοφιλέστερη ψηφιακή πλατφόρμα – στον τομέα των καταλυμάτων – στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, αυτή της Airbnb.

Η πλατφόρμα Airbnb ως μέρος της οικονομίας του διαμοιρασμού αποτελεί διαμεσολαβήτρια παροχής υπηρεσιών υπό την έννοια ότι φέρνει σε επικοινωνία τον εκάστοτε οικοδεσπότη/ιδιοκτήτη ακινήτου με τον εκάστοτε φιλοξενούμενό του, ο οποίος αναζήτησε το ακίνητο μέσω της πλατφόρμας αυτής. Κατόπιν, αναλαμβάνει την ολοκλήρωση της κράτησης και, τέλος, τη διεκπεραίωση της ηλεκτρονικής συναλλαγής. Με άλλα λόγια, πρόκειται για μια διαδικτυακή κοινότητα ανταλλαγής ακινήτων, μέσω της οποίας διατίθενται ακίνητα έναντι μισθώματος για περιορισμένο χρονικό διάστημα²⁵. Η ψηφιακή αυτή πλατφόρμα λαμβάνει ως αμοιβή για τις παρασχεθείσες ένα ποσοστό του συνολικού τιμήματος, το οποίο αυτόματα παρακρατάται από την ίδια. Στην πλατφόρμα της Airbnb προσφέρεται προς μίσθωση μια πληθώρα καταλυμάτων, τα λεγόμενα καταχωρημένα ακίνητα, που δύνανται να μισθωθούν εν όλω ή εν μέρει (ολόκληρο ακίνητο ή δωμάτιο αυτού).

Η Airbnb αποτελεί μια από τις γνωστότερες ψηφιακές πλατφόρμες της οικονομίας του διαμοιρασμού και έχει εξεταστεί σε σειρά μελετών. Η πρώτη εμφάνισή της σημειώθηκε το 2008, ιδρύθηκε στις Ηνωμένες Πολιτείες και η δραστηριότητά της έχει πλέον επεκταθεί σε περισσότερες από 195 χώρες ανά τον κόσμο, παρουσιάζοντας σημαντική δυναμική σε παγκόσμιο οικονομικό επίπεδο. Χαρακτηριστικό είναι ότι μέσω της διαδικτυακής αυτής πλατφόρμας διατίθενται περισσότερες από 1,5 εκ. καταχωρήσεις ακινήτων σε περισσότερες από 34.000 πόλεις παγκοσμίως, ενώ έχουν εξυπηρετηθεί περισσότεροι από 40.000.000 επισκέπτες σε παγκόσμιο επίπεδο²⁶. Όσον αφορά στα κέρδη της Airbnb από την ως άνω περιγραφείσα δραστηριότητά της, έχει εκτιμηθεί ότι το 2017 τα έσοδα και το καθαρό εισόδημα ανήλθαν σε 2,6 δις δολάρια και 93 εκ. δολάρια αντίστοιχα.

²⁵ 'Μισθώσεις Τύπου Airbnb: Σημαντικές Διευκρινίσεις Από Την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων' (Lawspot, 2019) <<https://www.lawspot.gr/nomika-nea/misthoseis-typoy-airbnb-simantikes-dieykriniseis-apo-tin-anexartiti-arhi-dimosion-esodon>> accessed 15 December 2020.

²⁶ Ellie Symeon, Airbnb And Short-Term Cities: The Case Of Koukaki | Airbnb Και Βραχυπρόθεσμες Πόλεις: Η Περίπτωση Του Κουκακίου (ΕΜΠ 2018).

2.2. Τρόπος λειτουργίας και παρεχόμενες υπηρεσίες

Αναφορικά με τη λειτουργία της πλατφόρμας, όποιος διαθέτει κάποιο ακίνητο είτε είναι μόνιμη είτε εξοχική κατοικία του και επιθυμεί να το μισθώσει, εγγράφεται ως μέλος δωρεάν στην πλατφόρμα, δημιουργώντας με τον τρόπο αυτό ένα προφίλ χρήστη. Μετά από αυτή την απλή διαδικασία δύναται να καταχωρήσει στην πλατφόρμα φωτογραφίες του ακινήτου του. Όταν βρεθεί ο ενδιαφερόμενος, έρχεται σε επικοινωνία μαζί του, αποστέλλοντάς του μήνυμα, το οποίο λειτουργεί ως μέσο κράτησης του εν λόγω ακινήτου. Με τη σειρά του ο κύριος του ακινήτου έχει τη δυνατότητα να επικοινωνήσει με τον ενδιαφερόμενο επισκέπτη και να λάβει την απόφαση να παραχωρήσει σε εκείνον το ακίνητό του. Η Airbnb ως διαμεσολαβήτρια παροχής υπηρεσιών, διαχειρίζεται όλες τις πληρωμές. Τούτο σημαίνει ότι ο επισκέπτης πραγματοποιεί την πληρωμή μέσω της πλατφόρμας πριν την άφιξή του στο χώρο προς μίσθωση, ενώ ο ιδιοκτήτης του ακινήτου λαμβάνει τα χρήματά του 24 ώρες μετά την άφιξη του επισκέπτη στο μίσθιο είτε μέσω PayPal είτε μέσω κατάθεσης σε λογαριασμό τραπεζής. Ουσιαστικά, η συναλλαγή αυτή ολοκληρώνεται μια μέρα μετά την άφιξη του επισκέπτη, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν πράγματι το κατάλυμα ανταποκρίνεται στα υπεσχημένα χαρακτηριστικά. Η αμοιβή της Airbnb για τις υπηρεσίες της έγκεινται στην προμήθεια που παρακρατά από τον οικοδεσπότη ύψους 3%, που αντιστοιχεί σε κάθε κράτηση που πραγματοποιείται, καθώς και από το ποσό που παρακρατά από τον επισκέπτη, που κυμαίνεται από 6% έως 12% ανάλογα με το μίσθωμα²⁷.

Πέραν αυτών, η συμφωνία μεταξύ του οικοδεσπότη και φιλοξενούμενου διαμορφώνεται κατόπιν δικής τους συμφωνίας. Η πρακτική αυτή, η οποία είναι σύμφωνη με την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων επιτρέπει στον κύριο του ακινήτου να διαμορφώνει εκ των προτέρων μέσω της ψηφιακής πλατφόρμας τους όρους της μίσθωσης και να θέτει πλήρη περιγραφή του ακινήτου, που μισθώνει, καθώς και επιπρόσθετες παροχές που ενδέχεται να παρέχει, όπως για παράδειγμα διευκολύνσεις στάθμευσης, πρόσβαση στο Internet. Τέλος, ο ιδιοκτήτης δύναται να διαμορφώσει το μίσθωμα ίδια βουλήσει. Στο σημείο αυτό, μάλιστα, ο ιδιοκτήτης διευκολύνεται αρκετά, καθότι η πλατφόρμα προσφέρει ένα εργαλείο έξυπνης τιμολόγησης, το οποίο βοηθάει στην διαμόρφωση της τιμής αναλόγως με τη ζήτηση με τα ευρισκόμενα στην περιοχή του ιδιοκτήτη καταλύματα, καθώς και τις τιμές των άλλων ακινήτων που διατίθενται. Από την πλευρά του φιλοξενούμενου, ο ίδιος ενημερώνεται μέσω της ψηφιακής πλατφόρμας σχετικά με τα χαρακτηριστικά των ακινήτων, που διατίθενται, και τις τιμές αυτών και έχει τη δυνατότητα να κάνει δεκτή την πρόταση του ιδιοκτήτη μέσω της διαδικτυακής πλατφόρμας.

2.3. Ο θεμελιώδης ρόλος της εμπιστοσύνης και της φήμης στο πλαίσιο της πατφόρμας Airbnb

Η Airbnb προσφέρει τη δυνατότητα στους επισκέπτες μετά από κάθε ταξίδι να παρουσιάσουν τις κριτικές τους μέσω της πλατφόρμας, που θα είναι ορατές σε όλους τους χρήστες και μέσω των οποίων οι τελευταίοι είναι σε θέση να γνωρίζουν όχι μόνο τα θετικά, αλλά και τα αρνητικά στοιχεία, που αναγράφονται από τον εκάστοτε ταξιδιώτη, και ως εκ τούτου μπορούν οι ίδιοι να μοιραστούν την εμπειρία τους με τα υπόλοιπα μέλη. Η πρακτική αυτή επιτυγχάνει σε μεγάλο βαθμό την οικοδόμηση των σχέσεων μεταξύ των χρηστών. Πολλοί χρήστες έχουν δισταγμούς σχετικά με τη φιλοξενία αγνώστων στο ακίνητό τους και

²⁷ Κωνσταντίνος Γκούρλιας, '«ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΜΕΤΑΧΕΙΡΙΣΗ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΚΑΙ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ' (ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ, ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ 2018).

στο σημείο αυτό η Airbnb προσπαθεί να εδραιώσει ένα αίσθημα ασφάλειας, οριοθετώντας την επικοινωνία μεταξύ των χρηστών της πλατφόρμας.

Πέρα από την παρουσίαση των κριτικών, ένα ακόμα βασικό εργαλείο που επιστρατεύει η Airbnb, που εμπλέκει τους ίδιους τους χρήστες της πλατφόρμας, είναι και το σύστημα βαθμολόγησης με αστέρια άλλων χρηστών, ιδοκτητών και ταξιδιωτών. Το σύστημα αυτό αφορά σε μια κλιμακούμενη αξιολόγηση της συμπεριφοράς, αξιοπιστίας και δράσης των χρηστών από άλλους χρήστες, που αποτυπώνεται σε βαθμολόγηση από ένα μέχρι πέντε αστέρια. Με τον τρόπο αυτό, πέρα από την γεφύρωση του χάσματος μεταξύ των χρηστών, αντιμετωπίζεται και το πρόβλημα της πληροφοριακής ασυμμετρίας (information asymmetry)²⁸ χάρη στην ανταλλαγή πληροφοριών, την αναφορά προσωπικών βιωμάτων και, σε γενικές γραμμές, τη διακαταναλωτική ενημέρωση, που συμβάλλουν στην αποτροπή κατάρρευσης της αγοράς. Μάλιστα στην περίπτωση της Airbnb στην οποία οι συναλλαγές δεν είναι επαναλαμβανόμενες, αλλά μεμονωμένες, δεδομένου ότι τα ακίνητα που διατίθενται προς μίσθωση, απευθύνονται κατά κύριο λόγο σε τουρίστες, ο ρόλος της ασυμμετρίας πληροφοριών είναι βασικός²⁹.

Η εμπιστοσύνη και η φήμη αποτελούν δύο έννοιες, που συσχετίζονται, ωστόσο δεν είναι ταυτόσημες. Η φήμη συνιστά μια γενική γνώμη, που αντιπροσωπεύει μια συλλογική εκτίμηση από μια ομάδα ατόμων σχετικά με τα χαρακτηριστικά ενός ατόμου, μιας οντότητας, ενός γεγονότος ή μιας κατάστασης. Σε γενικές γραμμές, σε online P2P marketplaces η φήμη για κάτι που θέλουν οι χρήστες μιας πλατφόρμας να μοιραστούν μεταδίδεται κατά κύριο λόγο μέσω κριτικών στις οποίες προβαίνουν οι χρήστες που έχουν την εμπειρία, όπως ακριβώς συμβαίνει στην περίπτωση της Airbnb. Από την άλλη πλευρά, η εμπιστοσύνη αποτελεί βασικό συστατικό για την πραγματοποίηση των συναλλαγών σε online P2P marketplaces, δεδομένου ότι δύο άγνωστοι είναι αδύνατον να εμπλακούν σε μια οικονομική συναλλαγή χωρίς ο ένας να εμπιστευτεί τον άλλον³⁰. Στο πλαίσιο των ηλεκτρονικών οικονομικών συναλλαγών, η φήμη συνιστά κομβικό παράγοντα, που επηρεάζει την εμπιστοσύνη των χρηστών της εκάστοτε ψηφιακής πλατφόρμας και στην προκειμένη περίπτωση αυτή της Airbnb. Εστιάζοντας στην πλατφόρμα της Airbnb, που είναι και το αντικείμενο του παρόντος κεφαλαίου, είναι κρίσιμο να αναφερθεί ότι η εμπιστοσύνη των εν γένει ταξιδιωτών επηρεάζεται σε μεγάλο βαθμό από την προσωπική φωτογραφία του ιδιοκτήτη. Η χρήση μιας προσωπικής φωτογραφίας διαδραματίζει ουσιώδη ρόλο, όπως ακριβώς ενεργούν διάφορες παράμετροι, όπως το εμπορικό σήμα, στις business-to-customer αγορές και οι οποίες ασκούν αυτόματα επιρροή στον εκάστοτε πελάτη. Στην πραγματικότητα, μια φωτογραφία που απεικονίζει το ανθρώπινο πρόσωπο, αποτελεί μία από τις πιο σημαντικές πηγές των κοινωνικών πληροφοριών και ως τέτοια θεωρείται ως μέσο διευκόλυνσης και ενδυνάμωσης της εμπιστοσύνης.

2.4. SWOT ανάλυση της Airbnb

Ένα σημαντικό εργαλείο, που βοηθάει στην αξιολόγηση της στρατηγικής μιας επιχείρησης και συνίσταται στην ανάλυση των δυνατών στοιχείων, των αδυναμιών, των ευκαιριών και

²⁸ Βλ. σχετ. αντί άλλων ΚΑΡΑΜΠΑΤΖΟ, Ιδιωτική αυτονομία και προστασία του καταναλωτή – Μία συμβολή στην συμπεριφορική οικονομική ανάλυση του δικαίου (2016), ιδίως αρ. 181, 239 επ., 452 επ., 492-493, 507, όπου και περαιτέρω παραπομπές.

²⁹ 'Asymmetric Information' (Airbnb370, 2018) <<https://airbnb370.wordpress.com/problem-of-asymmetric-information/>> accessed 10 December 2020.

³⁰ Enrique Bonsón, Influence Of Trust And Perceived Value On The Intention To Purchase Travel Online: Integrating The Effects Of Assurance On Trust Antecedents (Universidad de Huelva 2015).

των απειλών μιας επιχείρησης είναι η ανάλυση SWOT. Βάσει αυτού, σε αυτό το μέρος της εργασίας, θα αναλυθούν τα δυνατά σημεία της εταιρίας, οι αδυναμίες της, καθώς επίσης και οι ευκαιρίες και απειλές.

Ανάλυση δυνάμεων (Strengths)

Η ψηφιακή πλατφόρμα της Airbnb προκάλεσε επανάσταση στην αγορά, μεταβάλλοντας άρδην τα καθιερωμένα δεδομένα του κλάδου των καταλυμάτων. Μεταξύ των δυνάμεων που την έχουν βοηθήσει να εγκατασταθεί στην αγορά και να αποκτήσει παγκόσμια παρουσία είναι το ισχυρό brand name που διαθέτει. Η πλατφόρμα έχει καταφέρει μέσα σε διάστημα 12 ετών να καταστεί αναγνωρίσιμη σε παγκόσμιο επίπεδο, κατέχοντας σημαντική δυναμική³¹. Πλέον, με το ισχυρό και αναγνωρίσιμο brand name της, είναι πιο εύκολο να την εμπιστευτούν οι χρήστες της και μάλιστα εκείνοι που αναζητούν ασφάλεια, για να οργανώσουν το ταξίδι τους σε μια συγκεκριμένη τοποθεσία. Επίσης, η απήχηση που έχει καταφέρει να έχει οφείλεται σε ένα μεγάλο βαθμό στη μεγάλη βάση διαθέσιμων ακινήτων. Η πλατφόρμα παρέχει για βραχυχρόνια μίσθωση ένα τεράστιο αριθμό ακινήτων σε όλο τον κόσμο. Μάλιστα, η βάση δεδομένων που διαθέτει αναφορικά με τον αριθμό των ακινήτων που προσφέρονται για μίσθωση, είναι μια από τις μεγαλύτερες στον τομέα των καταλυμάτων, παρέχοντας από απλά δωμάτια μέχρι και πολυτελή ακίνητα.

Ανάλυση αδυναμιών (weaknesses)

Ενδεχομένως η πιο σοβαρή αδυναμία της διαδικτυακής πλατφόρμας είναι η έλλειψη νομοθετικής και φορολογικής σταθερότητας κατά κύριο λόγο στην συντριπτική πλειοψηφία των κρατών μελών, μιλώντας ξανά σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Το βασικό ζήτημα, το οποίο, απαιτείται να ελεγχθεί και να ρυθμιστεί καταλλήλως είναι η φοροδιαφυγή, προκειμένου να μην στρεβλώνεται ο ανταγωνισμός. Μια σημαντική αδυναμία, επίσης, είναι η αβεβαιότητα του ταξιδιώτη αναφορικά με το εάν οι φωτογραφίες, που υπάρχουν στην πλατφόρμα και απεικονίζουν το κατάλυμα, ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα.

Ανάλυση ευκαιριών (opportunities)

Η διαδικτυακή πλατφόρμα της Airbnb δεν περιορίζεται μόνο σε καταλύματα φιλοξενίας. Μέσω της πλατφόρμας δίνεται η δυνατότητα στον κάθε ενδιαφερόμενο χρήστη να οργανώσει το ταξίδι του, αναζητώντας, εκτός από ακίνητα, και αεροπορικά εισιτήρια, ιδιωτικό όχημα, ενώ παράλληλα προσφέρονται υπηρεσίες καθαρισμού ακινήτων για τους οικοδεσπότες.

Ανάλυση απειλών (Threats)

Επειδή η ιδέα της Airbnb είναι εύκολο να αντιγραφεί, δημιουργήθηκαν ανταγωνιστές, όπως HomeToGo, HomeAway, FlipKey, οι οποίοι, παρότι δεν είναι τόσο δημοφιλείς όσο η Airbnb, πιέζουν την τελευταία να ανεβάσει το επίπεδο των υπηρεσιών της, βελτιώνοντας την ασφάλεια και την ποιότητα. Επιπροσθέτως, μια ακόμα απειλή που πρέπει να τονιστεί είναι η δημιουργία αντιπάλων από την ξενοδοχειακή βιομηχανία. Συγκεκριμένα, στα πλαίσια του επιχειρηματικού μοντέλου της Airbnb, οι ιδιοκτήτες των ακινήτων εισήχθησαν στην τουριστική αγορά, δημιουργώντας νέες τάσεις στον κλάδο της φιλοξενίας, γεγονός που είχε

³¹ Jeroen Oskam, Airbnb Or “Networked Hospitality Businesses”: Between Innovation And Commercialization. A Research Agenda (Hotelschool The Hague 2016).

ως αποτέλεσμα να αποκτήσει σημαντικό μερίδιο αγοράς, που μέχρι πρότινος ανήκε στα ξενοδοχεία και άλλα τουριστικά καταλύματα (ενοικιαζόμενα δωμάτια). Αποτέλεσμα αυτής της μεταβολής του status quo στον κλάδο της φιλοξενίας είναι η δημιουργία αντιπάλων, των οποίων το μερίδιο αγοράς κλονίζεται.

Κάτι περισσότερο από μια διαμεσολαβήτρια παροχής υπηρεσιών;

2.4.1. Η Airbnb υπό το πρίσμα της Ευρωπαϊκής Οδηγίας 2000/31/EK

Κατά το παρελθόν αποτέλεσε αντικείμενο συζήτησης εάν οι διαδικτυακές πλατφόρμες, μέσω των οποίων καταρτίζονται βραχυχρόνιες μισθώσεις, προσφέρουν υπηρεσίες διαχείρισης ακινήτων ή πιθανώς και τουριστικές υπηρεσίες ή τελικώς στην πράξη παρέχουν ψηφιακές υπηρεσίες και εν γένει υπηρεσίες της κοινωνίας της πληροφορίας.

Το ζήτημα σχετικά με το εάν η διαδικτυακή πλατφόρμα της Airbnb ασκεί απλώς διαμεσολαβητικό ρόλο έχει απασχολήσει και το Ευρωπαϊκό δικαστήριο. Η πρακτική σημασία του ζητήματος σχετικά με την πλατφόρμα, που στην πράξη έχει σκοπό να διευκολύνει απλώς την επαφή μεταξύ δύο χρηστών, σχετίζεται με την Ευρωπαϊκή Οδηγία 2000/31/EK αναφορικά με τις υπηρεσίες της Κοινωνίας της Πληροφορίας (ΚτΠ), η οποία είναι θεμελιώδες νομικό εργαλείο που χρησιμοποιεί τέτοιου είδους διαδικτυακές πλατφόρμες³². Βάσει της οδηγίας και του Π.Δ 131/2003, το οποίο εισήγαγε την οδηγία στην ελληνική έννομη τάξη, οι υπηρεσίες της ΚτΠ παρέχονται με ηλεκτρονικά μέσα εξ αποστάσεως κατά κύριο λόγο έναντι αμοιβής και έπειτα από την προσωπική επιλογή ενός αποδέκτη των υπηρεσιών αυτών. Εν προκειμένω, εάν υποθέσουμε ότι οι υπηρεσίες της πλατφόρμας έχουν μονάχα διαμεσολαβητικό χαρακτήρα, μπορούν να ενσωματωθούν στο πεδίο της οδηγίας της ΚτΠ. Τούτο σημαίνει ότι οι ψηφιακές αυτές πλατφόρμες δεν απαιτούν προηγούμενη αδειοδότηση για την άσκηση της δραστηριότητάς τους, καθόσον θεωρείται ότι δεν είναι επιτρεπτός ο περιορισμός της ελεύθερης κυκλοφορίας των υπηρεσιών της κοινωνίας της πληροφορίας και ότι η άσκηση της δραστηριότητας των φορέων παροχής υπηρεσιών της ΚτΠ είναι καθόλα ελεύθερη, χωρίς βέβαια να δύναται να υποβληθεί σε καθεστώς προηγούμενης παροχής αδείας.³³ Επιπροσθέτως, οι πλατφόρμες αυτές ενέχουν μειωμένη ευθύνη, διότι απαλλάσσονται της ευθύνης ελέγχου του περιεχομένου των μεταδιδόμενων πληροφοριών, αφού πρόκειται για φορείς υπηρεσιών της ΚτΠ, που δεν παρεμβαίνουν στις πληροφορίες που μεταδίδονται, αυτές δεν παράγονται από τους ίδιους και, τέλος, δεν επιλέγουν τον αποδέκτη τους.³⁴ Συνεπώς, στην περίπτωση της Airbnb, βάσει του πεδίου δραστηριότητάς της και του αντικειμένου της, η πλατφόρμα αυτή θεωρείται απλώς μεσάζων και άρα οι υπηρεσίες που παρέχει είναι απλώς διαμεσολαβητικές και λειτουργούν αποκλειστικά ως ψηφιακά κανάλια διανομής για τους χρήστες της, οι οποίοι επιθυμούν να έρθουν σε επαφή με άλλους χρήστες, τους ενδιαφερόμενους, προκειμένου να συμβληθούν μεταξύ τους μέσω σύμβασης. Τούτων δοθέντων, η Airbnb υπάγεται στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας για τις υπηρεσίες της ΚτΠ.

2.5. Δημιουργία νέας αγοράς ή πρόκληση της αγοράς;

³² Οδηγία 2000/31/EK Του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου Και Του Συμβουλίου Της 8ης Ιουνίου 2000 Για Ορισμένες Νομικές Πτυχές Των Υπηρεσιών Της Κοινωνίας Της Πληροφορίας, Ιδίως Του Ηλεκτρονικού Εμπορίου, Στην Εσωτερική Αγορά («Οδηγία Για Το Ηλεκτρονικό Εμπόριο») (European Union 2000).

³³ Βλ. άρθρο 2 και 3 του Π.Δ. 131/2003 και άρθρο 3 και 4 της Οδηγίας 2000/31/EK.

³⁴ Βλ. άρθρο 11 του Π.Δ. και άρθρο 12 της Οδηγίας.

Το ζήτημα περί δημιουργίας νέας αγοράς από την πλευρά της πλατφόρμας Airbnb κρίνεται ξανά από το εάν η ίδια ασκεί υπηρεσίες διαμεσολάβησης ή κάτι περαιτέρω. Ουσιαστικά, σε αυτό το ζήτημα απαιτείται να ληφθεί υπόψη εάν η ως άνω διαδικτυακή πλατφόρμα αναλαμβάνει να παράσχει κανάλια επικοινωνίας σε χρήστες της, οι οποίοι και σε άλλη περίπτωση θα δραστηριοποιούνταν στον τομέα της εκμίσθωσης ακινήτων με φυσικό τρόπο, ήτοι εκτός διαδικτύου. Επομένως, βάσει των προλεχθέντων, η Airbnb καλύπτεται πράγματι από την ευρωπαϊκή οδηγία και διαθέτει διαμεσολαβητικό χαρακτήρα. Εφόσον το ζήτημα αυτό έχει ήδη καθορισθεί, είναι μάλλον ασφαλές να υποστηριχθεί ότι η διαδικτυακή πλατφόρμα της Airbnb δημιουργεί μια νέα αγορά, στοιχείο, το οποίο είναι βασικό χαρακτηριστικό της οικονομίας του διαμοιρασμού, όπως εξετάστηκε στο προηγούμενο κεφάλαιο. Το γεγονός ότι πριν την άνοδο της επιτυχίας της πλατφόρμας οι άνθρωποι που δεν προέβαιναν σε μίσθωση ακινήτων σε παγκόσμιο επίπεδο μέσω της ψηφιακής αυτής πλατφόρμας, χρησιμοποιούσαν άλλους τρόπους για την εκμίσθωση και τη μίσθωση ακινήτων και μάλιστα η συντριπτική πλειοψηφία των ταξιδιωτών είχε ως κύρια επιλογή τη μίσθωση δωματίου ξενοδοχείου. Με την εμφάνιση λοιπόν και τη συνακόλουθη άνοδο της Airbnb, οι άνθρωποι αυτοί έστρεψαν το ενδιαφέρον τους στην πλατφόρμα, ενώ άλλοι διέθεσαν τα ακίνητά τους προς χρήση, γεγονός που οδήγησε στη δημιουργία μιας νέας αγοράς στον τομέα της στέγασης. Πλέον, οι ενδιαφερόμενοι, εκτός από την επιλογή του ξενοδοχείου, έχουν και την επιλογή μίσθωσης ακινήτου, διαφημιζόμενου μέσω Airbnb. Όσον αφορά στους ιδιοκτήτες ακινήτων, η πλατφόρμα αυτή είναι ένας εύκολος τρόπος, για να κερδίσουν οι ίδιοι χρήματα, χρησιμοποιώντας απλά τα αδρανή περιουσιακά τους στοιχεία. Έτσι, η πλατφόρμα της Airbnb κατέστη εντός σύντομου χρονικού διαστήματος ιδιαίτερα ελκυστική τόσο για τους εκμισθωτές όσο για τους μισθωτές ακινήτων, δημιουργώντας μια καινούρια αγορά με σχετικά διαφανείς όρους και προϋποθέσεις για τους χρήστες της. Αν αναλογιστούμε, επίσης, ότι η πλατφόρμα προγραμματίζει να επεκτείνει τη δραστηριότητά της στη διάθεση προς εκμίσθωση και ξενοδοχείων μέσω αυτής στο επόμενο χρονικό διάστημα, διαπιστώνουμε ότι μια τέτοια επέκταση μαρτυρά ότι η Airbnb, όχι απλά έχει καθιερώσει μια νέα αγορά, αλλά προβαίνει σε πρακτικές επέκτασής της, υπό την προστασία της οδηγίας 2000/31/ΕΚ.

2.6. Σύγκριση με την Uber υπό το πρίσμα της νομολογίας

Είναι σαφές ότι τα ζητήματα που αφορούν ψηφιακές πλατφόρμες της οικονομίας του διαμοιρασμού, πρέπει να κρίνονται ad hoc για κάθε πλατφόρμα. Βάσει αυτού, δεν μπορούμε να υποστηρίξουμε πως ό,τι ισχύει για την Airbnb ισχύει για όλες τις υπόλοιπες, διότι η κάθε διαδικτυακή πλατφόρμα εμφανίζει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά αναφορικά με τον τρόπο λειτουργίας της. Στο σημείο αυτό θα εξεταστεί η περίπτωση μιας άλλης διαδικτυακής πλατφόρμας, που δραστηριοποιείται στο χώρο του συνεπιβατισμού, αυτή της Uber, υπό το πρίσμα της νομολογίας.

- **Απόφαση επί της υπ' αριθ. C-434/15 υπόθεσης, Asociación Profesional Elite Taxi κατά Uber Systems SpainSL**

Ειδικώς, στην Ισπανία η Uber, δραστηριοποιείται υπό ιδιαίτερο καθεστώς, το οποίο είναι σύμφωνο με την προαναφερομένη οδηγία 2000/31/ΕΚ, διότι κατά τους δικούς της ισχυρισμούς νομιμοποιείται να υπαχθεί στην οδηγία αυτή, και άρα, δύναται να λειτουργεί δίχως προηγούμενη αδειοδότηση. Ωστόσο, το ΔικΕΕ έκρινε ότι οι υπηρεσίες της Uber δεν

ήταν απλώς διαμεσολαβητικές και διά τούτο καταδικάστηκε δυνάμει της υπ' αριθ. C-434/15,³⁵ καθώς κατά την κρίση του δικαστηρίου οι υπηρεσίες της Uber ήταν μικτής φύσεως και περιελάμβαναν όχι μόνο στοιχεία διαμεσολάβησης, αλλά και μεταφοράς, τα οποία μάλιστα ήταν υψηλότερης βαρύτητας και υπερτερούσαν. Ουσιαστικά, η εταιρία διαμόρφωνε σημαντικά στοιχεία της σύμβασης μεταξύ των χρηστών, τους οποίους έφερνε σε επαφή και οι οποίοι έπρεπε να καταβάλλουν ένα ορισμένο κόμιστρο για τις παρεχόμενες υπηρεσίες μεταφοράς. Από αυτά προέκυψε ότι η συμμετοχή της Uber στη σύμβαση που καταρτιζόταν μεταξύ των δύο συμβαλλομένων ήταν ιδιαίτερος ενεργή και ασκούσε αποφασιστική επιρροή, ώστε να μην μπορεί να υποστηριχθεί ότι οι δύο χρήστες ήταν εντελώς ελεύθεροι να διαμορφώσουν με δική τους βούληση το περιεχόμενο της σύμβασης και, άρα, η λειτουργία της προκειμένης διαδικτυακής πλατφόρμας να εκφύγει από το αυστηρώς διαμεσολαβητικό πεδίο.

Στην πραγματικότητα η Uber λειτουργούσε με αυτό τον τρόπο που περιέγραψε το δικαστήριο. Συγκεκριμένα προκαθόριζε το κόμιστρο που όφειλε ο ένας χρήστης να καταβάλλει, αυτός που μίσθωνε το όχημα του άλλου χρήστη-οδηγού, μη ασκώντας με τον τρόπο αυτό μονο διαμεσολαβητικό ρόλο. Παρόμοιο ζήτημα αντιμετώπισε η Airbnb στην υπ' αριθ. C/390.18³⁶ απόφαση του ΔικΕΕ, στην οποία κρίθηκε ότι η πλατφόρμα της Airbnb δεν ασκεί επιρροή στους όρους και τις συνθήκες, υπό τις οποίες ασκούνται οι υπηρεσίες προσφοράς των ακινήτων. Αυτό που είναι κομβικής σημασίας είναι ότι στην περίπτωση της διαδικτυακής πλατφόρμας Airbnb, η ίδια δεν ασκεί αποφασιστική επιρροή στο ουσιώδες στοιχείο της καταρτιζόμενης σύμβασης, που είναι σαφώς το χρηματικό αντίτιμο για τη βραχυχρόνια μίσθωση. Άρα, ενώ η Airbnb υπάγεται στο πεδίο εφαρμογής της ως άνω ευρωπαϊκής οδηγίας, η Uber στερείται του προστατευτικού μανδύα της.

- **Σχόλια εξ αφορμής της απόφασης του United States Court of Appeals, Illinois Transportation Trade Association et al. V. City of Chicago and Dan Burgess et al³⁷**

Αξιομνημόνευτη είναι η ως άνω απόφαση του 2016, την οποία απασχόλησε το ζήτημα εάν όσοι, κατόπιν κρατικής άδειας, που δραστηριοποιούνται σε μια αγορά, δύνανται να αποκλείσουν την είσοδο νέων παικτών στην ίδια αγορά, οι οποίοι επιθυμούν να εισέλθουν στην αγορά αυτή, παρέχοντας υπηρεσίες μέσω ενός διαφοροποιημένου και καινοτόμου προϊόντος, όπως επί παραδείγματι της Uber. Η εν λόγω απόφαση είναι καθοριστική για μελλοντικές ένδικες διαφορές, οι οποίες ενδεχομένως ανακύψουν ένεκα της συνεχούς τεχνολογικής εξέλιξης.

Αν ληφθεί υπόψη ότι αυτοί που αποκλείουν την είσοδο νέων παικτών-ανταγωνιστών στην αγορά είναι οι κάτοχοι ταξί, πρέπει να αναφερθεί η επισήμανση στην οποία προέβη το δικαστήριο στην υπό εξέταση υπόθεση, ότι δηλαδή η πολιτεία δίδει στους κατόχους των ταξί το δικαίωμα να είναι μοναδικοί πάροχοι ενός συγκεκριμένου είδους παροχής υπηρεσιών

³⁵ Απόφαση ΔικΕΕ υπ' αριθ. C-434/15, Asociación Profesional Elite Taxi κατά Uber Systems SpainSL, της 20ής Δεκεμβρίου 2017.

³⁶ Προδικαστικό ερώτημα στο ΔικΕΕ, υπ' αριθ. C-390/18, διαθέσιμο εδώ: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:62018CN0390&from=NL>.

³⁷ ILLINOIS TRANSPORTATION TRADE ASSOCIATION, et al, Plaintiffs-Appellants, v CITY OF CHICAGO, Defendant-Appellee, DAN BURGESS, et al, Intervening Defendants-Appellees [2016] United States Court of Appeals, Seventh Circuit (United States Court of Appeals, Seventh Circuit).

μεταφοράς. Τούτο, όμως, δεν σημαίνει ότι τους δίδει και το δικαίωμα να αποκλείουν διαφοροποιημένες εκδοχές υπηρεσιών μεταφοράς, όπως είναι αυτές που προσφέρει η Uber. Ξεκινώντας με τις υπηρεσίες που προσφέρει η Uber, προκειμένου να ενταχθούν στις υπηρεσίες της ΚτΠ, πρέπει να είναι απλώς διαμεσολαβητικές και να αποσκοπούν μόνον στο να φέρουν σε επαφή τα δύο μέρη. Στο σημείο αυτό, το δικαστήριο διατύπωσε σοβαρές ενστάσεις σχετικά με την κρίση του δικαστηρίου στην ήδη εξετασθείσα απόφαση περί του δικαιολογημένου της διακριτικής ρυθμιστικής μεταχείρισης μεταξύ των παραδοσιακών ταξί και των υπηρεσιών μεταφοράς, που προσφέρονται μέσω της Uber. Είναι καταρχήν αμφίβολο αν η δραστηριότητα της Uber, κυρίως όταν δεν έχει απλώς διαμεσολαβητικό χαρακτήρα, διαφοροποιείται από παραδοσιακούς παρόχους υπηρεσιών μεταφοράς, όπως τα ραδιοταξί, τα οποία διέπονται από ένα αυστηρό ρυθμιστικό πλαίσιο.

Παρότι πρόκειται για την ίδια αγορά, σε αυτήν τίθενται περιορισμοί στον ανταγωνισμό ως προς τους επαγγελματίες οδηγούς. Έτσι, διερωτάται γιατί να μην απαιτείται άδεια επαγγελματικής οδήγησης για τους οδηγούς της Uber, όπως ακριβώς ισχύει για τους οδηγούς των ταξί. Ωστόσο, προκειμένου να λειτουργήσει ο ανταγωνισμός προς την θετική κατεύθυνση, πρέπει, όπως υπογραμμίζεται στην απόφαση, οι ίδιοι οι επιχειρηματίες να έχουν τη δυνατότητα επιλογής ενός μοντέλου επιχείρησης έναντι ενός άλλου.

Σε γενικές γραμμές, είναι λογικό οι παίκτες σε μια αγορά να προβάλλουν εμπόδια εισόδου σε νέους παίκτες και να δημιουργούν ολιγοπωλιακές ή μονοπωλιακές αγορές³⁸. Στην εξεταζόμενη υπόθεση τέτοιου είδους εμπόδια είναι νομοθετικοί περιορισμοί για την είσοδο στην αγορά³⁹.

2.7. Airbnb υπό το πρίσμα της Ευρωπαϊκής Οδηγίας 2006/123/ΕΚ

Παραμένοντας σε ευρωπαϊκό επίπεδο, παρόμοια με το υπό εξέταση θέμα είναι και η οδηγία 2006/123/ΕΚ αναφορικά με τις υπηρεσίες των διαδικτυακών πλατφορμών στην εσωτερική αγορά. Έτσι, η λειτουργία της Airbnb, καθώς και όλων των λοιπών πλατφορμών τέτοιου είδους απαιτείται να εξεταστεί υπό το πρίσμα της ως άνω οδηγίας. Βάσει αυτής, τα κράτη μέλη πρέπει να συμβάλλουν στη διευκόλυνση της άσκησης της ελευθερίας εγκατάστασης των παρόχων υπηρεσιών, καθώς και της ελεύθερης κυκλοφορίας των υπηρεσιών.⁴⁰ Επίσης, οι πλατφόρμες αυτού του είδους οφείλουν να καταστήσουν τις διαδικασίες για την πρόσβαση σε δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών και την άσκησή τους απλούστερες.⁴¹ Τούτο σημαίνει ότι τα κράτη μέλη δεν μπορούν να μπορούν να εξαρτήσουν την πρόσβαση σε αυτού του είδους τις δραστηριότητες και την άσκησή τους στο σύστημα χορήγησης άδειας.⁴² Για αυτό ακριβώς ορίζεται η ελεύθερη άσκηση των υπηρεσιών. Στην περίπτωση της υπό εξέταση διαδικτυακής πλατφόρμας, εφόσον η Airbnb κρίθηκε από το ΔικΕΕ ως πάροχος υπηρεσιών διαμεσολάβησης, δύναται να απολαμβάνει το προνόμιο της υπαγωγής της δραστηριότητάς της στο πεδίο εφαρμογής της ανωτέρω οδηγίας και ως εκ τούτου της ελεύθερης άσκησής της.

³⁸ Πρβλ. ΚΑΡΑΜΠΙΑΤΖΟ, *Ιδιωτική αυτονομία και προστασία του καταναλωτή...*, ιδίως αρ. 514 επ., όπου και περαιτέρω παραπομπές.

³⁹ ΑΝΤΩΝΗ Γ. ΚΑΡΑΜΠΙΑΤΖΟΣ, *Υποκατάστατες/Εναλλάξιμες Υπηρεσίες Μεταφορών Και Εμπόδια Εισόδου Στην Αγορά – Η Περίπτωση Της Uber*. [Σκέψεις Με Αφορμή Την Απόφαση Του United States Court Of Appeals For The Seventh Circuit, Illinois Transportation Trade Association Et Al. V. City Of Chicago And Dan Burgess Et Al.] [2020] ΕΚΠΑ.

⁴⁰ Βλ. άρθρο 1 της Οδηγίας 2006/123/ΕΚ.

⁴¹ Βλ. άρθρο 5 της Οδηγίας.

⁴² Βλ. άρθρο 9 της Οδηγίας.

Βέβαια, η εν λόγω οδηγία ορίζει ρητώς εξαιρέσεις για επιτακτικούς λόγους δημοσίου συμφέροντος⁴³ και, επίσης, προβλέπει τις προϋποθέσεις για την εξαιρετική πρόβλεψη αδειοδότησης.⁴⁴ Σε συνάρτηση με αυτό, θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι η κρίση στην αγορά στον τομέα της στέγασης λόγω προτίμησης των βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω ψηφιακών πλατφορμών, που θα αναλυθεί σε επόμενο κεφάλαιο. Βέβαια, ένα τέτοιο ζήτημα είναι ως επί των πλείστον θέμα ερμηνείας και είναι εξαρτώμενο από την πειστική απόδειξη της ύπαρξης τέτοιου είδους κρίσης και μάλιστα σε τέτοιο βαθμό, ώστε να δικαιολογείται ως λόγος δημοσίου συμφέροντος.

2.8. Μπορεί η Airbnb να θεωρηθεί υπεύθυνη για διακρίσεις;

Αναφορικά με την ευθύνη που έχει η Airbnb, γίνεται δεκτό ότι η ίδια αποφασίζει ποιες πληροφορίες συλλέγει και ποιες διανέμει. Για παράδειγμα, εάν η πλατφόρμα ήταν υπεύθυνη για τυχόν διακρίσεις, απορρέουσες από τη χρήση της πλατφόρμας, η ίδια θα είχε ισχυρό κίνητρο να αποτρέψει αυτές τις διακρίσεις από το να συμβούν. Ωστόσο, η Airbnb διαθέτει ελάχιστα κίνητρα να μειώσει τυχόν διακρίσεις, γεγονός που εξηγεί το λόγο που καθιέρωσε το σύστημα αξιολόγησης και κριτικής, που αναλύθηκε παραπάνω.

Η δημοσίευση ονομάτων και φωτογραφιών και τίποτα περισσότερο, σαφώς, δεν είναι ικανή να δημιουργήσει ευθύνη σε διαδικτυακές πλατφόρμες όπως αυτή της Airbnb. Για παράδειγμα, σε μια υπόθεση κατά της Roommates.com⁴⁵ υποστηρίχθηκε ότι υπήρξε διάκριση όταν η Roommates.com ρώτησε τους χρήστες της να αναφέρουν την ηλικία τους, το φύλο τους, να περιγράψουν την ιδιότητα και απασχόλησή τους, καθώς και τις ερωτικές τους προτιμήσεις. Ωστόσο, οι φωτογραφίες, που δημοσιεύονται στην πλατφόρμα της Airbnb δεν δημιουργούν οποιουδήποτε είδους διάκριση. Παρέχοντας η Airbnb ένα συγκεκριμένο μηχανισμό για τους χρήστες της για να δημιουργούν προφίλ και να δημοσιεύουν φωτογραφίες, είναι αδύνατον να αντιμετωπίσει νομικές παραμέτρους, που θα επηρεάσουν το σχεδιασμό της. Επιπλέον, η δημοσίευση φωτογραφιών αποτελεί ένα αναπόσπαστο κομμάτι του σχεδιασμού της, διότι οι φωτογραφίες βοηθούν τους ταξιδιώτες να δεχτούν το μοντέλο της Airbnb και να συμβληθούν με τον ιδιοκτήτη του ακινήτου για το οποίο ενδιαφέρονται, δηλαδή με ένα πρόσωπο, που είναι άγνωστο για αυτούς.

2.9. Ζητήματα νομικής ευθύνης

2.9.1. Ανάγκη άμεσης νομοθετικής παρέμβασης χωρίς περιορισμό της αγοράς

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις της νομοθεσίας της ΕΕ, ιδίως την οδηγία για τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές, είναι σημαντικό η πλατφόρμα Airbnb να τροποποιήσει τον τρόπο με τον οποίο παρουσιάζει πληροφορίες σχετικά με την τιμολόγηση από την αρχική αναζήτηση στον ιστότοπο, προκειμένου να διασφαλίσει ότι, κάθε φορά που προσφέρονται ιδιότητες, παρέχεται στον καταναλωτή η συνολική τιμή, συμπεριλαμβανομένων όλων των υποχρεωτικών επιβαρύνσεων και τελών ή, όταν δεν είναι δυνατόν να υπολογιστεί εκ των προτέρων η τελική τιμή, να ενημερώνεται ο καταναλωτής ότι ενδέχεται να ισχύουν πρόσθετα τέλη και να προσδιορίζεται σαφώς εάν η προσφορά γίνεται από έναν ιδιώτη-οικοδεσπότη ή

⁴³ Βλ. παράγραφο 1β του άρθρου 9.

⁴⁴ Βλ. άρθρο 10 της Οδηγίας.

⁴⁵ FAIR HOUSING COUNCIL OF SAN FERNANDO VALLEY; The Fair Housing Council of San Diego, individually and on behalf of the General Public, Plaintiffs-Appellants, v ROOMMATESCOM, LLC, Defendant-Appellee [2008] United States Court of Appeals, 9 (United States Court of Appeals).

έναν επαγγελματία. Σε γενικές γραμμές, οι όροι παροχής υπηρεσιών της Airbnb πρέπει να συμμορφώνονται με το ευρωπαϊκό δίκαιο των καταναλωτών. Η οδηγία περί αθέμιτων συμβατικών όρων απαιτεί οι τυποποιημένοι όροι και προϋποθέσεις να μην δημιουργούν σημαντική ανισορροπία μεταξύ των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων των μερών εις βάρος του καταναλωτή. Η οδηγία απαιτεί, επίσης, οι όροι να συντάσσονται σε απλή και κατανοητή γλώσσα, ώστε οι καταναλωτές να ενημερώνονται με σαφή και κατανοητό τρόπο σχετικά με τα δικαιώματά τους. Αυτό σημαίνει για παράδειγμα ότι η εταιρεία δεν πρέπει να παραπλανήσει τους καταναλωτές με προσφυγή σε δικαστήριο σε χώρα διαφορετική από εκείνη του κράτους μέλους διαμονής τους. Επίσης, Airbnb δεν μπορεί να αποφασίσει μονομερώς και αδικαιολόγητα ποιοι όροι μπορεί να παραμείνουν σε ισχύ σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης ούτε να στερήσει τους καταναλωτές από τα βασικά νομικά τους δικαιώματα να μηνύσουν έναν οικοδεσπότη σε περίπτωση προσωπικής βλάβης ή άλλων ζημιών. Τέλος, η Airbnb δεν μπορεί να αλλάξει μονομερώς τους όρους και τις προϋποθέσεις χωρίς να ενημερώσει σαφώς τους καταναλωτές εκ των προτέρων και χωρίς να τους δώσει τη δυνατότητα να ακυρώσουν τη σύμβαση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

3. ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΥΝΑΠΤΟΜΕΝΗ ΜΕΣΩ ΨΗΦΙΑΚΗΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑΣ ΩΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ ΜΙΣΘΩΣΗ

3.1. Ορισμός και διαφοροποίηση από αστική μίσθωση κατοικίας και εμπορική μίσθωση

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων, οι οποίες συνάπτονται μέσω ψηφιακής πλατφόρμας, αποτελούν μια ειδική κατηγορία αστικών μισθώσεων για τη χρήση του ακινήτου υπό τη μορφή της προσωρινής διαμονής. Οι μισθώσεις αυτές διαφοροποιούνται τόσο από τις μακροχρόνιες μισθώσεις, καθόσον συνάπτονται για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, όσο και από τις μισθώσεις τουριστικών καταλυμάτων που διέπονται από το Ν. 4276/2014, και συγκεκριμένα από τις μισθώσεις των αδειοδοτούμενων ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων-διαμερισμάτων του άρθ. 1 του ως άνω νόμου,⁴⁶ η εκμετάλλευση των οποίων πραγματοποιείται αποκλειστικά ως επιχειρηματική δραστηριότητα, συνοδευόμενη από παροχή επιπρόσθετων υπηρεσιών, πράγμα που ρητώς αποκλείουν οι διατάξεις περί βραχυχρόνιων μισθώσεων του Ν. 4446/2016⁴⁷. Οι διατάξεις αυτές του ανωτέρω νόμου ορίζουν ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις συνάπτονται για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, ήτοι μικρότερη του ενός έτους, και όταν δεν παρέχονται επιπρόσθετες υπηρεσίες πλην της διαμονής και της παροχής κλινοσκεπασμάτων.

Όπως προαναφέρθηκε, οι βραχυχρόνιες αυτές μισθώσεις πραγματοποιούνται μέσω ψηφιακών πλατφόρμων υπό την έννοια ότι οι τελευταίες παρέχουν εξειδικευμένα εργαλεία για τη σύναψη της μίσθωσης ηλεκτρονικά και δεν περιορίζονται απλώς στην προβολή του απευθυνόμενου ακινήτου. Συνεπώς, τυχόν βραχυχρόνιες συμβάσεις, η σύναψη των οποίων πραγματοποιείται ιδιωτικά και όχι μέσω πλατφόρμας, δεν υπάγονται στις συγκεκριμένες νομικές διατάξεις και, άρα, αντιμετωπίζονται ως κοινές αστικές μισθώσεις.

⁴⁶ Ν. 4276/2014. Απλούστευση Διαδικασιών Λειτουργίας Τουριστικών Επιχειρήσεων και Τουριστικών Υποδομών, Ειδικές Μορφές Τουρισμού και Άλλες Διατάξεις.

⁴⁷ 'Νόμος 4446/2016' (Lawspot, 2014) <<https://www.lawspot.gr/nomikes-plirofories/nomothesia/nomos-4446-2016>> accessed 12 December 2020.

3.2. Συμβατικές σχέσεις στη βραχυχρόνια μίσθωση μέσω ψηφιακής πλατφόρμας

Στο σημείο αυτό της παρούσας εξετάζονται οι έννομες σχέσεις που δημιουργούνται μεταξύ των εκάστοτε ψηφιακών πλατφορμών, όπως Airbnb, FlipKey, Wimdu, και των μερών που συμβάλλονται με τις ως άνω διαδικτυακές πλατφόρμες, και κατόπιν αναλύεται τι είδους σύμβαση είναι αυτή που καταρτίζεται μεταξύ των συμβαλλομένων μερών, καθώς και αναζητώνται συγγένειες και διαφορές από άλλες συνήθειες συμβάσεις. Αρχικά, καθίσταται σαφές ότι δημιουργείται μια ιδιότυπη τριμερής σχέση στο πλαίσιο της λειτουργίας των οικείων ψηφιακών πλατφορμών και, άρα, προκύπτει μια σύμβαση μεταξύ του προσφέροντος την κατοχή και χρήση του ακινήτου και της νομικής οντότητας στην οποία ανήκει η πλατφόρμα και η οποία την διαχειρίζεται, και άλλη σύμβαση μεταξύ του αποδεχόμενου της άνω προσφοράς κατοχής και χρήσης του καταλύματος και της ανωτέρω νομικής οντότητας και, τέλος, καταρτίζεται μια ακόμα σύμβαση μεταξύ των δύο ιδιωτών. Η τελευταία σύμβαση μεταξύ των ιδιωτών είναι σαφές πως εντάσσεται στην κατηγορία των συμβάσεων βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων, όπως προκύπτει από το άρθ. 111 του Ν. 4446/2016 που ρυθμίζει το πεδίο αυτό.

3.2.1. Συμβάσεις μεταξύ προσφέροντος την κατοχή και αποδεχόμενου την προσφορά της κατοχής

Κατά τα αμέσως ανωτέρω αναφερθέντα, κρίνεται σκόπιμο αρχικά να εξετασθεί αναλυτικότερα η συμβατική σχέση που ανακύπτει στο πλαίσιο των βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας, μεταξύ αφενός του διαχειριστή του ακινήτου, διατιθέμενου προς μίσθωση, και αφετέρου του δικαιούχου της εκμίσθωσης.

Η έννομη αυτή σχέση μεταξύ των δύο συμβαλλομένων, οι οποίοι πρόκειται να συμβληθούν στο πλαίσιο της βραχυχρόνιας μίσθωσης του ακινήτου που διατίθεται και της ενδεχόμενης παροχής λοιπών υπηρεσιών, διέπεται όχι μόνο από τους δικούς της συμβατικούς όρους, που σαφώς είναι εκ των προτέρων ρυθμισμένοι από τη διαδικτυακή πλατφόρμα, αλλά και από σχετική νομοθεσία της χώρας, όπου βρίσκεται το εκμισθούμενο ακίνητο.

Κατά τα ανωτέρω, η σύμβαση παρέχοντος και αποδεχόμενου τη χρήση του ακινήτου δύναται καταρχάς να αποτελεί μια σύμβαση μίσθωσης ενός ακινήτου, όπως και κάθε άλλη σύμβαση τέτοιου είδους που δεν έχει συναφθεί μέσω ψηφιακής πλατφόρμας. Πλην όμως, η υπό εξέταση σύμβαση είναι ιδιότυπη, καθώς παρουσιάζει ορισμένες ιδιομορφίες, αφού ουσιαστικά πρόκειται για μια σύμβαση προδιατυπωμένη αναφορικά με τους όρους της από τρίτο μέρος, ήτοι την ψηφιακή πλατφόρμα, στην οποία σαφώς προσχωρούν τα συμβαλλόμενα μέρη (εκμισθωτής και μισθωτής)⁴⁸.

A. Σύμβαση διαχείρισης ακινήτου

Όπως προαναφέρθηκε, η συμβατική σχέση που διακρίνεται στο πλαίσιο των βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι αυτή μεταξύ του δικαιούχου χρήσης και εκμετάλλευσης του ακινήτου και του μισθωτή. Ο πρώτος εξ' αυτών δύναται να είναι είτε κύριος του ακινήτου είτε επικαρπωτής είτε μισθωτής με δικαίωμα υπομίσθωσης του εν λόγω ακινήτου είτε κάποιος άλλος δικαιούχος χρήσης και εκμετάλλευσης βάσει έννομης σχέσης.

Το περιεχόμενο και το αντικείμενο της περιγραφείσας συμβατικής σχέσης των ανωτέρω εμπλεκόμενων μερών είναι η ανάρτηση του ακινήτου, το οποίο προορίζεται προς

⁴⁸ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕΣΩ ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΗΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑΣ (1st edn, ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ 2019).

βραχυχρόνια μίσθωση, στην εκάστοτε διαδικτυακή πλατφόρμα με ρητή αναφορά στα ειδικά στοιχεία και χαρακτηριστικά του, που απαιτεί η πλατφόρμα, η συνεχής παρακολούθηση και διεκπεραίωση των αιτημάτων προς μίσθωση στην πλατφόρμα και, τέλος, η εκτέλεση ορισμένων απαιτούμενων ενεργειών στο ακίνητο, όπως για παράδειγμα της παράδοσης και παραλαβής των κλειδιών, της εξέτασης της κατάστασης του εν λόγω ακινήτου πριν την άφιξη και μετά την αναχώρηση του μισθωτή, καθώς και παροχής επιπρόσθετων υπηρεσιών (αλλαγή κλινοσκεπασμάτων και υπηρεσίες καθαρισμού).

B. Μικτή σύμβαση υπομίσθωσης

Μια ειδική περίπτωση διαχείρισης του ακινήτου, που είναι δυνατή στα πλαίσια της μεθόδου της βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας, είναι αυτή της υπομίσθωσης από το δικαιούχο χρήσης και εκμετάλλευσης του ακινήτου προς τρίτο φυσικό ή ακόμα και νομικό πρόσωπο, δραστηριοποιούμενο στον τομέα της διαχείρισης ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή, στο αρχικό μισθωτήριο θα πρέπει να ορίζεται ρητώς ότι παραχωρείται και δικαίωμα υπομίσθωσης στο μισθωτή-διαχειριστή του υπό διάθεση ακινήτου. Μάλιστα, ο μισθωτής-διαχειριστής δύναται να υπομισθώσει το μίσθιο για βραχύ χρόνο, αναρτώντας το στη διαδικτυακή πλατφόρμα, παρέχοντας ενδεχομένως επιπρόσθετες υπηρεσίες.

Σημειωτέον ότι ανεξαρτήτως από το εάν ο μισθωτής-διαχειριστής καταφέρει να υπομισθώσει το ακίνητο για το συνολικό συμβατικό χρόνο της κύριας σύμβασης, ο αρχικός δικαιούχος χρήσης και εκμετάλλευσης του ακινήτου θα λαμβάνει από τον πρώτο παγίως το μίσθωμα, που έχει συμφωνηθεί, ενώ δεν θα έχει ουδεμία συμβατική σχέση με τον τελικό χρήστη του ακινήτου με τον οποίο ο μισθωτής-διαχειριστής έχει συμβληθεί δεδομένης της υπομίσθωσης. Διά τούτου σε περίπτωση που προκληθούν φθορές στο μίσθιο, υπεύθυνος αποκατάστασης αυτών καθίσταται ο μισθωτής-διαχειριστής, ο οποίος έχει τη συμβατική υποχρέωση να παραδώσει το μίσθιο απαλλαγμένο φθορών και ζημιών κατά τη λύση ή λήξη της σχετικής σύμβασης δυνάμει της κύριας μίσθωσης, με την επιφύλαξη των σχετικών διατάξεων του αστικού δικαίου περί μισθώσεων, καθώς και των ειδικότερων συμφωνιών της υπό ανάλυση κύριας μίσθωσης.

3.2.2. Καταρτιζόμενες συμβάσεις χρηστών με πλατφόρμα

Πέρα από τη νομική αξιολόγηση των ανωτέρω συμβάσεων, δυσκολότερο είναι το ζήτημα αποσαφήνισης του τύπου της συναπτόμενης σύμβασης μεταξύ ψηφιακής πλατφόρμας και καθενός από τους δύο ιδιώτες (οικοδεσπότη και φιλοξενούμενου).

Καταρχάς, η σύμβαση μεταξύ του κάθε χρήστη της διαδικτυακής πλατφόρμας και της εταιρίας, που διαχειρίζεται την εν λόγω πλατφόρμα, είναι αυτοτελής και ανεξάρτητη από την κύρια σύμβαση βραχυχρόνιας μίσθωσης του ακινήτου, που διατίθεται, και βασίζεται στη γενική αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων που διέπει τα περισσότερα δίκαια. Ως εκ τούτου, κάθε φορά που καταρτίζεται μια σύμβαση βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας, όπως της Airbnb και Homeaway, ανακύπτουν δύο συμβάσεις και αντίστοιχες συμβατικές σχέσεις. Πρώτον, διακρίνουμε τη σύμβαση και την αντίστοιχη συμβατική σχέση μεταξύ του εκμισθωτή αφενός και της εταιρίας που διαχειρίζεται την πλατφόρμα αφενός και, δεύτερον, προκύπτει η σύμβαση και η αντίστοιχη συμβατική σχέση μεταξύ του μισθωτή του ακινήτου αφενός και της εταιρίας που διαχειρίζεται την πλατφόρμα αφετέρου. Τόσο η πρώτη όσο και η δεύτερη σύμβαση είναι ίδιες ως προς το περιεχόμενο στις σχετικές διαδικτυακές πλατφόρμες, καθόσον οι εταιρίες διαχείρισης τέτοιου είδους πλατφορμών αντιμετωπίζουν αμφότερους τον εκμισθωτή και μισθωτή της βραχυχρόνιας μίσθωσης ως χρήστες δικών τους

υπηρεσιών προς αυτές. Επιπλέον, οι ως άνω συμβάσεις στις σχετικές διαδικτυακές πλατφόρμες διαθέτουν προδιατυπωμένους όρους, που λειτουργούν σας ένα ενιαίο δεδομένο σύνολο νομικών κανόνων, δεδομένου ότι οι χρήστες προσχωρούν στους όρους αυτούς χωρίς τη δυνατότητα διαπραγμάτευσης και παραλείποντας να τους διαβάσουν οι ίδιοι πριν προβούν στην καθόλα τυπική αποδοχή τους μέσω διαδικτύου.

A. Μεσιτεία

Σύμφωνα με το άρθρο 111 του Ν. 4446/2016, προβλέπεται ότι στα πλαίσια της οικονομίας του διαμοιρασμού, οι ψηφιακές πλατφόρμες συμβάλλουν στη δημιουργία ανοιχτής αγοράς για την προσωρινή χρήση αγαθών ή την προσωρινή παροχή υπηρεσιών, προσφερόμενες από ιδιώτες. Κατά το ίδιο νομοθέτημα, οι χρήστες των ως άνω ψηφιακών πλατφορμών επικοινωνούν διαδικτυακά με τη μεσολάβηση του διαχειριστή της πλατφόρμας, προκειμένου να διευκολυνθεί η μεταξύ τους συναλλαγή. Συνεπώς, συνάγεται ότι η ψηφιακή πλατφόρμα διαδραματίζει το ρόλο του μεσολαβητή, ο οποίος συμβάλλει απλώς στη διευκόλυνση της σύναψης της σύμβασης της βραχυχρόνιας μίσθωσης μεταξύ των ιδιωτών.⁴⁹ Σαφέστατα, η έννοια της διαμεσολάβησης παραπέμπει στη σύμβαση μεσιτείας, βάσει της οποίας ο εντολέας αναθέτει στη διακριτική ευχέρεια του μεσίτη να μεσολαβήσει για την κατάρτιση μιας σύμβασης.

Εν προκειμένω, είναι σαφές ότι η συναφθείσα σύμβαση μεταξύ της πλατφόρμας με καθένα από τους δύο ιδιώτες συνάδει στη σύμβαση μεσιτείας. Προς επίρρωση του συλλογισμού, ένα επιπρόσθετο κοινό στοιχείο αποτελεί το γεγονός ότι αμφότεροι οι ιδιώτες καταβάλλουν ποσοστό εκ του μισθώματος ως αμοιβή προς την ψηφιακή πλατφόρμα για τις υπηρεσίες διαμεσολάβησης που παρέχει. Η αμοιβή αυτή, δηλαδή, παρέχεται από τους ιδιώτες στην πλατφόρμα, επειδή τους έφερε σε επαφή. Ωστόσο, πρέπει να υποστηριχθεί ότι παρά τα κοινά χαρακτηριστικά που παρουσιάζει η μεσολάβηση στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού με τη σύμβαση μεσιτείας, δεν δύναται να γίνει σχετική ταύτιση, καθότι κατά την οικεία θεωρία, ο μεσίτης που διαμεσολαβεί επεμβαίνει με ενεργό τρόπο στη διανοητική και υλική εξουσιαστική σφαίρα των εμπλεκόμενων μερών, προβαίνοντας σε κάθε πρόσφορη πράξη που απαιτείται, ώστε να επέλθει η κατάρτιση της σύμβασης. Ο ρόλος του, συνεπώς, είναι αδιαφιλονίκητα περισσότερο ενεργός συγκριτικά με αυτόν που διαδραματίζει η ψηφιακή πλατφόρμα, όταν μεσολαβεί, για να φέρει σε επαφή τους δύο ιδιώτες στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού.

B. Χρονομεριστική μίσθωση (time-sharing)

Όπως σημειώθηκε, μεταξύ των δύο ιδιωτών καταρτίζεται βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου. Αξίζει, ωστόσο, να εξεταστεί στο μέρος αυτό της εργασίας η σχέση της σύμβασης αυτής με μια άλλη ιδιαίτερη μορφή μίσθωσης, ήτοι τη χρονομεριστική. Όπως έχει οριστεί από την Ευρωπαϊκή Οδηγία 2008/122/EK, η χρονομεριστική μίσθωση μετά την παγίωση του τουριστικού ταξιδιού αφορά στη μίσθωση δωματίου ξενοδοχείου ή επιπλωμένου διαμερίσματος σε ξενοδοχειακό συγκρότημα για ορισμένο χρονικό διάστημα. Ενώ λοιπόν τόσο η βραχυχρόνια μίσθωση όσο και η χρονομεριστική οφείλουν την εξάπλωσή τους σε παράγοντες που σχετίζονται με τον τουριστικό κλάδο, αποτελούν αμφοτέρως δύο ιδιαίτερες μορφές μίσθωσης ακινήτου και παρουσιάζουν σημαντικές διαφορές μεταξύ τους. Βασικό διαφοροποιητικό στοιχείο αποτελεί το γεγονός ότι στην περίπτωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων που συνάπτονται μέσω διαδικτυακών πλατφόρμων, η διάρκεια της μίσθωσης

⁴⁹ «Θέσπιση Πλαισίου για τη Βραχυχρόνια Μίσθωση Ακινήτων' (2017) <<https://government.gov.gr/θέσπιση-πλαισίου-για-τη-βραχυχρόνια-μ/>> accessed 23 August 2020.

είναι μέχρι ένα έτος, σε αντίθεση με την χρονομίσθωση. Επίσης, η βραχυχρόνια μίσθωση αφορά κυρίως ακίνητα οικιστικής χρήσης και όχι τουριστικά καταλύματα. Δεν αποκλείεται, ωστόσο, να διατίθενται μέσω διαδικτυακών πλατφόρμων τουριστικά καταλύματα για τα οποία έχει συναφθεί χρονομεριστική μίσθωση, καθότι ο μισθωτής δύναται να υπομισθώσει το χρονομερίδιό του. Τούτο σημαίνει ότι ένας μισθωτής χρονομεριστικής μίσθωσης μπορεί να διαθέσει το κατάλυμα για το χρονικό διάστημα που δικαιούται να κάνει χρήση της χρονομεριστικής σύμβασης, σε ψηφιακές πλατφόρμες, όπως η Airbnb. Εκεί, ωστόσο, εξαντλούνται οι ομοιότητες των ως άνω ειδικών μισθώσεων.

Γ. Τουριστικές συμβάσεις

Ενδιαφέρουσα, επίσης, είναι η σχέση των υπό εξέταση συμβάσεων με τις τουριστικές συμβάσεις. Το ζήτημα άπτεται θεμάτων σχετιζομένων με τον αθέμιτο ανταγωνισμό αναφορικά με τον κλάδο των ξενοδόχων. Εξάλλου, οι περισσότερες νομικές προσεγγίσεις του φαινομένου των διαδικτυακών πλατφόρμων και ιδιαίτερα της Airbnb, που έχουν επιχειρηθεί, εστιάζουν ακριβώς σε ζητήματα αθέμιτου ανταγωνισμού, καθώς και σε ζητήματα εργασιακών σχέσεων. Ωστόσο, ο στόχος της παρούσας είναι μια περισσότερο αστικολογική προσέγγιση του φαινομένου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

Δομικές μεταβολές στο χώρο μισθώσεων ακινήτων

Τούτων δοθέντων, καθίσταται σαφές ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις, που συνάπτονται μέσω διαδικτυακών πλατφορμών, έχουν επιφέρει τουλάχιστον μια επανάσταση στο πεδίο των μισθώσεων ακινήτων σε παγκόσμιο επίπεδο. Οι μεταβολές που έχουν επέλθει επηρεάζουν όχι μόνο τα εμπλεκόμενα μέρη της βραχυχρόνιας μίσθωσης και την πλατφόρμα, αλλά και υποψήφιους μισθωτές, που ενδιαφέρονται για μακροχρόνια μίσθωση, καθώς και ιδιοκτήτες ακινήτων, που διαθέτουν τα ακίνητά τους για τέτοιου είδους μίσθωση.

4.1. Σημαντική αύξηση των μισθωμάτων

Σημαντικές μεταβολές, που έχουν συντελεστεί στο χώρο των μισθώσεων, ως αποτέλεσμα διάδοσης των βραχυχρόνιων μισθώσεων, συνιστούν η μείωση των διατιθέμενων ακινήτων για μακροχρόνιες μισθώσεις και η ριζική άνοδος των μισθωμάτων. Συγκεκριμένα, δεδομένης της ανάγκης πολλών ιδιοκτητών να αποκομίσουν οφέλη άμεσα, κυρίως εν καιρώ οικονομικής κρίσης, διαθέτοντας τα ακίνητά τους προς βραχυχρόνια κι όχι μακροχρόνια μίσθωση, παρατηρείται το φαινόμενο εκτοπισμού ακινήτων από τις μακροχρόνιες στις βραχυχρόνιες μισθώσεις με ταυτόχρονη γεωμετρική αύξηση των μισθωμάτων αστικών κατοικιών ιδιαίτερα σε περιοχές με υψηλή συγκέντρωση εκμισθούμενων ακινήτων μέσω πλατφορμών τύπου Airbnb.

Η Grant Thornton στην έρευνά της ενδεικτικώς αναφέρει ότι στην περίπτωση της Αθήνας, ένα ακίνητο, στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, στερεί δύο ακίνητα από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, ενώ προκαλείται αύξηση της τάξεως 9,3% στα μισθώματα των ακινήτων⁵⁰. Η αύξηση τείνει να είναι μεγαλύτερη όταν πρόκειται για ακίνητα, ευρισκόμενα

⁵⁰ Grant Greece, 'Οικονομία Διαμοιρασμού: Κοινωνικές Επιπτώσεις, Ρυθμιστικές Παρεμβάσεις' (Συμβουλευτικές υπηρεσίες | Grant Thornton Greece, 2019) <<https://www.grant-thornton.gr/press-releases/2019/sharing-economy-2019/>> accessed 5 December 2020.

σε “εστίες” με υψηλή συγκέντρωση ακινήτων τύπου Airbnb. Σημαντικό είναι να τονιστεί ότι κατά το διάστημα διεξαγωγής της έρευνας, δηλαδή από το Νοέμβριο του 2018 μέχρι και τον Ιανουάριο του 2019, σε σύνολο 36.000 ακινήτων στην περιοχή των Χανιών διατίθεντο προς βραχυχρόνια μίσθωση 4.500 ακίνητα και μόλις 200 προς μακροχρόνια.

4.2. Το φαινόμενο του gentrification υπό την επίδραση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, συναπτόμενων μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας

Η έκρηξη της Airbnb και οι απαιτήσεις της έχουν διαμορφώσει νέου τύπου χωρικές μεταβολές, που αφορούν τόσο στη φυσιογνωμία όσο και στη διαθεσιμότητα των μόνιμων κατοίκων. Αυτή η τρόπος τινά προσαρμογή του αστικού χώρου στις ανάγκες των τουριστικών ροών αδιαμφισβήτητα μετασχηματίζει τη συνοχή των τοπικών κοινωνιών. Αναφορικά με τα αστικά κέντρα, οι κυρίαρχες μεταβολές, που έχουν προκληθεί, επηρεάζουν τους ρυθμούς της πόλης, την πρόσβαση στην κατοικία και την εν γένει καθημερινή ζωή των μόνιμων κατοίκων. Η συνύπαρξη αυτών των μεταβολών στα ιστορικά κέντρα διάφορων πόλεων φαίνεται ότι έχει παίξει σημαντικό ρόλο, καθώς η Airbnb έχει αποτελέσει κυρίαρχο δείκτης σε διαδικασίες εκτοπισμού των μόνιμων κατοίκων, τουριστικής αναβάθμισης και gentrification ορισμένων αστικών περιοχών.

Το φαινόμενο του gentrification, έχει εξηγηθεί ποικιλοτρόπως μέσα από διάφορες θεωρητικές προσεγγίσεις. Κοινός παρονομαστής αυτών συνιστά η θεώρηση ότι το τελικό αποτέλεσμα της διαδικασίας φαίνεται να είναι η μεταβολή της κοινωνικής σύνθεσης της εκάστοτε περιοχής, που επέρχεται με τον εκτοπισμό παλιών κατοίκων, προερχόμενων από χαμηλές κοινωνικές διαστρωματώσεις, και την έλευση άλλων από μεσαία στρώματα. Γίνεται λόγος, δηλαδή, για στεγαστικό εκτοπισμό ως απότοκο του gentrification. Παράλληλα με τη διαδικασία αυτή, είναι σύνηθες να επέρχεται αναβάθμιση του μεγαλύτερου μέρους του οικιστικού ιστού υποβαθμισμένων συνήθως γειτονιών – και, επίσης, συντελούνται μεταβολές στις χρήσεις της γης. Βάσει αυτών, αν και τα αποτυπώματα της Airbnb στον αστικό χώρο είναι νωπά, είναι ικανά να επιφέρουν ριζικές αλλαγές σε γειτονιές και, γενικότερα, να οδηγήσουν στην αναδιάταξη του αστικού χώρου.

Κινούμενοι προς την εμπορική μορφή του gentrification (commercial gentrification), επιχειρείται να καταστεί πιο κατανοητή η επίδραση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, που συνάπτονται μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας, στην αναδιαμόρφωση των αστικών χώρων, η οποία προκαλεί πιέσεις έμμεσου εκτοπισμού των μόνιμων κατοίκων. Ουσιαστικά ο όρος commercial gentrification περιγράφει διαδικασίες εμπορικής αναζωογόνησης ορισμένων περιοχών στις οποίες οι μεταβολές που σημειώνονται δεν σχετίζονται άμεσα με νέους κατοίκους μεσαίας τάξης, αλλά με νέες υπηρεσίες και χώρους που δημιουργούνται, προκειμένου να προσελκύσουν τους ως άνω κατοίκους. Με άλλα λόγια, στη μορφή αυτή του gentrification το κύριο αποτέλεσμα δεν είναι ο άμεσος εκτοπισμός. Οι βασικές επιπτώσεις είναι η ανάπλαση των αστικών χώρων και η συνακόλουθη εμπορική αναβάθμιση, που είναι και οι κύριες αιτίες μεταβολής της φύσης και της χρήσης γης, και μετατροπής ορισμένων περιοχών σε χώρους διασκέδασης για εύπορους τουρίστες. Αυτή ακριβώς η μετατροπή, που δημιουργείται μέσω του commercial gentrification, επιφέρει πιέσεις έμμεσου εκτοπισμού των μόνιμων κατοίκων⁵¹.

Στο σημείο αυτό κρίνεται σκόπιμο να γίνει αναφορά του tourism gentrification, επιχειρώντας να καταστεί πιο κατανοητό πως οι βραχυχρόνιες μισθώσεις, που συνάπτονται μέσω

⁵¹ Agustín Cocola Gant, Tourism And Commercial Gentrification (University of Cardiff 2020).

διαδικτυακής πλατφόρμας και οι οποίες συντέλεσαν στην τουριστική ανάπτυξη, επέφεραν κοινωνικο-χωρικές αλλαγές. Πιο αναλυτικά, η νέα μορφή του gentrification αναλύει τη μετατροπή μιας μεσοαστικής γειτονιάς σε μια σχετικώς εύπορη αγορά μέσα από την προώθηση των τουριστικών θεαμάτων και της ψυχαγωγίας. Η ανάλυση αυτή επικεντρώνεται στο πώς ο τουρισμός λειτουργεί σαν μια στρατηγική για την αστική αναγέννηση των πόλεων. Πρόκειται για μια διαδικασία χωρικών, αλλά και κοινωνικών μεταβολών, βάσει της οποίας οι γειτονιές μετατρέπονται ανάλογα με τις ανάγκες της κατανάλωσης για τους επισκέπτες. Σε γενικές γραμμές, μπορεί να υποστηριχθεί ότι τόσο ο τουρισμός όσο και το gentrification συμβάλλουν ουσιωδώς στην παραγωγή της μεταβιομηχανικής πόλης και συνιστούν απόρροια στρατηγικών προσέλευσης του κεφαλαίου και της κατανάλωσης στα αστικά κέντρα. Μέσα από το tourism gentrification δημιουργείται αφενός στεγαστικός αποκλεισμός υπό την έννοια που αναφέρθηκε ανωτέρω εξαιτίας της κατακόρυφης αύξησης της μετατροπής διαμερισμάτων μόνιμης κατοικίας σε τουριστικά καταλύματα, και αφετέρου εμπορικός.

Εστιάζοντας στη μετατροπή της μόνιμης κατοικίας σε τουριστικό κατάλυμα βραχυπρόθεσμης μίσθωσης, αξίζει να σημειωθεί ότι τα κίνητρα για τους ιδιοκτήτες των ακινήτων είναι πολλά και ιδιαίτερα σε περιοχές, όπου η Airbnb έχει παγιωθεί. Άρα η αύξηση των καταχωρήσεων είναι ραγδαία, καθόσον η βεβαιότητα για οικονομικές απολαβές είναι αυξημένη. Όπως έχει παρατηρηθεί, προκειμένου να συντελεστεί η ανωτέρω μετατροπή μιας μακροπρόθεσμα μισθωμένης κατοικίας σε βραχυπρόθεσμη, απαραίτητο βήμα είναι να καταγγελθεί η σύμβαση μίσθωσης μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή.

Με άλλα λόγια, η μετατροπή αυτή απαιτεί από τον εκμισθωτή να απομακρύνει από το μίσθιο το μισθωτή. Στην πραγματικότητα, αφορμώμενη από διεθνή παραδείγματα, που αναφέρονται κάτωθι, διαπιστώνεται ότι ολοένα και περισσότεροι ιδιοκτήτες προβαίνουν σε ενέργειες που παράγουν πιέσεις στους μισθωτές με αποτέλεσμα οι πρώτοι να μετατρέψουν το ακίνητό τους σε κατάλυμα τύπου Airbnb, οδηγώντας στο στεγαστικό εκτοπισμό τους. Μάλιστα, οι εκμισθωτές μπορεί να προβαίνουν στην αθέμιτη αύξηση του μισθώματος, στη διακοπή της θέρμανσης ή ακόμα και στην έξωση των μισθωτών, προκειμένου να εκμεταλλευτούν το ακίνητό τους, διαθέτοντάς το προς βραχυχρόνια μίσθωση μέσω της πλατφόρμας Airbnb.

Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν οι πόλεις της Βαρκελώνης, της Νέας Υόρκης και του Σαν Φρανσίσκο, όπου ο αριθμός των εξώσεων έχει αυξηθεί ραγδαία τα τελευταία χρόνια, προκαλώντας πρόβλημα στέγασης, το οποίο αφορά κατά κύριο λόγο ανθρώπους, που ανήκουν σε χαμηλά οικονομικά στρώματα. Βάσει πρόσφατων δεδομένων του δήμου της Βαρκελώνης, στην περιοχή του Gotic, που είναι η πλέον η πιο τουριστικοποιημένη περιοχή του κέντρου της πόλης, σημειώθηκε μείωση των μόνιμων κατοίκων από 27.470 το 2006 σε 15.624 το 2015⁵².

4.3. Παροχή νέων υπηρεσιών με τη χρήση νέων τεχνολογιών

Οι προσφερόμενες υπηρεσίες που συνδέονται με τη δυνατότητα και τη διευκόλυνση της κατάρτισης συμβάσεων βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας, αλλά και με την ίδια την κατάρτιση, είναι απαραίτητο να αντιμετωπίζονται ως νέες αυτοτελείς υπηρεσίες, που διαφοροποιούνται από τις υφιστάμενες υπηρεσίες αναφορικά με τα ακίνητα. Και πρέπει να αντιμετωπίζονται ως τέτοιες, όχι λόγω του ότι αυτού του τύπου οι πλατφόρμες

⁵² Julia M. Núñez Tabales and Miguel Ángel Solano Sánchez, 'Ten Years Of Airbnb Phenomenon Research: A Bibliometric Approach (2010–2019) [2020] MDPI.

έχουν στόχο να παρουσιάσουν τις υπηρεσίες τους ως υπηρεσίες, που προσφέρονται από άλλα μέλη μιας εξιδανικευμένης κοινότητας με πολιτικά ορθές αρχές, αλλά διότι προσφέρουν πράγματι νέες υπηρεσίες στους καταναλωτές, αξιοποιώντας καινοτόμες τεχνολογίες.

Αυτή ακριβώς η γνώμη έχει σχηματιστεί και για την, μέσω διαδικτύου, παροχή υπηρεσιών μεταφορών από μη αυτοκινητιστές οδηγούς ταξί ή άλλα μη ειδικώς εκ της πολιτείας προς το σκοπό τούτο αδειοδοτημένα σύμφωνα με συγκεκριμένες προϋποθέσεις και διαδικασίες πρόσωπα. Ουσιαστικά, η παροχή των ως άνω υπηρεσιών μεταφορών, πραγματοποιούμενες με τη συνδρομή του διαδικτύου, υποστηρίζεται ότι αντιμετωπίζεται σαν ένα καινούριο και καινοτόμο προϊόν, που εισήχθη στην αγορά, το οποίο πρακτικά φαίνεται να προσαρμόζεται με την ευφυή αξιοποίηση των τεχνολογικών εξελίξεων που σημειώνονται διαρκώς, ενώ παράλληλα γίνεται δεκτός σε μεγάλο βαθμό ο επαγγελματικός και εμπορικός χαρακτήρας του.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

5. ΙΣΧΥΟΝ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΣΥΝΑΠΤΟΜΕΝΗ ΜΕΣΩ ΨΗΦΙΑΚΗΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΥΡΙΣΚΟΜΕΝΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

5.1. ΑΡΘΡΟ 111 Ν. 4446/2016

Λόγω των ανωτέρω λεπτομερώς περιγραφόμενων προκλήσεων των δομικών μεταβολών στο πεδίο μισθώσεων των ακινήτων, επιχειρήθηκε από τον Έλληνα νομοθέτη για πρώτη φορά η διαμόρφωση ενός κανονιστικού πλαισίου, που διέπει τις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων, που διεξάγονται μέσω ψηφιακής πλατφόρμας, με σκοπό τον έλεγχο και την παρακολούθηση των περιπτώσεων αυτού του τύπου μισθώσεων, καθώς και την εξάλειψη φαινομένων παραοικονομίας, εξασφαλίζοντας η πολιτεία τη νόμιμη συμμετοχή των φορολογουμένων στα δημόσια βάρη ανάλογα με τη φοροδοτική τους ικανότητα.

Επιχειρείται, λοιπόν, από τον Έλληνα νομοθέτη η ρύθμιση στο χώρο του δικαίου των μισθώσεων ακινήτων και η εκ νέου οριοθέτηση ορισμένων εννοιών, που έχουν ερμηνευθεί από το δίκαιο, τη νομολογία και τη θεωρία. Πιο συγκεκριμένα, βάσει της διάταξης του άρθρου 111 Ν. 4446/2016, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 84 του Ν. 4472/2017, οι όροι που επιχειρήθηκαν να επανερμηνευθούν ειδικά στο πλαίσιο ρύθμισης του ζητήματος των βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω ψηφιακής πλατφόρμας, είναι το διαμέρισμα, η μονοκατοικία και άλλα οικήματα με αυτοτέλεια. Ουσιαστικά, ο νομοθέτης επανακαθορίζει τις έννοιες των ως άνω ακινήτων κατά παρέκκλιση τόσο από το αστικό όσο και από το εμπράγματο δίκαιο, προσπαθώντας να ανταποκριθεί στις νέες ανάγκες που γεννήθηκαν από αυτή τη μορφή οικονομικής εκμετάλλευσης των ακινήτων με σκοπό την αποκόμιση εισοδήματος. Οι εξελίξεις αυτές επήλθαν κατά κύριο λόγο εξαιτίας της οξύτατης και βαθύτατης οικονομικής κρίσης, που έπληξε οικονομικά και δομικά την αγορά των ακινήτων. Παράλληλα, πέρα από τον επανακαθορισμό των ανωτέρω εννοιών, ο Έλληνας νομοθέτης στο άρθρο 111 του εν λόγω νόμου, προβαίνει στην απόδοση ακριβών ορισμών-κλειδιών, όπως αυτών της ψηφιακής πλατφόρμας, της βραχυχρόνιας μίσθωσης, καθώς και της οικονομίας του διαμοιρασμού, προς το σκοπό προστασίας των εμπλεκομένων μερών, του αστικού ιστού και του κοινωνικού συνόλου. Διά τούτου, ευθέως συνάγεται ότι η γραμματική ερμηνεία επιτάσσει να δεχτούμε ότι η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων, που συνάπτεται μέσω ψηφιακής πλατφόρμας είναι μια

ειδικού τύπου μίσθωση για την οποία πρέπει να πληρούνται συγκεκριμένοι περιορισμοί ως στη διάθεση ακινήτων, όπως αναλυτικά εξετάζονται κατωτέρω.

5.1.1. Περιορισμοί στη διάθεση ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση, συναφθείσα μέσω ψηφιακής πλατφόρμας (άρθρο 111 παρ. 8 Ν. 4446/2016)

Με κοινή απόφαση των υπουργών οικονομικών και τουρισμού και οικονομίας και ανάπτυξης, καθορίστηκαν γεωγραφικές περιοχές, όπου ισχύουν ποσοτικοί και χρονικοί περιορισμοί στη διάθεση των ακινήτων, κυρίως για λόγους, που συνδέονται με την προστασία της κατοικίας. Οι εισαχθέντες αυτοί περιορισμοί αποτελούν ένα από τα βασικότερα σημεία του υπό εξέταση νομοθετικού πλαισίου. Αναφορικά με τους ποσοτικούς περιορισμούς, προβλέπεται ότι δεν είναι επιτρεπτή η βραχυχρόνια μίσθωση πάνω από δύο ακινήτων ανά ΑΦΜ δικαιούχου εισοδήματος. Οι χρονικοί περιορισμοί αφορούν στη διάρκεια της βραχυχρόνιας μίσθωσης κάθε ακινήτου. Συγκεκριμένα, η μίσθωση δεν θα πρέπει να υπερβαίνει τις ενενήντα ημέρες ανά έτος και για τα νησιά στα οποία οι κάτοικοι είναι λιγότεροι των δέκα χιλιάδων, η διάρκεια ορίζεται μέχρι και εξήντα ημέρες ανά έτος. Ωστόσο, είναι επιτρεπτή η υπέρβαση της διάρκειας αυτής, μόνο εάν το συνολικό εισόδημα του εκμισθωτή ή του υπομισθωτή – σε περίπτωση υπομίσθωσης του μισθίου – εκ του συνόλου των διατιθέμενων ακινήτων για μίσθωση ή υπομίσθωση αντίστοιχα, δεν υπερβαίνει το ποσό των δώδεκα χιλιάδων ευρώ το οικείο φορολογικό έτος. Μάλιστα, να σημειωθεί ότι τέτοιου είδους περιορισμοί έχουν συζητηθεί σε πόλεις στο εξωτερικό και κάποιες χώρες τους έχουν ήδη επιβάλλει σαν λύση στο ζήτημα της έλλειψης διαθέσιμων ακινήτων προς μακροχρόνια μίσθωση στο πλαίσιο των αστικών ιστών των πόλεων.

5.1.2 Προϋποθέσεις υπαγωγής μίσθωσης ακινήτων στην έννοια βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω ψηφιακής πλατφόρμας στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού

Όπως αναφέρθηκε, το νομικό πλαίσιο για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις κατοικιών στο πλαίσιο της «οικονομίας του διαμοιρασμού» που καταρτίζονται μέσω των ψηφιακών πλατφορμών καθορίζεται από το άρθρο 111 του Ν. 4446/2016, όπως είχε τροποποιηθεί με το άρθρο 36 Ν. 4465/2017 και όπως αντικαταστάθηκε τελικά με τα άρθρα 83 και 84 Ν.4472/2017. Πέρα από το νομικό αυτό πλαίσιο, διευκρινίσεις για ζητήματα που άπτονται των βραχυχρόνιων μισθώσεων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού παρέχει με εγκύκλιό της η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων.⁵³ Προκειμένου να διευκρινιστούν ομοιόμορφα σχετικά ζητήματα που έχουν ανακύψει σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων, συναφθείσες μέσω διαδικτυακών πλατφόρμων, κρίνεται σκόπιμο να αναλυθούν ενδελεχώς οι προϋποθέσεις υπαγωγής μίσθωσης ακινήτων στην έννοια των βραχυχρόνιων μισθώσεων σε συνδυασμό με τις νεότερες αποφάσεις, που έλαβε ο διοικητής της ΑΑΔΕ, οι οποίες αφορούν αυτού του τύπου τις μισθώσεις.

Πιο αναλυτικά, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1170/2018⁵⁴, που τροποποιεί την προηγούμενη ΠΟΛ.1187/2017, συγκροτείται «μητρώο ακινήτων βραχυχρόνιας διαμονής» στο οποίο υποχρεούνται να εγγράφονται οι διαχειριστές των μισθούμενων ακινήτων και που τηρείται στην ΑΑΔΕ. Μάλιστα, ο αριθμός της εγγραφής του κάθε ακινήτου απαιτείται να είναι

⁵³ Διαθέσιμο στο: <https://www.aade.gr/polites/akineta/brachychronia-misthose-akineton-0>

⁵⁴ «Τροποποίηση της ΠΟΛ.1187/2017 (Β' 4232) Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. αναφορικά με τη Βραχυχρόνια Μίσθωση Ακινήτων Στο Πλαίσιο Της Οικονομίας Του Διαμοιρασμού Καθορισμός Τύπου Και Περιεχόμενου της 'Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής'» (2018) <<https://www.taxheaven.gr/circulars/29303>> accessed 5 May 2020.

αναγεγραμμένος σε εμφανές σημείο κατά την ανάρτηση του εν λόγω ακινήτου στις πλατφόρμες ή αντί αυτού του αριθμού δύναται να αναγραφεί ο αριθμός του ειδικού σήματος λειτουργίας (ΕΣΛ) των καταλυμάτων προς μίσθωση. Στην περίπτωση που ο διαχειριστής του ακινήτου έχει ειδικό σήμα λειτουργίας σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 4 του Ν. 4276/2014 (Α'155) και της παρ. 5 του άρθρου 46 του Ν. 4179/2013 (Α'175), δεν είναι υποχρεωμένος να προβεί στην εγγραφή του στο μητρώο ακινήτων βραχυχρόνιας διαμονής. Τουναντίον, υποχρεούται να αναγράφει τον αριθμό του ΕΣΛ σε εμφανές σημείο όταν αναρτά το ακίνητο στις διαδικτυακές πλατφόρμες. Σημειωτέον, η καταχώρηση στο μητρώο ακινήτων βραχυχρόνιας διαμονής πραγματοποιείται ανά εκμισθούμενο ακίνητο και κάθε ακίνητο διαθέτει ξεχωριστό αριθμό εγγραφής. Βάσει των σχετικών αποφάσεων του διοικητή της ΑΑΔΕ, ορίζεται ότι ο διαχειριστής του ακινήτου, που δεν διαθέτει ειδικό σήμα λειτουργίας ΕΣΛ, είναι υποχρεωμένος να υποβάλλει δήλωση βραχυχρόνιας διαμονής. Η διαδικασία εγγραφής και εν γένει οριστικοποίησης στο μητρώο ακινήτων βραχυχρόνιας διαμονής πραγματοποιείται ηλεκτρονικά από μέρος του διαχειριστή του ακινήτου, ο οποίος με τους προσωπικούς του κωδικούς προβαίνει σε αυτές τις διαδικασίες. Τέλος, τα στοιχεία, που ο διαχειριστής καταχωρεί στη δήλωση βραχυχρόνιας διαμονής, ανά βραχυχρόνια μίσθωση είναι τουλάχιστον ο αριθμός εγγραφής στο μητρώο ακινήτων βραχυχρόνιας διαμονής, το συμφωνηθέν μίσθωμα του διατιθέμενου ακινήτου, το brand name της ψηφιακής πλατφόρμας, τα προσωπικά στοιχεία του μισθωτή, τον τρόπο πληρωμής του μισθώματος, καθώς και την έναρξη και λήξη της μισθωτικής σύμβασης.

5.1.3 Πρόστιμα και κυρώσεις λόγω μη τήρησης των ανωτέρω προϋποθέσεων ή μη υποβολής δήλωσης ή υποβολής ανακριβούς δήλωσης ή εκπρόθεσμης δήλωσης

Στην περίπτωση που οι διαχειριστές των ακινήτων δεν συμμορφώνονται με τις ανωτέρω αναλυθείσες προϋποθέσεις, προβλέπεται αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο, που ανέρχεται στο ποσό των πέντε χιλιάδων ευρώ και επιπρόσθετη δεκαπενθήμερη προθεσμία υποχρεωτικής τήρησης των προϋποθέσεων. Μάλιστα, αν οι φορολογικές αρχές εντοπίσουν εκ νέου παράλειψη συμμόρφωσης με το νόμο, το πρόστιμο τείνει να διπλασιαστεί εντός ενός χρόνου από την ημερομηνία καταγραφής της πρώτης μη τήρησης. Από την άλλη πλευρά, στην περίπτωση μη υποβολής ή υποβολής ανακριβούς δήλωσης, οι νομοθετικές προβλέψεις είναι διαφορετικές. Εδώ επιβάλλεται στο διαχειριστή πρόστιμο ίσο με το διπλάσιο του μισθώματος, όπως αυτό έχει εμφανιστεί στην ψηφιακή πλατφόρμα κατά την ημέρα του ελεγχου από τις αρμόδιες αρχές (άρθρο 111 παρ. 5 σημ. α Ν. 4446/2016). Τέλος, κάνοντας λόγο και για την τελευταία περίπτωση μη τήρησης των προβλεπομένων προϋποθέσεων, δηλαδή αυτή της εκπρόθεσμης δήλωσης, προβλέπεται η επιβολή αυτοτελούς διοικητικού προστίμου ύψους εκατό ευρώ, ενώ παράλληλα προβλέπεται και η δυνατότητα επιβολής προστίμου στην ίδια τη διαδικτυακή πλατφόρμα στην περίπτωση άρνησης παροχής απαιτούμενων βασικών πληροφοριών για την ταυτοποίηση των ακινήτων και των διαχειριστών του, που αναρτώνται στις πλατφόρμες αυτές.

Προκειμένου να διαπιστωθεί αν πράγματι οι διαχειριστές τηρούν τις υποχρεώσεις τους, όπως αυτές έχουν οριστεί εκ του νόμου, τα όργανα της φορολογικής διοίκησης δύναται να διενεργούν ελέγχους μέσω ηλεκτρονικών μέσων ή μέσω διασταυρώσεων από τρίτες πηγές με κάθε πρόσφορο μέσο ή ακόμα και μέσω μικτών συνεργειών ελέγχου, ενδεχομένως αποτελούμενων από υπαλλήλους της ΑΑΔΕ και του υπουργείου τουρισμού (παρ. 6 του υπό εξέταση άρθρου).

5.2 ΙΣΧΥΟΝ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΓΙΑ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΣΥΝΑΠΤΟΜΕΝΗ ΜΕΣΩ ΨΗΦΙΑΚΗΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΥΡΙΣΚΟΜΕΝΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

5.2.2 Εισόδημα προερχόμενο από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων (Άρθρο 39 Α΄ Κ.Φ.Ε. Ν. 4172/2013)⁵⁵

Το φορολογικό καθεστώς στο οποίο υπάγονται τα εισοδήματα, που προέρχονται από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού περιγράφεται στο άρθρο 39Α που προστέθηκε στον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Ν. 4172/2013) με το άρθρο 83 του Ν. 4472/2017 με έναρξη ισχύος για αποκτηθέντα εισοδήματα από 1.1.2017 και με σκοπό τη δικαιότερη κατανομή των φορολογικών βαρών. Βάσει του ως άνω άρθρου, η φορολογική μεταχείριση του εισοδήματος που αποκτάται από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού ρυθμίζει διαφορετικά το εισόδημα που προέρχεται από τα φυσικά και το προερχόμενο από τα νομικά πρόσωπα. Ξεκινώντας από το εισόδημα που αποκτάται από φυσικά πρόσωπα δυνάμει βραχυχρόνιας μίσθωσης συναπτόμενης μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας, τεκμαίρεται ότι αποτελεί εισόδημα από ακίνητη περιουσία. Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 39 και της παρ. 4 του άρθρου 40 του Ν. 4172/2013, εφόσον ο μισθωτής μισθώνει το ακίνητο για το οποίο ενδιαφέρεται επιπλωμένο δίχως να του παράσχεται οποιαδήποτε άλλη υπηρεσία πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Σημειωτέον, στην περίπτωση παροχής επιπρόσθετων υπηρεσιών, θεωρείται ότι το αποκτηθέν εισόδημα προέρχεται από επιχειρηματική δραστηριότητα του άρθρου 21 του Ν. 4172/2013.

Σε γενικές γραμμές, οι διατάξεις των άρθρων 39 και 40 παρ 4 του Ν. 4172/2013, ορίζουν την έννοια του εισοδήματος από ακίνητη περιουσία, τις δαπάνες που εκπίπτουν, καθώς και το συντελεστή φορολογίας που αντιστοιχεί στο εισόδημα, προερχόμενο από μίσθωση ακίνητης περιουσίας.

Τούτων δοθέντων, το ετήσιο εισόδημα από ακίνητη περιουσία φορολογείται με διαφορετική κλίμακα ανά περίπτωση. Με άλλα λόγια, ο φόρος για ένα διαχειριστή που αποκτά από βραχυχρόνια μίσθωση του ακινήτου του μέχρι και 12.000 ευρώ ετησίως, ανέρχεται σε 15%, ενώ για το ετήσιο αποκτηθέν εισόδημα, ύψους από 12.001 έως 35.000 ευρώ ο φόρος ανέρχεται σε 35%. Τέλος, για το ετήσιο εισόδημα ύψους από 35.001 και άνω ο φόρος αγγίζει το 45%. Για την καλύτερη κατανόηση των ανωτέρω, παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα η φορολογία των εσόδων φυσικών προσώπων από ακίνητη περιουσία:

| Εισόδημα | Φόρος % |
|-----------------|---------|
| 0 – 12.000 | 15% |
| 12.001 – 35.000 | 35% |
| 35.001 και άνω | 45% |

Πίνακας 1

Περαιτέρω, όπως αναφέρθηκε ανωτέρω, εάν παρέχονται επιπρόσθετες υπηρεσίες, πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων, οι οποίες είναι παρόμοιες με εκείνες που προσφέρουν τα ξενοδοχεία, τότε το εισόδημα που αποκτάται, φορολογείται ως εισόδημα, που προέρχεται

⁵⁵ 'Διευκρινίσεις Για Ζητήματα Που Άπτονται Των Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Στο Πλαίσιο Της Οικονομίας Του Διαμοιρασμού' (taxheaven.gr, 2019) <<https://www.taxheaven.gr/circulars/31300/e-2141-2019>> accessed 10 December 2020.

από επιχειρηματική δραστηριότητα (Σειμένης & Γεράγγελου 2018). Στην περίπτωση αυτή, τα έσοδα από επιχειρηματική δραστηριότητα φυσικών προσώπων φορολογούνται ως εξής:

| Εισόδημα | Φορολογικός συντελεστής |
|-----------------|-------------------------|
| 0-20.000 | 22% |
| 20.001 – 30.000 | 29% |
| 30.001 – 40.000 | 37% |
| 40.001 και άνω | 45% |

Πίνακας 2

Αναφορικά με τα νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες, τα αποκτηθέντα εισοδήματα από ακίνητη περιουσία ρυθμίζονται και φορολογούνται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.2 του άρθρου 47 του Κ.Φ.Ε., καθόσον τα εν λόγω εισοδήματα εξομοιώνονται με έσοδα, προερχόμενα από επιχειρηματική δραστηριότητα, σε κάθε περίπτωση. Για ό,τι σχετίζεται με δαπάνες, αφορώσες τα ακίνητα που μισθώνονται υπό την έννοια της οικονομίας του διαμοιρασμού, τίθενται σε εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων 22 και 23 του εν λόγω νόμου.

5.2.3 Εφαρμογή διατάξεων ΦΠΑ στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού

Στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 39Α του Ν. 4172/2013, τα αποκτηθέντα εισοδήματα, προερχόμενα από βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων, που διεξάγονται μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας, απαλλάσσονται του ΦΠΑ, όπως ακριβώς ορίζει με την παρ. 3 το άρθρο 111 του Ν. 4446/2016. Η απαλλαγή αυτή από τον ΦΠΑ δικαιολογείται και σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2859/2000 άρθρο 8 παρ. 2.α, στις οποίες ρητώς ορίζεται ότι εάν ορισμένοι κύριοι ακινήτων προβούν σε μίσθωση κατοικιών ή ακόμα και δωματίων, επιπλωμένων ή μη, δίχως να προσφέρουν στους μισθωτές τις βασικές υπηρεσίες του ξενοδόχου, τότε η ενέργεια αυτή δεν συνιστά φορολογητέα στο ΦΠΑ παροχή υπηρεσιών, καθότι δεν πρόκειται για εκμετάλλευση μιας επιχείρησης διαθέσιμων δωματίων προς μίσθωση, αλλά θεωρείται απλώς ως μίσθωση ακινήτων, που εκ του νόμου απαλλάσσεται από τον ΦΠΑ (Ν. 4172/2013; ΠΟΛ. 1059/2018). Συνεπώς, ο συνδυασμός των διατάξεων του άρθρου 39Α του Κ.Φ.Ε. και του άρθρου 111 του Ν. 4446/2016 προβλέπουν ακριβώς την ίδια φορολογική αντιμετώπιση, ήτοι την απαλλαγή από τον ΦΠΑ, εφόσον δεν προβαίνει ο διαχειριστής στην παροχή επιπρόσθετων (ξενοδοχειακών) υπηρεσιών. Με άλλα λόγια, εάν δεν παρέχονται επιπρόσθετες υπηρεσίες, εκτός από την προσφορά κλινοσκεπασμάτων, η ως άνω ενέργεια μίσθωσης διαθέσιμων ακινήτων απαλλάσσεται του ΦΠΑ. Εν συνεχεία, με την ΠΟΛ. 1059/2018, καθορίστηκε ότι η προαναφερθείσα απαλλαγή από τον ΦΠΑ ανάγεται στις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 22 του Κώδικα ΦΠΑ (Ν. 2859/2000), βάσει των οποίων αποκλείονται από τον ΦΠΑ τέτοιου τύπου μισθώσεις ακινήτων. Σημαντικό είναι να τονιστεί ότι στην ανωτέρω απαλλαγή από τον ΦΠΑ δεν υπάγονται οι υπηρεσίες διαμονής των ξενοδοχείων και των επιχειρήσεων ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων, δωματίων ή κατοικιών. Οι υπηρεσίες αυτές εμπίπτουν στο μειωμένο ΦΠΑ. Το ίδιο ισχύει και για κάθε άλλη παροχή προσωρινού καταλύματος, που προσιδιάζει με τις υπηρεσίες διαμονής, που παρέχονται στον ξενοδοχειακό τομέα (ΠΟΛ. 1059/2018).

Από τα αμέσως ανωτέρω συνάγεται ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων, που συνάπτονται μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας, απαλλάσσονται από τον ΦΠΑ υπό την προϋπόθεση ότι καθόλη τη διάρκεια της μίσθωσης δεν προσφέρονται από το διαχειριστή του μισθωμένου ακινήτου επιπρόσθετες υπηρεσίες προς το μισθωτή, που καθίστανται ανάλογες

με τις παρεχόμενες στον ξενοδοχειακό ή παρεμφερή κλάδο, όπως για παράδειγμα υπηρεσίες αντικατάστασης κλινοσκεπασμάτων και διαφόρων οικιακών ειδών, καθαριότητας, συλλογής απορριμμάτων και διάφορες άλλες υπηρεσίες που σχετίζονται με την περιποίηση των πελατών.

Επιλέον, λαμβανομένου υπόψη του γεγονότος ότι στο μίσθωμα συμπεριλαμβάνονται παροχές ωφέλειας, όπως παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης, τηλεφωνίας, σύνδεση στο internet και κάλυψη κοινόχρηστων δαπανών, χρεώσεις, που επιβαρύνουν τον εμισθωτή του ακινήτου, δεν συνιστά επιπρόσθετη παροχή υπηρεσιών υπό την έννοια που αναφέρθηκε ανωτέρω και, άρα, δεν επηρεάζεται η εφαρμογή της απαλλαγής από τον ΦΠΑ.

Η απαλλαγή από τον ΦΠΑ εφαρμόζεται τόσο για τα φυσικά όσο και για τα νομικά πρόσωπα, που προχωρούν στις βραχυχρόνιες μισθώσεις μέσω ψηφιακής πλατφόρμας με την επισημάνση ότι, βάσει της παραγράφου 8.δ' του άρθρου 36 του Κώδικα ΦΠΑ, τα φυσικά πρόσωπα που προβαίνουν σε απαλλασσόμενες μισθώσεις ακινήτων, απαλλάσσονται από την υποχρέωση έναρξης εργασιών για τη λήψη ΑΦΜ/ΦΠΑ και μόνο για τις πράξεις αυτές, ενώ τα νομικά πρόσωπα υποχρεούνται σε έναρξη εργασιών.

5.3 ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων, που συνάπτεται μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας, παρά το γεγονός ότι συνιστά μια ειδικού τύπου μίσθωση υπό την έννοια που αναλύθηκε ανωτέρω, παραμένει μια σύμβαση μίσθωσης του αστικού και ιδιαιτέρως του ενοχικού δικαίου, που διαθέτει όλα τα κύρια χαρακτηριστικά της μίσθωσης, ήτοι την παραχώρηση του μισθίου από τον εκμισθωτή στο μισθωτή έναντι συμφωνημένου μισθώματος. Διά τούτου, εάν δεν συμφωνηθεί από τα εμπλεκόμενα μέρη κάτι διαφορετικό, θα πρέπει να θεωρηθεί ότι επί της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτου, που ευρίσκεται στην ελληνική επικράτεια, με τη χρήση των βασικών εργαλείων μιας ψηφιακής πλατφόρμας, εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις περί μισθώσεων. Πιο αναλυτικά, θα πρέπει να εφαρμόζονται οι διατάξεις του ουσιαστικού ενοχικού δικαίου των μισθώσεων (άρθρα 574 επ ΑΚ), αλλά και οι διατάξεις του δικονομικού δικαίου των περιουσιακών ισθωτικών διαφορών (άρθρα 614 στοιχείο 1 και 615-620 ΚΠολΔ).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

6 ΚΡΙΣΙΜΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΥΝΑΜΕΙ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕΣΩ ΨΗΦΙΑΚΗΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑΣ

6.1 Ζητήματα κανονισμών πολυκατοικίας από τη διάθεση ακινήτων δυνάμει βραχυχρόνιας μίσθωσης

Μεταξύ των χαρακτηριστικών που εντοπίζει κάποιος σε πλείονες περιπτώσεις εκμετάλλευσης ακινήτων από μισθωτές, που έχουν προβεί στη σύναψη βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας, είναι τα ακόλουθα: Πρώτον, έχει παρατηρηθεί ότι τα ακίνητα έχουν μισθωθεί από πολλούς διαφορετικούς χρήστες εντός αρκετά σύντομου χρονικού διαστήματος, γεγονός που αποδεικνύει τη συχνή εναλλαγή των μισθωτών στα εν λόγω ακίνητα. Δεύτερον, τα πρόσωπα που εναλλάσσονται διαρκώς, ουδένα ειδικό δεσμό έχουν με το συγκεκριμένο αστικό περιβάλλον και ειδικότερα με το μισθωμένο δωμάτιο ή κατ' επέκταση το συγκεκριμένο κτίριο. Τρίτον και σημαντικότερον, στα συγκροτήματα ή κτίρια ή στις αυτοτελείς κατοικίες, που διατίθενται προς μίσθωση κατά τρόπο συστηματικό με τη μέθοδο της βραχυχρόνιας μίσθωσης υπό την έννοια της οικονομίας του διαμοιρασμού, ούτε προβλέπεται ούτε υπάρχει κάποια μορφή εποπτείας αναφορικά με την τήρηση των διατάξεων του κανονισμού του συγκροτήματος ή κτιρίου, που είναι δεσμευτική για τους ενοίκους, ή των γενικών δια-

τάξεων περί κοινής ησυχίας και υγιεινής. Σαφώς, καθίσταται ιδιαιτέρως δύσκολο για τους ενοίκους να αναλάβουν την εποπτεία αυτή ή άλλη μέριμνα, αφού στην πραγματικότητα ορισμένα διαμερίσματα, που μισθώνονται, χρησιμοποιούνται κατά τρόπο παρεμφερή με εκείνον που χρησιμοποιείται το δωμάτιο ενός ξενοδοχείου, με τη διαφορά, όμως, ότι στην τελευταία περίπτωση τη μέριμνα αναλαμβάνει ο λειτουργών το ξενοδοχείο.

Δεδομένων τούτων, καθίσταται σαφές ότι στην μέθοδο εκμετάλλευσης μεμονωμένων διαμερισμάτων έναντι ανταλλάγματος μέσω μιας διεθνούς απρόσωπης πλατφόρμας, κανένας δεν φέρει οποιαδήποτε ευθύνη για τυχόν προβλήματα, που δημιουργηθούν στις πολυκατοικίες από τους προσκαίρως διαμένοντες, και για την άμεση αντιμετώπιση αυτών. Στο σημείο αυτό, θα μπορούσε κάποιος να προβάλλει ενστάσεις σχετικά με το ζήτημα αυτό της ευθύνης, υποστηρίζοντας ότι τη νομική ευθύνη έχει ο ιδιοκτήτης ή ο διαχειριστής στην περίπτωση που αυτός διαφοροποιείται από τον ιδιοκτήτη. Ωστόσο, στην πράξη αυτό δεν μπορεί να θεωρηθεί επαρκής απάντηση στα προβλήματα, που ενδεχομένως προκαλούνται στις πολυκατοικίες και βιώνουν οι ένοικοι. Και τούτο, διότι, προκειμένου να επιρριφθεί νομικά οποιαδήποτε ευθύνη στα ανωτέρω πρόσωπα, θα πρέπει ασκηθεί προσφυγή ενώπιον των αρμοδίων δικαστηρίων είτε από το διαχειριστή του κτιρίου, που εκπροσωπεί το σύνολο των συνιδιοκτητών είτε από μεμονωμένο ιδιοκτήτη του κτιρίου.

Επίσης, από νομική άποψη, γεννάται το ερώτημα εάν η μορφή αυτή εκμετάλλευσης ακινήτων με συστηματικό τρόπο μέσω διαδοχικών βραχυχρόνιων μισθώσεων κύριως εντός πολυκατοικιών συμβαδίζει, σύμφωνα με τις αρχές της καλής πίστης, με τους προβλεπόμενους όρους των κανονισμών ρύθμισης των σχέσεων των συνιδιοκτητών. Ο λόγος για τον οποίο ανακύπτει το ανωτέρω ζήτημα είναι το γεγονός ότι οι κανονισμοί των πολυκατοικιών καταρτίστηκαν και έγιναν δεκτοί πολλά χρόνια πριν με διαφορετικά νομικά και κοινωνικο-οικονομικά δεδομένα, πράγμα που σημαίνει ότι ως επί το πλείστον δεν περιέχουν ρυθμίσεις για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις υπό το πρίσμα της οικονομίας του διαμοιρασμού. Το ως άνω ζήτημα, όπως και πολλά ακόμα που σχετίζονται με τους κανονισμούς αυτοτελών διηρημένων οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών, ευρισκόμενες σε κτίριο ή συγκρότημα, όπως έχουν διαμορφωθεί κατά τους ορισμούς του Ν. 3741/1929, από τη διάθεση των ακινήτων βάσει βραχυχρόνιων μισθώσεων, μέχρι σήμερα δεν έχουν απαντηθεί ούτε νομοθετικά ούτε δικαστικά ούτε πρακτικά.

Ένα ακόμα σημαντικό ζήτημα που έχει ανακύψει είναι αυτό της όχλησης των λοιπών ενοίκων του κτιρίου, ιδιαιτέρως από οχλαγωγία ή άλλες οχλήσεις, που σχετίζονται με την χρήση ακινήτων, που χρησιμοποιούνται ως τόποι παραθερισμού και ψυχαγωγίας. Ζητήματα ασφαλείας, επίσης, εγείρονται για τους υπόλοιπους ενοίκους του κτιρίου ή συγκροτήματος μέσα στο οποίο πραγματοποιείται συστηματική εκμετάλλευση ενός διαμερίσματος ή μιας ιδιοκτησίας υπό τη μορφή της σύναψης πολλαπλών εναλλασσόμενων βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω ψηφιακής πλατφόρμας. Ο κίνδυνος της ασφάλειας των λοιπών ενοίκων στοιχειοθετείται στην περίπτωση που μεγάλος αριθμός αγνώστων προσώπων διαμένει στο ακίνητο για σύντομο χρονικό διάστημα δίχως να υπάρχει ανάγκη επιστροφής σε αυτό, αλλά και στη διαδικασία παράδοσης των κλειδιών του ακινήτου, τα οποία για οικονομία χρόνου συνήθως παραδίδονται σε κοινόχρηστα μέρη της πολυκατοικίας και δύνανται να είναι προσβάσιμα σε μη δικαιούμενα πρόσωπα. Διά τούτων, καθίστανται ευνόητοι οι ισχυρισμοί ότι τίθεται σε κίνδυνο όχι μόνο η ασφάλεια των λοιπών ενοίκων, αλλά και όλου του κτιρίου.

6.2 Ζητήματα αθέμιτου ανταγωνισμού

Όπως αναφέρθηκε στο πρώτο μέρος της παρούσας, η αγορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων που καταρτίζονται μέσω ψηφιακής πλατφόρμας, έχει σημειώσει εκρηκτική άνοδο και ανταγωνίζεται με τρόπο ευθύ την αγορά των προϊόντων των τουριστικών υπηρεσιών. Δεδομένης αυτής της ραγδαίας ανόδου, θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι οι υπηρεσίες που παρέχονται μέσω του συστήματος βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι υποκατάστατες των παρεχόμενων υπηρεσιών ενός τουριστικού καταλύματος. Υπό αυτό το πρίσμα, σημαντικό είναι να τονιστεί ότι οι παρεχόμενες υπηρεσίες εκμετάλλευσης καταλύματος έναντι ανταλλάγματος με συνοδευτικές υπηρεσίες όπως καθαριότητας και κλινοσκεπασμάτων, σε συνδυασμό με επιπρόσθετες υπηρεσίες που δεν είναι άμεσα συνυφασμένες με την παραχώρηση εκμετάλλευσης του μισθίου, πλην όμως σχετίζονται έμμεσα με αυτή, διενεργούνται χωρίς την τήρηση των οικείων διατάξεων της τουριστικής νομοθεσίας και ελλείπει αδειοδοτικών διαδικασιών από εκείνους που παρέχουν τα καταλύματα, και γίνονται αποδεκτές από τα ίδια πρόσωπα, τα οποία σε άλλη περίπτωση θα επέλεγαν για τις ίδιες υπηρεσίες ξενοδοχεία ή άλλα αδειοδοτημένα τουριστικά καταλύματα. Να σημειωθεί, επίσης, ότι ενώ η τουριστική αγορά και η εν γένει παροχή τουριστικών υπηρεσιών απαιτεί την κρατική παρέμβαση, προκειμένου να αποκτήσει κάθε είδους άδειες, η αγορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω πλατφορμών δεν υπόκειται σε τέτοιου είδους αδειοδοτικό καθεστώς, καθότι η εν λόγω αγορά, διαθέτει το πλεονέκτημα να χαρακτηρίζεται από την παντελή απουσία κάθε είδους αδειών και ρυθμίσεων, εκτός των φορολογικών, όπως αναλύθηκε ανωτέρω.

Τούτων δοθέντων, το βασικό ζήτημα είναι εάν η συνύπαρξη και η ραγδαία εξάπλωση, δεδομένης της απουσίας ιδιαίτερων νομοθετικών ρυθμίσεων και αδειοδοτήσεων, μιας ιδιότυπης μορφής δραστηριότητας, όπως αυτή της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας, συμπεριλαμβανομένων των λοιπών παρεχόμενων υπηρεσιών, παράλληλα με τις τουριστικές δραστηριότητες που διεξάγονται από αδειοδοτούμενες τουριστικές επιχειρήσεις, αποτελεί μια τύποις νόμιμη μορφή αθέμιτου ανταγωνισμού σε βάρος των τελευταίων. Το ζήτημα αυτό ανακύπτει με δεδομένο ότι η αδειοδότηση των τουριστικών επιχειρήσεων αποτελεί μια διαδικασία ιδιαίτερα δύσκολη, χρονοβόρα και με μεγάλο κόστος. Βάσει αυτού, στην πράξη δεν μπορεί να κριθεί συμφέρουσα η διατήρηση μιας τουριστικής επιχείρησης με ποικίλα έξοδα και υποχρεώσεις συγκριτικά με τη δραστηριότητα της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Από τα ανωτέρω, μπορεί τελικώς να συναχθεί ότι πρόκειται για μια μορφή αθέμιτου ανταγωνισμού υπό την ευρεία έννοια του όρου από μέρους των παρόχων των υπηρεσιών βραχυχρόνιας διαμονής σε βάρος των παρόχων υπηρεσιών των τουριστικών καταλυμάτων εν γένει.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

7. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

7.1. Θετικές οικονομικές συνέπειες βραχυχρόνιων μισθώσεων, συναπτόμενων μέσω διαδικτυακών πλατφορμών

Τα τελευταία χρόνια έχουν διενεργηθεί ποικίλες μελέτες σχετικά με οικονομικές επιπτώσεις, που έχουν επιφέρει οι βραχυχρόνιες P2P μισθώσεις υπό το πρίσμα της οικονομίας του διαμοιρασμού. Ειδικότερα, κατόπιν αναλύσεων των κινήτρων συμμετοχής σε αυτού του είδους τις μισθώσεις, των ζητημάτων ασφαλείας που προκύπτουν και ενώ διερευνήθηκαν ορισμένα θέματα που άπτονται του οικονομικού τομέα, συνήχθη ότι η επίδραση των βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων, που συνάπτονται με τη βοήθεια ψηφιακών

πλατφορμών, είναι πολυδιάστατη και τείνει να εξαπλωθεί σε σχεδόν όλους τους τομείς της ανθρώπινης δραστηριότητας⁵⁶.

Στην εισαγωγή της «Ευρωπαϊκής Ατζέντας για μια συνεργατική οικονομία» γίνεται αναφορά στα θετικά οικονομικά στοιχεία των βραχυχρόνιων μισθώσεων που emπίπτουν στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού. Όπως αναλυτικώς εξετάζεται, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων, που διεξάγονται μέσω πλατφορμών, είναι ικανές να συμβάλλουν στην ανάπτυξη νέων ευκαιριών απασχόλησης, καθόσον επιτρέπεται με τον τρόπο τούτο στους ιδιώτες να προβούν στην εκμετάλλευση νέων πηγών εισοδήματος, ενώ παράλληλα θα μπορούσαν να συμβάλλουν στη μείωση των τιμών στις παρεχόμενες υπηρεσίες. Επίσης, ένα ακόμα βασικό στοιχείο που πρέπει να τονιστεί και το οποίο επισημαίνεται στην Ευρωπαϊκή Ατζέντα είναι ότι η προώθηση της χρήσης των αδρανών περιουσιακών στοιχείων είτε των φυσικών είτε των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων εν γένει, δύναται να αποτελέσει αλματώδες βήμα προς μια βιώσιμη ανάπτυξη. Είναι γεγονός ότι στη βάση των βραχυχρόνιων μισθώσεων βρίσκεται η χρήση και εκμετάλλευση περιουσιακών στοιχείων, τα οποία είτε μένουν σε αδράνεια είτε είναι υπο-εκμεταλλεύσιμα, και οι διαδικτυακές πλατφόρμες, φέρνοντας σε επαφή την προσφορά με τη ζήτηση επιτυγχάνουν να μειώσουν το κόστος του στυντονισμού των συναλλαγών και να παρέχουν αγαθά και υπηρεσίες στον κατάλληλο χρόνο και τόπο.

Ένα ακόμα επιχείρημα υπέρ της θετικής επίδρασης των βραχυχρόνιων μισθώσεων, συναπτόμενων μέσω διαδικτυακών πλατφορμών, μεταξύ των οποίων και της Airbnb, στον οικονομικό τομέα είναι ότι επηρεάζουν με θετικό τρόπο τις τοπικές κοινωνίες και τονώνουν την οικονομική ανάπτυξη των περιοχών, όπου διατίθενται προς μίσθωση τα ακίνητα. Μάλιστα, η ίδια η εταιρία της Airbnb έχει υποστηρίξει ότι όσοι επιλέγουν να συνάψουν βραχυχρόνια μίσθωση μέσω αυτής, αναλώνουν περισσότερα χρήματα στους τόπους προορισμού, ενισχύοντας με αυτόν τον τρόπο τις τοπικές επιχειρήσεις. Συνεπώς, γύρω από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις δραστηριοποιούνται και επαγγελματίες διαφόρων κλάδων, συνυφασμένων με τη διαφήμιση, την ανακαίνιση, τον καθαρισμό των ακινήτων. Τούτο σημαίνει ότι το σύστημα βραχυχρόνιων μισθώσεων ευνοεί την ανάπτυξη της μικρο-επιχειρηματικότητας και την προώθηση καινοτόμων ιδεών, οι οποίες μέσα από την εφαρμογή τους δύνανται να ενεργοποιήσουν την οικονομική ανάπτυξη. Προς επίρρωση των αμέσως ανωτέρω, εξετάζονται στο μέρος αυτό της παρούσας ορισμένες περιπτώσεις θετικών οικονομικών συνεπειών, που έχουν εμφανιστεί δυνάμει των βραχυχρόνιων μισθώσεων, συναπτόμενων μέσω ψηφιακών πλατφορμών.

7.1.1. Νέες επενδυτικές ευκαιρίες

Με έναυσμα τις θετικές οικονομικές συνέπειες που επιφέρει η δραστηριότητα των βραχυχρόνιων μισθώσεων, καθίσταται κρίσιμη η οριοθέτηση πρακτικών διείσδυσης επενδυτικού κεφαλαίου. Για να κατανοήσουμε καλύτερα τις χωρικές αλλαγές που έχουν λάβει χώρα δυνάμει των βραχυχρόνιων μισθώσεων, χρησιμοποιούμε ως παράδειγμα την πόλη της Αθήνας. Στο πλαίσιο αυτό είναι απαραίτητη η συγκριτική ανάλυση των οικονομικών, χωρικών και στεγαστικών δεδομένων των τελευταίων χρόνων.

Πιο συγκεκριμένα, η ραγδαία εξάπλωση της πρακτικής των βραχυχρόνιων μισθώσεων, συναπτόμενων μέσω διαδικτυακών πλατφορμών, έχει καταδείξει τη μεγάλη ζήτηση για ακίνητα εισοδήματος είτε από εγχώριες επενδυτικές εταιρίες είτε από ξένα funds, μεταβάλλοντας με αυτόν τον τρόπο σε σημαντικό βαθμό τον χάρτη της ελληνικής αγοράς

⁵⁶ Juho Hamari, Mimmi Sjöklint and Antti Ukkonen, *The Sharing Economy: Why People Participate In Collaborative Consumption* (1st edn, Aalto University School of Business 2015).

real estate, ενισχύοντας παράλληλα την τοπική κοινωνία. Η κυριότερη περίοδος, η οποία δημιούργησε τις τέλειες συνθήκες για τη διείσδυση του επενδυτικού κεφαλαίου, ήταν αυτή της πρόσφατης οικονομικής κρίσης που έπληξε τη χώρα. Το κενό κτιριακό απόθεμα, που κορυφώθηκε το 2012-2013 οδήγησε σετη μείωση των τιμών των ακινήτων, γεγονός που δημιούργησε πρόσφορο έδαφος για το κεφάλαιο. Επίσης, οι τιμές αγοράς των ακινήτων, ευρισκομένων στην Αθήνα της κρίσης, μειώθηκαν σε μεγάλο βαθμό, καθότι η ιδιοκτησία και η συντήρησή της μετατράπηκε σε οικονομικό βάρος. Συνεπώς, τόσο η οικονομική κρίση όσο και η συνακόλουθη μειωμένη τιμή γης και ακινήτων δημιούργησε πεδίο επενδυτικού ενδιαφέροντος για ημεδαπούς και ξένους επενδυτές, λαμβανομένης υπόψη και της ανόδου προτίμησης της Ελλάδας από μετανάστες, που προβαίνουν στην αγορά ακινήτων με σκοπό την απόκτηση της ελληνικής Χρυσής Βίζας. Άλλωστε η μεταναστευτική πολιτική είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την επενδυτική πολιτική. Όλα τα ανωτέρω καταλήγουν στο συμπέρασμα ότι η δραστηριότητα των βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω ψηφιακής πλατφόρμας καθίσταται εργαλείο για άμεση κερδοφορία.

Προς επίρρωση των ανωτέρω, ακολουθούν πίνακες που εμφανίζουν την εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω της διαδικτυακής πλατφόρμας Airbnb, δημιουργώντας εύφορο έδαφος για την εισχώρηση υπέρογκων επενδυτικών κεφαλαίων στο στεγαστικό σύστημα.

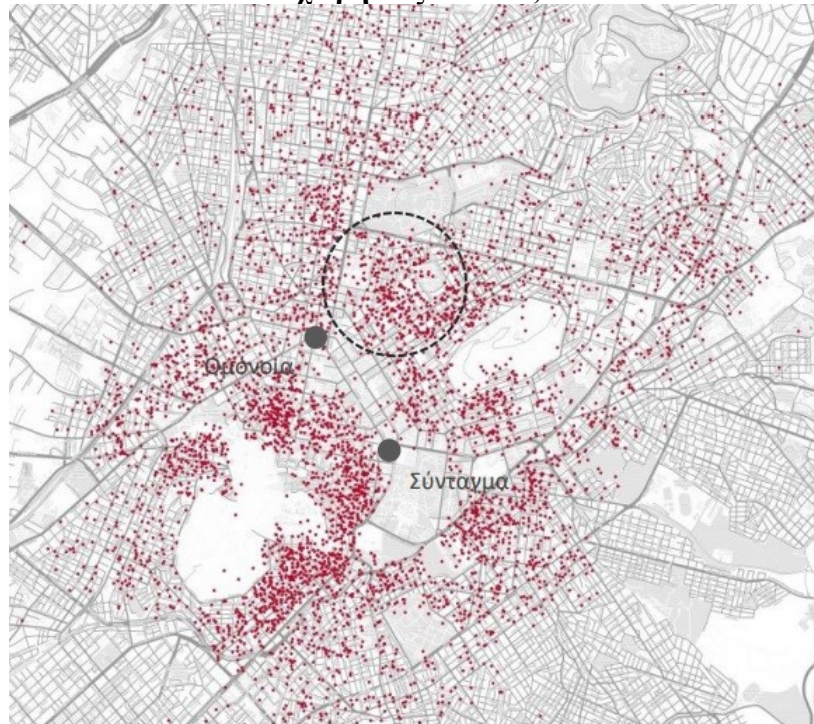
Καταχωρήσεις Airbnb, 2015



Πηγή: Διαθέσιμο στο: <http://insideairbnb.com/>

Εικόνα 1

Καταχωρήσεις Airbnb, 2017



Πηγή: Διαθέσιμο στο: <http://insideairbnb.com/>
Εικόνα 2

Καταχωρήσεις Airbnb, 2018



Πηγή: Διαθέσιμο στο: <http://insideairbnb.com/>
Εικόνα 3

Στους χάρτες αποτυπώνεται η ραγδαία αύξηση της δραστηριότητας των βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω της Airbnb και η χωρική εξάπλωση τις χρονιές από 2015 μέχρι και 2018 στο δήμο Αθηναίων και, πιο συγκεκριμένα, στο κέντρο της Αθήνας. Παρατηρώντας τους

χάρτες αυτούς, διαπιστώνεται ότι οι περιοχές με τις μεγαλύτερες συγκεντρώσεις είναι κεντρικές και τουριστικές, δηλαδή πλησίον της Ακρόπολης, πίσω από την Τριλογία και το Πολυτεχνείο. Η περιοχή των Εξαρχείων επιλέχθηκε ως περιοχή μελέτης, μέσα από την οποία διαφαίνεται η αύξηση των επενδυτικών ευκαιριών. Η επιλογή αυτής της περιοχής έγινε, διότι σε αυτήν εμφανίζεται έντονη η δραστηριότητα της Airbnb και επιπλέον η περιοχή δεν έχει ακόμα πλήρως τουριστικοποιηθεί, όπως για παράδειγμα η Πλάκα ή το Κουκάκι. Στα Εξάρχεια, λοιπόν, όπως διαφαίνεται στους χάρτες, παρατηρείται μια ανοδική πορεία των καταχωρήσεων των καταλυμάτων κυρίως από το 2017. Όπως, προαναφέρθηκε, η οικονομική κρίση δημιούργησε το κατάλληλο έδαφος για νέες επενδυτικές ευκαιρίες στον κλάδο των καταλυμάτων. Στην περιοχή των Εξαρχείων η κρίση αποτυπώθηκε έντονα, καθώς παρουσιάστηκε ένα μεγάλο κενό οικιστικό απόθεμα ακινήτων. Μάλιστα, το 2011 καταγράφησαν 6.400 κενές κατοικίες, αριθμός αρκετά υψηλότερος συγκριτικά με αυτόν του 2001, που ανήλθε σε 2.500.⁵⁷ Επιπρόσθετα, στα χρόνια της κρίσης, στη Νεάπολη Εξαρχείων η πτώση των τιμών των ακινήτων ήταν εμφανής, γεγονός που προσέλκυσε τους επενδυτές, οι οποίοι αγόρασαν και ανακαίνισαν παλιά κτίρια. Άλλωστε, σύμφωνα με τα δεδομένα της τράπεζας της Ελλάδας, τις χρονικές περιόδους από 2008-2016, οι τιμές των ακινήτων μειώθηκαν κατά 35% σε όλη την ελληνική επικράτεια⁵⁸.

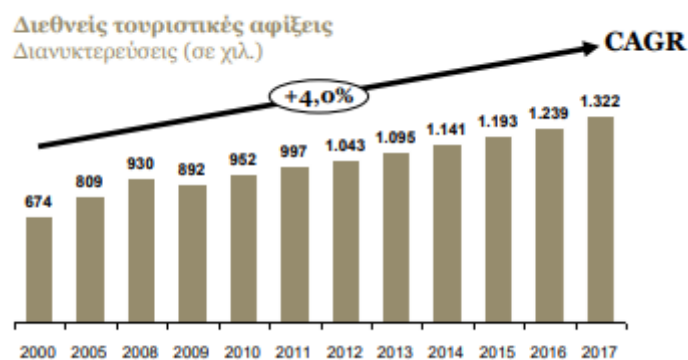
Με βάση τα ανωτέρω, καθίσταται πλέον σαφής ο επενδυτικός χαρακτήρας των βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων, συναπτόμενων μέσω ψηφιακής πλατφόρμας. Οι επενδύσεις δύνανται να πραγματοποιούνται είτε από επενδυτές του εγχωρίου και του εξωτερικού είτε από εταιρίες διαχείρισης ακινήτων. Ως εκ τούτου η χρήση διαδικτυακών πλατφορμών, όπως η Airbnb και Homeaway, δημιουργεί νέες οικονομικές ευκαιρίες, καθώς έχει μετατραπεί σε επενδυτικό εργαλείο.

7.1.2. Βραχυχρόνιες μισθώσεις μέσω ψηφιακής πλατφόρμας και ανάπτυξη της βιομηχανίας του τουρισμού

Η βιομηχανία του τουρισμού έχει γνωρίσει αλματώδη ανάπτυξη τις τελευταίες δεκαετίες σε παγκόσμιο επίπεδο. Η δυναμική της εξαρτάται από τον ανταγωνισμό, την εισαγωγή νέων υπηρεσιών και προϊόντων και τη συνακόλουθη οργάνωση αυτών, καθώς και το διαρκώς μεταβαλλόμενο περιβάλλον. Σαφέστατα, οι παράγοντες αυτοί διαμορφώνουν τη σχέση ποιότητας και τιμής. Ακολουθεί διάγραμμα στο οποίο αποτυπώνεται η σταδιακή άνοδος του τουρισμού.

⁵⁷ Διαθέσιμο στο: <https://panorama.statistics.gr/>

⁵⁸ 'Η Αγορά Κατοικίας Δεν Θα Αποτελέσει Πάλι Στο Μέλλον Την Ατμομηχανή Της Ανάπτυξης Της Ελληνικής Οικονομίας, Χωρίς Γενναία Μέτρα Ενθάρρυνσης Της Ζήτησης Και Μείωσης Της Υπερπροσφοράς' (pwc.com, 2016) <<https://www.pwc.com/gr/en/publications/assets/the-greek-real-estate-market.pdf>> accessed 7 December 2020.



Πηγή: World Tourism Organization (UNWTO), 2018

Γράφημα 2

Σαφέστατα, η αύξηση του τουρισμού και, σε γενικές γραμμές, η αύξηση των ταξιδιών οφείλονται σε μεγάλο βαθμό στις βραχυχρόνιες μισθώσεις, που συνάπτονται μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας. Τούτο διότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις αποτελούν ένα ιδιαίτερος καινοτόμο τομέα της παγκόσμιας οικονομίας, στο πλαίσιο του οποίου νέα προϊόντα και υπηρεσίες αναδύονται συνεχώς και ταυτόχρονα διαμορφώνονται καινούρια επιχειρηματικά μοντέλα σε παγκόσμιο επίπεδο. Μάλιστα, ο εγγενής χαρακτήρας του τουρισμού, ο οποίος δίνει τη δυνατότητα στους τουρίστες να απολαμβάνουν νέες εμπειρίες και να δέχονται νέες υπηρεσίες, διευκολύνεται από τις καινοτόμες και ευέλικτες υπηρεσίες που παρέχουν οι διαδικτυακές πλατφόρμες της οικονομίας του διαμοιρασμού. Επιπλέον, οι νεότεροι ηλικιακά ταξιδιώτες, όντες εξοικειωμένοι με τις ηλεκτρονικές υπηρεσίες, αναζητούν ένα ολοκληρωμένο πακέτο ταξιδιωτικών υπηρεσιών, το οποίο πολλοί παραδοσιακοί πάροχοι αδυνατούν να το προσφέρουν. Επομένως, το σύστημα βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω ψηφιακής πλατφόρμας προωθεί την ανάπτυξη διαδικτυακών κοινοτήτων με πρόσωπα που έχουν κοινό ενδιαφέρον τα ταξίδια, δίνοντας τη δυνατότητα εναλλακτικής υπηρεσίας φιλοξενίας και διασκέδασης σε σχέση με την παραδοσιακή τουριστική βιομηχανία.

Περαιτέρω, θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι το σύστημα αυτό έχει ήδη μεταμορφώσει τον τρόπο με τον οποίο οι επισκέπτες-ταξιδιώτες αποφασίζουν να οργανώσουν το ταξίδι τους και παράλληλα έχει ασκήσει πίεση στη βιομηχανία του τουρισμού να επανακαθορίσει τον ορισμό του τουρισμού και να επανεξετάσει τον τρόπο με τον οποίο οι άνθρωποι θα ταξιδεύουν στο μέλλον.

Όσον αφορά στα ελληνικά δεδομένα, η πρόσφατη οικονομική κρίση σε συνάρτηση με τη διαρκή αύξηση της τουριστικής ζήτησης και το νέο ρυθμιστικό πλαίσιο που διέπει τους όρους και τις προϋποθέσεις έκδοσης ειδικό σήμα λειτουργίας από τον ΕΟΤ ώθησαν τους τουρίστες στην επιλογή της βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας. Σαφώς, σε αυτό συνέβαλε και το νομοθετικό καθεστώς, που έδωσε το δικαίωμα στους ιδιοκτήτες ακινήτων να διαθέτουν προς μίσθωση τα ακίνητά τους. Και σε αυτό ακριβώς το σημείο επήλθε η απελευθέρωση του στεγαστικού κλάδου. Αδιαμφισβήτητα, λοιπόν, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις, εντασσόμενες στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, αποτελούν το νέο άνοιγμα της τουριστικής πολιτικής.

7.1.3. Οικονομικά στοιχεία βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Ελλάδα μέσω διαδικτυακών πλατφορμών Airbnb και Homeaway

Στο σημείο αυτό της εργασίας καταδεικνύεται η αύξηση της δραστηριότητα των βραχυχρόνιων μισθώσεων καταλυμάτων μέσω ψηφιακής πλατφόρμας σε διάφορες

ευρωπαϊκές χώρες και αναλύονται εκτιμήσεις για διάφορα μεγέθη βραχυχρόνιας μίσθωσης καταλυμάτων μέσω Airbnb και Homeaway στην Ελλάδα. Παρότι είναι ιδιαίτερα δυσχερές να αποτυπωθεί κατ' ακρίβεια το μέγεθος της δραστηριότητας των βραχυχρόνιων μισθώσεων, τα στατιστικά στοιχεία που αναφέρονται κάτωθι είναι βασισμένα σε έρευνες της AirDNA, μιας εταιρίας που εξειδικεύεται στη συλλογή στοιχείων από τα sites των διαδικτυακών πλατφορμών μίσθωσης Airbnb και Homeaway.

Όπως το μεγαλύτερο μέρος της εργασίας εστίασε, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων, που συνάπτονται μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας, έχουν σημειώσει αλματώδη αύξηση σε παγκόσμιο επίπεδο. Προς επίρρωση τούτου, ακολουθεί γράφημα, το οποίο αποτυπώνει την ραγδαία αυτή αύξηση των ακινήτων που μισθώνονται βραχυπρόθεσμα μέσω Airbnb και Homeaway.



Πηγή: AirDNA
Γράφημα 3

Παρουσιάζοντας μια συνολική εικόνα της Ελλάδας, κατά την περίοδο από τον Ιούνιο του 2018 μέχρι το Μάιο 2019, διατέθηκαν προς μίσθωση σε όλη την ελληνική επικράτεια μέσω των πλατφορμών Airbnb και Homeaway 170.542 ακίνητα προς μίσθωση, από τα οποία τα 137.484 ενοικιάστηκαν τουλάχιστον μια φορά. Από τη δραστηριότητα αυτή τα συνολικά έσοδα ανήλθαν σχεδόν σε 1,15 δις ευρώ. Τέλος, η μέση πληρότητα των ενεργών καταλυμάτων αποτυπώθηκε σε 52%, η ADR, δηλαδή η μέση τιμή καταλύματος ανήλθε σε 139 ευρώ, το μέσο έσοδο ανά διαθέσιμο ακίνητο (RevPar) ήταν 72 ευρώ και το μέσο ετήσιο έσοδο ανά κατάλυμα έφτασε τις 8.333 χιλιάδες ευρώ. Αναλυτικότερα:

Βασικά μεγέθη μίσθωσης μέσω Airbnb και Homeaway

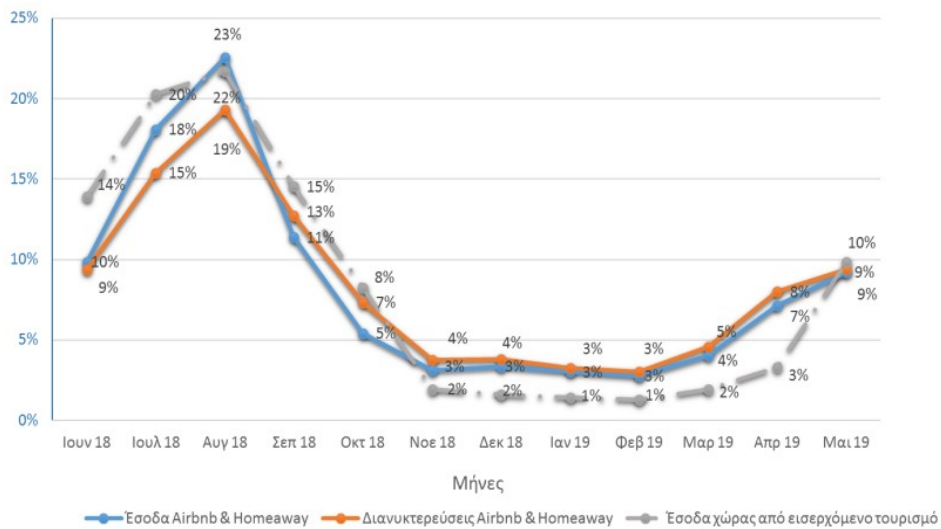
| Ιούνιος 2018-Μάιος 2019 | | | | | | | | | | |
|-------------------------|-----------|---------|-----------------|-----------|----------------------|------------------------------------|-----------|-----------|--------------|------------------------------------|
| | Κατάλυμα | | Διανυκτερεύσεις | | Έσοδα Έσοδα (EUR) | Ενεργά Κατάλυμα | | | | |
| | Διαθέσιμα | Ενεργά | Προσφορά | Ζήτηση | | % Ενεργών επί των Διαθέσιμων | Πληρότητα | ADR (EUR) | RevPAR (EUR) | Ετήσια έσοδα ανά κατάλυμα (EUR) |
| Ελλάδα (σύνολο) | 170.542 | 137.484 | 15.893.060 | 8.236.678 | 1.145.715.927 | 81% | 52% | 139 | 72 | 8.333 |
| Ελλάδα (αυτόνομα) | 151.082 | 121.287 | 14.089.003 | 7.397.691 | 1.080.964.132 | 80% | 53% | 146 | 77 | 8.912 |

Πηγή: AirDNA
Πίνακας 3

Ερευνώντας τα στοιχεία της AirDNA για το ίδιο χρονικό διάστημα, είναι έκδηλο ότι οι μισθώσεις των καταλυμάτων, ευρισκομένων στην Ελλάδα, μέσω Airbnb και Homeaway είναι αυξημένες κατά τη θερινή περίοδο, ενώ παρουσιάζουν αρκετά μικρότερη ένταση τους χειμερινούς μήνες. Η κορύφωση της δραστηριότητας σημειώνεται κατά την περίοδο του καλοκαιριού και έπειτα επέρχεται αναμενόμενη πτώση. Όπως φαίνεται και στο γράφημα που ακολουθεί, ακολουθούν την εποχικότητα του τουρισμού.

Κατανομή εσόδων και διανυκτερεύσεων ανά μήνα, καταλυμάτων Airbnb και Homeaway

Ιούνιος 2018 - Μάιος 2019



Πηγή: AirDNA

Γράφημα 4

Συνεχίζοντας, σύμφωνα με τα στοιχεία που διαθέτει η AirDNA, στον πίνακα που ακολουθεί αποτυπώνονται βασικοί δείκτες μίσθωσης για αυτόνομα καταλύματα από τις διαδικτυακές πλατφόρμες Airbnb και Homeaway για συγκεκριμένες περιοχές της Ελλάδας που επισκέφθηκαν οι τουρίστες.

Βασικοί δείκτες μίσθωσης ανά περιοχή

| Ιούνιος 2018-Μάιος 2019 | | | | | |
|-------------------------|----------------------------------|-----------|-----------|--------------|---------------------------------|
| Ενεργά Καταλύματα | | | | | |
| | % Επί του Συνόλου των Διαθέσιμων | Πληρότητα | ADR (EUR) | RevPAR (EUR) | Ετήσια έσοδα ανά κατάλυμα (EUR) |
| Ελλάδα | 80% | 53% | 146 | 77 | 8.912 |
| Αθήνα | 89% | 60% | 66 | 40 | 6.590 |
| Θεσσαλονίκη | 91% | 57% | 45 | 26 | 4.105 |
| Χανιά | 83% | 54% | 167 | 90 | 10.922 |
| Ηράκλειο | 78% | 50% | 114 | 57 | 6.728 |
| Ρέθυμνο | 83% | 55% | 168 | 93 | 10.955 |
| Λασιίθι | 79% | 48% | 168 | 81 | 9.301 |
| Ρόδος | 77% | 55% | 179 | 98 | 11.500 |
| Κως | 65% | 57% | 104 | 59 | 6.428 |
| Μύκονος | 73% | 54% | 496 | 270 | 27.263 |
| Σαντορίνη | 74% | 62% | 341 | 210 | 31.734 |
| Νάξος | 77% | 53% | 165 | 87 | 8.940 |
| Πάρος | 81% | 53% | 224 | 119 | 11.582 |
| Κέρκυρα | 82% | 56% | 160 | 90 | 9.572 |
| Ζάκυνθος | 75% | 55% | 221 | 121 | 11.279 |
| Κεφαλονιά | 82% | 59% | 178 | 105 | 10.431 |
| Πολύγυρος | 77% | 52% | 132 | 68 | 5.979 |
| Υπόλοιπα | 80% | 47% | 124 | 58 | 6.249 |

Πηγή: AirDNA
Πίνακας 4

Προς το σκοπό διαμόρφωσης μιας πιο εποπτικής εικόνας των μεγεθών για το έτος που αναλύεται, στον επόμενο πίνακα παρουσιάζεται ποιο ποσοστό επί των ετήσιων συνολικών μεγεθών των αυτόνομων ακινήτων που διατέθηκαν προς μίσθωση, αντιστοιχεί σε κάθε περιοχή. Όπως βλέπουμε, οι περιοχές με τα υψηλότερα έσοδα είναι η Σαντορίνη, η Μύκονος, τα Χανιά και η Αθήνα.

Κατανομή μεγεθών ανά περιοχή

| Ιούνιος 2018-Μάιος 2019 | | | | | |
|----------------------------|----------------|----------------|-------------------|------------------|------------------------|
| | Καταλύματα | | Διανυκτερεύσεις | | Έσοδα |
| | Διαθέσιμα | Ενεργά | Προσφορά | Ζήτηση | |
| Σύνολο Χώρας (100%) | 151.082 | 121.287 | 14.089.003 | 7.397.691 | € 1.080.964.132 |
| Αθήνα | 9% | 10% | 15% | 17% | 8% |
| Θεσσαλονίκη | 2% | 2% | 3% | 3% | 1% |
| Χανιά | 7% | 7% | 8% | 8% | 9% |
| Ηράκλειο | 4% | 4% | 4% | 4% | 3% |
| Ρέθυμνο | 4% | 4% | 4% | 4% | 5% |
| Λασιίθι | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% |
| Ρόδος | 3% | 3% | 3% | 3% | 4% |
| Κως | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Μύκονος | 3% | 3% | 3% | 3% | 9% |
| Σαντορίνη | 3% | 3% | 4% | 4% | 10% |
| Νάξος | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% |
| Πάρος | 2% | 2% | 2% | 2% | 3% |
| Κέρκυρα | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% |
| Ζάκυνθος | 2% | 2% | 2% | 2% | 3% |
| Κεφαλονιά | 3% | 3% | 2% | 2% | 3% |
| Πολύγυρος | 6% | 6% | 4% | 4% | 4% |
| Υπόλοιπα | 42% | 42% | 39% | 35% | 29% |
| Σύνολο | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

Πηγή: AirDNA
Πίνακας 5

7.2. Εκτίμηση οικονομικών επιπτώσεων

Παρά τις θετικές οικονομικές συνέπειες που επιφέρει η μέθοδος των βραχυχρόνιων μισθώσεων καταλυμάτων μέσω ψηφιακής πλατφόρμας, έχει γίνει δεκτό ότι οποιοδήποτε φαινόμενο αποκτά τόσο μεγάλη διάσταση και αναπτύσσεται σε τόσο γοργούς ρυθμούς, αρχίζει να εμφανίζει προβλήματα. Ενώ λοιπόν η περιγραφείσα δραστηριότητα στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού παρουσιάζει επιμέρους θετικά αποτελέσματα, μονάχα αν κάποιος εστιάσει στη συνολική εικόνα δύναται να αντιληφθεί τον πραγματικό οικονομικό της αντίκτυπο.

Μία από τις σημαντικότερες υπαρκτές οικονομικές ζημίες στρέφεται κατά των ανταγωνιστικών τουριστικών κλάδων. Ειδικότερα, είναι ορατή η οικονομική ύφεση που υφίσταται ο ξενοδοχειακός κλάδος τα τελευταία χρόνια λόγω της προτίμησης των βραχυχρόνιων μισθώσεων, συναπτόμενων μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας. Μπορεί εύλογα να συναχθεί ότι η τεράστια πλειοψηφία των ταξιδιωτών που επιλέγουν να συνάψουν βραχυχρόνια μίσθωση μέσω της Airbnb ή κάποιας παρεμφερούς πλατφόρμας για τη διαμονή τους, σε διαφορετικές συνθήκες θα διέμεναν σε ξενοδοχείο ή ακόμα ενοικιαζόμενα δωμάτιο. Ασφαλώς, λοιπόν, ο σχετικός κλάδος πλήττεται σημαντικά. Από την άλλη, θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι είναι αναμενόμενο μια νέα μορφή δραστηριότητας, όταν αποκτά μεγάλο μερίδιο αγοράς, να συρρικνώνει ή ακόμα και να εξοβελίζει άλλες δραστηριότητες, που ήδη έχουν διαμορφώσει το προφίλ τους στην αγορά. Κι αυτό συμβαίνει λόγω της φυσικής εξέλιξης των πραγμάτων.

Όσον αφορά στον τουριστικό κλάδο, η συνύπαρξη των παραδοσιακών ξενοδοχειακών καταλυμάτων με τα ακίνητα που προσφέρονται για τουριστική χρήση μέσω των διαδικτυακών πλατφορμών, ενώ έχει εγείρει ζητήματα σχετικά με το βαθμό συμπληρωματικότητας ή υποκατάστασης μεταξύ αυτών, δεν έχει οδηγήσει στη μείωση του τουρισμού, αλλά αντίθετα έχει ενισχύσει την τουριστική κίνηση, περιορίζοντάς την στα τυπικά ξενοδοχειακά καταλύματα⁵⁹.

Σαφώς, λοιπόν, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις καταλυμάτων μέσω ψηφιακών πλατφορμών στερούν έσοδα από τον ξενοδοχειακό κλάδο.

Όπως προαναφέρθηκε, η κατάσταση έχει επιδεινωθεί δεδομένου του θεσμικού πλαισίου περί αδειοδότησης των ξενοδοχειακών μονάδων, το οποίο απαιτεί πολυδάπανες και χρονοβόρες διαδικασίες, που δεν καθιστούν επιτρεπτή την άμεση αξιοποίηση ενός ακινήτου σε πρόσκαιρο ξενοδοχειακό κατάλυμα. Αυτό σε συνδυασμό με την έλλειψη ενός επαρκούς θεσμικού πλαισίου και μηχανισμού ελέγχου των βραχυχρόνιων μισθώσεων, συναπτόμενων μέσω πλατφορμών της οικονομίας του διαμοιρασμού, οδηγούν στο ότι τα δημόσια έσοδα έχουν σημαντική απώλεια εξαιτίας έλλειψης φορολόγησης των εισοδημάτων, προερχόμενων από τη μίσθωση ακινήτων.

Εκτός από τις επιπτώσεις που επιφέρουν οι βραχυχρόνιες μισθώσεις στο επίπεδο των εσόδων του ξενοδοχειακού κλάδου, αυτού του είδους οι μισθώσεις υπό το πρίσμα της οικονομίας του διαμοιρασμού ασκούν επιπρόσθετες επιδράσεις στις προσφερόμενες υπηρεσίες στον τουριστικό κλάδο. Όπως εξετάζεται στο τελευταίο μέρος της παρούσας, οι επιδράσεις αυτές έχουν εντοπιστεί στη λειτουργία των θεσμικών φορέων και στην ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών. Η ανάλυσή τους δίνει τη δυνατότητα να δημιουργηθεί μια πιο ολοκληρωμένη

⁵⁹ Daniel Guttentag, Airbnb: Disruptive Innovation And The Rise Of An Informal Tourism Accommodation Sector (Routledge 2013).

προσέγγιση αναφορικά με τις επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων υπό την έννοια που έχει αναφερθεί ανωτέρω.

Σε γενικές γραμμές, είναι απαραίτητο σε κάθε περίπτωση, να λαμβάνουμε υπόψη μας όλες τις πλευρές είτε είναι θετικές είτε είναι αρνητικές, όταν αρθρώνουμε λόγο για οποιοδήποτε ζήτημα. Επομένως, όταν γίνεται λόγος για τις επιδράσεις που έχουν οι βραχυχρόνιες μισθώσεις καταλυμάτων, που συνάπτονται μέσω ψηφιακής πλατφόρμας, στον οικονομικό τομέα, οφείλουμε να συνυπολογίσουμε όχι μόνο τις θετικές, αλλά και τις αρνητικές συνέπειες. Εάν επιτευχθεί αυτό, θα προσεγγιστεί καλύτερα η αναζήτηση των λύσεων και θα εξεταστούν οι τρόποι περιορισμού των επιπτώσεων.

7.2.1. Η επίδραση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην παραδοσιακή βιομηχανία καταλυμάτων

Όπως έχει αναφερθεί, το σύστημα των βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων, συναπτόμενων μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας, δρα ανταγωνιστικά σε βάρος των τυπικών ξενοδοχειακών καταλυμάτων. Κατόπιν διενέργειας πολλαπλών ερευνών σχετικά με την κρίση που υφίστανται τα ξενοδοχεία λόγω της άνησης των ψηφιακών πλατφόρμων της οικονομίας του διαμοιρασμού, έχει γίνει δεκτό ότι πράγματι η κίνηση των τουριστών στα παραδοσιακά ξενοδοχειακά καταλύματα είναι περιορισμένη. Αναφερόμενη στο πρώτο τρίμηνο του 2019, παρά το γεγονός ότι ο αριθμός των τουριστών ήταν αυξημένος συγκριτικά με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2018, όπως αποκαλύπτουν τα στοιχεία αφίξεων του αεροδρομίου Ελευθέριος Βενιζέλος, τα έσοδα των ξενοδοχείων σημείωσαν σημάδια πτώσης λόγω της προτίμησης ενός σημαντικού αριθμού τουριστών στις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Σημειωτέον, ο κάθε μήνας του 2019 ξεχωριστά ήταν επίσης θετικός αναφορικά με την αύξηση των τουριστών. Μάλιστα, σημειώθηκε άνοδος της τάξεως των 8,7%, 11,6% και 9,1%⁶⁰. Η Ένωση Ξενοδόχων της Αθήνας επεσήμανε ότι παρότι τα ξενοδοχεία επιβαρύνονται σε σταθερή βάση με μια σειρά από αυστηρές προδιαγραφές λειτουργίας, με πολλαπλούς φόρους και εισφορές, η πτώση των εσόδων που σημειώθηκε στα ξενοδοχειακά καταλύματα στις αρχές του έτους 2019 ανήλθε σε 40%.

Ασφαλώς, η άνιση μεταχείριση μεταξύ πρόσκαιρων τουριστικών καταλυμάτων και ξενοδοχείων έχει προσθέσει στην ήδη επιβαρυνόμενη κατάσταση προβλήματα, που σχετίζονται με θέματα μείωσης δημοσίων εσόδων, εργασίας και απασχόλησης. Πιο συγκεκριμένα, στο πλαίσιο αυτό, κρίνεται κρίσιμο να ληφθεί υπόψη και το φορολογικό καθεστώς, ώστε να εκτιμηθεί η επίδραση στα έσοδα του δημοσίου. Δεδομένης της έλλειψης επαρκούς νομοθετικού πλαισίου που διέπει τα καταλύματα υπό το πρίσμα της οικονομίας του διαμοιρασμού, είναι αναμενόμενο ότι υπάρχει απώλεια στα δημόσια έσοδα, που θα προέκυπτε από το σύνολο των φορολογικών υποχρεώσεων που θα κατέβαλαν τα τυπικά ξενοδοχειακά καταλύματα σε επίπεδο ΦΠΑ, τελών διαμονής, δημοτικών τελών στην περίπτωση κατά την οποία οι τουρίστες θα επέλεγαν τα ξενοδοχεία. Περαιτέρω, εφόσον οι βραχυχρόνιες μισθώσεις υπό την έννοια που έχει αναφερθεί ανωτέρω, έχουν επίδραση αρνητικά στα έσοδα των ξενοδοχείων και από τη στιγμή που εκ των πραγμάτων τα αυξημένα έσοδα οδηγούν σε επιπρόσθετη απασχόληση, υπάρχει αντίκτυπος και στον αριθμό των εργαζομένων που θα απασχολούσε ο ξενοδοχειακός κλάδος στην περίπτωση που δεν υπήρχε η δυνατότητα επιλογής βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω ψηφιακής πλατφόρμας. Για να γίνει αυτό πιο κατανοητό χρειάζεται να ληφθούν υπόψη και οι απώλειες που προκύπτουν όσον αφορά στο επίπεδο ασφαλιστικών εισφορών.

⁶⁰ ΕΛΕΝΗΣ ΖΗΣΑΚΟΥ, 'ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΦΟΡΟΔΙΑΦΥΓΗ' (ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ, ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ 2020).

Τιμές εργασίας για φορολογία και ασφαλιστικές εισφορές

| Παράμετροι | Τιμές | Πηγές - Παρατηρήσεις |
|--|--------|--|
| ΦΠΑ ξενοδοχειακών υπηρεσιών | 11,44% | Σταθμισμένα μεγέθη, βάσει Ν. 4334/2015, λαμβανομένου υπόψη την σταδιακή κατάργηση των εκπτώσεων σε νησιά |
| ΦΠΑ λοιπών τουριστικών υπηρεσιών και προϊόντων | 20,24% | Ν. 3756/2009, όπως ισχύει |
| Δημοτικά τέλη και τέλη παρεπιδημούντων | 1% | Ν. 4334/2015 |
| Φορολογία ξενοδοχείων | 29% | Ν. 4336/2015 |
| Φορολογία ενοικίων | 31% | Σταθμισμένο μέγεθος, βάσει Ν. 4336/2015 |
| Σύνολο ασφαλιστικών εισφορών εργαζομένου | 20,65% | Επεξεργασία στοιχείων από εγκύκλιο Ι.Κ.Α. Αρ. 63/28.11.2014 |
| Σύνολο ασφαλιστικών εισφορών εργοδότη | 28,78% | |

Πηγή: AirDNA
Πίνακας 5

7.2.2. Αρνητικές συνέπειες στη λειτουργία θεσμικών φορέων

Όπως είναι γνωστό, ο τουριστικός κλάδος ελέγχεται και εποπτεύεται από το Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού. Το υπουργείο αυτό είναι αρμόδιο για τη δημιουργία ορθής τουριστικής πολιτικής στην Ελλάδα. Προκειμένου να το επιτύχει, συνεργάζεται με τις αρχές της περιφερειακής και τοπικής αυτοδιοίκησης με σκοπό την ανάπτυξη και την απρόσκοπτη λειτουργία του τουριστικού τομέα. Το έργο αυτό επικουρεί το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΞΕΕ), το οποίο ως νομοθετημένος σύμβουλος της πολιτείας σε ζητήματα που άπτονται του τουριστικού τομέα, παρέχει υποστήριξη συμβουλευτικού χαρακτήρα όχι μόνο σε εργασιακά, αλλά και οικονομικά ζητήματα.

Όπως σημειώθηκε ανωτέρω, η άνθηση διαδικτυακών πλατφορμών της οικονομίας του διαμοιρασμού και της παρουσίας μη πιστοποιημένων καταλυμάτων παροχής υπηρεσιών τουριστικής διαμονής, προέτρεψε ένα μεγάλο αριθμό ιδιοκτητών ακινήτων, που δεν φορολογούνται ούτε ελέγχονται επαρκώς ούτε σαφώς υπόκεινται στην τήρηση κανόνων σχετικών με τη λειτουργία τυπικών ξενοδοχειακών καταλυμάτων, στη διάθεση των ακινήτων τους προς βραχυπρόθεσμη μίσθωση. Εφόσον αυτό το μοντέλο βραχυχρόνιων μισθώσεων καταλυμάτων δεν έχει θεσμοθετηθεί και υπαχθεί σε ένα επαρκές νομοθετικό πλαίσιο, είναι δεδομένο ότι η μέθοδος αυτή μισθώσεων θα συνεχίσει να απορροφά ολοένα και περισσότερους τουρίστες-ταξιδιώτες και, άρα, ο ξενοδοχειακός κλάδος θα εξακολουθεί να βιώνει ύφεση, καθόσον η δυνατότητα αποφυγής φορολόγησης αυξάνει τα κίνητρα διάθεσης ενός ακινήτου μέσω των πλατφόρμων της οικονομίας του διαμοιρασμού⁶¹.

Η σκιώδης προσφορά τουριστικών ακινήτων είναι δυνατόν να επενεργήσει αρνητικά και στη λειτουργία των θεσμικών φορέων, που επιβλέπουν την αγορά και είναι αρμόδιοι για την ανάπτυξη και ορθή λειτουργία της. Πιο συγκεκριμένα, η έλλειψη ενός θεσμικού πλαισίου ελέγχου των ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού προκαλεί ποικίλα προβλήματα στην ικανότητα των φορέων. Για παράδειγμα δυσκολεύονται να προάγουν την ποιότητα των τουριστικών υπηρεσιών στη χώρα. Οι κύριοι των ακινήτων δεν υπόκεινται σε κάποια αδειοδοτική διαδικασία ούτε σε κάποιο έλεγχο για την εφαρμογή κύριων κανόνων λειτουργίας. Ουσιαστικά, αυτό που πραγματικά συμβαίνει είναι να αντιπροσωπεύουν ένα σημαντικό μέρος της αγοράς για το οποίο δεν διατίθενται επίσημα στοιχεία σχετικά με το είδος, το μέγεθος και τον όγκο των υπηρεσιών που παρέχουν στους τουρίστες. Συνεπώς,

⁶¹ Cristiano Codagnone and Bertin Martens, Scoping The Sharing Economy: Origins, Definitions, Impact And Regulatory Issues (European Commission 2016).

τόσο το υπουργείο όσο και το ΞΕΕ αδυνατούν να εκπληρώσουν το ρόλο για τον οποίο είναι εντεταλμένοι, καθώς ένα σημαντικό μερίδιο της τουριστικής αγοράς βρίσκεται εκτός του πεδίου των αρμοδιοτήτων τους.

7.2.3. Επιπτώσεις στην ποιότητα των προσφερομένων υπηρεσιών και τη συνακόλουθη προστασία του καταναλωτή

Ασφαλώς, η λειτουργία ενός ξενοδοχείου απαιτεί την τήρηση ορισμένων νομοθετικών διατάξεων, που προβλέπονται εκ του νόμου, προκειμένου να διασφαλιστεί η δημόσια υγεία, η μείωση των περιβαλλοντικών οχλήσεων και πρωτίστως η προστασία του καταναλωτή, καθώς και η παροχή ενός ελάχιστου αποδεκτού επιπέδου τουριστικών υπηρεσιών.⁶² Ειδικότερα, στο πλαίσιο αυτό εφαρμογής των απαιτούμενων κανόνων, προβλέπονται η τήρηση συστημάτων ασφαλείας όπως πυρασφάλεια, υγειονομικοί έλεγχοι, η έκδοση τεχνικών πιστοποιητικών, η σωστή εγκατάσταση αποχετευτικού συστήματος και, τέλος, η συμμόρφωση του ιδιοκτήτη σε νομικό επίπεδο.⁶³

Σε αντίθεση με τα ως άνω, κρίνεται σκόπιμο να τονιστεί ότι στην περίπτωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, συναπτόμενων μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας της οικονομίας του διαμοιρασμού, οι κύριοι των ακινήτων που διαθέτουν τα ακίνητά τους δεν υπόκεινται σε ορισμένο καθεστώς νομικής συμμόρφωσης ούτε είναι απαραίτητο για αυτούς να τηρήσουν τους προαναφερόμενους κανόνες λειτουργίας των υπηρεσιών που παρέχουν. Συνεπώς, τούτο συνάγεται ότι δεν καθίσταται δυνατό να γίνουν έστω οι τυπικοί έλεγχοι και, άρα, να εξασφαλιστεί η τήρηση νομικών κανόνων και υποχρεώσεων.

Λαμβανομένων υπόψη των ανωτέρω, εγείρονται ζητήματα σχετικά με την ποιότητα των υπηρεσιών που προσφέρονται στο πλαίσιο των βραχυχρόνιων μισθώσεων, καθώς και σχετικά με την επαρκή προστασία του καταναλωτή-τουρίστα. Πιο αναλυτικά, οι βασικότεροι προβληματισμοί συγκεντρώνονται γύρω από το ζήτημα του επιπέδου υγειονομικής ασφάλειας, που ενδεχομένως τα καταλύματα βραχυχρόνιας διαμονής παρέχουν, ενώ παράλληλα υπάρχουν πολλές αμφισβητήσεις αναφορικά με τα υφιστάμενα μέτρα που έχουν ληφθεί και διασφαλίζουν την αστική ευθύνη και τη δημόσια ασφάλεια.

Δεδομένης της απουσίας ενός τόσο σημαντικού πλαισίου ελέγχου, οι επισκέπτες-αποδέκτες των υπηρεσιών αμφιβόλου ποιότητας πιθανότατα να εκτεθούν σε συνθήκες διαμονής που θέτουν σε κίνδυνο την προσωπική τους ασφάλεια, υγεία και ακεραιότητα. Πέρα, δηλαδή, από τους κανόνες τήρησης των προτύπων δημόσιας υγείας, εγκυμονούν κίνδυνοι, συνυφασμένοι με τη σωματική και περιουσιακή ασφάλεια των ταξιδιωτών. Ως εκ τούτου, είναι αμφίβολο κατά πόσο οι διαχειριστές των καταλυμάτων που διατίθενται προς μίσθωση, είναι στην πραγματικότητα σε θέση να προσφέρουν πραγματικές υπηρεσίες φιλοξενίας και διαμονής. Και τούτο διότι η παροχή τουριστικών υπηρεσιών απαιτεί οπωσδήποτε ένα ολοκληρωμένο πακέτο γνώσεων και εξειδίκευσης, το οποίο πιθανότατα η συντριπτική πλειοψηφία των ιδιοκτητών να μην το διαθέτει και εν τέλει να κρίνονται ακατάλληλοι προς παροχή ενός αποδεκτού επιπέδου υπηρεσιών διαμονής.

Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι η προσφορά υποβαθμισμένων υπηρεσιών διαμονής επηρεάζουν αρνητικά την προβολή του τουριστικού προϊόντος της χώρας, πλήττοντας το σύνολο των επαγγελματιών του οικείου κλάδου. Και επειδή ο τουρισμός αποτελεί για την

⁶² Υ.Α. 7750/2020 (Πρότυπος Κανονισμός Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας Ξενοδοχείων Συνιδιοκτησίας).

⁶³ Κ.Υ.Α. 8592/2017 (Απλούστευση της Διαδικασίας Έναρξης Λειτουργίας Τουριστικών Καταλυμάτων).

Ελλάδα έναν από τους κεντρικούς μηχανισμούς ανάπτυξης, είναι αδήριτη η ανάγκη για αναβάθμιση των παρεχόμενων τουριστικών υπηρεσιών, η οποία μπορεί να επιτευχθεί μέσω της ελαχιστοποίησης των φορολογικών απωλειών.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Συνοψίζοντας, η παρούσα εργασία συνέλαβε ορισμένες βασικές νομικές πτυχές του μοντέλου της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων, που συνάπτονται μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας και ιδιαίτερα μέσω της πλατφόρμας Airbnb. Μέσα από στατιστικές αναλύσεις και διαγράμματα φαίνεται ότι στην ελληνική επικράτεια το μοντέλο των βραχυχρόνιων μισθώσεων βρίσκει ολοένα και μεγαλύτερο έδαφος κατά κύριο λόγο εξαιτίας της αύξησης των τουριστικών ροών. Γίνεται λόγος για μια ταχύτατα αναπτυσσόμενη δραστηριότητα στον ελλαδικό χώρο, που πλέον έχει αποκτήσει σημαντική δυναμική σε παγκόσμιο επίπεδο. Το μοντέλο αυτό έχει απασχολήσει όχι μόνο ακαδημαϊκούς, αλλά και υπευθύνους σε φορείς και κυβερνήσεις. Ωστόσο, η έλλειψη ενός σαφούς νομοθετικού και φορολογικού πλαισίου είναι ένας σημαντικός αρνητικός παράγοντας, ο οποίος έχει στρέψει την Ευρωπαϊκή Ένωση σε ποικίλες μελέτες προς το σκοπό κάλυψης νομοθετικών κενών. Προς το παρόν υπάρχουν ορισμένες κατευθυντήριες γραμμές, οι οποίες συνιστούν απλώς οδηγίες προς τα κράτη μέλη. Σε γενικές γραμμές, η δραστηριότητα των βραχυχρόνιων μισθώσεων στα πλαίσια της οικονομίας του διαμοιρασμού έχει απασχολήσει αρκετά ακόμα και τους υπεύθυνους πολιτικής χάραξης διαφόρων χωρών κυρίως εξαιτίας του οικονομικού αντικτύπου της. Όσον αφορά στην Ελλάδα, λόγω της αυξημένης ανάπτυξης των βραχυχρόνιων μισθώσεων προέκυψαν αρκετές αντιδράσεις τόσο από τον ξενοδοχειακό κλάδο λόγω του αθεμίτου ανταγωνισμού αλλά και από φορείς της κυβέρνησης εξαιτίας των διαφυγόντων εσόδων δυνάμει της έλλειψης φορολόγησης των εισοδημάτων, που αποκτώνται από αυτού του είδους μισθώσεις. Βάσει αυτών, κρίνεται απαραίτητο να διαμορφωθεί το κατάλληλο νομοθετικό και φορολογικό καθεστώς, που θα μειώνει πιθανές στρεβλώσεις και θα περιλαμβάνει διατάξεις για την πλήρη προστασία του καταναλωτή.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ

ΕΛΛΗΝΟΓΛΩΣΣΗ

Αθανασίου, Ε., 2019. Οικονομία Διαμοιρασμού-Συνεργατική Οικονομία: Χρήση Υπηρεσιών Στην Ελλάδα. 1st ed. Αθήνα: ΚΕΡΕ, pp.1-8.

Βισκαδουράκη Ηλέκτρα, «Η επέλαση της Airbnb ξεσπιτώνει τους μόνιμους κατοίκους της Αθήνας», Αυγή, Ιούλιος 2018.

ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕΣΩ ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΗΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑΣ (1st edn, Νομική Βιβλιοθήκη 2019)

ΓΑΤΣΙΟΣ Η, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΠΡΟΒΟΛΗ (1st edn, ΕΕΤΑΑ 2020)

Γιαννόπουλου Α, Συμεών Έ, and Τσώλη Κ, AIRBNB Και Βραχυπρόθεσμες Πόλεις (ΕΜΠ 2018)

Γεωργιάδης Απόστολος Σ., Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου, Αθήνα: Αντ. Ν. Σάκκουλα, 2007.

ΓΚΟΥΡΗ Ν, 'ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΤΟΥ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ ΣΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ' [2017] Erasmus + Programme of European Union

Γραμματική Α, 'Σύμβαση Μεσιτείας – Σύμβαση Παραγγελίας Νομοθεσία Και Νομολογία' (ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΤΜΗΜΑ: ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ, ΤΕΙ ΚΑΒΑΛΑΣ 2008)

ΖΗΣΑΚΟΥ Ε, 'ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΦΟΡΟΔΙΑΦΥΓΗ' (ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ, ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ 2020)

Ίκκος, Α. (2015), Η Συμβολή του Τουρισμού στην Ελληνική Οικονομία το 2014 - Συνοπτική Απεικόνιση Βασικών Μεγεθών, Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων

Κατρίτσης, Μ., 2018. Η Οικονομία Του Διαμοιρασμού Και Ιδίως Η Περίπτωση Των Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Μέσω Της Πλατφόρμας «Airbnb». Master. University of Athens.

Καραμπατζός, Α., 2016. Ιδιωτική Αυτονομία και Προστασία του καταναλωτή. 1st ed. Αθήνα: Π. Ν. Σάκκουλας.

Καραμπατζός Αντώνης Γ., Ιδιωτική αυτονομία και προστασία του καταναλωτή. Μια συμβολή στην συμπεριφορική οικονομική ανάλυση του δικαίου, Αθήνα: Π. Ν. Σάκκουλας, 2016.

Καραμπάτζος Α, 'Υποκατάστατες/Εναλλάξιμες Υπηρεσίες Μεταφορών Και Εμπόδια Εισόδου Στην Αγορά – Η Περίπτωση Της Uber.' (2016) ΕΚΠΑ

Κατρίτσης Μ, 'Η Οικονομία Του Διαμοιρασμού Και Ιδίως Η Περίπτωση Των Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Μέσω Της Πλατφόρμας «Airbnb»' (Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών 2018)

Κωνσταντίνος Γκούρλιας Κ, 'ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΜΕΤΑΧΕΙΡΙΣΗ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΚΑΙ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ' (Πανεπιστήμιο Μακεδονίας 2018)

'Λειτουργία Και Επίδραση Της Οικονομίας Διαμοιρασμού Στον Ξενοδοχειακό Κλάδο Στην Ελλάδα' (2015)

Μπαλαμπανίδης Δ., Ρατατοφκα Ε., Σιατίτσα Δ. (2014), «Το δικαίωμα στην κατοικία την περίοδο της κρίσης στην Ελλάδα», Γεωγραφίες, τεύχος 22, Αθήνα

Μοσχονάς Σ, 'Στρατηγική Ανάλυση Του Κλάδου Του Τουρισμού Στο Σύγχρονο Ελληνικό Περιβάλλον' (ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ – MANATZMENT ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ (MBA - TOURISM MANAGEMENT), ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 2017)

Νίκη Πετρακη, 'Η Ανθιση Της Οικονομίας Διαμοιρασμου. Η Επίδραση Της Airbnb Στον Ξενοδοχειακο Κλαδο Της Περιφερειακης Ενοτητας Χανιων' (Μεταπτυχιακο Προγραμμα Σπουδων «Διοικηση Τουριστικων Επιχειρησεων», Εαπ 2018).

Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος, «Επαναδιατύπωση του άρθρου 111 του ν. 4446/2016», Αθήνα, 2017.

Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος, «Παρατηρήσεις επί του άρθρου 113 με τίτλο 'Ρυθμίσεις για την βραχυπρόθεσμη μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού'», Αθήνα, 2016.

Παύλου Χ., Γκούρλιας Ι. (2018). Φορολογική δήλωση 2018, Πρακτικός οδηγός συμπλήρωσης για φυσικά πρόσωπα. Οικονομικές εκδόσεις.

Πανυσίδης Ν, 'Οικονομία Διαμοιρασμού - Η Περίπτωση Της Airbnb' (Τμήμα Οικονομικών Επιστημών ΠΜΣ Εφαρμοσμένη Οικονομική στη Διοίκηση Επιχειρήσεων, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας 2019)

Σιωμόπουλος Ντίνος, «Airbnb και Golden Visa ανεβάζουν την κτηματαγορά», Το Βήμα, Νοέμβριος 2018.

Σμιλίδου Μαρία, «Αυτά είναι τα ακίνητα-μαγνήτες για τους Κινέζους επενδυτές», Τα Νέα, Μάιος 2018.

Σχισμένος Α. (2018), «Το παρελθόν ως τουριστικός προορισμός», Kaboom, τεύχος 4, Αθήνα.

Χατζής Α, Το Δίκαιο Ως Εργαλείο Μείωσης Του Κόστους Των Συναλλαγών: Το Θεώρημα Του Coase Και Η Οικονομική Ανάλυση Του Δικαίου (2017)

Χολής Θ, 'Ο ΨΗΦΙΑΚΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ CROWDSOURCING' (ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ, Εθνικών και Καποδιστριακών Πανεπιστημίων Αθηνών 2016)

Χριστοδουλάκη Γεωργία, «Ζητήματα ανταγωνισμού στην εποχή της Συνεργατικής Οικονομίας (Sharing Economy)», Αθήνα, 2017.

Χρήστος Ζαγγανάς, 'Συνεργατική Οικονομία (Sharing Economy) Και Ζητήματα Ανταγωνισμού' (Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών 2018).

Grant Thornton,(2015), Λειτουργία και επίδραση της Οικονομίας Διαμοιρασμού στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα, Grant Thornton AE Greece.

MRB Hellas, (2015), Έρευνα για το Sharing Economy (Οικονομία Διαμοιρασμού), Cosmote Κινητές Τηλεπικοινωνίες Α.Ε.

Folinas S, Σύγχρονες Εφαρμογές Διαμοιρασματικής Οικονομίας Στον Τομέα Του Τουρισμού: Οι Ψηφιακές Πλατφόρμες Ως Καταλύτες Αξιοποίησης Δημιουργικών Και Πολιτιστικών Πόρων (ERSA 2019)

ΞΕΝΟΓΩΣΣΗ

Gant A, Tourism And Commercial Gentrification (University of Cardif 2020).

Barranco Muñíz J, Airbnb: ICT And The Sharing Economy Paradigm In The Traditional Hospitality Industry (University of Dublin 2015).

Botsman, R. (2010), The Case for Collaborative Consumption, Ted.

Botsman, R. (2015). Defining The Sharing Economy: What Is Collaborative Consumption- And What Isn't?FastCompany, May 27.

Botsman, R., Rogers, R., (2010). What's Mine Is Yours How Collaborative Consumption Is Changing the Way We Live. Collins, London.

Bertrand, M., & Mullainathan, S. (2004). Are Emily and Greg More Employable Than Lakisha and Jamal? A field experiment on labor market discrimination. American Economic Review, 94(4), 991–1013.

Brescian C, 'Carpooling: Facts And New Trends' [2018] 2018 International Conference of Electrical and Electronic Technologies for Automotive Authors.

Blohm, I., 2017. How to Manage Crowdsourcing Platforms Effectively?. California Management Review, 10(1), pp.122-149.

Bonsón E, Influence Of Trust And Perceived Value On The Intention To Purchase Travel Online: Integrating The Effects Of Assurance On Trust Antecedents (Universidad de Huelva 2015).

Business Innovation Observatory, (2013) The Sharing Economy Accessibility Based Business Models for Peer-to-Peer Markets, European Commission.

Bozdoganoglu B, Tax Issues Arise From A New Economic Model: Sharing Economy (Bandirma Onyedi Eylül Üniversitesi 2017).

Busch, C., 2018. The Sharing Economy at the CJEU: Does Airbnb Pass the ‘Uber Test’? – Some Observations on the Pending Case C-390/18 – Airbnb Ireland. *Journal of European Consumer and Market Law*, 7, pp.172-174.

Codagnone C, and Martens B, Scoping The Sharing Economy: Origins, Definitions, Impact And Regulatory Issues (European Commission 2016).

Edelman, B, and M. Luca. (2014). Digital Discrimination: The Case of Airbnb.com. Harvard Business School Working Paper.

Finley, K. (2013), Trust in the Sharing Economy: An Exploratory Study, The University of Warwick.

Frenken, K. and Schor, J., 2017. Putting The Sharing Economy Into Perspective. 23rd ed. Boston: Boston College, pp.3-10.

HNN Special Report, (2015), The Impact of Sharing Economy on Hotels an Analysis of Airbnb and Alternative Accommodations, Hotel News Now.

Guttentag D, Airbnb: Disruptive Innovation And The Rise Of An Informal Tourism Accommodation Sector (Routledge 2013).

Miller, S., 2015. First Principles For Regulating The Sharing Economy. *Harvard Journal On Legislation*, 53, Pp.148-196.

Oreopoulos, P. (2011). Why do skilled immigrants struggle in the labor market? A field experiment with thirteen thousand resumes. *American Economic Journal: Economic Policy*, 3(4), 148–171.

Oskam, Jeroen & Boswijk, Albert. (2015). Airbnb: The future of networked hospitality businesses. *Journal of Tourism Futures*.

Sundararajan, C. (2015), Self Regulation and Innovation in the Peer-to-Peer Sharing Economy, *The University of Chicago Law Review*.

World Travel and Tourism Authority, (2015), Travel & Tourism Economic Impact 2015 Greece, World Travel and Tourism Council.

Νομοθεσία – Νομολογία

Απόφαση Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, υπ’ αριθμόν 16158/2018, της 15ης Νοεμβρίου 2018, Νόμος.

Ευρωπαϊκή Επιτροπή, «Ευρωπαϊκή Ατζέντα για μια Συνεργατική Οικονομία», Βρυξέλλες, Ιούνιος 2016.

Ευρωπαϊκή Επιτροπή των Περιφερειών, Γνωμοδότηση 2016/C 051/06, «Η τοπική και περιφερειακή διάσταση της οικονομίας του διαμοιρασμού», Βρυξέλλες, 2016.

N. 3756/2009, (ΦΕΚ 53/A'/31.3.2009), Σύστημα Άυλων Τίτλων, διατάξεις για την Κεφαλαιαγορά, φορολογικά θέματα και λοιπές διατάξεις, Ελληνική Δημοκρατία.

N. 4276/2014 (ΦΕΚ Α 155/30-7-2014), Απλούστευση διαδικασιών λειτουργίας τουριστικών επιχειρήσεων και τουριστικών υποδομών, ειδικές μορφές τουρισμού και άλλες διατάξεις.

N. 4334/2015, (ΦΕΚ Α' 80/16-07-2015), Επείγουσες ρυθμίσεις για τη διαπραγμάτευση και σύναψη συμφωνίας με τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης (Ε.Μ.Σ.), Ελληνική Δημοκρατία.

Νόμος 4446/2016' (Lawspot, 2014)
<<https://www.lawspot.gr/nomikes-plirofories/nomothesia/nomos-4446-2016>> accessed 12 December 2020.

Οδηγία 2000/31/ΕΚ Του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου Και Του Συμβουλίου Της 8ης Ιουνίου 2000 Για Ορισμένες Νομικές Πτυχές Των Υπηρεσιών Της Κοινωνίας Της Πληροφορίας, Ιδίως Του Ηλεκτρονικού Εμπορίου, Στην Εσωτερική Αγορά («Οδηγία Για Το Ηλεκτρονικό Εμπόριο») (European Union 2000).

ILLINOIS TRANSPORTATION TRADE ASSOCIATION, et al, Plaintiffs-Appellants, v CITY OF CHICAGO, Defendant-Appellee, DAN BURGESS, et al, Intervening Defendants-Appellees [2016] United States Court of Appeals, Seventh Circuit (United States Court of Appeals, Seventh Circuit).

FAIR HOUSING COUNCIL OF SAN FERNANDO VALLEY; The Fair Housing Council of San Diego, individually and on behalf of the General Public, Plaintiffs-Appellants, v ROOMMATESCOM, LLC, Defendant-Appellee [2008] United States Court of Appeals, 9 (United States Court of Appeals).

Διαδικτυακές πηγές

ΑΑΔΕ (2018). Συχνές ερωτήσεις-απαντήσεις (Ενημερωμένο) Βραχυχρόνιες μισθώσεις - «Μητρώο ακινήτων βραχυχρόνιας διαμονής στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού» Διαθέσιμο σε:
<https://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/29307>

Άρθρο 01: Μεταφορά Αρμοδιοτήτων Διεύθυνσης Μελετών Και Επενδύσεων, Και Διεύθυνσης Ποιοτικού Ελέγχου Και Εποπτείας Αγοράς Του Ε.Ο.Τ. Στο Υπουργείο Τουρισμού' (opengov.gr/tourism, 2013)
<http://www.opengov.gr/tourism/?p=627>
[accessed 24 August 2020].

Άρθρο 111 Ν. 4446/2016[online] Διαθέσιμο σε:
<https://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/795>
[Ανακτήθηκε: 30/04/2020].

Άρθρο 36 Ν. 4465/2017 [online] Διαθέσιμο σε:
<https://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/808>
[Ανακτήθηκε: 3/05/2020].

Άρθρο 83, 84 Ν. 4472/2017 [online] Διαθέσιμο σε:
<https://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/816>
[Ανακτήθηκε: 30/04/2020].

'Αυτές Είναι Οι Ανταγωνίστριες Της Airbnb' (insider.gr, 2017)
<https://www.insider.gr/epiheiriseis/toyrismos/70692/aytes-einai-oi-antagonistries-tis-airbnb>
accessed 27 August 2020.

'Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Κατοικιών' (pomida.gr, 2020)
http://www.pomida.gr/touristikos_misthoseis.php
accessed 28 August 2020.

'Βραχυχρόνια Μίσθωση Ακινήτων Στο Πλαίσιο Της Οικονομίας Του Διαμοιρασμού'
(taxheaven, 2017) <https://www.taxheaven.gr/circulars/27599>
accessed 30 April 2020.

'Διευκρινίσεις Για Ζητήματα Που Άπτονται Των Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Στο Πλαίσιο
Της Οικονομίας Του Διαμοιρασμού' (taxheaven.gr, 2019)
<<https://www.taxheaven.gr/circulars/31300/e-2141-2019>> accessed 10 December 2020.

ΕΛΣΤΑΤ, Στατιστικά Θέματα, Τουρισμός, Στατιστικά δεδομένα για αφίξεις,
διανυκτερεύσεις, δαπάνες <http://www.statistics.gr/>.

'Ένοικιαζόμενα Σπίτια Για Διακοπέ, Εμπειρίες Και Μέρη - Airbnb' (Airbnb, 2020)
<<https://www.airbnb.gr/>> accessed 13 December 2020.

'Θέσπιση Πλαισίου Για Τη Βραχυχρόνια Μίσθωση Ακινήτων' (government.gov.gr, 2017)
<https://government.gov.gr/θέσπιση-πλαισίου-για-τη-βραχυχρόνια-μίσθωση/>
accessed 23 August 2020.

Καλογήρου Γ, 'ΚΟΙΝΩΝΙΑ ΤΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΤΗΣ ΓΝΩΣΗΣ'
(kallipos.gr, 2020) <<https://repository.kallipos.gr/handle/11419/6206>> accessed 9 December
2020.

'Κοινή Υπουργική Απόφαση 8592/2017 - ΦΕΚ 1750/Β/19-5-2017 Απλούστευση Της
Διαδικασίας Έναρξης Λειτουργίας Τουριστικών Καταλυμάτων.' (e-nomothesia.gr, 2017)
<https://www.e-nomothesia.gr/kat-tourismos/koine-upourgike-apophase-8592-2017.html>
accessed 28 August 2020.

'Μισθώσεις Τύπου Airbnb: Σημαντικές Διευκρινίσεις Από Την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων
Εσόδων' (Lawspot, 2019) <<https://www.lawspot.gr/nomika-nea/misthoseis-tyrou-airbnb-simantikes-dieykriniseis-apo-tin-anexartiti-arhi-dimosion-esodon>> accessed 15 December
2020.

Νομοθεσία (Επίσημη Εφημερίδα L 423 της Ευρωπαϊκής Ένωσης 2020) <https://eur-lex.europa.eu/TodayOJ/fallbackOJ/l_42320201215el.pdf> accessed 2 December 2020

'Νόμος 4276/2014 : Απλούστευση Διαδικασιών Λειτουργίας Τουριστικών Επιχειρήσεων Και Τουριστικών Υποδομών, Ειδικές Μορφές Τουρισμού Και Άλλες Διατάξεις.' (e-nomothesis.gr, 2014)

<https://www.e-nomothesia.gr/kat-tourismos/n-4276-2014.html>
accessed 24 August 2020.

Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας, <http://www.grhotels.gr/>

'ΠΟΛ. 1059/2018: Εφαρμογή Διατάξεων ΦΠΑ Στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακινήτων Στο Πλαίσιο Της Οικονομίας Του Διαμοιρασμού' (foring.gr, 2018)

<https://www.forin.gr/downloads/download/3778/pol-1059-2018>
accessed 1 May 2020.

'Το Airbnb Λειτουργεί Αρνητικά Για Τον Ελληνικό Τουρισμό' (oenet.gr, 2019)

<https://www.oenet.gr/τελευταία-νέα/item/61787-setke-to-airbnb-leitourgei-arnitika-gia-ton-ellhniko-tourismo>

accessed 20 August 2020.

ΤΟ ΜΕΛΛΟΝ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ Τάσεις Και Προκλήσεις Για Επιχειρήσεις & Εργαζόμενους (2017) <http://sevstegi.org.gr/wp-content/uploads/2017/03/Meleti_To-mellon-tis-ergasias.pdf> accessed 7 December 2020.

Τράπεζα Ελλάδος, στατιστικά στοιχεία, ταξιδιωτικές υπηρεσίες, <http://www.bankofgreece.gr/>

'Τροποποίηση Της ΠΟΛ.1187/2017 (Β' 4232) Απόφασης Του Διοικητή Της Α.Α.Δ.Ε. Αναφορικά Με Τη Βραχυχρόνια Μίσθωση Ακινήτων Στο Πλαίσιο Της Οικονομίας Του Διαμοιρασμού Καθορισμός Τύπου Και Περιεχόμενου Της «Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής»' (taxheaven.gr, 2018)

<https://www.taxheaven.gr/circulars/2930> accessed 5 May 2020.

Υπουργείο Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού, Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού, <http://www.gnto.gov.gr/>

'Υπουργική Απόφαση 7750/2020 - ΦΕΚ 2303/Β/15-6-2020 Πρότυπος Κανονισμός Συνιδιοκτησίας Και Λειτουργίας Ξενοδοχείων Συνιδιοκτησίας.' (nomothesia.gr, 2020)

<https://www.e-nomothesia.gr/kat-tourismos/ksenodokheia/upourgike-apophase-7750-2020-phkek-2303b-15-6-2020.html>

[accessed 25 August 2020].

'Asymmetric Information' (Airbnb370, 2018) <<https://airbnb370.wordpress.com/problem-of-asymmetric-information/>> accessed 10 December 2020

Barrena P, 'Bye-Bye Locals: Tourists Are Taking Over Europe's City Centres' (TheLocal.es, 2017) <https://www.thelocal.es/20170705/bye-bye-locals-tourists-are-taking-over-europes-c->
accessed 2 May 2020.

Botsman, R., 2013. The Sharing Economy Lacks A Shared Definition. [online] Fast Company. Available at: <https://www.fastcompany.com/3022028/the-sharing-economy-lacks-a-shared-definition> [Accessed 4 April 2020].

Benner, K. (2016). Airbnb Adopts Rules to Fight Discrimination by Its Hosts. New York Times, A1, available at <http://www.nytimes.com/2016/09/09/technology/airbnb-anti-discrimination-rules.html>.

'E-Marketplaces' (Plan.gr, 2020) <<https://plan.gr/emarketplaces-ebay-amazon-aliexpress-alibaba>> accessed 1 December 2020.

Airbnb, «Η οικονομική επίδραση του home sharing σε διάφορες πόλεις του κόσμου», <https://www.airbnb.gr/economic-impact>.

<https://ec.europa.eu>. 2016. Ανακοίνωση Της Επιτροπής Προς Το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, Το Συμβούλιο, Την Ευρωπαϊκή Οικονομική Και Κοινωνική Επιτροπή Και Την Επιτροπή Των Περιφερειών - Ευρωπαϊκή Ατζέντα Για Μια Συνεργατική Οικονομία. [Online] Available At: [https://ec.europa.eu/transparency/regdoc/Rep/1/2016/EI/Com-2016-356-F1-EI-Main-Part-1](https://ec.europa.eu/transparency/regdoc/rep/1/2016/EI/Com-2016-356-F1-EI-Main-Part-1). [Accessed 3 April 2020].

Inside Airbnb, δεδομένα για την πόλη της Αθήνας, <http://insideairbnb.com/athens/>.

Introduction: Sharing Economies In Times Of Crisis (University of Manchester 2020) <https://www.research.manchester.ac.uk/portal/files/53216867/Sharing_Economies_in_Times_of_Crisis.pdf> accessed 9 December 2020.

JUNCKER, J., 2017. Press Corner. [online] European Commission. Available at: https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/SPEECH_17_3165 [Accessed 2 April 2020].

'Official Journal Of The European Union' (Eur-Lex, 2020) <<https://eur-lex.europa.eu/TodayOJ/>> accessed 11 December 2020.

Newsroom.mastercard.com. 2016. [online] Available at: https://newsroom.mastercard.com/eu/files/2017/06/Mastercard_SharingEconomy_v7.compressed2. [Accessed 6 April 2020].

'Sharing Or Paring? Growth Of The Sharing Economy' (PWC, 2016) <<https://www.pwc.com/hu/en/kiadvanyok/assets/pdf/sharing-economy-en.pdf>> accessed 9 December 2020.