

Deleøkonomisk overnatning

Kortlægning af omfang og effekt, Aarhus, oktober
2017

Indhold

Hvad er deleøkonomisk overnatning?.....	3
1. Indledning.....	3
1.2 Om kortlægningen.....	4
2. Udbud og omfang af deleøkonomisk overnatning.....	4
2.1 Airbnb om omfang og udbredelse.....	4
2.2 Andre perspektiver på Airbnb-tallene.....	5
2.3 Overblik over platforme, der formidler deleøkonomisk overnatning i Aarhus.....	6
2.4 Alle forudsætninger er til stede for vækst i den deleøkonomiske overnatning.....	7
3. Overordnede temaer ift. deleøkonomisk overnatning.....	7
3.1 Skattebetaling.....	8
3.2 Fritidsudlejning & professionel udlejning.....	9
3.3 Bopælspligt.....	9
3.3.1 Hvilke boliger er omfattet af bopælspligten?.....	9
3.3.2 Undtagelser til bopælspligten.....	9
4. Mulige effekter på boligmarkedet.....	10
4.1 Boligselskaber og -foreningers erfaring med deleøkonomiske tjenester.....	10
4.1.1 Respondenterne og deres erfaringer.....	10
4.1.2 Politik i forhold til deleøkonomisk udlejning.....	10
4.1.3 Hvilken politik?.....	10
4.1.4 Hvilke problemer?.....	11
4.1.5 Opsummering.....	11
4.2 Ejendomsejerne.....	11
4.2.1 Erfaringer med deleøkonomisk udlejning.....	11
4.2.2 Politik for deleøkonomisk udlejning.....	12
4.2.3 Påvirker det boligmarkedet?.....	12
5. Mulige effekter på turismen.....	12
5.1 Turismeaktørernes holdning til deleøkonomisk overnatning.....	12
5.1.1 (Manglende) Bidrag til turismemarkedsføring.....	12
5.1.2 Bæredygtig og fair samarbejdsmodel!.....	13
5.1.3 Samme vilkår som øvrige aktører.....	13
5.1.4 Frivillig mærkningsordning.....	13



6. Konklusion	14
7. Kildeliste:.....	14

Rapporten er udarbejdet i samarbejde mellem VisitAarhus og Aarhus Kommune, oktober 2017

Forfattere: Trine Lundorf, udviklingschef i VisitAarhus og Line Gerstrand, konsulent i borgmesterens afdeling, Aarhus Kommune

Deleøkonomisk overnatning

Kortlægning af omfang og effekt, Aarhus, oktober 2017

1. Indledning

Aarhus har indgået et partnerskab med Erhvervsministeriet om at være deleøkonomisk forsøgsby i 2017. Som et led i aftalen laver Aarhus Kommune i samarbejde med VisitAarhus den første kortlægning af omfanget og effekterne af deleøkonomisk overnatning i Aarhus.

Der findes pt. ingen præcise data om omfanget af deleøkonomiske overnatninger i Aarhus. Kortlægningen af omfanget er således baseret på forskellige kilder, der til sammen giver en indikation af omfanget.

Amerikanske Airbnb er langt den største platform for udlejning af deleøkonomisk overnatning i Aarhus, og tjenesten er i massiv vækst. Udover Airbnb er der i Aarhus 11 andre platforme, der tilbyder deleøkonomisk overnatning. Det er platforme som Wimdu, Couchsurfing, Homeaway med flere.

Når vi beskæftiger os med deleøkonomisk overnatning i Aarhus, skyldes det, at der er et væsentligt økonomisk potentiale forbundet med udviklingen af området. Dels står byen med overnatningsmæssige kapacitetsudfordringer, som blandt andet er resultatet af de store vækstambitioner for turismen i relation til kulturhovedstaden Aarhus 2017. Dels er den deleøkonomiske overnatningsmulighed en anderledes overnatningsform, som potentielt tiltrækker nye målgrupper og inspirerer til anderledes turistoplevelser.

Samtidigt er det væsentligt at forholde sig til de udfordringer, som deleøkonomien bringer med sig. Denne kortlægning forsøger i forlængelse heraf at belyse mulige påvirkninger i forhold til turisme og i forhold til boligmarkedet i Aarhus.

Hvad er deleøkonomisk overnatning?



Deleøkonomi kan bredt defineres som alle typer aktiviteter, hvor privatpersoner eller virksomheder deler deres overskudskapacitet – for eksempel bil, bolig og tid – med andre privatpersoner eller virksomheder via digitale platforme.

Der findes i forlængelse heraf en række platforme på internettet, der formidler udlejning af boliger og værelser mellem privatpersoner. Det er det, som vi betegner som deleøkonomisk overnatning.

UNWTO anvender en mere specifik definition af den turismemæssige deleøkonomi, nemlig 'New Platform Tourism Services'. Hermed understreges, at den største del af anvendelsen af den deleøkonomiske overnatning foregår i en rejse- og turismemæssig kontekst.



Debatten om deleøkonomien er præget af mange myter og antagelser. Der er således behov for at fremskaffe fakta og overblik for at kunne vurdere, om deleøkonomisk overnatning bør reguleres og håndhæves på kommunalt og/eller nationalt niveau i Aarhus.

Kortlægningen forsøger at skabe et overordnet, faktisk overblik og indeholder ikke deciderede anbefalinger.

1.2 Om kortlægningen

Det har vist sig vanskeligt at fremskaffe valide data om omfanget af deleøkonomisk udlejning. For det første er der mange platforme med forskelligartet udlejning. Dertil kommer, at platforme som Airbnb ikke opgør deres udlejning i sengenætter på samme måde som den øvrige turismebranche. Det kan derfor være svært at komme med en entydig beskrivelse af omfanget. Derudover udleverer Airbnb ikke løbende data om deres aktiviteter. De udgiver indimellem en række overordnede data-indikatorer på omfanget af udlejning, som det skete i maj 2017 for hele Danmark og i august 2017 i relation til Aarhus. Disse tal indgår også i kortlægningen.

Af samme grund findes der en række alternative bud på måder at opgøre omfanget af deleøkonomisk overnatning på. Her tilbyder kommercielle såvel som ikke-kommercielle udbydere forskellige tjenester og analysekoncepter, der i bred forstand har det til fælles, at de er baseret på data fra Airbnb's hjemmeside (de såkaldte data scrapings). Kortlægningen er baseret på flere af disse rapportformater (se kildeliste).

Udover allerede nævnte datakilder er dataindsamlingen baseret på desk-research, dialogmøder med turismebranchen, og der er gennemført 2 spørgeskemaundersøgelser til hhv. udlejere og ejendomsejere i Aarhus.

2. Udbud og omfang af deleøkonomisk overnatning

Ambitionen om at tilvejebringe et faktisk overblik over udbud og omfang af deleøkonomisk overnatning i Aarhus har mødt en virkelighed, hvor absolutte og sammenlignelige tal ikke er tilgængelige. Det har umiddelbart den konsekvens, at de tal der tilvejebringes i regi af nærværende kortlægning, må behæftes med en vis usikkerhed. Dette forsøges imødekommet ved løbende perspektivering og kildekritik.

2.1 Airbnb om omfang og udbredelse

Airbnb offentliggjorde i august 2017 i forbindelse med deltagelse på Deleøkonomisk Folkemøde i Aarhus for første gang tal omkring omfang og udbredelse af overnatning via deres platform i Aarhus.

Rapporten viser, at der det seneste år har været 45.000 Airbnb-gæster i Aarhus, og at dette er en stigning på 61% sammenlignet med året før. Disse gæster har i gennemsnit haft 3,5 overnatninger i



byen, hvilket forsøgt omregnet til et samlet antal overnatninger svarer til minimum 157.000 overnatninger¹.

Til sammenligning er der i 2016 registreret i alt 818.030 hotelovernatninger i Aarhus, hvilket betyder, at Airbnb står for mere en 14% af de samlede 'hotelrelaterede' overnatninger i Aarhus Kommune.

Airbnb-gæsterne er primært europæere. Danskerne udgør den største målgruppe med 48% af overnatningerne, herefter kommer Tyskland (9%) og Norge (7%). Det nordamerikanske marked udgør 6% af overnatningerne.

Rapporten viser derudover, at en typisk Airbnb-vært lejer sin bolig ud 17 dage om året og tjener kr. 7.600 pr. år. Hvilket er en indikation på, at der er tale om fritids-udlejning. Der er primært tale om udlejning af boliger i Aarhus C, som det fremgår af nedenstående oversigtskort.



Airbnb opgør i forlængelse heraf, at omfanget af udlejning udgør en økonomisk aktivitet på i alt kr. 303 mio i Aarhus Kommune., hvoraf de kr. 32 mio. udgør den direkte indtjening til de aarhusianske værter, mens de kr. 271 mio. er estimeret turismerelateret forbrug (forbrug i relation til besøg på museer og attraktioner, restaurationsbesøg, shopping mv.).

2.2 Andre perspektiver på Airbnb-tallene

Via aktører som Airdna.co og HORESTA er der i kortlægningsprocessen bragt viden på banen, som giver anledning til en række kommentarer vedrørende tallene fra Airbnb.

Blandt andet er det relevant at gøre opmærksom på, at Airbnb arbejder med mediantal fremfor gennemsnitstal. En gennemregning af nøgletallene indikerer således, at der er en væsentlig difference på median og gennemsnit. Og det kan være indikator på, at der findes en mere atypisk

¹ Tallet er udregnet på baggrund af tal fra Airbnb. Antal gæster i perioden 45000 x gennemsnitlig længde på ophold per gæst på 3,5 dag.



udlejning sted hos en større gruppe af Airbnb-værterne, som således lejer ud i noget større omfang, end mediantallet giver udtryk for.

Airdna.co, der analyserer data fra Airbnb for bl.a. at rådgive nye udlejere om prissætning, fortjeneste mv., har i forlængelse heraf tilvejebragt data, der viser, at 42,8% af de aarhusianske Airbnb-værter har forsøgt at udleje deres lejemål i mere end 3 måneder årligt – og at 23,2% af værterne havde sidste år en belægning på mere end 3 måneder årligt. Og dette sandsynliggør, at der kan være kommercielle interesser på spil i større omfang, end tallene fra Airbnb indikerer.

Data scrapings fra Tom Slee, der er pioner i arbejdet med at indsamle og videreformidle Airbnb-data til byer og andre aktører, der søger viden og indsigt på området, påpeger, at der i overvejende forstand er tale om værter, der kun har 1 listing (én bolig til udlejning). Det er en indikator på fritidsudlejning og ikke professionel udlejning, hvor én vært typisk har flere listings.

Så datagrundlaget er, som nævnt tidligere, langt fra entydigt.

2.3 Overblik over platforme, der formidler deleøkonomisk overnatning i Aarhus

Per 26. september 2017 er der i alt 12 deleøkonomiske platforme inden for overnatning på markedet i Aarhus:

- Airbnb: www.airbnb.dk Airbnb er en netværksmarkedsplads, hvor folk kan udleje, opdage og booke unikke boliger i hele verden.
- Wimdu: www.wimdu.dk Wimdu er en online platform med private overnatninger, hvor man både kan udleje sin bolig og lejeboliger.
- Homeaway: <https://www.homeaway.dk/> Homeaway er en del af HomeAway, Inc., verdens største marked for ferieudlejning. Man udlejer ved at oprette en annonce på platformen. Man kan både leje sommerhuse, helårshuse og lejligheder.
- Couchsurfing: <https://www.couchsurfing.com> Couchsurfing er en platform, hvor du opretter en gratis profil eller en verificeret profil, og så kan du enten søge eller oprette boliger. Man bor gratis.
- Homeswap: <http://www.lovehomeswap.com/> Homeswap er en portal, hvor man skal oprette en profil, hvis man vil bytte sin bolig med andre. Man betaler et månedligt beløb på ca. 120 kr. for at være tilmeldt.
- Homeexchange: www.bytbolig.com HomeExchange udnytter internettets sociale netværk og deleøkonomi ved at føre folk sammen for at udveksle boliger, ideer, tanker mm.



- Campaya: www.campaya.dk Campaya er en danskejet portal, der formidler kontakten til ferieboliger.
- Expedia, sommerhus- og ferielejlighedsudlejning: <http://www.expedia.dk/vc/sommerhus/> Expedia.dk er den største online rejseudbyder i Danmark og udlejer også ferieboliger. Expedia er partner med blandt andet Trivago og Hotels.com.
- Trivago: www.trivago.dk Trivago er verdens størst hotelsøgemaskine, og nu inkluderer de også ferielejligheder.
- Feline: www.feline.dk Feline samler sommerhuse og ferieboliger fra udlejningsbureauer.
- Cofman: www.cofman.dk Cofman er en portal for formidling af ferieboliger og er danskejet.
- Atraveo: www.atraveo.dk Atraveo været en del af TUI GROUP, der er en international turistkoncern (tidl. Star Tour).

2.4 Alle forudsætninger er til stede for vækst i den deleøkonomiske overnatning

Med baggrund i kortlægningen af udbud og omfang af deleøkonomisk udlejning i Aarhus står følgende klart: Der er et bredt udbud af deleøkonomiske overnatningsmuligheder i Aarhus, og der er markant vækst på området. Og der er i forlængelse heraf ikke noget, der tyder på, at dette ikke fortsætter.

Aarhus er målt på mange parametre en attraktiv by i rivende udvikling. Der er investeret massivt i udvikling af byen: i boliger, uddannelse, erhvervsudvikling, infrastruktur og attraktioner såvel som events. Det betyder, at byen er stigende grad attraktiv for borgere, virksomheder og studerende – og det betyder også, at byen er stigende grad attraktiv at besøge for turister. Sidstnævnte er væksten i antallet af turismeovernatninger på 65% i perioden 2011-2016 en klar indikator på.

Set fra et boligudlejningsperspektiv – her primært deleøkonomisk eller platformdrevet – betyder det først og fremmest, at man også fremadrettet må forvente knaphed på kommerciel overnatningskapacitet. Dertil kommer en forventning om stigende boligpriser. Og det betyder, at alle forudsætninger er til stede i forhold til at den deleøkonomiske overnatning vokser – også den private udlejning, der antager erhvervsmæssig karakter i omfang.

3. Overordnede temaer ift. deleøkonomisk overnatning

Deleøkonomisk overnatning har en række positive effekter, ligesom der også er en række mulige udfordringer forbundet med fænomenet.

Deleøkonomisk overnatning giver ekstra kapacitet og kan give en by et større udbud af overnatningsmuligheder i spidsbelastningsperioder. Når der afholdes større events og hotellerne er fuldt bookede kan deleøkonomisk overnatning fungere som supplement.



Herudover kan deleøkonomisk overnatning tiltrække nye typer turister, der foretrækker at bo mere autentisk og i mindre turistede områder af byerne. At bo privat appellerer typisk også til børnefamilier, der ofte har brug for køkkenfaciliteter og lign.

For mange giver overnatning hos private en unik oplevelse, fordi man møder de lokale, får lokale anbefalinger og et andet indblik i den destination, man besøger.

Endelig spreder deleøkonomisk overnatning turismen ud i byerne, idet cafeer, restauranter og butikker, der ikke ligger tæt på hoteller, også kan få del i turismeomsætningen.

Udover de positive effekter er der også en række mulige udfordringer som bliver gennemgået nedenfor:

3.1 Skattebetaling

Reglerne om betaling af skat er klare. Der skal betales skat af lejeindtægter, hvis man udlejer sin bolig en del af året, eller hvis man udlejer et eller flere værelser. Reglerne gælder, uanset hvordan udlejningen bliver formidlet og omfatter også Bed and Breakfast og Airbnb.

Der skal betales et bundfradrag eller et regnskabsmæssigt fradrag. Udfordringen ift. betaling af skat er, at det er op til den enkelte udlejer at indberette sine indtægter. Skattemyndighederne har ingen mulighed for at kontrollere om indtægterne bliver indberettet, fordi de ikke kender omfanget af udlejningen.

Regeringen præsenterede d. 9. oktober 2017 et forslag til en strategi for vækst gennem deleøkonomien, hvor der præsenteres 3 tiltag, der skal sikre nem og korrekt skattebetaling i deleøkonomien:

3.1.1 Indberetning af indtægter fra deleøkonomien til skattevæsenet

Regeringen vil udvikle en digital indberetningsløsning, som både digitale platforme og digitale betalingsløsninger kan anvende til at sende oplysninger om deres brugeres indtægter til skattevæsenet.

3.1.2 Deleøkonomiske skattefradrag

Regeringen vil forenkle fradraget ved udlejning af sommerhuse og helårsboliger, så alle danskere sikres et bundfradrag på 36.000 kr. Bundfradraget betinges af, at skatteyderen benytter en tredjepart (fx en digital platform), der indberetter brugernes fulde indtægter til skattemyndighederne.

Nyt bundfradrag for privat udlejning af hhv. bil og båd på 5.000 kr. Bundfradragene betinges af, at skatteyderen benytter en tredjepart (fx en digital platform), der indberetter brugernes fulde indtægter til skattemyndighederne.

Med disse forslag vil regeringen forsøge at gøre det attraktivt at følge reglerne. Dog lader det til, at det som udgangspunkt er frivilligt at følge reglerne, og at reglerne ikke vil blive håndhævet. Det er ikke muligt for danske lovgivere at tvinge udenlandske platforme til at indberette indtægter, men



med de nye regler sendes således et signal om, at man ønsker skattebetaling til både brugerne og platformene.

3.2 Fritidsudlejning & professionel udlejning

En generel skelnen mellem erhvervsmæssig/fuldtids aktivitet og fritids/deltids aktivitet kan være nyttig i forhold til reguleringen af visse deleøkonomiske tjenester. På overnatningsområdet skelner lovgivningen mellem erhvervsmæssig udlejning og fritidsudlejning, hvor der gælder forskellige typer regulering.

Derfor er en tjeneste som Airbnb som udgangspunkt lovlig i Danmark, da fritidsudlejning af egen ejet bolig er tilladt, med en rimelig klar understøttende lovgivning². Men også her kan der være behov for tydeligere regler for hvornår en udlejning går fra at være fritidsudlejning til at være erhvervsmæssig udlejning. Som man fx har det i Amsterdam, hvor man har fastsat en grænse på 60 dage.

Med forslaget i den nye strategi for deleøkonomi gøres antallet af dage for tilladt fritidsudlejning til et spørgsmål om skatteindberetning, hvor det er tilladt at udleje i 30 dage, hvis man ikke indberetter, mens det er tilladt at udleje i 90 dage, hvis man gør det via en platform der indberetter til skattemyndighederne.

Ved at tillade 30 dages fritidsudlejning uden skatteindberetning gøres reglerne om skat uklare, idet man tillader skatteunddragelse i mindre omfang.

3.3 Bopælspligt

Bopælspligt indebærer, at man som ejer af en helårsbolig har pligt til at sørge for, at boligen er beboet mindst 180 dage om året. Ejer man en helårsbolig, har man derfor pligt til selv at bebo den eller pligt til at sørge for, at boligen bliver lejet ud til helårsbeboelse. Opfylder man ikke bopælspligten, kan boligen i yderste konsekvens blive tvangsudlejet på kommunens foranledning.

Bopælspligten er reguleret i Boligreguleringslovens kapitel 7 om benyttelse af boliger. Grænsen på de 180 dage nævnes ikke i loven, men er praksis pga. Skatteministeriets regler om skattepligt.

3.3.1 Hvilke boliger er omfattet af bopælspligten?

Som udgangspunkt er der bopælspligt i alle boliger, herunder også landejendomme, uanset størrelsen. Det er ikke tilladt at have adresse på mere end en bolig i samme kommune, medmindre kommunen specifikt har givet lov til det.

3.3.2 Undtagelser til bopælspligten

Der er flere undtagelser til reglerne om bopælspligt. Den mest konventionelle undtagelse er sommerhuse, der ikke er beregnet til helårsbeboelse. Disse har en såkaldt 'negativ bopælspligt', hvilket betyder, at disse ikke må bebos hele året. Kun i sommerhalvåret - dvs. i perioden 1. april til 30. september - må sommerhuse bebos, og derudover må de kun benyttes til kortvarige ferieophold i

² Der er mere uklare regler, når det gælder lejeboliger.

vinterhalvåret. Der er heller ikke bopælspligt i helårsboliger, som man forsøger at sælge. Heller ikke selvom man fraflytter boligen.

Bopælspligten fremgår af boligreguleringslovens kap. VII – særligt §50. Eftersom boligreguleringsloven er gældende i Aarhus Kommune indtræder bopælspligten første gang en person tilmeldes (folkeregistret) i en nybygget bolig. Det betyder i praksis, at en nybygget bolig, inden den bliver beboet (tilmelding til folkeregistret) kan udlejes uden at være omfattet af bopælspligten.

4. Mulige effekter på boligmarkedet

4.1 Boligselskaber og -foreningers erfaring med deleøkonomiske tjenester

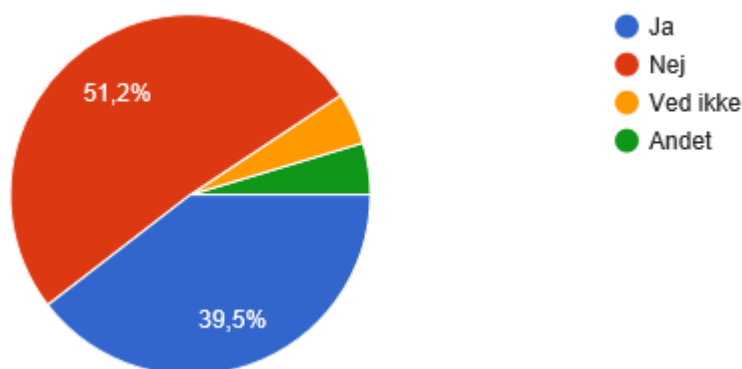
Aarhus Kommune har i primo 2017 gennemført en spørgeskemaundersøgelse blandt boligselskaber og -foreninger, der udlejer lejligheder i Aarhus med henblik på at afdække deres erfaringer med deleøkonomisk overnatning.

4.1.1 Respondenterne og deres erfaringer

43 boligselskaber og -foreninger har besvaret spørgeskemaundersøgelsen og de repræsenterer i gennemsnit 42 boliger. Knap 20% af de adspurgte svarer, at de har erfaring med deleøkonomisk udlejning i deres ejendomme.

4.1.2 Politik i forhold til deleøkonomisk udlejning

39,5 % svarer, at de i den pågældende forening eller selskab har en politik i forhold til deleøkonomisk udledning. 51,2 % har ingen politik og resten svarer ved ikke eller andet.



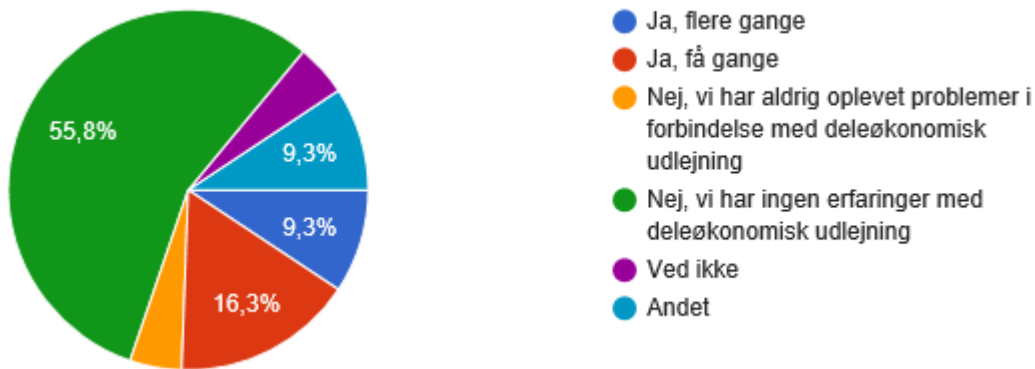
4.1.3 Hvilken politik?

De 39,5 %, der svarer ja til at have en politik, beskriver hvilke rammer, der sættes for deleøkonomisk udlejning. Alle respondenter svarer, at de enten ikke tillader, ønsker eller acceptere at lejerne udlejer



gennem Airbnb eller tilsvarende. De 51,2 %, der svarer nej til at have en politik eller fastsatte rammer for deleøkonomisk udlejning, forklarer, at det endnu ikke har været relevant eller aktuelt.

Problemer i forbindelse med deleøkonomisk udlejning



4.1.4 Hvilke problemer?

Langt størstedelen af respondenterne 55,8% svarer, at de ikke har erfaring med deleøkonomisk udlejning, mens 4,7% svarer, at de aldrig har oplevet problemer med fænomenet. 25,6% svarer at de har haft problemer enten få eller flere gange. Resten svarer ved ikke eller andet.

Problemerne har blandt andet været, at det har skabt utryghed, støj og uorden, da de fastsatte regler i ejendommene ikke er blevet overholdt. Det er især den fremmede aktivitet i ejendommene, der skaber utryghed blandt ejendommens beboere. Det er desuden svært for respondenterne at komme i kontakt med lejerne, hvis der udlejes via deleøkonomiske platforme. Enkelte har oplevet problemer med skadedyr, prostituerede og tyveri.

4.1.5 Opsummering

Undersøgelsen viser således overordnet set, at ca. 1 ud af 4 selskaber har erfaringer med deleøkonomisk overnatning. Godt 40% af selskaberne og foreningerne har en politik for deleøkonomisk udlejning. De, der har en politik for deleøkonomisk udlejning accepterer typisk ikke udlejning gennem fx Airbnb. De selskaber og foreninger, der endnu ikke har en politik, beskriver, at de endnu ikke har haft behov for én.

4.2 Ejendomsejere

Aarhus Kommune har ligeledes gennemført en undersøgelse blandt de største ejendomsejere i Aarhus. Der er 4 ejendomsejere, der har afgivet svar.

4.2.1 Erfaringer med deleøkonomisk udlejning

På spørgsmålet om hvorvidt de har udlejet gennem Airbnb er lignende platforme svarer alle, at de ikke har prøvet dette. Ligeledes har ingen af de adspurgte erfaringer med deleøkonomisk udlejning. En enkelt svarer, at ejendomsbranchen og kunderne ikke er interesserede i deleøkonomisk udlejning.



4.2.2 Politik for deleøkonomisk udlejning

På spørgsmålet om hvorvidt ejendommejerne har en politik for udlejning svarer flertallet, at de har en politik, mens en enkelt svarer "ved ikke".

Den forklaring, der gives herpå er, at man ikke ønsker korttidsudlejning, bl.a. fordi det slider på ejendommene, og fordi det kan skabe gener for de øvrige beboere.

4.2.3 Påvirker det boligmarkedet?

Halvdelen af de adspurgte mener, at deleøkonomisk udlejning ikke påvirker boligmarkedet i Aarhus, mens den anden halvdel mener, at boligmarkedet påvirkes i mindre grad.

Adspurgt om hvordan boligmarkedet påvirkes nævner respondenterne, at det vil give en unfair konkurrence for udlejerne, idet de skal fastholde et lavt lejeniveau iht. lovgivningen. Hvis man samtidigt giverne lejerne mulighed for en ekstra fortjeneste med udlejning uden at have de samme forpligtelser, som en udlejer har overfor sine lejere, vil det være unfair.

Det nævnes også, at lejepriserne kan blive presset op, idet nogle lejere måske vil være villige til at betale en højere husleje, fordi de kan få dækket nogle af udgifterne gennem videreudlejning.

Da undersøgelsen er gennemført blandt relativt få respondenter, skal man være forsigtig med at drage nogen konklusioner. Undersøgelsen indikerer dog, at deleøkonomisk overnatning ikke er et udbredt fænomen blandt ejendommejerne i Aarhus, og de adspurgte har en klar holdning til fænomenet.

5. Mulige effekter på turismen

5.1 Turismeaktørernes holdning til deleøkonomisk overnatning

VisitAarhus og Aarhus Kommune har afholdt dialogmøde med aktørerne på turismeområdet herunder HORESTA og en række aarhusianske hotelejerne.

Generelt mener aktørerne, at der er et marked og en særlige typer turister, der reagerer positivt på den deleøkonomiske form for overnatning. Som udgangspunkt er der enighed om, at deleøkonomisk overnatning generelt kan være med til at øge væksten på turismeområdet. Dog efterlyses en løbende monitorering af omfang samt et overblik over i hvor høj grad deleøkonomisk overnatning bidrager til væksten.

Blandt aktørerne er der enighed om, at Aarhus skal kunne byde på alle typer overnatning fra hoteller til couchsurfing. Dog ønsker branchen, at de deleøkonomiske platforme skal operere under samme vilkår (løn, moms, brandsikkerhed mv.) som fx hoteller.

5.1.1 (Manglende) Bidrag til turismemarkedsføring

Med 157.500 overnatninger/gæster i det seneste år tilføjer Airbnb en væsentlig del til de kendte overnatningstal, hvilket gør Airbnb til den absolut største udbyder/formidler af overnatningskapacitet i Aarhus.



Og her ligger kimen til en af de udfordringer i mødet mellem turismen og den deleøkonomiske overnatning, som kendes i rigtig mange byer. For i Aarhus findes der et meget veletableret samarbejde mellem VisitAarhus og byens turismevirksomheder – hoteller, attraktioner, campingpladser og detailhandel – om at tiltrække og servicere gæsterne. Samarbejdet er baseret på en fælles erkendelse af, at ingen alene kan stå for den internationale turismemarkedsføring, og at det kun lykkedes at være synlig og trænge igennem med budskabet om, at Aarhus er en attraktiv by at besøge, hvis man står sammen som virksomheder, og hver især bidrager økonomisk til at få løst opgaven.

Og her bliver det således problematisk, at virksomheder som Airbnb som udgangspunkt ikke indgår i denne type lokale eller destinationsbundne samarbejder. For lidt firkantet sagt betyder dette, at deleøkonomiske platforme som Airbnb tjener penge på et brand og på succesfuld turismemarkedsføring, som andre har betalt for.

5.1.2 Bæredygtig og fair samarbejdsmodel!

Derfor er det også et udtalt ønske fra turismeerhvervet, at der i forhold til deleøkonomiske platforme som Airbnb optages dialog og findes en økonomisk bæredygtig og fair samarbejdsmodel, der afspejler det konkrete indtjeningsniveau, der er, i forhold til deleøkonomiske overnatning.

Dette er allerede lykkedes ift. en platform som Wimdu. Her er der konkret indgået en samarbejdsaftale mellem Wimdu og VisitAarhus, der indbefatter udveksling af data såvel som markedsføringsmæssige bidrag.

Dette er således en model, som VisitAarhus arbejder på at udbrede løbende.

5.1.3 Samme vilkår som øvrige aktører

På samme måde efterlyser turismeerhvervet at den deleøkonomiske overnatning omfattes af nogle vilkår eller retningslinjer, der – i højere grad end det er tilfældet indenfor eksisterende lovgivning - bidrager til fair konkurrencevilkår.

For mens der er en række krav til sikkerhed og registrering/godkendelse i forbindelse med etablering af kommercielle overnatningsformer som eksempelvis hoteller, eksisterer sådanne ikke i forbindelse med den deleøkonomiske overnatning.

5.1.4 Frivillig mærkningsordning

I forlængelse heraf er der konkret forslag om, at der arbejdes på en skærpet godkendelse eller registrering af den deleøkonomiske overnatning. En metode, som er kendt fra andre byer som Reykjavik og San Francisco. Helt konkret foreslås det, at en potentiel udlejer/vært skal have en 'godkendelse' fra kommunen, forud for at den konkrete overnatningsenhed lægges på markedet. Rent fysisk eventuelt materialiseret i et klistermærke/mærkat, som giver den enkelte lejer mulighed for at markere sin legitimitet og troværdighed. I nogle varianter kunne en sådan registrering og mærkningsordning indebære en mindre symbolsk betaling, som modsvares af sikkerhedspakke eller lign.



Tanken med en sådan mærkningsordning er, at den både er et redskab til at monitorere udviklingen på området, men også at den tilvejebringer nogle meget vitale kommunikationskanaler i forhold til emner som skat, sikkerhed og servicering af gæsterne. Ordningen skal som udgangspunkt være frivillig – og således i deleøkonomiens, fællesskabets og ansvarlighedens tegn opfordre til gennemsigtighed og rimelighed. Frivillighedens vej løser også mulige problematikker omkring lovgivning og ansvar for håndhævelse.

6. Konklusion

Nærværende kortlægning tjener som første kortlægning af omfanget og effekterne af deleøkonomisk udlejning i Aarhus.

Den helt overordnede konklusion på kortlægningen er, at den deleøkonomiske overnatning er kommet til Aarhus for at blive. Deleøkonomisk overnatning formidles i Aarhus på 12 forskellige platforme. Således er der alene via Airbnb formidlet 157.500 overnatninger i perioden 1. juli 2016 til 1. juli 2017, hvilket er ensbetydende med, at mere end 14% af de samlede 'hotelrelaterede' overnatninger kan karakteriseres som deleøkonomiske overnatninger.

Der er en lang række positive aspekter og effekter forbundet med den deleøkonomiske overnatning. Men der er også en række punkter som man bør være opmærksom på, ligesom man løbende bør følge udviklingen på området.

7. Kildeliste:

The Airbnb Community, Aarhus July 2017

AirDNA: Airbnb Marked report, Aarhus_DK

Tom Slee, scraping af Airbnb-data: <http://tomslee.net/airbnb-data-collection-get-the-data>