

# BÜLTEN

18 Ocak 2024

## Yeni Airbnb Yasası

Kamuoyunda Airbnb Yasası olarak da bilinen “7464 Sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” (“Kanun”) ve kanunun uygulanmasına yönelik “Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik” (“Yönetmelik”) 01.01.2024 tarihi itibarıyla yürürlüğe girdi. Bu kanun ile konutlarda en fazla 100 gün süreli kiralama “turizm amaçlı kiralama” olarak nitelendirildi ve bu nitelikte bir kiralama sözleşmesi yapılmadan önce izin belgesi alınması zorunlu kılındı. Ayrıca kanunda izin belgesi olmayan ve bazı durumlarda izin belgesi olanlar için dahi pek çok idari yaptırım öngörülmüştür.

Airbnb, evini veya odasını kiralamak isteyen ev sahipleri ile günlük veya kısa süreli konaklamada bulunmak isteyen misafirleri bir araya getiren bir platformdur. Bu kanun da özellikle bu platformun uygulama alanına giren konuları düzenlemesi sebebiyle kamuoyu tarafından Airbnb Yasası olarak adlandırılmaktadır.

### Turistik Amaçlı Kiralama Nedir

Turistik amaçlı kiralama, kanunda “Konutların kullanıcılara tek seferde yüz gün veya yüz günden daha kısa süreyle her türlü amaçla kiralanması” olarak tanımlanmıştır.

Bu tanıma baktığımızda ilk olarak bu kanunun kapsamına yalnızca konutların girdiği görülmektedir. Konut kavramı ise bu kanunda “Tapu sicilinde konut amaçlı kayıtlı olan veya üzerinde konut amaçlı kat irtifakı ya da kat mülkiyeti bulunan her türlü bağımsız bölüm” olarak tanımlanmıştır. Dolayısıyla tapu sicilinde konut amaçlı kaydı olmayan yapı, tiny house, karavan, ağaç ev ve bungalov ve benzerlerinin kiralamaları bu kanunun kapsamında olmayacaktır.

İkinci olarak tek seferde 100 günden fazla süreli kiralamaların da kanunun kapsamının dışında bırakıldığını görmekteyiz.

Son olarak konutun kiralama amacı fark etmemektedir. Yani konutun kısa süreli olduğu sürece işyeri olarak kiralanması dahi turistik amaçlı kiralama olarak kabul edilmektedir.

### Turizm Konutu Belgesi

Bu düzenlemelerin en önemli sonuçlarından birisi, turistik amaçlı kiralama yapılacak konut için turizm konutu belgesi alınmasının zorunlu olmasıdır. Ayrıca turizm konutu belgesi alanlara turizm konutu plaketi verilecektir ve bu plaketin konutun girişine asılması zorunludur.

### Turizm Konutu Belgesi Nasıl Alınır

İzin belgesini vermeye Kültür ve Turizm Bakanlığı ("Bakanlık") yetkilidir, fakat Bakanlık bu yetkisini valilik vasıtasıyla kullanabilmektedir. Turizm konutu belgesi alma yükümlülüğü ise malik veya intifa/üst hakkı sahibi olan kiraya verene aittir. Ancak (A) grubu sigorta acenteleri de turizm amaçlı kiralama faaliyeti yürütüyorlarsa başvurabilmektedirler. Bu belge için yalnızca e-Devlet üzerinden başvurulmaktadır, fiziki başvurular kabul edilmemektedir.

Daha önceden turizm amaçlı kiralama faaliyetinde bulunanların Kanun yürürlüğe girdikten sonra 1 ay içerisinde izin belgesi için başvurması gerekmektedir. Bu işlem başvuru tarihinden itibaren 3 ay içinde sonuçlandırılacaktır.

### Turizm Konutu Belgesinin Sonuçları

Turizm konutu belgesi bulunanlar öncelikle bununla ilgili plaketi konutun girişine asmakla yükümlüdür. Ayrıca konaklayanların bilgilerinin Kimlik Bildirim Sistemi ile bildirilme yükümlülüğü de vardır.

Konaklayanların konutu kendi nam ve hesabına 3. kişilere kiralamaları yasaktır. Benzer bir şekilde konutu mesken olarak kiralayanların da konutu kendi nam ve hesaplarına 3.kişilere turizm amaçlı kiralamaları yasaktır. İstisna olarak kullanıcı tüzel kişilerin turizm amaçlı kiraladıkları konutu, kendi personeline kullandırması mümkündür.

### Turizm Konutu Belgesi Almak İçin Gerekenler

Turizm konutu belgesi için başvurulurken kat maliklerinin söz konusu turizm amaçlı kiralama faaliyetini uygun gördüklerine yönelik kararına ihtiyaç vardır:

- Apartman dairesi gibi tek bir bağımsız bölüm için konutun bulunduğu binadaki bütün kat maliklerinin oybirliği gerekmektedir. Bu daire bir sitede ise de yalnızca konutun bulunduğu binadaki bütün kat maliklerinin oy birliğine ihtiyaç vardır.
- Üçten fazla bağımsız bölüm bulunan binalarda bir kiraya veren için yalnızca binanın en fazla %25'i için turizm amaçlı kiralamaya izin verilmektedir.
- Bir binada bir kiraya veren için 5'ten fazla konut için izin belgesi verilecekse işyeri açma ve çalışma ruhsatı istenmektedir. Bu konutlar bir sitede ise ayrıca bu sitedeki bütün kat maliklerinin oy birliği gerekecektir.

### Yüksek Nitelikli Konutlar (Rezidanslar):

Kanunda kamuoyunda rezidans olarak bilinen yüksek nitelikli konutlar, aşağıdaki şartların beraber gerçekleşmesi durumunda kat maliklerinin onayından muaf tutulmuştur:

- Yönetim planında kısa süreli kiralama faaliyetine izin verildiğine dair hüküm bulunması
- Resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekânlarının bulunduğu; sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerin verilmesi

### İzin Belgesinin Sona Ermesi

İzin belgesi, aşağıdaki durumlarda geçersiz hale gelir:

- Gerçek kişi ise ölüm tarihinden itibaren üç ay içerisinde mirasçılar tarafından başvuruda bulunulmaması
- Tüzel kişi ise tüzel kişiliğinin sona ermesi

İzin belgesi, aşağıdaki durumlarda iptal edilir:

1. İzin belgesi sahibinin izin belgesinin iptalini talep etmesi
2. Turizm amaçlı kiralama faaliyetine son verildiğinin tespiti
3. Kiraya verenin miras dışında bir yolla değişmesi durumunda verilecek otuz günlük sürede izin belgesinin devri için turizm amaçlı kiralama yapılan konutun yeni kiraya vereni tarafından başvuru yapılmaması veya izin belgesi sahibi değişikliğinin uygun görülmesine rağmen yükümlülüklerin yerine getirilmemesi.
4. Turizm amaçlı kiralama yapılan konutun, kamu düzeni, kamu güvenliği ve genel ahlaka aykırı olarak kullanıldığının yetkili kamu kurum ve kuruluşları tarafından bildirilmesi.
5. Konutun izin belgesi verilmesine esas nitelikleri taşımadığının tespitine rağmen verilen sürede aykırılıkların giderilmemesi

Hem geçersizlik hem iptal durumlarında kullanıcıların hakları sözleşme süresi sonuna kadar devam eder.

### İdari Yaptırımlar

#### **İzin belgesi alınmadan yapılan 100 günün altındaki kiralamalarda öngörülen yaptırımlar:**

- A. İlk tespitite her konut için 100.000 TL idari para cezası + 15 gün süre, kiralamanın izinsiz devamında 500.000 TL idari para cezası + 15 gün süre, kiralamanın bir kez daha izinsiz devamında 1.000.000 TL idari para cezası
- B. Yukarıda bahsedilen 3.kişilere kira yasaklarının ihlalinin tespitinde 100.000 TL idari para cezası
- C. İzin belgesi olmayan konutun kiralanaşına aracılık edenlere 100.000 TL idari para cezası
- D. İzinsiz kiralamalara aracılık eden internet siteleri için bakanlığın uyarısı üzerine ilanı 24 saat içerisinde yayından kaldırmakla yükümlüdür. Kaldırmamaları hâlinde 100.000 TL idari para cezası + içeriğın çıkarılmasına ve/veya erişimin engellenmesi kararı
- E. 1 yıl içerisinde aynı konutu 100 günden uzun süreli sözleşmeler yaparak dörtten fazla kez kiraya verenlere 1.000.000 TL idari para cezası

#### **İzin belgesi sahipleri için bazı durumlarda öngörülen yaptırımlar:**

- A. Bakanlıkça istenilen bilgi ve belgelerin 30 gün içerisinde gönderilmemesi, eksik gönderilmesi, yanıltıcı bilgi veya belge verilmesi durumunda 50.000 TL idari para cezası,
- B. Kiraya verenin miras dışında bir yolla değişmesi ve bu değişikliğin tapu siciline tescil tarihinden itibaren 30 gün içerisinde bildirilmemesi durumunda 50.000 TL idari para cezası,
- C. Turizm amaçlı kiralama yapılan konutun konum, nitelik ve fiziksel özelliklerine ilişkin yazı, reklam, afiş, broşür, sosyal medya, web sayfası ve benzeri araçlarla kullanıcıya yanıltıcı şekilde tanıtılması veya taahhüt edilen koşulların sağlanmaması veya turizm amaçlı kiralama yapılan konutun sözleşmede belirtilen süreden daha kısa süreyle kullanıcıya tahsis edilmesi hallerinde 100.000 TL idari para cezası,
- D. Konutun konaklayana sözleşmeye uygun olarak teslim edilmemesi halinde 100.000 TL idari para cezası + ücretin 15 gün içerisinde iadesi, iade bu sürede yapılmazsa 200.000 TL idari para cezası,

- E. Plaketin konutların girişine asılmaması durumunda 100.000 TL idari para cezası + 15 gün süre, eksikliğin bu sürede giderilmemesi durumunda 500.000 TL idari para cezası,
- F. Konutun izin belgesi verilmesine esas nitelikleri taşımadığının tespitinde 100.000 TL idari para cezası + 15 gün süre

Yazımızın konusu olan yeni Kanun ve Yönetmelik ile konutlarda 100 gün ve daha kısa süreli kiralama turizm amaçlı kiralama kabul edilmiş ve düzenlemelere uygun hareket edilip edilmediğinin tespiti için de ağır bir denetim yapısı öngörülmüştür. Öncelikle turizm amaçlı kiralama faaliyeti yürüteceklerin diğer konut maliklerinden gerekli onayları alarak izin belgesi almaları ve bunun ardından alınacak plaketi konutun girişine asmaları gerekmektedir. Buna ve kanunda belirtilen diğer yükümlülükler uymayanlar içinse ciddi yaptırımlar söz konusu olacaktır.