

Mukayeseli Hukukta Yer Alan Kısa Süreli Kiralama Düzenlemelerinin Türk Hukukunda Yürürlüğe Giren Mevzuatla Birlikte Değerlendirilmesi^(*)

Dr. Onur ALTINKAN^(**)

Öz

Paylaşım ekonomisi kavramına yönelik eğilimin artmasıyla birlikte; kısa süreli, günübirlik ve turizm amaçlı kiralama türünün sayıca artmaya başladığı gözlemlenmektedir. Bu yöndeki artış, gelişen teknolojinin de etkisiyle AirBnb gibi platformların yaygınlaşmasına yol açmış ve bu faaliyetler adeta turizm sektörünün bir alt kolunu teşkil edecek noktaya kadar gelmiştir. Kanun koyucu büyüyen bu sektörü düzenleme altına alma amacı gütmüştür. Mukayeseli hukukta pek çok ülkede de söz konusu bu alanın düzenleme altına alındığı görülmektedir. Ülkemizde yürürlüğe giren 7464 sayılı kanun ve buna dayanılarak yayınlanan yönetmelik; Almanya, İngiltere, Fransa, Avusturya, Belçika, Portekiz, Hollanda, İspanya, İtalya ve Amerika Birleşik Devletleri'nde yer alan düzenlemelerle pek çok noktada benzerlikler göstermektedir. Örneğin kiralama yapılacak olan konutlarda tefrişat, dekorasyon, güvenlik önlemleri ve misafirlerin konforu ile doğru bilgilendirilmesine yönelik yürürlüğe giren düzenlemeler, mukayeseli hukuktaki örneklerle oldukça büyük benzerlikler göstermektedir. Buna karşın bir evin odalarının kiralanması gibi uygulamaların yasaklanması, tüm dünyada artan paylaşım ekonomisi eğilimine aykırı düşmektedir. Ayrıca kısa süreli kiralama işinin ticari bir faaliyet kapsamında profesyonel şekilde yapılması, bireysel olarak kendi kullandığı bir evin kısa süreli kiralama ilişkisine konu edilmesi karşısında çok daha kolay prosedürlere tabi kılınmıştır.

Anahtar Kelimeler

Kısa Süreli Kiralama, Turizm Amaçlı Kiralama, Günübirlik, Kira, AirBnB.

^(*) Yayın Kuruluna Ulaştığı Tarih: 14.10.2024 - Kabul Edildiği Tarih: 06.12.2024.

Atıf Şekli: Onur Altınkan, 'Mukayeseli Hukukta Yer Alan Kısa Süreli Kiralama Düzenlemelerinin Türk Hukukunda Yürürlüğe Giren Mevzuatla Birlikte Değerlendirilmesi' (2024) 14(2) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1517, 1568.

DOI: 10.52273/sduhfd..1566978.

^(**) Dr., Serbest Avukat, Antalya, Türkiye.

E-posta: oaltinkan@gmail.com.

Orcid: <https://orcid.org/0000-0001-5355-4443>.

Examination of Short-Term Rental Regulations in Comparative Law with the Regulations Entered Into Force in Turkish Law

Abstract

With the increasing trend towards the concept of sharing economy; it is observed that the number of short-term, daily and tourism rentals has started to increase. This increase has led to the spread of platforms such as AirBnb, also with the effect of developing technology, and these activities have reached the point where they have almost become a sub-branch of the tourism sector. The legislator has aimed to regulate this growing sector. It is seen that this area has been regulated in many countries in comparative law. Law No. 7464, which entered into force in our country, and the regulation published based on it; show many similarities with the regulations in Germany, England, France, Austria, Belgium, Portugal, Netherlands, Spain, Italy and the United States of America. For example, the regulations put into effect regarding the furnishing, decoration, security measures and the comfort and correct information of the guests in the houses to be rented show great similarities with the examples in comparative law. On the other hand, the prohibition of practices such as renting out rooms in a house contradicts the increasing trend of sharing economy all over the world. In addition, the professional conduct of short-term rentals within the scope of a commercial activity has been subject to much easier procedures than the subjecting of a short-term rental relationship to a house used by an individual.

Keywords

Short-Term Rentals, Rental for Tourism Purposes, Daily, Rent, AirBnB.

Extended Summary

With the legislation that came into force in our country, it has been made mandatory for the lessor to obtain a permit for short-term rentals that will be made for a maximum of one hundred days. With the proliferation of platforms like AirBnb demand for short-term rentals (STR) are increasing. The situation about permit is similar in most countries in terms of comparative law. For example, in France, Austria and Belgium, it has been made mandatory to obtain consent from the flat owners. However, in countries such as England or the Netherlands, there is no obligation to obtain consent from neighbors or flat owners. However, it is also possible to come across different examples in comparative law that are also applicable in Turkish law. For example, in Barcelona, Madrid, Milan and Rome, it has not been deemed necessary for a unanimous decision or consent of all flat owners to be allowed for short-term rental activities. In these cities, it is possible to start short-term rental activities without the need for a decision or consent of the flat owners. However, it has been made possible for flat owners to prevent short-term rental activities by making a decision later due to possible discomfort they may feel. In addition to the permit, it is also mandatory to hang a plaque, which will be issued by the Ministry, at the entrance of the residence. In order for the residence to be rented for a short-term, a copy of the unanimous decision of all the flat owners living in the building where the residence is located is required.

Residences are defined as high quality houses in the law, and if there is a provision in the management plan for short-term rental of residences in such residences, a permit can be issued without the need for conditions such as obtaining the consent of the flat owners or obtaining a business and work permit. It is prohibited by law for the user to rent the residence they rented for short periods to others based on general provisions, whether short-term or not. The lessor is required to report the information regarding the entrances and exits of the users who will stay in accordance with the Identity Notification Law No. 1774 to the law enforcement.

In the regulations in Turkish law, unlike the codes of many different countries, it is seen that the obligations of individuals and businesses who will conduct a short-term rental relationship as a commercial or professional business are lighter than those of individuals who want to subject the residence they own to a short-term rental relationship.

It is possible to see examples that constitute the exact opposite of this situation in comparative law. For example, in the case of Berlin in Germany, a person who wants to rent a house that he/she resides in or uses from time to time, for a short-term rental, is only required to document that he/she also uses the house during the year, in order to be granted permission for STR (short-term rental) activities. In English law, when the case of London is examined, it is possible to rent a house that the person resides in or uses for a short-term without obtaining any permission from the administration. In the case of Paris, which can be given from French law, the case of a person who wants to rent a house that he/she uses as a place of residence for a short-term of 90 consecutive days or less is allowed without requiring permission, provided that the rental is made for a maximum of 120 days in a year.

In the Vienna example that can be given for Austria, it was not deemed necessary to obtain any permit if the person subjected his/her own residence to a short-term rental relationship, however, a registration obligation based on declaration was regulated in order to be able to follow the tax liabilities. The situation is similar in the Brussels example in Belgium, Milan and Rome examples in Italy. Although there is a registration obligation in the United States, there is no permit obligation for the residences that the person resides or uses.

In the regulation in Amsterdam province of the Netherlands or in the Barcelona and Madrid examples in Spain, the situation is similar to that in Turkish law, and it is mandatory for the person to obtain permission from the administration when subjecting his/her own residence or uses to a short-term rental activity.

In the vast majority of examples in comparative law, it is not mandatory for the person to obtain permission when subjecting his/her own residence or uses to a short-term rental activity, however, it is mandatory to obtain permission in cases where the short-term rental activity is within the scope of an income-generating business or even commercial business. This situation reveals that more freedom is granted to those who want to rent their residences for a short-term on an individual basis, especially in terms of the limitation of the right of ownership and freedom of contract. On the other hand, in Turkish law, individuals are required to obtain a permit for residences that they own, have usufruct rights or superficies for, in order to obtain a permit, they need to obtain the consent of the flat owners for residences other than detached residences, and it is seen that quite heavy administrative fines are regulated for the entire process. In Turkish law, renting one or more rooms in residences is clearly prohibited. In comparative law, it is accepted that a certain room in a residence can be subject to a short-term rental relationship without any permission, in terms of the practices in the cities of Berlin, London and Paris.

Giriş

Hukumumuzda 02/10/2023 tarihli 32357 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ve 28/12/2023 tarihli 32413 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik’le kısa süreli kiralama faaliyetlerine ilişkin düzenlemeler yürürlüğe girmiş durumdadır.

Yürürlüğe giren söz konusu bu düzenlemeler, daha çok bir konutu kısa süreli kiraya vermek isteyen tarafla idare arasındaki ilişkiyi ele almaktadır. Mevzuatta her ne kadar konutun taşınması gereken nitelikler düzenleme altına alınmış olsa da, bu düzenlemeler kullanıcı ile kiraya veren veya konut işletmesi arasındaki ilişkileri düzenleyen hükümler olmaktan ziyade, uyulmaması halinde izin belgesi sahibinin idareye karşı olan sorumluluğunu düzenleyen maddeler olarak yürürlüğe girmiş durumdadır¹.

Düzenlemenin kiraya veren tarafın idareye karşı olan sorumluluklarını ele alması ve yürürlüğe giren kurallara uymamanın yaptırımlarının oldukça ağır idari para cezalarına tabi kılınması, özel hukuk anlamında da oldukça büyük tereddütlere yol açmaktadır. Zira gerek sözleşme serbestisi ilkesi, gerekse de mülkiyet hakkının sağladığı haklar göz önüne alındığında², kişinin kendi konutu üzerinde özgürce tasarruf etmesinin kanunla sınırlandırılması konuyu incelemeye muhtaç hale getirmektedir.

Konunun özellikle en temel insan haklarından olan ve Anayasa ile de güvence altına alınan mülkiyet hakkının sınırlandırılması tehlikesini ihtiva etmesi ve yine borçlar hukukunun temel ilkelerinden olan sözleşme serbestisinin önünde engel olarak durması, mukayeseli hukukta konuyla ilgili düzenlemelerin nasıl ve ne şekilde yürürlüğe girdiğinin incelenmesini zorunlu kılmaktadır. Çalışmamız da

¹ Kanun kiraya verenin alması gereken izin belgesinin niteliği, kat maliklerinden muvafakat alınması gibi izin belgesi alınmasının şartları, izin belgesinin iptali, yasaklanan eylemler ve bunların idari yaptırımları ile izin belgesi verilen konutların denetimi gibi konuları düzenlemekten ibarettir. Yönetmelik’te ise izin belgesi talep edilen konutların taşınması gereken asgari nitelikler gibi hususlara ilişkin de düzenlemeler mevcuttur. Bununla birlikte nadiren de olsa sözleşmenin sona ermesi gibi konularda kanunda da düzenlemeler görülmektedir.

² Malikin taşınmazı dilediği gibi kullanması veya semerelerinden yararlanmasının sınırlandırılmasının Anayasa’nın 35. maddesinin ihlali anlamına geleceğine ilişkin bkz: Murat Tezcan, ‘Soyut Kamu Yararı Kararıyla Sınırlandırılan Mülkiyet Hakkı’ (2013) 8 (85) Terazi Hukuk Dergisi 87, 89.

ülkemizde yürürlüğe giren düzenlemeye genel bir bakış atılması, yürürlüğe giren düzenlemelere yönelik ileri sürülen eleştiriler ve mukayeseli hukukta kısa süreli kiralama ilişkileri ile ilgili düzenlemelerin incelenmesine adanmıştır.

I. Ülkemizde Yürürlüğe Giren Düzenlemeye Genel Bir Bakış

A. 7464 Sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun

1. Kanunun Amacı ve Kapsamı

Tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme ilişkisi kuran kısa süreli kiralama ilişkilerinde sözleşme ilişkisiyle tarafların üstlendiği edimler, kiraya veren taraf bakımından en fazla yüz gün süreyle konutunu kiralaması, kullanıcı bakımından ise kira bedeli ödemesidir³. Bu şekilde yapılan kiralamalar ülkemizde de giderek yaygınlaşmaktadır⁴.

7464 sayılı kanunun amaç ve kapsam başlıklı 1. maddesinde, kanunun amacının konutların turizm amaçlı kiralanmasına ilişkin usul ve esasların belirlenmesi olduğu düzenleme altına alınmıştır.

Kanunun 1. maddenin 2. fıkrasında ise kanunun kapsamı; konutların turizm amaçlı kiralanmasına ilişkin genel esaslar, izin belgesi düzenlenmesi, idari yaptırımlar ile turizm amaçlı kiralanana konutların tabi olacağı mevzuata ilişkin hükümler şeklinde belirlenmiş ve 3. fıkrada tek seferde yüz günden fazla süreli yapılan kiralamaların 7464 sayılı kanunun kapsamının dışında olduğu düzenlenmiştir.

“Turizm amaçlı kiralama” kavramı ise kanunun tanımlar başlıklı 2. maddesinde; “konutların kullanıcılara en fazla yüz gün süreyle her türlü amaçla kiralanması” şeklinde tanımlanmıştır. Tanımda yer alan “her türlü amaçla kiralanma” ifadesi, turizm amaçlı olsun ya da olmasın, her türlü kiralamanın en fazla tek seferde yüz günlük süreyle olması kaydıyla 7464 sayılı kanun kapsamına gireceğini göstermektedir.

³ 7464 sayılı kanunda kira bedelinden hiç bahsedilmemektedir. Buna karşın tarafları kiraya veren ve kullanıcı olarak isimlendirilen kısa süreli kiralama ilişkisinin vazgeçilmez unsurlarının başında kira bedeli ödenmesinin geldiği açıktır.

⁴ 7464 sayılı kanunun genel gerekçesinde bu durum, turizmdeki alternatif konaklama arayışları sonucunda ikincil konutlarda kısa süreli kiralamalar yapılmak suretiyle turistik konuta yönelimin başladığı ve bu yönelimin turizm sektöründe yeni bir alt kol haline geldiği vurgulanarak ifade edilmiştir.

Kanunda en fazla yüz gün süreli konut kiralama ilişkilerine ilişkin hükümlerin yanı sıra, bununla ilgisi olmayan pek çok farklı konuda düzenlemelere ve farklı kanunlarda değişiklik yapan hükümlere de yer verilmiş durumdadır. Ancak söz konusu hükümler konunun ve çalışmanın kapsamı dışındadır⁵.

2. Kiraya Veren Tarafın Uymak Zorunda Olduğu Yükümlülükler

a. İzin Belgesi Verilmesi İçin Aranılan Şartlar

En fazla yüz gün süreli yapılacak olan kiralama için kiraya veren tarafın izin belgesi alması zorunlu kılınmıştır. İzin belgesi, Bakanlık tarafından verilen ve ruhsat niteliği taşıyan bir belgedir. İzin belgesinin yanı sıra, yine Bakanlık tarafından verilecek olan bir plakentin konutun girişine asılması da zorunlu kılınmıştır.

Yürürlüğe giren düzenlemede, bir konutun kısa süreli kiralama ilişkisine konu edilebilmesi için konutun bulunduğu binada oturan tüm kat maliklerinin kısa süreli kiralama ilişkisine muvafakat etmesi ve buna ilişkin alınmış bir karar örneğinin idareye sunulması zorunlu kılınmıştır. Bununla birlikte, konutun bir site içerisinde bulunması durumunda, sadece konutun bulunduğu binadaki kat maliklerinden muvafakat alındığını gösterir bir kararın ibrazı yeterli görülmüş, site yönetimine ise durumun bildirileceği düzenleme altına alınmıştır.

Aynı kiraya verenin birden fazla konuta ilişkin izin belgesi talep etmesi durumuna ilişkin olarak kanunla birtakım sınırlamalar düzenlenmiş durumdadır. Bir binanın üçten fazla bağımsız bölümden oluşması durumunda, aynı kiraya veren en fazla binada bulunan konut sayısının yüzde yirmi beşi kadarı için izin belgesi talep edebilecek ve kısa süreli kiralama faaliyeti yürütebilecektir. Bu durumda örneğin dört bağımsız bölümden oluşan bir binada, aynı kiraya veren en fazla bir bağımsız bölüm için kısa süreli kiralama faaliyeti yürütebilecektir. Bir diğer sınırlama ise, aynı kiraya verenin aynı binada beşten fazla bağımsız bölüm için izin belgesi talep etmesi durumuna ilişkindir. Bu durumda, kiraya

⁵ 1618 sayılı Seyahat Acentaları ve Seyahat Acentaları Birliği Kanunu, 2252 sayılı Kültür Bakanlığı Döner Sermaye Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 3572 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına Dair Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulüne Dair Kanun, 5174 sayılı Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Odalar ve Borsalar Kanunu, 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu, 7174 sayılı Kapadokya Alanı Hakkında Kanun, 7183 sayılı Türkiye Turizm Tanıtım ve Geliştirme Ajansı Hakkında Kanun, 7405 sayılı Spor Kulüpleri ve Spor Federasyonları Kanunu ve 3289 sayılı Gençlik ve Spor Hizmetleri Kanunu'nda değişiklik öngören hükümler 7464 sayılı kanunla yürürlüğe girmiştir.

verenin işyeri açma ve çalışma ruhsatı alması gerekmektedir. Bunun dışında normal şartlarda sitelerde sadece kısa süreli kiralama faaliyeti yürütülecek konutun bulunduğu binadaki kat maliklerinden muvafakat alınması ve buna ilişkin kararın sunulması gerekmektedir, aynı binada beşten fazla konut için kısa süreli kiralama faaliyeti yürütülmek istendiğinde tüm sitedeki kat maliklerinden, yani diğer bloklarda bulunan kat maliklerinden de muvafakat alınması ve buna ilişkin oybirliğiyle alınan bir kararın idareye sunulması gerekmektedir.

Kısa süreli kiralama faaliyetinin ya konutun maliki, ya da konut üzerinde in-tifa hakkı veya üst hakkı tesis edilmek suretiyle konutu tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişi tarafından yürütülmesi esastır. Bunun yanı sıra A grubu seyahat acentelerinin de kısa süreli kiralama faaliyetinde bulunabileceği yine kanunla düzenleme altına alınmıştır.

Rezidans tipi olan konutlar, kanunda yüksek nitelikli konut olarak nitelendirilmiş olup, bu tür konutlarda yönetim planında kısa süreli konut kiralanmasına izin verildiğine ilişkin hüküm bulunması halinde kat maliklerinden rıza alınması veya işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınması gibi şartlar aranmaksızın izin belgesi düzenlenebilecektir. Aynı zamanda bu tür konutlarda konut işletmesi tarafından da kısa süreli kiralama faaliyeti yapılabileceği ve bu durumda izin belgesinin konut işletmesi adına düzenleneceği hüküm altına alınmıştır.

Kullanıcının kısa süreli veya kısa süreli olmaksızın genel hükümlere istinaden kiraladığı konutu başkalarına kısa süreli kiralaması kanunla yasaklanmış durumdadır. Bununla birlikte tüzel kişinin kısa süreli kiraladığı konutu kendi personeline kullandırması bu maddenin istisnası olarak düzenlenmiştir.

Kiraya veren tarafın 1774 sayılı Kimlik Bildirme Kanunu uyarınca konaklama yapacak olan kullanıcıların giriş çıkışlarına ilişkin bilgilerini ve kimlik bilgilerini kolluğa bildirmeleri zorunlu kılınmış durumdadır.

Kısa süreli kiralama faaliyetinin, taraflar arasındaki sözleşmenin süresinin bitmesiyle birlikte sona erecektir. Kullanıcının konutu tahliye etmemesi halinde ise 7464 sayılı kanunda tahliyeyle ilişkin bir hüküm bulunmadığından genel hükümler uygulama alanı bulacaktır.

b. İdari Yaptırıma Bağlanan Yükümlülükler

İzinsiz kısa süreli kiralama yapılması idari para cezası yaptırımına tabi tutulmuş olup, izin alınması için on beş gün süre verilmekte, buna rağmen tekrar izin alınmaksızın kısa süreli kiralama yapılması halinde para cezasının miktarı

kanunda belirtilen miktarlarla artırılmaktadır. Aynı zamanda izin belgesi olmaksızın kısa süreli kiralama yapanlara aracılık edenler de yine idari para cezası yaptırımına tabi tutulmuştur.

Kısa süreli kiralama yapan veya genel hükümlere göre bir kira sözleşmesinde kiracı olan tarafın, kiraladığı konutu başkalarına kiralaması halinde de idari para cezası öngörülmüştür.

Aynı zamanda kanun koyucu; aslında kısa süreli kiralama yapmak isterken, kanunu dolanmak adına uzun süreli kira sözleşmeleri yapabilecek olan kiraya verenleri engellemek adıyla her defasında yüz günden uzun süreli kira sözleşmesi yapmasına rağmen aynı konutu bir yıl içerisinde dört kez kiraya verenler hakkında da idari para cezası yaptırımı düzenlemiştir.

Bakanlıkça istenilen belgelerin gönderilmemesi veya eksik gönderilmesi, yanıltıcı bilgi ve belge verilmesi gibi haller yine idari para cezasına tabi kılınmıştır. Kiraya verenin değişmesi durumunda bu durumun otuz gün içinde Bakanlığa bildirilmesi gerekmektedir. Aksi takdirde idari para cezasına hükmolunacak ve izin belgesi iptal edilecektir. Bu durumun tek istisnası kiraya verenin miras yoluyla değişmesidir. Bu durumda, otuz gün içinde bildirim zorunluluğu mevcut değildir⁶.

Konutların yanıltıcı şekilde tanıtılması, özelliklerinde noksanlık bulunması, konutun sözleşmeye uygun şekilde kullanıcıya teslim edilmemesi, plaketin konutun girişine asılmaması, konutun aranan nitelikleri taşımadığının tespit edilmesi gibi hallerin hepsi de idari para cezası yaptırımına tabi kılınmıştır. Konutun izin belgesi verilmesine esas nitelikleri taşıması halinde idari para cezasının yanı sıra izin belgesinin iptali de söz konusu olacaktır.

Turizm amaçlı kiralama yapılan konutun, kamu düzeni, kamu güvenliği ve genel ahlaka aykırı olarak kullanıldığının yetkili kamu kurum ve kuruluşları tarafından bildirilmesi halinde de izin belgesi iptal edilecektir.

⁶ Örneğin; kirayaverenin miras intikali dışında bir sebepten dolayı değişmesi ve bu değişikliğin tapu siciline tescilden itibaren otuz gün içinde Bakanlığa bildirilmemesi durumunda elli bin Türk lirası, her defasında yüz günden fazla süreli kira sözleşmesi yapılmasına rağmen, ilk sözleşme tarihinden itibaren bir yıl içerisinde aynı konutu dört defadan fazla kiraya verilmesi halinde bir milyon Türk lirası, izin belgesi bulunmaksızın turizm amaçlı kiralanan konutları kiraya verenlere her bir konut için yüz bin Türk lirası, izin belgesi bulunmaksızın turizm amaçlı kiralanan konutları kiraya verdiği için yüz bin Türk lirası idari para cezası uygulanan kişinin kendisine verilen on beş günlük süre sonunda izin belgesi alınmaksızın turizm amaçlı kiralama faaliyetine devam etmesi halinde beş yüz bin Türk lirası ve buna rağmen izin belgesi bulunmaksızın turizm amaçlı kiralama faaliyetlerine devam edenler hakkında bir milyon Türk lirası idari para cezası uygulanacaktır.

Bütün bu hususlara ilişkin denetimler Bakanlık tarafından veya Bakanlığın yetkilendirmesiyle Valilik tarafından yapılacaktır.

B. Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik

Yönetmelik kapsamında izin belgesi alınabilmesi için gerekli belgeler ve başvuru yöntemi detaylı olarak düzenlenmiş, bunun yanı sıra kısa süreli kiralama ilişkine konu edilecek olan konutun paylı mülkiyet veya elbirliği mülkiyeti şeklinde hisseli olması gibi durumlarda izin belgesinin nasıl ve ne şekilde alınacağı hususları da düzenleme altına alınmıştır. Bunun yanı sıra örneğin izin belgesinde yazacak bilgiler ile plakette yazacak bilgiler gibi detaylar da yine yönetmelik kapsamında düzenleme altına alınmıştır.

Yönetmelik ile kanun arasında en büyük farklılık, yönetmelikte konutlarda aranacak niteliklere ilişkin detaylı düzenlemelere yer verilmesi ve izin belgesi sahibinin kullanıcıya karşı olan yükümlülüklerine ilişkin de daha fazla hükümler öngörmesidir.

Yönetmeliğin 9. maddesinde; yatak, banyo, mutfak düzenlemesi, yaşam alanlarının düzenlenmesi, soğuk ve sıcak su, nitelikli yatak, yastık, yastık kılıfı, çarşaf, pike, yorgan, yüz ve banyo havlularının bulundurulması ve bunlara ilişkin asgari adetlere ilişkin düzenleme yapılmıştır. Ayrıca yangın söndürücü ve yangın dedektörü zorunlu kılınmış, yangına ilişkin kaçış merdiveninin krokisi gibi detaylar dahi düzenleme altına alınmıştır.

Tüm tefriş ve dekorasyonun temiz ve çalışır durumda bulunması zorunlu kılınmıştır⁷.

Konutta aynı anda konaklayabilecek kullanıcı sayısına ilişkin dahi detaylı düzenleme yapılmıştır⁸.

⁷ Karşılaştırmalı hukukta da benzer yönde düzenlemeler mevcuttur: Joana Almeida and Frederico Oliveira, 'Understanding Short-Term Rental Regulation: A Case Study of Lisbon (Portugal)' (2021) 8 (1) Critical Housing Analysis 171, 172 vd; Richard Swor, 'Long Term Solutions to the Short-Term Problem: An Analysis of the Current Legal Issues Related to Airbnb and Similar Short-Term Rental Companies with a Proposed Model Ordinance' (2018) 6 (1) Belmont Law Review 311-312; Shirley Nieuwland and Rianne Van Melik, 'Regulating Airbnb: How Cities Deal With Perceived Negative Externalities of Short-Term Rentals' (2020) 23 (7) Current Issues in Tourism 811, 813 vd.

⁸ Yönetmeliğin 9. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi: "Konutun kapasitesi; her yatak odası iki kişilik olacak şekilde hesaplanır, yatak odası sayıları haricinde en fazla iki kişilik kapasite ilave

Konutun pazarlandığı platformlarda izin belgesinin örneğinin yayınlanması ve konutta bulunan özelliklerin detaylı bir şekilde paylaşılması da zorunlu kılınmıştır. Aynı zamanda konutu teslim alma ve teslim etme zamanları, temizlik hizmeti verilir verilmeyeceği, site veya apartman yönetiminin kuralların yayınlanması ve ayrıca kullanıcıya bildirilmesi de zorunlu kılınmıştır. Her kullanıcı değişiminde temizlik yaptırılması da yine kanunla zorunlu tutulmuştur.

Yönetmelikte bir konutun odasının kiralanması ya da konutun odalarının farklı kişilere kısa süreli kiralanması ise açıkça yasaklanmıştır.

C. Düzenlemeye Yönelik Eleştiriler

1. Komisyon Raporunda Yer Alan Eleştiriler

Komisyonunda yapılan görüşmelerde konutların kısa süreli ve turizm amaçlı kiralanması konusunda 7464 sayılı kanun yürürlüğe girmeden evvel mevzuatımızda bir düzenleme bulunmadığı ve bu hususun bir boşluk olarak değerlendirilebileceği ifade edilmiştir⁹.

edilir. Bu şartları sağlayan oda sayısı daha fazla olsa dahi, aynı konutta konaklayabilecek kişi sayısı, üç yaşından küçük çocuklar hariç en fazla on iki kişidir. Belirlenen konut kapasitesi üzerinde kullanıcı alınamaz. Konutun bu koşullara aykırı olarak kiralanması durumunda izin belgesi sahibi hakkında Kanunun 4 üncü maddesinin ikinci fıkrasının (ç) bendi uyarınca idari para cezası uygulanır."

⁹ Bu görüşe katılmak kanaatimize göre mümkün değildir. Zira, kısa süreli kiralama ile ilgili 7464 sayılı kanundan önce de hukukumuzda hükümler yer almakta olup, bu türden kiralama bakımından taraflar arasında gerek sözleşme serbestisi ilkesi gerekse de Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmelerine ilişkin hükümler uygulama alanı bulacaktır. Zira, Türk Borçlar Kanunu'nun 339. maddesinde niteliği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanmayacağı da düzenlenmiş olup, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler dışında kalan kira sözleşmesine ilişkin hükümler, bu tür uyumsuzluklar bakımından 7464 sayılı kanun yürürlüğe girmeden önce de uygulanmaktaydı. Bkz: Emre Gökyayla, 'Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı' (2013) 8 (Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan Özel Sayısı) Yaşar Üniversitesi Dergisi 1203, 1215 vd; Gülşah Sinem Aydın, *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m.327-333)* (On İki Levha Yayınları 2013) 28; Mustafa Alper Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m.299-356)* (Vedat Kitapçılık, 2012) 309; Mehmet Öztürk, 'Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri' (2017) 19 (3) Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1549, 1551 vd; Yasemin Güllüoğlu Altun, 'Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Sona Erme Halleri Üzerine Bir Değerlendirme' (2019) (26) Hukuk ve Adalet Eleştirel Hukuk Dergisi 373, 378; Tuba Birinci Uzun, 'Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesinde On Yıllık Uzama Süresi (TBK Md. 347 f.1)' (2017) 8 (2) İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 137, 141.

Plan ve Bütçe Komisyonu görüşmelerinde yasal düzenlemeye getirilen eleştirilerin başında, başkaca konularda ve başkaca kanunlarda değişiklik yapılmasını öngören hükümlerin konutların kısa süreli ve turizm amaçlı kiralanması konusuna ilişkin hükümlerle birlikte yer alması gelmektedir. Bu şekilde yapılan ve torba yasa¹⁰ niteliği taşıyan bir düzenin hem kanun yapma tekniği açısından hem de Anayasa'ya uygunluk açısından değerlendirildiği ve eleştirildiği görülmektedir¹¹.

Komisyon raporunda yer alan eleştirilerden bir diğeri ise, kat mülkiyetine tabi konutlarda tüm kat maliklerinden oybirliğiyle muvafakat alınmasına ilişkin şartın kanunun kayıt dışılığı engellemek amacıyla çelişeceğine yöneliktir. Zira tüm kat maliklerinden oybirliğiyle onay alınmasına yönelik zorunluluk, gerek şehir dışında veya yurt dışında bulunacak kat maliklerinin muvafakatının nasıl alınacağı, gerek mülkiyetin el değiştirmesi halinde yaşanacak sorunların nasıl çözüleceği, gerekse de kiraya vermek isteyen malik ile kat maliklerinden biri veya bir kaçıyla husumet olması ve sırf bu husumetin söz konusu olması nedeniyle muvafakat verilmemesi gibi haller bakımından oldukça ağır bir şart olarak göze çarpmaktadır¹².

¹⁰ Farklı kanunlarda değişiklik yapan hükümlerin tek bir kanunda yer alması torba yasa olarak isimlendirilmektedir. Roma Hukuku'nda bu tip düzenlemelere "*leges saturae*" veya "*legem per saturam ferre*" isminin verildiğine ve M.Ö. 88 yılında "*Lex Caecilia Didia*" isimli yasanın 2. maddesiyle torba yasa kavramının yasaklandığına ilişkin bkz: Millard Harrington Ruud ve Burçin Aydoğdu, 'Hiçbir Yasa Birden Çok Konu İçermemelidir' (2014) 16 (Özel Sayı) Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 3799, 3800 vd; Şeref İba, 'Ülkemizde Torba Kanun ve Temel Kanun Uygulamaları' (2011) (1) Ankara Barosu Dergisi 197, 199; Şahin Ünver ve Fatma Süzgül, 'Hukuk Sistemimizin Kimlik Sorunu (I): Doğal Hukuk-Hukuki Pozitivizm' (2021) (2) Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 177, 192; Erdoğan Teziç, 'Torba Kanun' (2015) (1) Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 3, 3; John Triantaphyllopoulos, 'Aristotle's Equity and the Doctrine of the Mean' (1989) 1 (1) Syllecta Classica 43, 44 vd; Ziya Umur, *Roma Hukuku Lügati*, (İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 1983) 114; Atila Sav, 'Yasa Yapma Sanatının Ölümü (Torba Yasalar)' (2014) (4) Ankara Barosu Dergisi 595, 598.

¹¹ Raporda yer alan muhalefet şerhinde taşıyıcı düzenlemelerle torba kanun mantığına dayalı müstakil kodların bir arada aynı kanun metninde yer alması eleştirilmiştir. İlgili kısım için bkz: Rapor, s. 25.

¹² Bunun yanı sıra, çok fazla bağımsız bölüm ihtiva eden binalar bakımından da tüm kat maliklerinin oy birliğiyle muvafakat vermesi oldukça güçtür. İşte söz konusu eleştiri, tüm bu güçlüklerin kayıt dışılığı engelleme amacı taşıyan bir yasal düzenlemenin ruhu ve amacıyla çeliştiği yönündedir. Zira aranan şartın ve prosedürün ağırlığı, tam tersi şekilde kısa süreli kiralama yapmak isteyenleri kayıt dışılığa yöneltebilecek niteliktedir. Bununla birlikte tüm kat maliklerinin huzur ve sükununun korunabilmesi ve kat malikleri arasında doğabilecek uyuşmazlıkların baştan engellenmesi adına muvafakat uygulamasının düzenlenmesine ihtiyaç duyulduğu da göz önüne alınmalıdır.

Bir başka eleştiri ise; kiracıların üçüncü taraflara kiralama yapmalarının önlenmesine yöneliktir. Zira söz konusu bu düzenlemelerden önce, bir malikten kiralama yapan kişiler, kazanç elde etme amacıyla üçüncü kişilere turizm amaçlı ve kısa süreli alt kiralama sözleşmeleri yapmaktayken, söz konusu düzenlemelerle birlikte sadece yüksek nitelikli konut olarak ifade edilen rezidans tipi konutlarda bu yönde uygulamaların yapılabileceği görülmektedir. Bununla birlikte para cezasından ibaret idari yaptırımların çok ağır düzenlenmesi de göz önüne alındığında küçük girişimcilerin adete alt kol haline gelen sektörün bu kısımdan dışına itilme riski bulunduğuna yönelik eleştiriler de bulunmaktadır¹³.

Raporda yer alan bir başka eleştiri ise turizm amaçlı konut kiralamalarında kiraya verenler arasında eşitliğin bozulduğuna ve hakkaniyete aykırı düzenlemeler bulunduğuna yöneliktir. Buna göre; müstakil bir konuta malik olan kişinin hiçbir muvafakat almadan izin belgesi alması mümkün iken, bir binada bağımsız bölüme malik olan kişinin çok ağır bir prosedür ihtiva eden muvafakat alma sürecine katlanmak zorunda olmasının hakkaniyete aykırı düşebilecektir. Aynı zamanda az sayıda bağımsız bölüm kiralamak isteyen bir kişi ile çok yüksek sayıda bağımsız bölüm kiralaması yaparak büyük ölçekte bir iş olarak bu uygulamayı sürdüren kişilerin aynı prosedürlere ve aynı idari yaptırımlara tabi tutulması da yine hakkaniyete aykırı olarak değerlendirilmiştir¹⁴.

Kiralama ifadesinin Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan kira sözleşmesine ilişkin hükümlerde yer alan kira unsuruyla karışacağı da eleştiri konusu olmuş ve bunun yerine "konutların turizm amaçlı kullanılması" ifadesinin kullanılmasının daha uygun olacağı ileri sürülmüştür. Bir başka eleştiri ise, kısa süreli tüm kiralamaların turizm amaçlı olmayacağı, eğitim veya sağlık gibi nedenlerle de kısa süreli kiralamalar yapılabileceği, ancak yürürlüğe giren düzenlemeyle kısa süreli yapılan tüm kiralamaların turizm amaçlı kiralama olarak isimlendirilerek yürürlüğe giren mevzuat kapsamında değerlendirileceği ve bu hususun uygulamada büyük problemler yaratacağına yöneliktir¹⁵.

¹³ Muhalefet şerhinde düzenlemenin büyük şirketler lehine küçük girişimciler aleyhine yasaklamalar niteliği taşıdığı ifade edilmiştir. Bu düşüncelerle birlikte, yaklaşık otuz bin bağımsız bölümü ilgilendirdiği belirtilen düzenlemenin daha esnek bir şekilde kaleme alınmasının sektörün gelişimine katkı sağlaması mümkün iken, yapılan katı düzenlemenin sektöre ket vuraacağı da yine eleştiri konusu olmuştur.

¹⁴ Söz konusu bu hususun, piyasa ekonomisinde rekabet konusunda dengesizlik yaratma ve özel teşebbüslerin korunmasına yönelik Anayasal güvenceleri ihlal etme ihtimali mevcuttur.

¹⁵ Söz konusu bu eleştiriye katılmakla birlikte, kavramı "konutların kısa süreli kiralanması" şeklinde isimlendirmeyi doğru bulmaktayız.

Raporda “paylaşım ekonomisi”¹⁶ kavramına da değinilmiş ve atıl duran malvarlığı değerlerinin kullanıma sokulmasının bu düzenlemelerle zorlaşacağı ve ayrıca konaklama sorunu ve paylaşımlı kira sistemi gibi modelleri engelleme ihtimali nedeniyle düzenlemelerin sosyal boyutunun da ele alınması gerektiği hususları da eleştiri olarak ileri sürülmüştür¹⁷.

Kamu güvenliği ve genel ahlaka aykırılık nedeniyle izin belgesinin iptal edilebilmesinin düzenlemeyle mümkün olduğu, ancak bu hususları tespit edebilecek kurumun kanunda belirsiz bırakılması da eleştirilen bir başka konu olmuştur¹⁸.

2. Düzenlemeye Yöneltebilecek Bazı Diğer Eleştiriler

“Turizm amaçlı kiralama” ifadesinin her ne amaçla olursa olsun en fazla yüz gün süreyle yapılacak her türlü kiralama şeklinde tanımlanması karşısında, kavramın isimlendirilmesi eleştirilebilecek başlıca hususlardandır.

Bununla birlikte, uluslararası alanda paylaşım ekonomisi kavramının yaygınlaşmaya başlaması ve konaklamadan ulaşıma kadar pek çok alanda yeni

¹⁶ Aneta Kaźmierczyk, ‘Issues of Short-Term Rental in Light of EU and Member States’ Regulations’ (2019) (17) PWPM - Review of International, European and Comparative Law 180, 180: Paylaşım ekonomisi kavramı, kaynakların mülkiyetine değil, kaynaklara erişilebilmesine ve onların kullanılabilmesine odaklanan, bilgi ve telekomünikasyon teknolojilerini önceleyen bir ekonomik anlayıştır. Kavrama ilişkin ayrıca bkz: Jamila Jefferson-Jones, ‘Airbnb and the Housing Segment of the Modern Sharing Economy: Are Short-Term Rental Restrictions an Unconstitutional Taking’ (2014) 42 (3) Hastings Const. LQ 557, 557; Cory Scanlon, ‘Re-zoning the Sharing Economy: Municipal Authority to Regulate Short-Term Rentals of Real Property’ (2017) 70 (2) SMU Law Review 562, 563; Kyle Barron, Edward Kung and Davide Proserpio, ‘The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb’ (2018) EC ‘18: Proceedings of the 2018 ACM Conference on Economics and Computation 1, 2 vd; Juliet Schor and Mehmet Cansoy, ‘The Sharing Economy’ in: Frederick F. Wherry ve Ian Woodward (eds), *The Oxford handbook of consumption* 51, (Oxford University Press, 2019) 4 vd; Damien Demailly and Anne-Sophie Novel, ‘The Sharing Economy: Make It Sustainable’ (2014) 3 (14) Studies 14, 15 vd.

¹⁷ Söz konusu çekinceler, sadece Türkiye özelinde değil, mukayeseli hukukta da tartışılan konulardandır: Kaźmierczyk (n 16) 181 vd.

¹⁸ Kanunun 5. maddesinin 1. fıkrasının (ç) bendinde; konutun, kamu düzeni, kamu güvenliği ve genel ahlaka aykırı olarak kullanıldığı yetkili kamu kurum ve kuruluşları tarafından bildirilmesi halinde izin belgesinin iptal edilebileceği düzenlenmiştir. Burada eleştirilen konu, hangi kamu kurum ve kuruluşunun bu tespiti yapacağına muğlak bırakılmış olmasıdır. Ancak bunun yanı sıra, kamu kurum ve kuruluşunun sadece bildirimde bulunmuş olmasının iptal sebebi olarak kabul edilmiş olması da kanaatimize göre sakıncalıdır. Zira herhangi bir mahkeme kararına dayanmayan, izin belgesi sahibinden savunma veya açıklama alınmadan, tek taraflı şekilde bir kamu kurum ve kuruluşunun yapacağı bildirimle izin belgesinin iptal edilebilecek olması, keyfiliğe kaçan uygulamaların önünü açabilecek bir kanuni düzenlemedir.

yatırımların bu kavram etrafında şekillenmesi karşısında, konutun belli bir odasının kısa süreli kiralanması veya bir konutun farklı odalarının farklı kişilere kısa süreli kiralanmasının yasaklanması da eleştiriye açık bir düzenlemedir.

Tarafların kullanıcı ve kiraya veren veya izin belgesi sahibi olarak tanımlanması da kanaatimize göre hatalıdır. Bir tarafın kullanıcı olarak isimlendirilmesiyle birlikte sözleşmenin karşı tarafının da kullandıran olarak isimlendirilmesi gerekmektedir.

Bütün bunların yanı sıra, eleştirilebilecek hususlardan en önemlisi mülkiyet hakkının kısıtlanmasına ilişkindir. Özellikle konutun bir odasının kiralanmasının yasaklanması, konutun farklı odalarının birden fazla kişiye aynı anda kısa süreli kiralanmasının yasaklanması ve en geniş anlamıyla bir konutun kısa süreli kiralanmasının çeşitli şartlar öngören bir izin müessesesinin öngörülmesinin mülkiyet hakkının ihlali anlamına gelmesi söz konusu olabilecektir. Sahibine en geniş tasarruf yetkilerini veren mülkiyet hakkının bu şekilde kısıtlanması karşısında durumun Anayasa'nın 35. maddesine göre incelenmesi gerekmektedir. İlgili madde kapsamında; herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu ve mülkiyet hakkının ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabileceği düzenlenmiş ve mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağı düzenlenmiştir¹⁹.

Öte yandan Borçlar Hukukuna hakim olan sözleşme serbestisinin sınırları arasında da kamu düzeni kavramı yer almaktadır²⁰. Bütün komşuların rahatsız olabileceği bir kısa süreli kiralama ilişkisinin izne ve denetime tabi kılınması da kamu yararının söz konusu olabilmesi mümkündür. Ancak müstakil konutlarda da izin belgesi şartının aranması karşısında, mülkiyet hakkının kısıtlanmasının daha farklı bir kamu yararına hizmet etmesi gerekmektedir. Burada kanun koyucu tarafından gerekçede yer alan vergi kaybının önlenmesi amacı kamu yararını karşılayabilecek bir amaç olarak gözükmektedir. Ancak kira ilişkilerinde vergi yükümlülüğüne yönelik yıllık bir parasal sınırın bulunması karşısında, herhangi bir parasal sınırlamaya tabi tutulmaksızın tüm kısa süreli kiralama ilişkile-

¹⁹ Konuya ilişkin bkz: Adil Şahin, 'Ulusalüstü İnsan Hakları Hukukunda ve Türk Anayasa Hukukunda "Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması" Sorunu' (2009) (54) Liberal Düşünce Dergisi 85, 91; Nihat Bulut, 'Mülkiyet Konusundaki Temel Yaklaşımlar ve Türk Anayasasında Mülkiyet Hakkı' (2006) 10 (3) Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 15, 17; Tezcan (n 2) 87 vd.

²⁰ Arzu Küçükalyağın, 'Karşılaştırmalı Hukukta Sözleşme Özgürlüğünün Sınırlandırılması' (2004) 53 (4) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 101, 106 vd

rinin izne tabi kılınması da kamu yararı ölçütünün bu bağlamda sağlanamaması sonucunu doğuracaktır. Haliyle düzenlemenin bu yönden mülkiyet hakkını ölçsüz şekilde ihlal ettiği ve Anayasa'ya aykırılık sonucu doğurabileceği açıktır. Bir kişinin örneğin müstakil bir konutunun tek bir odasını bir senelik bir süreç içerisinde sadece 10 günlüğüne kiralamasında, vergi yükümlülüğü sınırın altında kalması nedeniyle doğmayabilecek, aynı zamanda konutun müstakil olması nedeniyle komşuların rahatsızlığını giderme amacı da hasıl olmayacaktır. Bu durumda, bu kişinin mülkiyet hakkına müdahale edilmesi, Anayasa'ya aykırılık teşkil edebilecektir.

Yeni yürürlüğe giren bu kanun ve yönetmeliğin eleştirilebilmesi adına muvaceseli hukuktaki örneklerin incelenmesi de önem arz etmektedir.

II. Mukayeseli Hukukta Yer Alan Düzenlemeler ve Kıyaslama

Konutların kısa süreli kiralınması, gelişen teknolojinin etkisi ve dijital tabanlı sistemlerin kullanımının yaygınlaşmasıyla²¹ tüm dünyada artış göstermiştir. Söz konusu bu artış, her ülkenin kendisine özgü çözümler üretmesine yol açmıştır²². Zira yeni gelişen bu alanın düzenlenmesi noktasında; otel veya turizm işletmesi sahipleri, ev sahipleri, site veya apartman yönetimleri, turistler ve misafirler, ev sahipleriyle misafirleri buluşturan kurumsal platformlar gibi çok farklı talep ve beklentilere sahip gruplar mevcuttur²³.

²¹ Arup Varma, Nenad Jukic, Almir Pestek, Clifford Shultz and Svetlozar Nestorov, 'Airbnb: Exciting Innovation or Passing Fad?' (2016) 20 (1) *Tourism Management Perspectives* 228 vd; Erol Demir, 'Kısa Süreli (Saatlik, Günlük, Haftalık) Konut Kiralama Faaliyetinden Elde Edilen Gelirin Vergilendirilmesi' (2015) 5 (11) *Ordu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Bilimler Araştırmaları Dergisi* 51, 52.

²² Dorine Von Briel and Sara Dolnicar, 'The Evolution of Airbnb Regulation - An International Longitudinal Investigation 2008-2020' (2021) (87) *Annals of Tourism Research* 4 vd; Kaźmierczyk (n 16) 181; Dana Palombo, 'A Tale of Two Cities: The Regulatory Battle to Incorporate Short-Term Residential Rentals into Modern Law' (2015) 4 (2) *American University Business Law Review* 287, 287 vd; Scanlon (n 16) 568 vd; Brezina Vilim, Jan Polívka and Martin Stark, 'Conditions for the Introduction of Regulation for Short-Term Rentals' (2021) 8 (1) *Critical Housing Analysis* 159, 159 vd.

²³ Örneğin kısa süreli kiralama ilişkilerinin yasal düzenleme altına alınmasının konutların değerini de arttırabileceğine yönelik çalışmalar dahi mevcuttur: Jin-Hyuk Kim, Cheuk Leung Tin and Liad Wagman, 'Can Restricting Property Use Be Value Enhancing? Evidence from Short-Term Rental Regulation' (2017) 60 (2) *The Journal of Law and Economics* 309, 309 vd; Benzer yönde: Ron Bekkerman, 'The Effect of Short-Term Rentals on Residential Investment' (2023) 42 (4) *Marketing Science* 819, 821 vd; Jamila Jefferson-Jones, 'Can Short-Term Rental Arrangements Increase Home Values? A Case for Airbnb and Other Home Sharing Arrangements' (2015) 13 (1) *Cornell Real Estate Review* 12, 12 vd.

Her ülkede ve hatta federal sisteme sahip ülkelerde her eyalette ve hatta şehirde, söz konusu bu grupların talep ve beklentilerine göre farklı şekillerde çözüm üreten mevzuat hükümlerinin yürürlüğe girdiği görülmektedir²⁴. Yasal düzenlemeler arasındaki farklılıkların sadece ilgili ülkelerin veya şehirlerin turist yoğunluğundan kaynaklanmadığını, gerek az yukarıda bahsedilen ilgili grupların taleplerinin farklılığı gerekse de kanun koyucunun ilgili alana ilişkin ürettiği politikanın düzenlemenin ne şekilde meydana geldiğini etkilediğini söylemek mümkündür²⁵.

Mukayeseli hukuktan örnekler hukukumuzda yürürlüğe giren 7464 sayılı kanunun genel gerekçesinde de değinilmiş ve İspanya, İtalya, Fransa ve Amerika Birleşik Devletleri gibi ülkelerde kamu düzenini koruma ve vergi gelirin artırılması gibi amaçlarla çeşitli müeyyideleri içeren benzer düzenlemelere yer verildiği belirtilmiştir²⁶.

A. Mukayeseli Hukukta Gelişmeler ve Yürürlükte Olan Düzenlemeler

1. Avrupa Birliği'nde Gelişmeler

Avrupa Birliği politikalarının tasarıyıcısı ve koordinatörü konumunda bulunan Avrupa Toplulukları Komisyonu, kısa süreli kiralamalarla ilgili gelişen teknolojiler ve internet tabanlı platformların yaygınlaşmaya başlaması nedeniyle 2022 yılının Kasım ayında sektörde şeffaflık sağlanması adına bir düzenleme

²⁴ Kaźmierczyk (n 16) 180-181 ve 189 vd; Bir çok farklı ülkedeki düzenlemelerin topluca ele alındığı bir çalışma için ayrıca bkz Thomas Aguilera, Francesca Artioli and Claire Colomb, 'Explaining the Diversity of Policy Responses to Platform-Mediated Short-Term Rentals in European Cities: A Comparison of Barcelona, Paris and Milan. Environment and Planning A' (2021) 53 (1) Economy and Space 1689, 1691.

²⁵ Claire Colomb and Tatiana Moreira de Souza, *Regulating Short-Term Rentals. Platform-Based Property Rentals in European Cities: The Policy Debates* (Property Research Trust 2021) 37; Kaźmierczyk (n 16) 180-181; Emily Speier, 'Embracing Airbnb: How Cities Can Champion Private Property Rights Without Compromising the Health and Welfare of the Community' (2016) 44 (2) Pepperdine Law Review 387, 387 vd.

²⁶ Agustin Cocola-Gant, Angela Hof and Ismael Yrigoy, 'Short-Term Rentals as a New Urban Frontier-Evidence from European Cities. Environment and Planning A' (2021) 53 (7) Economy and Space 1601, 1601 vd; Gianluca Bei and Filippo Celata, 'Challenges and Effects of Short-Term Rentals Regulation: A Counterfactual Assessment of European Cities' (2023) (101) Annals of Tourism Research 1, 1 vd; Yuanyuan Chen, Yuxin Huang and Chuan Hoo Tan, 'Short-Term Rental and Its Regulations on the Home-Sharing Platform' (2021) 58 (3) Information & Management 1, 1 vd; Brittany McNamara, 'Airbnb: A Not - So - Safe Resting Place' (2015) (13) Colorado Technology Law Journal 149, 151 vd; Stephen Miller and Jamila Jefferson, 'Airbnb and the Battle Between Internet Exceptionalism and Local Control of Land Use' (2017) 31 (3) ABA Probate & Property 36, 36 vd.

teklifi sunmuş, 2023 yılının Kasım ayında ise söz konusu teklif üzerinde Komisyon ile Avrupa Parlamentosunun mutabık kaldığı duyurulmuştur²⁷.

Önerilen ve müzakereler sonucunda kabul edilen teklif²⁸; konutunu kısa süreli şekilde kiraya vermek isteyen ev sahiplerinin kolay ve internet tabanlı bir ortamdan kayıt yapması, kayıt numarası alması ve kısa süreli kiralama yapan ev sahiplerinin bilgilerinin ilgili kamu kurumları tarafından bilinmesinin sağlanması, ev sahipleri ile kısa süreli kiralama yapacak olan kullanıcıları buluşturan internet tabanlı platformlarda ev sahiplerine verilen kayıt numaralarının ve mülkle ilgili doğru ve güvenilir bilgilerin yayınlanmasının sağlanması, internet tabanlı platformlarda paylaşılan tüm ilan ve bilgilerin tek bir sistemde depolanmasının ve listelenmesinin sağlanması gibi düzenlemeleri içermektedir²⁹.

Söz konusu teklifin Avrupa Konseyi ve Parlamento tarafından onaylanması halinde ilgili teklif metni geçerlilik kazanacak ve Avrupa Birliği üyesi ülkelerin yirmi dört ay içerisinde kendi iç hukuklarını kabul edilen metne uygun hale getirmesi gerekecektir. Bu gelişmeler, tüm Avrupa Birliği üyesi olan devletleri kapsayan ve ortak prensiplere sahip hükümlerin yakın zamanda Avrupa genelinde yürürlüğe gireceğini göstermektedir.

2. Alman Hukukunda Durum

Alman Hukukunda ulusal anlamda konuyu ilgilendiren hüküm, BauNVO olarak bilinen Yapı Kullanım Yönetmeliği'nde 13a paragrafıdır. Söz konusu hüküm, tatil amaçlı evler olarak bir konut tipi tanımlamış³⁰ ve geçici kullanıma

²⁷ ilgili duyuru için bkz: <<https://www.europarl.europa.eu/news/en/headlines/economy/20231127STO15403/short-term-rentals-new-eu-rules-for-more-transparency>> Erişim Tarihi 17 Nisan 2024. Ayrıca aslında konunun 2016 yılından beri Avrupa Birliği'nin gündeminde olduğu, öncelikle düzenlemelerin üye devletlerin bireysel tercihlerine bırakıldığı, ancak gerek müşteri hakları konusunda yaşanan sorunlar, gerekse de devletlerin talepleri neticesinde konunun Avrupa Birliği'nin gündemine geldiğine ilişkin ve 2016 yılından beri gelişmelere ilişkin detaylı bilgiler için bkz: Kaźmierczyk (n 16) 182 vd; Dion Kramer and Schaub Martien, 'EU Law and the Public Regulation of the Platform Economy: The Case of the Short-Term Rental Market' (2022) 59 (6) Common Market Law Review 1633, 1635 vd.

²⁸ 2022/0358 numaralı düzenleme metnine, teklif metnine ve müzakerelere ilişkin dökümanlara erişmek için bkz: <[https://oeil.secure.europarl.europa.eu/oeil/popups/ficheprocedure.do?reference=2022/0358\(COD\)&l=en](https://oeil.secure.europarl.europa.eu/oeil/popups/ficheprocedure.do?reference=2022/0358(COD)&l=en)> Erişim Tarihi 17 Nisan 2024.

²⁹ Bkz: <<https://www.europarl.europa.eu/news/en/press-room/20231114IPR10503/deal-on-improving-transparency-in-the-short-term-rental-sector>> Erişim Tarihi 17 Nisan 2024.

³⁰ Kürşat Ersöz ve Muhammet Kızıl, 'Almanya Yüksek İdare Mahkemesi'nin 11 Haziran 2013 Tarihli, 4 Cn 8.12 Sayılı Kararı' (2014) 4 (13) Küresel Bakış 81, 83 vd.

sunulacak olan tatil konutlarını imar hukukuna göre ruhsat iznine tabi kılmıştır. İlgili hüküm; bir konutun geçici olarak ve ücret karşılığında sürekli değişen misafirlerin geçici kullanımına sunulması halini düzenlemektedir³¹. Bu anlamda, bir konutun tatil konutu olarak kullanılabilmesi için tatil dairesi olarak ruhsat alınmalı, bir konut başka bir hukuki niteliğe sahipken tatil konutu olarak kullanılmak isteniyorsa da yine gerekli ruhsat değişikliğinin yapılması gerekecektir³².

İmar hukukuna yönelik olan bu genel düzenlemenin yanı sıra, doğrudan kısa süreli kiralamalara ilişkin düzenlemeler öngören ve Baden eyaletinde yürürlükte bulunan ZwEWG (Yaşam Alanının Kötüye Kullanılmasının Yasaklanmasına İlişkin Yasa³³), idareye bu konuda sınırlamalar uygulama yetkisini vermektedir. Yasanın kapsamını ve amacını belirleyen 1. paragrafında konut arz ve talebinde denge sağlanamayan belediyelere konut sıkıntısını giderecek başkaca yöntemler bulunmadığı halde bu yasa kapsamındaki önlemleri alma yetkisi verilmektedir³⁴.

İlgili yasanın özellikle 4 ve 4a paragrafları kısa süreli kiralamaları konu almakta, 5. paragrafta ise düzenlemelere aykırılık halinde oldukça ağır idari para cezaları düzenleme altına alınmaktadır. ZwEWG'de yer alan hükümlerde; mülk sahiplerinin idareye bilgi ve belge sunması, idare tarafından denetimlerin yapılabilmesi gibi konular düzenlenmektedir. Bununla birlikte idare, başta internet tabanlı platformları olmak üzere geçici ve kısa süreli şekilde konutların geçici kullanıcılara kiralanması hususunda kayıt zorunluluğu getirmeye yetkili kılınmış, kısa süreli kiralama yapma yetkisine sahip olan kişiye idare tarafından bir kayıt numarası verilmesi ve kiralamaya ilişkin tüm pazarlama, ilan ve reklamlarda bu

³¹ Stephan Mitschang, *Städtebaurechtsnovelle 2017 Berliner Schriften zur Stadt- und Regionalplanung* (Nomos 2018) 19-20; Alexander Schink, *Städtebaurechtsnovelle 2017 Neue Baugebietskategorie: Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO* (Nomos 2018); Mareike Duncker, *Planungsrechtliche Situation von Ferienwohnungen nach der Novelle der BauNVO 2017* (Hamburg: HafenCity Universität, 2017) 31-32.

³² Colomb and Moreira de Souza (n 25) 73; Genellikle bu tip konutların ticari amaçlarla gösterilecek faaliyetlere ilişkin olacağına yönelik bkz: Mitschang (n 31) 20; Duncker, *Planungsrechtliche Situation von Ferienwohnungen nach der Novelle der BauNVO 2017*, 31; Christian Otto, *Städtebaurechtsnovelle 2017 Neuregelungen über* (Nomos 2018) 120 vd.

³³ Bkz: <<https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayZwEWG2008>> Erişim Tarihi 17 Temmuz 2024.

³⁴ Kristin Weber-Leibrecht, 'Auswirkungen der Digitalisierung auf den Tourismus' in Annette Spellerberg, *Digitalisierung in ländlichen und verdichteten Räumen*, (Verlag der ARL 2021) 115 vd; Öte yandan 1971 tarihli Kiracılığın İyileştirilmesi Kanunu da kısa süreli kiralamalar sebebiyle şehir sakinlerinin konut bulmasında sorunlar yaşanması ihtimali bakımından yine benzer kısıtlamalar bakımından ilgili idari mercilere yetki vermiştir: Kaźmierczyk (n 16) 192.

kayıt numaralarının kullanılmasının zorunlu kılınmasını sağlama yetkisi de yine idareye verilmiştir. Ayrıca yapılacak tüm kiralama işlemlerinde bildirim zorunluluğunun getirilmesi hususu da yine ilgili idarenin düzenleme yetkisine sahip olduğu konulardan kılınmıştır³⁵.

Söz konusu bu iki düzenleme uyarınca, ilgili şehirlerin ve idarenin kısa süreli kiralama ile ilgili düzenleme yetkisine sahip olduğu açıktır. Almanya bakımından Berlin şehrini kapsayan düzenlemeler Alman Hukuku bakımından verilebilecek önemli bir örnektir. Berlin özelinde konuya ilişkin ZwVbG (Yaşam Alanının Kötüye Kullanımının Yasaklanmasına İlişkin Kanun³⁶) ve 4 Mart 2014 tarihli ZwVbVO (Yaşam Alanının Kötüye Kullanımının Yasaklanmasına İlişkin Yönetmelik³⁷) yürürlüktedir³⁸.

Mukayese edilebilecek diğer pek çok ülkede olduğu gibi Berlin’de de kısa süreli kiralama ile ilgili konutların üç türde sınıflandırılması mümkündür. Söz konusu bu üç tür; kiraya verenin kendisinin ikamet etme amaçlı kullanmadığı konutların kısa süreli kiraya verilmesi, kiraya verenin birincil veya ikincil olarak kendi kullandığı veya ikamet ettiği konutların kısa süreli kiraya verilmesi ve ikamet edilen konutun bir veya daha fazla odasının kısa süreli kiraya verilmemesinden ibarettir³⁹.

Berlin’deki düzenlemeye göre; kiraya veren tarafından birincil veya ikincil olarak ikamet amaçlı kullanılmayan konutlarda kısa süreli kiralama yapılabilmesi

³⁵ Kazmierczyk (n 16) 191-192; Weber-Leibrecht (n 34) 116 vd; İdareye tanınan bir başka geniş yetki, kısa süreli kiralama hakkını derhal iptal edebilme yetkisidir. 4a paragrafında göre idarenin bu kararına karşı açılacak davalarda yürütmenin durdurulması kararı alınması da mümkün değildir.

³⁶ Bkz: <<https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-WoZwEntfrGBErahmen/part/X>> Erişim Tarihi 1 Ağustos 2024.

³⁷ Bkz: <<https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-WoZwEntfrVBErahmen/part/X>> Erişim Tarihi 1 Temmuz 2024.

³⁸ Rike Krämer-Hoppe, ‘Sharing Economy vs. Wohnungsmarkt - Das Berliner Zweckentfremdungsverbot’ Juwissblog <<https://www.juwiss.de/82-2016/>> Erişim tarihi 15 Haziran 2024; Christian Otto, ‘Zweckentfremdungsverbote als Instrument zur Sicherung von Wohnraum vor Umnutzung’ in. Stephan Mitschang (ed), *Erhaltung und Sicherung von Wohnraum*, (Nomos, 2017) 250; 2014 ile 2016 yılları arasında ilgili yasal düzenlemenin o dönemki haliyle kısa süreli kiralama tamamen yasakladığı ancak bunun Anayasal koruma altında olan mülkiyet hakkını ihlal ettiğine ilişkin bkz: Kazmierczyk (n 16) 193.

³⁹ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 73. Aslında sadece üçüncü tür olarak tarif ettiğimiz usule kural olarak izin verildiği, diğer durumların ise istisna olarak düzenlendiğine ilişkin bkz: Kazmierczyk (n 16) 193.

idareden izin alınması şartıyla mümkündür. İzin başvurusunun değerlendirilmesinde ZwVbG'nin 3. paragrafına göre kamu yararı ve başvuranın özel yararı arasındaki denge değerlendirilecek ve buna göre karar verilebilecektir. Bununla birlikte Alman hukukundaki düzenlemenin yaşam alanlarının kötüye kullanılmasını engelleme odaklı olduğunu göz önüne almakta fayda vardır. Zira Alman kanun koyucusu, yaşam alanı olarak belirlenmiş bir alanda geçici ve kısa süreli konaklama yapmak isteyen kişilerin, bölgenin yaşam alanı niteliğini bozabileceği öngörüsüyle düzenleme yapmaktadır. Bu bakımdan Berlin özelinde yürürlükte olan ZwVbG'nin 3. paragrafıyla; yeterli nitelikte yedek yaşam alanının yaratılması yoluyla telafi sağlanmasının mümkün olması halinde, özel yararın kamu yararından daha büyük olması koşulu aranmaksızın izin verilebileceği düzenlenmektedir⁴⁰.

Bu nitelikteki konutlar bakımından ZwVbG'nin 5a paragrafı uyarınca izin ve kayıt süreci gerçekleştirilmeli ve kayıt numarası alınmalıdır. Buna göre tüm ilanlarda söz konusu kayıt numarasının kullanılması zorunludur. Verilen kayıt numarasının devredilebilmesi ise mümkün değildir. Bu türden konutlar için herhangi bir süre sınırlaması veya kabul edilecek misafir sayısı bakımından bir sınırlama bulunmamakta, konutun niteliğiyle ilgili veya konaklama yapacak misafirlerin niteliğiyle ilgili de herhangi bir kısıtlama düzenlemede yer almamaktadır⁴¹.

İkinci tür konutlar ise, bir kişinin birincil veya ikincil olarak yaşamak amaçlı bulundurduğu konutlardır⁴². İkinci tür konutlarda da birinci tür konutlarda olduğu gibi idareden izin alınması gerekmektedir. İzinle birlikte ikinci tür konutlarda da devredilmesi mümkün olmayan bir kayıt numarası verilmekte ve aynı birinci tür konutlarda olduğu gibi tüm ilan ve reklamlarda bu kayıt numarasının kullanılması zorunlu kılınmaktadır. ZwVbG'nin 3. paragrafının 4. bendi uyarınca kısa süreli kiraya verilecek olan konutun kiraya verenin kendisinin düzenli ola-

⁴⁰ Otto, *Zweckentfremdungsverbote* (n 38) 251 vd; Weber-Leibrecht (n 34) 116 vd; Buradaki maksat, ikame bir yaşam alanının yeterli sürede ve kısa süreli kiralanan konuta yakın bir bölgede kısa süreli değil, kalıcı şekilde yaşam alanı olarak kullanılmasının sağlanması suretiyle bölgenin genel yapısının bozulmasını engellemektir. Zira yaşam alanının amaç dışı kullanımı, bölgede yaşam alanı kaybının telafi edilmesini sağlayacak uygun bir yedek yaşam alanının yaratılması suretiyle ikame edilebilmektedir. Ayrıca bkz: Kaźmierczyk (n 16) 193.

⁴¹ Buna rağmen bu tür konutlar bakımından yapılan başvuruların %95'ine yakın bir oranla reddedildiği de ileri sürülmektedir: Colomb and Moreira de Souza (n 25) 73.

⁴² Diğer bir deyişle; bu ikinci türün ilk türe nazaran farkı, kiraya veren tarafın kiraya konu ettiği konutunun ikamet ettiği ya da ikincil olarak belli dönemlerde kullandığı bir konut olmasıdır. Örneğin kişi kendi ikamet ettiği bir konutu tatile çıktığı dönemde kısa süreli kiraya vermek isterse veya yazlık olarak kullandığı konutu kısa süreli kiralamak istediği takdirde, ikinci tür olarak bahsettiğimiz konut türünün söz konusu olduğu kabul edilecektir.

rak ikamet ettiği konut olması halinde, yılın büyük bir kısmında kişinin konutta kendisinin kaldığını veya kendisi tarafından kullanıldığını ispatlaması halinde başka herhangi bir şart aranmaksızın kısa süreli kiralama için idare tarafından izin verilmektedir. Bu tür konutlar bakımından mahkeme kararlarıyla yılda en fazla toplamda 182 gün kısa süreli kiralama yapılabilmesi mümkün olmaktadır. Kiraya verenin ikincil olarak kullandığı bir konutu kısa süreli kiraya vermek istemesi halinde, Berlin’de ikamet ettiği bir yer olması veya Berlin’de başkaca ikamet ettiği bir yer olması halinde kısa süreli kiralamaya izin verilmemektedir⁴³. Başka bir ilde konutu olan, Berlin’de de ikincil olarak kullandığı konutu bulunan bir kişinin bu konutunu yılda en fazla toplam 90 gün kısa süreli kiraya vermesi mümkün gözükmektedir⁴⁴. İkinci tür konutlarda, konutu üçüncü bir kişiye kiraya verecek olan tarafın da kiracı olması ve bir anlamda kiraladığı konutu üçüncü bir kişiye kısa süreli kiralamak istemesi halinde, mal sahibinin de muvafakatinin alınması ve bu muvafakatin idareye sunulması gerekmektedir⁴⁵.

Üçüncü tür olan ikamet edilen konuttaki bir veya daha fazla odanın kısa süreli kiraya verilmesi durumunda, ZwVbG’nin 2. paragrafının 2. fıkrası uyarınca; kiralanacak kısmın tüm alanın %49’una kadar olması halinde herhangi bir izin alınmasına gerek bulunmamaktadır. Kiralanacak alan, ikamet edilen konutun %50 ve fazlasına tekabül etmekteyse, idareden izin alınması gerekmektedir⁴⁶.

3. İngiliz Hukukunda

İngiliz Hukuku’nda 1973 tarihli Büyük Londra Konseyi (Genel Yetkiler) Yasası kısa süreli kiralamalar için oldukça sıkı sınırlamalar getirmekteyken, 2015 tarihli Deregülasyon Yasası’yla söz konusu sınırlamalar gevşetilmiştir. Bununla birlikte bölgesel çapta da düzenlemeler olduğu görülmektedir. Londra ile ilgili

⁴³ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 73.

⁴⁴ Christoph Busch, ‘Regulating Airbnb in Germany Status Quo and Future Trends’ (2019) 8 (1) Journal of European Consumer and Market Law 39, 39; Colomb and Moreira de Souza (n 25) 73; Kaźmierczyk (n 16) 193.

⁴⁵ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 74.

⁴⁶ Bu tür konutlarda, izin hususu bu şekilde kullanım alanına göre belirlenmişken, kayıt hususu ise herhangi bir kullanım alanı nisabına bağlı kalınmaksızın zorunlu tutulmuştur. Diğer bir deyişle, izin alınması gerekmesede dahi, kayıt yapılması ve kayıt numarası alınması zorunlu olup, kayıt numarasının diğer türlerde olduğu gibi ilan ve reklamlarda kullanılması zorunlu kılınmıştır. Bu tür kiralamalarda herhangi bir süre sınırlaması mevcut değildir. Ayrıca tıpkı ikinci tür konutlarda olduğu gibi, bu tür konutlarda da kiracının kısa süreli kiralama yapmak istemesi halinde ev sahibinden muvafakat alması zorunludur; Colomb and Moreira de Souza (n 25) 73-74; Kaźmierczyk (n 16) 193.

olarak “*Londra Planı*” olarak bilinen düzenlemede kısa süreli kiralama ile ilgili hükümler bulunmaktadır⁴⁷.

Londra’da kişinin kendi ikamet etmediği veya kullanmadığı bir konutun kısa süreli şekilde kiraya verilebilmesi için konutun niteliğinde değişiklik yapılması, kalıcı konut olarak tescil edilmiş bir konut söz konusu ise bu konutun kısa süreli konut olarak tescilinin sağlanması ve bu şekilde ruhsat alınması gerekmektedir. Bununla birlikte bu türden konutlar için Alman hukukunun aksine herhangi bir kayıt yapılması veya kayıt numarası alınması usulü mevcut değildir⁴⁸. Kiraya veren tarafın kendi ikamet ettiği veya yılın belli dönemlerinde kullandığı konutlarda veya ikamet amaçlı kullandığı konutun bir odası veya birden fazla odasının kısa süreli kiraya verilmesinde ise herhangi bir idari izne gerek yoktur. Bununla birlikte bu türden konutlar bakımından Deregülasyon Yasası’nın 44. maddesi uyarınca yılda en fazla doksan gün süreyle kısa süreli kiralama yapabileceği kabul edilmektedir⁴⁹.

Her üç tür bakımından Londra’da güvenlik önlemlerinin alınmış olmasına yönelik düzenlemeler mevcuttur. Konutun krediyle alınması durumunda kredi kurumunun, ev sahibinin ve sigortacının kısa süreli kiralama konusunda muvafakatinin bulunması aranmaktadır⁵⁰.

4. Fransız Hukukunda

Fransa’da pek çok farklı kanunda kısa süreli kiralama ilişkilerini düzenleyen hükümler mevcuttur. İdarenin de kanunlardan aldıkları yetkiyle yürürlüğe soktukları sınırlayıcı ve zorunluluk arz eden kurallar da bulunmaktadır⁵¹. Paris uygulaması

⁴⁷ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 81; Londra Planı ile ilgili bkz: Yvonne Rydin, ‘Planning and the Technological Society: Discussing the London Plan’ (2010) 34 (2) International Journal of Urban and Regional Research 243, 243 vd; Jamie Keddie and Fran Tonkiss, ‘The Market and the Plan: Housing, Urban Renewal and Socio-Economic Change in London’ (2010) 1 (2) City, Culture and Society 57, 58 vd; Richard Gordon Ian and Tony Travers, ‘London: Planning the Ungovernable City’ (2010) 1 (2) City, Culture and Society 49, 49 vd.

⁴⁸ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 81-82.

⁴⁹ Mara Ferreri and Sanyal Romola, ‘Platform Economies and Urban Planning: Airbnb and Regulated Deregulation in London’ (2018) 55 (15) Urban Studies 3353, 3355 vd; Zahratu Shabrina, Arcaute Elsa and Michael Batty, ‘Airbnb and Its Potential Impact on the London Housing Market’ (2022) 59 (1) Urban Studies 197, 198 vd.

⁵⁰ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 82.

⁵¹ Kişilerin kendi ikamet etmedikleri konutları kısa süreli kiralamalarını düzenleyen Ulusal Turizm Kanunu, birincil ikamet adresinin yılda 8 ay ve üzeri yaşanılan yer olduğunu düzenleyen Ulusal İnşaat ve Konut Yasası, planlamaya ve imara ilişkin Ulusal Şehir Planlama Kanunu, kısa süreli kiralama ile ilgili bildirim zorunluluğu düzenleyen 2009-888 sayılı Mobilyalı Kısa Süreli Kiralama Kanunu,

buna verilebilecek örneklerdendir. Kişinin birincil veya ikincil ikameti olarak kullanmadığı mobilyalı olan konutlarını bir misafir için ardi ardına doksan günden az herhangi bir süreyle kar elde etmek amacıyla kısa süreli kiraya vermesi veya dokuz ay ve daha altındaki bir süreyle öğrencilere kiralama yapılması Fransız Hukukunda kısa süreli kiralama için birinci tür olarak tanımlanabilmektedir. Bu tür konutlar bakımından yetkili idareden izin alınması Fransız Hukukunda zorunludur⁵². Aynı zamanda kayıt yapılması ve kayıt numarasının ilanlarda yazılması da yine bu türden konutlar bakımından zorunlu kılınmış durumdadır. Bu tür konutlar bakımından Fransız Hukukunda bazı asgari standartlar da belirlenmiş durumdadır. Oldukça detaylı olan bu standartlarda mobilyalara ilişkin düzenlemeler ve duman detektörü gibi şartlar da bulunmaktadır. Bu tür konutlar bakımından kat maliklerinden muvafakat alınması da zorunlu kılınmış durumdadır⁵³.

İkinci tür kısa süreli kiralama ise kişinin sadece yerleşim yeri olarak kullandığı konutları ardi ardına 90 gün ve altındaki bir süreyle kısa süreli kiraya vermesi halidir. Bu tür konutlar bakımından yılda toplam 120 günün altında kiralama yapılmaktaysa izin zorunluluğu bulunmamaktadır⁵⁴. Kiraya verenin aslında yerleşim yeri adresi olarak kullandığı bir konutu bir yıl içerisinde 120 günden fazla kısa süreli kiralama işlemine tabi tutması halinde ise bu durumun yaptırımını para cezası olarak düzenlenmiş durumdadır⁵⁵. Zira kişinin yerleşim yeri ola-

mesken amaçlı konutun kısa süreli kiralama amacıyla ticari faaliyete dönüştürülmesi için izin alınmasını düzenleyen 2014-366 sayılı Konut ve Yenilenmiş Şehir Planlamaya Erişim Kanunu (ALUR), nüfusu 200.000 kişinin üstünde olan şehirlerde kısa süreli kiralama için Belediyelere kayıt zorunluluğu getirme ve ilanlarda kayıt numarasının yayınlanmasını zorunlu kılma yetkisini düzenleyen 2016-1321 sayılı Dijital Cumhuriyet Kanunu, kısa süreli kiralamalara aracılık eden ve çoğunlukla internet tabanlı olan platformların kısa süreli kiralamalara ilişkin veritabanlarını kayıt sistemini zorunlu kılan şehir idareleriyle paylaşmasını zorunlu kılan 2018-1021 sayılı Konut, Kalkınma ve Dijitalin Evrimi Kanunu (ELAN) ve 2019-1461 sayılı kanun, Fransa'da ulusal çapta yürürlükte olan ve konuyu ilgilendiren kanunlardır; Kaźmierczyk (n 16) 189; Ayrıca bkz: Calum Robertson, Sylvain Dejean and Raphael Suire, 'Airbnb in the City: Assessing Short-Term Rental Regulation in Bordeaux' (2024) 72 (2) The Annals of Regional Science 647, 649 vd; Colomb and Moreira de Souza (n 25) 87.

⁵² Colomb and Moreira de Souza (n 25) 87.

⁵³ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 87; Ewelina Badura, 'Legal Aspects of Short-Term Lease Agreements on a Comparative Background' (2020) 8 (4) *Societas et Iurisprudentia* 51, 59; Yine bu tür konutlarda kısa süreli kiralama yapan kişiler; Fransız olmayan konuklar bakımından kolluk kuvvetlerine bildirmek üzere bir form almak ve bu formu altı ay süreyle saklamak zorundadır.

⁵⁴ Badura (n 53) 58-59; Colomb and Moreira de Souza (n 25) 87.

⁵⁵ Kaźmierczyk (n 16) 190; Bir yılda toplamda 120 günün altında kısa süreli kiralama bakımından izin zorunluluğu bulunmamasına rağmen bu tür konutlar bakımından da kayıt ve kayıt numarasını ilanlarda paylaşma zorunluluğu bulunmaktadır. Konuya ilişkin bkz: Badura (n 53) 59; Colomb and Moreira de Souza (n 25) 87.

rak nitelendirilen konutunu bir yılda 120 günden fazla kiralaması halinde, söz konusu konut yerleşim yeri olma niteliğini kaybetmektedir. Bu durumda ya konutun kısa süreli kiralanması noktasında birinci tür kapsamında izin prosedürünün işletilmesi ya da tamamen ticari amaçlı bir işletme olarak tescil edilmesi ve buna ilişkin kurallara uyulması gerekmektedir⁵⁶.

İzin zorunluluğunun bulunmayıp kayıt zorunluluğunun bulunmasının anlamı, kiralaayanların kolaylıkla bir sisteme kaydolabilecekleri, izin alma prosedürünün işletilmeyeceği ve kayıt başvurusunun reddedilme gibi bir ihtimalinin olmadığı, sadece bildirim yapılarak kaydın tamamlanmasının gerekli görülmesini ifade etmektedir⁵⁷. Tıpkı birinci tür konutlarda olduğu gibi aranan asgari standartlar bu konutlarda da aranmaktadır. Kiracı olup konutu üçüncü kişilere kısa süreli kiralamak isteyenler ev sahibinden, ev sahipleri ise tüm kat maliklerinden muvafakat almak zorundadır. Tıpkı birinci tür konutlarda olduğu gibi bu tür konutlar bakımından da Fransız olmayan konuklar bakımından kolluğa bildirimde bulunulacak bir formun misafirden alınması ve altı ay boyunca saklanması zorunludur. Kişinin ikincil ikameti olarak kullandığı konutların kısa süreli kiraya verilmesi ise Fransız hukukunda mümkün değildir⁵⁸.

Üçüncü tür ise, kişinin yerleşim yeri olarak benimsediği konutun bir veya birden fazla odasını kiraya vermesi halidir. Bu tür kısa süreli kiralamalarda kayıt veya izin zorunluluğu yoktur. Diğer türlerde aranan asgari standartlar ise bu konutlarda da aranmaktadır. Kiracı olup da birincil ikameti olarak kullandığı konutun odasını veya odalarını üçüncü kişilere kısa süreli kiralaayanlar bakımından ev sahibinden muvafakat alınması, ev sahiplerinin ise kat maliklerinden muvafakat alması bu türden kısa süreli kiralamar bakımından da zorunlu kılınmıştır. Ancak bu türden kısa süreli kiralamalarda kahvaltı gibi bir hizmet ve misafirler için özel bir banyo sunulması gibi hizmetler kısa süreli kiralamaya eşlik ediyorsa bu ticari bir faaliyet olarak kabul edilmekte ve bu durum pansiyonların işletilmesine ilişkin düzenlemelerin kapsamına girmektedir. Diğer bir deyişle, bu ihtimalde kısa süreli kiralama söz konusu olmamakta ve konut bir pansiyon olarak nitelendirilmektedir⁵⁹.

⁵⁶ Kaźmierczyk (n 16) 190.

⁵⁷ Kaźmierczyk (n 16) 190.

⁵⁸ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 87.

⁵⁹ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 87.

5. Avusturya Hukukunda

Avusturya hukukunda ulusal ölçekte kısa süreli kiralama ların vergilendirilmesiyle ilgili mevzuat hükümleri bulunmaktadır. Bununla birlikte sosyal konutlarda kısa süreli kiralama yapılmasını yasaklayan Sosyal Konutlarla İlgili Ulusal Kanun yürürlüktedir. Eyalet sisteminin olduğu Avusturya’da eyalet ölçeğindeki kanunlarla kısa süreli kiralamalara ilişkin düzenlemelerin yürürlüğe girdiği de görülmektedir⁶⁰.

Viyana örneği bakımından her ne şekilde yapılırsa yapılsın, kısa süreli kiralama yapanların kiracılarını kayıt altına alması ve her ay ilgili kuruma bildirmesi zorunlu kılınmış durumdadır. Kişinin kendi ikamet ettiği konutlarda kısa süreli kiralama yapabilmesi için izin almasına gerek yoktur. Bununla birlikte vergisel yükümlülüklerin takip edilebilmesi açısından kayıt zorunluluğu bulunmaktadır. Kiracının ikamet ettiği konutu bakımından üçüncü kişilere kısa süreli kiralama yapabilmesi için ev sahibinin muvafakati aranmaktadır⁶¹.

Kişinin kendi ikamet etmediği bir konutu 30 günden az olacak şekilde kısa süreli kiralaması ise Avusturya Ticaret Kanunu kapsamında bağımsız ve düzenli olarak, kar veya ekonomik avantaj elde etme niyetiyle yürütülen ticari bir faaliyet kapsamında kabul edilmektedir. Bu türden kiralamalar için konaklama sektöründe ticari faaliyette bulunabilmeye ilişkin ruhsat sahibi olmak zorunludur. Haliyle bu türden konaklamalar bakımından Avusturya hukukunda izin zorunluluğunun bulunduğu söylenebilmektedir. Bununla birlikte bu şekilde kısa süreli kiralamalar yapacak olanların kayıt zorunluluğu da bulunmaktadır. Aynı zamanda kat maliklerinden muvafakat alınması ve ticari faaliyeti yürüten kişinin kiracı olması halinde ev sahibinin muvafakatinin de alınması gerekmektedir. Bu türden kiralamalar imar planlarında belirlenen alanlarda gösterilebilmekte ve diğer alanlarda bu türden kısa süreli kiralamalar yapılması yasaklanabilmektedir⁶².

⁶⁰ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 95: Viyana eyaleti bakımından kısa süreli kiralamalarda misafirlerin bildirilmesini ve kısa süreli kiralamalara aracılık eden platformların vergisel yükümlülüklerini düzenleyen Viyana Turizmi Teşvik Kanunu (WTFG) yürürlüktedir. Bununla birlikte mesken alanı olarak belirlenen alanlarda ikamet edilmeyen konutların kısa süreli kiralanmasını yasaklayan imara ilişkin düzenlemeler de yine bu hukuk sisteminde düzenlenmiş durumdadır.

⁶¹ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 95-96; Kristin Nemeth and Marco Scharmer, ‘Regulating Airbnb in Austria’ (2018) 7 (6) Journal of European Consumer and Market Law 251, 251.

⁶² Colomb and Moreira de Souza (n 25) 95-96.

Avusturya’da evin bir odasının veya bir bölümünün kiralanması oldukça yaygın bir uygulamadır. Bu türden kısa süreli kiralamalarda kahvaltılık hizmeti verilmekteyse ticari faaliyet olarak kabul edilen bu uygulama bakımından ticari faaliyette bulunabilmeye ilişkin ruhsat alınması gerekmekte ve dolayısıyla izin uygulaması söz konusu olmaktadır⁶³.

6. Belçika Hukukunda

Belçika’da da eyalet sistemi geçerli olup, turizm ve konaklama sektöründe yasal düzenlemeler yapmak, eyaletlerin yasama alanına bırakılmış durumdadır. Brüksel örneğinde; kısa süreli kiralamaya yapılacak olan konutlar turist konutları ve mobilyalı konutlar olarak ikiye ayrılmış durumdadır⁶⁴. Turist konutlarında resepsiyon hizmetinin hafta içi verilmesi zorunlu olup, sürekli şekilde ulaşılabilir bir iletişim numarasının mevcut olması da aranmaktadır. Buna karşı, turist konutu statüsünde olmayan ve mobilyalı konut olarak tanımlanan konut türlerinde resepsiyon ve iletişim şartı aranmamakla birlikte, yemek pişirme imkanı bulunmayan mobilyalı konutlar da bu kategoriye girmektedir. Turist konutlarında bu imkan bulunacağından, bu tür konutlar için 5 yılda bir yenilenen yangın güvenliği ruhsatının mevcut olması da zorunlu kılınmıştır⁶⁵.

Kısa süreli kiralama kavramı, bu eyaletteki düzenlemelerde bir ile doksan günlük süreler arasında kurulan kiralama ilişkilerini ifade etmektedir. Bununla birlikte kişinin profesyonel bir iş olarak kısa süreli kiralamaya faaliyetine özgü

⁶³ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 95: Bunun dışında evin bir kısmının kısa süreyle kiralanması bir ana aktivite olarak kabul edilemeyecek nitelikteyse ve yan gelir getiren bir kiralamaya niteliğindeyse izin zorunluluğu bulunmamaktadır. Ancak her iki ihtimalde de en fazla 10 yataklı evlerde kısa süreli kiralamaya yapılabilmekte ve kısa süreli kiralamaya faaliyetine ilişkin ilgili idareye kayıt zorunluluğu bulunmaktadır. Kısa süreli kiralama yapan kişinin kendisi de kiracıysa ev sahibinden muvafakat alınması gerekmektedir.

⁶⁴ Gerek turizm konutları veya mobilyalı konutlar, gerekse de kişinin kendi ikamet ettiği konut bünyesindeki odaların kısa süreli kiralamaya işlemine konu edilebilmesi için kentin imar planında ilgili bölgeye izin verilmiş olması ve bu konuda kiraya veren tarafından ruhsat alınması gerekmektedir.

⁶⁵ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 75-76: Bunun dışında da her iki tür bakımından oldukça detaylı hazırlanmış konutlarda yer alması gereken asgari standartları belirleyen bir liste de mevcuttur; Petrus Te Braak and Pieter-Paul Verhaeghe, ‘Policy Proposals for Regulating the Short-Term Rental Market: Towards a Balanced Housing Market in Brussels’ (2024) Working Paper, Vrije Universitat Brussel <https://www.researchgate.net/profile/Pieter-Paul-Verhaeghe/publication/378012364_Policy_Proposals_for_Regulating_the_Short-Term_Rental_Market_Towards_a_Balanced_Housing_Market_in_Brussels/links/65c351a279007454976a02b8/Policy-Proposals-for-Regulating-the-Short-Term-Rental-Market-Towards-a-Balanced-Housing-Market-in-Brussels.pdf> Erişim tarihi 25 Temmuz 2024.

konutlar ayırmayıp, kendi ikamet ettiği veya kullandığı konutlarında kısa süreli kiralama yapmak istemesi halinde yılda en fazla 120 gün süreyle kiralama yapabileceği de düzenleme altına alınmış durumdadır⁶⁶.

Kişinin kendi ikamet ettiği konutu bütünsel olarak kısa süreli kiralamaya konu etmesi değil de, konutun içindeki bazı odaları kısa süreli kiralamaya konu etmesi de mümkün olabilmektedir. Bu husus da yine hukuki düzenleme altına alınmış durumdadır. Kişi bu ihtimalde kendi yaşadığı evdeki odaları kısa süreli kiralamaktadır. Bunun dışında başkaca bir konutun sırf bu işe özgülenmesi ve odalarının kiraya verilmesi ise mümkün değildir⁶⁷.

Her üç tür kısa süreli kiralama bakımından da Bakanlığa kayıt zorunluluğu bulunmakta olup, verilen kayıt numarası bir plakaya basılmakta ve evin dışına görünür şekilde asılmaktadır. Bunun dışında kiraya verenin mal sahibi olması durumunda apartman veya site yönetiminden yazılı muvafakatini alması gerekmekte, kiraya verenin kendisinin mal sahibi olmaması ve kiraladığı bir konutu kısa süreli kiralamanın konusu yapmak istemesi halinde ise ev sahibinin de ayrıca yazılı muvafakatini almış olması gerekmektedir. Aynı zamanda her üç tür bakımından da elektrik, su ve doğalgaz tesisatının güvenliği için 5 yılda bir yenilenen güvenlik sertifikalarının mevcudiyeti de aranmaktadır. Kiraya verenin sabıka kaydının bulunmaması ve hukuki sorumluluk sigortasının mevcut olması gerekmektedir⁶⁸.

Bütün bunların yanı sıra, kısa süreli kiralama yapacak olan misafirlere ilişkin bilgilerin, ne kadar süreyle kiralama ilişkisinin kurulduğunun, kişi sayısının, uyruk bilgilerinin ve benzeri bilgilerin yetkili makama bildirilmesi gerekmektedir⁶⁹.

7. Polonya Hukukunda

Polonya hukukunda kısa süreli kiralamalara özgü bir özel düzenleme bulunmamaktadır. Bir konutun kısa süreli kiralanması halinde, Polonya Medeni Kanunu'nda yer alan kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulama alanı

⁶⁶ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 75-76.

⁶⁷ Bu türden konutlar bakımından yılda asgari olarak 4 ay faaliyette olması zorunluluğu getirilmiş, en fazla banyo ve tuvaletler dahil 5 odanın, aynı anda en fazla 15 kişiye kiraya verilebileceği düzenleme altına alınmış, misafirlere kahvaltı verme zorunluluğu da getirilmiştir; Colomb and Moreira de Souza (n 25) 75.

⁶⁸ Gracia Vara Arribas, Bettina Steible and Anthony De Bondt, *Cost of Non-Europe in the Sharing Economy: Legal Aspects* (European Institute of Public Administration 2016) 25.

⁶⁹ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 76: Bütün bu yükümlülükler aykırılık halinde 40 Avro'dan 10.000 Avro'ya kadar para cezası ve izinlerin iptali gibi yükümlülükler bulunmaktadır.

bulmaktadır. Bununla birlikte son yıllarda artan turist sayısı sebebiyle kısa süreli kiralamalara özgü özel düzenlemeler getirilmesi ihtiyacı hissedilmiş ve Krakow ve Sopot şehirlerinin meclisleri bu yönde yasama organına başvuruda bulunmuşlardır. Söz konusu başvuruda kentlerin nüfus ve demografik yapısının korunması, kısa süreli kiralamaların denetlenebilmesi, özellikle insan sağlığını etkileyebilecek yangın güvenliği ve benzeri güvenlik önlemlerine sahip olmayan apartmanlarda kısa süreli kiralama yapılmasının yasaklanması, apartman sakinlerinin kabul etmemeleri ve muvafakat etmemeleri halinde apartmanlarında kısa süreli kiralama yapılmasını engelleme hakkı tanınması, kısa süreli kiralamaların vergisel yükümlülüklerin düzenlenmesi gibi ihtiyaçlar sebebiyle düzenlemeye gereksinim duyulduğu belirtilmiştir⁷⁰.

Polonya Spor ve Turizm Bakanlığı'nın bu yönde bir düzenleme tasarısı hazırlığında olduğu bilinmektedir⁷¹. Ancak Avrupa Birliği'nde yaşanan gelişmeler ve yasal düzenlemelere ilişkin hazırlıklar yapılması sebebiyle, Polonya'nın da kendi iç hukukunda yapacağı düzenlemeler bakımından Avrupa Birliği düzenlemelerini beklediği anlaşılmaktadır.

8. Portekiz Hukukunda

Portekiz hukukunda kısa süreli kiralamalara ilişkin temel düzenleme ulusal bir kanun niteliği taşıyan 128/2014 sayılı yasadır⁷². Söz konusu yasa; 62/2018, 71/2018 ve 262/2020 sayılı yasalarla değişikliğe uğramış ve bu değişikliklerle yerel yönetimlere kısa süreli kiralama yapılabilecek alanların belirlenmesi ve sınırlandırılması için daha güçlü yetkiler verilmiştir. Aynı zamanda yasayla birlikte 4 tür kısa süreli kiralama kategorisi tanımlanmış durumdadır. Bunlar; müstakil aile evi, apartman dairesi, hostel gibi bir bağımsız bölümün alanlara bölünmesi suretiyle birden fazla kişiye kiralanması ve kiraya verenin de kendi

⁷⁰ Bu yöndeki düzenlemelerin, kısa süreli kiralamaların sınırlandırılmasını talep eden Polonya Otel Endüstrisi Ticaret Odası'nın da gün sayısı bakımından kısıtlama, kayıt zorunluluğunun getirilmesi, ev sahiplerinden alınan verginin arttırılması, konaklayanların güvenliğinin sağlanması için sıkı düzenlemeler getirilmesi, ev sahibinin hukuki sorumluluğunun arttırılması gerektiği gibi argümanlarla desteklediği bilinmektedir: Kaźmierczyk (n 16) 194-195 vd; Polonya hukukundaki problemin otel ve apart otellerin tanımlanmamış olmasından kaynaklandığına yönelik görüş için bkz: Badura (n 53) 55-56.

⁷¹ Kaźmierczyk (n 16) 194 vd.

⁷² Söz konusu bu yasa hükmü, kısa süreli kiralamaların türlerini tanımlayan 39/2008 sayılı yasanın yerine yürürlüğe girmiştir. 2008 yılında bu alanda düzenleme yapmış olması, göz önüne alındığında Portekiz'in oldukça erken tarihlerde düzenleme ihtiyacını fark ettiğini göstermektedir.

oturduğu konutta en fazla üç odaya kadar oda kiralama değildir. Yasal düzenlemede kısa süreli kiralamanın otuz günden az olan kiralamalar olduğu belirtilmektedir. Bununla birlikte Portekiz’de yıllık bazda asgari veya azami şekilde kiralama yapılabilecek toplam gün sayısı ile ilgili bir sınırlama bulunmamaktadır⁷³.

Tüm türler bakımından şehir meclislerinden belirlenmiş alanlar bakımından izin yükümlülüğü bulunmaktadır⁷⁴. Bunun dışında her türlü kısa süreli kiralama faaliyeti için Bakanlığa kayıt zorunluluğu bulunmakta hostel tipi konutlar için yirmi gün, diğer tüm türler bakımından on gün içinde cevap verilmemesi halinde başvuru kabul edilmiş sayılmaktadır. Tüm ilanlarda kayıt numarasının yayınlanması zorunlu olup, konut girişlerinde de kayıt numarasını gösteren bir plakanın asılması zorunluluğu getirilmiştir⁷⁵.

Kısa süreli kiralama yapılabilecek olan konut türleri arasında aynı anda konutta kalabilecek kişi sayısı ve oda sayısı bakımından farklılıklar mevcuttur. Müstakil aile evleri ve apartman daireleri bakımından; yatak odası sayısının iki katı kadar kişi, oturma odası başına 2 kişi ve 12 yaşından küçük çocuklar için ilave yatak konulması kaydıyla tek kiralamada aynı anda konaklayabilecek kişi sayısı belirlenmekte ve konutta en fazla 9 yatak odasının bulunmasına ve arz edilen hesaplama bağımsız olarak aynı anda en fazla 30 kişinin konaklayabilmesine izin verilmektedir. Bununla birlikte apartman dairesi tipi konutlar bakımından bir binadaki toplam bağımsız bölüm sayısının %75’ini aşacak kadar kısa süreli kiralama yapılması halinde, bir kişinin en fazla 9 bağımsız bölümü kısa süreli kiralamaya konu edebileceği düzenleme altına alınmıştır. Hostel türü konutlar bakımından kişi ve oda sayısı bakımından herhangi bir kısıtlama yoktur. Kişinin kendi oturduğu evin bazı odalarını kiralaması konusunda ise, en fazla üç yatak odasının kiralanabileceği, yatak odası başına en fazla iki kişinin

⁷³ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 77; Kaźmierczyk (n 16) 191.

⁷⁴ Bir bölgede kısa süreli kiralama yapılan konut sayısının kalıcı konaklama yapılan konutların yüzde yirmisine eşit veya daha fazla olması halinde yeni kısa süreli kiralama izni başvuruları reddedilmekte, oranın yüzde on ile yüzde yirmi arasında olması halinde bazı apartman türleri bakımından izin verilebilmektedir: Colomb and Moreira de Souza (n 25) 78; Kaźmierczyk (n 16) 191-192.

⁷⁵ Jorge Morais Carvalho and Pedro Policarpo, ‘Regulating Airbnb in Portugal’ (2018) 7 (6) Journal of European Consumer and Market Law 256, 256; Kaźmierczyk (n 16) 192: Ayrıca tüm konaklayanlar bakımından göç ve sınırlarla ilgili idareye bildirimde bulunma zorunluluğu bulunmaktadır. Yine tüm türler bakımından konutlarda pencere veya balkon bulunması, yangın merdiveni ve yangın söndürme ekipmanlarının bulunması ve itfaiye numarasının görünür bir yerde yazılı olması, konutlarda birden fazla dilde yazılı bir bilgilendirme kitapçığının bulunması, hukuki sorumluluk sigortası bulunması gibi şartlar aranmaktadır.

kabul edileceği ve on iki yaşından küçük iki çocuk için ilave yatak konulabileceği kabul edilmekte ve aynı anda kısa süreli kiralama kapsamında konaklayabilecek kişi sayısı buna göre belirlenmektedir⁷⁶.

Portekiz hukukunda, apartman yönetiminin kısa süreli kiraya verenden yüzde otuz oranında daha fazla aidat alınmasını talep etme hakkı bulunmakta, aynı zamanda gürültü, koku gibi çeşitli şikayetlerin mevcut olması halinde mülki amirden kısa süreli kiralama izninin iptal edilmesini talep etme hakları bulunmaktadır⁷⁷.

9. Amerika Birleşik Devletleri Hukukunda

Amerika Birleşik Devletleri'nde kısa süreli kiralama ilişkileriyle ilgili hem eyaletler bazında hem de şehirler bazında çok farklı düzenlemeler bulunmaktadır. Söz konusu bu kurallar da günden güne değişmektedir. Örneğin New York'ta uzun sürelerdir kısa süreli kiralama yapmak oldukça katı kurallarla sınırlanmış ve otuz günden kısa süreli kiralamalar tamamen yasaklanmışken⁷⁸, 5 Eylül 2023'ten beri çeşitli kayıt ve izin süreçlerinin tamamlanmasıyla kısa süreli kiralama yapılabilmesi mümkün hale gelmiştir⁷⁹. Buna karşın, New York örneğinde içerisinde yaşanan evin belirli odalarının kısa süreli kiralama ise geçmişten beri mümkündür⁸⁰.

San Francisco'da ise dijital ortamda kısa süreli kiralama sisteminin öncüsü durumunda bulunan Airbnb şirketinin merkezi bulunmakta ve burada kısa süreli kiralama hukuku diğer eyalet ve şehirlere nazaran çok daha hızlı bir gelişim göstermiş durumdadır. Burada yapılan düzenlemelerde; bir konutun yılda en fazla doksan gün süreyle kısa süreli kiralamaya konu edilebileceği düzenlenmiştir. Bununla birlikte kısa süreli kiralama yapacak olan ev sahiplerinin yine ilgili kuruma kayıt zorunluluğu bulunmakta ve konaklayan tüm kullanıcıların bilgilerinin bildirilmesi gerekmektedir⁸¹.

⁷⁶ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 77-78.

⁷⁷ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 77-78.

⁷⁸ Örneğin kısa süreli kiralamalarla ilgili reklam veya ilan vermenin dahi yasaklanabildiğine ilişkin bkz: James Allen, 'Disrupting Affordable Housing: Regulating Airbnb and Other Short-Term Rental Hosting in New York City' (2017) 26 (1) Journal of Affordable Housing & Community Development Law 151, 152 vd; Badura (n 53) 54; J. T Minor, 'Foregoing the Cleaver for the Scalpel: How New York Can Add Some Nuance to Its Short-Term Rental Laws' (2017) 103 (2) Iowa Law Review 817, 817.

⁷⁹ Bkz: <<https://portal.311.nyc.gov/article/?kanumber=KA-03559>> Erişim Tarihi 17 Eylül 2024.

⁸⁰ Badura (n 53) 54.

⁸¹ Badura (n 53) 54; Billie Ann Brotman, 'San Francisco: Rental Restrictions and Pre-Restriction Host Listing Motivation' (2020) 38 (2) Journal of Property Investment & Finance 147, 148 vd.

Los Angeles'ta ise kısa süreli kiralamalara ilişkin kurallar 2019 yılında yürürlüğe girmiştir. Bu bölgede kişilerin sadece birincil olarak ikamet ettiği konutlarda yılda en fazla yüz yirmi gün müddetle kısa süreli kiralama yapmaları mümkün kılınmıştır. Birincil olarak ikamet edilen konut kavramı ise; her takvim yılı içerisinde altı aydan fazla ikamet edilen mülk olarak tanımlanmaktadır. Konutlarını kısa süreli kiralayanların kayıt zorunluluğu, misafirlerin bildirilmesi zorunluluğu ve vergi ödeme zorunlulukları da bulunmaktadır⁸². Vaşington'da da benzer düzenlemeler mevcut olup, kayıtlı olan konutun bir bütün halinde kiralanması halinde ilgili kamu kurumundan ek bir izin daha alınması gerekmekte ve yılda en fazla doksan gün kısa süreli kiralama yapılabileceği kabul edilmektedir⁸³.

10. Hollanda Hukukunda

Hollanda hukukunda konutun ikamet etmek dışında başka amaçlar doğrultusunda kullanılmak istenmesini kamu idaresinden izin şartına bağlayan 2014 sayılı Konut Yasası konuya ilişkin düzenlemelerin başında gelmektedir. Bu düzenlemeyle birlikte, 2020 tarihli Oturma Alanlarında Turistik Kiralamalara İlişkin Yasa'yla yerel yönetimlere kısa süreli kiralamalar bakımından kiraya verenler bakımından yükümlülükler düzenlenmesi, kısa süreli kiralamaların azami zaman sınırlarının belirlenmesi, izin sistemi getirilmesi ve süreyi aşan veya kayıt numarası yazılmamış olan ilanları engelleme yetkisi verilmesi gibi geniş bir alanda düzenleme yapma yetkisi verilmiştir. Söz konusu yasanın tanıdığı yetkiyle birlikte, Amsterdam'da yerel yönetim 2020 yılında kendi iç düzenlemesini yürürlüğe sokmuştur. Bu düzenlemeyle birlikte kişinin kendi ikamet ettiği konutu kısa süreli kiralamanın konusu yapması, kendi konutunun bazı odalarını kısa süreli kiralama konusu yapması ve kendi ikamet etmediği bir konutu en az yedi gün en fazla altı ay olacak şekilde kısa süreli kiralama konusu yapması hususlarında ayrı ayrı kurallar yürürlüğe girmiş durumdadır⁸⁴.

Kişinin kendi ikamet ettiği bir evi kısa süreli kiralama işlemlerine konu edebilmesi için yetkili idareden izin alması gerekmektedir. Alınan izinler bir sonraki

⁸² Badura (n 53) 55; Birincil ikamet adresi olmayan bir konutun kısa süreli kiralamaya konu edilmesi halinde 500 Amerikan Doları, kayıt, misafirlerin bildirilmesi gibi diğer yükümlülüklerin ihlali halinde ise 2.000 Amerikan Doları gibi yüksek para cezaları da düzenlemelerde öngörülmüş durumdadır.

⁸³ Badura (n 53) 55; Lucy Humphreys, 'Regulating Short-Term Rentals in California's Coastal Cities: Harmonizing Local Ordinances with the California Coastal Act' (2019) 52 (3) Loyola of Los Angeles Law Review 309, 309.

⁸⁴ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 68.

senenin 1 Nisan tarihine kadar geçerli olmaktadır. Kişinin kendi ikamet etmediği bir konutu kısa süreli kira sözleşmelerine konu edebilmesi için de yine yetkili idareden izin alması gerekmekte, bunun için yeni yapılan binaların imar planında da kısa süreli kiralama faaliyetine izin verilmiş olması gerekmektedir. Bununla birlikte sosyal konut alanlarında kısa süreli kiralama yapılması yasaklanmıştır⁸⁵.

Kişinin kendi evinin odalarını kiraya vermek istemesi halinde de izin alması gerekmekte olup, bu yönde verilecek olan izin sekiz yıl sürelidir. Bu türden kiralamalarda kahvaltı ve yatak hizmeti verilmesi zorunlu olup, kiraya verenin de on iki ayın en az altı ayında o konutta ikamet ediyor olması ve aynı zamanda misafirin geldiği esnada da yine o konutta kalıyor olması gerekmektedir⁸⁶.

Tüm türler bakımından kısa süreli kiralama yapabilmek için ilgili kamu kurumuna kayıt yapılması ve kayıt numarasının ilanlarda kullanılması zorunluluğu bulunmakta ve ayrıca tüm türler bakımından aynı anda en fazla dört kişinin kısa süreli konaklama yapabileceği kabul edilmektedir. Kişinin kendi ikamet etmediği konutlar bakımından apartman yönetiminden muvafakat alma veya gelen misafirlerin bilgilerini kamu kurumuna bildirme zorunluluğu bulunmamaktadır. Diğer iki tür bakımından ise apartman yönetiminden muvafakat alınması da misafirlerin bilgilerinin ilgili idareye bildirilmesi de zorunlu kılınmıştır⁸⁷.

11. İspanya Hukukunda

İspanya hukukunda Kentsel Kiralamalara İlişkin Ulusal Yasa, 31 günden uzun kiralamaları kapsamına almaktayken, 2013 yılından itibaren turistik amaçlı kısa süreli kiralamalara ilişkin kurallar bölgesel düzenlemelere bırakılmıştır. Örneğin 13/2022 sayılı Katalonya Turizm Kanunu, 159/2012 sayılı Yönetmelik, 75/2020 sayılı Katalonya Turizm Yönetmeliği Katalonya bölgesi için verilebilecek örnekler iken, 1/1999 sayılı Madrid Turizm Kanunu, 79/2014 sayılı Yönetmelik ve 29/2019 sayılı Yönetmelik'ler ise Madrid için verilebilecek örnekler-

⁸⁵ Konutun imar durumunda kısa süreli konaklama alanı olarak tescillenmemiş olmasına rağmen bu şekilde kullanılması halinde apartman veya site yönetiminin davacı olabileceğine ilişkin bkz: Rosalie Koolhoven, 'Regulating Airbnb in the Netherlands' (2018) 7 (6) Journal of European Consumer and Market Law 253, 253.

⁸⁶ Zira kanaatimize göre bu şart sağlanmadığı takdirde, aslında kendi ikamet etmediği bir konutu kısa süreli kiralama işlemine soktuğu kabul edilecek ve buna ilişkin kurallar uygulama alanı bulacaktır. Konuya ilişkin bkz: Colomb and Moreira de Souza (n 25) 69.

⁸⁷ Tüm yükümlülükler bakımından ayrı ayrı ve yüksek miktarda para cezaları yaptırımları yine mevzuatta bulunmaktadır; Colomb and Moreira de Souza (n 25) 69.

dendir. Bunların yanı sıra yerel yönetimlerin de kentsel planlamayla ilgili aldıkları kararlar da kısıtlayıcı olabilmektedir⁸⁸.

Barselona örneği bakımından konu; konutların bütün olarak kısa süreli kiralamaya konu edilmesi ve kişinin kendi oturduğu evin bazı odalarının kısa süreli kiralamaya konu edilmesi bakımından ikiye ayrılmıştır. Konutun kiralanması halinde, bunun bir kısa süreli kiralama olarak nitelendirilebilmesi için kiralamanın 31 günden az yapılmış olması gerekmektedir. Bu türden kısa süreli kira ilişkileri bakımından yerel idareden izin alınması, Katalonya ilgili idari kurumuna konutun kaydedilmesi, tüm ilanlarda kayıt numarasının yayınlanması ve konutta da bulundurulması, aynı anda en fazla on beş kişinin kısa süreli kiralama sözleşmesinde kiracı tarafında bulunarak konutu kullanabilmesi, kolluk kuvvetlerine konaklayanlarla ilgili bildirimde bulunulması, kat maliklerinin kısa süreli kiralamayı alacakları bir kararla engelleyebilmesi gibi düzenlemeler mevcuttur⁸⁹.

Barselona örneğinde, bir evin odalarının kiralanması bakımından; kiraya verenin kendi bulunduğu evde en fazla 31 gün süreyle, en fazla dört kişinin konaklayabileceği düzenleme altına alınmıştır. 75/2020 sayılı Katalonya Turizm Yönetmeliği ile idareye bu türden kısa süreli kiralamar yapılmasını da ruhsat zorunluluğuna bağlı kılma yetkisi verilmiştir. Aynı zamanda bu türden kiralamar bakımından da yine kayıt zorunluluğu mevcut olup, ilanlarda kayıt numarasının yer alması, konutun içinde de kayıt numarasının bulundurulması, kiraya verenin kendisinin de kiracı olması halinde ev sahibinden muvafakat alınması zorunlu tutulmuştur⁹⁰.

Madrid örneği bakımından ise; bir evin belirli bir odalarının kısa süreli kiralanması bakımından düzenleme bulunmamakta, bu yönden ihtilaflar genel hükümlere göre çözümlenmektedir. Bir konutun bütün olarak kısa süreli kiralamaya konu edilmesi ise Madrid'de de düzenleme altına alınmıştır. Bu tür kısa süreli kiralamar bakımından; idareden apartmanın şartlarına ve bölgesel olarak uygunluğa yönelik izin alınması ve kısa süreli kiralama faaliyetinde bulunulacağına ilişkin kayıt zorunluluğu bulunmakta, 25 metrekareden küçük evler bakımından en azından bir odası bulunması ve aynı anda azami iki kişinin konaklama yapabilmesi zorunluluğu bulunmakta, 25 metrekare ile 40 metrekare

⁸⁸ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 70.

⁸⁹ Aynı zamanda kısa süreli kiralama yapılan yerlerin şehir merkezinden uzaklaştırılabilmesi ve yoğunluğun azaltılabilmesi adına yerel yönetimler turizmle ilgili planlamalar yaparak bazı bölgelerde kısa süreli kiralama ruhsatı verilmemesi yönünde kararlar alabilmektedir: Colomb and Moreira de Souza (n 25) 70-71.

⁹⁰ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 70-71.

arasındaki evler bakımından en azından iki odası bulunması ve aynı anda azami dört kişinin konaklama yapabilmesi zorunluluğu bulunmakta, 40 metrekarenin üstündeki evler bakımından her 10 metrekare için en az birer oda fazladan olması ve her 10 metrekare için ilave olarak iki kişinin daha konaklama yapabileceğine ilişkin düzenlemeler bulunmaktadır. Tıpkı Barselona örneğinde olduğu gibi kat maliklerinden muvafakat alınması gerekmekte, ancak kat malikleri bir karar alarak kısa süreli kiralama yapılmasını engelleyebilmektedir⁹¹.

12. İtalya Hukukunda

İtalya'da kısa süreli kiralamalara ilişkin farklı hukuki düzenlemelerle yıldan yıla farklı yükümlülüklerin düzenleme altına alındığı görülmektedir. 2017 yılında kısa süreli kiralamalara ilişkin vergisel ve mali yükümlülükler düzenlenmiş, 2018 yılında kısa süreli kiralama ilişkilerinde kiracı tarafın kimlik bilgilerinin kiraya veren tarafından kolluk kuvvetlerine bildirilmesi zorunluluğu getirilmiş ve 2019 yılında kısa süreli kiralamalarda kiracı tarafın bilgilerinin ulusal bir veri tabanında depolanması düzenleme altına alınmıştır⁹². Aynı zamanda bölgesel olarak da farklı kuralların yürürlüğe alındığı görülmektedir⁹³.

Milano ve Roma örneklerinde, kısa süreli kiralama yapabilmek için kiraya veren idareden izin alma zorunluluğu bulunmamakta, bununla birlikte kısa süreli kiralama yapılacak olan konutun ilgili kamu kurumuna kaydettirilmesi ve kayıt numarasının tüm ilanlarda kullanılması zorunluluğu bulunmaktadır. Kiraya verenin kendi ikamet ettiği konutu bir bütün olarak veya bazı odalarını dahi kısa süreli kiralamaya konu edebilmesi bir kiralama ilişkisi için en fazla otuz gün süreyle mümkündür⁹⁴.

⁹¹ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 82-84: Kısa süreli kiralamaya konu edilecek konutlar bakımından; havalandırma ve yangın güvenliği için asgari standartların sağlanması, mimardan rapor alınması, telefon ve iletişime ilişkin kurallara uyulması, İngilizce ve İspanyolca bilgilendirme kitapçıklarının bulunması, hukuki sorumluluk sigortası bulunması gibi pek çok asgari standart düzenleme altına alınmıştır.

⁹² Colomb and Moreira de Souza (n 25) 86.

⁹³ Örnek olması açısından bkz: Irene Rubino, 'Short-Term Rentals and Transformations in Urban Areas: The Case of Turin (Italy)' (2018) (1) *Territorio Italia* 91, 92 vd; Alessandra Staiano, 'Short-Term Island: Sharing Economy, Real Estate Market and Touristification Interplay in Capri (Italy)' *International Conference on Computational Science and Its Applications* (Springer Nature Switzerland 2023) 406 vd; Giacomo-Maria Salerno and Antonio Paolo Russo, 'Venice as a Short-Term City. Between Global Trends and Local Lock-Ins' (2022) *Platform-Mediated Tourism*. Routledge 90, 91 vd.

⁹⁴ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 85 ve 93; Kanaatimize göre bu türden kiralamalarda yiyecek veya temizlik gibi hizmetlerin verilmesi ise mümkün olmayıp, bu tip hizmetlerin verilmesi, aradaki hukuki ilişkiyi kısa süreli kiralama ilişkisi kapsamında çıkartmakta ve farklı vergisel yükümlülükleri olan bir turizm hizmeti verildiği kabul edilmektedir.

Kiraya verenin kendi ikamet ettiği konutu değil de, kendi kullanımında olmayan bağımsız bir konutu da ilgili kamu kurumuna kaydettirerek kısa süreli kiralama ilişkisine konu etmesi mümkündür. Bu tür kiralamalar bakımından konutun mobilyalı olması gerekmekte ve temizlik gibi hizmetler verilebilmektedir. Kiralamanın bir ticari faaliyet kapsamında gerçekleştirilmesi halinde süreye ilişkin yıllık bazda herhangi bir sınırlama bulunmamakta ancak Ticaret Odası'na kayıt zorunluluğu bulunmaktadır. Bölgede üçten az konutun kısa süreli kiralamaya konu edilmesi halinde faaliyet ticari olmayan bir faaliyet olarak değerlendirilmekte ve bu durumda yılda en az doksan gün konutun boş bırakılması zorunlu kılınmaktadır. Milano'da ve Roma'da hangi türden kısa süreli kiralama yapılırsa yapılsın, faaliyete başlanması açısından apartmandaki diğer kat maliklerinden muvafakat alma zorunluluğu bulunmamakta, bununla birlikte kat maliklerinin alacakları bir kararla kısa süreli kiralama ilişkisini engelleyebilme hakları bulunmaktadır. Tüm kısa süreli kiralama yöntemleri bakımından konaklama yapanların bilgilerinin kolluk kuvvetlerine bildirilmesi zorunludur⁹⁵.

13. Çekya Hukukunda

Çekya'da bir konutun bütün şekilde kısa süreli kiralama sözleşmesine konu edilmesi ticari bir iş olarak kabul edilmektedir. Ticari işletmeyle ilgili gerekli ruhsat ve izinlerin alınması gerekmektedir. Bununla birlikte kısa süreli kiralamaya özgü olacak şekilde idareden izin alınması, konutun ilgili kamu kurumuna kaydedilmesi, kat maliklerinden izin alınması gibi zorunluluklar bulunmamaktadır. Kiraya verenin kendisinin de kiracı olması halinde ev sahibinden genel hükümlere göre muvafakat alması gerekmektedir. Çekya'da kiraya verenin kendi ikamet ettiği evin odalarını kiraya vermesi hususuna özgü özel bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak bu yöndeki faaliyetin süreklilik arz etmesi halinde bunun da bir ticari faaliyet olarak kabul edileceği ve bir konutun bütün şekilde kısa süreli kiralama sözleşmesine konu edilmesiyle aynı nitelikte değerlendirileceği kabul edilmektedir⁹⁶.

⁹⁵ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 86 ve 93.

⁹⁶ Petr Makovsky, 'The Shared Economy in the Czech Republic in 2017 and Resulting Problems in Short-Term Housing Rentals' (2017) 11 (2) Acta VŠFS-ekonomické studie a analýzy 144, 145 vd; Ayrıca bkz: Colomb and Moreira de Souza (n 25) 90-91.

B. Mukayeseli Hukuktaki Düzenlemelerin Türk Hukukunda Yürürlüğe Giren Düzenlemelerle Kıyaslanması ve Değerlendirme

7464 sayılı kanun ve buna bağlı olarak yürürlüğe gire yönetmelik hükümleri ile mukayeseli hukuktaki düzenlemeleri; kiraya verenlerin niteliği, kiralananın niteliği, izin alınmasının şartları ve düzenlemelerin genel amacı yönünden kıyaslamak mümkündür.

1. Kiraya Verenlerin Niteliği Bakımından

Mukayeseli hukukta yer alan örneklerde kısa süreli kiralama ilişkisi kurmak isteyen ve sözleşmenin kiraya veren tarafında yer alacak olan kişinin, kısa süreli kiralama ilişkisini profesyonel ve ticari bir faaliyet olarak yapıp yapmayacağına önem atfedildiği görülmektedir. Diğer bir deyişle, kişinin kendi ikamet ettiği veya zaman zaman kullandığı bir konutu, geçici bir süreliğine kiraya vermesi durumu ile kısa süreli kiralama faaliyetlerini adeta gelir getirici bir iş kolu olarak gören kişilerin tabi olacağı kuralların mukayeseli hukukta farklı kılındığı anlaşılmaktadır.

Benzeri bir farklılık Türk hukuku bakımından da mevcuttur. Türk hukukunda, özellikle kişilerin kendi maliki oldukları veya intifa ya da üst hakkı sahibi oldukları konutları kısa süreli kiralama ilişkisine konu edebilecekleri açıktır. Bununla birlikte, 7464 sayılı kanunun 3. maddesinin 5. fıkrasındaki düzenleme uyarınca (A) grubu seyahat acentalarının da kısa süreli kiralama ilişkilerinin tarafı olabilecekleri düzenlenmiştir. Aynı zamanda yönetmelikte tanımlanan pazarlama işletmesi ve yönetim işletmesi gibi kavramlarla; yüksek nitelikli olan, diğer bir deyişle pek çok farklı özelliği içerisinde barındıran rezidans türü konutlarda kiralama işlemlerini kiraya verenin dışında yapabilecek iki farklı işletme türü daha düzenlenmiş bulunmaktadır.

Türk hukukunda yer alan bu ayrımla mukayeseli hukuktakine benzer bir şekilde kendi hak sahibi olduğu konutunu kısa süreli kiraya vermek isteyen kişiler ile bu faaliyeti bir iş kapsamında yürütecek olan kişiler arasında bir ayırım yapıldığı ilk bakışta düşünülebilecektir. Ancak Türk hukukundaki düzenlemelerde, pek çok farklı ülke hukukundakinin aksine, kısa süreli kiralama ilişkisini ticari veya profesyonel bir iş olarak yürütecek olan kişilerin ve işletmelerin tabi oldukları yükümlülüklerin kendi hak sahibi olduğu konutu kısa süreli kiralama ilişkisine konu etmek isteyen kişilere nazaran daha hafif olduğu görülmektedir.

Mukayeseli hukukta bu durumun tam tersini teşkil eden örnekleri görmek mümkündür. Gerçekten de kendi kullandığı konutu kiraya verenler bakımından

şartlar çoğu ülkede daha hafif öngörölmüş durumdadır. Örneğin Almanya'dan Berlin örneğinde, kendi ikamet ettiği veya doğrudan ikamet etmese de zaman zaman kullandığı bir konutunu kısa süreli kiraya vermek isteyen kişinin, sadece bu konutu kendisinin de yıl içerisinde kullandığını belgelendirmesi, kısa süreli kiralama faaliyeti için izin verilmesi bakımından yeterlidir⁹⁷. Buna karşın, kişinin kendi ikamet etmediği bir konutu kısa süreli kiralama ilişkisine konu etmesi halinde, kamu yararı ile kişinin kendi özel yararı arasındaki denge göz önüne alınarak idare tarafından kısa süreli kiralama faaliyetine izin verilip verilemeyeceğine karar verilecektir⁹⁸.

İngiliz hukukunda ise Londra örneği incelendiğinde, kişinin kendi ikamet ettiği veya kullandığı konutlar bakımından idareden hiçbir izin alınmaksızın kısa süreli kiralama faaliyetinde bulunulması mümkündür. Bununla birlikte kişinin kendi ikamet ettiği veya kullandığı bir konut söz konusu olmadığında, bu faaliyet ruhsata tabi kılınmıştır⁹⁹. Fransız hukukundan verilebilecek Paris örneğinde ise; kısa süreli kiralama yapmak isteyen kişinin kendisinin yerleşim yeri olarak kullandığı konutları ardi ardına 90 gün ve altındaki bir süreyle kısa süreli kiraya vermesi hali bütün bir yılda en fazla 120 gün kiralama yapılması kaydıyla izne tabi kılınmaksızın serbest bırakılmıştır¹⁰⁰.

Avusturya bakımından verilebilecek Viyana örneğinde de kişinin kendi konutunu kısa süreli kiralama ilişkisine konu etmesi halinde herhangi bir izin alınmasına gerekli görülmemiş, ancak vergisel yükümlülüklerin takip edilebilmesi adına beyana dayalı olarak kayıt zorunluluğu düzenlenmiştir. Belçika Brüksel örneğinde, İtalya'da Milano ve Roma örneklerinde de de durum benzerdir¹⁰¹. Amerika Birleşik Devletleri'nde de farklı eyaletlerde birbirinden değişik uygulamalar görölmekteyse de, genelde kayıt zorunluluğu bulunmakla birlikte kişinin kendi ikamet ettiği veya kullandığı konutlar bakımından izin zorunluluğu yoktur¹⁰².

⁹⁷ Busch (n 44) 39; Colomb and Moreira de Souza (n 25) 73; Kaźmierczyk (n 16) 193.

⁹⁸ Otto, *Zweckentfremdungsverbote* (n 38) 251 vd; Weber-Leibrecht (n 34) 116 vd.

⁹⁹ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 81-82; Ferreri and Romola (n 49) 3355 vd; Shabrina, Elsa and Batty (n 49) 198 vd

¹⁰⁰ Badura (n 53) 58-59; Colomb and Moreira de Souza (n 25) 76 ve 87.

¹⁰¹ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 95-96; Nemeth and Scharmer (n 61) 251.

¹⁰² Badura (n 53) 55; Brotman (n 81) 148 vd; Humphreys (n 33) 309.

Hollanda'nın Amsterdam ilindeki düzenlemede veya İspanya'daki Barselona ve Madrid örneklerinde ise durum Türk hukukundakine benzer olup, kişinin kendi ikamet ettiği veya kullandığı konutunu kısa süreli kiralama faaliyetine konu etmesinde dahi idareden izin alması zorunlu kılınmıştır.

Görüldüğü üzere mukayeseli hukuktaki örneklerin büyük çoğunluğunda kişinin kendi ikamet ettiği veya kullandığı konutu kısa süreli kiralama faaliyetine konu ederken izin alması zorunluluğu getirilmemiş ancak kısa süreli kiralama faaliyetinin gelir getirici bir iş ve hatta ticari iş kapsamında olduğu durumlarda izin alınması zorunluluğu getirilmiştir. Bu durum, özellikle mülkiyet hakkının sınırlandırılması ve sözleşme özgürlüğü bakımından bireysel bazda konutunu kısa süreli kiralamak isteyenler açısından daha fazla serbesti tanındığını ortaya koymaktadır. Buna karşın Türk hukukunda kişilerin kendi maliki olduğu, intifa hakkı veya üst hakkı sahibi olduğu konutlar bakımından izin belgesi almaları gerekmekte, izin belgesi alabilmek için müstakil konutlar haricinde diğer konutlar bakımından kat maliklerinden muvafakat alabilmeleri gerekmekte ve tüm süreç bakımından oldukça ağır idari para cezası yaptırımlarının düzenlendiği görülmektedir. Öte yandan, işin ticari bir iş olarak yapılabileceği ve çok sayıda konutun kısa süreli kiralama ilişkilerine konu edilebileceği ve pazarlama işletmesi veya yönetim işletmesi olarak isimlendirilen kişiler tarafından yapılacak kısa süreli kiralama ilişkilerini konu alan yüksek nitelikli konutlar bakımından muvafakat yükümlülüğü düzenlenmemiş olması da Türk hukukunda tam tersi şekilde işin büyük çapta ve ticari iş kapsamında yapılması hali bakımından daha hafif şartların düzenlendiğini ortaya koymaktadır.

2. Kiralananın Niteliği Bakımından

Türk hukukunda kısa süreli kiralama ilişkisinin konusunu bütün şekilde konutlar oluşturmaktadır. Türk hukukunda konutların içerisindeki bir ya da birden fazla odanın kiralanması açıkça yasaklanmış durumdadır. Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik, konutun belirli odalarının kısa süreli kiralanmasını yasaklamaktadır. Yönetmeliğin 6. maddesinin 6. fıkrası açıkça konutun içerisinde belli odaların kısa süreli kiralanması için izin belgesi düzenlenmeyeceğini düzenlemiş ve aksi davranış kanununun 4. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendi uyarınca idari para cezasına tabi kılınmıştır. Bununla birlikte, bir konutun farklı odalarının aynı anda farklı kişilere kiralanması da yine 7464 sayılı kanunun 4. maddesinin 2. fıkrasının (ğ) bendi uyarınca yasaklanmıştır.

Mukayeseli hukukta ise; Berlin, Londra, Paris şehirlerindeki uygulamalar bakımından herhangi bir izin olmaksızın bir konutun belli bir odasının kısa süreli kiralama ilişkisine konu edilebilmesi mümkün kabul edilmektedir¹⁰³. Viyana örneği bakımından da bir konutun belli bir odasının kiralanması izne tabi değilken, yapılan kısa süreli kiralama işleminde kahvaltı verilmesi halinde faaliyet ticari bir faaliyet kapsamında kabul edilmekte ve izne tabi olmaktadır¹⁰⁴.

Konutun belirli odalarının kiralanmasının izne tabi olmaksızın mümkün kabul edilmesi, son yıllarda yaygınlaşan paylaşım ekonomisi kavramının bir yanması olarak gözükmemektedir¹⁰⁵.

3. İzin Verilme Şartları Bakımından

Mukayeseli hukukla Türk hukuku arasındaki düzenlemeler arasındaki büyük farklılıklardan biri de kısa süreli kiralama faaliyetlerine izin verilmesi konusunda bazı ülkelerde bölgesel ihtiyaçlara ve kısa süreli kiralama faaliyeti yapılmasının talep edildiği bölgedeki izin verilen benzeri faaliyetlerin mesken olarak kullanılan konut sayısına oranına göre izin verilmesidir.

Almanya'nın Baden eyaletinde yürürlükte bulunan ZwEWG (Yaşam Alanının Kötüye Kullanılmasının Yasaklanmasına İlişkin Yasa), yerel yönetimlere konut arz ve talebinde dengeyi gözetme yükümlülüğü getirmiş durumdadır. Bu durum, idarenin belli bir bölgede çok fazla kısa süreli kiralama izni verilmesi halinde yeni başvuruların reddedilebilmesi adına bir dayanak oluşturmaktadır¹⁰⁶. Benzer şekilde Avusturya'nın Viyana şehrinde de imar planında kısa süreli kiralama için belirli bölgeler gösterilmekte ve bu bölgelerin dışında kalan yerlerde yapılan izin başvuruları reddedilebilmektedir¹⁰⁷. Hollanda bakımından da benzer bir uygulama mevcuttur¹⁰⁸. Madrid ve Barselona'da da kısa süreli kiralama faaliyetlerinin, yoğun olarak kişilerin ve ailelerin konutları mesken

¹⁰³ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 73; Ferreri and Romola (n 49) 3355; Shabrina, Elsa and Batty (n 49) 198 vd

¹⁰⁴ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 95.

¹⁰⁵ Kaźmierczyk (n 16) 180; Jefferson-Jones, 'Are short-term rental restrictions an unconstitutional taking' (n 16) 557; Scanlon, (n 16) 563; Barron, Kung and Proserpio (n 16) 2 vd; Schor and Cansoy (n 16) 4 vd; Demailly and Novel (n 16) 15 vd; Arzu Akpınar ve Hüseyin Avunduk, 'Se-yahat ve Turizmde Paylaşım Ekonomisi: Airbnb Türkiye Örneği' (2021) (5) Uluslararası Güncel Turizm Araştırmaları Dergisi 135, 142.

¹⁰⁶ Kristin Weber-Leibrecht (n 34) 115 vd.

¹⁰⁷ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 95-96.

¹⁰⁸ Koolhoven (n 35) 253.

olarak kullandığı yerlerden daha uzakta ve özellikle şehir dışında yapılması adına bazı bölgelerde kısa süreli kiralama izni taleplerinin reddedildiği görülmektedir¹⁰⁹. Portekiz hukukunda da 128/2014 sayılı yasayla yerel yönetimlere kısa süreli kiralama yapılabilecek alanların belirlenmesi adına yetki verilmiştir.

Ülkemizde sadece şekli bazı şartların yerine getirilmesi halinde, konutun nerede bulunduğu fark etmeksizin kısa süreli kiralama faaliyetine izin verilmekteyken, bütün bu ülkelerde bahsedilen şekilde düzenlemeler yapılmasının amacı, kısa süreli kiralama faaliyetlerinin yapılacağı yerlerin kentsel planlamayla ilgili görülmesinden ileri gelmektedir. Bu ülkelerde kısa süreli kiralama faaliyetlerinin yapılacağı yerler, kent sakinlerinin rahatsız olmaması veya belirli bölgelerde yerleşik ikamet edilen yerler olma özelliklerinin kaybedilmesinin istenmemesinden kaynaklanmaktadır. Oysa ülkemizde yer alan düzenlemede bu yönde herhangi bir kaygı güdülmemiş, sadece kısa süreli kiralama yapılması talep edilen binada yer alan komşulardan izin alınması yeterli görülmüştür. Oysa kısa süreli kiralama faaliyetlerinin yaratabileceği rahatsızlık veya mahallenin dokusunda yaratabileceği değişiklik, sadece tek bir binada yer alan maliklerin rızasına bağlı bir durum değildir. Bu nedenle kentsel planlama kavramının da süreçlere dahil edilerek bütüncül bir değerlendirmeye ve bölgesel özellikler göz önüne alınarak kısa süreli kiralama faaliyetlerine izin verilmesinin karara bağlanması ve mevzuatın bu yönde geliştirilmesi çok daha isabetli olacaktır.

4. Muvafakatname Bakımından

Türk hukukunda kural olarak müstakil olmayan ve binalarda yer alan konutlarda yapılacak kısa süreli kiralama faaliyetleri için bağımsız bölümün bulunduğu binanın tüm kat malikleri tarafından oy birliği ile alınan kararın ibrazı zorunlu kılınmıştır. Mukayeseli hukuk bakımından çoğu ülkede de durum benzerdir. Örneğin Fransa'da, Avusturya'da, Belçika'da kat maliklerinden muvafakat alınması zorunlu kılınmıştır. Bununla birlikte İngiltere veya Hollanda gibi ülkelerde komşulardan veya kat maliklerinden muvafakat alma zorunluluğu bulunmamaktadır.

Türk hukukunda yüksek nitelikli konutlar bakımından öngörülen istisna dışında genel kuralın bu yönde olmasına karşın, bu düzenlemenin ülkemiz bakımından uygulamada yol açabileceği çok sayıda sorun mevcuttur. Özellikle son yıllarda ülkemizde yabancıların gayrimenkul ediminde ortaya çıkan artış dikkate

¹⁰⁹ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 70-71.

alındığında¹¹⁰, kısa süreli kiralama yapmak isteyen kişilerin tüm kat maliklerinin oybirliğiyle alacakları bir kararı sunmasını adeta imkansız hale getirecektir.

Zira Türkiye’de bir konut iktisap eden yabancı bir kimsenin, çoğu zaman hayatını ülke dışında geçirebilmesi söz konusu olabilmektedir. Benzer şekilde gurbetçi vatandaşların da ülke içerisinde malik oldukları pek çok konut bulunmakta olup, bu kişilere ulaşılması ve oybirliğiyle alınacak bir kararı imzalamalarının sağlanması oldukça güçtür. Kısa süreli kiralama faaliyetinin izne tabi kılınmasının mülkiyet hakkını ve sözleşme serbestisi ilkesini ihlal edebileceğine yönelik görüşlerimiz ışığında, izin alma sürecinin bu denli zor ve fiiliyatta belirtilen türden örnekler bakımından gayrimümkün kılınması, düzenlemenin meşruluğuna gölge düşürebilecek niteliktedir. Benzer şekilde bir konutun miras intikali yoluyla bazen onlarca hisseye bölündüğü gibi durumlar bakımından da aynı çekinceleri ileri sürmek mümkündür.

Bu olumsuz durumlara yönelik olarak mevzuatımızda yer alan düzenlemenin en azından oybirliği ile değil de belirlenecek bir nitelikli çoğunluk nisabıyla karara bağlanabilmesi şeklinde değiştirilmesinin olumlu olacağı kanaatindeyiz. Bununla birlikte mukayeseli hukukta Türk hukukunda da uygulanabilir nitelikte olan farklı örneklerle rastlamak da mümkündür. Örneğin Barselona’da, Madrid’de, Milano’da ve Roma’da kısa süreli kiralama faaliyetine izin verilebilmesi için tüm kat maliklerinin oy birliğiyle alacağı bir karar veya muvafakat etmeleri gerekli görülmemiştir. Bu şehirlerde kat maliklerinin kararı veya muvafakat vermeleri gerekmeksizin kısa süreli kiralama faaliyetine başlanması mümkündür. Ancak kat maliklerinin duyabilecekleri rahatsızlıklar nedeniyle sonradan karar alarak kısa süreli kiralama faaliyetinin engellenmesini sağlamaları mümkün kılınmıştır. Diğer bir deyişle bu şehirlerdeki uygulama, faaliyete başlamak için muvafakat gerekmemesi ancak komşuların rahatsız olmaları halinde sonradan faaliyeti engellemek ve durdurmak adına karar alabileceklerine yöneliktir¹¹¹.

¹¹⁰ Cavid Süleymanlı, ‘Türkiye’de Yabancıların Konut Edinimi ile Döviz Kuru Arasındaki İlişki (2013-2019)’ (2019) 3 (2) Bingöl Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi 117, 123; Selin Dinçer ve Tuğba Şerbetçi, ‘Antalya’da Yabancıların Gayrimenkul Edinimi Üzerine Ekonomik Bir Yaklaşım’ (2022) (20) Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi14, 26.

¹¹¹ Colomb and Moreira de Souza (n 25) 82, 84, 86 ve 93; Örnek olarak sunulan şehirlerin dördünün de çok yoğun bir şekilde turizm yapılan şehirler olduğu ve aynı zamanda kozmopolit bir yapıya sahip olan şehirler oldukları görülmektedir. Ülkemizde de İstanbul, İzmir, Antalya gibi şehirlerde yukarıda arz edilen olası olumsuzlukların önüne geçilebilmesi adına bu yönde bir mevzuat değişikliğinin de faydalı olabileceği kanaatindeyiz.

5. Diğer Şartlar Bakımından

Türk hukukunda yürürlüğe giren düzenlemelerin mukayeseli hukukta yürürlükte olan düzenlemelerle benzeşen pek çok noktası da bulunmaktadır. Örneğin kayıt zorunluluğunun bulunması, ilanlarda kayıt numarasının kullanılması, zorunlu kılınması, kapı girişine plaka asılması, tefriş, dekorasyon, donanım ve cihazların standartlara uygun, temiz ve bakımlı ve çalışır durumda olmasının zorunlu kılınması, yangın güvenliği, temizlik gibi şartlar bakımından ülkemizde yürürlüğe giren düzenleme, mukayeseli hukuktaki düzenlemelerle paralellik göstermektedir¹¹². 7464 sayılı kanun ve yönetmelik bu yönüyle mukayeseli hukukun geldiği noktayı yakalayan düzenlemelerdir.

Bununla birlikte, ülkemizde yürürlüğe giren kanun ve yönetmelik ile mukayeseli hukuk düzenlemeleri arasında yer alan farklılıklardan en büyüğü, kısa süreli kiralama faaliyetinin sınırının çizildiği yıl içerisindeki azami kiralama günü sayısına ilişkindir. Türk hukukunda yılda en fazla 100 gün süreyle yapılacak olan kiralama kısa süreli kiralama ilişkisi kapsamında kabul edilmekteyken, Fransa ve Belçika'da ard arda 90 gün olmak üzere yıl boyunca en fazla toplamda 120 gün, Amerika Birleşik Devletleri'nde çoğu eyalette ve İngiltere'de yılda en fazla 90 gün, Portekiz'de tek seferde en fazla 30 gün olarak sürelerin belirlendiği görülmektedir¹¹³. Buna göre mukayeseli hukukta kısa süreli kiralamalara ilişkin azami süreler bir ay ve katlarına karşılık gelecek şekilde belirlenmişken, sadece Türk hukukunda sürenin 100 gün olarak belirlendiği görülmektedir. Bunun sebebiyle ilgili olarak gerekçede ve komisyon çalışmalarında herhangi bir bulguya rastlanılmamıştır.

6. Türk Hukukundaki Mevcut Duruma Etkisi

Yürürlüğe giren 7464 sayılı kanunda yer alan düzenlemelerin büyük bir çoğunluğunun kiraya veren taraf ile idare arasındaki ilişkiyi ele aldığı söylenebilmektedir. Özellikle konutların özelliklerine ilişkin kuralların dahi izin belgesi alınmasının şartları kapsamında düzenlendiği açıktır. Buna rağmen, bu yöndeki düzenlemelerin kiraya veren ile kullanıcı arasındaki hukuki ilişki bakımından da aksi kararlaştırılmayan emredici kurallar olarak kabulü gerekmektedir.

¹¹² Colomb and Moreira de Souza (n 25) 75-76; Petrus Te Braak and Pieter-Paul Verhaeghe (n 65) 1 vd; Kaźmierczyk (n 16) 194-195; Swor (n 7) 311; Nieuwland and Van Melik (n 7) 813; Almeida and Oliveira (n 7) 172 vd; Morais Carvalho and Policarpo (n 75) 256.

¹¹³ Allen (n 78) 152 vd; Badura (n 53) 87; Colomb and Moreira de Souza (n 25) 75 ve 87; Humphreys (n 33) 309; Kaźmierczyk (n 16) 190; Minor (n 78) 817.

Bununla birlikte konutta kısa süreli kiralama yapabilecek kişi sayısına ilişkin veya oda kiralaması yapılamayacağına ilişkin kısıtlamalar ise doğrudan kiraya verenin idareye karşı yükümlülüklerini ele almaktadır. Örneğin oda kiralanmasına ilişkin kiraya veren ile kullanıcı arasında bir sözleşmenin yapılması halinde, borçlandırıcı işlem teşkil eden bu sözleşme nedeniyle kiraya verenin kullanıcıya karşı üstlendiği edim nedeniyle sorumluluğu doğmakta, bir yandan da 7464 sayılı kanunun 4. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendi uyarınca idari para cezasıyla karşı karşıya kalmaktadır.

Mevzuatta doğrudan kiraya veren ile kullanıcı arasındaki maddi hukuka dönük ilişkiye yönelik bir düzenleme ise 7464 sayılı Kanunun 3. maddesinin 9. fıkrasında yer almaktadır. İlgili düzenlemede kısa süreli kiralama ilişkisinin sözleşmenin sona ermesiyle birlikte sona ereceği düzenlenmektedir. Kanaatimize göre söz konusu bu düzenleme, TBK'da yer alan mevcut düzenlemelerin yürürlükte olması karşısında hukuken işlevsizdir. Zira TBK'nın 339. maddesinde geçici kullanıma özgülenmiş olan konutların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında konut ve çatılı işyerlerine ilişkin maddelerin uygulanmayacağı açıkça düzenlenmiş durumdadır. Bu durumda, altı ay ve daha kısa süreyle geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların kiralanması halinde sözleşmenin sona ermesi ve kiralananın tahliye edilmesi durumlarına ilişkin olarak konut ve çatılı işyerlerine ilişkin hükümler değil, genel hükümler uygulama alanı bulacaktır. Söz konusu düzenlemenin şartları, altı ay ve daha kısa süreli bir kiralama ilişkisinin kurulması ve konutun geçici kullanıma özgülenmiş olmasıdır¹¹⁴.

Kısa süreli kiralama için ruhsat niteliğinde bir izin belgesi alınması, konutun geçici kullanıma özgülenmesi anlamına gelecektir. 7464 sayılı kanun kapsamında yapılacak olan kısa süreli kiralama faaliyetinin de en fazla yüz gün için yapılacağı da göz önüne alındığında konumuz bakımından her iki şart da gerçekleşmektedir. O halde 7464 sayılı kanun kapsamında yapılacak olan kısa süreli kiralamaların TBK'nın 339. maddesi kapsamına gireceği açıktır. Bu durumda, 7464 sayılı kanunda sözleşmenin sona ermesine ilişkin Kanunun 3. maddesinin

¹¹⁴ Aydın (n 9) 66; Elif Aydın Özdemir, "Türk Borçlar Kanunu'na Göre Niteliği Gereği Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazların Kiralanması," (2017) (19) D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi 1523, 1533 vd: Geçici kullanıma özgülenme ifadesiyle anlatılmak istenen hususa ilişkin olarak yazar bir yazlığın belirsiz süreli olarak kiralanması halinde konut ve çatılı işyeri hükümlerinin uygulanacağını, sadece kira süresinin altı aydan kısa olarak belirlenmesinin de yeterli olmadığını ve taşınmazın niteliğinin geçici kullanıma fiilen özgülenmiş olması gerektiğini belirtmektedir; Aksi yönde: Gümüş (n 9) 21; Konutun geçici kullanıma özgülenmesi ifadesinin anlatmak istediği hususun kiraya verenin iradesi olarak kabul edilmesi gerektiğine yönelik bkz: Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku C. II*, (İstanbul 2014) 31; Taşınmazın niteliğinin geçici kullanıma özgülenmiş olması gerektiğine yönelik görüş için bkz: Aydın Ödemir (n 114) 1532-1533.

9. fıkrasında yer alan düzenleme hiç olmasaydı dahi, kira ilişkisine konut ve çatılı işyeri hükümleri değil de kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler¹¹⁵ uygulanacağından TBK'nın 327. maddesine göre sözleşmenin süresinin sona ermesiyle birlikte kira akdinin de kendiliğinden sona ereceği kabul edilecektir¹¹⁶. Bu nedenle teknik olarak 7464 sayılı Kanunun 3. maddesinin 9. fıkrasında yer alan düzenlemenin yürürlüğe girmesinin hukukumuzda herhangi bir fark yaratmayacağı açıktır. Kanun koyucunun bu yöndeki tercihinin uygulamada yaşanabilecek çelişkileri gidermek olduğu düşünülmektedir.

Tarafların arasındaki maddi hukuka ilişkin diğer hususlarda da TBK'nın kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümleri uygulama alanı bulacaktır. Örneğin kiralanı elverişli durumda kiracıya teslim etmek ve bunun devamlılığı açısından kiralananın bakımlarının kiraya veren tarafından yaptırılması gerektiğine ilişkin doktrinde kabul gören hususların¹¹⁷ 7464 sayılı kanun kapsamında yapılan kiralamar bakımından da uygulama alanı bulacağı söylenebilmektedir. Benzer şekilde kira bedelinin ödenmesi, buna ilişkin ifa sırası gibi kira ilişkisine yönelik genel hususlarla ilgili kira sözleşmelerine ilişkin TBK'nın genel hükümleri uygulama alanı bulacaktır.

Sonuç

Kısa süreli kiralama faaliyetlerinin oldukça yaygınlaştığı ülkemizde yürürlüğe giren 7464 sayılı kanun ve buna dayanarak yürürlüğe giren yönetmelik hükümleri özellikle konutların taşınması gereken tefrişat ve konfor gibi özelliklere yönelik düzenlemeler ve ayrıca konutların ve misafirlerin kayıt altına alınması bakımından mukayeseli hukukla benzeşmekte ve özellikle turizm sektörünün bir alt kolu olarak kabul edilebilecek olan kısa süreli kiralama faaliyetlerine bir standart getirmesi adına oldukça olumlu gözükmektedir.

Bununla birlikte bir evin odalarının kiralanması gibi uygulamaların yasaklanması, tüm dünyada artan paylaşım ekonomisi eğilimine aykırı düşmektedir. Bununla birlikte bu durum, kültürel farklılıkların karşılığı olarak kanun koyucu tarafından özellikle tercih edilmiş gibi gözükmektedir.

¹¹⁵ Konut ve çatılı işyerleri kiralarında kiraya verenin kira sözleşmesini on yıllık uzama süresi geçtikten sonra sona erdirebileceğine ilişkin bkz: Aydın Özdemir (n 114) 1541; İnceoğlu (n 114) 33.

¹¹⁶ Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Ankara 2014) 415; Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Adalet 2014) 635 vd; Cevdet Yavuz, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)* (İstanbul 2011) 251.

¹¹⁷ Aydın Özdemir (n 114) 1536; Aydoğdu ve Kahveci (n 116) 417 vd; Eren (n 116) 350; Yavuz (n 116) 147-148.

Öte yandan kısa süreli kiralama yapılabilecek olan konutlara izin belgesi verilmesinin yerel yönetimlere bırakılmaması ve aynı zamanda belirli mahallelerin ve sokakların kısa süreli kiralamadan arındırılması ya da belirli yerlerde kısa süreli kiralama faaliyetlerinin yerleşik oturanlara nazaran daha fazla sayıya çıkmasının engellenmesi adına mukayeseli hukukta görülen örneklerin ülkemizde yürürlüğe giren düzenlemelerde tercih edilmediği görülmektedir. Bu yönde bir mevzuat değişikliği, gerek toplumun konforu gerekse de kentin planlanması adına çok daha işlevsel ve çağdaş bir uygulamanın gelişebilmesine yol açabilecektir.

Yürürlüğe giren mevzuatta sorun teşkil edebilecek düzenlemelerin en önemlisi, kendi ikamet ettiği veya zaman zaman kullandığı konutunu kısa süreli kiralamaya vermek isteyen kişinin karşı karşıya kaldığı prosedürün bu faaliyeti bir iş kapsamında yapacak olan işletmelere nazaran çok daha ağır olmasıdır. Ayrıca izin verilmesi için şart koşulan tüm kat maliklerinden oybirliğiyle karar alınması gibi kurallar, mülkiyet hakkına ölçüsüz şekilde müdahale etme anlamı taşıyabilecek ve sözleşme serbestisi ilkesinin de ihlaline yol açabilecek niteliktedir. Bu yönde de çalışmamızda önerdiğimiz mevzuat değişikliklerinin yapılmasında fayda görülmektedir.

Kaynakça

- Acar, F, *Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-312)* (İstanbul 2013)
- Aguilera T, Artioli F and Colomb C, 'Explaining the Diversity of Policy Responses to Platform-Mediated Short-Term Rentals in European Cities: A Comparison of Barcelona, Paris and Milan. *Environment and Planning A*' (2021) 53 (7) *Economy and Space* 1689-1712
- Akpınar A ve Avunduk H, 'Seyahat ve Turizmde Paylaşım Ekonomisi: Airbnb Türkiye Örneği' (2021) (5) *Uluslararası Güncel Turizm Araştırmaları Dergisi* 135-149
- Allen J, 'Disrupting Affordable Housing: Regulating Airbnb and Other Short-Term Rental Hosting in New York City' (2017) 26 (1) *Journal of Affordable Housing & Community Development Law* 151-192
- Almeida J and Frederico O, 'Understanding Short-Term Rental Regulation: A Case Study of Lisbon (Portugal)' (2021) 8 (1) *Critical Housing Analysis* 171-185
- Altun Güllüoğlu Y, 'Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Sona Erme Halleri Üzerine Bir Değerlendirme' (2019) (26) *Hukuk ve Adalet Eleştirel Hukuk Dergisi* 373-398
- Arribas Gracia V, Steible B and De Bondt A, *Cost of Non-Europe in the Sharing Economy: Legal Aspects* (European Institute of Public Administration 2016)
- Aydın, G S, *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m.327-333)* (On İki Levha Yayınları 2013)
- Aydın Özdemir, E, "Türk Borçlar Kanunu'na Göre Niteliği Gereği Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazların Kiralanması," (2017) (19) *D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi* 1523-1547.
- Aydoğdu M. ve Nalan K, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Adalet 2014)
- Badura E, 'Legal Aspects of Short-Term Lease Agreements on a Comparative Background' (2020) 8 (4) *Societas et Iurisprudentia* 51-61
- Barron K, Kung E and Proserpio D, 'The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb' (2018) EC '18: Proceedings of the 2018 ACM Conference on Economics and Computation 1-45
- Bei G and Celata F, 'Challenges and Effects of Short-Term Rentals Regulation: A Counterfactual Assessment of European Cities'(2023) (101) *Annals of Tourism Research* 1-13
- Bekkerman R, 'The Effect of Short-Term Rentals on Residential Investment' (2023) 42 (4) *Marketing Science* 819-834
- Birinci Uzun T, 'Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesinde On Yıllık Uzama Süresi (TBK Md. 347 f.1)' (2017) 8 (2) *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 137-158
- Brotman B A, 'San Francisco: Rental Restrictions and Pre-Restriction Host Listing Motivation' (2020) 38 (2) *Journal of Property Investment & Finance* 147-155

- Busch C, 'Regulating Airbnb in Germany Status Quo and Future Trends' (2019) 8 (1) Journal of European Consumer and Market Law 39-41
- Bulut N, 'Mülkiyet Konusundaki Temel Yaklaşımlar ve Türk Anayasasında Mülkiyet Hakkı' (2006) 10 (3) Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 15-26
- Chen Y, Huang Y and Hoo Tan C, 'Short-Term Rental and Its Regulations on the Home-Sharing Platform' (2021) 58 (3) Information & Management 1-17
- Cocola-Gant A, Hof A and Yrigoy I, 'Short-Term Rentals as a New Urban Frontier-Evidence from European Cities. Environment and Planning A' (2021) 53 (7) Economy and Space 1601-1608
- Colomb C and Moreira de Souza T, *Regulating Short-Term Rentals. Platform-Based Property Rentals in European Cities: The Policy Debates* (Property Research Trust 2021)
- Demailly D and Novel A, 'The Sharing Economy: Make It Sustainable' (2014) 3 (1) Studies 14-30
- Demir E, 'Kısa Süreli (Saatlik, Günlük, Haftalık) Konut Kiralama Faaliyetinden Elde Edilen Gelirin Vergilendirilmesi' (2015) 5 (11) Ordu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Bilimler Araştırmaları Dergisi 51-65
- Diñçer S ve Şerbetçi T, 'Antalya'da Yabancıların Gayrimenkul Edinimi Üzerine Ekonomik Bir Yaklaşım' (2022) (20) Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi 14-28
- Eren, F, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Ankara 2014)
- Ersöz K ve Kızıl M, 'Almanya Yüksek İdare Mahkemesi'nin 11 Haziran 2013 Tarihli, 4 Cn 8.12 Sayılı Kararı' (2014) 4 (13) Küresel Bakış 81-88
- Ferreri M and Romola S, 'Platform Economies and Urban Planning: Airbnb and Regulated Deregulation in London' (2018) 55 (15) Urban Studies 3353-3368
- Gökyayla E, 'Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı' (2013) 8 (Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan Özel Sayısı) Yaşar Üniversitesi Dergisi 1203-1251
- Gümüş, M A, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m.299-356)* (Vedat Kitapçılık 2012)
- Humphreys L, 'Regulating Short-Term Rentals in California's Coastal Cities: Harmonizing Local Ordinances with the California Coastal Act' (2019) 52 (3) Loyola of Los Angeles Law Review 309
- Ian R G and Travers T, 'London: Planning the Ungovernable City' (2010) 1 (2) City, Culture and Society 49-55
- İba Ş, 'Ülkemizde Torba Kanun ve Temel Kanun Uygulamaları' (2011) (1) Ankara Barosu Dergisi 197-202

İnceoğlu, Murat, *Kıra Hukuku C. II*, (İstanbul 2014)

Jefferson-Jones J, 'Airbnb and the Housing Segment of the Modern Sharing Economy: Are Short-Term Rental Restrictions an Unconstitutional Taking' (2014) 42 (3) Hastings Const. LQ 557-576

Jefferson-Jones J, 'Can Short-Term Rental Arrangements Increase Home Values? A Case for Airbnb and Other Home Sharing Arrangements' (2015) 13 (1) Cornell Real Estate Review 12-19

Kaźmierczyk A, 'Issues of Short-Term Rental in Light of EU and Member States' Regulations' (2019) (17) PWPM - Review of International, European and Comparative Law 180-198

Keddie J and Tonkiss F, 'The Market and the Plan: Housing, Urban Renewal and Socio-Economic Change in London' (2010) 1 (2) City, Culture and Society 57-67

Kim J, Tin C and Liad W, 'Can Restricting Property Use Be Value Enhancing? Evidence from Short-Term Rental Regulation' (2017) 60 (2) The Journal of Law and Economics 309-334.

Koolhoven R, 'Regulating Airbnb in the Netherlands' (2018) 7 (6) Journal of European Consumer and Market Law 253-256

Kramer D and Schaub M, 'EU Law and the Public Regulation of the Platform Economy: The Case of the Short-Term Rental Market' (2022) 59 (6) Common Market Law Review 1633-1668

Krämer-Hoppe R, 'Sharing Economy vs. Wohnungsmarkt - Das Berliner Zweckentfremdungsverbot' Juwissblog <<https://www.juwiss.de/82-2016/>> Erişim tarihi 15 Haziran 2024

Küçükyalçın A, 'Karşılaştırmalı Hukukta Sözleşme Özgürlüğünün Sınırlandırılması' (2004) 53 (4) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 101-124

Makovsky P, 'The Shared Economy in the Czech Republic in 2017 and Resulting Problems in Short-Term Housing Rentals' (2017) 11 (2) Acta VřFS-ekonomické studie a analýzy 144-159.

McNamara B, 'Airbnb: A Not - So - Safe Resting Place' (2015) (13) Colorado Technology Law Journal 149-170

Miller S and Jefferson J, 'Airbnb and the Battle Between Internet Exceptionalism and Local Control of Land Use' (2017) 31 (3) ABA Probate & Property 36-39

Minor J T, 'Foregoing the Cleaver for the Scalpel: How New York Can Add Some Nuance to Its Short-Term Rental Laws' (2017) 103 (2) Iowa Law Review 817-839

Mitschang S, *Städtebaurechtsnovelle 2017 Berliner Schriften zur Stadt- und Regionalplanung* (Nomos 2018)

Morais Carvalho J and Policarpo P, 'Regulating Airbnb in Portugal' (2018) 7 (6) Journal of European Consumer and Market Law 256-258

- Nemeth K and Scharmer M, 'Regulating Airbnb in Austria' (2018) 7 (6) *Journal of European Consumer and Market Law* 251-253
- Nieuwland S and Van Melik R, 'Regulating Airbnb: How Cities Deal With Perceived Negative Externalities of Short-Term Rentals' (2020) 23 (7) *Current Issues in Tourism* 811-825
- Otto C, *Städtebaurechtsnovelle 2017 Neuregelungen über* (Nomos 2018)
- Otto C, 'Zweckentfremdungsverbote als Instrument zur Sicherung von Wohnraum vor Umnutzung' in Stephan Mitschang (ed), *Erhaltung und Sicherung von Wohnraum* (Nomos 2017)
- Öztürk M, 'Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri' (2017) 19 (3) *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 1549-1595
- Palombo D, 'A Tale of Two Cities: The Regulatory Battle to Incorporate Short-Term Residential Rentals into Modern Law' (2015) 4 (2) *American University Business Law Review* 287-321
- Robertson C, Dejean S and Suire R, 'Airbnb in the City: Assessing Short-Term Rental Regulation in Bordeaux' (2024) 72 (2) *The Annals of Regional Science* 647-682
- Rubino I, 'Short-Term Rentals and Transformations in Urban Areas: The Case of Turin (Italy)' (2018) (1) *Territorio Italia* 91-109
- Ruud M H ve Aydoğdu B, 'Hiçbir Yasa Birden Çok Konu İçermemelidir' (2014) 16 (Özel Sayı) *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 3799-3842
- Rydin Y, 'Planning and the Technological Society: Discussing the London Plan' (2010) 34 (2) *International Journal of Urban and Regional Research* 243-259
- Salerno G M and Antonio P R, 'Venice as a Short-Term City. Between Global Trends and Local Lock-Ins' (2022) *Platform-Mediated Tourism*. Routledge 90-109
- Sav A, 'Yasa Yapma Sanatının Ölümü (Torba Yasalar)' (2014) (4) *Ankara Barosu Dergisi* 595-606
- Scanlon C, 'Re-zoning the Sharing Economy: Municipal Authority to Regulate Short-Term Rentals of Real Property' (2017) 70 (2) *SMU Law Review* 562-591
- Schink A, *Städtebaurechtsnovelle 2017 Neue Baugebietskategorie: Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO* (Nomos 2018)
- Schor J and Cansoy M, 'The Sharing Economy' in Frederick F. Wherry ve Ian Woodward (eds), *The Oxford handbook of consumption 51*, (Oxford University Press 2019)
- Shabrina Z, Elsa A and Batty M, 'Airbnb and Its Potential Impact on the London Housing Market' (2022) 59 (1) *Urban Studies* 197-221
- Speier E, 'Embracing Airbnb: How Cities Can Champion Private Property Rights Without Compromising the Health and Welfare of the Community' (2016) 44 (2) *Pepperdine Law Review* 387-428

- Staiano A, 'Short-Term Island: Sharing Economy, Real Estate Market and Touristification Interplay in Capri (Italy)' *International Conference on Computational Science and Its Applications* (Springer Nature Switzerland 2023)
- Süleymanlı C, 'Türkiye'de Yabancıların Konut Edinimi ile Döviz Kuru Arasındaki İlişki: Eşbütünleşme Analizi (2013-2019)' (2019) 3 (2) Bingöl Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi 117-136
- Swor R, 'Long Term Solutions to the Short-Term Problem: An Analysis of the Current Legal Issues Related to Airbnb and Similar Short-Term Rental Companies with a Proposed Model Ordinance' (2018) 6 (1) *Belmont Law Review* 278-316
- Şahin A, 'Ulusalüstü İnsan Hakları Hukukunda ve Türk Anayasa Hukukunda "Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması" Sorunu' (2009) (54) *Liberal Düşünce Dergisi* 85-103
- Te Braak P and Verhaeghe P P, 'Policy Proposals for Regulating the Short-Term Rental Market: Towards a Balanced Housing Market in Brussels' (2024) Working Paper, Vrije Universitat Brussel <https://www.researchgate.net/profile/Pieter-Paul-Verhaeghe/publication/378012364_Policy_Proposals_for_Regulating_the_Short-Term_Rental_Market_Towards_a_Balanced_Housing_Market_in_Brussels/links/65c351a279007454976a02b8/Policy-Proposals-for-Regulating-the-Short-Term-Rental-Market-Towards-a-Balanced-Housing-Market-in-Brussels.pdf> Erişim tarihi 25 Temmuz 2024.
- Tezcan M, 'Soyut Kamu Yararı Kararıyla Sınırlandırılan Mülkiyet Hakkı' (2013) 8 (85) *Terazi Hukuk Dergisi* 87-89
- Teziç E, 'Torba Kanun' (2015) (1) *Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 3-9
- Triantaphyllopoulos J, 'Aristotle's Equity and the Doctrine of the Mean' (1989) 1 (1) *Syllecta Classica* 43-54
- Umur Z, *Roma Hukuku Lügatı* (İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 1983)
- Ünver Ş ve Süzgün F, 'Hukuk Sistemimizin Kimlik Sorunu (I): Doğal Hukuk-Hukuki Pozitivizm' (2021) (2) *Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 177-228
- Varma A, Jukic N, Pestek A, Shultz C and Nestorov S, 'Airbnb: Exciting Innovation or Passing Fad?' (2016) 20 (1) *Tourism Management Perspectives* 228-237
- Vilim B, Polívka J and Stark M, 'Conditions for the Introduction of Regulation for Short-Term Rentals' (2021) 8 (1) *Critical Housing Analysis* 159-170
- Von Briel D and Dolnicar S, 'The Evolution of Airbnb Regulation - An International Longitudinal Investigation 2008-2020' (2021) (87) *Annals of Tourism Research* 1-7
- Weber-Leibrecht K, 'Auswirkungen der Digitalisierung auf den Tourismus' in Annette Spellerberg, *Digitalisierung in ländlichen und verdichteten Räumen*, (Verlag der ARL 2021)
- Yavuz, C, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)* (İstanbul 2011)

İnternet Kaynakları

<<https://www.airbnb.com.tr>> Erişim tarihi 25 Mart 2024

<<https://www.europarl.europa.eu/news/en/headlines/economy/20231127STO15403/short-term-rentals-new-eu-rules-for-more-transparency>> Erişim tarihi 17 Nisan 2024

<<https://www.europarl.europa.eu/news/en/press-room/20231114IPR10503/deal-on-improving-transparency-in-the-short-term-rental-sector>> Erişim tarihi 25 Mart 2024

<<https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayZwEWG2008>> Erişim tarihi 17 Temmuz 2024

<<https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-WoZwEntfrGBErahmen/part/X>> Erişim tarihi 1 Ağustos 2024

<<https://kbs.egm.gov.tr/>> Erişim tarihi 25 Mart 2024

<[https://oeil.secure.europarl.europa.eu/oeil/popups/ficheprocedure.do?reference=2022/0358\(COD\)&l=en](https://oeil.secure.europarl.europa.eu/oeil/popups/ficheprocedure.do?reference=2022/0358(COD)&l=en)> Erişim tarihi 17 Nisan 2024

<<https://portal.311.nyc.gov/article/?kanumber=KA-03559>> Erişim tarihi 17 Eylül 2024