

**Breves considerações sobre a sustentabilidade económica no  
mercado de arrendamento residencial alemão e alternativas no  
contexto da economia colaborativa**

**Brief considerations on the affordability in the German residential tenancy  
market and alternatives in the sharing economy context**

**Marta Santos Silva**

Doutora em Direito Europeu Privado e Comparado

Investigadora Convidada no Centro de Direito e Política Europeia (Bremen)

Docente convidada na Hanse Law School (Bremen/Oldenburgo/Groninga)

Universidade de Bremen, Departamento de Direito

Universitätsallee, GW1, R. Sekretariat, C 2010, 28359 Bremen, Alemanha

[marta.silva@zerp.uni-bremen.de](mailto:marta.silva@zerp.uni-bremen.de)

<https://orcid.org/0000-0001-6527-8327>

Outubro 2017

**RESUMO:** O mercado imobiliário Alemão é dominado pelo arrendamento. Esta situação é distinta ao que sucede em Portugal, em que a propriedade prevalece, ainda que se reconheçam na Alemanha vantagens à propriedade imobiliária, tanto em termos de planeamento de reforma, como de como investimento de longo prazo. Para além da prevalência do arrendamento sobre a propriedade no mercado privado tradicional uma outra tendência se verifica. Cada vez mais agregados familiares em cidades Alemãs densamente povoadas sofrem com o aumento progressivo das rendas em consequência do crescimento do mercado de alojamento local no contexto da chamada “economia colaborativa”. Na presente contribuição analisa-se a forma como as autoridades Alemãs têm regulamentado as rendas e o alojamento local de forma a proporcionarem um desenvolvimento sustentado do mercado do arrendamento residencial privado.

**PALAVRAS-CHAVE:** Housing; Rent; Rent Regulation; Tenancy law; Tenant; Landlord.

**ABSTRACT:** Renting prevails in the German rental market. This situation is different than that of Portugal, where ownership prevails, even though in Germany ownership is recognised as an asset as far as retirement planning and long-term investment are concerned. Another trend can be found in addition to the prevalence of renting over ownership. An increasing number of households in densely inhabited German cities have been suffering with the sustained rent increase following the growth of the local accommodation sector within the so-called “sharing economy”. This paper presents an analysis of how the German authorities have ruled rents and local accommodation in a way of making a sustainable development of the private residential tenancy market possible.

**KEY WORDS:** rental market; sharing economy; rents; affordability; touristic accommodation; digital platforms

## **SUMÁRIO:**

1. Breve contextualização histórica do papel do Estado Alemão no mercado da habitação no pós-Segunda Guerra Mundial
  2. A cronologia do controlo das rendas na preservação da competitividade do mercado de arrendamento
  3. A nova lei das rendas de 2015 no contexto da regulamentação estadual e na jurisprudência
  4. A ingerência e impacto das plataformas de alojamento de curta-duração no mercado de arrendamento Alemão
- Bibliografia citada
- Jurisprudência citada

## 1. Breve contextualização histórica do papel do Estado Alemão no mercado da habitação no pós-Segunda Guerra Mundial

Por altura da rendição incondicional da Alemanha em maio de 1945, o mercado da habitação Alemão estava ora totalmente, ora severamente destruído, particularmente nos aglomerados urbanos<sup>1</sup>. Milhões de novos alojamentos eram necessários para alojar aqueles que haviam perdido as suas casas em virtude da guerra ou de ocupação estrangeira.

Na sequência da Segunda Guerra Mundial, e particularmente a partir dos anos cinquenta do século XX, teve lugar a explosão económica (*Wirtschaftswunder*). As políticas da habitação que foram colocadas em prática na Alemanha visavam reduzir a crise imobiliária, designadamente através da oferta de novos alojamentos a uma população em crescimento (*Wohnbauförderung*).

Na Alemanha Ocidental do pós-guerra, a escassez de alojamento foi considerada um assunto de interesse nacional. Para aumentar a oferta de alojamento optou-se por se reconstruir o parque habitacional previamente existente. As autoridades locais (*Wohnungsamt*), tinham a responsabilidade de registar as habitações, de determinar se uma rescisão era válida, e também a responsabilidade de controlar e proibir o aumento das rendas.<sup>2</sup> As rendas em vigor foram fixadas de acordo com a regulamentação do congelamento das rendas, aprovada antes da Segunda Guerra Mundial, em 1936<sup>3</sup>. Em 1950 e 1956 aprovaram-se duas leis<sup>4</sup> que disponibilizarem fundos a investidores para a construção de habitação para arrendamento e que, como tal, constituíram a base para a promoção da política da habitação social. A primeira Lei da Habitação de 1950 aboliu o controlo das rendas para novas construções.<sup>5</sup>

Já na Alemanha de Leste, promoveu-se o fabrico massificado de imóveis habitacionais pré-fabricados, em bloco e de estilo industrial (*Plattenbau*)<sup>6</sup>, de forma a incentivar a ideia de que a habitação não mais deveria representar uma forma de diferenciação social.

A intervenção do Estado no mercado da habitação foi intensa durante a II Grande Guerra e no imediato pós-guerra e voltou a sê-lo em 1971<sup>7</sup>. Nos anos 90, após a queda da Cortina de

<sup>1</sup> Dados disponíveis através de <<https://www.wowi.de/wohnungsbau.html#c7782>> (15.9.2017).

<sup>2</sup> Cf. *Kontrollratsgesetz* n.º 18 de 8 de março de 1946 (KR Abl. 117) e a *Wohnraumbewirtschaftungsgesetz* de 31 de março de 1953 (BGBl. I 97).

<sup>3</sup> *Preisstoppverordnung* de 26 de novembro de 1936 (RGBl. I 371).

<sup>4</sup> *I. WoBauG* de 24 de abril de 1950 (*Bundesgesetzblatt, BGBl.*) I 83 e *II. WoBauG* de 27 de junho de 1956 (BGBl. I 523).

<sup>5</sup> *I WoBauG*, sec. 23 (1).

<sup>6</sup> J. CORNELIUS, / J. RZEZNIK, *National report for Germany*, 2014, in <[http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/GermanyReport\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/GermanyReport_09052014.pdf)> (15.9.2017), p. 4. Ver, sobre este estilo de construção, E. Pugh, *Architecture, Politics, and Identity in Divided Berlin*, University of Pittsburgh Press, 2014, p. 370, n.º 45.

Ferro, reunificaram-se as economias da Alemanha de Leste e da Alemanha Ocidental. A partir de meados dos anos 90, o Governo Federal começou a afastar-se das responsabilidades em matéria habitacional e a promoção de novos alojamentos foi substituída pela promoção da qualidade do espaço habitacional (*Wohnraumförderung*). Com a reforma constitucional de 2006 (*Föderalismusreform*), os Governos dos Estados Federados (*Länder*) tornaram-se responsáveis pela maior parte das políticas habitacionais nelas desempenhando, juntamente com os municípios, o mais influente e importante papel.

Desde 2010, a intensidade do racionamento habitacional aumentou novamente. O crescimento exponencial da imigração a partir de 2015, em particular dos requerentes de refúgio e de asilo político, conduziu a uma intervenção legislativa que, em alguns estados federais<sup>8</sup>, veio autorizar que a propriedade privada seja expropriada para servir de habitação aos refugiados que dela careçam<sup>9</sup>.

## 2. A cronologia do controlo das rendas na preservação da competitividade do mercado de arrendamento

Um dos fatores que pode contribuir para o desenvolvimento do mercado de arrendamento num dado país é a forma como as rendas são determinadas e a forma como o respetivo aumento é regulamentado.

Na Alemanha, a preferência pelo arrendamento prevalece sobre a propriedade imobiliária. Os contornos e conteúdo do Direito do Arrendamento têm, por isso, um papel fundamental na estabilidade social da maior parte dos agregados familiares. Regras equilibradas que protegem os interesses de arrendatários e senhorios são essenciais para o funcionamento eficiente do mercado de arrendamento.

Em virtude do aumento da população e da estagnação da construção de novas habitações<sup>10</sup>, a procura de alojamento aumentou em várias cidades Alemãs, com o correspondente disparo dos preços, que nem todos os agregados familiares têm capacidade de suportar. Em 2014, o encargo financeiro dos agregados familiares com a renda mensal era de 29%, ultrapassando os 30% no caso dos agregados unifamiliares e dos agregados familiares de pensionistas<sup>11</sup>. Ainda que esta percentagem esteja abaixo da taxa de sobrecarga no custo da habitação,

<sup>7</sup> Para uma análise detalhada, veja-se K. A. KHOLODILIN, "Quantifying a century of state intervention in rental housing in Germany", in *Urban Research & Practice*, 10:3, 2017, pp. 267-328.

<sup>8</sup> A 2 de outubro de 2015 promulgou-se em Hamburgo uma lei sobre o alojamento de refugiados (*Gesetz zur Flüchtlingsunterbringung in Einrichtungen*), que permite ao Estado confiscar a propriedade de forma a acomodar os refugiados. Em Bremen, uma lei semelhante (*Gesetz zur vorübergehenden Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden*) foi adotada a 20 de outubro de 2015, excluindo habitações com uma área inferior a 300 m<sup>2</sup>.

<sup>9</sup> Kholodilin, *op. cit.*, p. 307.

<sup>10</sup> R. HENGER / M. SCHIER / M. VOIGTLÄNDER, *Der künftige Bedarf an Wohnungen: Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise* (IW Policy Paper, 24/2015), 2015, in <<http://www.iwkoeln.de/studien/iw-policy-papers/beitrag/ralph-henger-michaelschier-michael-voigtlaender-der-kuenftige-bedarf-an-wohnungen-239762>> (15.9.2017).

<sup>11</sup> *Wohngeldbericht 2014* (BTD Drucksache 18/6540).

fixada em 40% do rendimento disponível dos agregados familiares,<sup>12</sup> a percentagem atual representa um aumento progressivo do encargo com as rendas, aumento esse que o Governo Alemão se propôs regulamentar em 2015, conforme será analisado no capítulo seguinte.

A intensidade dos controlos das renda no último século tem variado de forma notória. Os primeiros controlos das rendas na Alemanha foram introduzidos por lei federal em 1922. Esta lei impôs o congelamento das rendas para os alojamentos antigos (*Altbau*) foram congeladas, i.e., não podiam ser aumentadas nem durante a vigência dos contratos de arrendamento nem após o respetivo término. Intensos controlos das rendas se verificaram entre 1922 e 1933 e entre 1936 e 1950, tendo as rendas permanecido congeladas no pós-Guerra, em virtude da escassez de habitação.

Na sequência do aumento massivo da construção de habitação privada, que não estava sujeita ao controlo das rendas, e à ausência de necessidade de controlar as rendas nos locais em que o mercado se encontrava normalizado, o governo de coligação planeou, no início dos anos 50, a remoção progressiva do controlo das rendas, mas a liberalização foi progressiva e pouco marcante.

Em 1971, introduziu-se uma segunda geração de controlo das rendas foi introduzida, segundo a qual os senhorios deveriam aumentar as rendas de contratos em vigor e de contratos futuros de acordo com renda de referência de alojamentos de natureza, tamanho, equipamento, qualidade e localização semelhantes.

Em 2001, a diminuição da procura, resultante de uma baixa da taxa de natalidade e da migração das cidades para a periferia, o controlo das rendas diminuiu, sendo o aumento destas apenas limitado nos termos gerais<sup>13</sup>. Em 2010, contudo, o aumento da procura das grandes cidades e das cidades universitárias conduziu à escassez de alojamento para arrendamento.

Em 2013, os estados federais foram incumbidos de determinar as áreas em que a oferta razoável de alojamento para arrendamento está em risco e onde o teto do aumento das rendas ser estabelecido em 15% no intervalo de três anos (4.8% por ano)<sup>14</sup>. Onze de dezasseis estados Alemães aproveitaram a possibilidade de estabelecerem tetos de aumento de renda para diferentes regiões<sup>15</sup>.

<sup>12</sup> Veja-se [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Housing\\_cost\\_overburden\\_rate](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Housing_cost_overburden_rate), (15.9.2017).

<sup>13</sup> *Spezialreport und Synopse Miet- und Maklerrechtsreform 2015*, in <https://www.mietrecht-reform.de/downloads/spezialreport-und-synopse-zur-miet-und-maklerrechtsreform-2015/> (15.9.2017).

<sup>14</sup> O teto do aumento de rendas foi introduzido pela primeira vez em 1982 para os contratos de arrendamento já em vigor. Inicialmente, foi decidido limitar o aumento de renda até 30% no espaço de três anos, o que corresponde a 9.1% por ano. Em 1993, o limite foi baixado para 20% no espaço de 3 anos, o que corresponde a 6.3% por ano. Ver K. A. KHOLODILIN, *op. cit.*, p. 307.

<sup>15</sup> *Op. cit.*

### 3. A nova lei das rendas de 2015 no contexto da regulamentação estadual e na jurisprudência

De forma a responder ao contínuo aumento das rendas desde 2009 e ao correspondente risco de gentrificação, entrou em vigor, a 1 de julho de 2015, a *Mietrechtsnovellierungsgesetz* (nova lei das rendas)<sup>16</sup>. Esta lei introduziu um teto (*Mietpreisbremse*) para a determinação da renda nos novos contratos celebrados em áreas habitacionais particularmente saturadas<sup>17</sup> (*Wohnraummangel*), que os Estados federais alemães (*Länder*) têm a responsabilidade de determinar até ao final de 2020<sup>18</sup>. Ainda assim, calcula-se<sup>19</sup> que já estejam sujeitos a esta regra cerca de 4 milhões de habitações,<sup>20</sup> repartidas por 313 municípios.<sup>21</sup>

De acordo com a nova lei (secção 556d, n.º 1 do BGB), a renda não pode exceder 10% da renda de referência (a designada *Mietspiegel*) na localidade<sup>22</sup>, que se calcula de acordo com a secção 558 n.º 2 do BGB. Isto significa que se, por exemplo, a renda de referência local for de 600 euros, a nova renda não pode ultrapassar os 660 euros, mesmo quando se pudesse considerar razoável cobrar uma importância mais significativa no caso em concreto. Por outro lado, sendo a renda de referência local de 600 euros e a renda antiga de 700 euros, o senhorio não está obrigado a reduzi-la até à importância de 600 euros, podendo manter a mesma importância no novo contrato de arrendamento<sup>23</sup>, simplesmente não podendo aumentá-la (secção 556 e, n.º 1 do BGB).

A secção 556d, n.º 1 também não se aplica às novas construções residenciais (as construídas após 1 de outubro de 2014), nem aos apartamentos que tenham sido objeto de uma renovação substancial recente (secção 556f, n.ºs 1 e 2 do BGB), de forma a evitar que esta alteração de natureza jurídica leve a práticas especulativas pelos arrendatários, por um lado, e ao desincentivo aos senhorios a comprar habitações para arrendamento e modernizar as habitações previamente existentes, por outro<sup>24</sup>.

A reforma de 2015 foi significativa, mas não consistiu numa total novidade. Efetivamente, o aumento das rendas para as rendas previamente existentes já havia sido regulado<sup>25</sup>.

<sup>16</sup> Lei para mitigar o aumento do lucro das rendas em mercados do arrendamento com muita procura e para reforçar o princípio do comprador relativamente a agências imobiliárias (*Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung, Mietrechtsnovellierungsgesetz - MietNovG*), de 21 de abril 2015, in *Bundesgesetzblatt*, parte I, 2015, n.º 16 de 27 de abril de 2015, in <<http://dipbt.bundestag.de/extra/BA/WP18/625/62527.html>> (15.9.2017).

<sup>17</sup> Veja-se <[http://www.mietpreisbremse.bund.de/WebS/MPB/DE/Home/home\\_node.html](http://www.mietpreisbremse.bund.de/WebS/MPB/DE/Home/home_node.html)> (15.9.2017).

<sup>18</sup> P. DESCHERMEIER / M. HUDE / M. VOIGTLÄNDER, "A first analysis of the new German rent regulation", in *International Journal of Housing Policy*, vol. 16, issue 3, p. 297.

<sup>19</sup> Veja-se a resposta do Parlamento Alemão a um pedido de informação sobre a alteração à lei das rendas (*Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage 90/Die Grünen "Zwei Jahre Mietpreisbremse"*, Bundestagsdrucksache 18/12224).

<sup>20</sup> R. ROBMANN, "Die Mietpreisbremse kommt", in *Süddeutsche Zeitung* de 3 de março de 2014, <<http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/gesetzentwurf-ist-fertig-die-mietpreisbremse-kommt-1.1917435>> (15.9.2017).

<sup>21</sup> Esta informação respeita aos dados recolhidos até 31 de dezembro 2016.

<sup>22</sup> Veja-se a lista atual de rendas representativas in <<http://www.mietspiegelportal.de/>> 15.9.2017.

<sup>23</sup> Fachinstitut für die Immobilienwirtschaft, *Mietpreisbremse: Inhalt des neuen Gesetzes*, in <<http://ml-fachseminare.de/mietpreisbremse-inhalt-neues-gesetz/>> (15.9.2017).

<sup>24</sup> P. DESCHERMEIER et al., *op. cit.*, 3, p. 293.

<sup>25</sup> *Op cit.*, pp. 297-298. Veja-se também K. BASU / M. EMERSON, "The economics of tenancy rent control", in *The Economic Journal*, 110, 2000, pp. 939-962.

Todavia, a legislação em vigor anteriormente permitia que os senhorios fixassem livremente as rendas para os novos arrendamentos, enquanto limitava as rendas dos arrendamentos previamente existentes. É, precisamente, em relação aos novos arrendamentos que a lei veio inovar.

Ainda assim, a nova lei de 2015 apresenta limitações. A lei estipula que a renda de referência deva ser “formada pelos pagamentos habituais que tenham sido acordados ou (...) modificados nos últimos quatro anos no município (...) para espaço residencial que seja comparável em termos de natureza, tamanho, recheio, qualidade e localização” (secção 558, n.º 2 do BGB). O montante concreto das rendas de referência das localidades está documentado numa tabela de rendas de referência para cada localidade. Contudo, devido a falta de informação sobre as rendas de mercado efetivas, as rendas constantes destas tabelas resultam de mera negociação entre associações representativas de senhorios e arrendatários (secção 558c, n.º 1 do BGB), carecendo de base empírica. Apenas num número restrito de municípios, tais como Berlim e Munique, investigadores vêm determinando as chamadas tábuas de rendas de referência “qualificadas”. Estas, para além de serem reconhecidas pelo município ou por representantes de senhorios e arrendatários, caracterizam-se por serem produzidas de acordo com princípios científicos reconhecidos (secção 558d, n.º 1 do BGB) e devem ajustadas a tendências de mercado em intervalos de dois anos (secção 558d, n.º 2 do BGB). Ainda que o método de determinação de rendas de base científica seja preferível, receia-se que não se trate, ainda, de uma base segura para o novo controlo das rendas que apenas poderá funcionar devidamente se as rendas das tabelas forem determinadas de forma precisa.

Além disso, um estudo recente, solicitado pelo partido político [Bündnis 90/Die Grünen](#) para as cidades de Berlim, Hamburgo e Estugarda revela que um em cada dois novos contratos de arrendamento viola o disposto na nova lei, e que, em média, os arrendatários pagam mais 1700 euros por ano do que o que deveriam de acordo com a lei em vigor, sendo em Hamburgo e Estugarda a diferença ainda maior (1800 euros).<sup>26</sup>

Os tribunais alemães têm vindo a tomar decisões divergentes e até contraditórias relativamente às mais recentes limitações das rendas.

Em acórdão de Setembro de 2016<sup>27</sup> o tribunal da comarca de Neukölln considerou que o aumento da renda por um senhorio feito à rebelia do *Mietpreisbremse* é ineficaz.<sup>28</sup> Também a 29 de setembro o AG de Lichtenberg<sup>29</sup> seguiu o mesmo entendimento.

<sup>26</sup> *Mietpreisbremse versagt, Mietpreise explodieren – wie weiter?*, in <https://www.mietrechtsreform.de/mietrechtsreform-2017/studie-mietpreisbremse-fast-jeder-zweite-mietvertrag-zu-teuer/>. Em Abril 2017 a fração política “Os Verdes” vieram sugerir alterações. Designadamente, que a sec. 556g BGB deveria incluir claramente um direito de informação do inquilino relativamente à renda anteriormente praticada; que a sec. 5 WiStG deveria conter uma referência à existência objetiva de um mercado imobiliário saturado; e que a sec. 558 n.º 3 deveria ser prorrogada por 4 anos.

<sup>27</sup> *Amtsgericht Neukölln*, decisão de 8 de setembro de 2016, 11 C 414/15, in <https://www.berlin.de/gerichte/presse/pressemitteilungen-der-ordentlichen-gerichtsbarkeit/2016/pressemitteilung.526191.php> (15.9.2017).

<sup>28</sup> In <https://www.berlin.de/gerichte/presse/pressemitteilungen-der-ordentlichen-gerichtsbarkeit/2016/pressemitteilung.521498.php> (15.9.2017).

<sup>29</sup> 2 C 202/16.



Contudo, em recurso da decisão de Neukölln, a 14 de setembro de 2017, o tribunal regional de Berlim (*Landesgericht, LG*) considerou que esta limitação das rendas (designadamente a sec. 556d BGB) é inconstitucional, tendo suspenso o litígio e encaminhado o recurso para o Tribunal Constitucional Federal da Alemanha, solicitando pronúncia sobre a inconstitucionalidade. O *LG* Berlim considerou que a lei tratava de forma desigual os senhorios de diferentes cidades. O artigo 3(1) da Lei Fundamental Alemã exige que o legislador trate situações iguais, de forma igual, devendo justificar qualquer exceção à regra. O mercado de arrendamento caracteriza-se por diferenças de preços a longo prazo, que levam a desigualdades de posicionamento dos agregados familiares perante os aumentos de renda distintos nas diversas cidades.<sup>30</sup>

Já o tribunal distrital de Altona considerou recentemente<sup>31</sup> não estarem reunidas as condições para a aplicação do *Mietpreisbremse* em Hamburgo.

A revisão da lei das rendas é um assunto que vem sido debatido, mas que não consta do programa do partido que venceu as últimas eleições na Alemanha. Futuras alterações – ou a manutenção do *status quo* - dependerá da coaligação que se formar. No caso de o partido de coligação ser o SPD, são previsíveis alterações;<sup>32</sup> a proposta *Mietrechtsaktualisierungsgesetz* (*MietRAG*), da qual constam, entre outros, o direito informação relativamente rendas antigas e o pagamento retroativo de rendas indevidamente pagas,<sup>33</sup> ainda não chegou ao parlamento, tendo sido bloqueada pelo Governo. O mesmo sucede com o partido d’Os Verdes, que, em carta dirigida ao parlamento sugeriram não excluir os senhorios que antes da reforma já haviam estabelecido rendas mais altas do limite ao aumento das rendas, a imposição de sanções para os prevaricadores a extensão do limite ao aumento das rendas para 10 anos e a eliminação da notificação obrigatória pelo arrendatário.<sup>34</sup>

Para além dos aspetos que podem ser melhorados, o sistema de controlo do montante das rendas não parece resolver o problema da falta de oferta de alojamento para arrendamento nas grandes cidades. Este é, de resto, o contexto do surgimento e expansão do mercado do arrendamento alternativo proporcionado pelas novas plataformas de alojamento local.

<sup>30</sup> *Landgericht Berlin hält Vorschrift über Mietpreisbremse für verfassungswidrig* (PM 55/2017), in <<https://www.berlin.de/gerichte/presse/pressemitteilungen-der-ordentlichen-gerichtsbarkeit/2017/pressemitteilung.632168.php>> (15.9.2017).

<sup>31</sup> AG Altona, Az 315 C 380/16, in <<https://www.mietrecht-reform.de/rechtsprechung/ag-hamburg-erklart-mietpreisbremse-fuer-unwirksam>>.

<sup>32</sup> *Mietpreisbremse: Keine Änderung mehr in dieser Legislaturperiode*, in <<https://www.mietrecht-reform.de/mietrechtsreform-2017/mietpreisbremse-2017-keine-aenderung-in-dieser-legislaturperiode/>> (15.9.2017).

<sup>33</sup> *Gesetzantrag des Landes Berlin Bundesrat 327/16 14.6.2016, Entwurf eines Gesetzes über die Dämpfung der Mietentwicklung und die wirksame Verfolgung von Mietrechtsaktualisierungsgesetz (MietRAG)*.

<sup>34</sup> In <<https://www.mietrecht-reform.de/gesetzgebung/mietpreisbremse-mietspiegel-und-mehr/>>.

#### 4. A ingerência das plataformas de alojamento de curta-duração no mercado de arrendamento Alemão

Fundada em 2008 no Estado Norte-Americano de São Francisco, a plataforma de arrendamento “Airbnb” teve um sucesso estelar à medida que os proprietários se deram conta de que poderiam suplementar os seus lucros através do arrendamento de curta duração a turistas, de quartos e propriedades inteiras.<sup>35</sup>

Várias plataformas de alojamento partilhado se seguiram ao exemplo da AirBnB, tais como as plataformas 9flats e Wimdu, o que conduziu a uma redução significativa do número de propriedades disponíveis para arrendamento.

Existe pouca informação disponível sobre a forma como a existência desta oferta de alojamento afeta o mercado de arrendamento. Ainda assim, se as barreiras legais costumavam efetuar uma separação entre o mercado de arrendamento e o mercado de alojamento local (designadamente, através da aplicação de diferentes dispositivos legais a cada um dos mercados), a internet veio permitir uma convergência.<sup>36</sup>

No caso da capital Alemã, entre 2009 e 2014 estimativas apontavam para um aumento de rendas de 56% causado por este mercado paralelo que é valorado em mais de 6 milhões de euros por ano.<sup>37</sup>

Como tal, a fim de evitar um aumento insustentável dos preços de imóveis para arrendamento duradouro e fenómenos que daí poderiam provir, tais como a subida de preços e subsequente gentrificação, as autoridades da capital Alemã fizeram depender o arrendamento de apartamentos inteiros através de plataformas eletrónicas a não-residentes de uma autorização municipal. A lei em causa, conhecida como “Zweckentfremdungsverbot”<sup>38</sup> (que se traduz por “proibição do afastamento do objetivo”), foi aprovada em Maio de 2014, mas apenas entrou em vigor após um período de transição de dois anos, isto é, a 1 de maio de 2016.<sup>39</sup>

Estas medidas apresentam semelhanças com outras medidas que vêm sido tomadas em diversas outras capitais Europeias<sup>40</sup>, mas não foram recebidas sem críticas. A plataforma

<sup>35</sup> “Buy-to-let landlords 'can make £100 more a week renting property on Airbnb””, in *The Independent*, 7 março 2016, acessível através de <http://www.independent.co.uk/news/business/news/buy-to-let-landlords-can-make-100-more-a-week-renting-property-on-airbnb-a6917126.html>, 15.9.2017.

<sup>36</sup> K. HORN / M. MERANTE, “Is home sharing driving up rents? Evidence from AirBnB in Boston”, in *Journal of Housing Economics*, 38, pp. 16 and n. 12.

<sup>37</sup> “Berlin’s government legislates against AirBnB”, in *The Guardian*, 1 de maio de 2016 in <<https://www.theguardian.com/technology/2016/may/01/berlin-authorities-taking-stand-against-airbnb-rental-boom>> (15.9.2017).

<sup>38</sup> O nome oficial é *Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwiVbG) vom 29. November 2013*.

<sup>39</sup> In <<http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=WozwEntfrG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true&aiz=true>> (15.9.2017).

<sup>40</sup> Em Barcelona o arrendamento de curta-duração a turistas está, também, dependente da prévia obtenção de uma licença municipal (“Europe’s Crack Down on Airbnb”, in *City Lab*, <<https://www.citylab.com/equity/2016/06/european-cities-crackdown-airbnb/487169/>> (15.9.2017) e, no caso da França, a *loi Alur* de 2014 (in <<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028772256&categorieLien=id>> (15.9.2017) estende tal obrigação a todas as cidades com mais de 200,000 habitantes (in <[10](http://www.la-</a></p>
</div>
<div data-bbox=)

Wimdu optou por processar as autoridades com base na violação da constituição federal, um grupo de proprietários formou uma aliança (*ApartmentAllianz Berlin e.V.*) de forma a resistir às alterações legais que dificultam a disponibilização de alojamento local e a alguns cidadãos criticam que as autoridades incentivem as denúncias anónimas dos prevaricadores por parte de residentes, particularmente dado o contexto histórico das denúncias na antiga Alemanha nazi.<sup>41</sup>

Quando comparada com outras capitais Europeias, a lei da capital Alemã parece ser mais dissuasora, sujeitando os prevaricadores a multas que podem ir até aos 100,000 euros.<sup>42</sup> Prevê-se mesmo que a própria AirBnB, que é claramente dominante no mercado de alojamento local, assuma o mesmo compromisso previamente assumido em relação a Londres e Amsterdão, designadamente o de controlar que a duração dos alojamentos não exceda os limites impostos pela lei.<sup>43</sup>

O que parece faltar, todavia, é uma análise extensiva sobre até que ponto estas plataformas não permitem a famílias de classe média a permanência em locais nos quais as rendas são progressivamente mais proibitivas, apesar da legislação de controlo das rendas que foi colocada em vigor<sup>44</sup>.

O forte poder lobista destas plataformas, aliado à tendência aparente das instituições Europeias de, com vista a reforçar a economia e o mercado único Europeus, confiarem a autorregulamentação das plataformas colaborativas<sup>45</sup>, apontam para a intensificação desta discussão no futuro.

## Bibliografia citada

JONES, A. / GEILENKEUSER, T. / HELBRECHT, I. / QUILGARS, D., "Demographic change and retirement planning: comparing household's views on the role of housing equity in Germany and the UK", in *International Journal of Housing Policy*, vol. 12, no. 1, March 2012, pp. 27-45

BASU, K. / EMERSON, M., "The economics of tenancy rent control", in *The Economic Journal*, 110, 2000, pp. 939-962

[croix.com/Economie/Economie-et-entreprises/Economie-collaborative-les-metropoles-s-inquietent-du-succes-d-Airbnb-2016-06-06-1200766599](http://croix.com/Economie/Economie-et-entreprises/Economie-collaborative-les-metropoles-s-inquietent-du-succes-d-Airbnb-2016-06-06-1200766599) < (15.9.2017)>).

<sup>41</sup> "Berlin's government legislates against AirBnB", *op. cit.*

<sup>42</sup> "Berlin stops Airbnb renting apartments to tourists to protect affordable housing", in *The Independent*, 1 de maio de 2016, in <<http://www.independent.co.uk/news/world/europe/airbnb-rentals-berlin-germany-tourist-ban-fines-restricting-to-protect-affordable-housing-a7008891.html>> (15.9.2017). Nos casos Francês e Espanhol as multas não ultrapassam os 25.000 euros ("Europe's Crack Down on Airbnb", *op. cit.*) e os 65,000 euros ("Tourist-heavy Barcelona is cracking down on AirBnB" in *City Lab*, 23 de dezembro 2015, in <<https://www.citylab.com/equity/2015/12/barcelona-airbnb-tourism/421788/>> (15.9.2017).

<sup>43</sup> "AirBnB regulation deal with London and Amsterdam marks dramatic policy shift", in *The Guardian*, 3 dezembro 2016, in <<https://www.theguardian.com/technology/2016/dec/03/airbnb-regulation-london-amsterdam-housing>> (15.9.2017).

<sup>44</sup> K. HORN / M. MERANTE, *op. cit.*, p. 24.

<sup>45</sup> Veja-se E. PSAILA / S. FIORENTINI / M. SANTOS SILVA / A. GOMEZ, *Legal Analysis report. Exploratory study of consumer issues in the sharing economy*, Milieu Ltd para DG JUST/Chafea, in <[file:///C:/Users/Marta/Desktop/Annex5\\_Task5\\_ReportMay2017pdf.pdf](file:///C:/Users/Marta/Desktop/Annex5_Task5_ReportMay2017pdf.pdf)> (15.9.2017).

BAYERN LB, *Germany up to 2040 – Long-term Trends and their Significance for the Real Estate Market*, Munich, March 2010, <[https://www.bayernlb.de/internet/media/en/internet\\_4/de\\_1/downloads\\_5/0300\\_immobilien\\_oeffhand\\_sparkassen\\_5/immobilienstudie2040\\_1/LongTermTrends\\_RE\\_Market\\_en\\_full.pdf](https://www.bayernlb.de/internet/media/en/internet_4/de_1/downloads_5/0300_immobilien_oeffhand_sparkassen_5/immobilienstudie2040_1/LongTermTrends_RE_Market_en_full.pdf)> (15.9.2017)

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BMVBS), *Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland*, in [http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Pool/broschueren/wohnungs\\_immobilienwirtschaft\\_d\\_broschuere\\_bf.pdf](http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/broschueren/wohnungs_immobilienwirtschaft_d_broschuere_bf.pdf) (15.9.2017), 82 pp.

INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT KÖLN, *Immobilienfinanzierung – Regulierungsgefahren*, 2011, in < <http://www.iwkoeln.de/studien/iw-kurzberichte/beitrag/immobilienfinanzierung-regulierungsgefahren-53007>> (15.9.2017)

BMVBS, *Finanzierungsstrategien wohnungswirtschaftlicher Akteure unter veränderten Rahmenbedingungen auf den Finanzierungsmärkten*, in <<http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Online/2011/ON042011.html?nn=446674>> (15.9.2017)

BUNDESTAG(BT)-DRUCKS. 17/6280, *Wohngeld- und Mietenbericht 2010*, 10, in <<http://dipbt.bundestag.de/dip21/btd/17/062/1706280.pdf>> (15.9.2017)

CORNELIUS, J. / RZEZNIK, J., *National report for Germany*, 2014, in <[http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/GermanyReport\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/GermanyReport_09052014.pdf)> (15.9.2017)

DESCHERMEIER, H. / HUDE, M. / VOIGTLÄNDER, M., “A first analysis of the new German rent regulation”, in *International Journal of Housing Policy*, vol. 16, issue 3, pp. 293-315

DIEFENDORF, J. M., *In the Wake of War: The Reconstruction of German Cities after World War II*, Oxford University Press, New York/Oxford, 1993

FACHINSTITUT FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT, *Mietpreisbremse: Inhalt des neuen Gesetzes*, in <<http://ml-fachseminare.de/mietpreisbremse-inhalt-neues-gesetz/>> (15.9.2017)

HANSSON, A. G., “City Strategies for affordable housing: The approaches of Berlin, Hamburg, Stockholm”, in *International Journal of Housing Policy*, 2017, pp. 1-20

HENGER, R. / SCHIER, M. / VOIGTLÄNDER, M., *Der künftige Bedarf an Wohnungen: Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise* (IW Policy Paper, 24/2015), in <<http://www.iwkoeln.de/studien/iw-policy-papers/beitrag/ralph-henger-michaelschier-michael-voigtlaender-der-kuenftige-bedarf-an-wohnungen-239762>> (15.9.2017)

HORN, K. / MERANTE, M. “Is home sharing driving up rents? Evidence from AirBnB in Boston”, in *Journal of Housing Economics*, 38, pp. 14-24

INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT KÖLN, *Immobilienfinanzierung – Regulierungsgefahren*, 2011, in < <http://www.iwkoeln.de/studien/iw-kurzberichte/beitrag/immobilienfinanzierung-regulierungsgefahren-53007>> (15.9.2017)

FACHINSTITUT FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT, *Mietpreisbremse: Inhalt des neuen Gesetzes*, in <<http://ml-fachseminare.de/mietpreisbremse-inhalt-neues-gesetz/>> (15.9.2017)

KHOLODILIN, K. A., "Quantifying a century of state intervention in rental housing in Germany", in *Urban Research & Practice*, 10:3, 2017, pp. 267-328

LITTMANN, S., "Warum Immobilien nicht immer die perfekte Altersvorsorge sind", in *Wirtschaftswoche*, 14.11.2013, in <<http://www.wiwo.de/finanzen/vorsorge/betongold-warum-immobilien-nicht-immer-die-perfektealtersvorsorge-sind/9072590.html>> (15.9.2017)

PSAILA, E. / FIORENTINI, S. / SILVA, M. SANTOS / GOMEZ, A., "Legal Analysis report. Exploratory study of consumer issues in the sharing economy", Milieu Ltd para DG JUST/Chafea, in <[file:///C:/Users/Marta/Desktop/Annex5\\_Task5\\_ReportMay2017pdf.pdf](file:///C:/Users/Marta/Desktop/Annex5_Task5_ReportMay2017pdf.pdf)> (15.9.2017)

PUGH, E., *Architecture, Politics, and Identity in Divided Berlin*, University of Pittsburgh Press, 2014

SCHMID, C. *European policy brief, Tenancy Law and Housing Policy in the EU*, in <[http://www.tenlaw.uni-bremen.de/POLICY%20BRIEF%20final\\_02112016.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/POLICY%20BRIEF%20final_02112016.pdf)>, (15.9.2017)

SILVA, M. SANTOS / SCHMID, C. *Intra-team Comparison Report for Austria, Germany, Luxembourg and Switzerland*, 2015, in <<http://www.tenlaw.uni-bremen.de/intrateamcom/AT-DE-LU-CH%20comparison%20report%2020151218.pdf>> (15.9.2017)

ROßMANN, R., "Die Mietpreisbremse kommt", in *Süddeutsche Zeitung* de 3 de março de 2014, in <http://static.onleihe.de/content/sz/20140320/SZ20140320/vSZ20140320.pdf> (15.9.2017)

TENLAW PROJECT CONSORTIUM, *Glossary of Selected Terminology in Tenancy Law and Housing Policy Research*, 2013, in <<http://www.tenlaw.uni-bremen.de/glossary.pdf>> (15.9.2017)

## Jurisprudência citada

[Amtsgericht Neukölln, decisão de 8 de setembro de 2016, 11 C 414/15.](#)

[Amtsgericht Lichtenberg, decisão de 29 de setembro de 2016, 2 C 202/16.](#)

(texto submetido a 24.9.2017 e aceite para publicação a 21.10.2017)