

Nefndasvið Alþingis
Atvinnuveganefnd Alþingis
Alþingishúsið við Austurvöll
101 Reykjavík



Reykjavík, 4.mars 2024

Vísað er til þingskjals nr. 1032 frá menningar- og viðskiptaráðherra, 690. mál á 154. Löggjafarþingi

Í erindi þessu er að finna umsögn Heimaleigu ehf. við frumvarpið.

Heimaleiga er þjónustuaðili á sviði skammtímaleigu á íbúðum og hótélum á Íslandi. Heimaleiga þjónustar 360 einingar á höfuðborgarsvæðinu. Heimaleiga er eigandi vörumerkisins *Sif Apartments* sem er notað til markaðssetningar á íbúðum í útleigu í Bríetartúni 9-11.¹

Eitt einstakt tilvik

“Þá hafa komið upp tilvik, á landsvæði þar sem gert er ráð fyrir blandaðri notkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis, þar sem gefin eru út rekstrarleyfi í flokki II (íbúðargisting) fyrir tugi stakra íbúða innan sama íbúðarhúsnæðis. Þannig hefur íbúðarhúsnæði verið breytt í eins konar hótél án gestamóttöku án þess að sveitarfélag hafi nauðsynleg heimildir til að bregðast við.”²

Þetta er eitt einstakt tilfelli þar sem byggingaraðili seldi 38 íbúðir til 15 mismunandi lögaðila/fjárfesta áður en umrætt hús fór í almenna sölu. Það var ferli sem byggingaraðilar, arkitekt og hönnuðir komu að til að fá samþykkt³ hjá borgaryfirvöldum.⁴⁵ Undirritaður veit ekki um annað slíkt dæmi á Íslandi.

¹ <https://heimaleiga.is/>

² <https://www.althingi.is/altext/154/s/1032.html>

³ http://gamli.rvk.is/vefur/edutils.parse_page?nafn=BN054380

⁴ <https://www.mbl.is/greinasafn/grein/1686964/>

⁵ https://www.mbl.is/frettir/innlent/2018/04/28/synjad_um_gistileyfi_i_38_ibudum/

Borgartún 8-16A

Verknúmer : BN054380

976. fundur 2018

Borgartún 8-16A, íbúðagisting fl. 2

Sótt er um leyfi til að breyta skilgreiningu á íbúðum á 1. - 8. hæð, 38 íbúðir, sem gististað í flokki II, teg. íbúð, í fjölbýlishúsi á lóð nr. 8-16A við Borgartún. Erindi fylgir umsögn umhverfis- og skipulagssviðs dags. 16. apríl 2018, brunahönnun EFLU dags. 25. maí 2018, ásamt bréfi PKdM arkitekta ódags. Lögð er fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 11.05.2018. Gjald kr. 11.000

Samþykkt.

Samræmist ákvæðum laga nr. 160 / 2010.

Áskilin lokaúttekt byggingarfulltrúa.

— — — — —



Tölvuskiðning/PKdM arkitektar

Gistirympi Borgin hefur veitt gistileyfi á hæðum 1 til 8 í vestrubýggðinni (sjá mynd). Íbúðarturninn er 12 hæðir.

Dæmi um umsóknir um gististaði í Reykjavík

apríl til júní 2018

*Míðað er við tvo í herbergi/gistirympi nema annað sé tekið fram.

Heimilisfang	Fjöldi gistirympa	Fjöldi gesta	Staða
Grensásvegur 8-10	EKKI gefið upp	74	Í vinnslu
Haukaflöt 2 (Vatnsmyri)*	448	900	Í vinnslu
Seljavegur 2	153	304	Samþykkt
Bráutarholt 2	23	100	Samþykkt
Ónoðarvogur 44-46*	EKKI gefið upp	14	Í vinnslu
Grensásvegur 22*	EKKI gefið upp	10	Í vinnslu
Barónsstígur 47 – stækkun*	EKKI gefið upp	42	Samþykkt
Pverholt 18*	EKKI gefið upp	48	Í vinnslu
Hverfisgata 7B	6	12	Samþykkt
Laugavegur 55*	52	104	Samþykkt
Skipholt 1	78	156	Samþykkt
Ægisgata 5	6	24	Í vinnslu
Briartún 9-11 (m.v. 3 í íbúð)	38	114	Samþykkt
Samtals	804	1.902	
Samþykkt	350	790	

Heimild: Fundargerðir umhverfis- og skipulagsráðs.

Borgin veitir gistileyfi á Höfðatorgi

● Samþykkir umsókn um gistileyfi í 38 íbúðum ● Rúm verður fyrir um 900 hótलगesti við Höfðatorg

Baldur Arnarson
baldura@mbl.is

Reykjavíkurborg hefur samþykkt umsókn Höfðabúða um leyfi til að breyta skilgreiningu á 38 íbúðum á Höfðatorgi sem gististað í flokki II. Íbúðurnar eru í Briartúni 9-11. Stefnt er að því að afhenda íbúðirnar í byrjun næsta árs. Sagt var frá því í Morgunblaðinu í lok apríl að umhverfis- og skipulagsráð hefði sýnað umsókn Höfðabúða um gistileyfi. Af því til efni var rætt við Hjalmar Sveinsson, formann umhverfis- og skipulagsráðs. Taldi Hjalmar þá aðspurður ólíklegt að byggingarfulltrúi myndi snúa ákvæðuninni við. Það gerðist hins vegar.

Snúa að miðborginni

Briartún 9-11 er tvö sambyggð fjölbýlishús. Þar verða alls 94 íbúðir. Hótelíbúðirnar verða í vestruhluta hússins, sem snýr að miðborginni, á fyrstu átta hæðunum. Við hlífðaturnsins er Fossótelsturnin, stærsta hótellandsins. Þar eru 320 herbergi. Miðað við tvo í herbergi og þrjú gesti í hverri hótellíbúð mnu húsinn ríma um 740 neturgæst. Við það bætast um 180 gestir á 93 herbergjum á Hótel



Morgunblaðið/Baldur

Briartún Frá efri hæðum vestrubýggðarinnar er ágæt útsýni yfir miðborgina.

Stormi handan við götuna. Má segja að Höfðatorg sé að verða eitt helsta hótelsvæði landsins. Félagið Höfðabúðir er tengt byggingarfélaginu Eykt, sem byggir upp Höfðatorg. EKKI náðist í Hjalmar Sveinsson vegna málsins í gær.

Frá efstu hótellíbúðunum verður útsýni yfir Skuggahverfið. Þar er meðal annars áformað að reisa 17 hæða hótellurn á vegum Radisson RED. Þá er fjöldi hótela og gististaða í undirbúningi í næsta nágræni. Til dæmis eru Holtin að festa sig í sessi sem gistihverfi.

Dæmi um umfangið er að umhverfis- og skipulagsráði hafa borist umsóknir um gistirympi fyrir ríflega 1.900 gesti frá því í byrjun apríl. Miklu munar um 900 gesta hótell við flugvöllinn í Vatnsmyri, en það hefur lengi verið á undirbúningsstigi. Samþykkt gistirympi á tímabilinu rúmar nærri 800 gesti.

Ásókn í Grensásveginn

Athygli vekur að félag með sama aðsetur og Gamma hefur sótt um leyfi fyrir gististað fyrir 74 gesti í tveimur húsum á Grensásvegi 8 og 10. Við hliðina, á Grensásvegi 12, er nú verið að innrétta íbúðir sem leigðar verða Reykjavíkurborg. Þá eru fjárfestar að breyta Grensásvegi 16a, gamla ASI-húsinu, í 80 herbergja hótell. Bendir þetta til að fjárfestar hafi trú á þessum borgarhluta. Hefur borgin áform um mikla þéttingu byggðar í Miðunum og Skeifunni. Með heitri uppbyggingu er viðbúð að þjónustustigið muni hækka. Á Grensásvegi 1 hafa fjárfestar áformað að byggja eitt stærsta hótellandsins. Þau áform voru sett á is.

Samhliða þessari þróun hefur borgin dregið úr endurnýjun gistileyfa á vissum reitum miðborgarinnar.

Upphaflega stóð einungis til að annað stigahúsið væri í atvinnurekstri og Heimaleiga margneitaði eigendum í hinu stigahúsinu viðskiptum á þeim forsendum að ekki fengist fullt rekstrarleyfi þar. Byggingarfulltrúi Reykjavíkurborgar veitti íbúðareiganda í húsinu jákvæða umsögn til atvinnurekstrar eftir að húsið var fullklárað og Sif Apartments hafði hafið rekstur.

Viðkomandi íbúð var ekki hluti af þeim 38 sem voru samþykkt. Byggingarfulltrúi afturkallaði síðar umsögn sína og breytti í neikvæða en afturkallaði svo afturköllunina og síðan þá hafa jákvæðar umsagnir verið gefnar öllum sem sækja um leyfi í viðkomandi húsnæði.⁶

Sveitarfélögin hafi mjög víðtækar heimildir

Sveitarfélög í dag hafa mjög víðtækar heimildir til þess að takmarka leyfisveitingu með neikvæðum umsögnum. Mörg dæmi eru um það bæði hjá Reykjavíkurborg og sveitarfélögum á landsbyggðinni. Þekktust eru dæmin í miðborg Reykjavíkur en einnig eru mörg dæmi um að eigendur sumarhúsa í skráðri frístundabyggð hafi óskað eftir því að hefja atvinnurekstur í sínum húsum en slíkt hefur ekki fengist vegna neikvæðrar umsagnar sveitarfélaga. Það er gegn því sem kemur fram í skýringum á umræddu frumvarpi. Ef listi yfir öll rekstrarleyfi í flokki tvö er skoðaður eftir póstnúmerum og nálægt vinsælum ferðamannastöðum sést mjög fljótt að slík leyfi eru sjaldséð.⁷

Fjölbreytileiki gistingar

Í Evrópu og bandaríkjunum er skammtímaleiga (e. Vacation Rental) um 25%, á meðan hótél samanstanda af 75%.⁸

Mikilvægt er að við, sem áfangastaður, bjóðum upp á fjölbreytt úrval gistingar til þess að taka á móti fjölbreyttri flóru ferðamanna. Margir velja frekar að gista í íbúðum en á hótélum. Það hentar ákveðnum hópi fólks mjög vel, til dæmis fjölskyldufólki með ung börn.

“Þannig hefur íbúðarhúsnæði verið breytt í eins konar hótél án gestamóttöku “

Segir í skýringu frumvarpsins þar sem verið er að lýsa þekktu rekstrarfyrirkomulagi sem á ensku kallast *Apartment* eða *Serviced Apartments*. Mörg slík verkefni hafa verið rekin á Íslandi í fjöldamörg ár sem og erlendis. Vinsældir slíkra gistingar hefur aukist mikið á síðustu árum samhliða auknum vinsældum Airbnb.

Mikilvægt er að lagaumhverfið styðji við fjölbreytileika í gistingu sem er í samræmi við breyttar venjur ferðamanna.

Villandi umræða varðanda umfang Airbnb

Mikið af rangfærslum varðandi fjölda eigna á Airbnb hefur verið haldið á lofti hjá aðilum sem hafa hagsmuni af mjög ströngum takmörkunum á skammtímaleigu.

Á höfuðborgarsvæðinu (Reykjavík, Kópavogur, Garðabær, Hafnarfjörður og Mosfellsbær) eru samanlagt 2.855 skráðar virkar eignir (e. active listings) á Airbnb. Þar af 2.200 í Reykjavík.⁹

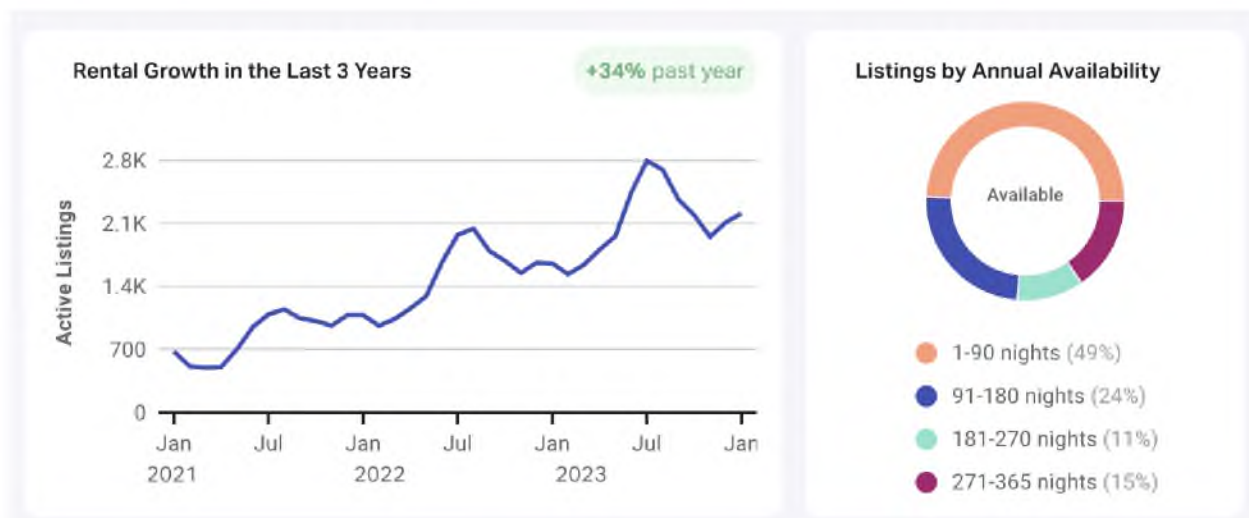
⁶ https://www.mbl.is/frettir/innlent/2023/11/29/fell_a_taekniatridi/

⁷ <https://island.is/s/syslumenn/rekstrarleyfi>

⁸ <https://www.airdna.co/blog/hotels-vs-rentals-the-new-frontier-in-lodging>

⁹ <https://app.airdna.co/data/is/30914>

Yfirleitt þegar mjög háar tölur eru settar fram er um að ræða tiltækar skráningar (e. listed listings) og í þeirri tölu eru eignir sem hafa einhvern tímann verið leigðar og eru enn sýnilegar en ekki er hægt að taka á leigu.



10

Af þessum 2.200 virku eignum í Reykjavík er 49% þeirra með framboð innan heimagistingarmarka, sem eru 90 dagar. 1.143 eignir eru með framboð sem er meira en 180 dagar, eða 26% af virkum eignum á skrá.

Fjöldi ferðamanna á síðasta ári var svipaður og fyrir heimsfaraldur, þegar ágætis jafnvægi var tekið að myndast á húsnæðismarkaðnum. Það er því eðlilegra að horfa til hinnar miklu fólksfjölgunar sem hefur orðið af öðrum ástæðum á undanförunum árum, frekar en skammtímaleigu á íbúðum.

Sölvi Melax

Sölvi Melax, framkvæmdastjóri Heimaleigu

¹⁰ <https://app.airdna.co/data/is/30914>