

## Til atvinnuveganefndar Alþingis b/t Jón Gunnarsson

Með vísan til þess að nú stendur yfir viðtæk endurskoðun á lögum um húsnæðismarkaðinn í heild er hér með hvatt til þess að fresta afgreiðslu þeirra breytingartillögu sem hér liggur fyrir.

Áður en slík breyting kæmi til afgreiðslu er auk þess eðlilegt að hafa uppi viðtækara samráð við aðila sem vinna á húsnæðismarkaði og leita álits velferðarnefndar Alþingis. Slík breyting eins og hér um ræðir verður alls ekki flokkuð sem „eingöngu“ atvinnumál – og alveg sérstaklega ber að fara varlega mtt. Þeirrar spennu sem er á húsnæðismarkaði á Höfuðborgarsvæðinu og á Akureyri.

Hiklaust má fallast á að það ætti að vera auðveldara fyrir einstaklinga að nýta lögheimilisíbúð sína til takmarkaðrar gistingu. Sama má segja um eina til tvær aukaíbúðir og jafnvel allar íbúðir í sama húsi og lögheimili viðkomandi.

Hins vegar mundi heimild til takmarkaðrar gistingu í stakri íbúð í fjölbýli undir öllum kringumstæðum eiga að falla undir ákvæði 1.mgr.27. greinar laga um fjöleignarhús **nr. 26/1994** og því rétt að undirstrika í lögum nr. 85/2007 að samþykki allra eigenda þurfi til að heimila slíka ráðstöfun.

Almennt er vandséð í greinargerð hvaða röksemdir liggja því til grundvallar að skapa frávik frá almennum reglum með tímabundinni - 8 vikna heimild – til starfrækslu heimagingingar. Sérstaklega er röksemdin óljós að því er varðar einstaka „aðra íbúð“ sem ekki væri endilega í neinum tengslum eða nánd við lögheimili viðkomandi eiganda.

Auðveldlega mætti halda því fram að núþegar ríki það mikil „ringulreið“ í rekstri gistiíbúða um land allt að löggjafinn ætti fremur að beita sér fyrir auknu og skilvirku eftirliti og skráningu - til að tryggja hagsmuni neytenda og um leið til að vernda réttarstöðu þeirra annarra nágranna og meðeigenda í fjöleignarhúsum sem ekki stunda rekstur gistingu.

Þessu er hér með komið á framfæri við atvinnuveganefnd Alþingis

Benedikt Sigurðarson framkvæmdastjóri

Til að rifja upp;

### Í gildandi lögum nr. 85/2007

#### 2. gr. Markmið.

Markmið laga þessara er að tryggja allsherjarreglu í starfsemi veitinga- og gistingu og við skemmtanahald og stuðla að stöðugleika í rekstri, sem og að starfsemi falli að skipulagi viðkomandi sveitarfélags hverju sinni.

#### ■ 3. gr. Flokkun gistingu.

Gistingu eru staðir þar sem boðin er gisting til lengri eða skemmri tíma gegn endurgjaldi, svo sem á hótelum, gistingu, í gistingu, íbúðum og sumarhúsum, með eða án veitinga. **Heimaginging er gisting á heimili leigusala gegn endurgjaldi.**

Heimilt er að gera mismunandi kröfur til starfsemi í rekstrarleyfi samkvæmt lögum þessum og haga gjaldtöku vegna þess eftir tegund og flokkun gistingu.

Flokkun gistingu er sem hér segir:

**Comment [BS1]:** Hér mætti skeyta við: Eigandi íbúðar ráðstafar lögheimili sínu og/eða einni eða tveimur aukaíbúðum í sama húsi og lögheimili til tímabundinnar og takmarkaðrar gistingu.

Flokkur I:	Heimagisting.
Flokkur II:	Gististaður án veitinga.
Flokkur III:	Gististaður með veitingum en þó ekki áfengisveitingum.
Flokkur IV:	Gististaður með minibar.
Flokkur V:	Gististaður með bar og/eða veitingaaðstöðu þar sem áfengi er veitt.

- Í reglugerð er heimilt að kveða nánar á um einstakar tegundir gististaða, flokkun þeirra og búnað.

#### 10. gr. Umsóknarferli.

- Útgáfa **rekstrarleyfis** samkvæmt lögum þessum er háð því að **starfsleyfi**, sem gefin eru út af heilbrigðisnefndum sveitarfélaga á grundvelli laga um hollustuhætti og mengunarvarnir og laga um matvæli, fáið fyrir þeirri starfsemi sem umsókn lýtur að.
- Liggja starfsleyfi heilbrigðisnefndar ekki fyrir þegar sótt er um rekstrarleyfi getur umsækjandi sótt um slíkt leyfi samhliða umsókn um rekstrarleyfi á þar til gerðu eyðublaði sem nálgast má hjá leyfisveitanda, hvort sem er á skrifstofu hans eða heimasíðu. Um umsókn um starfsleyfi fer eftir ákvæðum laga og reglna sem um slík leyfi gilda.
- Þegar fullnægjandi umsókn um rekstrarleyfi hefur borist leyfisveitanda skal hann þegar í stað senda umsókn til umsagnaraðila skv. 4. mgr. þrátt fyrir að starfsleyfi liggja ekki fyrir.
- Leyfisveitandi skal leita umsagna eftirtalinna aðila í því umdæmi þar sem starfsemi er fyrirhuguð og skulu umsagnir vera skýrar og rökstuddar:
1. **Sveitarstjórnar** sem m.a. staðfestir að afgreiðslutími og staðsetning staðar sem umsókn lýtur að sé innan beirra marka sem reglur og skipulag sveitarfélagsins segja til um.
  2. **Heilbrigðisnefndar** sem gætir að samræmi við starfsleyfi og metur grenndaráhrif starfseminnar, þ.m.t. hljóðvist.
  3. **Slökkviliðs** sem staðfestir að kröfum um brunavarnir sé fullnægt.
  4. Vinnueftirlits sem m.a. kannar hvort aðstæður á vinnustað séu í samræmi við ákvæði laga og reglna.
  5. **Byggingarfulltrúa** sem m.a. staðfestir að starfsemin sé í samræmi við byggingarleyfi og skipulagsskilmála sem og að lokaúttekt hafi farið fram á húsnæðinu.
  6. Lögreglu sem m.a. kveður á um nauðsyn til dyravörslu.
- Óheimilt er að gefa út rekstrarleyfi ef einhver framangreindra aðila leggst gegn útgáfu leyfisins og skal rekstrarleyfi jafnframt bundið þeim skilyrðum sem fram kunna að koma í umsögnunum.
- Leita skal umsagnar [Samgöngustofu]<sup>1)</sup> áður en leyfi er veitt til veitingarekstrar um borð í skipi auk annarra umsagna eftir því sem við á.
- Heimilt er með reglugerð að kveða nánar á um umsóknarferli vegna rekstrarleyfa, þar á meðal útgáfu leiðbeininga fyrir umsagnaraðila um þau atriði sem umsögn skal lúta að og tímafresti.

<sup>1)</sup>L. 59/2013. 34. gr.

#### ■ 11. gr. Rekstrarleyfi.

- Rekstrarleyfi til starfsemi samkvæmt lögum þessum skal veitt til fjögurra ára í senn og getur leyfishafi sótt um endurnýjun leyfis að þeim tíma loknum.
- Heimilt er að veita rekstrarleyfi til skemmri tíma óski umsækjandi eftir því eða sérstakar ástæður mæla með því en þó ekki í styttri tíma en til eins árs í senn. Rekstrarleyfi er bundið við leyfishafa og er á engan hátt framseljanlegt. Þá er rekstrarleyfið jafnframt bundið við hina

**Comment [BS2]:** Fráleitt virðist að leyfi til takmarkaðrar heimagistingar sé veitt til fjögurra ára í senn þegar um er að ræða fjöleignarhús í eigu margra aðila. Nær væri að tilgreina að slík starfsemi væri einungis veitt til eins árs í senn.

tilgreindu starfsemi og staðsetningu.

- Í rekstrarleyfi skal koma fram gildistími leyfis, sú starfsemi sem veitt er leyfi fyrir og þau skilyrði sem sett eru fyrir leyfi, svo sem um gestafjölda, heimilan afgreiðslutíma, heimild til útteitinga, dyravörslu, hávaða, umgengni, öryggi, þrífnað og annan aðbúnað.
- Heimilt er að binda rekstrarleyfi mismunandi skilyrðum og haga töku leyfisgjalds eftir flokkun og tegund starfsemi. Heimilt er í reglugerð að kveða nánar á um mismunandi kröfur sem gera má til starfsemi og mismunandi skilyrði sem setja má fyrir rekstrarleyfi eftir tegund og flokkun staða og annað það sem koma skal fram í rekstrarleyfi.

### 3. grein frv. – þskj. 1178

Á eftir 7. gr. laganna kemur ný grein, 7. gr. a, ásamt fyrisögn, svohljóðandi:

#### *Skráningarskylda.*

Rekstur heimagistingar skv. 3. gr. er skráningarskyld **starfsemi**. Einstaklingi, hjónum eða sambýlisfólki ber að tilkynna sýslumanni í viðkomandi umdæmi að hefja eigi starfsemi, greiða skráningargjald og uppfylla kröfur um brunavarnir á heimili og/eða í **fasteign**. Í reglugerð er heimilt að kveða nánar á um framkvæmd og skilyrði fyrir skráningu á heimagistingu.

Sýslumanni er heimilt að afskrá heimagistingu verði aðili uppvís að því að leigja út eign sína til lengri tíma en átta vikna á ári hverju og einnig að synja um skráningu heimagistingar hafi aðili orðið uppvís að því að misnota skráningu. Enn fremur er sýslumanni heimilt að synja um skráningu hafi heimagisting ítrekað verið afskráð eða aðili ítrekað misnotað skráningu sína.

**Comment [BS3]:** Leyfi til að reka tímabundna heimagistingu í fjöleignarhúsi er einungis veitt til eins árs í senn og skal umsókn endurnýjuð árlega ásamt fylgigögnum.

**Comment [BS4]:** Umsókn um leyfi til að reka heimagistingu skal ávallt fylgja staðfesting á samþykki allra annarra eigenda fasteigna í sama húsi sé um fjöleignarhús að ræða.

### Úr Fjöleignahúsalögum nr. 26/1994

*Breytingar á hagnýtingu séreignar.*

■ **27. gr.** Breytingar á hagnýtingu séreignar frá því sem verið hefur eða ráð var fyrir gert í upphafi, sem hafa í för með sér verulega meira ónæði, röskun eða óþægindi fyrir aðra eigendur eða afnotahafa en áður var og qenqur og qerist í sambærilegum húsum, eru háðar samþykki allra eigenda hússins.

- Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. getur eigandi ekki sett sig á móti slíkri breytingu ef sýnt er að hún hefur ekki í för með sér neina röskun á lögmætum hagsmunum hans.
- Sé um að ræða breytta hagnýtingu sem ekki er veruleg er nægilegt að samþykki einfalds meiri hluta miðað við fjölda og eignarhluta liggi fyrir.
- Ef breytt hagnýting eignarhluta hefur sérstök og veruleg óþægindi eða truflun í för með sér fyrir suma eigendur, einn eða fleiri, en aðra ekki þá eiga þeir sem sýnt geta fram á það sjálfstæðan rétt til að krefjast þess að af breytingunni verði ekki.

-----  
Athugasemdir Benedikt Sigurðarson framkvæmdastjóri Búseta á Norðurlandi 18.maí 2015

Nefndasvið Alþingis  
Atvinnuveganefnd  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík



Reykjavík, 5. maí 2015

**Efni: Umsögn um frumvarp um breytingu á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007, með síðari breytingum (heimagisting og flokkar veitingastaða). Þingskjal 1178 – 704. mál.**

Vísað er í erindi nefndarsviðs Alþingis, sem barst með tölvupósti þann 20. apríl, sl. þar sem óskað var umsagnar Ferðamálastofu um frumvarp til breytinga á lögum nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Ferðamálastofa þakkar veittan frest á skilum.

Eftirfarandi eru annars vegar almennar athugasemdir og hins vegar athugasemdir við einstök ákvæði frumvarpsins. Fulltrúi stofnunarinnar hefur átt sæti í endurskoðunarnefnd laganna og hafa eftirfarandi athugasemdir stofnunarinnar komið áður fram við vinnslu frumvarpsins.

Tilgangur frumvarpsins er m.a. að stíga skref til einföldunar leyfisveitingaferilsins. Ferðamálastofa telur að hægt sé að einfalda ferlið enn frekar en nú er og vísar til tillagna starfshóps um einföldun regluverks í ferðaþjónustu frá maí 2014.

**Almennar athugasemdir Ferðamálastofu.**

Ferðamálastofa fagnar framkomnum breytingum varðandi heimagistingu, en þó eru enn atriði sem þarfnast frekari skoðunar sem og endurskoðun annarra ákvæða laganna. Því er fagnað að áfram verði unnið endurskoðun laganna. Mikilvægt er að koma böndum á heimagistingu og eru framkomnar breytingar viðleitni til þess.

Gisti- og veitingastaðir eru órjúfanlegir þættir ferðaþjónustunnar og telur Ferðamálastofa mikilvægt að málefni þeirra, leyfisveitingar, eftirlit, viðurlög o.s.frv. þurfi að tengjast atvinnugreininni og stjórnarsýslu ferðaþjónustunnar beint. Eins og staðan er í dag heyrna málefni veitinga- og gististaða undir atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytið en leyfisveitingin er í höndum sýslumanna, sem heyrna undir innanríkisráðuneytið.

Ferðamálastofa telur að fagleg ábyrgð á framkvæmdinni ætti að heyrna undir stofnunina sem fagstofnun ferðamála, annað hvort beint með því að leyfisveitingar, eftirlit og viðurlög færast til stofnunarinnar eða með því að ábyrgð framkvæmdarinnar verði hjá Ferðamálastofu sem útvistar framkvæmdinni til sýslumannsembættanna. Ferðamálastofa myndi þá gæta samræmingar, eftirlits o.s.frv. milli allra embætta og gæta þar með að því að framkvæmdin yrði alls staðar sambærileg. Ferðamálastofu hafa borist ábendingar um að framkvæmdin sé mismunandi eftir embættum og milli landsbyggðar og höfuðborgar. Eins hafa Ferðamálastofu borist fyrirspurnir frá erlendum ferðamönnum (eftir fréttáflutning um fjölda leyfislausla gististaða) um hvort óhætt sé að panta gistingu í íbúðum eða í heimagistingu vegna ótta við að



viðkomandi gististöðum verið lokað sökum leyfisleysis þegar kemur að heimsókn til Íslands. Einnig berast Ferðamálastofu þó nokkrar kvartanir um starfsemi gististaða árlega.

Samræmd framkvæmd málefna gisti- og veitingastaða gefur einnig færi á að veita leyfishöfum aðgang að auðkenni Ferðamálastofu sambærilegu því sem þeim sem bjóða upp á ferðatengda afþreyingarþjónustu er skylt að nota. Þar með gætu ferðamenn, sérstaklega erlendir ferðamenn, treyst því að viðkomandi söluaðili gistingar uppfylli lögbundin skilyrði til rekstrar.

Mikilvægt er að eftirlit með leyfislausum gisti- og veitingastöðum sé virkt. Ákall ferðaðjónustunnar er að auka þurfi verulega eftirlit með leyfislausum aðilum. Reynslan hefur sýnt að sýslumannsembættin hafa ekki öll og munu ekki hafa tæk á að sinna sjálfstæðu eftirliti með leyfislausum aðilum sem skyldi sökum mannaflaskorts. Ferðamálastofa hefur eftirlit með leyfislausum ferðaskipuleggjendum og ferðaskrifstofum skv. lögum um skipan ferðamála. Samlegðaráhrifa mun gæta ef ábyrgðin á framkvæmd leyfisveitinga gisti- og veitingastaða færist til Ferðamálastofu. Eins væri hægt að tengja eftirlitið við eftirlit Vakans, gæða- og umhverfiskerfis ferðaðjónustunnar. Tenging við Vakann gæti einnig leitt til frekari þátttöku í gæðakerfinu en markmið Vakans er að auka fagmennsku og efla gæði, öryggi og umhverfisvitund í íslenskri ferðaðjónustu. Vakinn býður upp á stjórnuflokkun gististaða og má fullyrða að stjórnuflokkunin hefur orðið gistíþjónustu á Íslandi til verulegs framdráttar.

Eins og staðan er í dag eru lítil tengsl við atvinnugreinina og jafnvel er erfitt að fá upplýsingar um útgefn leyfi. Upplýsingar um heildarfjölda liggja t.d. ekki fyrir né sundurgreining á því hvers konar leyfi eru gefin út. Mikilvægt er að tölfræðiupplýsingar séu til staðar til að hægt sé að fá raunverulega yfirsýn yfir málaflokkinn.

#### **Aths. við einstök ákvæði frumvarpsins**

##### **c. liður 5. gr. frv. um öryggisáætlanir**

Ferðamálastofa fagnar ákvæði frumvarpsins um öryggisáætlanir. Mikilvægt er að öryggismál ferðaðjónustufyrirtækja séu í lagi. Skorti á öryggi og gæði er hætta á að íslensk ferðaðjónusta standist ekki samanburð í harðri samkeppni við önnur lönd.

Ferðamálastofa telur rétt að bæta nýjum málslið við c. lið 4. gr. frv. frekar en að setja nýja grein um skyldur leyfishafa.

*Tillaga til breytinga: Við c. lið 4. gr. frv. bætist nýr málsliður svohljóðandi: „Gerð hennar og framkvæmd er á ábyrgð leyfishafa og skal hún vera aðgengileg starfsmönnum leyfishafa sem, leyfisveitanda og öðrum eftirlitsaðilum. Endurskoða skal öryggisáætlun þegar breytingar verða á forsendum hennar.*

##### **6. gr. frv. um skrá sbr. 20. gr. laganna**

Um miðlægan grunn. Ekki er tekið á því hvar hann á að vera og hver beri ábyrgð á honum. Eins og framkvæmdin hefur verið, var miðlæga kerfið hjá lögreglustjóranum á höfuðborgarsvæðinu. Þess ber að geta að allir gisti- og veitingaaðilar geta óskað skráningar í gagnagrunni Ferðamálastofu, sem er hinn opinberi vefur ferðaðjónustunnar, gegn því að leggja fram staðfestingu á útgefnu leyfi. Til einföldunar og hagræðingar væri hægt að notast við gagnagrunn Ferðamálastofu og þar með færu öll útgefn leyfi beint í gagnagrunninn en margir leyfishafar gististaða telja að þeir fari sjálfkrafa í gagnagrunninn og vita ekki að þeir


þurfa að óska skráningarinnar. Vefurinn er mikið notaður af erlendum ferðamönnum í leit að gistingu og því mikill ávinningur fyrir gististaði að vera í gagnagrunninum.

#### **7. gr. frv. um viðurlög**

Mikilvægt er að viðurlög við brotum séu virk og hafi áhrif. Ákvæðið er samhljóða viðurlagaákvæði laganna um skipan ferðamála, 26. gr. Kæra til lögreglu er seinvirkt úrræði. Reynsla Ferðamálastofu er sú að viðurlagaákvæðið er of veikt og framkvæmdin tekur of langan tíma. Kæra þarf leyfislausan aðila til lögreglu og getur hvert mál eitt til tvö ár, sem er of langur tími. Á meðan er málið á forræði lögreglunnar og leyfisveitandi getur lítið gert á meðan hinn leyfislausni getur haldið áfram sínum rekstri því lítt stoðar að kæra hann aftur. Ferðamálastofa telur mun áhrifaríkara að leyfisveitanda verði veitt heimild til að leggja á stjórnvaldssektir sem hægt er að leggja á strax að undangenginni stjórnsýslulegri meðferð mála.

Fulltrúar Ferðamálastofu eru reiðubúnir að koma á fund atvinnuveganefndar Alþingis til að fylgja umsögn sinni eftir og svara þeim spurningum sem kunna að vakna.

F.h. Ferðamálastofu



Ólöf Yrri Atladóttir, ferðamálastjóri

Skrifstofa Alþingis

b.t. atvinnuveganefndar

Þorsteinn Sæmundsson

150 Reykjavík

Reykjavík 4. maí 2015

**Efni:** Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) vegna frumvarps til laga um breytingu á lögum um veitingastaði, gistingu og skemmtanahald, nr. 85/2007, með síðari breytingum (heimagisting og flokkar veitingastaða)

Með bréfi nefndarsviðs Alþingis dags. 20. apríl sl. var óskað eftir umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur við frumvarp til laga um breytingu á lögum um veitingastaði, gistingu og skemmtanahald (heimagisting og flokkar veitingastaða), 704. mál.

Meðfylgjandi er umsögn HER.

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Björgvin Rafn Sigurðarson hdl.

### *Almennt um frumvarpið*

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) gerði á sínum tíma fjölmargar athugasemdir þegar lög nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald voru samþykkt sem ekki var tekið tillit til. HER hafði því væntingar til nú yrðu gerðar viðameiri breytingar á lögnum en lagt er til í frumvarpinu. Þetta varðar fjölmörg atriði s.s. skilgreingar á veitinga- og gististöðum og samræmingu þessara laga við önnur lög sem gilda um þessa starfsemi.

Í upphafi vill HER taka fram að til langs tíma hefur verið klifað á því að mjög erfitt sé fyrir rekstaraðila að hefja rekstur gististaða í heimahúsum og hefur m.a. leyfisveitendum núverandi þ.e. Heilbrigðiseftirliti sveitarfélaga og Sýslumannsembættum verið legið á hálsi að tefja afgreiðslu mála. Reynsla HER er hins vegar sú að mjög skamman tíma tekur að afgreiða slík leyfi standist húsnæði kröfur, starfsemin samræmist skipulagi og rekstaraðili uppfylli þau skilyrði sem þarf til að tryggja öryggi gesta og annað sem þarf til að hægt sé að fá leyfin. Í þeim tilfellum sem tafir verða á útgáfu leyfa er yfirleitt að rekstaraðili fer ekki að kröfum sem um reksturinn gildir. Aðalhagsmunaaðili HER er almenningur og þeir aðilar sem nýta sér þjónustu gististaða sbr. markmið laga nr. 7/1998. HER hefur einnig skyldur gagnvart þeim fyrirtækjum og aðilum öðrum sem sækja þjónustu og hefur enga hagsmuni að tefja mál nema síður sé. Yfirlýstur tilgangur frumvarpsins er að einfalda leyfisveitingar, sérstaklega vegna heimagistingar, en HER hefur efasemdir um að breytingarnar skili tilætluðum árangri. Þótt að lagt sé til að heimagisting sé eingöngu skráningarskyld en ekki rekstrarleyfisskyld starfsemi hjá sýslumönnum og að umsagnaraðilum sé fækkað þá munu þessir gististaðir eftir sem áður þurfa starfsleyfi heilbrigðiseftirlits sveitarfélaga og við vinnslu þess leyfis þarf að liggja fyrir jákvæð umsögn viðkomandi byggingarfulltrúa um að húsnæðið sé samþykkt sem svefnherbergi. Viðkomandi rekstaraðili þarf eins og áður að fá jákvæða umsögn frá eldvarnareftirliti og vinnueftirliti þó að hann geti í dag falið leyfisveitanda rekstrarleyfa að afla þessara gagna fyrir sig.

Í greinargerð með frumvarpinu kemur fram að umsagnir sveitarfélags og byggingarfulltrúa verði sameinaðar til að einfalda leyfisveitinguna. Hér er óljóst hverjir munu fá umsagnarbeiðnina í hendurnar: sveitarfélagið eða byggingarfulltrúi. Ef sveitarfélagið fær umsögnina í hendurnar þá þarf hún að senda hana áfram á byggingarfulltrúa, sem gefur umsögn og sendir hana aftur á sveitarfélagið sem gefur út formlega umsögn. Vandséð er að sjá einfaldleikann í þessu ferli.

Í greinargerð með frumvarpinu kemur fram að það muni ekki skerða atvinnufrelsi og eignarétt leyfishafa. Hætt er við að mörgum muni finnast ákvæði um að heimagisting nái aðeins til 8 vikna sé skerðing á atvinnufrelsi margra leyfishafa í dag enda eru flestir leyfishafar heimagistingar hjá HER að reka starfsemi sína á heilsársgrundvelli. Í greinargerðinni er einnig tillaga um að rekstur sem þegar hefur fengið leyfi og nú stenst ekki ákvæði nýs skipulags fái 4 ár til að hætta starfsemi en sumir þessara rekstaraðila hafa fengið leyfi útgefin til allt að 12 ára. Einnig er það stefna þeirra sem



fara með stefnumótun í ferðaþjónustu að dreifa ferðamannaálagi yfir allt árið og hætt er við það þetta samræmist því illa.

Að mati HER eru engin haldbær rök fyrir því af hverju leigutímabilið ætti að miðast við 8 vikur. Að mati HER er óljóst í greininni hvort að leigutími heimagistingar eigi að vera samfelldur í 8 vikur eða ekki, í viku og viku eða einn og einn dag. Telja má að eftirlit með þessu verði mjög erfitt, t.d. að sanna hvort að viðkomandi rekstaraðili hafi farið yfir 8 vikna mörkin eður ei, nema að fjármagn verði aukið til eftirlitsaðila auk mannafla.

Samkvæmt frumvarpinu er gert ráð fyrir að lög um fjöleignarhús nr. 26/1994, gildi um gististarfsemi í flokkum II-IV í fjöleignarhúsi og að þá þurfi samþykki annarra sameiganda. HER bendir á í því sambandi að ákvæði þeirra laga vernda ekki aðra eigendur gagnvart þessari starfsemi sbr., niðurstöður kærunefnda skv. fjöleignahúsalögum. Að mati HER þarf að setja skýrt fram í lagafrumvarpinu að það þurfi meirihluta samþykki fyrir allri gististarfsemi (einnig í flokki I, heimagistingu) í fjöleignarhúsum, en ekki vísa í ákvæði laga um fjöleignarhús eða úrskurði tengda þeim enda er gististarfsemi í auknum mæli að verða að bitbeini innan fjöleignarhúsa. HER hefur fengið fjölmargar kvartanir vegna þessa.

*Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.*

*Athugasemdir vegna 1. greinar frumvarpsins.*

1. **Breyting á 1. másl. 1. mgr.** HER telur það til bóta að breyta viðmiðun vegna skammtímagistingar úr 7 dögum í 30 daga í 3.gr. laganna. Vakin er athygli á óheppilegu orðalagi. Samkvæmt frumvarpsgreininni er gististað ekki heimilt að leigja út lengur en í 30 daga.
2. **Breyting á 2. másl. 1. mgr.** Stærsti hluti starfsleyfishafa HER vegna heimagistingar reka starfsemi sína á heilsársgrundvelli en ekki í 8 vikur á ári eða minna. Fyrir flesta starfsleyfishafa mun því leyfilegum gistivikum fækka úr 52 í 8 vikur á ársgrundvelli. Viðamiklar takmarkanir í nýju aðalskipulagi Reykjavíkur 2014 – 2030 valda því að viðkomandi aðilar geta ekki flutt sig í aðra flokka gististarfsemi vegna takmarkana sem aðalskipulagið setur þeim. Sérstaklega mun þetta bitna á þeim aðilum sem reka heimagistingar í dag á þeim svæðum sem eru skilgreind sem íbúðarbyggð í aðalskipulaginu en í skilgreindri íbúðarbyggð er óheimilt að reka gististarfsemi í flokki II og III, nema við sérstaklega skilgreindar „aðalgötur“ og á ákveðnum svæðum skv. skipulaginu, hvort sem um er að ræða íbúðagistingu eða gistiheimili. Þessir aðilar munu því ekki geta flutt starfsemi sína flokka II eða III og því er ekki rétt í greinargerðinni að auðvelt sé fyrir leyfishafa heimagistingar (flokkur I) að flytja sig yfir í aðra flokka. Enda er heimagisting allt annars eðlis en íbúðagisting og gistiheimili. HER vill einnig benda á að heimagistingu eru yfirleitt leigð út stök herbergi á einkaheimilum aðila en í íbúðagistingu er öll íbúðin leigð út. En skv. 10 gr. reglugerðar 585/2007 um gististaði, veitingastaði og skemmtanahald er heimagisting skilgreind á þennan hátt: *Heimagisting er gisting á einkaheimili leigusala og skal ávallt í það minnsta einn af heimilismönnum búa á heimilinu og gegna hlutverki*

*næturvarðar*. Þetta atriði stuðlar því að margir aðilar sem hafa leyfi fyrir heimagistingu í dag á einkaheimilum sínum geta t.d. ekki breytt yfir í íbúðagistingu í flokki II nema að því gefnu að þeir flytji af einkaheimilum sínum til þess geta leigt út alla íbúðina. HER vill jafnframt benda á að í lögum og reglugerðum vantar alfarið að skilgreina flokk íbúðagistingar á fullnægjandi hátt og hvaða kröfur eru gerðar til íbúðagistingar og telur það brýnt að það verði gert sem fyrst.

Í greinargerð við lagafrumvarpið er talað um að útvíkkun heimagistingar felist enn fremur í því að aðilum verði nú heimilt að leigja út lögheimili sitt auk annarrar fasteignar í eigu viðkomandi. Er þar komið á mótis við einstaklinga sem vilja geta leigt út sumarhúsið sitt eða frístundaíbúð (3. mgr. III Meginefni frumvarps). Miðað við orðalag textans er hægt að skilja hann á þann hátt að leyfilegt verði að leigja allt húsnæði viðkomandi út í 8 vikur í heimagistingu án þess að viðkomandi einstaklingar búi þar á leigutímanum. Sú ráðstöfun er í algerri mótsögn við skilgreiningu á heimagistingu í 10. gr. reglugerðar 585/2007 um gististaði, veitingastaði og skemmtanahald en þar er kveðið skýrt á um a.m.k. einn heimilismaður skuli búa á staðnum og jafnframt gegna hlutverki næturvarðar. Auk þess er erfitt að sjá hvernig viðkomandi aðilar ætla að leigja aðra íbúðina til heimagistingar á meðan sömu aðilar búa í hinni íbúðinni, miðað við skilgreiningu á heimagistingu.

#### *Athugasemdir vegna 2. greinar frumvarpsins.*

1. HER telur að greinin sé til bóta en það þarf að koma skýrt fram að það sé leyfisveitandi sem ákvarðar í hvað flokk veitingastaðir lenda.

#### *Athugasemdir vegna 3. greinar frumvarpsins.*

1. **Breyting á 7. gr. laga – Ný grein, 7. gr. a.** Skv. frumvarpinu þá fara aðilar sem skrá sig í flokk heimagistingar ekki í hefðbundið umsagnarferli en verða skráningarskyldir hjá sýslumanni viðkomandi umdæmis en þurfa að uppfylla kröfur eldvarna. HER gerir athugasemd við það að ekki er tekið fram að viðkomandi aðili þurfi starfsleyfi heilbrigðiseftirlits sveitarfélaga auk þess að skrá sig hjá sýslumanni. HER telur að það þurfi að koma því inn í greinina. Samkvæmt greinargerð með frumvarpinu er ætlunin með þessari grein að einfalda ferlið við leyfisveitingar heimagistingar. HER bendir á að heilbrigðiseftirlit sveitarfélaga munu eins og áður þurfa að fá jákvæða umsögn byggingarfulltrúa um að húsnæði sé samþykkt sem svefnherbergi áður en starfsleyfi er samþykkt. Borið hefur við að umsækjendur hafi sótt um að leigja út ósamþykkt húsnæði eða herbergi sem ekki hafa verið skilgreind sem svefnherbergi á teikningum, heldur sem geymslur, þvottaherbergi o.s.frv. HER telur því að það væri til bóta og skýrara fyrir rekstraraðila ef að ákvæði, um að uppfylla þurfi kröfur byggingarfulltrúa varðandi húsnæðið, væri inn í greininni.

HER gerir einnig þá athugasemd að með þessari breytingu á 7. grein þarf væntanlega að breyta 1. málsg. 7. gr. en þar kveður á um að hver sá sem hyggst stunda starfsemi sem fellur undir lög þessi skal hafa rekstrarleyfi útgefið af leyfisveitanda. Skv. frumvarpinu er heimagisting skráningarskyld en fellur undir þessi lög og þarf ekki

rekstrarleyfi. Þarna er misræmi og þarf að taka fram að einungis heimagisting er undanþegin rekstrarleyfi.

*Athugasemdir vegna 4. greinar frumvarpsins.*

1. **Breytingar vegna 8. gr. laga, 1. mgr.** Í c-lið segir að leggja þurfi fram skriflega staðfestingu um gerð öryggisáætlunar og að viðkomandi aðili skuldbindi sig til að fara eftir henni í daglegri starfsemi. HER gerir þá athugasemd að óljóst hvað við sé átt þegar talað er um öryggisáætlun og að það vanti alfarið skilgreiningu á hvað sé öryggisáætlun og hvaða atriði þurfi að taka til svo kröfur séu fullnægjandi.

*Athugasemdir vegna 5. greinar frumvarpsins.*

1. **Breytingar vegna 10. gr. laga.** HER gerir ekki athugasemdir við a-og b-lið.
2. Í c-lið er ætlað að komi ný málsgrein um gististarfsemi í flokkum II-IV í fjöleignarhúsi en þar muni gilda ákvæði laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994, um samþykki annarra eiganda. HER vill benda á að kærunefndir skv. fjöleignarhúsalögum hafa í öllum kærumálum, nema einu, úrskurðað á þann veg að ekki þurfi meirihluta samþykki eigenda í fjöleignarhúsum þar sem talið er að rekstur gististarfsemi hafi ekki meiri áhrif á daglegt líf íbúa í fjöleignarhúsi en almenn búseta. Aðeins einu sinni hefur kærunefndin úrskurðað íbúum fjöleignarhúsa í vil en þá var um að ræða gistirekstur 4 íbúða af 8 í fjöleignarhúsi en þá taldi kærunefndin að um of veigamikla breytingu væri að ræða. Að mati HER þarf að setja það skýrt fram í nýju lagafrumvarpi að það þurfi meirihluta samþykki fyrir gististarfsemi í fjöleignarhúsum, en ekki vísa í ákvæði laga um fjöleignarhús eða úrskurði tengda þeim enda er gististarfsemi í auknum mæli að verða að bitbeini innan fjöleignarhúsa. HER hefur fengið fjölmargar kvartanir vegna þessa.
3. HER telur að ákvæðið í c-lið eigi einnig að ná til gististarfsemi í flokki I, þar sem heimagisting er einnig stunduð í fjöleignarhúsum.
4. Annað sem HER vill benda á er að bæði einstaklingar og lögaðilar hafa keypt upp margar íbúðir í fjölbýli á undanförunum árum til þess eins að reka gististarfsemi og hafa jafnvel eignast meirihluta íbúða í viðkomandi fjölbýli. Að mati HER kemur upp sú spurning hver sé staða annarra eiganda íbúða í sama fjölbýli þegar einn aðili sem vill reka gististarfsemi í fjölbýlinu er kominn með meirihluta í húsfélagi með því að kaupa meirihluta íbúða. Aðrir íbúðaeigendur hafa væntanlega keypt íbúðir í þeirri trú að í fjölbýlinu yrði venjuleg búseta en ekki atvinnurekstur en þar sem meirihlutinn ræður atkvæðamagni þá hafa þeir ekkert um málið að segja. HER hefur fengið kvartanir frá eigendum fasteigna í fjölbýli þar sem bent hefur verið á að þeir telji að verðmæti fasteigna þeirra hafi rýrnað.

*Athugasemdir vegna 6. greinar frumvarpsins.*

1. **Breyting á 20. gr. laga** – HER gerir athugasemd við orðalag setningar og hvort að það sé rétt að tala um leyfisveitanda í þessu tilfelli þegar umsækjandi heimagistingar er

skráningarskyldur en ekki rekstrarleyfisskyldur. Lagt er til að nota orðið sýslumaður í stað leyfisveitanda.

*Athugasemdir vegna 7. greinar frumvarpsins.*

1. **Nýr málslíður á eftir 1. másl. 1. mgr. 22. gr. laganna** – Í nýrri málsgrein er talað um að hver sá sem rekur heimagistingu án skráningar skv. 7. gr. a skuli sæta sektum nema þyngri refsing liggi við samkvæmt öðrum lögum. HER gerir athugasemd við að ekki virðist vera tekið á þeim sem skrá sig samkvæmt skráningarskyldu en starfa síðan umfram ákveðinn vikufjölda í óleyfi. Lagt er til að bæta því atriði í málsgreinina.

*Athugasemdir vegna 8. greinar frumvarpsins.*

1. **Við 23. gr. laga bætist við ný málsgrein sem verður 3. mgr.** - HER gerir athugasemd við að málsgreinin virðist bara eiga við þá aðila sem ekki hafa skráð sig skv. skráningarskyldu en ekki þá aðila sem hafa skráð sig og reka skráningarskylda heimagistingu fram yfir heimilaðan vikufjölda. Lagt er til að bæta því atriði í málsgreinina.

**Atvinnuveganefnd**  
**Skrifstofa Alþingis**  
**150 Reykjavík**

*Reykjavík, 6. maí 2015*

**Efni: Skammtímaleiga íbúðarhúsnæðis, varðar frumvarp til breytinga á lögum um veitinga og gististaði o.fl.**

Undirritaður er formaður Húsfélagsins 101 Skuggahverfi I.

Undanfarin misseri hefur færst í vöxt að eigendur íbúða í fjöleignarhúsum sækist eftir því að leigja íbúðir sínar til ferðamanna hluta úr ári eða jafnvel allan ársins hring. Fyrirkomulag leigunnar er jafnan með þeim hætti að lágmarks gistináttafjöldi er þrjár nætur. Þrif, handklæði og lín eru innifalin í leiguverði og hægt er að bóka gistinguna á netinu.

Það hefur verið afstaða húsfélagsins að starfsemi þessi falli undir lög nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald og sé því leyfisskyld, sbr. 1. mgr. 7. gr. laganna. Í fyrirbyggjandi frumvarpsdrögum er verið að undanþiggja hluta slíkrar starfsemi leyfisskyldu. Húsfélagið varar við því enda verður eftirlit með að slík starfsemi fari ekki yfir þau tímamörk sem frumvarpið gerir ráð fyrir, þ.e. 8. vikur, mjög erfitt, jafnvel vonlaust.

Það er einnig afstaða húsfélagsins að þegar slíkur rekstur er hafinn, jafnvel þó hann standi ekki í lengri tíma en 8 vikur í heild, verði um leið sú breyting á hagnýtingu umræddrar íbúðar að frá og með þeim tíma teljist hún vera atvinnuhúsnæði en ekki íbúðarhúsnæði. Er sú breyting ekki aðeins rökstudd með þeim lögformlega mun sem er á hagnýtingu húsnæðisins eftir að gefið hefur verið út leyfi til að reka í því gististað, heldur einnig með því að allt samneyti íbúa í viðkomandi húsi tekur grundvallarbreytingum. Þannig er eðlismunur á umgengni íbúa annars vegar og hótélgesta hins vegar um séreignar- og sameignarhluta húsanna. Þá skapast verulegt ónæði af gistirekstrinum fyrir aðra íbúa auk þess sem það er gjörólík upplifun að búa í húsi með eigendum eða langtímaleigjendum annars vegar og hótélgestum hins vegar. Almennt vekur það allt annað en fögnuð annarra eigenda þegar slík starfsemi er hafin í fjölbýlishúsum.

Í 27. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús er fjallað um breytingar á hagnýtingu séreignar. Með ákvæðinu er athafnafrelsi eigenda íbúða í fjöleignarhúsi settar verulegar skörður. Vegast þar á hagsmunir eigenda af því að geta hagnýtt eign sína á þann veg sem honum sýnist og hagsmunir annarra eigenda af því að fá notið sinna eigna í friði, án truflunar og í samræmi við það sem í upphafi var ráðgert og þeir máttu reikna með þegar þeir keyptu íbúðir sínar.

Pá ber eiganda skylda til að taka eðlilegt og sanngjarnt tillit til annarra eigenda við hagnýtingu séreignar samkvæmt 13. gr. laganna.

Í frumvarpi til laga um fjöleignarhús frá 1994 var sérstaklega tekið fram í umfjöllun um 27. gr. að greininni væri ætlað að setja eigendum frekari skorður en verið höfðu. Í umsögn um greinina segir m.a.:

„ Í ákvæðum greinarinnar eru hagsmunir annarra eigenda látnir veða þyngra, en án þess þó að bera fyrir borð hagsmuni eigandans. Má segja að miðað við gildandi rétt séu nú höfð endaskipti því hingað til hefur réttur eiganda gagnvart sameigendum verið ríkari og þeir lítið getað aðhafst nema ónæðið hafi keyrt um þverbak. Hefur eigandi almennt haft frjálssar hendur um að breyta hagnýtingunni, t.d. að hefja atvinnustarfsemi í íbúð, og ekki þurft að fá samþykki annarra eigenda fyrir því.

Þó breytt hagnýting sé háð leyfi byggingaryfirvalda, þá er mikill misbrestur á að því sé framfylgt og stóðar það aðra eigendur því lítt.

Með ákvæðum þessarar greinar er lagt til að dæminu verði snúið við eins og áður segir. **Er við það miðað að breyting á hagnýtingu séreignar sé alltaf háð samþykki annarra eigenda**, ýmist allra ef breyting er veruleg, sbr. 1. mgr., eða einfalds meiri hluta miðað við fjölda og eignarhluta ef hún telst ekki veruleg, sbr. 3. mgr. Er það ótvírætt eðlilegri og réttlátari tilhögun en

nú

er.

Með ákvæðum 2. mgr. er komið til móts við viðkomandi eiganda með því að hindra að aðrir eigendur synji um samþykki á ómálefnalegum grundvelli enda þótt um verulega breytingu sé að ræða.“

Af ákvæðinu og greindri skýringu má ráða að það hafi verið tilgangur löggjafans með greininni að megin reglan væri sú að samþykki allra þurfi fyrir slíkri breytingu sem hér um ræðir. Ákvæði 2. mgr. á að tryggja að ekki sé hægt að synja beiðni um slíka breytingu á ómálefnalegum grundvelli. Ákvæði 27. gr. og skýringar greinagerðarinnar verða ekki túlkuð á annan veg en þann að við allar breytingar á nýtingu íbúða í fjöleignahúsum beri að leita samþykkis annarra eigenda. Með hliðsjón af þessum ákvæðum laga um fjöleignarhús hefur það því verið afstaða húsfélagsins að samþykki allra eigenda þurfi að koma til svo íbúð í fjöleignarhúsi verði breytt í gististað. Slíkt sé í fullu samræmi við ákvæði laganna og þær skýringar sem fylgja lagatextanum. Fyrirkomulagið sé bæði eðlilegt og sanngjarnt og það tryggi og best hagsmuni allra þeirra sem verða fyrir áhrifum af þeirri eðlisbreytingu sem verður á sambýli íbúa í fjöleignarhúsi við það að einni eða fleiri íbúðum í húsnæðinu er breytt í gististaði.

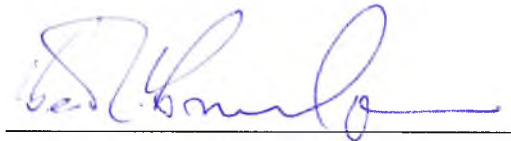
Með framansögðu vill undirritaður f.h. Húsfélagsins 101 Skuggahverfi I vekja athygli hins háa Alþingis á því að miklir hagsmunir eru í því fólgir fyrir íbúa fjöleignarhúsa að fá notið þess réttar sem lögum um fjöleignarhús er ætlað að tryggja. Þar á meðal er rétturinn til að hafa áhrif á ákvörðun um breytingu hluta fjöleignarhússins úr íbúðarhúsnæði yfir í atvinnuhúsnæði. Húsfélagið telur að þau stjórnvöld sem veita leyfi til slíkrar starfsemi hafi ekki til þessa gengið á eftir því að slíkt samþykki meðeigenda liggi fyrir. Stjórn húsfélagsins telur nauðsynlegt að tekið verði skýrt af skarið um þetta í lögum þ.e. að samþykki allra þurfi fyrir slíkri starfsemi í fjöleignarhúsi. Óheimilt verði að starfrækja og/eða gefa út leyfi til reksturs gististaðar í íbúð í fjöleignar á

grundvelli laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald fyrir en slík heimild húsfundar liggur fyrir.

Auk framangreinds vill húsfélagið vekja sérstaklega athygli á því að það telur ákvæði c-liðar 5. gr. frumvarpsins stangist beinlínis á við 27. gr. laga um fjöleignarhús. Með greininni virðist ætlunin að fella leyfi skv. flokki I undan ákvæðum laga um fjöleignarhús þ.e. fyrir gistingu í skemmri tíma en 8 vikur. Er þeirri breytingu harðlega mótmælt. Hún gengur enn frekar á skjön við þá reglu sem sett hefur verið í 27. gr. laga um fjöleignarhús og mun mögulega skapa enn meiri óvissu en nú er fyrir hendi. Húsfélagið telur að skv. 27. gr. laga um fjöleignarhús beri að leita samþykkis skv. 27. gr. hvort sem slík starfsemi er fyrirhuguð í skemmri tíma en 8 vikur eða lengri tíma.

Undirritaður telur að einungis með framangreindum hætti, þ.e. að tryggt sé að samþykki allra þurfi fyrir slíkri starfsemi í fjöleignarhúsi, verði tryggt að rekstur heimagistingar/gistiheimila í íbúðarhúsnæði fari ekki í bága við ákvæði laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 og alla þá ólíku hagsmuni sem lögunum er ætlað að vernda. Verði slík krafa ekki gerð geti einstakir íbúðareigendur m.a. fyrirtæki skadað verulega búsetugæði og eins verðmæti íbúða annarra eigenda. Slík niðurstaða er óásættanleg.

Virðingarfyllst



Geir A Gunnlaugsson

formaður Húsfélagsins 101 Skuggahverfi I

Alþingi, Atvinnuveganefnd  
Austurstræti 8-10  
101 Reykjavík

Reykjavík 15 maí 2015

**Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytinga á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, þingskjal 1178- þingmál 704.**

Undirritaður er formaður húsfélagsins að Mánatúni 6 í Reykjavík og hefur kynnt sér frumvarp það sem liggur fyrir af miklum áhuga enda snertir það beint húsfélagið. Það er rétt að geta þess að það er almennt séð jákvæð þróun að verið sé að skerpa á þeim reglum er gilda um útleigu fasteigna þegar um skammtímaleigu er að ræða. Það hefur færst í aukana að eigendur íbúða í sérbýlum sem og í fjöleignarhúsum leigi út hús sitt til ferðamanna. Slíkt getur verið jákvæð þróun fyrir markaðinn enda verið að bjóða upp á fjölbreyttari gistimöguleika og upplifun. Hins vegar má ekki ganga á rétt annarra íbúa sem og veita slíkum aðilum ósanngjarnt samkeppnisforskot sem getur falist í því ef skattumhverfi þessara aðila verður hagstæðara en annarra sem reka gistiheimili. Þar sem undirritaður hefur fyrir hönd húsfélagsins hagsmuni af því að tekið sé tillit til fjöleignarhúsa í frumvarpi þessu snýr umsögn þessi aðallega að útleigu íbúða í fjöleignarhúsum.

Þegar aðili ákveður að nota sína séreign til að leigja út til aðila líkt og ferðamanna og um er að ræða skammtímaleigu er ljóst að um ákveðna atvinnustarfsemi er að ræða. Byggist það á því að ef slík leiga nær því umfangi að aðilinn fer að hafa reglulegar tekjur af slíkri leigu er ljóst að hann er kominn í samkeppni við aðra aðila á gistimarkaðinum. Jafnframt er það þekkt að aðilar eru farnir að kaupa íbúðir í fjöleignarhúsum til þess eins að leigja þær út og hafa af þeim slíkar tekjur að útleigustarfsemin verður í raun að fullu starfi viðkomandi aðila. Þekkt dæmi eru um það í húsunum t.d. að Mánatúni 3-5, sem og víða annarsstaðar í borginni, að íbúar hafa þurft að selja íbúðir sínar vegna mikils ónæðis sem hefur hlotist af útleigu til ferðamanna þar sem að forsendur um almennan frið eru brostnar þegar slík útleiga hefst. Bæði er um að ræða ónæði sem hlýst af sífelldum umgangi nýrra aðila allan sólarhringinn með tilheyrandi brölti og einnig vill oft verða mikið ónæði sem stafar af hávaða frá íbúðum sem eru í slíkri útleigu. Slíkt stafar m.a. af ónærgætni gagnvart öðrum íbúum líkt og þegar um hótélherbergi er að ræða enda eru viðkomandi aðilar ekki nágrannar sem þurfa að umgangast hvern annan dags daglega. Það er ástæða fyrir því af hverju hótél og önnur gistiheimili þurfa að vera á deiluskipulagi en það er m.a. gert til að hafa stjórn á þeirri röskun sem slík starfsemi getur valdið öðrum nágrönnum.

Vegna þessa hefur það lengi verið skilningur aðila að heimagisting, eins og hún er skilgreind í umræddu frumvarpi, sem og önnur gisting sé háð samþykki allra íbúa viðkomandi fjöleignarhúsa þegar slík starfsemi á sér þar stað. Er það byggt á lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús en þar kemur fram í 27. gr. að breyting á hagnýtingu á séreign er háð samþykki annarra íbúa enda getur slík breyting haft veruleg áhrif á hagnýtingu annarra íbúa á sinni séreign. Það er því mikilvægt að ganga ekki á þennan rétt annarra íbúa og í slíkum tilvikum verður að láta hagsmuni fjöldans ganga fyrir hagsmunum einstaklinga líkt og ákvæðið í 27 gr. fjöleignarhúsalaga kveður á um í raun. Eins er rétt að hafa þetta ákvæði skýrt en úrskurðarnefndir hafa ekki dregið skýra línu hvað þetta atriði varðar svo rétt er að öll lögskýringargögn séu eins skýr og kostur er og er þá átt við 5. gr. frumvarpsins um breytingar á c- lið 10. gr. laganna.



Í frumvarpinu virðist heimagisting vera tekin út fyrir umrætt ákvæði í 27. gr. laga um fjöleignarhús. Það er mjög mikilvægt að halda því inni í lögunum að öll breyting á séreign aðila hvort sem að hún fellur undir heimagistingu í einhverju mæli þar sem t.d. er verið að færa eignina úr almennum notum yfir í atvinnuhúsnæði, þurfi að hljóta samþykki allra íbúa viðkomandi fjöleignarhúss. Það væri þá í samræmi við 27 gr. laga um fjöleignarhús og hægt að vísa beint í umrædda lagagrein. Í raun ætti slíkt að gilda um alla gistiflokkana og aðili sem vill breyta notkun á séreign sinni verði að fá samþykki annarra íbúa. Rétt er að hafa það í huga að ekki er verið að setja skorður fyrir því að aðilar leyfi öðrum að gista tímabundið í sínum íbúðum þegar um tilfallandi atvik er um að ræða heldur einungis þegar viðkomandi er farin að leigja hana út gegn greiðslu og viðvarandi ástand er um að ræða.

Að lokum er rétt að benda á að í frumvarpi því sem var lagt fram með lögum um fjöleignarhús árið 1994 var sérstaklega tilgreint að lögunum væri ætlað að setja skorður á eigendur hvað notkun húsnæðisins varðar þ.e. með umræddu ákvæði í 27. gr. eins og lesa má úr athugasemdunum við greinina:

*„Í þessari grein eru fólgnar mjög þýðingarmiklar reglur sem lúta að breytingum á hagnýtingu séreignar. Er hér um nýmæli að ræða og er tekið á atriðum sem hafa verið óþrjótandi tilefni deilna í fjöleignarhúsum. Er þar einkum átt við atvinnustarfsemi af ýmsum toga í húsnæði sem ætlað er til íbúðar. Er athafnafrelsi eiganda í því efni og til breyttrar hagnýtingar yfirleitt settar hér frekari skorður en nú er talið gilda á grundvelli óskráðra reglna náðylisréttar (grenndarreglna).*

*Hér vegast á þeir hagsmunir eiganda, að geta hagnýtt eign sína á þann veg sem honum sýnist og hagsmunir annarra eigenda af því að fá notið sinna eigna í friði og án truflunar og í samræmi við það sem í upphafi var ráðgert og þeir máttu reikna með. Hvoru tveggja eru gild sjónarmið sem verður að virða.*

*Í ákvæðum greinarinnar eru hagsmunir annarra eigenda látnir vega þyngra, en án þess bó að bera fyrir borð hagsmuni eigandans. Má segja að miðað við gildandi rétt séu nú höfð endaskipti því hingað til hefur réttur eiganda gagnvart sameigendum verið ríkari og þeir lítið getað aðhafst nema ónæðið hafi keyrt um þverbak. Hefur eigandi almennt haft frjálssar hendur um að breyta hagnýtingunni, t.d. að hefja atvinnustarfsemi í íbúð, og ekki þurft að fá samþykki annarra eigenda fyrir því.*

*Þó breytt hagnýting sé háð leyfi byggingaryfirvalda, þá er mikill misbrestur á að því sé framfylgt og stóðar það aðra eigendur því lítt.*

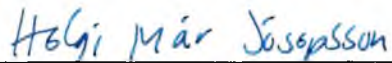
*Með ákvæðum þessarar greinar er lagt til að dæminu verði snúið við eins og áður segir. Er við það miðað að breyting á hagnýtingu séreignar sé alltaf háð samþykki annarra eigenda, ýmist allra ef breyting er veruleg, sbr. 1. mgr., eða einfalds meiri hluta miðað við fjölda og eignarhluta ef hún telst ekki veruleg, sbr. 3. mgr. Er það ótvírætt eðlilegri og réttlátari tilhögun en nú er.*

*Með ákvæðum 2. mgr. er komið til móts við viðkomandi eiganda með því að hindra að aðrir eigendur synji um samþykki á ómálefnalegum grundvelli enda þótt um verulega breytingu sé að ræða.“*

Það er eindregin afstaða húsfélagsins að ekki eigi að skerða eignarrétt annarra íbúa þar sem ávallt verði að huga að hagsmunum heildarinnar en ekki skammtímahagsmunum einstakra eiganda þegar þeir ganga á rétt annarra. Því er mikilvægt að lög um veitinga og gististaði o.fl. séu í samræmi við ákvæði fjöleignarhúsalaga og skilgreiningin á heimagistingu verði ekki of víðtæk og undanskilin þeim skilyrðum sem ákvæði fjöleignarhúsalaga setja varðandi breytingar á séreignum.

Annað mál sem mætti skoða samhliða er hvaða reglur gilda um útleigu orlofsíbúða innan um almenna íbúðareigendur þar sem slík útleiga veldur sambærilegu riski fyrir aðra íbúa viðkomandi fjöleignarhúss. Riskið myndast vegna sambærilegra athafna þar sem virðing gagnvart öðrum eigendum fjöleignarhúsa er takmörkuð hjá viðkomandi leigutökum t.d. með hávaðasömum veisluhöldum fram á nótt og umgengni sem ekki er öðrum íbúðareigendum bjóðandi. Eðlilegt væri að slík útleiga orlofshúsa myndi jafnframt falla undir breytingu á séreign skv. lögum um fjöleignarhús.

Virðingarfyllst fyrir hönd húsfélaganna að Mánatúni 2-4-6.



---

Helgi Már Jónsson,  
formaður húsfélagsins að Mánatúni 6.

# Athugasemdir við frumvarp um heimagistingu og íbúðaleigu

Meðfylgjandi eru athugasemdir við Frumvarp um breytingar á lögum nr. 85/2007 sem fram koma í Þingskjali 1178 — 704. mál: “Frumvarp til laga um breytingu á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007, með síðari breytingum (heimagisting og flokkar veitingastaða).”

## Samantekt

*Í frumvarpinu er réttilega bent á mikilvægi þess að einfalda leyfisveitingar og koma í veg fyrir skattsvik í heimagistingu og íbúðaleigu. Mikilvægt er að sett séu úrræði til að bregðast við þeim aðilum sem leigja út íbúðir til ferðamanna án tilskilinna leyfa og/eða greiða ekki af því skatta og gjöld. Einnig er mikilvægt að tryggja að fjöldi heimagistingar og íbúðaleigu í íbúðahverfum dragi ekki úr lífsgæðum íbúa sem þar búa.*

*Margar þær breytingar sem settar eru fram í frumvarpinu eru til bóta, en aðrar eru ekki til þess fallnar að ná fram tilnefndum markmiðum.*

## Helstu athugasemdir

- Frumvarpið takmarkar heildarútleigutíma á ári við 8 vikur, sem er skerðing á leigutímabili í núverandi lögum um 44 vikur eða 85%. Styttingin er illa rökstudd og hefur verulega íþyngjandi áhrif á heimagistingu og íbúðaleigu.
- Frumvarpið endurspeglar ekki þá þróun í ferðamennsku sem átt hefur sér stað um allan heim undanfarin ár. Slíkt frumvarp þarf að gera ráð fyrir að heimagisting og íbúðagisting sé valkostur sem sífellt fleiri ferðamenn kjósa og skapi fljölbreypni við hlið hefðbundinna hótela eða gistihúsa.
- Frumvarpið gerir ekki ráð fyrir nægjanlegri fræðslu og eftirliti með heimagistingu og íbúðaleigu miðað við þau efnahagslegu áhrif og skatttekjur sem af þessari tegund ferðabjónustu hlýst. Færa má rök fyrir að fjárfesting í aukinni fræðslu og skattaeftirliti skili sér í auknum skatttekjum í ríkissjóð.
- Í greinargerð með frumvarpinu er ekki gerð tilraun til þess að meta áhrif heimagistingar á íslenskt hagkerfi. Líklegt er að sú tekjuaukning sem hefur átt sér stað með vaxandi fjölda ferðamanna hefði ekki verið möguleg án þessarar tegundar gistingar þar sem skortur hefur verið á gistirýmum á álagstímum þrátt fyrir þessa viðbót.
- Frumvarpið gerir einstaklingum ekki lengur mögulegt að reka heimagistingu eða íbúðaleigu sem lögaðila og ekki er komið til móts við þá aðila með öðrum hætti en að benda þeim á að sækja um leyfi fyrir gistiheimili.

Af ofangreindu er ljóst að frumvarp þetta gengur alltof hart fram gegn heimagistingu og íbúðarleigu. Vandséð er að þetta frumvarp muni fækka leyfislausum aðilum eða skattsvikum. Þvert á móti má halda fram að það muni ganga frá löglegri heimagistingu og íbúðaleigu dauðri á Íslandi.

Skorað er á ráðherra og alþingismenn að endurskoða frumvarpið út frá meðfylgjandi sjónarmiðum og tryggja nægjanlegt samráð við alla hagaðila er málið varðar svo lög um heimagistingu og íbúðaleigu stuðli að settum markmiðum.

## Skerðing á leyfistíma heimagistingar um 85%

Í 1.gr. frumvarpsins segir “Heimagisting er gisting gegn endurgjaldi á lögheimili einstaklings, hjóna eða sambúðarfólks eða í einni annarri fasteign í þeirra eigu, sem ekki eru boðnar til leigu lengur en í átta vikur samtals á ári hverju.”

Hér er gert ráð fyrir þeirri breytingu að heildarútleigutími á ári verði takmarkaður við 8 vikur, sem er skerðing á leigutímabili í núverandi lögum um 44 vikur eða 85%.

Ákvæðið um hámark 8 vikur á ári sem leigja má út húsnæði er illa rökstutt og vandséð hvaða tilgangi það þjónar að takmarka leigutímann. Vísað er í að þetta sé lengd árlegs orlofstíma fólks. Ekki er séð hvernig það komi málinu við hver orlofstími fólks er. Sérstaklega í ljósi þess að í frumvarpinu er fólki gert leyfilegt að leigja út tvær íbúðir í sinni eigu. Það ætti því að geta leigt aðra þeirra allt árið þar sem það býr ekki í tveimur íbúðum á sama tíma. Eins er í frumvarpinu tekið sértaklega fram að leigutíminn þurfi ekki að vera á sama tíma og fólk tekur orlof, en þá falla þessi orlofsrök um sjálf sig. Þar að auki er ein tegund heimagistingar þannig að fólk leigir út herbergi heima hjá sér. Að takmarka útleigu herbergis við átta vikur á ári verður ekki rökstutt með orlofstíma fólks.

## Heimagisting og íbúðaleiga er mikilvæg tegund ferðaþjónustu

Aukin ferðamennska á Íslandi og þróun ferðaþjónustu á heimsvísu undanfarin ár kallar á að ferðamenn hafi valmöguleika um að gista heima hjá fólki eða í íbúðum ef þeir vilja ekki gista á hefðbundnum hótelum eða gistiheimilum. Þessi þróun eintaklingsferðamennsku er hluti af samfélagsbreytingu sem hefur orðið til með aukinni upplýsingatækni og áhuga ferðamanna á að kynnast landi og þjóð á persónulegan máta og á eigin forsendum.

Heimagisting og íbúðaleiga tengir íbúa landsins einnig betur við ferðaþjónustuna og ferðamenn sem sækja landið heim. Þar sem greinin er nú orðin stærsta atvinnugrein landsins eru slík bein tengsl íbúa líkleg til að skapa aukna sátt landsmanna við aukinn ferðamannastraum og því álagi sem hann óhjákvæmilega hefur á þjóðfélagið.

Heimagisting og íbúðarleiga veitir einstaklingum möguleika á að nýta fasteignir sínar betur og skapa sér aukatekjur.

## Jákvæð áhrif heimagistingar á hagkerfið

Heimagisting og íbúðaleiga er ein tegund ferðaþjónustu sem stundum er flokkuð undir svokallað deiliahagkerfi. Færð hafa verið mjög sterk þjóðhagsleg rök fyrir jákvæðum áhrifum þess á þjóðfélög. Gróflega hefur verið áætlað að á Íslandi séu í dag um 1000 íbúðir sem flokkast undir heimagistingu og íbúðaleigu. Ef áætlað er að þar séu samtals 2.000 gistirými, þá samsvarar það 10 stórum hótelum með 200 gistirými hvert. Það er því augljóst að þessi tegund ferðaþjónustu er áhrifamikil fyrir íslenskt hagkerfi og það er einnig vandséð hvernig hægt er að mæta þeim aukna fjölda ferðamanna sem til Íslands streymir um þessar mundir án heimagistingu og íbúðaleigu. Því getur það ekki talist skynsamlegt að skerða framboð á gistirými skyndilega eins og þetta frumvarp myndi líklega leiða af sér. Uppbygging nýrra gistirýma tekur langan tíma og því gæti myndast ófremdarástand vegna mikillar eftirspurnar og of lítills framboðs gistirýma.

Heimagisting og íbúðaleiga hefur mjög víðtæk áhrif í samfélaginu og stuðlar að auknu einstaklingsframtaki og nýsköpun, auk þess að bæta lífskjör fjölda einstaklinga og fjölskyldna sem uppá hana bjóða.

Vísbendingar hafa komið fram í könnunum um að ferðamenn á heimsvísu sem kjósa heimagistingu eða íbúðagistingu dvelji þar að meðaltali í 5 nætur en aðrir ferðamenn dvelji að meðaltali í 2,8 nætur. Einnig að ferðamaður í heimagistingu eða íbúðagistingu verji að meðaltali 46% hærri upphæð á meðan dvöl hans stendur heldur en aðrir ferðamenn.

Borgir víða um heim eru að átta sig á þessari þróun og má nefna að í London og Amsterdam var reglum nýlega breytt til að auðvelda og einfalda fólki að bjóða upp á heimagistingu og íbúðaleigu til ferðamanna auk þess sem slíkar reglur hafa orðið til víða í Bandaríkjunum.

## Lögleg íbúðaleiga gerð ólögleg

Margir þeir sem leigja út íbúð og eru með nógildandi leyfi fyrir heimagistingu muni ekki falla undir nýja skilgreiningu frumvarpsins og muni heldur ekki geta uppfyllt næsta þrep fyrir ofan, um gistiheimili.

Frumvarpið gerir í raun einstaklingum ekki lengur kleift að reka heimagistingu eða íbúðaleigu sem lögaðila og ekki er komið til móts við þá aðila með öðrum hætti en að benda þeim á að sækja um leyfi fyrir gistiheimili. Nýjar reglur sveitafélaga (Reykjavíkurborgar) gera hins vegar ekki ráð fyrir gistiheimilum nema á takmörkuðum svæðum. Reglur þessara sveitafélaga munu gera það ómögulegt fyrir meirihluta íbúðareigenda að flytjast upp um flokk í gistiheimili. Frumvarpið mun því í raun hafa þau áhrif í þessum sveitafélögum að allir þeir sem núna bjóða heimagistingu sem lögaðilar munu ekki fá endurnýjað leyfi sitt. Þessi starfsemi verður því að óbreyttu lögð niður eða starfrækt með ólögmætum hætti.

Frumvarpið þarf að ganga lengra í þá átt að efla heimagistingu og íbúðargistingu þannig að þeir sem eru með leyfi geti keppt á samkeppnisgrundvelli í stað þess að þrengja möguleika þeirra til þess að starfa eðlilega. Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að skráningargjöld muni nema á bilinu 4 - 8 milljónum króna. Vandséð er hvernig sú fjárhæð á að duga til fræðslu, skráningar og eftirlits. Líklegt er að með því að veita auknum fjármunum í fræðslu og eftirlit muni tekjur ríkissjóðs og sveitarfélaga aukast verulega og hluti þeirra sem stunda leyfislausu starfsemi nú myndu verða sér út um leyfi og aðrir myndu hætta starfsemi. Þetta væri mun heilbrigðari stefna en að nánast loka fyrir heimagistingu og ekki til þess fallið að auka löglega starfsemi.

Ekki er gerð athugasemd við að sett séu takmörk við tvær eignir til útleigu enda eðlilegt að hafa takmarkanir á fjölda eigna sem hver aðili getur rekið í heimagistingu.

## Niðurstaða

Af ofangreindu má vera ljóst að frumvarp það sem hér um ræðir þarf að laga í mikilvægum atriðum áður en það verður að lögum. Alltof hart er gengið fram með skerðingu á leyfilegum tímaramma aðila til heimagistingar. Frumvarpið endurspeglar ekki þá þróun í einstaklingsbundinni ferðamennsku og deiliahagkerfinu sem á sér stað í heimsvísu. Miklar líkur eru á að bann við heimagistingu lögaðila muni ekki stuðla að fækkun leyfislausra íbúða þar sem þessir aðilar eiga ekki möguleika á að flytjast upp í næsta flokk um gistiheimili (alla vega ekki í Reykjavík). Miðað við þau jákvæðu hagrænu áhrif sem þessi tegund ferðaþjónustu hefur og skatttekjur sem hún ætti að skila í ríkissjóð, er ekki hægt að sjá að frumvarpið geri ráð fyrir aukinni fræðslu og skattaeftirliti með þeirri starfsemi sem það nær til, en auknar skatttekjur er þó einn tilgangur frumvarpsins.

Reykjavík, 13. apríl 2015

Einar Kristjánsson  
Hagfræðingur og fjármálafræðingur

Ketill Berg Magnússon,  
Viðskiptasiðfræðingur og  
rekstrarhagfræðingur



Neytendasamtökin - Hverfisgötu 105 - 101 Reykjavík  
545 1200 - leigjendur@ns.is - leigjendur.is

Atvinnuveganefnd  
Nefndasvið Alþingis  
Austurstræti 8 – 10  
150 Reykjavík

29. apríl 2015

**Umsögn Leigjendaaðstoðar Neytendasamtakanna um frumvarp til laga um breytingar á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald (þskj. 1178), 704 mál.**

Leigjendaaðstoð Neytendasamtakanna hefur verið starfrækt frá árinu 2011 samkvæmt þjónustusamningi við velferðarráðuneytið. Í gegnum tíðina hefur Leigjendaaðstoðin sent erindi og umsagnir vegna m.a. ástands á leigumarkaði, t.a.m. vegna ólöglegrar útleigu íbúða til ferðamanna sem hefur haft áhrif á markaðinn á undanförunum árum. Slík útleiga hefur stóraukist undanfarið og ber því að fagna framangreindu frumvarpi til laga um breytingar á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Þar sem starfsemi Leigjendaaðstoðarinnar þegar kemur að gististöðum takmarkast við þau áhrif sem starfsemi á þessu tagi hefur á leigumarkað almennt verður einungis fjallað um nokkur ákvæði frumvarpsins.

Þeir aðilar sem stundað hafa ólöglega útleigu til ferðamanna, og e.t.v. annarra aðila án þess að hafa tilskilin leyfi til slíkrar starfsemi, gera slíkt á „svörtum“ markaði og verður ríkissjóður því af miklum tekjum sem annars hefðu skilað sér í formi skatta. Þessir aðilar hafa talið skilyrði til slíkrar útleigu of þröng og að allir ferlar varðandi leyfisveitingu séu of flóknir til að hægt sé að starfrækja slíka útleigu á löglegan hátt. Það er því fagnaðarefni að til standi að gera reglurnar skýrari og aðgengilegri, í von um að þessir aðilar kjósi að hafa allt uppi á borðum og að útleigan verði stunduð á löglegan hátt. Jafnframt þarf þó að stórauka eftirlit með starfsemi af þessari tagi, enda mikil umframeftirspurn á leigumarkaði, og því afar slæmt ef ólögleg útleiga er látin óáreitt, enda æskilegast að þeir sem ekki vilja verða sér úti um tilskilin leyfi til heimagistingar leigi íbúðir sínar þá frekar út til almennrar íbúðar.

**Um 1. gr. frumvarpsins:** Samkvæmt 1. gr. frumvarpsins stendur til að breyta 1. málsl. 1. mgr. 3. gr. laganna þannig að setningin „þó ekki lengur en 30 daga“ bætist við greinina. Þannig verða „gististaðir“ skilgreindir sem staðir þar sem boðin er gisting til lengri eða

yfir en í 30 daga. Leigjendaaðstoðin telur að bæta megi við þetta orðalag setningunni „í senn“, þannig að þessir 30 dagar eigi einungis við um óslitið tímabil útleigu en ekki til dæmis 30 daga samtals yfir heilt almanaksár.

**Um 3. gr. frumvarpsins:** Samkvæmt 3. gr. frumvarpsins bætist ný grein, 7. gr. a., við lögina þar sem kveðið er á um skráningarskyldu. Leigjendaaðstoðin vill vekja athygli á því hversu illa sú grein virðist ríma við 7. gr. laganna, sem ekki stendur til að breyta með neinum hætti. Þannig segir í 1. mgr. 7. gr. að hver sá sem stundi starfsemi sem falli undir lögina skuli hafa til þess rekstrarleyfi útgefið af leyfisveitanda. Samkvæmt 3. mgr. 7. gr. eru sýslumenn leyfisveitendur samkvæmt lögnum. Í hinni nýju 7. gr. a kemur hins vegar fram að rekstur heimagistingar sé skráningarskyld starfsemi og í athugasemdum með 3. gr. frumvarpsins kemur jafnframt fram að gert sé ráð fyrir skráningarskyldu í stað leyfisskyldu þegar heimagisting er annars vegar. Af því má spyrja hvort ekki þurfi að breyta 7. gr. laganna til samræmis við hina nýju 7. gr. a. þannig að ljóst sé, sé það á annað borð ætlunin, að ekki þurfi leyfi samkvæmt núgildandi 7. gr. sé ætlunin að reka heimagistingu í skilningi 1. gr. frumvarpsins.

Einnig vekur það upp spurningar að með 7. gr. a sé þeim aðilum er starfrækja heimagistingu gert að uppfylla skráningarskyldu samkvæmt lögnum en einnig að afla sér starfsleyfis frá heilbrigðiseftirliti, sbr. lög og reglugerðir um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998. Ef tilgangur umræddra breytingarlaga er að gera aðilum auðveldara að skrásetja heimagistingu og sporna þannig við ólöglegri útleigu húsnæðis þá er erfitt að sjá að þeim tilgangi séð náð með þessum breytingum. Þannig virðast aðilar þurfa að fá rekstrarleyfi útgefið af sýslumanni skv. 7. gr., uppfylla skráningarskyldu skv. 7. gr. a og afla sér starfsleyfis frá heilbrigðiseftirlitinu svo hægt sé að hefja lögformlega útleigu heimagistingar.

Af athugasemdum með frumvarpinu má ráða að til standi að auðvelda aðilum að bjóða upp á heimagistingu, í von um að fleiri aðilar geri það löglega. Það verður hins vegar ekki séð að ofangreind atriði séu til þess fallin og telja undirrituð að endurskoða þurfi umrædd ákvæði frumvarpsins.

**Um 7. gr. frumvarpsins:** Leigjendaaðstoðin fagnar því að til standi að bæta sektarákvæði við 1. mgr. 22. gr. laganna þegar kemur að óskráðri heimagistingu. Slíkt telja undirrituð nauðsynlegt og eðlilegt, enda hefur ólögleg heimagisting þar sem húsnæði er leigt til ferðamanna aukist til muna á undanförunum árum. Þó teljum við að efla þurfi eftirlit með slíkri heimagistingu verulega hér á landi og koma á fót virku eftirliti.

Á undanförunum árum hefur óskráð og ólögleg útleiga fasteigna til bæði ferðamanna og annarra aðila aukist til mikilla muna. Þar sem um óskráða útleigu er að ræða telst slík starfsemi „svört“ og því verður að gera ráð fyrir því að þær tekjur sem aðilar hljóta vegna slíkrar starfsemi sé ekki gefin upp. Þannig verður ríkissjóður af öllum skatttekjum sem annars væri greiddur o.s.frv. Einnig hefur leigumarkaðurinn á Íslandi borið merki þess að íbúðir skili sér einfaldlega ekki á þann markað, heldur séu leigðar út til skamms tíma til ferðamanna. Slíkt hefur neikvæð áhrif á leigumarkað, enda minnkar framboð íbúða á meðan eftirspurn eykst o.s.frv. Í frumvarpinu eru lagðar til breytingar

sem eiga að koma til móts við þetta vandamál og má nefna sektarákvæði 7. gr. frumvarpsins. Það dugar hins vegar skammt ef eftirlit er ekki stóraukið.

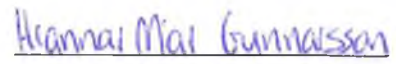
Það þarf að efla stórlega eftirlit með gistingu sem seld er ferðamönnum, hvort sem um er að ræða gistiheimili eða íbúðargistingu. Einnig þarf að auka fræðslu til almennings um að slík gisting sé háð leyfum hverju sinni. Slíkt myndi skila sér í bætту ástandi á leigumarkaði, bætту öryggi fyrir ferðamenn og síðan í auknum skatttekjum.

Með auknu eftirliti má vænta þess að þeir sem kjósa að uppfylla ekki skráningarskyldu og aðrar kröfur laganna hverfi einfaldlega af markaðnum, sem hefur þá e.t.v. jákvæð áhrif á framboð leiguíbúða á almennum markaði.

Að öðru leyti gera undirrituð ekki athugasemdir við framangreint frumvarp.

Virðingarfyllst,  
f.h. Leigjendaaðstoðar Neytendasamtakanna,

  
Hildigunnur Hafsteinsdóttir

  
Hrannar Mór Gunnarsson



# Lögreglustjórafélag Íslands

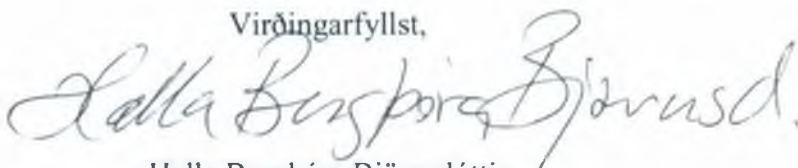
Nefndasvið Alþingis  
Atvinnuveganefnd  
[nefndasvid@althingi.is](mailto:nefndasvid@althingi.is)

Akureyri, 5. maí 2015.

**Efni: Umsögn lögreglustjórafélags Íslands við frumvarp til laga um breytingu á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald (heimagisting og flokkar veitingastaða), 704 mál. Þingskjal 1178 – 704. mál.**

Lögreglustjórafélag Íslands gerir ekki athugasemdir við frumvarpið að öðru leyti en því að hvort ekki sé eðlilegt að sýslumaður, sem sér um skráningu heimagistingar og heldur utan um hana, sjái einnig um að stöðva viðkomandi starfsemi, fari hún fram án skráningar. Sýslumaður geti hins vegar kallað til lögreglu ef til valdbeitingar þurfi að koma.

Virðingarfyllst,



Halla Bergþóra Björnsdóttir  
formaður Lögreglustjórafélags Íslands



Atvinnuveganefnd Alþingis  
Austurstræti 8-10  
101 Reykjavík

Reykjavík 28. apríl 2015  
Tilvísun: 201504-0216

### **Efni: Umsögn Mannvirkjastofnunar um 704. mál.**

Ísáð er til tölvupósts dags. 21. apríl sl. þar sem Mannvirkjastofnun er gefinn kostur á að veita umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald (heimagisting og flokkar veitingastaða). Stofnunin þakkar fyrir að fá tækifæri til að veita umsögn um málið.

#### *1. Heimagisting.*

Mannvirkjastofnun styður að starfræksla heimagistingar fyrir 10 gesti eða færri með þeim skilyrðum sem tilgreind eru í frumvarpinu verði gerð skráningaskyld í stað þess að krafist sé rekstrarleyfis eins og nú er. Mikilvægt er hins vegar að tryggt verði að mörkin sem sett eru verði virt, t.d. varðandi hámarksfjölda fólks í slíku húsnæði og um hámarks tímalengd, og tryggt verði að umfangsmeiri gististarfsemi lúti áfram því eftirliti sem verið hefur, sérstaklega hvað varðar öryggismál. Ákveðin hætta er á að rekstraraðilar reyni að færa starfsemi sína í búning heimagistingar til að komast hjá þeim skilyrðum sem hefðbundin gististarfsemi þarf að uppfylla t.d. varðandi öryggi gesta og hollustuhætti. Því er nauðsynlegt að eftirlit sé haft með að fólk fari að ákvæðum laganna og virði þau mörk sem þar eru sett varðandi skráningarskyldu og kröfur um rekstrarleyfi.

Töluverð stjórnsýsla hefur fylgt umsögnum um rekstrarleyfi vegna þessarar starfsemi bæði hjá slökkviliðunum og byggingarfulltrúaembættum landsins með tilheyrandi kostnaði og tíma. Fæst slökkvilið eða byggingarfulltrúar landsins hafa í dag fjárhagslegt svigrúm til að sinna öllum þeim verkefnum sem þeim er ætlað lögum samkvæmt. Því er mikilvægt að forgangsraða og leggja mesta áherslu á eftirlit með mannvirkjum og starfsemi þar sem mesta áhættan liggur. Jafnframt er æskilegt að reynt sé að láta eigendur mannvirkja axla sjálfa ábyrgð á eigin öryggi og gesta sinna. Því styður Mannvirkjastofnun eins og áður segir þá einföldun sem lögð er til frumvarpinu varðandi heimagistingu. Hins vegar bendir stofnunin á að samkvæmt frumvarpinu er það eitt af skilyrðum skráningar heimagistingar að húsnæðið uppfylli kröfur um brunavarnir á heimili og/eða í fasteign, enda mikilvægt að öryggi þeirra gesta sé tryggt eins og annarra. Eigendur mannvirkja hafa ekki alltaf þekkingu á því hvort og hvernig haga þarf brunavörnum þannig að kröfur laga og reglugerða séu uppfyllt. Þannig getur brunavörnum verið áfátt án þess að eigendum sé kunnugt um það. Brunavarnir snúa

ekki einungis að uppsetningu reykskynjara og slökkvitækja, heldur einnig að fyrirkomulagi flóttaleiða, brunahólfun, efnisvali o.s.frv. Til að tryggja öryggi gesta heimagistingar og heimilisfólks væri því æskilegt að kveða á um að eigendur íbúðarhúsnæðis sem vilja skrá það til heimagistingar skuli áður en húsnæðið er leigt út láta viðurkenndan skoðunaraðila gera úttekt á öryggi og brunavörnum húsnæðisins. Þannig fengi fólk staðfestingu á því að brunavarnir húsnæðisins væru í lagi eða eftir atvikum ráðgjöf um þær úrbætur sem nauðsynlegt væri að ráðast í. Slíkur skoðunaraðili gæti verið aðili á einkamarkaði sem hefði fagþekkingu til að framkvæma úttektina, t.d. skoðunarstofa eða ráðgjafi með sérþekkingu á brunamálum.

Með vísan til framanritaðs leggur Mannvirkjastofnun til að 1. mgr. 7. gr. a. laganna (sbr. 3. gr. frumvarpsins) orðist svo: „Rekstur heimagistingar skv. 3. gr. er skráningarskyld starfsemi. Einstaklingi, hjónum eða sambýlisfólki ber að tilkynna sýslumanni í viðkomandi umdæmi að hefja eigi starfsemi, greiða skráningargjald og staðfesta að fyrir liggi úttekt þar til bærs aðila á að húsnæðið uppfylli kröfur um brunavarnir á heimilinu og/eða í fasteigninni. Í reglugerð er heimilt að kveða nánar á um framkvæmd og skilyrði fyrir skráningu á heimagistingu og staðfestingu úttektaraðila varðandi brunavarnir.

## 2. Umsagnir um rekstrarleyfi.

Í frumvarpinu er lagt til að felld verði niður umsagnarhlutverk byggingarfulltrúa vegna umsóknar um rekstrarleyfi. Segir m.a. í greinargerð frumvarpsins að byggingarfulltrúi sé hluti af stjórnkerfi sveitarfélagsins og því sé eðlilegt að sameina þessar umsagnir. Mannvirkjastofnun bendir á að byggingarfulltrúi er sjálfstætt stjórnvald sem ber faglega ábyrgð á eftirliti með öryggi, hollustu og aðgengi mannvirkja. Að því leyti gegnir hann sambærilegu hlutverki og slökkvilið. Bæði byggingarfulltrúi og slökkvilið eru sjálfstæð fagleg stjórnvöld sem rekin eru á ábyrgð sveitarstjórna. Að mati Mannvirkjastofnunar er nauðsynlegt að fyrir liggi umsögn byggingarfulltrúa vegna umsóknar um rekstrarleyfi til að tryggd sé að starfsemin sé í samræmi við leyfilega notkun mannvirkisins og það uppfylli viðeigandi öryggis, hollustu og aðgengiskröfur. Verði frumvarpið að lögum mun sveitarstjórn, eftir sem áður, þurfa að leita álits byggingarfulltrúa áður en umsögn er veitt og felur breytingin því ekki í sér mikla einföldun á stjórnslu málanna.

Virðingarfyllst  
f.h. Mannvirkjastofnunar

  
Ingibjörg Halldórsdóttir  
lögfræðingur

Alþingi

[nefndasvid@althingi.is](mailto:nefndasvid@althingi.is)

Efni: Frumvarp um heimagistingu og íbúðarleigu

Meðfylgjandi eru athugasemdir við Frumvarp um breytingar á lögum nr. 85/2007 sem fram koma í Þingskjali 1178 — 704. mál: “Frumvarp til laga um breytingu á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007, með síðari breytingum (heimagisting og flokkar veitingastaða).”

Eftirfarandi athugasemdum viljum við koma á framfæri til viðbótar við fyrri athugasemdir:

Í frumvarpi til laga um breytingu á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007 er ekki tekið tillit til þeirra aðila sem hafa nú þegar fjárfest og hafið framkvæmdir miðað við lögin eins og þau eru í dag. Þeir hafa lagt í fjárhagslegar skuldbindingar sem byggjast á núverandi löggjöf. Það að miða heimagistingu við 8 vikur á ári er að okkar mati furðuleg ákvörðun þar sem ferðamannastraumurinn til landsins eykst nú alltaf lengur inn á vetrartímann og unnið er markvisst í því að auka ferðaþjónustu allt árið. Með því að setja ákvæði inn sem miðar við 8 vikur ári í heimagistinu er verið að setja okkur (og þá aðila sem eru í sömu stöðu) í þrot þar sem okkar áætlanir og framkvæmdir hefjast áður en þessi tillaga kemur fram.

Að okkar mati þarf að fara betur yfir þessar tillögur. Við styðjum það að sporna þurfi við svartri atvinnustarfsemi og einfalda regluverkið í kringum heimagistingu en þetta teljum við ekki vera rétta aðferð. Með því að takmarka gistirými þegar eftirspurnin bara eykst er verið að ýta undir „svarta“ atvinnustarfsemi og þetta er ekki til bóta.

Á landsbyggðinni er mikil hagsæld tilkomin af heimagistingu auk þess sem það hefur mætt aukinni þörf ferðamanna fyrir næturhúld. Eins og vitað er þá er þörfin fyrir gistirými vaxandi og henni hefur verið mætt af aðilum eins og okkur. Fyrirvarinn á þessum tillögum er lítill, þær koma óvænt á sama tíma og hvatt er til aukinna ferðalaga til landsins og eru í engu samræmi við áform um aukna ferðaþjónustu í landinu.

Með virðingu

Fyrir hönd Mikleyjar ehf. Hornafirði

Ragnhildur Magnúsdóttir og Sveinbjörn Imsland

Alþingi, nefndasvið  
Austurstræti 8-10  
101 REYKJAVÍK

Reykjavík, 29. apríl 2015  
R2015040014/12.8.3

## Umsögn ríkisskattstjóra um frumvarp til laga um breytingu á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald - þingmál 704

Í tilefni af ofangreindu frumvarpi vill ríkisskattstjóri koma á framfæri eftirfarandi umsögn:

### I. Almenn

Meginmarkmið frumvarpsins er að bregðast við breytingum í samsetningu gististaða og einfalda regluverk um leyfisveitingar. Þessu markmiði á að ná með því að gera starfssemi sem er í öllum tilvikum leyfis skyld samkvæmt núgildandi lögum skráningaskylda. Með þessari breytingu er einstaklingum sem leigja út takmarkaðan fjölda eigna í sinni eigu í takmarkaðan tíma yfir árið gert kleift að skrá starfsemina með einfaldari og ódýrari hætti hjá sýslumanni í viðkomandi umdæmi í stað þess að sækja um leyfi skv. 7.-13 gr. III. kafla núgildandi laga.

Breytingar þessar varða því ekki beint skattskyldu af gistipjónustu eða aukna aðkomu ríkisskattstjóra að málafloknum frá því sem er í gildandi lögum, en breytingarnar geta engu að síður óbeint leitt til þess að hópur aðila með heimagistingu sem hingað til hafa starfað óskráðir og leyfislausir komi upp á yfirborðið þegar þeim er boðið upp á skrá sig með einfaldari hætti.

Samkvæmt gildandi ákvæðum laga nr. 90/2003, um tekjuskatt, hefur útleiga einstaklinga á íbúðarhúsnæði ekki verið talin til atvinnustarfsemi eða sjálfstæðrar starfsemi, nema heildarfyrningargrunnur hins útleigða húsnæðis í árslok nemi kr. 27.000.000 eða meira ef um einstakling er að ræða, kr. 54.000.000, ef hjón sbr. 62. gr. sömu laga eiga í hlut. Við ákvörðun á heildarfyrningargrunni hefur verið höfð hliðsjón af fasteignamati. Væntanlega hefur fremur verið horft til langtímaleigu við setningu þessa ákvæðis heldur en að löggjafinn hafi beinlínis haft í huga skammtíma leigu til ferðamanna.

Samkvæmt 3. mgr. 66. gr. tekjuskattslaga skal tekjuskattur af fjármagnstekjum utan atvinnurekstrar vera 20% af þeim tekjum. Þá segir að til fjármagnstekna teljist m.a. leigutekjur og er tekið fram að ekki skuli reikna tekjuskatt af 30% af tekjum manns af útleigu íbúðarhúsnæðis.

Í skattalögum er ekki að finna beina skilgreiningu á því hvað sé atvinnurekstur eða sjálfstæð starfsemi en í skattfrankvæmd hefur verið byggt á því hvort um sé að ræða starfsemi sem rekin er reglubundið og í nokkru umfangi í þeim efnahagslega tilgangi að skila hagnaði. Ennfremur hefur verið horft til þess hvort starfsemin sé almennt rekin af rekstraraðilum.

Álík viðmiðun hefur verið lögð til grundvallar við skráningu aðila á virðisaukaskattsskrá, sbr.

reglugerð nr. 515/1996, en þar til viðbótar hefur verið stuðst við ákveðin fjárhæðarmörk tekna af sölu skattskyldrar vöru og þjónustu á 12 mánaða tímabil. Samkvæmt 3. tölul. 4. gr. laga nr. 50/1988, um virðisaukaskatt, eru þeir aðilar sem selja skattskylda vöru eða þjónustu fyrir 1.000.000 eða minna á 12 mánaða tímabili undanþegnir skattskyldu skv. 3. gr. laga um virðisaukaskatt.

Samkvæmt 8. tölul. 3. mgr. 2. gr. fellur undir skattskyldusvið virðisaukaskattslaga útleiga hótél- og gistiherbergja og útleiga tjaldsvæða svo og önnur gistipjónusta þegar leigt er til skemmri tíma en eins mánaðar hvert sinn.

Líta má svo á að sé farið út fyrir þau mörk sem skilgreiningu á heimagistingu eru sett, þá sé ekki um heimagistingu að ræða heldur verði að líta svo á að um útleigu á almennum gististað í flokki II eða eftir atvikum flokki III, sé að ræða sem kallar þá á tilheyrandi lögboðna leyfisveitingu.

Dæmi eru þess að einstakir eigendur íbúðarhúsnæðis stundi útleigu til ferðamanna svo árum skiptir og ljóst er að útleiga með þessum hætti krefst tölverðs vinnuframlags. Þá verður einnig að horfa til fjárhæðarmarka, þ.e. 1.000.000 kr. á hverju 12 mánaða tímabili, þegar horft er til þess, hvort viðkomandi falli undir skattskyldusvið virðisaukaskattslaga vegna sölu í atvinnuskyni og sé þar með skráningarskyldur á virðisaukaskattskrá.

Að mati ríkisskattstjóra er nauðsynlegt að gæta að lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt með síðari breytingum og lögum nr. 90/2003 um tekjuskatt með síðari breytingum, þar sem taka þarf afstöðu til þess hvaða skattareglur skuli gilda við einföldun á reglum um leyfisveitingar.

Það er mat ríkisskattstjóra að við meðferð þessa frumvarps hefði þurft að horfa betur á ákvæði tilvitnaðra skattalaga og meta hvaða áhrif frumvarpið hefur á skattfrákvæmd út frá gildandi skattalögum. Mikið álitamál er hvort heppilegt sé að skilgreina útleigu þá sem um er fjallað í frumvarpinu undir atvinnurekstur, þrátt fyrir þann skamma tíma sem slíkri útleigu eru sett. Ekki er víst að það muni auðvelda þeim sem þarna eiga í hlut, leigusölum eða skattyfirvöldum. Í flestum tilvikum er um að ræða aðila sem ekki eru í neinum atvinnurekstri eða hafa stundað slíkan rekstur. Fara hefði mátt aðrar leiðir, svo sem að heimila aðilum að telja tekjur af slíkri leigu fram sem leigutekjur utan atvinnurekstrar í samræmi við C-lið 7. gr. laga nr. 90/2003, að því gefnu að hið leigða sé undir ákveðnum stærðarmörkum.

Jafnframt er það skoðun ríkisskattstjóra að heppilegra væri ef þessi tegund viðskipta yrði einungis skráningarskyld en jafnframt væri heimilt að leigja allt árið í stað átta vikna. Tímaskilyrði áðurgreindra átta vikna gerir það að verkum að spurningar vakna um hvernig eftirliti með leigutíma skuli háttáð. Ekki verður heldur ráðið af frumvarpinu hvaða afleiðingar það hefur ef leigutími fer yfir átta vikur, en ýmist er gert ráð fyrir sektum eða stöðvun útleigu, sem fer fram án skráningar. Stendur þannig eftir, hvort líta beri á starfsemi sem stunduð hefur verið umfram tímamörk sem leyfis skylda og fylgja því eftir eða hvort stöðva skuli með öllu skammtíma útleigu viðkomandi aðila. Á hitt ber þó að líta að frumvarpið mun um margt leysa ýmis álitamál. Frumvarpið ber með sér að hluti þeirra breytingar sem lagðar eru til munu að einhverju leyti verða til bóta en leysa ekki öll vandamál sem uppi eru á þessu sviði og búa í raun til nýtt eftirlitsandlag sem ekki hefur verið fyrir hendi

áður.

Þegar svo litið er til skattalegu hliðarinnar er ljóst að tillögurnar í frumvarpinu eru ekki til einföldunar heldur vekja upp ýmiss álitæfni. Að mati ríkisskattstjóra hefði verið heppilegra að taka á skattalegu hliðinni samhliða því sem regluverk í kringum leyfisveitingar væri einfaldað. Ljóst er að heimagisting og eftirlit með tekjum af henni verður alltaf erfitt viðvangsefni og því ráð að reglurnar séu sem einfaldastar. Með einföldun á skattlagningarreglum vegna þessarar starfsemi væri stigið stórt skref í þátt átt að færa tekjur af þessari starfsemi upp á yfirborðið.

## II. Athugasemdir við einstakar frumvarpsgreinar

Ríkisskattstjóri vekur athygli á því að fari útleiga fram með milligöngu annars aðila þarf að taka afstöðu til þess, hvernig með skuli fara sbr. mál nr. 421; frumvarp til laga um leigu skráningarskyldra ökutækja.

1. gr. frumvarpsins: Eins og bent var á hér að framan þurfa skattyfirvöld, verði frumvarpið að lögum, að taka afstöðu til þess hvort um sé að ræða húsaleigutekjur hjá skráðum leigusala eða rekstrartekjur. Ljóst er að árekstur kann að verða við ákvæði tekju- og virðisaukaskattslaga og þess fyrirkomulags sem stefnt er að með frumvarpinu, þar sem einstök útleiga varir skemur en einn mánuð í senn og tekjur kunna að fara upp fyrir 1.000.000 á 8 vikna tímabili. Við þær aðstæður þarf að vera samkvæmni á milli tekjuskattslaga og virðisaukaskattslaga. Þá vakna einnig upp spurningar um gistináttaskatt.

6. gr. frumvarpsins: Ríkisskattstjóri telur mikilvægt að hafa beinan aðgang að þeirri miðlægu skrá sem halda skal, þannig að ekki þurfi að reiða sig á hvenær birting er framkvæmd á heimasíðu leyfishafa.

Að öðru leyti gerir ríkisskattstjóri ekki athugasemdir við frumvarpið en lýsir sig reiðubúinn að veita frekari upplýsingar sé þörf á því.

Virðingarfyllt  
f. h. ríkisskattstjóra

Guðrún J. Jónsdóttir

Sigurður Jensson



## SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Alþingi - nefndasvið  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

Reykjavík 28. apríl 2015

1504037SA GB/pbj  
Málalykill: 401

### **Efni: Umsögn um frv. til laga um breytingu á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, 704. mál**

Vísað er til tölvupósts frá nefndasviði dags. 20. apríl sl. þar sem óskað var umsagnar um frumvarpið.

#### **Almennt um frumvarpið**

Frumvarpið er áfangi í heildarendurskoðun laganna en fram kemur að áformað sé að vinna að frekari breytingum á löggjöfinni. Helstu breytingarnar nú eru að í frumvarpinu er tekin upp ný skilgreining á heimagistingu og gerð sú breyting að í stað þess að afla þurfi rekstrarleyfis til slíkrar starfsemi nægi viðkomandi einstaklingum að tilkynna sýslumanni í viðkomandi umdæmi um starfsemina. Í slíkri tilkynningu felist þá að viðkomandi staðfestir með skráningu að eignin uppfylli kröfur um brunavarnir og þarf þar með ekki að fara í gegnum umsagnarferli samkvæmt lögnum. Einnig eru tveir flokkar, gististaður með „minibar“ og gististaður með áfengisveitingum sameinaðir í einn nýjan flokk, flokk IV: Gististaður með áfengisveitingum. Þá eru lagðar til breytingar á 10. gr. laganna hvað varðar umsagnir sem leyfisveitandi skal leita eftir. Þar er lagt til að einungis þurfi að leita til sveitarfélags varðandi umsögn um umsókn en ekki bæði sveitarfélags og byggingarfulltrúa. Sveitarfélögum er þannig gert að sameina í eina umsögn það sem lýtur að samræmi upplýsinga í umsókn við reglur sveitarfélags og auk þess að staðfesta að starfsemin sé í samræmi við byggingarleyfi og skipulagsskilmála sem og að lokaúttekt hafi farið fram á viðkomandi húsnæði. Þá er gert ráð fyrir að sýslumaður, sem leyfisveitandi, haldi skrá yfir skráða heimagistingu í miðlægu kerfi og birti skráningar á heimasíðu sinni. Loks eru ákvæði um viðurlög við því að reka skráningarskylda starfsemi án skráningar.

#### **Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins**

##### **1. gr.**

Meðal breytinga á 3. gr. laganna er breytt skilgreining á heimagistingu en þar kemur fram að heimagisting sé gisting gegn endurgjaldi á lögheimili einstaklings, hjóna eða sambúðarfólks eða í einni annarri fasteign í þeirra eigu, sem ekki eru boðnar til leigu lengur en í átta vikur samtals á ári hverju. Í skýringum með greininni kemur ekki fram af hverju markið er sett við átta vikur. Sambandið hefur ekki tillögur um breytingar á greininni en æskilegt hefði verið að skýra nánar í greinargerð með frumvarpinu hvernig þessi



viknafjöldi var ákveðinn. Spyrja má í þessu samhengi hversu raunhæft er að hafa eftirlit með þessu skilyrði.

### 3. gr.

Í greininni er fjallað um skráningarskyldu. Í texta frumvarpsgreinarinnar kemur ekki fram gildistími slíkrar skráningar en í skýringum með greininni segir: „Gert er ráð fyrir að skráningargjald vegna heimagistingar verði mjög hóflegt og að einstaklingur þurfi að skrá sig á hverju almanaksári hyggist hann nýta möguleika á útleigu það árið“. Ennfremur segir í skýringum að nánar verði kveðið á um fyrirkomulagið í reglugerð, bæði hvað varðar brunavarnir og skráningarferlið. Með vísan til þess sem fram kemur í frumvarpstexta og skýringum í greinargerð virðist óljóst hvort viðkomandi einstaklingum verði gert að greiða skráningargjald árlega eða einungis í upphafi og síðar sé gert ráð fyrir „uppfærslu“ á upplýsingum vegna fyrirhugaðrar útleigu fyrir næsta ár.

Í ljósi þess að hér er gert ráð fyrir breytingum á núverandi fyrirkomulagi þannig að viðkomandi aðilar staðfesti með skráningu að þeir uppfylli tiltekin skilyrði og hefji að svo búnu starfsemi er mikilvægara en þegar um er að ræða leyfisveitingu að öll skilyrði sem gerð eru til viðkomandi séu skýr. Sambandið leggur áherslu á að orðalagi greinarinnar verði breytt þannig að gert verði ráð fyrir setningu reglugerðar í stað heimildar til þess þannig að öll skilyrði liggja ljós fyrir ef frumvarpið verður að lögum, s.s. hvaða kröfur verða gerðar til brunavarna í viðkomandi húsnæði. Reglugerð þyrfti því að vera tilbúin til útgáfu þegar löggin eiga að koma til framkvæmda.

#### **Framhald vinnu við einföldun regluverks í ferðapjónustu**

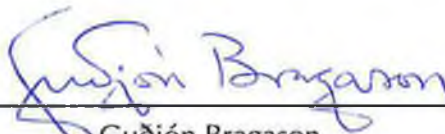
Töluvert hefur verið til umræðu sl. misseri að hverfa frá leyfisskyldu vegna tiltekinna starfsemi í ferðapjónustu, og að einhverju leyti í öðrum atvinnugreinum, yfir í tilkynningar-/skráningarskyldu. Rök geta vissulega staðið til þess að gera breytingar en sambandið bendir á að ástæða er til að greina fyrirfram áhrif slíkra breytinga. Í því sambandi verður að skoða rækilega hvaða rök liggja að baki leyfisfyrirkomulagi í viðkomandi tilviki og hvað rök eru með því að falla frá því og taka upp tilkynningarskyldu. Einnig þarf að huga að því að mismunandi rök geta átt við eftir því um hvers konar starfsemi er að ræða. Þau sjónarmið sem liggja í grunninn að baki eftirlitsreglum geta í einhverjum tilvikum réttlætt að leyfisskyldu sé viðhaldið, þ.e. viðkvæm starfsemi sem vegna ákveðinna hagsmuna er talin krefjast þess að fyrirfram sé kannað hvort viðkomandi aðili uppfylli öll skilyrði sem gerð eru til starfseminnar áður en hún er hafin. Hér má nefna sem dæmi starfsemi sem snýr að lífi og heilsu þeirra einstaklinga sem kaupa ferðir eða þjónustu og matvælaíðnað. Í öðrum tilvikum kann að vera nægilegt að gera kröfur um tilkynningarskyldu en ljóst er að þá þarf að huga vel að því að í viðkomandi lögum séu nægilega skýr úrræði til að bregðast við ef aðili hefur tilkynnt um starfsemi og hafið hana án þess að hafa uppfyllt þau skilyrði sem fyrir liggur er gerð eru til viðkomandi starfsemi.

Víðtækt samráð er nauðsynlegt ef stefna ríkisins er að hverfa frá leyfisveitingum og ganga út frá tilkynningarskyldu í staðinn. Slík breyting fæli

Í sér stefnubreytingu í stjórnsýslunni sem varðar ekki eingöngu einn málaflokk hjá einu ráðuneyti. Þá verður eins og áður segir að teljast nauðsynlegt að vinna ákveðna undirbúningsvinnu ef skoða á að fækka leyfum en taka í staðinn upp tilkynningar-/skráningarskyldu. Greining á kostum og göllum hvorrar leiðar, kostnaði o.s.frv. er hluti af því sem hlýtur að þurfa að liggja fyrir ef það á að taka upplýsta ákvörðun um breytt fyrirkomulag.

Í þessu samhengi er jafnframt mikilvægt að líta til reynslu þeirra þjóða sem hafa gert breytingar á fyrirkomulagi varðandi leyfisveitingar og draga lærdóm af þeim.

Virðingarfyllt  
SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

  
Guðjón Bragason  
sviðsstjóri lögfræði- og velferðarsviðs

Fylgiskjal:

Umsögn Sambands íslenskra sveitarfélaga um tillögur stýrihóps Ferðamálastofu til iðnaðar- og viðskiptaráðherra dags. 27. ágúst 2014



## SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytið  
Skúlagötu 4  
101 Reykjavík

Reykjavík 27. ágúst 2014

1407003SA KB/lbj  
Málalykill: 310

### **Efni: Umsögn um tillögur stýrihóps Ferðamálastofu til iðnaðar- og viðskiptaráðherra - Einföldun starfsumhverfis og regluverks í ferðaþjónustu á Íslandi**

Samband íslenskra sveitarfélaga hefur farið yfir tillögurnar í samstarfi við fulltrúa Samtaka heilbrigðiseftirlitssvæða á Íslandi og eru eftirfarandi fyrstu viðbrögð við þeim.

Um er að ræða töluvert umfangsmiklar breytingar sem lagðar eru til í átt að einföldun regluverks. Í frétt á heimasíðu ráðuneytisins frá 28. maí sl. segir m.a.: „Ráðuneytið mun í kjölfar skýrslunnar taka tillögur starfshópsins til áframhaldandi skoðunar og má búast við að fyrstu einföldunarverkefnum verði hrint í framkvæmd í byrjun sumars.“

#### **Almennt um skýrsluna**

Við yfirferð skýrslunnar er að mati sambandsins lögð of mikil áhersla á einföldun án þess að haft sé samhliða í huga hvort:

- a. *fjármunir sparist við framkvæmd þeirra tillagna sem fram koma í skýrslunni,*
- b. *hætta aukist á heilsutjóni eða öðrum neikvæðum afleiðingum fyrir almannahagsmunum vegna þess að dregið verði úr leyfisskyldu og/eða eftirliti með starfsemi í ferðaþjónustu.*

Að álit sambandsins er einföldun regluverks jákvæð svo lengi sem ekki er slakað um of á öryggiskröfum og fjárhagslegt hagræði er af breytingunum. Það hlýtur því að vera nauðsynlegur þáttur í samráðsferli um skýrslu af þessum toga að tekin verði umræða um hvort þær reglur, sem lagt er til að falli úr gildi eða verði breytt, þjóni mikilvægu hlutverki til að tryggja öryggi eða réttindi almennings. Það rýrir umtalsvert gildi skýrslunnar að lítið er vikið að þessu atriði í umfjöllun um einstakar tillögur. Til dæmis vekur athygli að hvergi í skýrslunni er vikið að matvælaöryggi, hollustuháttum, mengun eða skipulagi.

Fyrstu þrjú atriðin eru almennt talin með þeim þáttum sem helst réttlæti afskipti hins opinbera af atvinnustarfsemi með reglusetningu og heyra undir verksvið heilbrigðisnefnda. Þar skiptir mestu máli að starfsmenn heilbrigðisnefnda fái tækifæri til að koma á framfæri fræðslu og upplýsingum til rekstaráðila á fyrstu stigum, svo sem um:

- Neysluvatn: Ekki er deilt um mikilvægi matvælaöryggis en stundum vill gleymast að öruggt neysluvatn heyrir þar undir.



sem felst í frekari skoðun og úrvinnslu tillagna stýrihópsins. Samráð fór vissulega fram á fyrri stigum vinnunnar en hagsmunaaðilar hafa ekki fengið til umsagnar þær tillögur sem stýrihópurinn setur fram. Út frá sjónarhóli sambandsins er mikilvægt að öll sjónarmið um kosti og galla þeirra breytinga sem lagðar eru til, og varða m.a. heilbrigðiseftirlit sveitarfélaga, komi fram áður en ákvarðanir verða teknar um breytingar á regluverki.

Í skýrslunni er sjónum m.a. beint að starfsleyfum sem heilbrigðiseftirlit sveitarfélaga veitir og er gerð tillaga um að fella þau brott. Hins vegar er engin umfjöllun í skýrslunni um hvort rekstrarleyfi, sem lögreglustjórar gefa út, séu nauðsynlegur þáttur í opinberu eftirliti. Þau rök sem færð hafa verið gegn því að fella brott starfsleyfi eru m.a. að það geti auðveldað kennitölufلاك og svarta atvinnustarfsemi á sviði ferðaþjónustu. Atvinnugreinin er fjarri því að hafa náð fullum þroska og veitir ekki af því að henni sé sýnt faglegt aðhald.

Eins og áður segir eru lykilhugtök eins og matvælaöryggi, hollustuhættir, mengun eða skipulag ekki nefnd á nafn í skýrslunni. Mikilvægt er að hugað sé vel að hreinlæti og þótt vissulega geti innra eftirlit orðið til mikils gagns er þess ekki að vænta að lítil fyrirtæki, sem eru jafnvel að hefja starfsemi, komi sér upp öflugum innra eftirliti. Aðkoma heilbrigðiseftirlits er því sérstaklega nauðsynleg gagnvart slíkri starfsemi. Einnig er mikilvægt að tryggja að fráveitu- og neysluvatnsmál séu í góðu lagi á nýjum veitinga- og gististöðum sem algengt er að rísi utan þéttbýlis og þ.a.l. utan þjónustusvæða veitna.

Í skýrslunni er lagt til að veitingastaðir með áfengi verði leyfisskyldir en aðrir skráningarskyldir. Þessi tillaga er ekki rökrétt að mati þeirra sem fara með eftirlit með matvælaöryggi þar sem ekki er sambærileg hættu á ferðum varðandi áfengi og matvæli, þ.e. vegna matarsýkinga. Æskilegt hefði verið að sjá rökstuðning fyrir því að gera þennan greinarmun á veitingastöðum m.t.t. leyfisveitinga.

Víðtækt samráð er nauðsynlegt ef stefna ríkisins er að hverfa frá leyfisveitingum og ganga út frá tilkynningarskyldu í staðinn. Slík breyting fæli í sér stefnubreytingu í stjórnsýslunni sem varðar ekki eingöngu einn málaflokk hjá einu ráðuneyti. Einnig er mikilvægt að gengið verði úr skugga um að einföldun regluverks fari ekki í bága við skuldbindingar Íslands á grundvelli EES-samningsins. Þá verður að teljast nauðsynlegt að vinna ákveðna undirbúningsvinnu ef skoða á að fækka leyfum en taka í staðinn upp tilkynningar-/skráningarskyldu. Greining á kostum og göllum hvorrar leiðar, kostnaði o.s.frv. er hluti af því sem hlýtur að liggja fyrir ef það á að taka upplýsta ákvörðun um breytt fyrirkomulag.

### 3. Aukið öryggi og bætt reglufylgni

Þrátt fyrir að ein tillagan beri þetta heiti þá vekur athygli að þar er eingöngu talað um ákveðna þætti varðandi öryggismál. Þarna er t.d. ekki fjallað um matvælaöryggi. Veitingastaðir geta einnig verið mengandi t.d. hvað varðar hávaða, lyktarmengun, losun í fráveitu o.s.frv.

Þá má benda á að líkur eru á því að talsverðri einföldun verði náð fram ef reglugerðir í málaflokknum yrðu samræmdar. Þannig eru ákvæði í



mikilvæg. Þá þarf jafnframt að hafa í huga hvort þær tillögur sem gerðar eru um breytingar leiði í raun af sér fjárhagslegan ávinning.

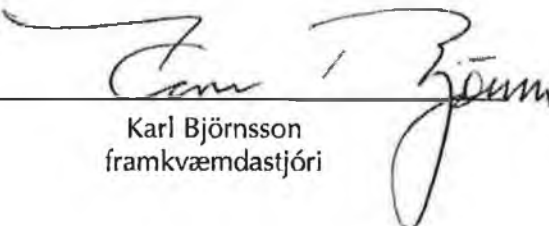
Ekki kemur fram í skýrslunni hvort þær tillögur sem þar er að finna víki að einhverju leyti frá kröfum sem leiða af aðild að EES-samningnum en ástæða væri til að skoða það sérstaklega. Einföldunaráætlanir takmarkast af slíkum kröfum en þó ekki ef lengra hefur verið gengið í innleiðingu tilskipana en nauðsynlegt var.

Yfirlit yfir kortlagningu af leyfis- og skráningarferlum sem fylgdi með tillögum starfshópsins í viðauka hefur ekki farið í umsagnarferli. Á einum af vinnufundum stýrihópsins með hagsmunaaðilum komu fram ábendingar um atriði í skjalinu sem þörfuðust leiðréttinga. Var þá óskað eftir að fundarmenn skráðu inn á yfirlitið athugasemdir um þau atriði. Yfirlitið hefur hins vegar ekki verið lagfært m.t.t. ábendinga fulltrúa frá heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur. Sambandið tekur fram að kortlagning af þeim toga sem gerð var í þessu skjali er mjög gagnleg og til þess fallin að auðvelda ferðaþjónustuaðilum að átta sig á því umhverfi sem þeir starfa í. Það er hins vegar nauðsynlegt að listinn innihaldi ekki villur svo að fullt gagn verði af honum.

Til þess að ná raunverulegum árangri í átt til einföldunar er væntanlega almenn samstaða um að samráð er mikilvægur þáttur. Eðlilegt er að tillögur starfshópsins verði nú rýndar af þeim sem best þekkja til viðkomandi málaflokka. Eftir samráðsferli fari fram mat á framkomnum umsögnum þar sem skráð verði hvaða afstaða er tekin til rökstuddra athugasemda. Það er vandað vinnulag sem mun nýtast vel við útfærslu laga- og reglugerðabreytinga og eykur jafnframt líkur á því að breytingar leiði til raunverulegrar einföldunar en færi ekki flækjurnar á einhvern annan stað í kerfinu.

Fulltrúar sambandsins og Samtaka heilbrigðiseftirlitssvæða á Íslandi eru reiðubúnir að mæta á fund í ráðuneytinu til þess að gera nánari grein fyrir þeim sjónarmiðum sem hér hafa verið rakin.

Virðingarfyllt  
SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

  
Karl Björnsson  
framkvæmdastjóri



Nefndasvið Alþingis  
Atvinnuveganefnd  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

Reykjavík 30. apríl 2015

**Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald (heimagisting og flokkar veitingastaða), 704. mál.**

Samtök ferðapjónustunnar (samtökin) hafa farið yfir frumvarp til laga um breytingu á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald (heimagisting og flokkar veitingastaða), 704. mál og hafa eftirfarandi athugasemdir.

Samtökin hafa tekið þátt í endurskoðun laganna og taka undir þær breytingar sem lagðar eru til í frumvarpinu. Boðaðar breytingar eiga, ásamt bættu umhverfi leyfisveitinga, skýru eftirliti og ótvíræðum viðurlögum, að stuðla að betra rekstrarumhverfi greinarinnar. Gríðarlega mikilvægt er að endurskoðun laganna verði framhaldið þar sem hér er aðeins um fyrsta skref að ræða.

Í dag eru starfandi á gistimarkaðnum hér á landi fjöldi aðila, sem margir hverjir reka tugi íbúða undir formerkjum heimagistingar án tilskilinna leyfa. Samtökin benda í því samhengi á að þau hafa margoft bent á að mikið af íbúðargistingu sem í framboði er, er rekin án þess að að rekstraraðilar hafi til þess tilskilin leyfi og skili sköttum af starfsemi.

Samtökin eru þess fullviss að boðuð breyting á skilgreiningu heimagistingar, sem miðar að því að skilgreindir aðilar geti boðið fram lögheimili sitt eða eina aðra eign í allt að átta vikur á ári, sé til þess fallin að gera umhverfi leyfisveitinga skýrara. Þeir sem eru með starfsemi í stærri eignum og/eða eru með lengra rekstrartímabil en átta vikur eru þá með umfangsmikla starfsemi og falla undir sömu skilyrði og aðrir rekstraraðilar gististaða þurfa að hlíta. Þó benda samtökin á að ofangreind breyting á skilgreiningu heimagistingar gangi ekki upp nema með því að efla eftirlit og gera það skilvirkara.

Samtökin leggja til að samhliða þeim breytingum sem boðaðar eru í frumvarpinu verði reglugerðum breytt þannig að öllum rekstraraðilum verði gert skylt að birta leyfisnúmer sín í allri sölu og markaðssetningu en slíkt mun stuðla að skilvirkara eftirliti. Þetta er afar brýnt í ljósi þess að heimasíður eins og Airbnb eru settar upp með þeim hætti að nákvæm staðsetning á íbúðum er falin og er ekki gefin upp fyrr en eftir greiðslu. Þannig má halda því fram með gildum rökum að slíkar heimasíður séu í raun rammi utan um leyfislauða starfsemi og hannaðar með þeim hætti að afar erfitt er að finna íbúðirnar fyrir þá aðila sem hafa með höndum eftirlit með atvinnustarfsemi. Samtökin leggja einnig áherslu á að til framtíðar verði innlendum sem erlendum bókunaraðilum gert skylt að skila ríkisskattstjóra upplýsingum um umfang starfsemi sinnar hér á landi.

Samtökin fagna því að með boðuðum breytingum sé gert ráð fyrir að samræma tímabil sem fellur undir gistingu gegn gjaldi í ekki lengur en 30 daga og að öðrum lögum verði breytt til samræmis.

Samtökin eru fylgjandi þeim breytingum sem gerðar eru á flokkum veitingastaða sem gera ráð fyrir að ákvæði um opnunartíma falli brott enda á það að vera á færi hvers sveitarfélags fyrir sig að meta opnunartíma með tilliti til skipulags.

Samtökin áskilja sér rétt að koma með frekari athugasemdir á síðari stigum.

Virðingarfyllst  
f.h. Samtaka ferðapjónustunnar



Gunnar Valur Sveinsson



Alþingi  
Nefndasvið – Atvinnuveganefnd  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

Selfossi 4. maí 2015

**Efni:** Umsögn stjórnar SASS um frumvarp til laga um breytingu á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald (heimagisting og flokkar veitingastaða), 704. mál.

Stjórn SASS tekur undir sjónarmið Sambands íslenskra sveitarfélaga sem fram koma í umsögn þeirra til atvinnuveganefndar og dags. er 28. apríl sl.

Jafnframt telur stjórnin að skilgreina þurfi betur fjölda leyfilegra rýma í heimagistingu, sérstaklega í þéttbýli. Það er alveg mögulegt, eins og dæmin sanna, að útbúa þokkaleg einbýlishús þannig að þau bjóði upp á 5 - 10 gistirými eða þaðan af fleiri. Í raun eru þau þá farin að reka gistipjónustu sem fer langt yfir þolmörk þess sem t.d. nágrannar ættu að þurfa að þola, sbr. bílastæði og annan átroðning inni í skilgreindri íbúðabyggð. Eðlilegra er að setja takmörk við 4 gistirými í heimagistingu.

Einnig ætti að koma fram tilkynningarskylda til sveitarfélaga þegar leyfi hefur verið veitt til breyttrar notkunar húsnæðis en við leyfisveitingu hækka fasteignagjöld.

Virðingarfyllt,  
f.h. stjórnar SASS

Bjarni Guðmundsson,  
framkvæmdastjóri



Atvinnuveganefnd Alþingis

**Efni: Mál 704. Athugasemdir sýslumannsins á Suðurlandi vegna frumvarps til laga um breytingu á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.**

Í b.lið 1. gr. frumvarpsins er kveðið á um að heimagisting sé gisting gegn endurgjaldi á lögheimili einstaklings, hjóna eða sambúðarfólks eða í einni annarri fasteign í þeirra eigu, sem ekki eru boðnar til leigu lengur en í átta vikur samtals á ári hverju. Af ákvæðinu er ekki skýrt hvort lögheimili þarf að vera í eigu einstaklinga, hjóna eða sambúðarfólks. Ákvæðið gerir ráð fyrir því að „hin fasteignin“ sé í eigu fyrrgreindra aðila. Borið hefur á því að einstaklingar/hjón/sambúðarfólk hafi tekið fasteign á leigu, fært lögheimili sitt á eignina og sótt um leyfi fyrir heimagistingu. Þetta hefur verið gert með samþykki leigusala. Jafnframt er ekki skýrt af ákvæðinu hvort hjón eða sambúðarfólk geti sent inn sitthvort leyfið eða hvort þau þurfa að standa sameiginlega að umsókn, þ.e. eitt lögheimili, eitt leyfi, samtals 8 vikur.

Í c.lið 5. gr. frumvarpsins er kveðið á um að ef gististarfsemi í flokkum II-IV fari fram í fjöleignahúsi gildi ákvæði laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994, um samþykki annarra eigenda. Er ekki ástæða til þess að hafa sömu reglu hvað varðar gistingu í flokki I? Það getur verið verulega röskun fyrir aðra sameigendur í fjöleignarhúsi að íbúð í fjöleignarhúsi sé leigð út til heimagistingar í 8 vikur.

Í 6. gr. frumvarpsins er kveðið á um að leyfisveitandi skuli halda skrá yfir heimagistingu skv. 3. gr. og 7. gr. í miðlægu kerfi og birta skráningar með aðgengilegum hætti á heimasíðu sinni. Samkvæmt frumvarpinu eiga sýslumenn ekki að veita leyfi til heimagistingar, starfsemin á einungis að vera skráningarskyld skv. frumvarpinu og því er væntanlega ekki heppilegt að nota orðið „leyfisveitandi“ í upphafi ákvæðisins. Lögreglan hefur haldið utan um leyfisveitingar. Það hefur hins vegar ekki verið hægt með góðu móti fyrir almenning að nálgast hvaða leyfi eru í gildi á hverju tíma. Er hugmyndin að skráningar verði birtar daglega, vikulega, mánaðarlega? Erfitt getur reynst fyrir lögregluna í framkvæmd að fylgjast með skráningu á heimagistingu og jafnframt hvort þeir aðilar sem eru með skráða heimagistingu séu að fara yfir tímamörk.

Vík 30. apríl 2015

Anna Birna Þráinsdóttir

sýslumaður

**Umsögn undirbúningshóps um stofnun samtaka um heimagistingu og skammtímaleigu um frumvarp um breytingar á lögum nr. 85/2007, Þingskjal 1178 — 704. mál: “Frumvarp til laga um breytingu á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007, með síðari breytingum (heimagisting og flokkar veitingastaða).”**

**Samantekt**

Tilgangur frumvarpsins er m.a. að einfalda leyfisveitingar til að koma í veg fyrir leyfislausa heimagistingu og íbúðaleigu. Margar þær breytingar sem settar eru fram í frumvarpinu eru til bóta, en aðrar eru ekki til þess fallnar að ná fram tilnefndum markmiðum.

Hópur þeirra sem leigir út hluta húsnæðis síns eða íbúðir til erlendra ferðamanna er stór og fjölbreyttur. Í flestum tilfellum er um að ræða fólk sem leitast við að fylgja þeim reglum sem fyrir eru og hefur leyfi fyrir starfsemi og greiðir skatta og gjöld af þeim tekjum sem það hefur. Enn aðrir hafa sótt um leyfi en hefur verið synjað um þau eða umsóknir hafa dagað uppi í stjórnkerfinu. Því er afar jákvætt að frumvarpið taki á þeim þætti að einfalda leyfisveitingar, eða breyta því í skráningarferli.

Þær tímatakmarkanir (8 vikur) sem frumvarpið gerir ráð fyrir að settar verði á framboð á heimagistingu munu þó fyrst og fremst virka letjandi fyrir þá sem bjóða upp á heimagistingu að sækja um leyfi. Slíkar takmarkanir eru líklegar til að færa starfsemi undir yfirborðið. Eins gæti það kallað á umfangsmikið og flókið eftirlit af hálfu hins opinbera. Vísað er til þess að þetta tímabil sé lengd árlegs orlofstíma fólks. Ekki er séð hvernig það komi málinu við hver orlofstími fólks er enda miðast framboð á heimagistingu ekki nema að litlu leyti við orlofstíma fólks.

Frumvarpið í þessari mynd skapar hindranir fyrir einstaklinga sem vilja hefja starfsemi í ferðaþjónustu og er til þess fallið að draga úr framboði og fjölbreytileika á gistimöguleikum. Frumvarpið gerir ekki ráð fyrir þeim samfélagsbreytingum sem samskiptamiðlabylltingin og deilihagkerfið hefur í för með sér, heldur er það heftandi fyrir það sem flokka má sem heimilisiðnað og umhverfisvæna aukabúgrein almennings.

Tímabært er að skerpa skilgreiningu á “heimagistingu” og takmarka hana við ákveðnar eignir og draga skýra línu á milli avinnustarfsemi og aukabúgreinar eins og gert er ráð fyrir í frumvarpinu. **Þó spurning hvort mætti ekki tala um skammtímaleigu í heimahúsum.** Vert er að vekja athygli á því að við leyfisveitingu hækka fasteignagjöld m.v. núgildandi lög úr 0,2% í 1,65% (eitthvað breytilegt eftir sveitarfélögum). Í þessu samhengi má spyrja hvers vegna leiga einstaklinga á eigin heimilum hækki fasteignagjöld, skapi virðisaukaskattskyldu og skapi kröfu um innheimtu gistináttagjalds rétt eins og ef um gistiheimili eða hótél væri að ræða. Hér mætti einfalda reglur til muna, t.d. með ákveðnu árgjaldi, eða tilgreindri skattþrósentu, eða einfaldlega að skattleggja með sama hætti og langtímaleigu, eða með 20% fjármagnstekjuskatti. Heimili einstaklinga er

ekki atvinnuhúsnæði og því ekki réttmætt að fasteignagjöld hækki vegna slíkrar starfsemi. Það sama á við um ýmsa aðra starfsemi í heimahúsum. Sjálfstætt starfandi einstaklingar t.d. dagforeldrar og einyrkjar með skrifstofur í heimahúsum þurfa ekki að greiða hærri fasteignagjöld þrátt fyrir að starfsemin fari að hluta til eða öll fram á heimilum viðkomandi aðila. Einstaklingar með heimagistingu ættu að sitja við sama borð.

### **Þróunin, þarfir ferðamanna og eftirlit**

Heimagisting er þakkarvert framlag almennings til ferðaþjónustunnar þar sem aukið framboð þar hefur skapað ákveðið aðhald í verðlagningu gistingar hér á landi og samtímis aukið framboð og fjölbreytileika í gistimöguleikum fyrir ferðamenn. Hagtölur Hagstofu Íslands sýna glögglega aukna eftirspurn eftir öðrum gistimöguleikum en hótलगistingu, eða um 43% (sjá [hér](#)) á árinu 2014. Einnig er talið að þetta sé ein ástæða þess að Ísland hefur í raun getað tekið á mótí ótrúlegri fjölgun ferðamanna síðastliðin ár.

### **Fjölbreytileiki í gistimöguleikum og dreifir ferðamönnum víðar**

Einstaklingsferðamennska er vaxandi í heiminum og stöðugt fleiri ferðamenn kjósa aðra gistimöguleika en hótél og gistihús. Þessi hópur vill komast í tengsl við heimamenn, búa í íbúðarhverfum og upplifa hvernig daglegt líf fer fram á þeim stöðum sem þeir heimsækja. Fjölskyldufólk kys gjarnan þennan gistimöguleika fram yfir hótél eða gistiheimili sem og þeir sem eru á lengri ferðalögum t.d. vegna vinnu, námskeiða eða rannsókna. Þessi þróun skapar jafnframt fleiri snertifleti erlendra ferðamanna við heimafólk og eykur almenna ánægju þeirra – sjá td. umsagnir gesta á samskipta- og bókunarvefnum. Eins hefur verið sýnt fram á að þeir ferðamenn sem velja heimagistingu dvelji að jafnaði lengur í því landi sem þeir heimsækja og eyði umtalsvert meiri fjármunum í ýmsa afþreyingu. Aukin afþreying ferðamanna er líkleg til þess að auka almenna ánægju ferðamanna með dvöl sína hér á landi. Heimagisting dreifir einnig ferðamönnum betur í úthverfi og sveitir landsins en ekki er bara boðið upp á heimagistingu í miðbæ Reykjavíkur heldur líka í úthverfum og öðrum sveitarfélögum, sem og víða í sumarbústaðabyggðum.

**Gæðaeftirlit** með heimagistingu er í raun mjög lifandi og gagnvirkt á samskipta- og bókunarsíðum eins og Airbnb, þ.e.a.s. í formi umsagna og stjórnugjafar sem gestir og gestgjafar veita og er birt óritstýrt á vefnum. Ef gisting stendur ekki undir væntingum fær leigjandi slæma dóma og tekst ekki að leigja út aftur. Gestgjafi sem ekki býður upp á ásættanlega gistingu eða uppfyllir ekki væntingar gesta dæmir sig sjálfan þar með hratt úr leik. Því má spyrja hvort þörf sé á eins ströngu eftirliti og leyfisveitingum frá opinberum aðilum og gert er ráð fyrir í nágildandi lögum og í frumvarpinu?

### **Sveigjanleg búseta og umhverfisvænni nýting auðlinda**

Heimurinn og lífstíll fólks er að breytast mjög hratt og fólk mun sveigjanlegra í bæði vinnu og búsetu (frá því að vera staðbundið yfir í alþjóðlega og jafnvel sveigjanlega búsetu). Fólk starfar í auknum mæli í ýmis konar fjarvinnu, eða sem einyrkjar, og er jafnvel með tímabundna búsetu

erlendis tengt verkefnum og störfum hjá alþjóðlegum fyrirtækjum. Eins fer fólk í auknum mæli í ýmis konar rannsóknar- og námsleyfi og starfaskipti erlendis þar sem skammtíma heimagisting er góður kostur. Heimagisting býður fólki jafnframt upp á þann möguleika að nýta eignir sínar betur þegar það er ekki að nota þær sjálft og eykur möguleika á að leigja húsnæði til skamms tíma í senn. Aukatekjur af heimagistingu hafa einnig komið sér vel fyrir fólk í efnhagsþrengingum síðustu ára. Fróðlegt væri að skoða tölur yfir þær skatttekjur sem greinin skilar nú þegar til ríkisjóðs og þar með fá yfirsýn yfir hagrænan ávinning.

### **Viðbrögð í öðrum löndum**

Viðbrögð stjórnvalda í öðrum löndum hafa verið á jákvæðu nótonum. Í Bretlandi hafa stjórnvöld ákveðið að taka deiliahagkerfistengdri þróun fagnandi. Í London voru nýlega samþykkt lög um að ekki þurfi nein leyfi fyrir skammtímaleigu í allt að 90 daga. Það er m.a. hugsað til að fólk geti staðið undir að búa í dýrri borg og til að mæta breyttum lífstíl fólks. Fleiri dæmi eru um slíkt í Bandaríkjunum, Amsterdam og Seoul, svo dæmi séu tekin.

### **Neikvæð umræða á villigötum**

Umræðan í fjölmiðlum hefur verið mjög einsleit og á neikvæðu nótonum. Gjarnan er gefið í skyn að einstaklingar sem bjóða upp á heimagistingu greiði ekki skatta af tekjum vegna þessarar starfsemi. Jafnframt er gengið útfrá því að ef eign er ekki skráð eða rekstraleyfi ekki verið gefið út þá sé ekki greiddur skattur af tekjum. Þetta er alrangt. Hjá nær öllum leigusíðum eru allar greiðslur rafrænar og fara í gegnum rafræna greiðslugátt og ekkert reiðufé fer manna á milli. Rekstraraðilum vefsíðna er mikið í mun að allar greiðslur fari í gegnum vefinn svo umboðslaun skili sér til þeirra. Eins má nefna að Airbnb hefur tekið að sér að innheimta og skila skatti til yfirvalda í þó nokkrum ríkjum/borgum. Íslensk yfirvöld gætu kannað nánar þann möguleika.

### **Niðurstöður**

Undirbúningshópur um stofnun samtaka um heimagistingu og skammtímaleigu telur jákvætt að fyrir liggja frumvarp sem tekur á málefnum heimagistingar. Ýmislegt í frumvarpinu er til bóta, þ.á.m. skilgreining á heimagistingu en hana má þó víkka enn frekar og jafnvel mætti nota hugtakið skammtímagisting í heimahúsum. Eins er mjög jákvætt að einfalda eigi skráningar og leyfisveitingar fyrir aðila með heimagistingu þó spytja megi af hverju sé gert ráð fyrir skráningar- og leyfisskyldum fyrir skammtímaleigu en ekki langtímaleigu. Sama á við um tillögu um að heimild þurfi fyrir útleigu eigin eigna í skammtímaleigu frá öðrum íbúum. Ekki þarf slík leyfi frá öðrum íbúum þegar leigt er út í langtímaleigu. Engar markvissar úttektir eða rannsóknir hafa verið gerðar á því hvort meira ónæði sé af skammtímaleigjendum en langtímaleigjendum en margt sem bendir í raun til hins gagnstæða.

Þær þröngu tímasskorður (8 vikur) sem miðað er við að leyfilegt sé skv. frumvarpinu að leigja út eignir einstaklinga til ferðamanna í skammtímaleigu er ekki réttlætanager né rökstuddar og munu hafa þveröfug áhrif við yfirlýstan tilgang frumvarpsins. Þessi starfsemi, miðað við forsendur frumvarpsins, gæti því farið enn lengra undir yfirborðið en nú er raunin. Því er lagt til

að tímatakmarkanir verði teknar út úr frumvarpinu og að heimildir einstaklinga verði rýmkaðar til að leigja út heimili sín og frístundaheimili allt árið um kring og án tímatakmarkana.

Fyrir hönd undirbúningshóps um stofnun samtaka um heimagistingu og skammtímaleigu

Hulda Sigfúsdóttir  
Gunnarsbraut 38  
105 Reykjavík  
770 6713  
huda@bhh.is

Ragnildur Sigurðardóttir  
Skeggjagötu 3  
105 Reykjavík  
847 7164  
ragga@hive.is

Til atvinnuveganefndar Alþingis

19. maí 2015

Varðar þingskjal 1178 – 704. mál, frumvarp til laga um breytingu á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007, með síðari breytingum (heimagisting og flokkar veitingastaða).

Að gefnu tilefni tekur Völundur húsfélag (kt. 711290-2149) fyrir Klapparstíg 1, 1a, 3, 5, 5a, 7 og Skúlagötu 10, 101 Reykjavík, samtals 124 íbúðir, undir umsögn Geirs A. Gunnlaugssonar, formanns Húsfélagsins 101 Skuggahverfi I, dags. 6. maí sl., og telur áriðandi að atvinnuveganefnd taki fullt tillit til þeirra athugasemda sem þar koma fram vegna framangreinds frumvarps. Þessu til viðbótar óskar Völundur húsfélag eftir því að koma á fund nefndarinnar til þess að gera nánari grein fyrir sjónarmiðum sínum vegna frumvarpsins.

Virðingarfyllt,  
f.h. Völundar húsfélags



Aðalheiður Jóhannsdóttir lögfræðingur

Alþingi  
Austurstræti 8 -10  
150 Reykjavík

Reykjavík, 4. maí 2015  
Tilvísun ÞÍ: 2015042508/5.13.0

**Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007, með síðari breytingum (heimagisting og flokkar veitingastaða), þingskjal 1178 — 704. mál.**

Í 1. gr. frumvarpsins kemur fram að til þess að um heimagistingu geti verið að ræða, þurfi hið leigða húsnæði að vera lögheimili einstaklings, þ.e. leigusala. Einnig kemur fram að auk þess er heimilað að leigð sé út ein fasteign til viðbótar sem einnig sé í eigu leigusala. Af þessu tilefni vill Þjóðskrá Íslands vekja athygli á að skráning lögheimilis einstaklinga í dag er með þeim hætti að einungis er skráð heimilisfang lögheimilis en ekki liggja fyrir upplýsingar um lögheimili einstaklinga niður á íbúðir. Þetta kemur þó einungis að sök í fjöleignarhúsum eða í húsum þar sem um er að ræða nokkrar íbúðir.

Um nokkurt skeið hefur verið unnið að undirbúningi þess að hefja skráningu lögheimilis niður á íbúðir og er þess vænst að slíkar breytingar líti dagsins ljós á næstu árum. Þó er einnig ljóst að umræddar breytingar krefjast mikillar yfirlegu og fjármagns en verkefnið lýtur m.a. að því að tengja lögheimili við staðfang í fasteignaskrá og þvínæst við tilgreiningu íbúðar í húsaskrá þjóðskrár (lögheimilaskrá).

Þjóðskrá Íslands gerir að öðru leyti ekki efnislegar athugasemdir við efni frumvarpsins.

F.h. Þjóðskrár Íslands



Astríður Jóhannesdóttir  
Sviðsstjóri