



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