

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 nótunum. 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 nótunum. 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 liggi 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 leyfis skyldum 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 réttlætanagerar 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