

**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 frjálsar 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.

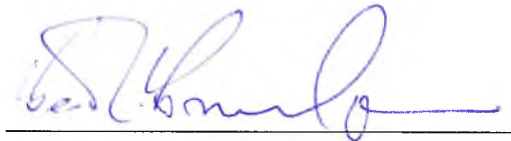
Með framansögðu vill undirritaður f.h. Húsfélagsins 101 Skuggahverfi I vekja athygli hins háa Alþingis á því að miklir hagsmunir eru í því fólgir fyrir íbúa fjöleignarhúsa að fá notið þess réttar sem lögum um fjöleignarhús er ætlað að tryggja. Þar á meðal er rétturinn til að hafa áhrif á ákvörðun um 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