

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 Jósefsson

Helgi Már Jósefsson,  
formaður húsfélagsins að Mánatúni 6.