

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 gistiþjónustu. Sama má segja um eina til tvær aukaíbúðir og jafnvel allar íbúðir í sama húsi og lögheimili viðkomandi.

Hins vegar mundi heimild til takmarkaðrar gistiþjónustu 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 heimagistingar. 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 gistiþjónustu.

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 gististaða og við skemmtanahald og stuðla að stöðugleika í rekstri, sem og að starfsemi falli að skipulagi viðkomandi sveitarfélags hverju sinni.

■ 3. gr. Flokkun gististaða.

Gististaðir eru staðir þar sem boðin er gisting til lengri eða skemmri tíma gegn endurgjaldi, svo sem á hótelum, gistiheimilum, í gistiskálum, íbúðum og sumarhúsum, með eða án veitinga. **Heimagisting 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 gististaða.

Flokkun gististaða 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 gistiþjónustu.

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]¹⁾ 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.

¹⁾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 fyrirsögn, 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 qert 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