



**Jón Gunnarsson og aðrir nefndarmenn atvinnuveganefndar**  
Atvinnuveganefnd  
Alþingi

(sent með tölvupósti til Selmu Hafliðadóttur, nefndarritara)

3. mars 2016

Háttvirtu nefndarmenn atvinnuveganefndar

**Málefni: Heimagisting - Mikilvægar athugasemdir vegna fyrirhugaðra lagabreytinga - Breytingar sem gera heimagistingu óhóflega íþyngjandi**

Sem stjórnandi á sviði opinberra stefnumála hjá Airbnb ber ég ábyrgð á málum er tengjast Íslandi og legg sem slík hér með fram til vinsamlegrar athugunar athugasemdir fyrirtækisins við fyrirhugaðar breytingar á lögum nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald (heimagisting, veitingastaðir án áfengisveitinga, ótímabundin rekstrarleyfi). Við fögnum í meginatriðum tillögunum um breytingar á lögunum og því að heimagisting sé viðurkennd. Við höfum þó áhyggjur af því að heimagisting verði takmörkuð við tvær eignir sem er deilt í 90 daga á ári. Þetta hefur veruleg áhrif á möguleika til heimagistingar, einkum að teknu tilliti til þess fjölda eigna sem hver einstaklingur kann að ráða yfir, hagsmuna ferðamanna á Íslandi og aðstæðna gestgjafa.

Í stuttu máli þá er Airbnb markaður á Netinu, einnig kallaður verkvangur, þar sem ferðamenn (sem við köllum „gesti“) og veitendur gistipjónustu (sem við köllum „gestgjafa“) geta hist, tengst og milliliðalaust átt í viðskiptum sín á milli. Airbnb hefur orðið að alþjóðlegri miðstöð samfélags ferðamanna þar sem gestgjafar og gestir geta myndað samband við fólk alls staðar að úr heiminum og geta notið einstakrar lífsreynslu með því að tengja saman mismunandi staði, lífsmunstur og menningu. Nú eru á skrá á verkvangi Airbnb meira en tvær milljónir eigna á meira en 34.000 stöðum í 191 landi um allan heim. Frá 2008 hafa yfir sjötíu milljónir gesta ferðast og bókað gististaði á skrá hjá Airbnb um allan heim. Það er vegna þess að gestgjafar Airbnb eru færir um að veita ávallt margvíslega og ósvikna, hágæðagistingu til nýs markaðshluta ferðamanna að við höfum byggt upp öflugt vinnu- og samstarfssamband við fjölda borga og landa um allan heim.

Verkvangurinn okkar er sérstaklega til þess gerður að gera einstaklingum kleift að deila heimilum sínum, eða annars lítið notuðu plássi, án þess að gera sér það að atvinnu. Það er ekki auðvelt á skipa þeim sem tilheyra samfélagi okkar í skýra flokka en um er að ræða allmikinn hóp fólks um allan heim sem hefur gert það að hluta lífs síns að deila heimilum sínum með heimagistingu. Það stundar ekki atvinnurekstur. Það er ekki í fasteignafjárfestingum. Það tekur ekki endilega af húsnæðismarkaðinum eignir sem væri hægt að nota til annars. Þetta er venjulegt fólk sem langar af ýmsum ástæðum til að nota rými hjá sér til að taka á móti gestum



og skapa smá viðbótartekjur til að sjá betur fyrir sér og fjölskyldum sínum en það gæti með þeim tekjum sem það hefur af reglulegu starfi eða rekstri.

Stór hluti gestgjafa okkar eru óhefðbundnir starfsmenn (verulegur hluti eru sjálfstætt starfandi, verktakar eða í hlutastarfi) og gætu hafa stofnað eigin rekstur. Airbnb skapar þessum gestgjöfum aðstæður til að hafa efni á því að taka áhættu, og í sumum tilvikum að láta drauma sína rætast, og starfa við það sem það hefur ástríðu fyrir. Þau segja okkur að verkvangur Airbnb geri þeim kleift að standa undir framfærslukostnaði með aukatekjum sem þau hafa af því að deila heimilum sínum. Vaxandi hluti samfélagsins okkar á alþjóðavísu er 60 ára eða eldri, og geta með gistiþjónustunni aflað mikilvægra aukatekna, drýgt með því lífeyri sinn og haldið sér virkum og í samskiptum við annað fólk. Á Íslandi eru 2.700 virkir gestgjafar eins og er og meðalaldur þeirra er 43 ára.

Gestir Airbnb hafa einnig sín sérkenni líkt og gestgjafar okkar. Þeir eru ekki dæmigerðir gestir og margir þeirra hefðu hvorki ferðast né dvalið eins lengi og raun ber vitni ef ekki fyrir tilstilli Airbnb. Að jafnaði er mjög hátt hlutfall gesta sem segjast hafa verið að leita eftir upplifun sem jafnast á við að „búa eins og heimamaður“. Undanfarið ár hafa 211.000 gestir heimsótt Ísland og gista hjá gestgjafa á Airbnb. Jákvæðu áhrifin af gestunum hjá okkur eru meiri en af dæmigerðum ferðamanni. Þeir gista lengur en dæmigerðir ferðamenn. Þeir eyða meiru í ferðinni sinni heldur en dæmigerðir ferðamenn. Allmiklu meira af því fé er eytt í næsta nágrenni við gistaðinn þeirra. Heildarmyndin er afar hagstæð – fyrir gesti, gestgjafa og hagkerfið á hverjum stað.

Að ferðast með Airbnb hefur einnig jákvæð áhrif á umhverfið og það skiptir miklu máli fyrir Ísland um þessar mundir. Frá 1. janúar 2015 að telja er áætlað að orkusparnaður af gistingu í eignum, sem eru boðnar á verkvangi Airbnb í stað hefðbundinnar gistingar, jafnist á við orkunotkun 2.286.000 heimila og að vatnssparnaðurinn jafnist á við 36 sundlaugar af alþjóðlegri keppnisstærð.

Við fögnum í meginatriðum tillögunum um breytingar á lögnum, að einfalda regluverk um skammtímaútleigu húsnæðis. Í fæstum borgum heimsins er skertur réttur almennings til að deila heimilum sínum með gestum gegn greiðslu. Undanfarið ár hafa þó nokkur evrópsk lönd (og borgir) breytt og dregið úr óvissu í reglum sínum í þeim sérstaka tilgangi að taka á gistingu eins og hér um ræðir.

Það er afar jákvæð þróun að stjórnvöld viðurkenni að aðrir en fagmenn gætu viljað deila heimilum sínum. Við bendum á að við höfum heyrt frá sumum gestgjafa okkar að til séu litlar stúdíóbúðir í borgum eins og Reykjavík sem eru ef til vill ekki spennandi kostur í langtímaleigu en geta hentað vel til skammtímaleigu. Hér virðist vera um að ræða einstaklega litlar eignir sem eru ekki í notkun nú; sumir gestgjafar gætu átt slíka eign í viðbót við heimili sitt og sumarhús. Einstaklingar gætu auk þess átt fleiri en eitt sumarhús vegna þess að þau erfast almennt frá foreldrum til barna þeirra. Því veltum við því fyrir okkur hvort ekki séu settar of þröngar skorður með því að takmarka fjölda fasteigna við tvær hið mesta. Stjórnvöld í Lundúnum, þar sem eftirspurn eftir húsnæði er veruleg, leyfa heimagistingu fyrir ótakmarkaðan fjölda eigna. Einu takmörkin eru 90 daga hámarks lengd fyrir skammtímagistingu í hverri eign. Engar kröfur eru gerðar um hámarks lengd utan Lundúnaborgar. Því teljum við að endurskoða ætti það að takmarka hámarks fjölda við tvær eignir.



Hvað varðar meginregluna um 90 daga útleigu erum við þeirrar skoðunar að hún sé of takmarkandi í ljósi þess hvernig samfélag gestgjafa og gesta Airbnb er og fjölda þeirra sem sækja Ísland heim. Ef við gerum ráð fyrir því að gestgjafi sé með aðalaðsetur og sumarhús er ekki mögulegt að nota báðar eignirnar 275 daga á ári. Ef við gerum ráð fyrir því að föst búseta sé í annarri eigninni er því ljóst að hin stendur ónýtt meira en 45–90 daga á ári og það býður upp á að deila þeirri eign með gestum. Einnig ber að hafa í huga að ákveðinn fjár- og tímakostnaður fylgir því að deila heimili sínu á verkvangi eins og Airbnb. Til dæmis við að taka á móti gestum, gera hreint í eigninni, þvo rúmföt og handklæði og skipta um o.s.frv. Við teljum að verði 90 daga hámark sett muni það valda því að tíma- og fjárgestgjafurinn verði meiri en fjárhags- og samfélagslegur ávinningur af því að deila heimili sínu. Niðurstaða þessa er að við leggjum til að heimagisting sé leyfð í 120 daga í borgarkjörnum og að engin takmörk séu sett í dreifbýli þar sem möguleikar á heils árs nýtingu eru mun minni.

Ég vil að lokum einnig benda yður á að gestgjafar hafa þann möguleika að deila aukaherbergi á heimili sínu. Athugið að nú er 71 % skráninga vegna heilla húseininga en verulegur hluti er vegna einkaherbergja eða 28 %. Það er sérstaklega mikilvægur þáttur í þessum nýja ferðamáta að geta gist þar sem gestgjafinn býr sjálfur. Auk þess að gera það kleift að lækka kostnað af gistingu er það einnig samfélagslega mikilvægt og gagnast bæði gestum sem vilja „búa eins og heimamaður“ og gestgjöfum sem hafa áhuga á því að taka á móti og hitta fólk frá mismunandi stöðum. Mikilvægast er þó að það gerir fólki, sem á ekki aðra eign, kleift að bjóða heimagistingu og njóta góðs af hinu svokallaða deiliahagkerfi. Þetta hefur einnig verið viðurkennt í öðrum borgum. Í Hamborg heimila lög til dæmis íbúum að nota allt heimilið sitt til að taka á móti gestum 50 % af árinu eða 50 % af heimilinu allt árið. Í Amsterdam er íbúum heimilt að nota allt að 40 % af heimili sínu allt árið fyrir gistingu með morgunverði með því að skila inn einfaldri tilkynningu og án þess að krafist sé rekstrarleyfa.

Við erum þeirrar skoðunar að í heildina sé heimagisting gerð óhóflega íþyngjandi með þeim reglum sem eru lagðar til. Við leggjum til:

- Aukinn fjöldi eigna fyrir þá sem deila heimilum sínum án þess að gera sér það að atvinnu.
- Að auka hámarkslengd í 120 daga fyrir borgir þar sem húsnæðisskortur er og að engin takmörk séu sett um eignir í dreifbýli.
- Að það að deila hluta heimilis sé viðurkennt með skýrum hætti og heimilað allt árið.

Ísland er einstaklega spennandi áfangastaður og við tökum eftir því að aukning gesta á Airbnb sýnir að fleira fólk vill upplifa landið eins og heimamenn. Fjölgun gesta á Íslandi er 156 % og undanfarið ár hafa 211.000 gestir gist hjá gestgjafa á Airbnb. Við viljum hjálpa umhyggjusömum gestgjöfum að opna heimili sín fyrir gestum og ábyrgum gestum að finna þá tegund gístiaðstöðu sem þeir vilja helst. Við höfum byggt góð tengsl við marga áfangastaði um stefnu, reglur og samstarf á háannatíma og kynningu á hverfum fyrir utan þá staði sem ferðamönnum hefur almennt verið helst beint að. Mér væri það sérstök ánægja að koma á fund yðar og



kynna nokkur dæmi sem gætu verið áhugaverð við framhald lagagerðarinnar á Íslandi.

Ég vona að upplýsingarnar hér komi yður að gagni. Þarfnist einhver atriði í þessum athugasemdum nánari skýringa hikið þá ekki við að hafa samband við mig.

Virðingarfyllst,

Sofia Gkiousou  
Stjórnandi á sviði opinberra stefnumála hjá Airbnb