



Alþingi
Atvinnuveganefnd
Austurstræti 8-10
150 REYKJAVÍK

Reykjavík, 1. mars 2016
Tilvísun: 2016030036

Efni: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um frumvarp til breytinga á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007 (heimagisting, veitingastaðir án áfengisveitinga, ótímabundin rekstrarleyfi).

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur tekið til umsagnar frumvarp til breytinga á lögum nr. 85 /2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Þingmál nr. 457.

Áður hafði heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur gefið umsögn dags. 4. maí 2015 sem er hér meðfylgjandi um svipað frumvarp, þingmál nr. 704 og er vísað til þess hvað varðar meginatriði breytinga á þessum lögum.

Almennt um frumvarpið.

Í greinargerð með frumvarpinu er sem áður, fullyrt að mjög flókið sé að sækja um og fá rekstrarleyfi skv. þeim lagaramma sem er í gildi núna. HER er ekki sammála þessu og vísar til fyrri umsagnar dags. 4. maí sl. þar sem segir m.a.: „Reynsla HER er hins vegar sú að mjög skamman tíma tekur að afgreiða slík leyfi standist húsnæði kröfur, starfsemin samræmist skipulagi og rekstaraðili uppfylli þau skilyrði sem þarf til að tryggja öryggi gesta og annað sem þarf til að hægt sé að fá leyfin. Í þeim tilfellum sem tafir verða á útgáfu leyfa er það yfirleitt vegna þess að rekstaraðili fer ekki að kröfum sem um reksturinn gildir. Aðalhagsmunaaðili HER er almenningur og þeir aðilar sem nýta sér þjónustu gististaða sbr. markmið laga nr. 7/1998. HER hefur einnig skyldur gagnvart þeim fyrirtækjum og aðilum öðrum sem sækja þjónustu og hefur enga hagsmuni að tefja mál nema síður sé. Yfirlýstur tilgangur frumvarpsins er að einfalda leyfisveitingar, sérstaklega vegna heimagistingar, en HER hefur efasemdir um að breytingarnar skili tilætluðum árangri.“

Í frumvarpinu eru lagðar til breytingar á rekstrarleyfisskyldu gististaða þannig að ákveðnar tegundir þeirra þurfi ekki rekstrarleyfi. Um er að ræða gististaði af tegundinni; heimagisting. Ný skilgreining á því hugtaki skv. frumvarpinu er: „Heimastiging er gisting gegn endurgjaldi á lögheimili ein-stak-lings eða í einni annari fasteign sem hann hefur persónuleg not af og er í hans eigu. Húsnæðið má ekki bjóða til leigu lengur en í 90 daga samanlagt á ári hverju.“ Auk þess að rekstrarleyfisskylda félli út og slíkur rekstur yrði einungis skráningarskyldur hjá sýslumannsembættunum eins og áður sagði, yrði hann áfram starfsleyfisskyldur hjá Heilbrigðiseftirliti sveitarfélaga.

Í umsögninni hér á eftir eru þessir gististaðir kallaðir „heimastiging-nýja“ og núverandi



Samkvæmt greinargerðinni er yfirlýstur tilgangur með þessari breytingu að gera einfaldara fyrir einstaklinga að starfrækja slíka gististarfsemi. HER hefur efasemdir um að þessar breytingar, einar og sér, skili tilætluðum árangri í þá átt. Þótt að lagt sé til að „heimagisting-nýja“ sé skráningarskyld en ekki rekstrarleyfis skyld starfsemi hjá sýslumönnum þá þarf eftir sem áður starfsleyfi Heilbrigðiseftirlits sveitarfélaga. Við vinnslu starfsleyfis og til að hægt sé að gefa það út, þarf að liggja fyrir jákvæð umsögn byggingarfulltrúa um að húsnæðið sé samþykkt til þessara nota auk jákvæðrar umsagnar eldvarnareftirlits. Útgefandi rekstrarleyfis aflar þessara umsagna í dag, óski rekstraraðili þess.

Að mati HER væri raunveruleg einföldun fólgin í því fyrir gististaði af tegundinni „heimagisting-ný“, að skoðuð verði samhliða lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir þar sem kveðið er á um starfsleyfis skyldu gististaða og eins útfærslur á kröfum til slíkra staða í reglugerð nr. 941/2002. Þar ætti bæði að skýra hvaða tegund gististaða væru starfsleyfis skyldir og hverjir ekki, auk þess sem skilgreiningar í þeirri löggjöf væru uppfærðar í samræmi við gististaðalöggjöfina. HER telur jafnframt að fella eigi niður starfsleyfis skyldu á „heimagistingu-nýju“ sem er með gestafjölda undir 6 gestum auk þess sem reglubundið heilbrigðiseftirlit sé ekki með slíkum rekstri að öðru leiti en því sem kveðið er á um í regluverkinu og hefur með íbúðarhúsnæði almennt að gera. Þetta væri svipað fyrirkomulag og á við rekstur daggæslu barna í heimahúsum í dag.

Einnig þarf að taka sérstaklega á gististaðarekstri í fjöleignahúsalögunum og skýrð réttindi, skyldur og heimildir húsfélaga og einstaklinga er þetta varðar. Mikilvægt er síðan, verði af þessum breytingum, að tekin verði afstaða til þegar útgefina starfsleyfa (í dag til 12 ára) vegna „heimagistingu-gömlu“ og þá hvort sama form verði á og fram kemur með rekstrarleyfin, að þegar útgefin starfsleyfi falli úr gildi um leið og rekstrarleyfið.

HER vill vekja athygli á þeirri skörun sem verður á milli núverandi flokka gististaða í flokki I (heimagisting-gamla) og flokki II (íbúðagisting) við nýja skilgreiningu á heimagistingu en sú skilgreining gerir ráð fyrir að sami aðilinn geti bæði boðið upp á gistingu þar sem viðkomandi leigusali býr á staðnum eða í íbúð þar sem leigusali býr ekki á staðnum í allt að 90 daga á ári. Þetta er mikil breyting á skilgreiningu á heimagistingu frá núverandi lögum en þar er ekki gert ráð fyrir íbúðargistingu innan heimagistingar, en íbúðagisting er skilgreind sem gististaður í flokki II (Gististaður án veitinga). HER vekur athygli á því að lagafrumvarpið gerir ekki ráð fyrir því að einstaklingar geti leigt út húsnæði sitt lengur en 90 daga ári en stærsti hluti starfsleyfishafa heimagistingar og íbúðagistingar hjá HER leigja út húsnæði sitt lengur en 90 daga á ári og munu því ekki falla undir nýja skilgreiningu lagafrumvarps. Þá er ekki er ljóst af frumvarpinu hvað verður um gististaði af tegundinni heimagisting í dag (heimagisting gamla) sem eru með útleigu allt árið, sumir kannski með 4-6 gesti. Þurfa þeir áfram rekstrarleyfi eða fá þeir ekki að starfa áfram eftir að rekstrarleyfið sem þeir hafa í dag eru runnið út?

HER telur því að skilgreina þurfi nýjan flokk eða nýja flokka fyrir þá aðila sem vilja leigja út húsnæði sitt meira en 90 daga á ári, hvort sem boðið er upp á gistingu inn á heimili viðkomandi aðila eða í íbúð í hans eigu. Í lagafrumvarpinu er óljóst í hvaða flokk þessir aðilar eiga að sækja um þegar sótt er um nýtt rekstrarleyfi eða hvað þeir eiga að gera þegar rekstrarleyfi falla úr gildi og endurnýjunar er þörf. Það er því brýnt að endurskilgreina alla flokka gistingar í nýju frumvarpi og gera viðeigandi breytingar þar af lútandi í öðrum lögum



HER vill einnig vekja athygli á því að með því að leyfa útleigu íbúða í 90 daga innan nýrrar skilgreiningar á heimagistingu er farið á móti markmiðum nýs Aðalskipulags Reykjavíkurborgar 2010 - 2030 en það leyfir aðeins að leigð séu út herbergi (heimagisting-gamla) gegn því að heimilismaður búi á staðnum í skilgreindum íbúðabyggingum en ekki heilar íbúðir. Aðeins er hægt að leigja út íbúðir á skilgreindum svæðum og við skilgreindar aðalgötur. Því þyrfti að breyta aðalskipulagi Reykjavíkurborgar til að hægt væri að samþykkja skráningu á hluta af gististöðum af tegundinni heimagisting-nýja þ.e. sem áður voru skilgreindir sem íbúðagisting.

Í lagafrumvarpinu, grein 7b, er gert ráð fyrir að umsagnir sveitarfélaga og annara umsagnaraðila, þar á meðal heilbrigðiseftirlits, verði sameinaðar í eina umsögn, sem hvert sveitarfélag sendi sýslumanni fyrir hönd allra umsagnaraðila. Í greinargerðinni kemur fram að þetta sé gert til að einfalda leyfisveitinguna. Vandséð er að sjá einfaldleikann í þessu þegar í reynd er verið að bæta inn nýjum millilið (sveitarfélagið) í ferlið. Þegar sveitarfélagið fær umsögnina þá þarf það að senda hana áfram á aðra umsagnaraðila t.d. byggingarfulltrúa, skipulag og heilbrigðiseftirlit, sem gefa umsögn, senda þær aftur á sveitarfélagið sem gefur að lokum út formlega umsögn. Einnig er bent á að öll heilbrigðiseftirlitssvæðin fyrir utan HER, ná yfir mörg sveitarfélög. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur er því ósammála þessari breytingu. Ef aftur á móti þessi leið yrði farin þarf að setja inn í lögin ákvæði sem skuldbindur sveitarfélag til að gefa neikvæða umsögn til sýslumanns hafi einn umsagnaraðili gefið neikvæða umsögn.

Umsagnir um einstakar greinar.

1. gr.

1.gr. a. HER gerir ekki athugasemd við þessa breytingu en bendir á að þessi skilgreining er ekki í samræmi við skilgreininguna á gististað í lögum nr. 7/1998.

1. gr.b. Hér er um að ræða nýja skilgreiningu á hluta gististaða af tegundinni heimagisting, skv. núverandi skilgreiningu. Heimagisting eða gisting á einkaheimili er ekki skilgreind í löggjöf heilbrigðiseftirlitsins, hvorki í lögum nr. 7/1998 eða reglugerð 941/2002. Til eru samræmd starfsleyfisskilyrði fyrir heimagistingu. HER hefur miðað við um sé að ræða gistingu á heimili umsækjanda/leyfishafa og að ávallt sé einn heimilismaður sem er með lögheimili á staðnum til staðar. Ekki hefur verið gerð athugasemd af hálfu HER þó að umsækjandi/leyfishafi sé lögaðili t.d. einkahlutafélag. HER vísar til almennar umfjöllunar um frumvarpið hér að ofan. Bent er á að breyta þarf lögum nr. 7/1998 og fella niður starfsleyfisskyldur fyrir þessa gististaði til að umrædd einföldun nái fram að ganga. Ef það verður ekki gert þurfa heilbrigðiseftirlitssvæðin að fá umsagnir frá sömu umsagnaraðilum og áður vegna gerð starfsleyfa. Varðandi tímatakmarkanir (90 dagar) þá vill HER vekja athygli á að flestir gististaðir af tegundinni heimagisting-gamla sem eru með starfsleyfi hjá HER eru með starfssemi meira en 90 daga á ári. Einnig er bent á að mjög erfitt verður fyrir sýslumannsembættin að hafa eftirlit með því að þessar tímatakmarkanir á fjölda daga verði virtar. HER ítrekar mikilvægi þess að í reglugerð um veitingastaði, skemmtistaði og skemmtanahald verði gert ráð fyrir þeim gististöðum sem áður féllu undir tegundina



Reykjavíkurborg

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

heimagisting en verða utan hennar skv. frumvarpinu. Taka þarf afstöðu til í hvaða flokk gististaða þeir gististaðir eiga að vera. HER vill líka benda á að sami aðili getur átt tvær fasteignir sem hann vill leigja út sem gististaði hjá tveimur sýslumannsembættum. T.d gæti aðili átt fasteign í Reykjavík og sumarbústað í Grímsnesinu. Þyrfti viðkomandi að skrá sig hjá tveimur sýslumannsembættum og yrði einhver samræming á milli embætta?

7. gr.

HER bendir á athugasemdir þess í almenna umsagnarkaflanum um hvað varðar grein 7b og er andvígð þeirri breytingu. HER ítrekar að ef aftur á móti þessi leið yrði farin þarf að setja inn í lögina ákvæði sem skuldbindur sveitarfélag til að gefa neikvæða umsögn til sýslumanns hafi einn umsagnaraðili gefið neikvæða umsögn.

10. gr.

HER bendir á að ekki eru gerðar kröfur um að húsnæði standist kröfur byggingarreglugerðar í þessu ákvæði og býður þeirri hættu heim að verið sé að leigja út ósamþykkt íbúðarhúsnæði, t.d. geymslur, þvottahús og bílskúra. Setja ætti inn í greinina ákvæði um að húsnæðið uppfylli kröfur byggingarreglugerðar til fyrirhugaðrar notkunar auk krafna um brunavarnir og sé fullnægjandi samkvæmt lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir.

18. gr.

Varðandi 18.gr. b. þá vill HER benda á að verði starfsleyfisskylda felld niður á þessari nýju tegund af heimagistingu eins og það hefur lagt til er óþarfi að tilkynna til heilbrigðisnefndar um afskráningu á þeirri starfsemi.

Ákvæði til bráðabirgða.

HER gerir ekki athugasemd við I en bendir á eftirfarandi varðandi II: Getur verið að sýslumaður gefi út rekstrarleyfi til bráðabirgða fyrir stað þó að nýr rekstraraðili sé búinn að taka við staðnum? Slíkur aðili hefði væntanlega ekki starfsleyfi frá heilbrigðiseftirliti þar sem það er gefið út á ákveðna kennitölu og bundið við þá kennitölu. Þýðir þetta ákvæði II að sýslumanni sé heimilt að gefa út bráðabirgðaleyfi á nýjan rekstraraðila þó að viðkomandi rekstraraðili hafi ekki starfsleyfi?

HER gerir ekki athugasemdir við aðrar greinar frumvarpsins.



Virðingarfyllst,

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Aron Jóhannsson

Aron Jóhannsson

heilbrigðisfulltrúi

Óskar Ísfeld Sigurðsson

Óskar Ísfeld Sigurðsson

heilbrigðisfulltrúi og deildarstjóri

Skrifstofa Alþingis

b.t. atvinnuveganefndar

Þorsteinn Sæmundsson

150 Reykjavík

Reykjavík 4. maí 2015

Efni: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) vegna frumvarps til laga um breytingu á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007, með síðari breytingum (heimagisting og flokkar veitingastaða)

Með bréfi nefndarsviðs Alþingis dags. 20. apríl sl. var óskað eftir umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur við frumvarp til laga um breytingu á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald (heimagisting og flokkar veitingastaða), 704. mál.

Meðfylgjandi er umsögn HER.

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Björgvin Rafn Sigurðarson hdl.

Almennt um frumvarpið

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) gerði á sínum tíma fjölmargar athugasemdir þegar lög nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald voru samþykkt sem ekki var tekið tillit til. HER hafði því væntingar til nú yrðu gerðar viðameiri breytingar á lögunum en lagt er til í frumvarpinu. Þetta varðar fjölmörg atriði s.s. skilgreingar á veitinga- og gististöðum og samræmingu þessara laga við önnur lög sem gilda um þessa starfsemi.

Í upphafi vill HER taka fram að til langs tíma hefur verið klifað á því að mjög erfitt sé fyrir rekstaraðila að hefja rekstur gististaða í heimahúsum og hefur m.a. leyfisveitendum núverandi þ.e. Heilbrigðiseftirliti sveitarfélaga og Sýslumannsembættum verið legið á hálsi að tefja afgreiðslu mála. Reynsla HER er hins vegar sú að mjög skamman tíma tekur að afgreiða slík leyfi standist húsnæði kröfur, starfsemin samræmist skipulagi og rekstaraðili uppfylli þau skilyrði sem þarf til að tryggja öryggi gesta og annað sem þarf til að hægt sé að fá leyfin. Í þeim tilfellum sem tafir verða á útgáfu leyfa er yfirlétt að rekstaraðili fer ekki að kröfum sem um reksturinn gildir. Aðalhagsmunaaðili HER er almenningur og þeir aðilar sem nýta sér þjónustu gististaða sbr. markmið laga nr. 7/1998. HER hefur einnig skyldur gagnvart þeim fyrirtækjum og aðilum öðrum sem sækja þjónustu og hefur enga hagsmuni að tefja mál nema síður sé. Yfirlýstur tilgangur frumvarpsins er að einfalda leyfisveitingar, sérstaklega vegna heimagistingar, en HER hefur efasemdir um að breytingarnar skili tilætluðum árangri. Þótt að lagt sé til að heimagisting sé eingöngu skráningarskyld en ekki rekstrarleyfisskyld starfsemi hjá sýslumönnum og að umsagnaraðilum sé fækkað þá munu þessir gististaðir eftir sem áður þurfa starfsleyfi heilbrigðiseftirlits sveitarfélaga og við vinnslu þess leyfis þarf að liggja fyrir jákvæð umsögn viðkomandi byggingarfulltrúa um að húsnæðið sé samþykkt sem svefnherbergi. Viðkomandi rekstaraðili þarf eins og áður að fá jákvæða umsögn frá eldvarnareftirliti og vinnueftirliti þó að hann geti í dag falið leyfisveitanda rekstrarleyfa að afla þessara gagna fyrir sig.

Í greinargerð með frumvarpinu kemur fram að umsagnir sveitarfélags og byggingarfulltrúa verði sameinaðar til að einfalda leyfisveitinguna. Hér er óljóst hverjir munu fá umsagnarbeiðnina í hendurnar: sveitarfélagið eða byggingarfulltrúi. Ef sveitarfélagið fær umsögnina í hendurnar þá þarf hún að senda hana áfram á byggingarfulltrúa, sem gefur umsögn og sendir hana aftur á sveitarfélagið sem gefur út formlega umsögn. Vandséð er að sjá einfaldleikann í þessu ferli.

Í greinargerð með frumvarpinu kemur fram að það muni ekki skerða atvinnufrelsi og eignarétt leyfishafa. Hætt er við að mörgum muni finnast ákvæði um að heimagisting nái aðeins til 8 vikna sé skerðing á atvinnufrelsi margra leyfishafa í dag enda eru flestir leyfishafar heimagistingar hjá HER að reka starfsemi sína á heilsársgrundvelli. Í greinargerðinni er einnig tilgátt um að rekstur sem þegar hefur fengið leyfi og nú stenst ekki ákvæði nýs skipulags fái 4 ár til að hætta starfsemi en sumir þessara rekstaraðila hafa fengið leyfi útgefin til allt að 12 ára. Einnig er það stefna þeirra sem

fara með stefnumótun í ferðaþjónustu að dreifa ferðamannaálagi yfir allt árið og hætt er við það þetta samræmist því illa.

Að mati HER eru engin haldbær rök fyrir því af hverju leigutímabilið ætti að miðast við 8 vikur. Að mati HER er óljóst í greininni hvort að leigutími heimagistingar eigi að vera samfelldur í 8 vikur eða ekki, í viku og viku eða einn og einn dag. Telja má að eftirlit með þessu verði mjög erfitt, t.d. að sanna hvort að viðkomandi rekstaraðili hafi farið yfir 8 vikna mörkin eður ei, nema að fjármagn verði aukið til eftirlitsaðila auk mannafla.

Samkvæmt frumvarpinu er gert ráð fyrir að lög um fjöleignarhús nr. 26/1994, gildi um gististarfsemi í flokkum II-IV í fjöleignarhúsi og að þá þurfi samþykki annarra sameiganda. HER bendir á í því sambandi að ákvæði þeirra laga vernda ekki aðra eigendur gagnvart þessari starfsemi sbr., niðurstöður kæruneftnda skv. fjöleignahúsalögum. Að mati HER þarf að setja skýrt fram í lagafrumvarpinu að það þurfi meirihluta samþykki fyrir allri gististarfsemi (einnig í flokki I, heimagistingu) í fjöleignarhúsum, en ekki vísa í ákvæði laga um fjöleignarhús eða úrskurði tengda þeim enda er gististarfsemi í auknum mæli að verða að bitbeini innan fjöleignarhúsa. HER hefur fengið fjölmargar kvartanir vegna þessa.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

Athugasemdir vegna 1. greinar frumvarpsins.

1. **Breyting á 1. másl. 1. mgr.** HER telur það til bóta að breyta viðmiðun vegna skammtímagistingar úr 7 dögum í 30 daga í 3.gr. laganna. Vakin er athygli á óheppilegu orðalagi. Samkvæmt frumvarpsgreininni er gististað ekki heimilt að leigja út lengur en í 30 daga.
2. **Breyting á 2. másl. 1. mgr.** Stærsti hluti starfsleyfishafa HER vegna heimagistingar reka starfsemi sína á heilsársgrundvelli en ekki í 8 vikur á ári eða minna. Fyrir flesta starfsleyfishafa mun því leyfilegum gistivikum fækka úr 52 í 8 vikur á ársgrundvelli. Viðamiklar takmarkanir í nýju aðalskipulagi Reykjavíkur 2014 – 2030 valda því að viðkomandi aðilar geta ekki flutt sig í aðra flokka gististarfsemi vegna takmarkana sem aðalskipulagið setur þeim. Sérstaklega mun þetta bitna á þeim aðilum sem reka heimagistingar í dag á þeim svæðum sem eru skilgreind sem íbúðarbyggð í aðalskipulaginu en í skilgreindri íbúðarbyggð er óheimilt að reka gististarfsemi í flokki II og III, nema við sérstaklega skilgreindar „aðalgötur“ og á ákveðnum svæðum skv. skipulaginu, hvort sem um er að ræða íbúðagistingu eða gistiheimili. Þessir aðilar munu því ekki geta flutt starfsemi sína flokka II eða III og því er ekki rétt í greinargerðinni að auðvelt sé fyrir leyfishafa heimagistingar (flokkur I) að flytja sig yfir í aðra flokka. Enda er heimagisting allt annars eðlis en íbúðagisting og gistiheimili. HER vill einnig benda á að heimagistingu eru yfirleitt leigð út stök herbergi á einkaheimilum aðila en í íbúðagistingu er öll íbúðin leigð út. En skv. 10 gr. reglugerðar 585/2007 um gististaði, veitingastaði og skemmtanahald er heimagisting skilgreind á þennan hátt: *Heimagisting er gisting á einkaheimili leigusala og skal ávallt í það minnsta einn af heimilismönnum búa á heimilinu og gegna hlutverki*

næturvarðar. Þetta atriði stuðlar því að margir aðilar sem hafa leyfi fyrir heimagistingu í dag á einkaheimilum sínum geta t.d. ekki breytt yfir í íbúðagistingu í flokki II nema að því gefnu að þeir flytji af einkaheimilum sínum til þess geta leigt út alla íbúðina. HER vill jafnframt benda á að í lögum og reglugerðum vantar alfarið að skilgreina flokk íbúðagistingar á fullnægjandi hátt og hvaða kröfur eru gerðar til íbúðagistingar og telur það brýnt að það verði gert sem fyrst.

Í greinargerð við lagafrumvarpið er talað um að útvíkkun heimagistingar felist enn fremur í því að aðilum verði nú heimilt að leigja út lögheimili sitt auk annarrar fasteignar í eigu viðkomandi. Er þar komið á mótis við einstaklinga sem vilja geta leigt út sumarhúsið sitt eða frístundaíbúð (3. mgr. III Meginefni frumvarps). Miðað við orðalag textans er hægt að skilja hann á þann hátt að leyfilegt verði að leigja allt húsnæði viðkomandi út í 8 vikur í heimagistingu án þess að viðkomandi einstaklingar búi þar á leigutímanum. Sú ráðstöfun er í algerri mótsögn við skilgreiningu á heimagistingu í 10. gr. reglugerðar 585/2007 um gististaði, veitingastaði og skemmtanahald en þar er kveðið skýrt á um a.m.k. einn heimilismaður skuli búa á staðnum og jafnframt gegna hlutverki næturvarðar. Auk þess er erfitt að sjá hvernig viðkomandi aðilar ætla að leigja aðra íbúðina til heimagistingar á meðan sömu aðilar búa í hinni íbúðinni, miðað við skilgreiningu á heimagistingu.

Athugasemdir vegna 2. greinar frumvarpsins..

1. HER telur að greinin sé til bóta en það þarf að koma skýrt fram að það sé leyfisveitandi sem ákvarðar í hvað flokk veitingastaðir lenda.

Athugasemdir vegna 3. greinar frumvarpsins.

1. **Breyting á 7. gr. laga – Ný grein, 7. gr. a.** Skv. frumvarpinu þá fara aðilar sem skrá sig í flokk heimagistingar ekki í hefðbundið umsagnarferli en verða skráningarskyldir hjá sýslumanni viðkomandi umdæmis en þurfa að uppfylla kröfur eldvarna. HER gerir athugasemd við það að ekki er tekið fram að viðkomandi aðili þurfi starfsleyfi heilbrigðiseftirlits sveitarfélaga auk þess að skrá sig hjá sýslumanni. HER telur að það þurfi að koma því inn í greinina. Samkvæmt greinargerð með frumvarpinu er ætlunin með þessari grein að einfalda ferlið við leyfisveitingar heimagistingar. HER bendir á að heilbrigðiseftirlit sveitarfélaga munu eins og áður þurfa að fá jákvæða umsögn byggingarfulltrúa um að húsnæði sé samþykkt sem svefnherbergi áður en starfsleyfi er samþykkt. Borið hefur við að umsækjendur hafi sótt um að leigja út ósamþykkt húsnæði eða herbergi sem ekki hafa verið skilgreind sem svefnherbergi á teikningum, heldur sem geymslur, þvottaherbergi o.s.frv. HER telur því að það væri til bóta og skýrara fyrir rekstraraðila ef að ákvæði, um að uppfylla þurfi kröfur byggingarfulltrúa varðandi húsnæðið, væri inn í greininni.

HER gerir einnig þá athugasemd að með þessari breytingu á 7. grein þarf væntanlega að breyta 1. málsg. 7. gr. en þar kveður á um að hver sá sem hyggst stunda starfsemi sem fellur undir lög þessi skal hafa rekstrarleyfi útgefið af leyfisveitanda. Skv. frumvarpinu er heimagisting skráningarskyld en fellur undir þessi lög og þarf ekki

rekstrarleyfi. Þarna er misræmi og þarf að taka fram að einungis heimagisting er undanþegin rekstrarleyfi.

Athugasemdir vegna 4. greinar frumvarpsins.

1. **Breytingar vegna 8. gr. laga, 1. mgr.** Í c-lið segir að leggja þurfi fram skriflega staðfestingu um gerð öryggisáætlunar og að viðkomandi aðili skuldbindi sig til að fara eftir henni í daglegri starfsemi. HER gerir þá athugasemd að óljóst hvað við sé átt þegar talað er um öryggisáætlun og að það vanti alfarið skilgreiningu á hvað sé öryggisáætlun og hvaða atriði þurfi að taka til svo kröfur séu fullnægjandi.

Athugasemdir vegna 5. greinar frumvarpsins.

1. **Breytingar vegna 10. gr. laga.** HER gerir ekki athugasemdir við a-og b-lið.
2. Í c-lið er ætlað að komi ný málsgrein um gististarfsemi í flokkum II-IV í fjöleignarhúsi en þar muni gilda ákvæði laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994, um samþykki annarra eiganda. HER vill benda á að kærunefndir skv. fjöleignarhúsalögum hafa í öllum kærumálum, nema einu, úrskurðað á þann veg að ekki þurfi meirihluta samþykki eigenda í fjöleignarhúsum þar sem talið er að rekstur gististarfsemi hafi ekki meiri áhrif á daglegt líf íbúa í fjöleignarhúsi en almenn búseta. Aðeins einu sinni hefur kærunefndin úrskurðað íbúum fjöleignarhúsa í vil en þá var um að ræða gistirekstur 4 íbúða af 8 í fjöleignarhúsi en þá taldi kærunefndin að um of veigamikla breytingu væri að ræða. Að mati HER þarf að setja það skýrt fram í nýju lagafrumvarpi að það þurfi meirihluta samþykki fyrir gististarfsemi í fjöleignarhúsum, en ekki vísa í ákvæði laga um fjöleignarhús eða úrskurði tengda þeim enda er gististarfsemi í auknum mæli að verða að bitbeini innan fjöleignarhúsa. HER hefur fengið fjölmargar kvartanir vegna þessa.
3. HER telur að ákvæðið í c-lið eigi einnig að ná til gististarfsemi í flokki I, þar sem heimagisting er einnig stunduð í fjöleignarhúsum.
4. Annað sem HER vill benda á er að bæði einstaklingar og lögaðilar hafa keypt upp margar íbúðir í fjölbýli á undanförunum árum til þess eins að reka gististarfsemi og hafa jafnvel eignast meirihluta íbúða í viðkomandi fjölbýli. Að mati HER kemur upp sú spurning hver sé staða annarra eiganda íbúða í sama fjölbýli þegar einn aðili sem vill reka gististarfsemi í fjölbýlinu er kominn með meirihluta í húsfélagi með því að kaupa meirihluta íbúða. Aðrir íbúðaeigendur hafa væntanlega keypt íbúðir í þeirri trú að í fjölbýlinu yrði venjuleg búseta en ekki atvinnurekstur en þar sem meirihlutinn ræður atkvæðamagni þá hafa þeir ekkert um málið að segja. HER hefur fengið kvartanir frá eigendum fasteigna í fjölbýli þar sem bent hefur verið á að þeir telji að verðmæti fasteigna þeirra hafi rýrnað.

Athugasemdir vegna 6. greinar frumvarpsins.

1. **Breyting á 20. gr. laga** – HER gerir athugasemd við orðalag setningar og hvort að það sé rétt að tala um leyfisveitanda í þessu tilfelli þegar umsækjandi heimagistingar er

skráningarskyldur en ekki rekstrarleyfisskyldur. Lagt er til að nota orðið sýslumaður í stað leyfisveitanda.

Athugasemdir vegna 7. greinar frumvarpsins.

1. **Nýr málslíður á eftir 1. másl. 1. mgr. 22. gr. laganna** – Í nýrri málsgrein er talað um að hver sá sem rekur heimagistingu án skráningar skv. 7. gr. a skuli sæta sektum nema þyngri refsing liggi við samkvæmt öðrum lögum. HER gerir athugasemd við að ekki virðist vera tekið á þeim sem skrá sig samkvæmt skráningarskyldu en starfa síðan umfram ákveðinn vikufjölda í óleyfi. Lagt er til að bæta því atriði í málsgreinina.

Athugasemdir vegna 8. greinar frumvarpsins.

1. **Við 23. gr. laga bætist við ný málsgrein sem verður 3. mgr.** - HER gerir athugasemd við að málsgreinin virðist bara eiga við þá aðila sem ekki hafa skráð sig skv. skráningarskyldu en ekki þá aðila sem hafa skráð sig og reka skráningarskylda heimagistingu fram yfir heimilaðan vikufjölda. Lagt er til að bæta því atriði í málsgreinina.