

Skrifstofa Alþingis, nefndarsvið  
Austurstæri 8-10  
150 Reykjavík



SÝSLUMAÐURINN

ATHUGASEMDIR VIÐ BREYTINGAR Á LÖGUM NR. 85/2007 UM  
VEITINGASTAÐI, GISTISTAÐI OG SKEMMTANAHAÐ

SÍÐA: 1/4  
DAGS 27.05.2019

Visað er til umsagnar Félags fyrirtækja í hótél og gistiþjónustu (FHG) dags. 24. maí 2019 í tengslum við breytingar á lögum nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Samkvæmt nágildandi lögum nr. 85/2007 er heimagisting skilgreind sem gisting gegn endurgjaldi á lögheimili einstaklings eða í einni annarri fasteign sem hann hefur til persónulegra nota og er í hans eigu.

#### **Þinglýstur leigusamningur**

Skilgreiningu heimagistingar er að finna í 3. gr. og 13. gr. laganna.

Samkvæmt núverandi skilgreiningu getur skráning heimagistingar því farið fram í tvenns konar tilvikum. Á grundvelli lögheimilisskráningar eða eignarheimildar.

Í umsögn FHG er lagt til að skilgreining heimagistingar á grundvelli lögheimilis verði bundin við þinglýstan leigusamning sem heimili framleigu, í því skyni að koma í veg fyrir misnotkun og lögheimilisskráningar til málamynda.

Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu vill koma frekari sjónarmiðum á framfæri í tengslum við framangreint frumvarp.

SÝSLUMAÐURINN  
Á HÖFUÐBORGARSVÆÐINU  
- REYKJAVÍK

HLÍÐASMÁRI 1  
201 KÖPAVOGI

KT. 650914 - 2520

SÍMI 458 2000  
SMR@SYSLOMENN.IS  
WWW.SYSLOMENN.IS

---

Skilyrði um þinglýstan leigusamning mun ekki koma í veg fyrir lögheimilisskráningar til málamynda í því skyni að komast fram hjá rekstrarleyfis skyldu.

SÝSLUMADURINN

Lögaðilar og einstaklingar sem stunda stórfellda gististarfsemi geta eftir sem áður gengið frá leigusamningum við forsvarsmenn eða tengda aðila til að uppfylla hin breyttu skilyrði.

SÍÐA: 2/4

Hins vegar er því ósvarað hvernig fer með einstaklinga sem eiga lögheimili í fasteign á grundvelli annars konar réttarsambands en leiguréttar t.d. á grundvelli fjölskyldutengsla. Þá geta einstaklingar einnig búið í fasteign sem tilheyrir óskiptu búi. Einstaklingar geta einnig búið í fasteign á grundvelli búseturéttar svo fleiri dæmi séu nefnd.

Þá er einnig vakin athygli á að samkvæmt húsaleigulögum er hvorki kveðið á um skyldu til að gera skriflega húsleigusamninga né þinglýsa slíkum samningum til að þeir öðlist réttarvernd milli leigutaka og leigusala.

Verði skráning heimagistingar bundin við þinglýstan leigusamning er hætt við að því muni fylgja ófyrirsjáanlegar afleiðingar.

Yfirlýst markmið frumvarpsins er m.a. að bæta og einfalda ferli við skráningar og eftirlit. Til að ná markmiði sínu að þessu leyti er æskilegast að skilyrði skráningar miðist við hlutræna þætti. Grundvallist heimild til skráningar á túlkun á réttarsambandi leigutaka og leigusala er skráning bundin enn frekar af mati á huglægum þáttum. Er slíkt mat ekki til þess fallið að einfalda skráningarferli í tengslum við heimagistingu. Umrædd heimild er einnig til þess fallin að torvelda eftirlit í þeim tilvikum þegar óljóst er hvort skammtímaleiga er stunduð af þinglýstum eiganda eða leigjanda.

---

## Þinglýst eignarhald

SÝSLUMAÐURINN

Til að ná framangreindum markmiðum mætti skoða hvort að tilefni sé til að þrengja skilgreininguna þannig að þinglýst eignarhald yrði alltaf skilyrði skráningar.

síða: 3/4

Væri það til þess fallið að torvelða misnotkun á skráningu og takmarka tímabundnar lögheimilisskráningar til málamynda.

Að gera þinglýst eignarhald að skilyrði skráningar á heimagistingu væri einnig í samræmi við meginreglur leiguréttar um að framleiga húsnæðis sé almennt óheimil.

Væri þá hægt að orða ákvæðin með eftirfarandi hætti:

3. gr.

„Heimagisting er gisting gegn endurgjaldi á lögheimili einstaklings eða í einni annarri fasteign sem hann hefur til persónulegra nota. **Skilyrði er að viðkomandi sé jafnframt þinglýstur eigandi umræddrar fasteignar.**“

13. gr.

„Hver sem hyggst bjóða upp á heimagistingu í samræmi við 1. mgr. 3. gr. skal tilkynna sýslumanni í viðkomandi umdæmi að hann hyggist leigja út lögheimili sitt eða eina aðra fasteign sem hann hefur til persónulegra nota. **Skilyrði er að viðkomandi sé jafnframt þinglýstur eigandi umræddrar fasteignar.**“

Takmörkun á skráningu heimagistingar við þinglýst eignarhald felur ekki í sér frekari mismunun á aðstöðu eigenda og leigjenda en leiðir af almennum reglum eignaréttar. Í því samhengi hafa þinglýstir eigendur ýmsar ráðstöfunarheimildir yfir fasteignum sem grundvallast á beinum eignarétti þeirra s.s. heimild til sölu, veðsetningar og annars konar kvaðbindingar yfir eignum.

Framsál á leigurétti er almennt óheimilt samkvæmt meginreglu leiguréttar sem kemur m.a. fram í 44. gr. húsaleigulaga. Sú takmörkun að binda skráningu heimagistingar við þinglýst eignarhald er í raun í efnislegu samhengi við aðrar meginreglur eignarréttar um ráðstöfun yfir fasteignum.

Mætti ætla að leigutakar sjálfir hefðu almennt ríkari hagsmunum af því að takmarka skammtímaleigu við þinglýst eignarhald. Slíkar takmarkanir eru til þess fallnar að auka framboð á leiguhúsnæði í langtímaleigu.

#### Gildistaka

Rétt er að vekja athygli á því að skráning heimagistingar gildir fyrir almanaksárið. Ef ætlunin er að breyta skilgreiningu heimagistingar á annað borð verður að taka mið af því að slíkar breytingar taki ekki gildi fyrr en 1. janúar 2020.

Virðingarfyllt

F.h. Sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu



Sigurður G. Hafstað, fagstjóri

