

Svar

ferðamála-, iðnaðar- og nýsköpunarráðherra við fyrirspurn frá Smára McCarthy um skammtímaútleigu íbúða.

1. *Hvernig er háttað eftirliti með skammtímaútleigu á íbúðum til ferðamanna?*

Skammtímaleiga húsnæðis í atvinnuskyni er skilgreind sem leiga til styttri tíma en 30 daga samfelld til sama aðila. Útleiga til lengri tíma samfelld til sama aðila fellur undir húsaleigulög, nr. 36/1994.

Gististarfsemi fellur í þrjá flokka samkvæmt lögum nr. 85/2007, um veitingastaði, gisti- staði og skemmtanahald. Heimagistingu (flokk I), gististað án veitinga (flokk II) og gististað með veitingum (flokk III). Flokkarnir eru nánar skilgreindir í reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Heimagisting er skilgreind sem gisting gegn endurgjaldi á lögheimili einstaklings eða í einni annarri fasteign sem hann hefur til persónulegra nota og er í hans eigu (þinglýst eign). Fjöldi útleigðra daga í báðum eignum samanlagt skal ekki fara yfir 90 daga á hverju almanaks- ári eða samanlagðar tekjur af leigu eignanna skulu ekki nema hærri fjárhæð en kveðið er á um í 3. tölul. 4. gr. laga um virðisaukaskatt, nr. 50/1988.

Hver sá sem hyggst bjóða upp á heimagistingu skal tilkynna sýslumanninum á höfuðborg- arsvæðinu að hann hyggist leigja út lögheimili sitt eða eina aðra fasteign í sinni eigu. Aðila ber að staðfesta við skráningu að húsnæðið uppfylli kröfur í reglugerð um brunavarnir, það hafi hlotið samþykki sem íbúðarhúsnæði og að húsnæðið sé fullnægjandi með tilliti til holl- ustuhátta samkvæmt lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir. Endurnýja þarf skráningu á hverju ári og við lok hvers almanaksárs skal aðili með skráða heimagistingu skila til sýslu- manns yfirliti yfir þá daga sem húsnæði var leigt út ásamt upplýsingum um leigutekjur. Skil á upplýsingum samkvæmt þessu eru skilyrði fyrir endurnýjun skráningar á næsta almanaks- ári. Sýslumanni er heimilt að senda upplýsingar um útleigu til skattyfirvalda.

Enn fremur fær einstaklingur við skráningu úthlutað númeri skráningar og ber að nota það í allri markaðssetningu og kynningu, þar með talið á vefsíðum, bókunarsíðum, á sjálfri fast- eigninni og í auglýsingum hvers konar.

Eftirlit með þessari starfsemi er skv. 2. mgr. 21. gr. laganna í höndum sýslumanna en þeim ber að hafa eftirlit með skráðum sem og skráningarskyldum aðilum, svo sem varðandi skrán- ingarskyldu, tímalengd útleigu í heimagistingu og skilum á nýtingaryfirliti og upplýsingum um leigutekjur. Sýslumenn geta samkvæmt ákvæðinu leitað atbeina lögreglu við eftirlit með skráðum og skráningarskyldum aðilum.

Nánar er fjallað um eftirlitið í reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, en þar segir í 39. gr. að eftirlitsaðili með heimagistingu sé sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu. Hann hafi eftirlit með skráðum og skráningarskyldum aðilum og skuli beina athugasemdum vegna heimagistingar til hans. Þá segir þar enn fremur að sýslumaður skuli fylgjast með þeim miðlum þar sem heimagisting er auglýst ásamt því að yfirfara nýt- ingaryfirlit, tekjuupplýsingar og aðrar upplýsingar sem liggja fyrir um starfsemina.

Sé uppi rökstuddur grunur um að skráður aðili hafi farið út fyrir mörk leyfilegrar nýtingar er sýslumanni heimilt að kalla eftir nauðsynlegum gögnum frá skráningarskyldum aðila, svo sem nýtingaryfirliti frá bókunarvefjum, í því skyni að ganga úr skugga um að starfsemin fari ekki út fyrir mörk leyfilegrar nýtingar.

Sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu er heimilt, sem eftirlitsaðila, að leita atbeina lög-reglu við að kanna hvort útleiga í formi heimagistingar sé starfrækt á viðkomandi stað og einnig heimilt að leggja stjórnvaldssektir á hvern þann sem rekur heimagistingu án skráningar eða selur gistingu til lengri tíma en 90 daga innan tiltekins almanaksárs eða hefur hærri tekjur af sölu gistingar en nemur viðmiðunarfjárhæð í lögum um virðisaukaskatt. Einnig er heimilt að leggja stjórnvaldssektir á hvern þann sem ekki notar númer skráningar í markaðs-setningu.

Sýslumanni er einnig heimilt að afskrá heimagistingu ef ekki er farið eftir ákvæðum laga og reglugerðar auk þess sem honum er heimilt að synja um skráningu ef um ítrekaða afskráningu og misnotkun er að ræða.

2. Hvaða úrræðum er beitt til þess að tryggja að leigusalar sem leigja út til skamms tíma til ferðamanna uppfylli kröfur laga og reglna um skammtímaútleigu?

Með breytingu á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald frá árinu 2016 var skammtímaútleiga húsnæðis til ferðamanna einfölduð. Þá var leyfisskylda vegna heimagistingar afnumin og fara yfir í einfalda skráningu ásamt því að kröfur sem húsnæði þurfti að uppfylla voru verulega takmarkaðar. Markmiðið var sem sagt að hvetja til skráningar og reyna þannig að tryggja að farið væri að ákvæðum laganna.

Einnig var sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu tryggt fjármagn til þess að láta útbúa skráningarkerfi fyrir heimagistingu auk þess sem fjármagn var einnig veitt til þess að ráða sérstakan starfsmann í eftirlit með skráningum og skráningarskyldum aðilum. Fjöldi skráðrar heimagistingar í dag er í kringum 1.000 talsins en væntingar eru um fjölgun skráðra aðila.

Á vefsíðu sýslumanna er að finna upplýsingar um skilyrði þess að skrá heimagistingu. Þar er einnig að finna lista yfir skráða heimagistingu og flipa til að senda ábendingar um óskráða heimagistingu auk þess sem hægt er að hafa samskipti við sýslumann gegnum netfangið heimagisting@sylumenn.is.

Eftirlit með skammtímaútleigu íbúða fer aðallega fram annars vegar gegnum ábendingar sem berast sýslumanni og hins vegar með virku frumkvæðiseftirliti.

Mjög mikið er um athugasemdir og upplýsingar sem sendar eru sýslumanni t.d. frá nágrönnum aðila sem stunda skammtímaútleigu íbúða. Unnið er úr slíkum ábendingum og í framhaldinu haft samband við viðkomandi aðila. Nú þegar hefur sýslumaður fullrannsakað rúmlega 200 mál þar sem einstaklingar stunda útleigu til ferðamanna en hafa ekki skráð sig í samræmi við lög nr. 85/2007, um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Flest þessara mála hafa komið fram gegnum ábendingakerfi sýslumanns.

Frumkvæðiseftirlitið hefur farið hægar af stað og er unnið að því að greina betur upplýsingar úr stærsta og vinsælasta bókunarvefnum sem notaður er í dag t.d. með kaupum á gögnum.

Sýslumaður hefur þegar afskráð skráða heimagistingu í nokkrum tilvikum en það er gert þegar viðkomandi fer fram yfir 90 daga regluna um heimagistingu, hefur meiri tekjur af starfsemi en 2.000.000 kr. eða uppfyllir ekki skilyrði skráningar af einhverjum ástæðum.

Sektarheimildum sem er að finna í lögnum hefur ekki verið beitt hingað til en mun að öllum líkindum verða beitt þegar áfram verður unnið með þau rúmlega 200 tilfelli sem þegar eru fullrannsökuð hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu.

Þegar horft er til eftirlits með heimagistingu þarf að hafa í huga að þegar lög nr. 67/2016 voru samþykkt var óbreytt í lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir að nauðsynlegt væri að hafa starfsleyfi frá heilbrigðisnefnd til þess að stunda heimagistingu. Þessu var breytt með lögum nr. 66/2017 þar sem starfsleyfisskyldan var felld niður hvað varðar heimagistingu. Það var ekki fyrr en eftir 1. júlí 2017 þegar síðastnefnd lög tóku gildi að nokkur kippur kom í skráningar á heimagistingu hjá sýslumanni, enda töluverð einföldun sem fylgdi því að losna við kröfur starfsleyfis heilbrigðisfulltrúa.

Þá verður einnig að hafa það í huga að ekki er liðið ár frá því að breyting um skráningu heimagistingar gekk í gildi (1. janúar 2017). Frá upphafi var ljóst að aðlögunartími yrði nokkur og að aðferðir við eftirlit þyrftu að þróast með tímanum.

Enn fremur er til skoðunar í ráðuneytinu að efna til skráningarátaks í samstarfi við sýslumann, lögreglu og sveitarfélögin.

3. *Hyggst ráðherra breyta reglum til þess að gera greinarmun á einstaklingum sem leigja út eigið íbúðarhúsnæði til skamms tíma og fyrirtækjum sem stunda skammtímaleigurrekstur í íbúðum sem ekki eru ætlaðar til atvinnureksturs? Ef ekki, hvers vegna vill ráðherra ekki gera þennan greinarmun?*

Slíkur greinarmunur er til staðar í löggjöfinni nú þegar.

Heimagistingin (flokkur I) eins og rakið hefur verið hér fyrr, er aðeins fyrir einstaklinga. Þannig er úrræðið aðeins ætlað fyrir einstaklinga sem leigja út lögheimili sitt, hluta þess eða aðra fasteign sem viðkomandi er þinglýstur eigandi að og hefur til persónulegra nota.

Engum fyrirtækjum er heimilt að skrá sig í flokk I fyrir heimagistingu heldur ber þeim að skrá starfsemi sína í flokka II eða III og skilgreina sig þá sem t.d. gistiheimili eða íbúðagisting, sbr. ákvæði í reglugerð nr. 1277/2016.

Stundi fyrirtæki skammtímaútleigu til ferðamanna í íbúðarhúsnæði og hafa ekki til þess rekstrarleyfi er um ólögmæta starfsemi að ræða. Húsnæði sem notað er til gististarfsemi þarf að uppfylla skilyrði laga um hollustuhætti og mengunarvarnir sem gististaður, kröfur um brunavarnir og fleira. Enn fremur er gististaður í flokkum II og III skilgreindur sem atvinnustarfsemi og greiðir þar af leiðandi fasteignagjöld sem slíkur auk þess sem rekstur gististaðar í flokkum II og III er aðeins heimill á tilteknum stöðum samkvæmt skipulagi. Með eftirlit með þessum aðilum fer lögreglustjóri skv. 21. gr. laga nr. 85/2007, um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.