

Tillaga borgarfulltrúa Sósíalístaflókks Íslands um takmarkanir á skammtímaleigu íbúða

Borgarstjórn samþykkir að krefja ríkisstjórnina um aðgerðir þannig að skammtímaleiga íbúða til ferðamanna verði takmörkuð enn frekar. Krafan er þríþætt og felur eftirfarandi í sér:

- 1) Að breytingar verði gerðar á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald þannig að heimildir til heimagistingar verði takmarkaðar við lögheimili einstaklings þar sem viðkomandi hefur sannarlega fulla búsetu.
- 2) Að breytingar verði gerðar á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald þannig að óheimilt verði að leigja út íbúðir í atvinnuskyni. Þ.e.a.s að óheimilt verði að leigja út íbúðir sem gististaði, þ.e.a.s. sem rekstrarleyfisskylda starfsemi sem fellur undir gistiflokka II–IV.
- 3) Að fara fram á það að eftirlit með skammtímaleigu verði aukið til að tryggja að ekki sé farið á svig við lög og reglur.

Markmið þessarar tillögu er að auka framboð á langtímaleigu á húsnæði á almennum leigumarkaði.

Greinargerð

Í lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald er fjallað um skilgreiningar og flokkun á gististöðum. Gististaðir eru staðir þar sem boðin er gisting að hámarki í 30 daga samfleytt í senn gegn endurgjaldi, svo sem á hótelum, gistiheimilum, í gistiskálum, íbúðum og sumarhúsum, með eða án veitinga.

Gististaðir skiptast í fjóra flokka, flokkur I er heimagisting, flokkur II er gististaður án veitinga, flokkur III er gististaður með veitingum en þó ekki áfengisveitingum og flokkur IV er gististaður með áfengisveitingum. Sá sem hyggst stunda starfsemi sem fellur undir gistiflokka II–IV skal hafa til þess rekstrarleyfi útgefið af leyfisveitanda. Þegar íbúðir eru leigðar út samkvæmt þessum flokkum er um að ræða útleigu íbúða í atvinnuskyni.

Heimastiging gefur einstaklingi leyfi til að selja gistingu á lögheimili sínu eða í einni annarri fasteign í eigu viðkomandi. Fjöldi útleigðra daga í báðum eignum samanlagt skal ekki fara yfir 90 daga á hverju almanaksári eða að samanlagðar tekjur af leigu eignanna nemi ekki hærrí fjárhæð en 2.000.000 krónum.

Framlögð tillaga um takmarkanir á skammtímaleigu íbúða snýr að því að takmarka heimastigungu við lögheimili þeirra sem leigja út og að koma í veg fyrir útleigu íbúða í atvinnuskyni. Tillagan snýr einnig að því að auka eftirlit til að tryggja að farið sé eftir þeim lögum og reglum sem gilda um skammtímaleigu. Markmið þessarar tillögu er að auka framboð húsnæðis á almennum leigumarkaði.

Í Reykjavík eru 3800 íbúðir með virka skráningu á AirBnB sem er tæplega 7% af öllu íbúðarhúsnæði í borginni sem er mun hærra hlutfall en í öðrum helstu ferðamannaborgum Evrópu. Samkvæmt nýlegum tölum var hægt að bóka skammtímagistingu á 2400 íbúðum í Reykjavík og af þeim voru rúmlega 900 sem hægt var að bóka til lengri tíma en 90 daga, sem er umfram lögbundið hámark. Mikil þörf er á því að auka eftirlit með skammtímaleigu til að koma í veg fyrir brot á reglum og lögum.

Staðan á leigumarkaði er gríðarlega erfið og þörf er á fleiri íbúðum til langtímabúsetu. Markmið þeirra takmarkanna sem hér eru lagðar fram snúa að því að bæta stöðu leigjenda m.a. með því að auka húsnæðisframboð á almennum leigumarkaði. Framlagðri tillögu er ekki ætlað að hafa hamlandi áhrif á það þegar opinberir aðilar taka á leigu gistiheimili til handa manneskjum eða hópum í viðkvæmri stöðu (sem dæmi þegar Reykjavíkurborg leigir húsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd).

Með breytingum sem gerðar voru árið 2018 á reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald voru tveir þættir teknir úr reglugerðinni er varða atvinnuhúsnæði. Í fyrsta lagi að gististaðir (að undanskyldum heimagistingu og orlofshúsum félagasamtaka) skuli vera í samþykktu atvinnuhúsnæði til þeirra nota sem fyrirhuguð eru. Í öðru lagi að þegar útleiga íbúðar fellur ekki undir heimagistingu teljist íbúðin vera atvinnuhúsnæði og skuli vera samþykkt af byggingarfulltrúa sem slík.

Með þessum breytingum komust fyrirtæki með fjölda íbúða í skammtímaleigu hjá því að skrá íbúðirnar sem atvinnuhúsnæði þó svo að íbúðirnar væru nýttar í atvinnurekstur. Fasteignaskattar eru mun lægri af íbúðarhúsnæði en atvinnuhúsnæði. Mikilvægt er að reglugerð verði breytt í fyrra horf hvað þetta varðar.