

Reykjavík, 24. október 2018

Efni: Frumvarp til laga um breytingu á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007 (Mál nr. S-170/2018)

Viðskiptaráð þakkar fyrir tækifærið til að koma sjónarmiðum sínum á framfæri um frumvarp til laga um breytingu á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007. Athugasemdir ráðsins snúa fyrst og fremst að 1. gr. þess frumvarps sem nú er í samráði.

Viðskiptaráð telur að jafnræði eigi að ríkja á markaði um gistingu meðal þeirra sem bjóða slíka þjónustu hvort sem um ræðir hótél, skammtímagistingu eða aðra tegund gistingar og kallar eftir almennri endurskoðun á regluverki veitinga- og gististaða, með það að leiðarljósi að einfalda það. Viðskiptaráð telur frumvarp þetta ekki falla að þeirri grundvallarhugsun heldur skerðir það samningsfrelsi leigjenda umfram aðra hópa.

Helstu atriðin sem Viðskiptaráð vill koma á framfæri eru eftirfarandi:

- Ekki er rétt að takmarka heimild til útleigu í heimagistingu alfarið við eignarhald
- Rökstuðningur fyrir takmörkuninni er þunnur og umfang þess vanda sem á að leysa óþekkt
- Markmiði frumvarpsins mætti ná fram með hóflegri aðgerðum
- Með frumvarpinu er möguleikum leigjenda á að bjóða húsnaði til heimagistingar útrýmt
- Viðskiptaráð gerir athugasemdir við knappan samráðstíma um málið

Skertur nýtingaréttur leigjenda

Í 1. gr. frumvarpsins er gert ráð fyrir að réttur til útleigu á íbúðarhúsnæði til heimagistingar á grundvelli laga nr. 85/2007 verði þrengdur þannig að við bætist krafa um þinglýst eignarhald á eign þeirri sem boðin er til heimagistingar, til viðbótar við lögheimilisskráningu. Þetta er breyting frá því sem nú er, þar sem krafist er ýmist lögheimilisskráningar eða eignarhalds. Tilfni lagasetningarinnar er dregið fram með þessum orðum:

„Með breytingunni er lagt til að skráning heimagistingar verði bundin við þinglýst eignarhald og lögheimili. Samkvæmt núgildandi löggjöf er skráningin eingöngu bundin við lögheimili, sbr. 13. gr. laganna. Frá árinu 2017 hefur sýslumaður orðið þess var að einstaklingar skrái lögheimili til málamynda í þeim tilgangi að geta skráð eignina til heimagistingar.“

Viðskiptaráð gerir athugasemdir við þessar **lítt rökstuddu fullyrðingar** um að einstaklingar skrái lögheimili til málamynda og telur **óþarflega langt gengið** með breytingunni. Nái frumvarpið fram að ganga mun það fela í sér **skerðingu á samningsfrelsi leigjenda**. Verði frumvarpið að lögum verður leigjendum þannig bannað að bjóða fram heimili sitt, jafnvel ef fyrir liggur samþykki leigusala, í heimagistingu.

Með því er loku fyrir það skotið að leigjendur geti haft tekjur af heimagistingu með framleigu íbúðarinnar á þeim tíma sem þeir hafa ekki not fyrir hana. Þannig færu **fjárfestingareignir til spillis** auk þess sem **nýtingaréttur leigjenda yrði skertur**, en leigjendum er jafnan heimilt að framleigja hina leigðu eign að fengnu samþykki leigusala.

Viðskiptaráð mótmælir því **skerðingu á samningsfrelsi hluta þjóðarinnar** með þessum hætti með þeim rökstuðningi og þeim sem ofar birtist um að „sýslumaður [[hafi] orðið þess var að einstaklingar skrái lögheimili til málamynda í þeim tilgangi að geta skráð eignina til heimagistingar.“ Viðskiptaráð, sem leggst gegn lagabreytingunni, kallar því eftir frekari gögnum um umfang þessara málamyndalögheimilisskráninga til rökstuðnings þessum fullyrðingum.

Með frumvarpinu er **gengið allt of langt** og ekki fæst séð, til viðbótar við innihandslítinn rökstuðning og ruglingslega framsetningu, að við frumvarpsgerðina hafi verið gerð tilraun til meðalhófs með því að meta hvort **minna inngrip** næði sama markmiði.

Slíkt inngrip liggur í augum uppi. Í stað þess að eingöngu verði bætt við kröfu um þinglýst eignarhald við skilyrði heimagistingar um lögheimilisskráningu mætti gera kröfu um *annað hvort* þinglýst eignarhald eða þinglýstan leigusamning og samþykki leigusala.

Ruglingsleg framsetning og óljós markmið

Þá bendir undirritaður á að skráning heimagistingar er í núgildandi lögum ekki eingöngu bundin við lögheimili eins og fullyrt er í frumvarpinu, sbr. seinni hluta 1. másl. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 85/2007:

„Heimagisting er gisting gegn endurgjaldi á lögheimili einstaklings eða í einni annarri fasteign sem hann hefur til persónulegra nota og er í hans eigu.“

Og 1. másl. 1. mgr. 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 í sinni eigu.“

Hér er vikið að tvenns konar eignum sem einstaklingur getur boðið fram til heimagistingar, annars vegar lögheimili sitt og hins vegar aðra fasteign í hans eigu. Undirritaður kallar eftir að gerð verði grein fyrir hvernig framkvæmd þessa ákvæða er háttað og hvort hún sé ekki í samræmi við orðanna hljóðan ef til stendur að breyta gildandi lögum. Auk þess er dæmið í greinargerðinni um hvernig að þessu er farið afar ruglingslegt og ekki til þess fallið að skýra þá lagabreytingu sem hér er sett fram:

„Sem dæmi: Rekstraraðilinn A er þinglýstur eigandi fasteignarinnar B. Eigandi A sækir um að færa lögheimili sitt á fasteignina B. Degi síðar skilar eigandi A inn umsókn til sýslumanns um skráningu heimagistingar á fasteignina B. Markmiðið með að binda skráningu heimagistingar við þinglýst eignarhald, auk lögheimilis, er að koma í veg fyrir slíkar lögheimilisskráningar til málamynda.“

Viðskiptaráð telur hins vegar að engin haldbær sönnunargögn hafi verið færð fram til stuðnings þeirri vá sem sýslumaður hefur orðið var við í formi málamyndalögheimilisskráningar að það kalli á viðbragð löggjafans að óathuguðu máli, sérstaklega ekki viðbragð sem skerðir samningsfrelsi jafnfreklega. **Viðskiptaráð leggst því gegn þeim hluta frumvarpsins sem hér hefur verið fjallað um** þar sem um er að ræða óþarflega mikið inngrip og skerðingu á samningsfrelsi til að hafa hendur í hári ótilgreinds fjölda svartra sauða, fjölda sem Viðskiptaráð dregur í efa að sé verulegur.

Viðskiptaráð gerir loks athugasemdir við knappan samráðsfrest um málið. Frumvarpið var sett inn á samráðsgáttina 17. október en samráði lauk í dag, 24. október. Í reglum um samráðsgátt er hæfilegur

frestur tilgreindur tvær vikur, tvöfalt lengri en gefinn var í þessu máli.¹ Viðskiptaráð hvetur stjórnvöld til að virða þetta.

Viðskiptaráð leggur til að þær, **athugasemdir, tillögur og ábendingar sem hér fram koma verði höfð að leiðarljósi við breytingar á frumvarpinu og býður fram krafta sína við frekari vinnu á því**. Að lokum áskilur Viðskiptaráð sér rétt til að koma frekari athugasemdum á framfæri á síðari stigum og er reiðubúið að skýra þessa umsögn nánar og svara spurningum, sé þess óskað, ýmist í ráðuneytinu eða á fundi þingnefndar.

Virðingarfyllt,



Gunnar Dofri Ólafsson

Lögfræðingur Viðskiptaráðs Íslands

¹ <https://samradsgatt.island.is/um-samradsgatt/>