

1606249 - Sveitarfélög, fasteignaskattur o.fl. á mannvirki, ferðaþjónusta, ábendingar

Bæjarráð skipaði á fundi sínum 14. júlí 2016 starfshóp sem hefði eftirfarandi hlutverk skv. erindisbréfi: „Starfshópurinn skal móta framtíðarstefnu fyrir Hafnarfjarðarbæ um uppbyggingu ferðaþjónustu. M.a. verði skoðað með hvaða hætti rekstur gistiheimila og airbnb verði heimiluð í bæjarfélaginu, hvernig álagningu fasteignaskatts vegna slíks rekstrar verði háttað o.s.frv.“

Hópurinn skipa:

Unnur Lára Bryde, formaður

Fjölur Sæmundsson

Helga Björg Arnardóttir

Margrét Gauja Magnúsdóttir

Pétur Óskarsson

Með starfshópnum starfa Kristján Sturluson sviðsstjóri stjórnsýslusviðs, Hildur Bjarnadóttir byggingarfulltrúi, og Ása Sigríður Þórisdóttir framkvæmdastjóri Markaðsstofu Hafnarfjarðar. Sigríður Kristinsdóttir tók við starfi sviðsstjóra stjórnsýslusviðs í desember og skipaði Andra Ómarsson verkefnastjóra starfsmann hópsins.

Hópurinn hefur haldið sex fundi, 5. ágúst, 30. ágúst, 21. september, 11. nóvember, 17. janúar, 24. janúar og 22. febrúar. Hópurinn fékk á sinn fund fulltrúa frá Sambandi íslenskra sveitarfélaga. Fundargerðir hópsins fylgja hér með.

Tekið var saman minnisblað um framboð á Airbnb gistingu í Hafnarfirði sem fylgir hér með. Einnig voru teknar saman upplýsingar um reynslu annarra sveitarfélaga.

Greinargerð:

Nýverið var samþykkt lagabreyting varðandi heimagistingu. Heimagisting er gisting á lögheimili einstaklings eða í einni annarri fasteign sem hann hefur til persónulegra nota og er í hans eigu. Það síðastnefnda á t.d. við um útleigu á orlofshúsi. Ef um er að ræða lögheimili einstaklings er ekki skilyrði að viðkomandi sé einnig þinglýstur eigandi. Telji þinglýstur eigandi að framleiga íbúðarinnar fari gegn rétti hans getur hann gripið til riftunar samkvæmt húsaleigulögum. Ef leigð eru út fleiri en fimm herbergi eða rými fyrir fleiri en 10 einstaklinga í heimagistingu telst um gististað í flokki II að ræða þrátt fyrir að önnur skilyrði um heimagistingu séu uppfyllt. Þessi breyting tók gildi 1. janúar 2017. Það telst ekki til atvinnurekstrar ef einstaklingur leigir út í heimagistingu í 90 daga eða minna á ári og ef tekjur af útleigunni eru undir 2 m.kr. á ári. Sveitarfélagið getur ekki lagst gegn útleigu gistiþlássa af þessu tagi þar sem ekki er um að ræða atvinnurekstur.

Sú gisting sem ekki fellur undir heimagistingu telst vera atvinnurekstur. Bæjarfélagið getur innheimt fasteignaskatt eins og af öðru atvinnuhúsnæði fyrir það húsnæði sem notað er fyrir þann rekstur. Ef aðeins hluti húsnæðisins er notaður til gistireksturs má innheimta fasteignaskatt af atvinnuhúsnæði fyrir þann hluta hússins sem nýttur er til atvinnurekstar en sá hluti sem nýttur er sem íbúðarhúsnæði er skattlagður miðað við það. Slíkt er eðlilegt út frá jafnræðisreglu því annað væri mismunun á milli rekstraraðila.

22.2.2017 voru 30 aðilar með gistileyfi í Hafnarfirði, sjá meðfylgjandi töflu. Þar af 14 sem voru með leyfi til heimagistingar skv. eldri lögum. Eitt leyfi til heimagistingar vegna nýrra laga hefur verið veitt.

Flokkur	Fjöldi gistileyfa	Skýring
Flokkur I	14	Heimagisting (Breyttist 1. janúar 2017)
Flokkur II	11	Gististaður án veitinga
Flokkur III	2	Gististaður með veitingum en þó ekki áfengisveitingum
Flokkur IV	0	Gististaður með minibar
Flokkur V	3	Gististaður með bar og/eða veitingaaðstöðu þar sem áfengi er veitt

Sótt af <http://www.syslumenn.is/thjonusta/utgefin-leyfi/veitinga-og-gististadir/>

Tillögur starfshópsins eru eftirfarandi:

Umræða og fræðsla.

Lagt er til að Hafnarfjarðarbær standi fyrir umræðu og fræðslu um breytt lög og reglur um heimagistingu.

- Halda kynningarfund til að fylgja nýrri lagasetningu úr hlaði. Hvetja ætti fólk til að nýta sér 90 daga regluna og skrá heimagistingu skv. reglum þar um.
- Skrifa grein þar sem bent er á nauðsyn þess að sækja um leyfi ef ætlunin er að vera með útleigu fleiri en 90 daga á ári.
- Halda málþing þar sem m.a. yrði rætt um gistináttagjald. Það er verkefni sem Markaðstofa Hafnarfjarðar og menningar- og ferðamálanefnd gætu tekist á hendur
- Mikilvægt að málið fái umræðu í bæjarráði og bæjarstjórn.
- Bærinn leggi áherslu á að auknar tekjur verði varið í að efla innviði ferðaþjónustu og menningu í sveitarfélaginu.

Eftirfylgni.

Mikilvægt er að bærinn auki eftirfylgni varðandi gististaði með gildistöku nýrra laga.

- Senda bréf til aðila sem eru með húsnæði þar sem er leigð út gisting, benda þeim á 90 daga regluna.
- Lagt er til að bæjarfélagið leggi sama fasteignaskatt á íbúðarhúsnæði sem notað er fyrir gistiþjónustu umfram 90 daga eins og annað húsnæði þar sem atvinnurekstur er stundaður. Sé bara hluti af húsnæðinu leigður út og eigandinn notar einhvern hluta sjálfur er fasteignaskattur innheimtur í réttu hlutfalli við hvað er í útleigu.
- Starfshópurinn leggur til að skipulags- og byggingaráð vinni verkefnalýsingu og breytingatillögur við aðalskipulag Hafnarfjarðar 2014-2025 sem fela í sér nauðsynlega uppfærslu á ákvæðum aðalskipulagsins er varða heimildir um veitinga- og gististaði vegna gildistöku breytinga á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007. Í breytingatillögunni myndu felast breytingar og lagfæringar á gildandi stefnuákvæðum í aðalskipulagi um landnotkun í einstaka landnotkunarsvæði og aðalgötur og kjarna þar sem starfsemi gististaða í flokki II og herra yrði leyfð. Lögð er áhersla á að haft verði samráð við íbúa og eigendur gististaða við þessar breytingar.

Fylgigögn:

Fundargerðir starfshópsins

Talpunktar frá Sambandi ísl. sveitarfélaga

Minnisblað, airbnb í Hafnarfirði

Yfirlit yfir staði með gistileyfi í Hafnarfirði.

Fundur starfshóps um mótun framtíðarstefnu Hafnarfjarðarbæjar í uppbyggingu ferðaþjónustu í Hafnarfirði haldinn 5. ágúst 2016 í fundarherbergi bæjarráðs, Strandgötu 6.

Fundurinn hófst kl. 11:00.

Mætt: Unnur Lára Bryde (formaður), Pétur Óskarsson, Ása Sigríður Þórsdóttir, Hildur Bjarnadóttir og Kristján Sturluson

Bæjarráð Hafnarfjarðar samþykkti að skipa starfshópin á fundi 30. júní 2016 sbr. erindisbréf.

Eftirtalin atriði voru rædd:

- Verkefni hópsins sbr. erindisbréf.
- Lagabreyting sem tekur gildi um áramótin. Skv. henni telst það ekki til atvinnurekstrar ef einstaklingur leigir út herbergi í fasteign sinni í 90 daga eða minna á ári og ef tekjur af útleigunni eru undir 2 m.kr. á ári.
- Leiðbeiningar frá Sambandi ísl. sveitarfélaga sem miðast við lögin eins og þau eru til áramóta. Beðið nýrrar útgáfu. Ákveðið að kanna hvort Vigdís Häsler lögfræðingur hjá Sambandinu geti komið á næsta fund starfshópsins.
- Á að heimila atvinnurekstur eins og gistiheimili í íbúðahverfum?
- Rætt um að gera drög að reglum sem m.a. fjölluðu um:
 - Eignarhald húss þar sem rekin væri gisting, t.d. á að gera kröfu um að einn aðili eigi húsið og/eða að ekki sé annar rekstur í viðkomandi húsi?
- Halda málþing þar sem m.a. yrði rætt um gistináttagjald. Ekki verkefni starfshópsins en Markaðstofan og Menningar- og ferðamálanefnd gætu tekist það á hendur.
- Rætt um skipulag og skilyrði sem þar mætti setja varðandi gistiheimili.
- Heimagisting.
- Ferðastefna
- Reglur

Næsti fundur verður að morgni annað hvort 24. eða 30. ágúst.

Fundi slitið kl. 12:10.

Fundur starfshóps um mótun framtíðarstefnu Hafnarfjarðarbæjar í uppbyggingu ferðaþjónustu í Hafnarfirði haldinn 30. ágúst 2016 í fundarherbergi bæjarráðs, Strandgötu 6.

Fundurinn hófst kl. 8:15.

Mætt: Unnur Lára Bryde (formaður), Fjölur Sæmundsson, Helga Björg Arnadóttir, Margrét Gauja Magnúsdóttir, Pétur Óskarsson, Ása Sigríður Þórsdóttir og Kristján Sturluson.

Gestir á fundinum voru Guðjón Bragason og Vigdís Häsler frá Sambandi íslenskra sveitarfélaga.

Eftirtalin atriði voru rædd:

- Lagðir fram talpunktar frá Sambandinu, skjá bls. 2-3 í þessum fundapunktum.
- Sambandið er búið að uppfæra leiðbeiningar sínar. Slóð á nýjustu leiðbeiningar er <http://www.samband.is/media/skipulagsmal/Leiðbeiningar-3--ugafa-080616.pdf>
- Ákveðið að kortleggja umfang Airbnb útleigu til ferðamanna í Hafnarfirði. Hvert er framboðið á næsta ári? Einnig afla upplýsinga um reynslu annarra sveitarfélaga s.s. Djúpvogur, Höfn, Vík, Seyðisfjörður, Akeureyri, Borgarbyggð, Hvalfjarðarsveit, Grímsnes- og Grafningshreppur.
- Fá yfirlit yfir þau gistileyfi sem eru til staðar í Hafnarfirði.
- Sambandið er tilbúið að vera til aðstoðar í þessari vinnu.
- Kanna hvernig deiliskipulag lítur út m.t.t. til þessara málefna.
- Ábending frá Guðjóni: Ef fólk vill gera e-ð. strax, má kanna hvort e-r. lögheimili í húsnæðinu og gefa fólki andmælarétt.
- Iðnaðarhúsnæði e.t.v. „annar kapítuli“ en heimagistingin.
- Spn. með kynningarfund til að undirbúa að ný lög taka gildi.
- 15. september er skipulagsdagurinn sem gæti verið gagnlegur http://www.skipulag.is/media/pdf-skjol/Dagskra_skipulagsdagurinn_2016.pdf

Fundi slitið kl. 9:35.

Fundur starfshóps um mótun framtíðarstefnu Hafnarfjarðarbæjar í uppbyggingu ferðaþjónustu í Hafnarfirði haldinn 21. september 2016 í fundarherbergi bæjarráðs, Strandgötu 6.

Fundurinn hófst kl. 17:15.

Mætt: Unnur Lára Bryde (formaður), Fjölfnir Sæmundsson, Margrét Gauja Magnúsdóttir, Ása Sigríður Þórsdóttir og Kristján Sturluson.

Eftirtalin atriði voru rædd:

- Farið yfir framlagt minnisblað.
- Senda bréf til aðila sem eru með húsnæði í leigu.
- Skrifa grein þar sem bent er á nauðsyn þess að sækja um leyfi.
- Hvetja fólk til að nýta sér 90 daga regluna.
- Búa til umræðu í gegnum umræðu í bæjarráði og bæjarstjórn.
- Er hægt að setja kvóta á fjölda „gistiheimila“ í heimahúsum á ákveðnum svæðum?
- Gera skýrslu sem lögð verði fyrir bæjarráð.
- Möguleg tillaga að um áramót verði farið að rukka fasteignagjöld af gistirekstri umfram 90 daga regluna því slíkt fellur undir atvinnustarfsemi.
- Upplýsingafund þar sem m.a. er verið að kynna 90 daga regluna.
- Reglubundið eftirlit með rbandb
- Ath. hvort til sé almenn viðmiðun um hvar þolmörk liggja með airbnb.
- Efla innviði s.s. menningu.
- Taka saman drög að skýrslu fyrir næsta fund.

Fundi slitið kl. 18:25

Fundur starfshóps um mótun framtíðarstefnu Hafnarfjarðarbæjar í uppbyggingu ferðaþjónustu í Hafnarfirði haldinn 17. janúar 2017 í fundarherbergi bæjarráðs, Strandgötu 6.

Fundurinn hófst kl. 8:20.

Mætt: Unnur Lára Bryde (formaður), Helga Björg Arnardóttir, Margrét Gauja Magnúsdóttir, Ása Sigríður Þórsdóttir, Hildur Bjarnadóttir, Sigríður Kristinsdóttir og Andri Ómarsson sem ritaði fundargerð.

Eftirtalin atriði voru rædd:

- Farið yfir breytingar á skipan hópsins. Sviðsstjóri stjórnslusviðs er starfsmaður ofangreinds starfshóps. Sigríður Kristinsdóttir hefur tekið við af Kristjáni Sturlusyni en felur Andra Ómarssyni að vera starfsmaður hópsins í sínu umboði.
- Skráningarkerfi sýslumanns á heimagistingu skoðað og spurt og svarað um heimagistingu á vef Sambands íslenskra sveitarfélaga.
- Farið yfir kort af bænum og forsendur fyrir því hvar uppbygging gististaða fari fram svo það verði ekki á kostnað íbúðabyggðar í hverfunum. Starfshópurinn leggi til að Umhverfis- og skipulagsþjónusta leggi fram tillögu að korti þar sem rekstur gististaða verði leyfður en að hópurinn komi fram með hugmyndir.
- Farið yfir framlagt minnisblað. Samþykkt að fulltrúar hópsins fari yfir texta minnisblaðsins og sendi breytingatillögur á starfsmanna hópsins og að minnisblaðið verði samþykkt á næsta fundi og minnisblaðið lagt fyrir bæjarráð 26. janúar.
- Næsti fundur ákveðinn að viku liðinni, þriðjudaginn 24. janúar kl. 8:15 í bæjarráðssalnum.

Fundi slitið kl. 9:20

Fundur starfshóps um mótun framtíðarstefnu Hafnarfjarðarbæjar í uppbyggingu ferðaþjónustu í Hafnarfirði haldinn 24. janúar 2017 í fundarherbergi bæjarráðs, Strandgötu 6.

Fundurinn hófst kl. 8:15.

Mætt: Unnur Lára Bryde (formaður), Margrét Gauja Magnúsdóttir, Hildur Bjarnadóttir, Sigríður Kristinsdóttir og Andri Ómarsson sem ritaði fundargerð. Helga, Ása og Pétur boðuðu forföll.

Eftirtalin atriði voru rædd:

- Farið yfir breytingatillögur við greinagerð starfshópsins og þær sendar fulltrúum hópsins til samþykktar og undirritunar.

Fundi slitið 9:05

Fundi slitið kl. 9:20

Fundur starfshóps um mótun framtíðarstefnu Hafnarfjarðarbæjar í uppbyggingu ferðaþjónustu í Hafnarfirði haldinn 22. febrúar 2017 í fundarherbergi bæjarráðs, Strandgötu 6.

Fundurinn hófst kl. 16:30.

Mætt: Unnur Lára Bryde (formaður), Margrét Gauja Magnúsdóttir, Fjölur Sæmundsson, Helga Björg Arnardóttir, Pétur Óskarsson, Hildur Bjarnadóttir, Ása Sigríður Þórsdóttir og Andri Ómarsson sem ritaði fundargerð.

Eftirtalin atriði voru rædd:

- Farið yfir greinagerð starfshópsins og þær samþykktar af fulltrúum.

Fundi slitið 17:10

Unnur Lára Bryde, formaður

Fjölur Sæmundsson

Helga Björg Arnardóttir

Margrét Gauja Magnúsdóttir

Pétur Óskarsson



Minnisblað

Móttakandi: Starfshópur um mótun
framtíðarstefnu Hafnarfjarðarbæjar í
uppbyggingu ferðaþjónustu

Dags.: 30. ágúst 2016

Sendandi: Vigdís Ósk Häsler Sveinsdóttir

Málsnr.: 1606016SA
Málalykill: 01.12

Efni: Talpunktar fyrir fund með starfshóp um ferðaþjónustu í Hafnarfirði

Bæjarráð Hafnarfjarðar samþykkti á fundi hinn 30. júní sl. að skipaður yrði starfshópur sem hefði það verkefni að móta framtíðarstefnu bæjarins í uppbyggingu ferðaþjónustu í Hafnarfjarðarbæ. Samkvæmt skipunarbréfi eru það m.a. verkefni starfshópsins að skoða með hvaða hætti rekstur gistiheimila og svonefndra Airbnb íbúða verði heimilud í bæjarfélaginu og hvernig álagningu fasteignagjalda vegna slíks rekstrar verði háttad.

Starfshópurinn hefur nú óskað eftir fundi með fulltrúum Sambands íslenskra sveitarfélaga, og án þess að gert sé ráð fyrir að verkefnalisti starfshópsins samkvæmt erindisbréfi sé tæmandi talinn, hefur sambandið lagt áherslu á eftirfarandi atriði í ferðaþjónustuuppbyggingu sveitarfélaga:

Lagagrundvöllur

Samkvæmt lögum um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995, með síðari breytingum skiptast fasteignir í þrjá gjaldflokka, sem eru:

- Allt að 0,5% af fasteignamati: íbúðir og íbúðarhús ásamt lóðarréttindum, erfðafestulönd í dreifbýli og jarðeignir, útihús og mannvirki á bújörðum sem tengd eru landbúnaði, hesthús, öll hlunnindi og sumarbústaðir ásamt lóðarréttindum.
- 1,32% af fasteignamati ásamt lóðarréttindum: Sjúkrastofnanir samkvæmt lögum um heilbrigðisþjónustu, skólar, heimavistir, leikskólar, íþróttahús og bókasöfn.
- Allt að 1,32% af fasteignamati, ásamt lóðarréttindum: Allar aðrar fasteignir, svo sem iðnaðar-, skrifstofu- og verslunarhúsnæði, fiskeldismannvirki, veiðihús og mannvirki sem nýtt eru fyrir ferðaþjónustu.

Þá eru í lögum um tekjustofna sveitarfélaga heimilt að leggja á allt að 25% álag ofan á hámarksálagningarprósenta, sem leiðir til þess að álagning verður 1,65%. Mjög mörg sveitarfélög nýta þessa heimild í lögumum.

Í 8. gr. reglugerðar um fasteignaskatt nr. 1160/2005, er kveðið nánar á um framkvæmd, s.s. þegar hlutar fasteignar eru í mismunandi notkun eða hún er nýtt hluta árs til ferðaþjónustu.

Ákvæði reglugerðar um fasteignaskatt

- Þessi hlutfallsregla sem fram kemur í 8. gr. reglugerðarinnar, um annars vegar nýtingu hluta eignar og hins vegar nýtingu eignar yfir ákveðið tímabil veitir sveitarstjórn ótvíræða heimild til þess að skattleggja gísthúsnæði á grundvelli þessarar heimildar. Eðlilegt er að rekstraraðili leggi fram nánari upplýsingar um umfang starfsemi sinnar ef hann ber brígdur á ákvörðun um álagningu.
- Til þess að unnt sé að skipta álagningu (og reikna eftir a- og c- lið 3. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995), verður að tilgreina aðgreind tímabil útleigu og tímabil eigin notkunar sérstaklega til heilbrigðiseftirlits viðkomandi sveitarfélags **fyrirfram** (sbr. úrskurði yfirfasteignamatsnefndar í málum nr. 3/2013, 4/2013 og 4/2015).
- Allar tilkynningar í **lok árs** um notkun fasteignar og aðgreiningu útleigutímabila er andstæð lögum um tekjustofna sveitarfélaga sem og jafnræðisreglu 11. gr. stjórnsýslulaga (sbr. úrskurð nr. 18/2015).
- Þá skiptir ekki máli hvort viðkomandi fasteign hafi verið leigð í 30 daga af 90 dögum, enda breyti það ekki þeirri staðreynd að fasteign hafi verið til reiðu til útleigu til ferðamanna yfir ákveðið skilgreint tímabil.

Raunveruleg notkun

- Við álagningu fasteignaskatts í c-flokk ræður það ekki úrslitum hvort búið er að gefa út rekstrarleyfi. Úrskurða- og dómaframkvæmd er mjög skýr um að það er **raunveruleg notkun** fasteignar sem ræður úrslitum um gjaldflokk, **óháð því hvernig húsnæði er skráð í fasteignaskrá** hjá Þjóðskrá Íslands.
- Óleyfisíbúðir í atvinnuhúsnæði ber að skattleggja í a-flokki.
- Þegar um er að ræða atvinnuhúsnæði á skipulögðu athafnasvæði eru gerðar strangari kröfur en áður um að afla þurfi byggingarleyfis til breyttrar notkunar húsnæðis samkvæmt mannvirkjalögum og byggingarreglugerð.

Ný löggjöf um heimagistingu

Ný löggjöf um breytingar á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald (heimagistingar) samþykkt 31. maí 2016. Taka gildi 1. janúar 2017. Ákveðin lagaskil sem þurfa ekki að valda vandkvæðum ef sveitarfélögin eru skipulögð og móti sér ákveðna stefnu í þessum málum.

- Þangað til breytingarnar á lögumum taka gildi þann 1. janúar 2017, ber að afla rekstrarleyfis vegna heimagistingar í flokki I.

- Eftir 1. janúar 2017 þurfa einstaklingar að skrá sig á vef sýslumanna og staðfesta að þeir uppfylli ákveðnar kröfur um brunavarnir.
- Heimagisting er jafnframt starfsleyfis skyld samkvæmt lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir og því er nauðsynlegt að afla starfsleyfis frá heilbrigðiseftirliti á viðkomandi svæði. Í umhverfis- og auðlindaráðuneytinu hafa verið umræður um að draga úr vægi leyfisveitinga og þess í stað taka upp tilkynningarskyldu (skráningu) á grundvelli samræmdra skilyrða um viðkomandi starfsemi en í frumvarpinu segir: „Verði frumvarp þetta að lögum hyggst umhverfis- og auðlindaráðuneytið breyta reglugerð um hollustu hætti til samræmis við þær breytingar sem frumvarp þetta kveður á um hvað varðar heimagistingar þannig að skráðum heimagistingaraðilum dugi að tilkynna um útleigu og sæta eftirliti hlutadeigandi heilbrigðisnefndar.” Samkvæmt ráðuneytinu stendur ekki til að breyta þessu. Málið er þar enn í skoðun og verður ekki nýrrar eða breyttrar niðurstöðu að vænta fyrr en að loknum kosningum og þá með nýjum ráðherra.
- Markmiðið með breyttri löggjöf er að ná til starfsemi sem verður ekki talin atvinnustarfsemi í raun. Heimagisting í flokki I, er því innan skilgreindra marka ekki atvinnurekstur og fellur þar af leiðandi ekki í flokk C.
- Útleiga heimagistingar miðast við 90 daga yfir almanaksárið eða leigutekjur ná brúttó 2 millj. króna. Heildardagafjöldi á við hvort sem viðkomandi leigir út eina eða tvær fasteignir.
- Heimagisting getur ekki farið fram í atvinnuhúsnæði.
- Húsnæði sem skráð er atvinnuhúsnæði (gistiheimili) í fasteignaskrá en hefur verið breytt í litlar íbúðir sem leigðar eru til einstaklinga til langs tíma í senn skal skattlagt samkvæmt a-lið 3. mgr. 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga miðað við notkun sem íbúðarhúsnæði (hrd. 85/2006).
- Samhliða voru gerðar breytingar á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Veltumörkum skattskyldu breytt þannig að innheimta vsk hefst við 2 millj. kr. markið en var áður 1 millj. kr.

GB/VÓHS

*Minnisblað fyrir starfshóp um mótun framtíðarstefnu
Hafnarfjarðarbæjar í uppbyggingu ferðaþjónustu*

Hafnarfjörður á Airbnb

Hér á eftir verður reynt að leggja mat á umfang íbúðagistingar í Hafnarfirði með því að safna tölulegum upplýsingum á tilteknu tímabili á vefnum airbnb.com um fjölda íbúða og herbergja sem hægt var að leigja í Hafnarfirði. Með uppgangi deilihagkerfisins hefur íbúðagisting rutt sér til rúms sem vinsæll kostur fyrir ferðamenn en Alþingi Íslendinga hefur samþykkt lög þar sem leyfisveitingarferlið fyrir einyrkja er einfaldað en hingað til virðist meirihluti Airbnb íbúða hafa verið rekinn án tilskilinna leyfa.

Í lok ágúst 2016 voru um 150 eignir skráðar til leigu í Hafnarfirði en af þeim virtust bara 122 vera í virkri útleigu í vetur eða næsta sumar. Í boði var gistirými fyrir um 642 manns, að meðaltali pláss fyrir 2,8 gesti pr. eign. Þá voru 13 bílar skráðir til leigu, í flestum tilvikum húsbílar fyrir 47 gesti eða 3,6 að meðaltali pr. bíl. Um 2800 umsagnir hafa verið skráðar um ofangreindar eignir sem ætti að segja eitthvað til um vinsældir íbúðargistingar í Hafnarfirði.

Tafla 1: Fjöldi eigna til leigu í Hafnarfirði á airbnb.com 25. ágúst 2016 eftir hverfi

Hverfi	Allt heimilið/íbúð	Sérherbergi
Ásland	8	6
Holtið	13	3
Miðbær	12	10
Norðurbær	8	5*
Setberg	5	3
Suðurbær	19	7
Vellir	13	3
Vesturbær	19	14
Bílar	13	
Samtals	110	52

*Þar af 3 sameiginleg herbergi

Þess bera að geta að sami aðilinn getur staðið á bakvið nokkrar skráningar hér að ofan, t.d. með því að bjóða bæði upp á stök herbergi, allt heimilið og bíla til útleigu.

Íbúðirnar eru af öllum stærðum og gerðum, allt frá stórum einbýlishúsum niður í minni íbúðir eða stök herbergi. Verð á næturleigu er einnig mjög mismunandi. Ódýrustu íbúðirnar á ca. 7-10.000 kr., að meðaltali 19.000 kr. en dýrast 70-90.000 kr. nóttin, við það verð á reyndar eftir að bæta þrifa – og umsýslugjaldi sem er ákvarðað af leigusalanum. Þá voru ódýrustu herbergin á 4-5.000 kr., að meðaltali 8.000 kr. og hæst 18.000 kr.

Við skoðun á auglýsingum á vefnum virðist aðeins lítil hluti þeirra sem leigja út íbúðir og herbergi í gegnum vefinn vera með leyfi til að reka gististaði. Þó eru nokkrir með tilskilin leyfi sem sjá hag sinn í að nýta Airbnb til útleigu gistirýmis en Airbnb tekur einungis til sín 3% af því uppsetta verði sem

ferðamaðurinn greiðir meðan hefðbundnar bókunarsíður taka 12-15% af gjaldinu (skv. [frétt Austarfréttar um Airbnb á Austurlandi](#))

Löggjöf og reglur um rekstur gistiheimila og heimagistingu

Með nýrri löggjöf um heimagistingu ([lög nr. 67/2016 um breytingu á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald](#)), sem taka gildi 1. janúar, verður einstaklingum heimilt að leigja út heimili sitt og aðra fasteign sem hann/hún hefur til persónulegra nota í allt að 90 daga á ári án þess þurfa að sækja um rekstrarleyfi (skv. frétt [Atvinnuvegaráðuneytisins](#)). Í nýju löggjöfinni eru flokkar gististaða og mörk þeirra á milli skýrð nánar. Í fyrsta lagi eru gististaðir skilgreindir sem staðir þar sem boðin er gisting til að hámarki 30 daga samfleytt í senn til sama aðila. Gisting til lengri tíma en 30 daga fellur þá undir [húsaleigulög, nr. 36/1994](#). Við þessi lagaskil hafa ýmis sveitarfélög athugað skipulag sitt og markað stefnu í þessum málum.

Í [skipulagsnefnd Akureyrarkaupstaðar frá 4. maí 2016 var bókað](#) „hvort setja eigi ákvæði um heimagistingu og þá á hvaða svæðum“ í almennan kafla um landnotkunarflokka í aðalskipulag Akureyrar 2018-2030.

Í Seyðisfjarðarkaupstað hefur ásókn aukist í að breyta notkun íbúðarhúsa til sölu gistingar, annarrar en þeirrar sem fellur undir húsaleigulög nr. 361/1994 sbr. 7 mgr. 1. gr. þeirra laga. Til að tryggja eins og kostur er að farið sé að lögum og reglum um þessi mál, og að skipulags- og samkeppnissjónarmiði sé gætt, gerði bæjarstjórn nýja [samþykkt um breytta notkun íbúðarhúsnæðis á Seyðisfirði](#). Þá hefur Mýrdalshreppur sett svipaðar [verklagsreglur sveitarstjórnar varðandi breytta notkun íbúðarhúsnæðis í sveitarfélaginu](#).

[Sveitarstjóri Djúpvogshrepps boðaði breytingar í fréttabréfi 8. maí](#) á svipuðum nótum og í Vík.

„Jafnhliða verði stefnt á að setja ný viðmið er varðar heimagistingu þ.e. er varðar fjölda gesta. Heimagisting er m.a. bundin reglum um að þar dvelja gestir inn á heimilum fólks sem er annars eðlis en flokkur um gististaði í flokki II samkvæmt reglugerð þar sem heilar íbúðir eru leigðar út í flæðandi ferðamennsku til skemmri tíma.“ Hægt er að lesa [samþykkt um skammtímaleigu íbúðarhúsnæðis á Djúpvogi](#) í fundargerð sveitarstjórnar frá 12. maí 2016.

Í [byggðaráði Borgarbyggðar 26. nóvember 2015](#) var samþykkt „að fara í nánari skoðun á stöðu [...] mála í sveitarfélaginu“ þegar farið var yfir álagningu fasteignaskatts íbúða og sumarhúsa sem notað er til atvinnustarfsemi „með það fyrir augum að innheimta fasteignaskatts verði í samræmi við notkun húsnæðis.“ Í Hvalfjarðarsveit skilaði [markviss rannsókn á heimasíðum auknum skatttekjum](#), en sveitarfélagið jók skatttekjur sínar um nær 2,5 milljónir króna á ári með því að innheimta hærri fasteignagjöld hjá eigendum sumarhúsa sem leigðu þau út til ferðafólks en greiddu ekki af eigninni til sveitarfélagsins í samræmi við þá starfsemi.

Það er ljóst að töluvert margir sjá hag sinn í að leiga út íbúðarhúsnæði til ferðamanna í Hafnarfirði, allavega yfir sumartímann, en fjölmargir gistimöguleikar voru óvirkir þegar þessi athugun var gerð í lok ágúst. Með fjölgun ferðamanna hefur slík íbúðagisting mætt aukinni eftirspurn eftir gistimöguleikum sem hefur auðvitað í för með sér ýmsa kosti og ýmsa galla sem þarf að hafa í huga þegar ríki og sveitarfélög setja slíkri starfsemi reglur.

Útgefin rekstrarleyfi fyrir gististaði í Hafnarfirði. Síðast uppfært: 22.02.2017

Staður	Kallast	Gata	Pnr	Gildir til	Flokkun	Leyfishafi
Arahús heimagisting	Heimaging Arahús	Strandgata	220	17.12.2017	Flokkur I	Smári Brynjarsson (221252-5279), Strandgötu 21, 220-Hfj
Álfaskeið	William Symington	Álfaskeið 10	220	18.1.2020	Flokkur II	William Dandolo Symington (150569-2229)
B 13	Eygló Gunnarsdóttir	Brekkugata 13	220	30.9.2020	Flokkur I	Eygló Gunnarsdóttir (200252-3229), Brekkugötu 13, 220-Hfj
Center Hafnarfjörður Geusthouse	Guðjón St. Gunnarsson	Center Hafnarfjörður Geusthouse 4B	220	18.3.2019	Flokkur II	Guðjón Steinar Garðarsson (010556-2529), Hverfisgötu 6b, 220-Hafnarfjörður
Edda's Farmhouse in Town	Edda's Farmhouse	Vesturbraut 15	220	17.12.2016	Flokkur I	Edda Ársælsdóttir (170248-4739), Vesturbraut 15, 220-Hfj
F2	Borgarklettur	Sléttuhlíð f2	220	6.1.2021	Flokkur II	Katrín Halldóra Árnadóttir (300760-5899), Lindarflöt 30, 210-Garðabær
F3	Borgarklettur	Sléttuhlíð F3	220	6.1.2021	Flokkur II	Katrín Halldóra Árnadóttir (300760-5899), Lindarflöt 30, 210-Garðabær
Gistiheimilið Hraunbrún	Gistiheimilið Hraunbrún	Hraunbrún 36	220	14.2.2018	Flokkur II	Árni Bergman Emanúelsson (180751-3359), Hraunbrún 36, 220-Hafnarfjörður
Gistiheimilið Smyrlahrauni 2	Smyrlahraun	Smyrlahrauni 2	220	4.2.2016	Flokkur I	Stefán Þorri Stefánsson (060467-8389), Smyrlahrauni 2, 220-Hfj
Grand Canal Hótel	Canal Hótel	Bæjarhraun 4	220	26.3.2017	Flokkur II	Einar Þór Hjaltason (170677-4639), Fléttuvöllum 51, 221-Hfj
Hafnarfjörður Guesthouse	Lava Hostel	Hjallabraut	220	24.11.2017	Flokkur III	Sigríður Didda Aradóttir (240179-5989), Suðurvangi 4, 220-Hfj
Harbourfront ehf.	Harbourfront	Vesturgata 8	220	1.6.2016	Flokkur II	Princess Annie E. Björnsson (060668-2219), Kvistavöllum 29, 221-Hfj
Harbourfront ehf.	Harbourfront	Vesturgata 8	220	4.7.2017	Flokkur II	Sigríður Jónsdóttir (020563-3469), Hellisgötu 29, 220-Hfj
Háaberg 37a	Háaberg 37a	Háaberg 37a	221	14.12.2020	Flokkur I	Gudlaugur M. Daviðsson

Heimagisting Furuvöllum	Heimagisting Furvöllum 44	Furuvellir 44	221	5.9.2018	Flokkur I	Sigurbjörg M Sigurðardóttir (120165-4379), Furuvöllum 44, 221-Hafnarfjörður
Heimagisting Hamrabyggð 8	Heimagisting Hamrabyggð 8	Hamrabyggð 8	220	27.5.2018	Flokkur I	Ingi Guðni Guðmundsson (280675-3699), Kirkjuvogi 9, 233-Hafnir
Heimagisting Hrauntungu	Heimagisting Hrauntungu 1	Hrauntunga 1	220	19.3.2018	Flokkur I	Lilja Matthíasdóttir (200255-4619), Hrauntungu 1, 220-Hfj
Heimagisting Kirkjuvegi 9	Heimagisting Kirkjuvegi 9 Hafnarfirði	Kirkjuvegur 9	220	23.6.2018	Flokkur I	Brynjar Ingólfsson (241282-5629), Kirkjuvegi 9, 220-Hafnarfjörður
Heimagisting Lindarbergi 54	Heimagisting Lindarbergi 54	Lindarberg 54	220	17.7.2017	Flokkur I	Tommy Fredsgaard Nielsen (110672-2419), Lindarbergi 54, 221-Hafnarfjörður
Heimagisting Sævangi 37	Gleraugnaverslunin Sjónarhóll	Sævangur 37	220	17.8.2019	Flokkur I	Ólafur Einarsson (110362-5369), Sævangi 37, 220-Hafnarfjörður
Helguhús	Helguhús heimagisting	Lækjarkinn 8	220	2.12.2017	Flokkur I	Helga Birna Gunnarsdóttir (201140-2859), Lækjarkinn 8, 220-Hafnarfjörður
Hótel Hafnarfjörður	Hótel Hafnarfjörður	Reykjavíkurvegi 72	220	15.11.2016	Flokkur V	Haukur Birgisson (051064-2679), Lækjarhvammi 4, 220-Hfj
Hótel Vellir	ÓG Hótel ehf	Tjarnarvellir 3	221	26.6.2019	Flokkur II	Óli Jón Ólason (040356-5179), Öldugerði 1, 860-Hvolsvöllur
Hótel Víking	Víking	Strandgata 50	220	6.6.2020	Flokkur V	Jóhannes Viðar Bjarnason (090855-4689), Hliði, 225-Bessastaðahreppur
Hverfisgata 50	Fyrirtæki okkar ehf	Hverfisgata 50	220	16.12.2020	Flokkur II	Hlíf Ingibjörnsdóttir (110365-4119), Hverfisgötu 50, 220-Hfj
Route 1 guesthouse	Hraunborgir ehf	Bæjarhraun 24	220	7.10.2020	Flokkur II	Sigurður Guðni Gunnarsson (111251-2829), Efstalundi 7, 210-Garðabær
Stracta Hella ehf	Stracta Hella ehf	Reykjavíkurvegur 66	220	30.9.2018	Flokkur V	Sólborg L Steinþórsdóttir (130563-5389), Drápuhlíð 13, 105-Reykjavík
Suðurvangur 3	Helena Rós Sigmarsdóttir	Suðurvangur 3	220	16.6.2019	Flokkur I	Helena Rós Sigmarsdóttir (261172-5859), Suðurvangi 3, 220-Hfj
T10 hótél	Lindaberg ehf	Trönuhraun 10	220	1.4.2020	Flokkur III	Álfhildur Pálsdóttir (260845-4629), Reykjavíkurvegi 68, 220-Hfj
Vörðuberg 24	Sigurður Ketilsson	Vörðuberg 24	221	3.5.2020	Flokkur I	Sigurður S Ketilsson (280544-7019), Vörðubergi 24, 221-Hfj

Tenglar:

[Lög nr. 85/2007 um veitingastaði, gistaða og skemmtanahald](#) – lögunum var breytt með [l. 67/2016](#)
[Reglugerð um veitingastaði, gistaða og skemmtanahald](#)
[Spurt og svarað um ferðamál á vef Sambands íslenskra sveitarfélaga](#)
[Leiðbeiningar Sambandsins um fasteignaskatt o.fl. á mannvirki tengd ferðaþjónustu – 3. útgáfa](#)
[Heimagisting.is - Skráningarvefur Sýslumannsembættanna](#)

Ítarefni:

[Íbúðagisting: Rannsókn á umfangi íbúðargistingar í ferðaþjónustu. Háskólinn á Bifröst 2015](#)