Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Kópavogi, 10. apríl 2017
17031362/611.00 SÞ

MINNISBLAÐ

Til: Bæjarstjóra.

Frá: Salvöru Þórisdóttur, lögfræðingi, lögfræðideild.

Efni: Takmörkun á gististarfsemi í íbúðarbyggð.

Undirritaðri hefur verið falið að taka saman minnisblað um stýringu á möguleikum til þess að vera með gistingu í flokki II á íbúðasvæðum, þ.e. skammtíma útleigu íbúða í atvinnuskyni allan ársins hring.

Um sölu á gistingu gilda lög, nr. 85/2007, um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Markmið laganna er m.a. að tryggja allsherjarreglu í starfsemi gististaða og stuðla að stöðugleika í rekstri, sem og að starfsemi falli að skipulagi viðkomandi sveitarfélags hverju sinni.

Í 3. gr. laganna segir að gististaðir séu 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. Heimagisting er gisting gegn endurgjaldi á lögheimili einstaklings eða í einni annarri fasteign sem hann hefur til persónulegra nota og er í hans eigu. Fjöldi útleigðra daga í báðum eignum samanlagt skal ekki fara yfir 90 daga á hverju almanaksári 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.[1] Heimilt er að gera mismunandi kröfur til starfsemi í rekstrarleyfi samkvæmt lögum þessum og haga gjaldtöku vegna þess eftir tegund og flokkun gististaða.

Flokkun gististaða er sem hér segir:

Flokkur I:	Heimagisting.
Flokkur II:	Gististaður án veitinga.

[1] Þeir sem selja skattskylda vöru eða þjónustu fyrir 2.000.000 kr. eða minna á hverju 12 mánaða tímabili frá því að starfsemi hefst.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

VOTTUN HF
ÍST ISO 9001

Flokkur III:	Gististaður með veitingum en þó ekki áfengisveitingum.
Flokkur IV:	Gististaður með áfengisveitingum.

Í reglugerð er heimilt að kveða nánar á um einstakar tegundir gististaða, flokkun þeirra og búnað.

Í 12. gr. reglugerðar, nr. 1277/2016, um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald segir eftirfarandi um íbúðagistingu:

> *Íbúðagisting er leiga á stakri íbúð til ferðamanna. Falli útleiga íbúðar ekki undir heimagistingu telst íbúðin vera atvinnuhúsnæði og skal vera samþykkt af byggingarfulltrúa sem slík.*
>
> *Eldvarnir skulu taka mið af ákvæðum byggingarreglugerðar um íbúðarhúsnæði, en með auknum ráðstöfunum skv. reglum Mannvirkjastofnunar þar að lútandi.*
>
> *Innan íbúðar skal vera a.m.k. ein fullbúin snyrting og fullkomin baðaðstaða, sem samþykkt hefur verið af viðkomandi heilbrigðisnefnd.*
>
> *Í hverju gistiherbergi skal vera aðstaða til að hengja upp föt, ruslakarfa, nægilegur fjöldi handklæða og vatnsglas.*

Í 13. gr. reglugerðarinnar segir svo um heimagistingu:

> *Heimagisting er gisting á lögheimili einstaklings eða í einni annarri fasteign sem hann hefur til persónulegra nota og er í hans eigu. Ef aðili óskar skráningar á fasteign í sinni eigu sem hann er ekki með skráð lögheimili á, telst eignin ekki til persónulegra nota hafi aðrir skráð lögheimili á eigninni. Ef um er að ræða lögheimili einstaklings er ekki skilyrði að viðkomandi sé einnig þinglýstur eigandi. Uppfylli fleiri en einn aðili skilyrði til skráningar heimagistingar vegna sömu eignar, hvort heldur sem skráning á sér stað á grundvelli eignarheimildar eða lögheimilisskráningar, skal liggja fyrir samþykki þeirra allra til skráningarinnar.*
>
> *Aðeins er heimilt að leigja viðkomandi eignir út til 90 daga samanlagt á hverju almanaksári eða þar til samanlagðar tekjur af leigu eignanna ná fjárhæð sem kveðið er á um í 3. tölul. 4. gr. laga um virðisaukaskatt, nr. 50/1988. Er þar átt við að fjöldi samanlagðra útleigðra gistinátta í báðum eignum megi að hámarki vera 90 dagar eða tekjur af slíkri leigu nemi samanlagt umræddri fjárhæð. Fjöldi gistinátta miðast við fastanúmer og skráð heiti viðkomandi eignar, ekki við kennitölu þess sem skráir heimagistingu. Einungis einum einstaklingi er heimilt að vera með skráða heimagistingu í hverri fasteign á hverjum tíma.*
>
> *Gistirými heimagistingar getur verið íbúðarherbergi, íbúðarhúsnæði eða frístundahús sem samþykkt er af byggingaryfirvöldum.*
>
> *Einstaklingur sem býður heimagistingu skal ábyrgjast að húsnæðið uppfylli viðeigandi kröfur laga og reglugerða um brunavarnir, m.a. að reykskynjarar, eldvarnarteppi og slökkvitæki séu í húsnæðinu. Þá skal liggja fyrir á áberandi stað yfirlit um flóttleiðir úr eigninni ásamt staðsetningu brunavarna.*
>
> *Ekki skulu fleiri en tíu manns vera um hverja fullbúna baðaðstöðu. Baðaðstaðan skal vera vel loftræst og sé hún notuð jafnt af gestum og heimilisfólki skulu þar aðeins vera*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

hreinlætistæki með tilheyrandi nauðsynjum ásamt ruslafötu með loki. Skulu gestir hafa þar forgang.

Í hverju gistiherbergi skal vera aðstaða til að hengja upp föt, ruslakarfa, nægilegur fjöldi handklæða og vatnsglas.

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.

Samkvæmt 23. gr. reglugerðarinnar gefa sýslumenn út rekstrarleyfi hver í sínu umdæmi. Leyfisveitandi skal senda umsókn ásamt fullnægjandi gögnum til umsagnar hlutaðeigandi sveitarstjórnar, slökkviliðs, heilbrigðisnefndar, byggingarfulltrúa, vinnueftirlits og lögreglu, sbr. 1. mgr. 26. gr. reglugerðarinnar. Umsagnir framangreindra aðila eru bindandi, sbr. 2. mgr. 26. gr. reglugerðarinnar. Telji sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi sem séu óverulegar en geti haft áhrif á landeigendur, eigendur og leigjendur fasteigna á aðliggjandi lóðum, skal grenndarkynna viðkomandi starfsemi, sbr. 3. mgr. 26. gr. reglugerðarinnar. Sveitarstjórn skal veita umsögn um fyrirhugaðan afgreiðslutíma staðar, þ.e. á hvaða tíma heimilt er að hafa hann opinn. Einnig staðfestir sveitarstjórn að staðsetning staðar sé innan þeirra marka sem reglur og skipulag sveitarfélags kveður á um og eftir atvikum að næg bílastæði fylgi gististað, sbr. 2. mgr. 27. gr. reglugerðarinnar.

Fyrir liggur að falli útleiga íbúðar ekki undir heimagistingu telst íbúðin vera atvinnuhúsnæði og skal vera samþykkt af byggingarfulltrúa sem slík. Þegar sótt er um rekstrarleyfi fyrir gististað í flokki II í íbúðarbyggð er þar með verið að sækja um leyfi til að vera með atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð. Samkvæmt aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 og skipulagsregluerð, nr. 90/2013, er íbúðarbyggð skilgreind sem svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi, sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins. Í aðalskipulagi er lögð áhersla á fjölbreytt framboð af húsnæði og að komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa með fjölbreyttu lóðaframboði í samræmi við kröfur íbúðarmarkaðarins hverju sinni.

Þegar sveitarstjórn veitir sýslumanni umsögn sína um leyfi fyrir gististað í flokki II í íbúðarbyggð þarf því að leggja mat á hvort um sé að ræða minniháttar atvinnustarfsemi. Getur þar skipt máli hversu mörg gistipláss um er að ræða og annað slíkt. Þetta þarf að meta í hvert skipti út frá atvikum máls. Liggi fyrir að um sé að ræða umfangsmikla eða meiriháttar atvinnustarfsemi getur sveitarstjórn veitt neikvæða umsögn. Þá þarf að ákvarða hvort umrædd atvinnustarfsemi samrýmist búsetu á svæðinu. Við mat sveitarstjórnar á því hvort gististaður í flokki II samrýmist búsetu verður að telja að ekki sé óeðlilegt að líta til aðstæðna á íbúðarmarkaði á hverjum tíma. Á höfuðborgarsvæðinu er nú alvarlegur skortur á framboði fasteigna og samkvæmt spá Samtaka iðnaðarins um íbúðarbyggingar á þessu ári er ljóst að enn eru nokkur ár í að jafnvægi náist á milli framboðs og eftirspurnar á íbúðamarkaði.

Leyfisveiting vegna gististaða í flokki II í íbúðarbyggð leiðir óhjákvæmilega til þess að framboð fasteigna fyrir fasta búsetu verður enn minna. Því er ekki útilokað að húsnæðisskortur á viðkomandi svæði verði talinn leiða til þess að rekstur gististaðar í flokki II í íbúðarbyggð verði ekki talinn samræmast búsetu þar. Væri það mat sveitarstjórnar yrði þannig gefin neikvæð umsögn til sýslumanns á þeim grundvelli að staðsetning gististaðar væri ekki innan þeirra marka sem skipulag sveitarfélagsins kvæði á um.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Niðurstaða

Við veitingu rekstrarleyfis fyrir gististað II í íbúðarbyggð er hlutverk sveitarstjórnar m.a. að veita sýslumanni umsögn um hvort staðsetning sé innan þeirra marka sem reglur og skipulag kveður á um. Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 heimilar minniháttar atvinnurekstur í íbúðarbyggð sem er í samræmi við búsetu. Sé það mat sveitarstjórnar að húsnæðisskortur á viðkomandi svæði valdi því að rekstur gististaðar í flokki II verði ekki talinn samræmast búsetu þar yrði þannig veitt neikvæð umsögn á þeim grundvelli að staðsetning gististaðar væri ekki innan þeirra marka sem skipulag sveitarfélagsins kveði á um.

Virðingarfyllst,

Salvör Þórisd.

Salvör Þórisdóttir
Lögfræðingur

Skjal sótt af '000000000000' dags: 11.11 2026