



Til bæjarráðs Kópavogsbæjar/ umsögn

Kópavogi, 5. janúar 2024
2401228/999.00 AKG

Efni: Svar við fyrirspurn bæjarfulltrúa um fjölda AirBnb íbúða í Kópavogi

Á fundi bæjarráðs Kópavogs þann 4. janúar 2023 barst fyrirspurn frá bæjarfulltrúa varðandi fjölda AirBnb íbúða í Kópavogi. Undirritaðri var falið að svara erindinu sem bæjarráð vísaði til afgreiðslu bæjarritara. Ítarlegri fyrirspurn barst frá bæjarfulltrúanum í kjölfarið þar sem jafnframt var óskað eftir að aflað yrði upplýsinga um fjölda íbúða í Kópavogi sem leigðar eru út á vefsíðum sem bjóða upp á heimagistingu. Í fyrsta lagi upplýsinga um hversu margar íbúðir sem hafa fengið skráningarnúmer voru leigðar út í 90 daga eða skemur á síðustu þremur almanaksárum. Í öðru lagi upplýsinga um fjölda íbúða sem leigðar voru út á sama tíma í flokki 2 um gististaði. Í þriðja lagi upplýsinga um fjölda tilvika á sama tímabili þar sem eigendur íbúða með skráningarnúmer fóru fram yfir 90 daga heimild til útleigu heimagistingar. Í fjórða lagi upplýsinga um hversu margar og háar stjórnvaldssektir hafi verið ákvarðaðar á þeim grunni fyrir sama tímabil.

Fjöldi AirBnb íbúða í íbúðabyggð – útgefin leyfi vegna íbúðagistingar:

Gististarfsemi í atvinnuskyni er ekki heimiluð í íbúðabyggð. Aðeins eina undantekningu er að finna þar vegna SJF ehf. að Selbrekku 2, 200 Kópavogi sem fékk upphaflega útgefið rekstrarleyfi í gildistíð eldri laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007. Bæjarráð veitti sérstaka undanþágu þegar sami rekstraraðili sótti um endurnýjun leyfis á árinu 2022 þar sem um endurnýjun á fyrri umsókn var að ræða sem var með öllu óbreytt og ekki þótti tækt að ætla að kippa rekstrargrundvellinum undan aðilanum vegna breytinga á umhverfi leyfissskyldrar gististarfsemi er tóku gildi eftir útgáfu fyrra leyfis. Var litið til þess að kostnaður hafi verið lagður í að innrétta og viðhalda gistirýminu að hálfu rekstraraðila og að Kópavogsbær fylgdi fordæmi Reykjavíkurborgar að samþykka endurnýjun leyfis þegar sami rekstraraðili sækir um og ónæði stafar ekki af rekstrinum fyrir nágretta.

Fjöldi AirBnb íbúða á öðrum svæðum sem samrýmist skipulagi – útgefin leyfi v. íbúðagistingar:

Aðeins er um að ræða eina íbúðagistingu vegna Thorbergssons Apartments að Nýbýlavegi 14, 200 Kópavogi þar sem um ræðir leyfi fyrir tveimur íbúðum á efri hæð atvinnuhúsnæðis.

Ofangreind samantekt tekur einungis til svokallaðrar íbúðagistingar í flokki II skv. lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007, en því til viðbótar má finna fjöldann allan af stórum og litlum gistiheimilum í flokki II í Kópavogi. Þó má geta þess að talsvert fleiri íbúðagistingar í Kópavogi eru t.a.m. auglýstar á vef AirBnb eða 237 talsins, en ómögulegt er að fullyrða hversu stórt hlutfall íbúða er heimagisting eða mögulega óleyfissskyld íbúðagisting. Skyld er að skrá heimagistingu hjá sýslumanni en við gerð úrtaks við ritun þessarar samantektar, þar sem það var hægt, er ljóst að einhverjar íbúðir á vefnum eru ekki á skrá hjá sýslumanni. Skráningar gilda út almanaksárið og falla því úr gildi um áramót. Endurnýja þarf skráningu á hverju ári ef ætlunin er að halda starfsemi áfram á nýju ári og þá áður en



starfsemi hefst að nýju. Skráning getur því farið fram hvenær sem er ársins svo lengi sem eignin er skráð áður en hún er leigð út sem getur að einhverju leyti skýrt framangreinda skekkju.

Ekki er hægt að afla upplýsing um fjölda íbúða í Kópavogi sem leigðar eru út á vefsíðum sem bjóða upp á heimagistingu. Bæði eru til fjölmargar heimasíður sem Íslendingar nota til að auglýsa eignir til leigu, svo ekki sé minnst á allar auglýsingasíðurnar á Facebook, og það kemur hvergi fram hvort íbúðin sé leigð út undir hatti heimagistingar eða íbúðagistingar sem krefst rekstrarleyfis hjá sýslumanni. Þá er það aðeins í sumum tilfellum sem gestgjafar gefa upp heimilisfang eignarinnar á heimasíðu Airbnb sem dæmi, heldur aðeins tekið fram að hún sé staðsett í tilteknu póstnúmeri í Kópavogi. Maður fær m.ö.o. ekki að vita nákvæma staðsetningu eignarinnar fyrr en þú ert búin að bóka og greiða fyrir gistinguna og því ógjörningur að bera þær saman við skráðar eignir hjá sýslumanni (hvorki við skráðar heimagistingar né íbúðagistingar).

Fjöldi skráðra heimagistinga í Kópavogi:

52 á árinu 2020

44 á árinu 2021

150 á árinu 2022

290 á árinu 2023

Um fjöldi íbúða sem leigðar voru út yfir sama tímabil sem íbúðagisting í flokki II vísast til fyrra svars um útgefin leyfi vegna íbúðagistingar í Kópavogi. Aðeins tvö leyfi hafa verið í gildi undanfarin ár, eða samtals 3 íbúðir að Selbrekku 2 og Nýbýlavegi 14. Þegar viðamiklar breytingar á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald tóku gildi 1. janúar 2017 urðu rekstrarleyfi ótímabundin. Áður giltu þau aðeins í fjögur ár og þurfti því að sækja um endurnýjun á fjögurra ára fresti. Þau leyfi sem gefin voru út fyrir árið 2017 runnu því út í seinasta lagi á árinu 2020. Aðeins tvö leyfi hafa verið gefin út eftir þann tíma skv. framansögðu og eru þau ótímabundin.

Spurt er um fjölda tilvika yfir sama tímabil þar sem eigendur skráðra heimagistinga fóru fram yfir 90 daga heimildina. Sýslumaður er ekki með yfirlit yfir fjölda tilvika um framangreint en að hans sögn fá umsækjendur eitt tækifæri ef þeir fara yfir heimildir og fá þá aðvörun. Að öðrum kosti fá þeir synjun á áframhaldandi skráningu. Að endingu lýtur fyrirspurn bæjarfulltrúa að stjórnvaldssektum sem hafa verið ákvarðaðar á þeim grunni fyrir sama tímabil. Hingað til hefur sýslumaður aðeins nýtt sektarheimildarákvæði laganna í þeim tilvikum þar sem aðilar eru ekki með rekstrarleyfi eða skrá ekki heimagistingu. Sýslumaður hefur því ekki sektað neinn ennþá fyrir að fara fram úr heimildum heimagistingar heldur synjar þeim um áframhaldandi skráningu. Í fyrra numu sektir 35,9 milljónum kr. og var langstærstur hluti vegna gististarfsemi sem var rekstrarleyfislaus, aðeins mjög lítil hluti af því var vegna skorts á skráningu heimagistingar eða um 5% gróflega áætlað.

Virðingarfyllt,

Anna Kristín G.

Anna Kristín Guðmundsdóttir
Lögfræðingur