

150. löggjafarþing 2019–2020.  
Þingskjal x — x. mál.  
Stjórnarfrumvarp.

## Frumvarp til laga

um breytingu á lögum um fjöleignarhús, nr. 26/1994, með síðari breytingum  
(gististarfsemi og rafbílar).

Frá félags- og barnamálaráðherra.

1. gr.

Á eftir 27. gr. laganna kemur ný grein, 27. gr. a., ásamt fyrirsögn, svohljóðandi:

*Breytingar á hagnýtingu séreignar vegna gististarfsemi.*

Ákvæði þessarar greinar gilda um breytingar á hagnýtingu séreignar vegna gististarfsemi samkvæmt lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Breyting á hagnýtingu séreignar vegna heimagistingar skv. flokki I í 3. gr. laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald er ekki háð samþykki annarra eigenda fjöleignarhúss.

Breyting á hagnýtingu séreignar vegna rekstrarleyfissskyldrar gististarfsemi skv. flokkum II-IV í 3. gr. laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald er háð samþykki allra eigenda fjöleignarhúss sé um að ræða fjöleignarhús með íbúðum eingöngu.

Breyting á hagnýtingu séreignar vegna rekstrarleyfissskyldrar gististarfsemi skv. flokkum II-IV í 3. gr. laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald er háð samþykki einfalds meiri hluta eigenda fjöleignarhúss, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, sé um að ræða fjöleignarhús með íbúðum og húsnæði til annarra nota.

Breyting á hagnýtingu séreignar vegna rekstrarleyfissskyldrar gististarfsemi skv. flokkum II-IV í 3. gr. laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald er ekki háð samþykki annarra eigenda fjöleignarhúss sé um að ræða fjöleignarhús með húsnæði sem er eingöngu til annarra nota en íbúðar.

Heimilt er að víkja frá ákvæðum þessarar greinar með sérstökum samþykktum húsfélags, sbr. 75. gr. Skulu slíkar samþykktir háðar samþykki allra eigenda fjöleignarhúss, sbr. A-lið 41. gr. laganna.

2. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 41. gr. laganna:

13. tölul. A-liðar 1. mgr. orðast svo: Um breytingar á hagnýtingu séreignar vegna rekstrarleyfissskyldrar gististarfsemi skv. flokkum II-IV í 3. gr. laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald sé um að ræða fjöleignarhús með íbúðum eingöngu, sbr. 3. mgr. 27. gr. a.
- Við C-lið 1. mgr. bætist nýr töluliður, 6. tölul., svohljóðandi: Um breytingar á hagnýtingu séreignar vegna rekstrarleyfissskyldrar gististarfsemi skv. flokkum II-IV í 3. gr. laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald sé um að ræða fjöleignarhús með íbúðum og húsnæði til annarra nota, sbr. 4. mgr. 27. gr. a.

**Commented [LMS1]:** Taka fram í greinargerð að þau gildi s.s. ekki um hefðbundna leigu, þ.e. afnot af húsnæði eða hluta af húsnæði samkvæmt húsaleigulögum.

**Commented [LMS2]:**

**Til umræðu:**

Á önnur regla að gilda, t.d. að rekstrarleyfissskyld gististarfsemi sé heimil með samþykki (einfalds eða aukins) meiri hluta, þegar (ríkar) landnotkunarheimildir eru fyrir hendi fyrir atvinnustarfsemi (sbr. miðbær RVK)?

- E.t.v. nóg að koma til móts við slík tilvik með heimild til að heimila slíka starfsemi með þinglýstum samþykktum húsfélags (en þá þurfa allir að vera sammála).

**Commented [LMS3]:**

**Til umræðu:**

Ætli að gilda sérregla (strangari regla) þegar um er að ræða blandað hús á íbúðarsvæði þar sem íbúðabygging er ríkjandi? Á þetta myndi ekki reyna í RVK því gististarfsemi er ekki heimilud á íbúðarsvæðum.

**Commented [LMS4]:**

**Til umræðu:**

Á einnig að setja sérstakan varnagla, svipaðan og nú er að finna í 4. mgr. 27. gr. laganna:

Ef breytt hagnýting eignarhluta hefur sérstök og veruleg óþægindi eða truflun í för með sér fyrir suma eigendur, einn eða fleiri, en aðra ekki þá eiga þeir sem sýnt geta fram á það sjálfstæðan rétt til að krefjast þess að af breytingunni verði ekki.

- Kanna þarf áhrif mögulegra breytinga með greiningum.
- Samráð við Skipulagsstofnun

3. gr.  
*Gildistaka.*

Lög þessi öðlast þegar gildi.

**Ákvæði til bráðabirgða.****I.**

Öll rekstrarleyfi sem gefin hafa verið út á grundvelli laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald halda gildi sínu fram að endurnýjun samkvæmt leyfisbréfi enda komi ekki til niðurfellingar eða sviptingar. Þegar leyfi hefur runnið út skal sækja um nýtt rekstrarleyfi á grundvelli laganna.

**II.**

Þegar kemur að lokum gildistíma er leyfisveitanda heimilt að gefa út rekstrarleyfi til bráðabirgða með sömu skilmálum og giltu um hið fyrra leyfi til allt að þriggja mánaða. Á gildistíma bráðabirgðaleyfis skal leyfishafi sækja um nýtt leyfi á grundvelli nýrra laga eða skrá starfsemi sína í samræmi við ákvæði þar um. Einungis er heimilt að framlengja bráðabirgðaleyfi ef umsækjanda verður ekki kennt um tafir á útgáfu nýs leyfis eða skráningu.

**Commented [LMS5]:** Legg til að farið verði sömu leið og í lögum nr. 67/2016, um breytingu á lögum nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald