

Nya hyreslagen träder i kraft 12 maj

Publicerad 2016-02-16 17:59

SPANIEN RIKS En ny hyreslag för turistlägenheter i Andalusien börjar gälla från och med 12 maj. Syftet är att fylla ett juridiskt vakuum som existerat i flera år och samtidigt ställs höga krav på hyresvärdarna.

Regionalregeringen Junta de andalucía antog lagen via dekret 2 februari och det publicerades i den regionala bulletinen BOJA nio dagar senare. Det innebär att lagen träder i kraft 12 maj. Dekretet 28/2016 har till syfte att reglera den gällande turistlagen 13/2011.

Tidningen Diario Sur har publicerat en artikel som summerar huvudfrågorna i den nya lagen.

1. Vad klassas som semesterbostad?

Alla typer av bostäder i Andalusien som på regelbunden basis erbjuds till ett avtalat pris och som marknadsförs genom turistkanaler som resebyråer eller portaler på Internet. Dessa bostäder måste registreras som turistbostäder. Undantagna från regeln är bostäder på landsbygden, som lyder under ett eget dekret sedan tidigare. De som hyr ut tre bostäder eller fler inom en radie på en kilometer lyder å sin sida under ett annat dekret för turistlägenheter, som också ska uppdateras.

2. Vad gäller om bostaden endast hyrs ut de tre sommarmånaderna, veckovis?

Denna måste också registreras. Även om sommaruthyrningen inte marknadsförs genom någon portal måste denna registreras. Undantagna från kravet är endast de bostäder som hyrs ut längre än två månader i rad till samma hyresgäst.

3. Vilka krav måste bostaden uppfylla?

Den måste ha inflyttningslov och samtliga rum måste ha externa fönster samt möjligheter till mörkläggnings. Det måste finnas en första förbandslåda, en turistguide för närområdet, reklamationsformulär samt städservice vid ut- och inflyttning. Lakan och handdukar, med ombyte och köksmaskiner. Vidare måste hyresgästerna förses med ett kontaktnummer vid nödfall, informeras om de regler som gäller i bostadsområdet och antalet hyresgäster får aldrig överskrida fyra personer per sovrum samt 15 personer totalt. Vardagsrum samt alla sovrum måste ha värme om de hyrs ut under perioden oktober-april samt luftkonditionering om de hyrs ut maj-september. Detta krav har dispens i ett år och gäller sålunda från och med 12 maj 2017.

4. När kan man skriva in bostaden i turistregistret?

En av de viktigaste nyheterna är att alla turistlägenheter måste registreras och vara försedda med ett licensnummer. Anmälningar kan skickas in redan nu, men då lagen ej träder i kraft förrän i mitten av maj kommer inte heller licensnummer att delas ut tills dess. Bötesbeloppet för den som inte följer normerna kommer att vara upp till 150 000 euro.

5. Vilka dokument måste lämnas in?

Det kommer att räcka med att fylla i ett formulär som laddas ned från turistrådets hemsida "Consejería de Turismo de la Junta de Andalucía" under avdelningen "Registro de Turismo". Klicka på "Declaración responsable". Formuläret ska skrivas ut, fyllas i samt lämnas in till Delegación de Turismo. Då erhålles en licenskod som ger tillstånd att hyra ut bostaden och denna kod ska framgå i eventuella annonser.

6. Hur skattar man för turistbostäder?

Det klassas som stadsuthyrning, vilket innebär att intäkterna ska upptas i den årliga självdeklarationen. Man behöver ej registrera sig som egenföretagare "autónomo" och det medför varken några fasta avgifter eller krav på momsredovisning, så länge hyresägaren är en privatperson. Turistbostaden klassas som en ackorderingstjänst, ej som en verksamhet.

7. Kan man hyra ut endast enskilda rum i bostaden?

Det är tillåtet, så länge hyrestagaren själv bor i den aktuella bostaden. Det är för övrigt den första lagen i sitt slag i Spanien som tillåter detta. Handläggningen är densamma som för uthyrning av hela bostäder och man erhåller en egen licenskod för rummet.

8. Är man tvungen att teckna hyreskontrakt med varje hyresgäst, utfärda faktura samt be om legitimation för redovisning till polisen?

Det är påbud på kontrakt för alla uthyrningar, även om det bara gäller ett dygn. Kontrakten måste dessutom sparas i ett år, om det skulle uppstå en inspektion. Kontraktet måste innehålla namnet på uthyraren, licenskoden för bostaden, antalet hyresgäster, in- och utflyttningsdatum, total kostnad för vistelsen samt kontaktnumret vid nödfall. När det gäller fakturan får denna endast utfärdas av hyresvärdens själv och priset är fritt och ska anges av ägaren. Hyresgästerna måste uppvisa legitimation och uppgifterna ska skickas till polisen enligt ett system som ännu ej fastställts.

9. Gäller några särskilda tider på dygnet för in- och utflyttning?

Om inte en särskild tid avtalas mellan hyresvärd och hyresgäst är den regelmässiga tiden senast 12.00 på dagen för utflyttning och från 16.00 för inflyttning.

10. Vad gäller om en ägare vill hyra ut tre eller fler bostäder inom en radio på en kilometer?

Detta är den mest kontroversiella punkten i det planerade dekretet, då det likställer verksamheten med ett turistkomplex. Det innebär större krav på själva bostäderna men också krav på verksamhetstillstånd, registrering som "autónomo" samt medför särskild verksamhetsskatt.



Mats Björkman

Sydkusten