



STORTINGET

Representantforslag 6 S

(2024–2025)

fra stortingsrepresentantene Tobias Drevland Lund, Sofie Marhaug, Hege Bae Nyholt og Seher Aydar

Dokument 8:6 S (2024–2025)

Representantforslag fra stortingsrepresentantene Tobias Drevland Lund, Sofie Marhaug, Hege Bae Nyholt og Seher Aydar om demokratisk kontroll med korttidsutleie av bolig

Til Stortinget

Bakgrunn

Leiemarkedet er under press. I 2022–2023 steg leieprisene for bolig i Norge med hele 15,2 pst. Det er nesten like mye som i hele perioden fra 2013 til 2021 (15,8 pst.), ifølge Eiendom Norge.

Samtidig er korttidsutleie av boliger, blant annet gjennom det såkalte plattformselskapet Airbnb, på frammarsj. Denne sommeren har det vært en rekke artikler og reportasjer om at korttidsutleie brer om seg i typiske turistområder, både i byer og i distriktene. En bolig ekstra som brukes til korttidsutleie, betyr én mindre bolig tilgjengelig i det ordinære leie- eller eiemarkedet. Korttidsutleie i turistområder kan være svært lønnsomt. Dermed risikerer man at korttidsutleie bidrar både til prispress og til å fortrenge andre typer leietagere. Man risikerer også at hele nabolag eller kommuner blir dominert av korttidsutleie på en slik måte at det over tid fortrenger befolkningen.

I 2019 ble eierseksjonsloven endret, jf. Prop. 36 L (2018–2019). Korttidsutleie i boliger omfattet av denne, ble begrenset til inntil 90 dager i året. I borettslag gjelder egne og strengere regler. For selveide boliger som ikke er del av et sameie, finnes ingen slik grense. I mange norske turistområder vil imidlertid en stor del av korttidsutlei-

en typisk skje i boliger som ikke er omfattet av loven. Men de samme argumentene mot utstrakt korttidsutleie som gjelder på sameienivå, gjelder også på strøks- og kommunenivå.

Om eierseksjonsloven

Stortinget har tidligere anerkjent problemene korttidsleie innebærer. Da eierseksjonsloven ble endret i 2019 og dagens grense på maksimalt 90 dager innført, het det fra en enstemmig kommunal- og forvaltningskomité i Innst. 215 L (2018–2019):

«Komiteen viser til at boligseksjoner skal brukes til å bo i. Å drive utleie vil i utgangspunktet være innenfor boligformålet, men dersom utleien blir for intens, kan det få karakter av å være hotellvirksomhet. Slik intens utleie kan bidra til utrygge bomiljø og større slitasje i sameiene. Formålet med proposisjonen er å begrense de negative konsekvensene korttidsutleie kan føre med seg. Derfor foreslår regjeringen å regulere adgangen til korttidsutleie av eierseksjoner.»

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti gikk imidlertid lenger:

«Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti viser til at regjeringen foreslår en hovedregel om at det er tillatt å drive med korttidsutleie 90 dager i løpet av et år. Disse medlemmer viser til at flere av høringsinstansene mener at hovedregelen bør være 60 dager. Disse medlemmer støtter dette.»

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet påpekte det samme:

«Disse medlemmer mener i likhet med noen av høringsinstansene at maksimalt 60 dager korttidsutleie per år i eierseksjoner er tilstrekkelig. Dette skyldes at belastningen for naboene anses som mer rimelig der-

som korttidsutleie begrenses mer enn hva som foreslås i proposisjonen.»

Utviklingen i årene siden loven ble endret, viser at det er både riktig og nødvendig å sette grensen til 60 i stedet for 90 dager.

Det er samtidig et problem at det ikke er straffbart å bryte denne lovbestemmelsen. For utleiere som spekulerer i å ikke følge lovens grense, finnes det ikke noe ris bak speilet. Å innføre straffebestemmelser, for eksempel forelegg, vil øke sannsynligheten for at loven følges.

Om registrerings- og rapporteringsplikt

Det er et stort problem at det ikke finnes tilgjengelig statistikk for korttidsutleie. I dag er det bare Skatteetaten som samler inn data for korttidsutleie, men da bare av skattemessige årsaker. Opplysningene er underlagt taushetsplikt. Det gjør at den offentlige debatten i stedet blir dominert av påstander, som i ulik grad er kvalifiserte.

Dette går inn i et mønster hvor sentrale data for sammensetning og bruk av boligmassen rett og slett ikke finnes. Det er ikke mulig å svare på hvor mange ordinære boliger som står tomme, hvor mange som benyttes som sekundærbolig, eller hvor mange som benyttes til ulike former for korttidsutleie. Da er det også vanskelig å utforme god og treffsikker politikk.

Finansdepartementet har på høring et forslag om plikt for digitale plattformer som formidler blant annet utleie av boliger, til å rapportere inn data til skattemyndighetene. Selv om dette allerede er data Skatteetaten i teorien samler inn, vil en slik rapporteringsplikt bedre den skattemessige siden av korttidsutleie. Det løser imidlertid ikke samfunnets behov for å ha gode data som grunnlag for en opplyst debatt om spørsmålet.

En registrerings- og rapporteringsplikt for korttidsutleie av privatboliger er også et svar på andre problemstillinger, ikke minst knyttet til tilsyn, sikkerhet og brannvern. I dag vet for eksempel ikke brannvesenet lokalt hvilke boliger som er langtidsutleid, og hvilke som primært benyttes til korttidsutleie. Det er dermed ikke mulig å målrette kontroller mot boliger benyttet til korttidsutleie.

EU har nylig besluttet å innføre en minstestandard for registrering og statistikkføring rundt korttidsutleie, som del av det felles svaret på hvordan en skal møte problemene utstrakt korttidsutleie fører med seg. Det er ingen grunn til at ikke Norge skal gjøre det samme.

Om lokalt selvstyre

Turistifisering av boligområder er ikke en unik problemstilling for Norge. I mange europeiske byer og stater er det innført begrensninger som likner den norske 90-dagersgrensen, men for alle typer boliger. Flere steder er det offentlig debatt om forslag om å innskrenke ytterligere. Barcelona har tidligere innført registreringsplikt for korttidsutleie. Storbyen lanserte sommeren 2024 en plan om å fase ut all korttidsutleie til turister innen 2029. Amsterdam har siden 2021 hatt en øvre grense på 30 dager samt lokal registreringsplikt for slike utleiere.

Norge har en lang tradisjon for lokalt selvstyre og stort lokalt handlingsrom. Lokalpolitikkerne og lokal-samfunnene vet best selv hvor skoen trykker. Justert for folketall og størrelse på bykjernen er turistmengden i for eksempel Bergen sammenliknbar med antall besøkende i store europeiske turistbyer, men uten at bystyret har virkemidler til å regulere korttidsutleie. Det er det på tide å gjøre noe med.

Den såkalte bopliktordningen finnes fra før. Den er mer omfattende og inngripende enn en eventuell regulering av korttidsutleie. Innføring av boplikt i kommuner løser dessuten bare delvis problemene rundt utstrakt korttidsutleie. Det er derfor fornuftig å gi kommunene et nytt og mindre inngripende virkemiddel, som målrettet og ubyråkratisk kan regulere korttidsutleie der lokalsamfunn og kommunestyre opplever at det er behov for det.

Forslag

På denne bakgrunn fremmes følgende

f o r s l a g :

1. Stortinget ber regjeringen utrede og komme tilbake til Stortinget med forslag som gir kommuner myndighet til selv å innføre begrensninger på korttidsutleie av bolig.
2. Stortinget ber regjeringen innføre et system for registrering og innhenting av data fra alle som driver korttidsutleie, samt gjøre aggregert statistikk tilgjengelig for offentligheten.
3. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å endre eierseksjonsloven § 24 slik at korttidsutleie i sameier bare tillates i inntil 60 dager i året.
4. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å innføre straffereaksjoner for brudd på eierseksjonsloven § 24.

4. oktober 2024

Tobias Drevland Lund

Sofie Marhaug

Hege Bae Nyholt

Seher Aydar