Høringsnotat – Forslag til gjennomføring av forordning (EU) 2024/1028 om innsamling og deling av data knyttet til korttidsutleie av overnattingssteder

Nærings- og fiskeridepartementet
Dato: 4. november 2026. Korrigert 24. november 2026
Høringsfrist: 14. januar 2027
Vår referanse: 26/6723

1 Innledning

Den 11. april 2024 vedtok EU europaparlaments- og rådsforordning (EU) 2024/1028 om innsamling og deling av data knyttet til korttidsutleie av overnattingssteder. Forordningen setter rammer for hvordan myndigheter og digitale plattformselskaper kan samle inn data om korttidsutleie av overnattingssteder som tilbys av verter gjennom digitale plattformer, og fastsetter regler for deling av data mellom slike plattformer og myndighetene. Reglene gjelder kun dersom medlemsstaten har etablert registreringsordninger for korttidsutleie og/eller pålegger plattformselskaper å dele slik data.

Forordningen er vurdert som EØS-relevant og akseptabel for Norge, og den forberedes derfor for innlemmelse i EØS-avtalen. Dersom forordningen innlemmes i EØS-avtalen, må den gjennomføres i norsk rett i samsvar med EØS-avtalen. Departementet foreslår at dette skjer ved inkorporasjon i en ny lov om innsamling og deling av data knyttet til korttidsutleie av overnattingssteder.

Det er i dag ikke etablert registreringsordninger for korttidsutleie som omfattes av forordningens artikkel 4 i norsk rett. Gjennomføring av forordningen vil derfor i seg selv ikke pålegge utleiere eller digitale plattformer nye registrerings- eller rapporteringsplikter. Spørsmålet om hvorvidt det bør etableres en registreringsordning i Norge og hvordan denne i så fall kan innrettes, er under utredning av regjeringen.

Gjennomføringen av forordningen i norsk rett forutsetter lovvedtak. Innlemmelse av forordningen i EØS-avtalen vil derfor kreve Stortingets samtykke etter Grunnloven § 26 annet ledd.

1.1 Bakgrunn for regelverket

Den 11. april 2024 vedtok EU forordning (EU) 2024/1028 om innsamling og deling av data knyttet til kortidsutleie av overnatting (heretter omtalt som korttidsutleieforordningen). Forordningens fulle tittel er:

> Europaparlaments- og rådsforordning (EU) 2024/1028 av 11. april 2024 om innsamling og deling av knyttet til korttidsutleie av overnattingssteder og om endring av forordning (EU) 2018/1724

Forordningen ble gjeldende i EU fra 20. mai 2026.

Bakgrunnen for forordningen er den raske veksten i bruk av korttidsutleietjenester, særlig gjennom digitale formidlingsplattformer. Denne veksten har skapt regulatoriske utfordringer for både nasjonale og lokale myndigheter i en rekke europeiske land. Utfordringene skyldes særlig at myndighetene har manglet pålitelig og sammenlignbar informasjon om korttidsutleien, blant annet knyttet til hvor utleien finner sted, hvem som leier ut og utleiens varighet. Dette har gjort det vanskelig for myndigheter å vurdere hvordan korttidsutleien påvirker boligmarkedet, turisme og lokalsamfunn, og dermed også å regulere markedet på en treffsikker og effektiv måte.

Stadig flere europeiske land har innført tiltak for å innhente data fra digitale korttidsutleieplattformer, blant annet gjennom å etablere registreringsprosedyrer og ulike

former for åpenhetskrav. Reguleringenes utforming har imidlertid variert både på tvers av og internt i medlemsstatene når det gjelder blant annet omfang og hyppighet av informasjonsdelingen.

En stor del av nettplattformer som formidler korttidsutleie, opererer på tvers av landegrenser og på tvers av det indre markedet. Som følge av de ulike kravene til åpenhet og datadeling innenfor EU, hemmes etter EUs syn realiseringen av det fulle potensialet til korttidsutleietjenester, og det indre markedet påvirkes negativt.

De harmoniserte reglene som forordningen fastsetter, skal forbedre offentlige myndigheters tilgang til og kvaliteten på dataene om slike tjenester. Dataene skal gi myndighetene informasjon de kan basere tiltak på, og sikre et rettferdig og transparent korttidsutleiemarked i EU.

1.2 Virkeområde

Forordningens virkeområde fremgår av artikkel 2. Reglene omfatter tilbydere av digitale korttidsutleietjenester som tilbyr tjenester til verter som driver korttidsutleie av overnattingssted i EU, uavhengig av hvor tilbyderen er etablert. Forordningen gjelder også verter som tilbyr korttidsutleie av overnattingssteder i EU.

Artikkel 2 slår eksplisitt fast hvilke typer nasjonalt og europeisk regelverk forordningen ikke berører. Blant disse er:

- Regionale eller lokale regler som regulerer *tilgang til eller tilbud av* korttidsutleietjenester som tilbys av verter.
- Regler som regulerer arealplanlegging, boligbygging, leieforhold osv.
- Regler knyttet til strafferettslig forfølging.
- Forvaltning, innkreving, håndheving eller inndriving av skatt, toll og andre avgifter.
- EU-rett eller nasjonal rett som regulerer utvikling, produksjon og spredningen av europeisk statistikk eller nasjonal statistikk.
- Regler fastsatt i andre EU-rettsakter som regulerer andre aspekter av korttidsutleietjenester som tilbys av digitale korttidsutleieplattformer. Her nevnes flere rettsakter eksplisitt, blant annet forordning (EU) 2022/2065 om digitale tjenester (DSA) og forordning (EU) 2022/1925 om digitale markeder (DMA).

1.3 Registreringsprosedyrer

Forordningens kapittel II stiller detaljerte krav til hvordan registreringsprosedyrer som etableres på nasjonalt, regionalt eller lokalt nivå skal utformes.

Et grunnleggende krav er at dersom en medlemsstat stiller krav til digitale korttidsutleieplattformer om å dele data med kompetente myndigheter i henhold til forordningen, skal den også etablere eller opprettholde en registreringsprosedyre for enheter lokalisert i områder av dens territorium hvor slike krav gjelder.

Videre stiller forordningen krav til hvilken informasjon overnattingstilbyderen skal oppgi i forbindelse med registreringen, hvordan verifikasjonsprosessen skal foregå og hvilke konsekvenser det skal få dersom verten oppgir uriktig eller ufullstendig informasjon. I visse tilfeller kan de kompetente myndighetene på nærmere angitte vilkår trekke tilbake eller suspendere et registreringsnummer. Registreringsprosedyren skal tilbys på nett og være gratis eller ha en rimelig og proporsjonal kostnad. Det skal være effektiv klageadgang for registreringsprosedyrene.

Registreringsnumrene som utstedes skal fremgå av et offentlig og enkelt tilgjengelig register.

1.4 Datarapportering

Forordningens kapittel III stiller detaljerte krav til hvordan korttidsutleieplattformene skal dele data med myndighetene. Når det annonseres for en utleieenhet i et område hvor kompetente myndigheter har anmodet om data, skal tilbyderen av den digitale korttidsutleieplattformen samle inn, og på månedlig basis overføre til de kompetente myndighetene gjennom et digitalt innsendingspunkt aktivitetsdata per enhet sammen med tilhørende registreringsnummer, adressen til enheten og nettadressen til annonsen. Overføringen skal skje ved hjelp av maskin-til-maskin-kommunikasjon. For mindre plattformselskaper, det vil si korttidsutleieplattformer med månedlig gjennomsnitt på 4 250 eller færre annonseringer, skal disse aktivitetsdataene kun overføres kvartalsvis, og kan overføres manuelt i samsvar med nasjonal rett.

Korttidsutleieplattformene skal, basert på informasjonen de mottar fra vertene, sikre at datasettene de overfører til de kompetente myndighetene er komplette og presise.

Myndighetene skal på sin side etablere ett felles digitalt innsendingspunkt som plattformselskapene skal benytte til deling av data som ovennevnt. Innsendingspunktet skal ha et teknisk grensesnitt som muliggjør maskin-til-maskin-kommunikasjon og manuelle overføringer, og som er basert på tekniske krav fastsatt av Kommisjonen. Innsendingspunktet skal også legge til rette for at plattformene kan foreta stikkprøvekontroller av registreringsnumre. Medlemsstatene skal utpeke én myndighet som skal være ansvarlig for driften av det felles digitale innsendingspunktet.

Hver medlemsstat skal videre utpeke en nasjonal koordinator som skal fungere som kontaktpunkt for alt som gjelder det digitale innsendingspunktet. Koordinatorene fra alle medlemsstatene utgjør til sammen en koordineringsgruppe ledet av Kommisjonen.

Tilgang til dataene er begrenset til kompetente myndigheter, og kan kun benyttes til to formål: å kontrollere at registreringsplikten overholdes, eller å håndheve regler om tilgang til og tilbud av korttidsutleietjenester. Aktivitetsdata kan oppbevares i inntil 18 måneder.

Medlemsstatene skal i tillegg utpeke en nasjonal enhet som er ansvarlig for å videreformidle aktivitetsdata månedlig til statistikkmyndighetene og Eurostat, med sikte på utarbeidelse av statistikk. Disse datasettene skal ikke inneholde opplysninger som kan identifisere individuelle enheter eller verter, slik som registreringsnumre, adresser eller nettadresser til annonser.

1.5 Informasjon, overvåking og håndhevelse

Forordningens kapittel IV inneholder bestemmelser om myndighetenes forpliktelser knyttet til informasjon, overvåking og håndhevelse av regelverket.

Medlemsstatene skal utarbeide og offentliggjøre en liste med oversikt over i hvilke deler av landet det gjelder registreringsprosedyrer. Medlemsstatene skal også utarbeide og offentliggjøre en liste over hvilke kompetente myndigheter som har bedt om data fra tilbydere av digitale korttidsutleieplattformer. Det skal være kostnadsfritt å få tilgang til disse listene.

Medlemsstatene skal utpeke en myndighet som er ansvarlig for å overvåke implementeringen av forpliktelsene som er fastsatt i forordningen.

Medlemsstatene skal i henhold til artikkel 15 nr. 3 fastsette sanksjoner for overtredelser gjort av digitale korttidsutleieplattformer, og der det er hensiktsmessig vertenes, overtredelse av artikkel 6, artikkel 7 nr. 2, artikkel 7 nr. 3 og artikkel 9.

I artikkel 17 fastsettes det endringer i forordning (EU) 2018/1724 om en digital portal for informasjon om det indre marked. Endringen innebærer at opplysninger om regler som gjelder for tilbud av korttidsutleie av overnattingssteder skal tilgjengeliggjøres i denne portalen (vedlegg I), og at registreringsprosedyrer knyttet til korttidsutleie av overnattingsenheter skal være digitale (vedlegg II) i henhold til forordning (EU) 2018/1724 artikkel 6.

Forordningen påvirker ikke medlemsstatenes rett til å regulere arealbruk, boligpolitikk, skatteforhold eller utvikling, produksjon og formidling av europeisk statistikk eller nasjonal offisiell statistikk.

1.6 Status for innlemmelse i EØS-avtalen

Forordningen er vurdert som EØS-relevant, og arbeidet med innlemmelse i EØS-avtalen pågår. Det er ennå ikke truffet beslutning i EØS-komiteen om innlemmelse av forordningen i EØS-avtalen. Departementet legger imidlertid til grunn at forordningen kommer til å bli innlemmet i EØS-avtalen.

På nåværende tidspunkt synes det etter departementets vurdering ikke å være behov for særskilte materielle tilpasninger av forordningen. Det forventes imidlertid enkelte standardtilpasninger som følge av EØS-avtalens to-pilarstruktur og de institusjonelle forskjellene mellom EU og EØS/EFTA-statene. Spørsmålet om eventuelle EØS-tilpasninger vil bli endelig avklart i forbindelse med innlemmelsen av forordningen i EØS-avtalen.

Etter departementets vurdering vil innlemmelsen kreve Stortingets samtykke etter Grunnloven § 26 annet ledd. Det forventes derfor at en fremtidig EØS-komitébeslutning for Norges del vil bli truffet med konstitusjonelt forbehold.

Departementet vurderer det som hensiktsmessig å sende forslaget til gjennomføring av forordningen i norsk rett på høring før innlemmelsesprosessen er avsluttet. Dette vil bidra til at den nødvendige lovendringen kan forberedes i tide og legge til rette for at

regelverket kan tre i kraft så nært opp til ikrafttredelsen av EØS-komitébeslutningen som mulig.

2 Gjeldende rett

2.1 Digital plattforminformasjon (DPI)

Skatteforvaltningsloven § 7-11 fastsetter opplysningsplikt for digitale plattformer overfor skattemyndighetene om utleie av fast eiendom som formidles gjennom plattformer mot vederlag.

Bestemmelsen gjennomfører avtalen Norge signerte den 16. november 2022 om å gjennomføre OECDs internasjonale standard for automatisk utveksling av opplysninger om inntekter opptjent gjennom digitale plattformer; «Model Rules for Reporting by Platform Operators with respect of Sellers in the Sharing and Gig Economy» og «Model Reporting Rules for Digital Platforms: International Exchange Framework and Optional Module for Sale og Goods». Standarden er kjent som «Model Reporting Rules for Digital Platforms» (MRDP) eller «Digital Platform Information» (DPI).

Reglene om opplysningsplikt gjelder digitale plattformer som gjør det mulig å koble kjøpere til selgere, enten direkte eller indirekte om utleie av fast eiendom, utleie av transportmidler, salg av tjenester og som opererer som et mellomledd mellom kjøper og selger. Innrapporterte opplysninger om selgere som er skattemessig bosatt/hjemmehørende i andre land vil bli utvekslet med det aktuelle landet dersom landet har signert avtale om utveksling av opplysninger. Når norske skattemyndigheter mottar opplysninger om norske skattepliktige fra andre land, legger det internasjonale rammeverket strenge begrensninger på hva opplysningene kan brukes til. Skattemyndighetene kan ikke dele opplysningene med andre offentlige myndigheter.

EU har innført lignende regler om opplysningsplikt for digitale plattformer gjennom direktiv (EU) 2021/514 (DAC7). DAC7-regelverket ble gjeldende i EU fra 1. januar 2023, med første utveksling mellom EU-land i 2024. DAC7-regelverket er imidlertid ikke vurdert som EØS-relevant, og derfor heller ikke innlemmet i EØS-avtalen.

Opplysningsplikten etter skatteforvaltningsloven § 7-11 påvirkes ikke av korttidsutleieforordningen, ettersom disse kan kategoriseres som nasjonal rett som knytter seg til forvaltning, innkreving, håndheving og inndriving av skatt, toll og andre avgifter, og dermed ikke omfattes av korttidsutleieforordningen, jf. art. 2 andre ledd bokstav d.

3 Departementets vurdering

3.1 Overordnet vurdering

Korttidsutleieforordningen er vurdert som EØS-relevant og akseptabel for Norge, og den forberedes derfor for innlemmelse i EØS-avtalen.

Etter EØS-avtalen artikkel 7 bokstav a skal forordninger gjøres til en del av avtalepartenes interne rettsorden «som sådan». Dette innebærer at forordninger må gjennomføres ved inkorporasjon. Inkorporasjon innebærer at det i lov eller forskrift fastsettes at forordningen, slik den er innlemmet i EØS-avtalen, skal gjelde som norsk lov eller forskrift.

Etter departementets vurdering finnes det ikke eksisterende lovgivning hvor en inkorporasjonsbestemmelse for forordningen naturlig hører hjemme. Det finnes heller ikke lovhjemler som gir departementet kompetanse til å gjennomføre forordningen i forskrift. Departementet foreslår derfor at forordningen gjennomføres ved en ny lov om innsamling og deling av data knyttet til korttidsutleie av overnattingssteder.

Departementet vurderer at en egen lov vil gjøre regelverket tilgjengelig og oversiktlig for offentlige myndigheter, digitale plattformer, utleiere og andre berørte aktører. Dersom det på et senere tidspunkt innføres registreringsprosedyrer for korttidsutleie i Norge, er det etter departementets vurdering naturlig at de tilhørende lovbestemmelsene inntas i samme lov.

Etter departementets vurdering er det ikke behov for supplerende nasjonalt gjennomføringsregelverk.

Forordningen inneholder bestemmelser om blant annet utpeking av en nasjonal koordinator, overvåkingsmyndighet og kompetente myndigheter. Forordningen stiller også krav til statistikkformidling og håndheving, og artikkel 15 nr. 3 pålegger medlemsstatene å fastsette sanksjonsregler for overtredelser av enkelte bestemmelser i forordningen. Disse bestemmelsene er imidlertid knyttet til forordningens regler om registreringsordninger og datadeling. Forordningen pålegger som ovennevnt ikke medlemsstatene å etablere slike ordninger, men fastsetter krav som må følges dersom medlemsstatene velger å innføre dem.

Etter departementets vurdering finnes det ingen registreringsordninger eller datadelingskrav i Norge som omfattes av forordningen. Departementet legger derfor til grunn at bestemmelsene om registreringsprosedyrer, datadeling, kontaktpunkt og tilknyttede myndighetsfunksjoner ikke kommer til anvendelse på nåværende tidspunkt. Av samme grunn vurderer departementet at det heller ikke er nødvendig å vedta særskilte sanksjonsbestemmelser etter artikkel 15 nr. 3. Dersom det på et senere tidspunkt innføres registrerings- eller rapporteringsordninger som omfattes av forordningen, må behovet for utfyllende nasjonale regler vurderes på nytt.

Spørsmålet om det bør innføres en registreringsplikt for korttidsutleie er til vurdering i regjeringen. Som ledd i dette arbeidet ga Kommunal- og distriktsdepartementet, i et supplerende tildelingsbrev 29. juni 2026, Husbanken i oppdrag å utrede hvordan et slikt register kan innrettes, herunder hvordan data kan deles mellom aktørene og hva det krever av tilpasning å ta i bruk det som allerede er utviklet av felleseuropeisk digital infrastruktur. Det er spesifisert at en eventuell registreringsordning må være i tråd med korttidsutleieforordningen. Husbanken er også bedt om å gjøre en forenklet

samfunnsøkonomisk analyse av kostnader og nytte ved en registreringsordning. Frist for dette oppdraget er 19. mars 2027.

Se departementets forslag til lov nedenfor.

3.2 Om lovens anvendelse på Svalbard

Svalbard er gjennom EØS-avtalens protokoll 40 holdt utenfor EØS-avtalens geografiske virkeområde. EØS-rettsakter gjelder derfor som utgangspunkt ikke på Svalbard.

Som for flere av kommunene på fastlandet er imidlertid korttidsutleie en problemstilling også i Longyearbyen. I seg selv tilsier dette at eventuelle regler og systemer for regulering av korttidsutleie som etableres på fastlandet også bør gjøres gjeldende for Svalbard. Departementet har derfor vurdert om reglene i forordningen ved gjennomføring i norsk rett bør gis anvendelse på Svalbard.

Som omtalt over i punkt 3, setter korttidsutleieforordningen kun rammer for hvordan registreringsprosedyrer og datadelingskrav for korttidsutleie kan utformes. Hverken forordningen eller gjennomføringsloven departementet nå foreslår pålegger å innføre registreringsprosedyrer eller datadelingskrav. Etter departementets vurdering har derfor ikke spørsmålet om hvorvidt lov om innsamling og deling av data knyttet til korttidsutleie av overnattingssteder skal gis anvendelse på Svalbard betydning for om eventuelle nasjonale registreringsordninger eller regulering av korttidsutleie som innføres også vil kunne gjelde for Svalbard.

Dersom det skal innføres registreringsplikt eller datadelingskrav for korttidsutleie i Norge, må dette lovfestes særskilt, og et av disse lovgivningsspørsmål er derfor bl.a. anvendelse på Svalbard. Departementet viser ellers til Kommunal- og distriktsdepartementets utredningsarbeid knyttet til en mulig registreringsordning for korttidsutleie.

I forlengelsen av ovennevnte vises også til at flere av plan- og bygningslovens regler er innført for Longyearbyen via forskrift 15. november 2016 nr. 1329 Byggeforskrift for Longyearbyen.

Departementet foreslår av de ovennevnte grunner ikke å gjøre gjennomføringsloven gjeldende på Svalbard siden både regler om registre, øvrige regler om kortidsutleie, og deres anvendelse på Svalbard, vil bli vurdert på et senere tidspunkt.

4 Økonomiske og administrative konsekvenser

Gjennomføringen av forordningen ved inkorporasjon har ikke direkte økonomiske eller administrative konsekvenser, ettersom forordningen ikke i seg selv pålegger Norge å etablere registreringsprosedyrer eller datadelingskrav for korttidsutleie av overnattingssteder.

Gjennomføringen av forordningen i norsk rett innebærer likevel at eventuelle fremtidige norske registreringsordninger eller datadelingskrav på dette området må utformes innenfor rammene av forordningen. Dette kan få betydning for de administrative og økonomiske konsekvensene av eventuelle fremtidige reguleringstiltak sammenlignet med en situasjon

hvor slike ordninger kunne vært utformet uten tilsvarende harmoniserte krav. På den ene siden kan forordningens krav begrense muligheten til å velge løsninger som ellers ville vært mindre ressurskrevende. På den annen side gir forordningen et harmonisert europeisk rammeverk for registrering og datadeling, noe som kan redusere behovet for å utvikle egne nasjonale rettslige og tekniske løsninger.

Forslag

til lov om innsamling og deling av data knyttet til korttidsutleie av overnattingssteder

§ 1 *Forordning (EU) 2024/1028 om innsamling og deling av data knyttet til korttidsutleie av overnattingssteder*

Forordning (EU) 2024/1028 om innsamling og deling av data knyttet til kortidsutleie av overnattingssteder, som inntatt i EØS-avtalen vedlegg ROMERTALL nr. NUMMER, gjelder som lov. Forordningen gjelder med tilpasningene som følger av vedlegg XI, protokoll 1 til avtalen og avtalen for øvrig.

§ 2 *Ikrafttredelse*

Loven trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer.