



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Vågan kommune
Rådhuset
8305 SVOLVÆR

Deres ref

Vår ref
25/1220-5

Dato
22. desember 2025

Tilbakemelding på henvendelse om korttidsutleie av bolig og tilgjengelige styringsverktøy for kommunene

Vi viser til kommunens brev 14. mars 2025 og tilleggsskriv 23. mai 2025 med spørsmål om korttidsutleie. Vi viser videre til vårt svarbrev sendt 22. september, som ble trukket tilbake 30. september. Vi lovet samtidig å komme tilbake med revidert svar på kommunens henvendelse. Departementet beklager sent svar.

Det følger av kommunens brev at Vågan kommune har forholdsvis mange boliger som leies ut til korttidsutleie. Dere peker på at dette har ugunstige samfunnsmessige konsekvenser ved at det er svært få objekter tilgjengelig for langtidsutleie, og at dette er en situasjon som har vedvart over lang tid. Kommunen ønsker derfor å få klargjort hvilke reguleringsverktøy kommunen har tilgjengelig dersom deres folkevalgte skulle ønske å regulere korttidsutleien i kommunen. Kommunen er også interessert i å høre hvilke verktøy som kan bli vurdert innført av departementet dersom dagens tilgjengelige verktøykasse skulle vise seg å være mangelfull.

Departementets vurdering

Vi vil i det følgende avgrense oss til det som er vårt ansvarsområde, som er plan- og bygningsloven.

Vi oppfatter at kommunens henvendelse i all hovedsak gjelder spørsmål om bruk av hhv. arealformål i arealplan og/eller planbestemmelser for å regulere korttidsutleie. Vi finner det likevel hensiktsmessig med en overordnet gjennomgang av reglene om bruksendring.

Postadresse
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo
postmottak@kdd.dep.no

Kontoradresse
Akersg. 59
www.kdd.dep.no

Telefon*
22 24 90 90
Org.nr.
972 417 858

Avdeling
Bolig- og
byggningsavdelingen

Saksbehandler
Else-Karin Øvernes
22 24 71 58

1. Innledende om når bruksendring krever søknad eventuelt dispensasjon fra plan

Når en bolig er oppført, kan den brukes til det formålet og på den måten det er gitt tillatelse til, og som er i overensstemmelse med kommunens arealplaner. Skal boligen brukes på en annen måte, vil dette kreve søknad om og tillatelse til bruksendring.¹ Grunnen til dette er at endret bruk kan påvirke omgivelsene på en annen måte enn det som lå til grunn for kommunens tillatelse og hva området i arealplan er regulert til. Det vil alltid være bruksendring å gå fra ett arealformål til et annet. Det kan også være bruksendring etter å gå fra en type virksomhet til en annen innen samme arealformål.

Det følger av langvarig rettspraksis fra Høyesterett at det ikke skal trekkes vide grenser for adgangen til å foreta bruksendringer uten tillatelse fra bygningsmyndighetene. Det avgjørende er om forandringen av brukens karakter er av betydning ut fra formålene som loven skal ivareta.² Formålet tilsier at terskelen for å kunne kreve søknad om bruksendring må være lav, se Rt. 2010 s. 291 avsnitt 49 hvor Høyesterett uttalte:

«Selv om også den tidligere bruk hadde vært boformål, berører den nye bruken – som påpekt i kommunens vedtak 30. desember 2005 – flere forhold som ordningen med bruksendringstillatelse skal ivareta. For utleie og salg på det åpne marked var det blant annet nødvendig å vurdere planløsning, parkeringsforhold, utenomhusareal, atkomstforhold og tekniske anlegg. Hvorvidt de krav som i så henseende må stilles til leiligheter for utleie og salg, i dette tilfellet faktisk var oppfylt, hører under søknadsbehandlingen. Det er tilstrekkelig for at det skal være nødvendig med bruksendringstillatelse, at den nye bruk av bygningene skapte behov for plan- og bygningsmyndighetene å vurdere slike forhold.»

Ved vurderingen av om korttidsutleie av bolig innebærer endret bruk til hotellignende virksomhet, er det en rekke forhold som er relevante å legge vekt på. Dette omfatter bl.a. formålet med virksomheten, omfanget og varigheten av oppholdet, hvordan bruken er organisert og hvilke tjenester som tilbys, herunder om gjestene får utlevert nøkler via en form for «resepsjon» (nøkkelboks e.l.), og om eier/utleier står ansvarlig for tilsyn og vask av boligen etter at gjestene har forlatt boligen. Det er også av betydning for vurderingen hvilken virkning tiltaket har for omgivelsene og beboerne, f.eks. i form av økt støy, økt parkeringsbehov og trafikkbelastning. Selv om det ikke foretas bygningsmessige endringer, kan endret bruk også ha betydning for hvilke krav som må stilles til brannsikkerheten. I byggeteknisk forskrift er bolig plassert i risikoklasse 4, mens overnattingssted og hotell er plassert i risikoklasse 6.

Boliger som brukes til omfattende eller systematisk døgn-/ukesutleie innebærer i praksis at det etableres «skyggehoteller» i boligområder. Dette medfører en annen bruk både i intensitet og omfang sammenlignet med ordinær bruk som bolig. Slik endret bruk kan potensielt ha store konsekvenser for hensyn som kommunen som plan- og bygningsmyndighet skal ivareta, og ikke minst for bomiljøet og omgivelsene, jf.

¹ Jf. byggesaksforskriften § 2-1 og plan- og bygningsloven §§ 20-2 jf. 20-1 første ledd bokstav d.

² Se blant annet Rt. 1983 s. 1067 på side 1071

byggesaksforskriften § 2-1 bokstav a og b. Bestemmelsen gir uttrykk for det sentrale formålet med søknadsplikten, som er at kommunen skal få mulighet til å vurdere ny/endret bruk opp mot arealplan og bygnings- og bruksmessige krav.

2. Bruk av arealformål for å styre korttidsutleie

Som Vågan kommune påpeker skal kommunen i reguleringsplaner og i kommuneplanens arealdel fastlegge hvilke *arealformål* som skal gjelde i de ulike områder, jf. §§ 11-7 og 12-5, og kan på den måten sikre at *boligformålet* gjelder der man ønsker dette.

For ordens skyld bemerker vi at pbl. §§ 11-7 og 12-5 bruker begrepet «boligbebyggelse». Dette tilsvarer kommunens bruk av begrepet «boligformål», som nok også er det begrepet som brukes i dagligtale. Begge begrepene vil i det i følgende bli brukt om hverandre, men med samme innholdsmessige forståelse.

Som kommunen videre påpeker i brevet vil ikke bruk av arealformålet «boligbebyggelse» innebære at korttidsutleie er utelukket. Dette beror på en konkret vurdering. Det vil nødvendigvis gå en grense for når korttidsutleien kan sies å være hotellignende virksomhet, og dermed falle utenfor arealformålet boligbebyggelse.

Det å leie ut sin egen bolig mens man for eksempel selv er på ferie, vil slik vi ser det ligge innenfor arealformålet boligbebyggelse, og vil heller ikke utløse behov for søknad om bruksendring.

En bolig som derimot systematisk brukes til døgn- og ukesutleie, vil som nevnt under punkt 1 ovenfor, innebære en annen bruk i intensitet og omfang enn ordinær bruk som boliger. Korttidsutleie i sin *rendyrkede form* vil etter vår oppfatning ikke være brukt til bolig, men snarere hotellignende virksomhet som faller innenfor arealformålet «næringsbebyggelse». En slik bruk mener vi altså vil være i strid med arealformålet «boligbebyggelse», og kreve enten dispensasjon eller endring av plan, i tillegg til tillatelse til bruksendring, for lovlig å kunne fortsette.

Mellom disse to ytterpunktene vil det kunne oppstå mer krevende grensedragninger, og hvor grensen mellom formålene boligbebyggelse og næringsbebyggelse må vurderes konkret. Som pekt på under punkt 1 ovenfor er det i den forbindelse en rekke momenter som er relevante å legge vekt på.

3. Bruk av planbestemmelser for å begrense ev. forby korttidsutleie

Kommunen har i dialog med bl.a. Statsforvalteren fått opplyst at kommunen gjennom pbl. § 12-7 nr. 2 kan fastsette reguleringsbestemmelser som stiller vilkår eller forbud mot former for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet. Tilsvarende følger av en uttalelse fra departementet fra 2018, som kommunen også har vist til. Basert på tilbakemeldinger er imidlertid kommunen usikre på muligheten til å innføre mer entydige forbud i arealplan mot korttidsutleie i definerte områder.

Departementet gjengir for ordens skyld ordlyden i pbl. § 12-7 nr. 2:

«I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner om følgende forhold:

....

2. *vilkår for eller forbud mot former for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, som oppdeling av boenheter til hybler og byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller utenfor planområdet,»*

Ordlyden kan isolert sett tilsi at kommunen har myndighet til å fastsette planbestemmelser om bruk av bolig til korttidsutleie. Samtidig så knytter eksemplene i bestemmelsen (oppdeling og byggegrenser) seg til andre og mindre inngripende forhold. Videre angir ikke ordlyden tilstrekkelig klart hva det kan gis planbestemmelser om eller hvor detaljerte disse kan være. Forarbeidene gir heller ikke etter det vi kan se særskilt veiledning. Departementet har derfor etter en fornyet vurdering kommet til at pbl. § 12-7 nr. 2 ikke gir tilstrekkelig hjemmel til å fastsette planbestemmelser som innebærer restriksjoner eller forbud mot korttidsutleie.

4. Utredning av nye verktøy for å regulere korttidsutleie

Dere spør om det er aktuelt for departementet å vurdere /utrede nye styringsverktøy.

Omfattende korttidsutleie kan, som kommunen også har vist til, by på en rekke samfunnsmessige utfordringer. Korttidsutleie er også løftet opp av EU-kommisjonen som en utfordring i EU bl.a. når det gjelder tilgangen til rimelige boliger, og er et område som kommisjonen har fokus på. EU har allerede varslet reguleringer, som etter planen skal presenteres i fjerde kvartal 2026. Dette arbeidet følger vi tett.

Vi kan videre bekrefte at vi er i gang med å vurdere mulige endringer i plan- og bygningsloven for å regulere utfordringene knyttet til korttidsutleie. Det ene vi vurderer er å tydeliggjøre og forbedre dagens regler, slik at det skal bli lettere for kommunene å håndheve ulovlig korttidsutleie. Vi ser bl.a. på muligheten for å gi kommunene tydelig hjemmel til å kreve fremlagt opplysninger fra utleieplattformer og utleier om antall utleieforhold og -døgn ved mistanke om ulovlig korttidsutleie. Dette vil kunne gjøre bevisituasjonen for kommunene i forbindelse med ulovlighetsoppfølging enklere og mer effektiv.

Det andre vi vurderer er forslag som kan gi kommunene nye virkemidler for å kunne regulere korttidsutleie lokalt. Her vil arbeidet som Husbanken er i gang med, som vi antar Vågan kommune er godt kjent med, danne et viktig grunnlag for vårt arbeid og hvilke tiltak som er mest aktuelle å foreslå.

Det vi har skissert ovenfor vil kreve lovendringer. Vi kan ikke på nåværende tidspunkt angi presist når forslag til endringer vil være klare for høring, men vi tar sikte på tidlig høst 2026.

Vi er også i gang med et arbeid med å lage en veileder om tematikken, som også vil drøfte nærmere grensedragningen mellom boligbebyggelse og næringsbebyggelse. Vi tar sikte på at denne skal være ferdig før påske 2026.

Vi setter pris på kommunens tilbud om utveksling av erfaringer både fra plansiden og fra et mer generelt samfunnsrettet perspektiv. Erfaringer og innspill fra kommunene som er berørt av utfordringene med korttidsutleie er viktig for det videre utredningsarbeidet vi er i gang med. Vi oppfordrer dere til aktivt å bruke Husbanken, og gjennom dem komme med forslag til mulige reguleringer som dere mener kan være effektive og hensiktsmessige.

Med hilsen

Hilde Olea Simonsen (e.f.)
avdelingsdirektør

Veslemøy Faafeng
fagdirektør

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer