



Kommunal- og
distriktsdepartementet

Veileder

Korttidsutleie: Når går boligen fra å være et hjem til å bli næringsvirksomhet?

Veileder om søknadsplikt ved korttidsutleie etter plan- og bygningsloven



Innhold

Om veilederen	3
Del I: Generelt om korttidsutleie	4
1 Hva som menes med korttidsutleie	4
2 Omfang og effekter av korttidsutleie	4
3 Utfordringer knyttet til korttidsutleie	5
4 Pågående arbeid i EU med å regulere korttidsutleie	6
Del II: Grensen mellom bolig og næring	7
5 Bruk av arealformål for å regulere korttidsutleie	7
6 Når endret bruk av bolig utløser krav til søknad om bruksendring og dispensasjon	8
7 Utvalgte eksempler på korttidsutleie – grenseoppgang mot boligformålet	12
Del III: Tilsyn og ulovlighetsoppfølging	17
8 Innledning	17
9 Beviskrav og tvilsrisiko	18
10 Hjelpemidler for kommunenes tilsyn og ulovlighetsoppfølging	18
Vedlegg	
Hjelp til vurdering av korttidsutleie. Ordinær boligbruk eller søknadspliktig bruksendring (pbl.)	20

Om veilederen

Korttidsutleie av bolig har på relativt kort tid utviklet seg til å spille en betydelig rolle i leiemarkedet. Korttidsutleie fungerer som et alternativ til hotellovernatting og andre former for kommersielle overnattingstjenester for blant annet turister, pendlere, midlertidige arbeidstakere og andre som har behov for fleksible boalternativer.

Det økende omfanget av korttidsutleie reiser imidlertid en rekke kompliserte problemstillinger. For kommunene som plan- og bygningsmyndighet, er en stadig tilbakevendende problemstilling hvor grensen går mellom bolig og næring, herunder om formålet «boligbebyggelse» er til hinder for å drive profesjonalisert korttidsutleie.

Denne veilederen er inndelt i tre hoveddeler. **Del I** inneholder generell omtale av korttidsutleie, utfordringer og pågående arbeid. **Del II** omhandler grensedragningen mellom bolig og næring, hvor det både gis en oversikt over rettslige utgangspunkter og relevant praksis og gjennomgang av enkelte eksempler. **Del III** omtaler tilsyn og ulovlighetsoppfølging.

Veilederen skal gjøre det lettere for kommunene å kunne vurdere og ta stilling til om bruk av bolig til korttidsutleie utløser krav om søknad om bruksendring og eventuelt også dispensasjon fra arealplan.

Korttidsutleie kan også reise spørsmål etter annet regelverk, som skattelovgivningen, eller privatrettslige spørsmål etter lover som eierseksjonsloven eller husleieloven. Dette omtales ikke nærmere i denne veilederen.

Veilederen omtaler heller ikke utleie av egen bolig mens eieren for eksempel selv er på ferie e.l. Denne typen bruk reiser normalt ikke særskilte utfordringer, og det er heller ikke fremhevet som en problemstilling av kommunene.

Del I: Generelt om korttidsutleie

1 Hva som menes med korttidsutleie

Med korttidsutleie av bolig siktes det her til utleie av bolig eller del av bolig hvor leieforholdet består av korte tidsperioder, typisk fra én natt til noen uker. Denne typen utleie skiller seg fra tradisjonell, langtidsbasert boligbruk. Korttidsutleie kan forekomme i ulike former og omfatte alt fra sporadisk utleie av egen bolig i kortere perioder til mer profesjonalisert korttidsutleie av en eller flere boliger gjennom hele eller deler av året.

2 Omfang og effekter av korttidsutleie

Omfanget av korttidsutleie har økt i flere norske byer de siste årene. Økningen er særlig stor i Tromsø. Her har antallet boliger som brukes til korttidsutleie, økt med 1000 prosent fra 2016 til 2023. I Stavanger og Trondheim har det i perioden fra 2016 til 2023 vært rundt en tredobling i antallet boliger som brukes på denne måten, mens for Oslo og Bergen er det rundt en dobling. Disse boligene er i hovedsak leiligheter, og i svært liten grad eneboliger.¹

Nær 800 boliger i Tromsø som kunne vært brukt som ordinære boliger, ser ut til å være bundet opp av korttidsutleie. Hadde disse boligene blitt leid ut på det ordinære markedet, hadde det økt leieandelen i Tromsø med 2,1 prosentpoeng eller 7,6 prosent.²

¹ Samfunnsøkonomisk Analyse (SØA), [Omfang og betydning av korttidsleie for det ordinære leiemarkedet, Rapport nr. 36-2024](#) og [Husbankens Statusvurdering om leiemarkedet 2024 – Sentrale utviklingstrekk og utfordringer](#).

² Husbanken (2025). Husbankens statusvurdering om leiemarkedet 2025 Sentrale utviklingstrekk og utfordringer

3 Utfordringer knyttet til korttidsutleie

Det er viktig å anerkjenne at korttidsutleievirksomhet kan spille en positiv rolle både for enkeltpersoner, næringslivet og lokalsamfunn. For mange privatpersoner kan det å leie ut egen bolig mens en selv er på ferie, gi mulighet til å supplere egen økonomi. Korttidsutleie kan også bidra til økt turisme, med positive ringvirkninger for restauranter, opplevelsesleverandører og øvrig næringsliv.

Samtidig opplever flere kommuner i Norge knapphet på boliger fordi flere utleiery foretrekker å leie ut boliger for kort tid til turister i stedet for vanlig langtidsutleie. Denne utviklingen har fått konsekvenser for næringslivet, som melder om tap av arbeidsplasser fordi det blir vanskelig å få tak i bolig til ansatte. Dette gjelder særlig for blant annet Lofoten.³

Videre synes omfattende korttidsutleie å være en medvirkende faktor til økte leiepriser, og færre tilgjengelige leieboliger for langtidsleie. Knapphet på leieboliger får særlig konsekvenser for utsatte husholdninger, som i større grad enn resten av befolkningen leier bolig.⁴ Også bomiljøet og omgivelsene påvirkes gjennom økt trafikk og støy.⁵ Mye til- og fraflytting kan svekke stabile trygge boområder.⁶ Tilsvarende funn synes også å følge av undersøkelser gjort blant annet i Sverige.⁷

Flere EU-land har iverksatt tiltak for å få kontroll med korttidsutleie og begrense ulempene det har for blant annet omgivelsene og tilgangen til rimelige boliger.⁸

³ [Artikkel VG](#): Airbnb-vekst skaper trøbbel i Lofoten; – Vi mister ansatte fordi de ikke har et sted å bo, [Artikkel DN](#): Airbnb-boom har ført til boligkrise: Sykepleiere bor i fjøs

⁴ Samfunnsøkonomisk Analyse (2025). *Fortrengning i leiemarkedet*, Rapport nr. 27-2025

⁵ Se blant annet [Korttidsutleie forvandler norske hjem til hotell](#), [Illegal short-term rentals in city's sights after Old Montreal fire](#) og [Growth in short-term-let market raises fire concerns](#)

⁶ Husbanken (2026). *Korttidsutleie som styringsutfordring – kommunenes erfaringer og behov for regulering*

⁷ Se blant annet rapporter utarbeidet av [Hyresgästföreningen i Sverige](#) om konsekvensene av såkalt «hotellificering»,

⁸ EU [In-depth analysis for HOUS Committee – The regulatory aspects of short-term rentals in the EU](#)

4 Pågående arbeid i EU med å regulere korttidsutleie

EU la i desember 2025 fram «The European Affordable Housing Plan» og skal etter planen komme med en egen «Affordable Housing Act» innen utgangen av 2026. Denne skal hjelpe myndigheter med å utforme regler som støtter rimelige boliger, og vil også inneholde nye regler om korttidsutleie.⁹

EU har også vedtatt en [forordning om utveksling av data knyttet til korttidsutleie](#). Det er Nærings- og fiskeridepartementet som har ansvaret for gjennomføring av denne forordningen i norsk rett.

⁹ EU [Call for evidence for an impact assessment](#)

Del II: Grensen mellom bolig og næring

5 Bruk av arealformål for å regulere korttidsutleie

Kommunene har etter plan- og bygningsloven handlingsrom til å styre hvordan arealer og bygninger skal brukes. Gjennom tydelige arealformål og presise planbestemmelser kan kommunen forebygge konflikter, sikre ønsket utvikling, balansere bolig- og næringsformål og ivareta hensynet til omgivelsene.

Formålet boligbebyggelse omfatter arealer hvor alle former for permanent helårs boligbebyggelse og bruk til bolig og tilhørende anlegg er tillatt.¹⁰ Tilhørende anlegg er slikt som fellesarealer, uthus, garasje, hage, grøntarealer og møteplasser. Arealformålet kan presiseres i reguleringsplaner gjennom underformål som frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, blokkbebyggelse og garasjeanlegg for bolig- eller fritidsbebyggelse. For å unngå tolkningstvil, oppfordres det til at planbestemmelsene definerer de begrepene som brukes.¹¹

Boligformålet skal legge til rette for gode hjem og et velfungerende bomiljø. Bo- og nærområdene bør være trygge og hyggelige.¹² Bruk som sorterer under andre arealformål, kan være krevende å kombinere med boliger, ettersom slik bruk i noen tilfeller kan gå på bekostning av bokvalitet og bomiljø.

Dersom områder for boligbebyggelse påvirkes av andre formål i nærliggende områder, eller boligformålet er kombinert med andre formål, kan det være hensiktsmessig med bestemmelser som skal avbøte interessekonflikter mellom de ulike formålene. Avveiningen mellom ulike interesser bør gjøres i planprosessen, slik at konflikter forebygges og ikke oppstår i etterkant. Plassering av funksjoner kan planlegges slik at ulemper som støy og trafikk reduseres. Avbøtende tiltak må sikres gjennom planen – som bestemmelser eller gjennom plankartet.

Departementet har vurdert at plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 2 ikke gir tilstrekkelig hjemmel til å fastsette planbestemmelser som innebærer restriksjoner eller forbud mot korttidsutleie.¹³

¹⁰ [Reguleringsplanveileder](#) pkt. 4.1.1 Boligbebyggelse

¹¹ [Reguleringsplanveileder](#) pkt. 4.1.1 Boligbebyggelse

¹² [Bolig og nabolag – regjeringen.no](https://www.regjeringen.no)

¹³ Se departementets uttalelse i sak 25/1220-5

6 Når endret bruk av bolig utløser krav til søknad om bruksendring og dispensasjon

Når en bolig er oppført, kan den brukes til det formålet og på den måten det er gitt tillatelse til. Skal boligen brukes på en annen måte, vil dette kreve søknad om og tillatelse til bruksendring.¹⁴

Ved vurderingen av om det foreligger en bruksendring, sammenholdes den faktiske bruken med hva som er tillatt bruk. Ofte gir byggetillatelsen svaret, men dersom tillatelsen gir lite eller uklar informasjon, kan plangrunnlaget som gjaldt da tillatelsen ble gitt, gi veiledning ved tolkningen. Grensedragningen mellom bolig og næring kan være relevant både når kommunen vurderer hva som er tillatt bruk – for eksempel om eksisterende bruk er ulovlig – og når den vurderer om en søknad om bruksendring er i samsvar med plangrunnlaget.

Det vil alltid være en søknadspliktig bruksendring å gå fra et arealformål til et annet. Det kan også være bruksendring å gå fra en type virksomhet til en annen innenfor samme arealformål.¹⁵ Selv om en eiendom fortsatt brukes som bolig, kan bruksmåten likevel være såpass endret at det kreves bruksendring. Endret bruk kan også utløse krav til planendring, eventuelt søknad om dispensasjon, se blant annet uttalelsen fra Miljøverndepartementet i sak 00/287, publisert i [Planjuss 1/2002](#), som gjaldt omdisponering av eiendom fra bolig til hospits i et område regulert til boligformål. Departementet uttalte blant annet at selv om eiendommen tidligere var godkjent til hospits og brukt til dette formålet før den (igjen) ble tatt i bruk til bolig, var bruksendringen i strid med reguleringsformålet, og den krevde derfor dispensasjon.¹⁶

Sentralt for vurderingen er om en står overfor en endring av bruken som kan ha betydning for de hensynene plan- og bygningsloven skal ivareta. Dette vil bero på en konkret helhetlig vurdering. Rettspraksis viser at det ikke kreves store endringer i virksomheten før kommunen kan forlange å vurdere den endrede bruken, se blant annet Rt. 2010 s. 291 avsnitt 49:

«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 uleie og salg,

¹⁴ Jf. byggesaksforskriften § 2-1 bokstav a og b, og plan- og bygningsloven §§ 20-2 jf. 20-1 første ledd bokstav d sammenholdt med pbl. § 31-3 første ledd bokstav c og d. Se også [Innst. O. nr. 50 \(2008–2009\)](#) punkt 2.2

¹⁵ Se blant annet Rt-1982-1017 og Rt-1983-1067

¹⁶ Se Sivilombudsmannens uttalelse i [sak 2006/592](#)

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.» (vår understreking)

Det sentrale hensynet bak søknadsplikten for bruksendring er ikke om kommunen har noe å innvende mot endringen, men å gi den mulighet til å vurdere om den påtenkte bruken berører hensyn som plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. Formålene som loven skal ivareta, tilsier at terskelen for å kunne kreve søknad om bruksendring skal være lav.

Korttidsutleie og boligformålet – relevante momenter

Vurderingen av om endret bruk er i samsvar med planformålet, henger nært sammen med vurderingen av om den endrede bruken er søknadspliktig. Det vil måtte foretas en konkret helhetlig vurdering av hver enkelt sak, og det er en rekke momenter som i den forbindelse er relevante å legge vekt på.¹⁷ Det finnes, så langt vi er kjent med, ikke nyere norsk rettspraksis som gir veiledning om når bruk av bolig går over til å være næringsvirksomhet eller hotellignende virksomhet. Det finnes derimot rettspraksis fra blant annet Sverige og Finland. De nordiske landene har nært beslektede rettstradisjoner og bygger ofte på tilsvarende regelstrukturer og formål. Nordisk rettspraksis kan derfor være relevant som et sammenligningsgrunnlag ved tolkningen av norsk rett. Særlig i spørsmål hvor norsk praksis er begrenset, eller rettstilstanden ikke er fullt ut avklart, kan nordiske avgjørelser gi praktisk veiledning om hvilke momenter og avveininger som typisk tillegges vekt, men uten at disse er bindende for forvaltningen eller domstolene.¹⁸

Vi gjør ordens skyld oppmerksom på at momentene som gjennomgås nedenfor, ikke er ment å være uttømmende.

1. Formålet med virksomheten

Ved vurderingen av om korttidsutleie medfører en annen bruk enn ordinær boligbruk, er det ikke tilstrekkelig å legge til grunn at et formål er «å bo». Dette begrepet kan strengt tatt også beskrive et midlertidig opphold ved for eksempel hotellovernatting. Dersom man kun tok utgangspunkt i at brukeren oppholder seg og sover i en enhet, ville både boliger, hotellrom, hospitser og andre overnattingssteder, og institusjoner som sykehus, fengsler og alders- og sykehjem falle inn under samme kategori, noe som åpenbart ikke er riktig.¹⁹

At noe skal regnes som «bolig», forutsetter en viss varighet, stabilitet og tilknytning til stedet. Det avgjørende er brukens karakter, ikke brukerens subjektive hensikt. Dersom bruken i praksis ligner mer på hotell- eller lignende overnattingsdrift, kan den ikke anses som «ordinær boligbruk». Det er naturlig at boligformålet skal sikre

¹⁷ Se departementets uttalelser i blant annet sak 00/941, [18/1639-3](#), [23/4123-2](#) og 25/1220-5

¹⁸ Dommene avsagt av Högsta förvaltningsdomstolen (KHO) i Finland er tilgjengelige både på svensk og engelsk.

¹⁹ Se departementets uttalelse i sak 89/4624, som gjaldt grensen mellom bolig og institusjon. Uttalelsen er tilgjengelig på www.reettsdata.no

at bygninger fungerer som hjem. Hyppige korttidsopphold innebærer kontinuerlig utskifting av brukere uten tilknytning til nabolaget, noe som kan svekke hensynet bak boligformålet og skape utfordringer for bomiljøet. En tilsvarende forståelse er også lagt til grunn av det svenske [Boverket](#) i veiledningen til de svenske reglene i plan- og bygglagen om bruksendring.

II. Omfanget og varigheten av oppholdene

Andre momenter er hvor ofte boligene leies ut, og hvor lenge leieforholdene varer. Dette sier noe om virksomhetens karakter og intensitet. Når utleien skjer hyppig, over tid og i et omfang som tilsier en løpende og systematisk drift, beveger bruken seg stadig lenger bort fra ordinær privat boligbruk og over mot en mer profesjonalisert aktivitet. Korttidsutleie er ikke sammenlignbart med langtidsutleie. Langtidsutleie tar sikte på å etablere ordinære boforhold der leietakerne har boligformål for øyet, i motsetning til en kortvarig, mer flyktig bruk der utskiftingene er store. Dette kan typisk påvirke omgivelsene i langt større grad enn vanlig boligbruk.

At kortvarige opphold og hyppige utskiftninger ikke er typisk for boligformålet er også vektlagt av Högsta förvaltningsdomstolen (KHO) i Finland, se [KHO:2014:143](#), [KHO:2021:77](#) og [KHO:2024:75](#).

III. Hvordan utleien er organisert og hvilke tjenester som tilbys

Organiseringen av utleien og hvilke tjenester som eventuelt tilbys, sier noe om virksomhetens profesjonalitet. Utleie gjennom profesjonelle bookingsystemer, markedsføring og tilbud om tilleggstjenester som nøkkelutlevering, kundestøtte, renhold, service eller matservering (for eksempel gjennom samarbeid med restauranter e.l.), gir virksomheten et preg som ligger nærmere næringsdrift enn ordinær boligbruk. Slike forhold kan underbygge at aktiviteten ikke er sporadisk, men organiseres og drives på en måte som har kommersiell karakter.²⁰

At markedsføring via typiske overnattingsplattformer og tilleggstjenester som sengetøy, håndklær og renhold trekker i retning av kommersiell overnatting, er også fremhevet i avgjørelsene [KHO:2021:76](#) og [KHO:2024:75](#).

IV. Virkninger tiltaket har for omgivelsene og beboerne

Også tiltakets virkninger for andre beboere i bygget og for omgivelsene er relevante momenter i vurderingen. Eksempler på dette er i hvilken grad korttidsutleien medfører økt støy og trafikkbelastning. Hvis bruken i praksis medfører støy og trafikk som påvirker bomiljøet og naboene på en måte som avviker fra det forventede i et boligområde, taler dette for at bruken ikke lenger er ordinær boligbruk, men har en karakter som medfører krav til enten dispensasjon eller omregulering.

I [Mark- och miljööverdomstolen \(MÖD\) P 2014-11-28, mål nr P 4072-14](#) og [KHO:2021:77](#) ble det fremhevet at økt trafikk og forstyrrelser kan trekke bruken bort fra bolig.

²⁰ Se departementets uttalelser i blant annet [sak 23/4123-2](#) og [sak 18/1639-3](#)

V. Eventuelle bygningsmessige endringer

Bygningsmessige endringer, som for eksempel oppdeling i mindre og egne boenheter (hyblifisering), kan underbygge at bruken har gått fra ordinær boligbruk til mer hotellignende virksomhet. Gjennom oppdeling tilrettelegges det for mer intensiv og systematisk utnyttelse (flere separate opphold og brukere, større utskifting) og dermed en bruk som i praksis kan avvike fra det boligformålet skal ivareta. Slike fysiske tilpasninger kan også peke i retning av profesjonalisert og kommersielt organisert utleie, særlig når de ses i sammenheng med de øvrige momentene omtalt ovenfor.

Oppdeling i mindre og egne boenheter vil for øvrig i seg selv også kunne kreve både søknad og særskilt tillatelse fra kommunen, og det kan være i strid med planbestemmelser.²¹

Tabell 6.1 Sammenstilling av vurderingsmomenter og avveining

Vurderingsmoment	Hva skal vurderes?	Typiske tegn som trekker mot «ikke ordinær boligbruk»
1. Formålet med virksomheten (hjem vs. overnatting)	Det er ikke nok at brukeren «bor» der ved å sove der – det kan også være hotell eller lignende overnatting. Det avgjørende er brukens karakter , og «bolig» forutsetter varighet, stabilitet og tilknytning .	Bruken ligner hotell eller lignende overnatting , med mange korttidsopphold og kontinuerlig utskifting uten tilknytning til nabolaget, noe som kan svekke hensynet bak boligformålet, og skape utfordringer for bomiljøet.
2. Omfang og varighet (intensitet)	Hvor ofte det leies ut, og hvor lenge oppholdene varer, sier noe om intensiteten , og om aktiviteten nærmer seg næringsdrift.	Hyppig utleie over tid og i et omfang som tilsier løpende og systematisk drift , trekker bort fra ordinær privat boligbruk og mot profesjonalisert aktivitet. Langtidsutleie er noe annet (tar sikte på ordinære boforhold).
3. Organisering og tjenester (profesjonalitet eller kommersiell karakter)	Hvordan utleien organiseres, og om det tilbys andre tjenester, kan vise om det er sporadisk privat bruk eller mer profesjonell drift.	Bruk av profesjonelle bookingsystemer, markedsføring og tilleggstjenester (nøkkelutlevering, kundestøtte, renhold, service, matservering mv.) gir preg nærmere næringsdrift og kan underbygge kommersiell, ikke-sporadisk aktivitet.
4. Virkninger for omgivelsene og beboerne	Hvilke virkninger bruken har for naboer/bomiljø (typisk støy og trafikk).	Økt støy og trafikk som påvirker bomiljøet og naboer på en måte som avviker fra det forventede i et boligområde, taler for at bruken ikke lenger er ordinær boligbruk, og at den utløser krav til omregulering ev. dispensasjon.
5. Eventuelle bygningsmessige endringer (fysiske tiltak)	Om det er gjort fysiske tiltak (f.eks. oppdeling (hyblifisering), som kan utløse egne krav.	Oppdeling i mindre og egne boenheter (hyblifisering) kan i seg selv kreve søknad og tillatelse og være i strid med planbestemmelser. Samtidig kan endret bruk foreligge uten bygningsmessige endringer.

²¹ Oppdeling (hyblifisering) er nærmere behandlet i utredningen [Hyblifisering – utfordringer og løsninger fra et juridisk og planfaglig perspektiv](#), Holth & Winge (2025)

7 Utvalgte eksempler på korttidsutleie – grenseoppgang mot boligformålet

Nedenfor gjennomgås noen utvalgte eksempler på korttidsutleie og hvordan departementet vurderer disse. Formålet med eksemplene er ikke å gi en uttømmende fremstilling, men å illustrere enkelte typiske situasjoner hvor det kan oppstå spørsmål om tiltakets karakter – særlig om virksomheten ligger innenfor boligformålet, basert på momentene som er gjennomgått under punkt 2 ovenfor. Eksemplene er ment som praktiske hjelpemidler for å belyse hvor grensene ofte går, og hvordan konkrete forhold i hvert enkelt tilfelle vil kunne påvirke den plan- og bygningsrettslige vurderingen.

Eksempel 1: Korttidsutleie av hele bygget gjennom hele året

Arealformålet «boligbebyggelse» forutsetter i utgangspunktet permanent beboelse. Korttidsutleie har ikke som formål å etablere boforhold, men å gi midlertidig overnatting for et skiftende antall gjester. Selv om brukerne fysisk oppholder seg og sover i enheten, er ikke dette ensbetydende med at bruken kan karakteriseres som boligbruk i plan- og bygningsrettslig forstand.

Korttidsutleie av et helt bygg året rundt vil normalt innebære en annen bruk i intensitet og omfang enn ordinær boligbruk. En slik bruk vil derfor fort fremstå som et fremmedelement som kan påvirke hensynene bak planen på en negativ måte.

Når en bolig tas i bruk til helårlig og systematisk korttidsutleie med hyppige utskiftninger, profesjonell organisering og merkbar påvirkning på omgivelsene og bomiljøet, får virksomheten en karakter som mangler den stabile og varige bruken som kjennetegner boligbruk. Den samlede intensiteten gjør at virksomheten må betraktes som systematisk og kommersiell. En slik virksomhet lar seg ikke forene med intensjonene bak boligformålet.²²

Tilsvarende ble også lagt til grunn av [Mark- och miljööverdomstolen \(MÖD\) P 2014-11-28, mål nr P 4072-14](#). Her var en bolig med fem rom og ti til tolv sengeplasser brukt til «Bed & Breakfast». Domstolen mente at boligen var tatt i bruk til et vesentlig annet formål enn bolig, og begrunnet dette blant annet med at virksomheten førte til økt trafikk som påvirket omgivelsene. Se også [KHO:2014:143](#), hvor korttidsutleie i en enebolig ble ansett å være i strid med reguleringsformålet og byggetillatelsen. Det ble blant annet pekt på at innkvarteringsperiodene var kortvarige, noe som ikke var typisk for et område med boliger. Retten la også vekt

²² Se blant annet vedtak fattet av tidligere Fylkesmannen i Oslo og Akershus (nå Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus) i sak 2012/19173, sak 2013/20685 og sak 2024/2784. Se også sak 2009/11291 hos den gang Fylkesmannen i Rogaland

på at ulike formål brukes ved planlegging av henholdsvis bolig- og turisttjenester, fordi virkningene er forskjellige.²³

Eksempel 2: Korttidsutleie av deler av bolig

En mer krevende grensedracting kan oppstå der en eier leier ut *deler* av boligen sin til korttidsutleie, samtidig som eier selv bor der. Normalt vil dette være uproblematisk og ikke utløse verken krav om søknad om bruksendring eller være i strid med boligformålet.²⁴ Omfattende korttidsutleie til et større antall gjester og etablering av tilleggstjenester, eller tilrettelegging for slik omfattende bruk, kan imidlertid føre til en annen vurdering. Også når utleien gjelder deler av en bolig, legger dette opp til hyppig tilstrømning og utskiftning av personer som skal overnatte, og dette aktualiserer blant annet brannvern, støy, økt trafikk og parkeringsbehov. En slik bruk skiller seg vesentlig fra den påregnelige bruken av en bolig.

Et konkret eksempel som har vært behandlet av forvaltningen, gjaldt en større bolig tilrettelagt for korttidsutleie i et omfang som lå langt utenfor vanlig boligbruk. Boligen hadde egen heis og mer enn tretti sengeplasser, samtlige rom var merket med romnummer, og gjestene fikk adgangskort til heisen. Utleien var kombinert med organiserte tjenester som renhold, transport og matbestilling for gjestene.

Statsforvalteren kom til at virksomheten samlet sett fremstod som næringsrettet og uforenlig med godkjent bruk til boligformål. At eierne selv benyttet deler av bygningen til fast bolig, endret ikke denne vurderingen.²⁵

Eksempel 3: Korttidsutleie av enkeltstående leiligheter i boligbygg

Er en bygning regulert til boligformål, og tilsvarende formål følger av byggetillatelsen, er dette også styrende for bruken av de enkelte leilighetene. Vurderingen må da ta utgangspunkt i den faktiske bruken av hver enkelt leilighet. At korttidsutleien er begrenset til å gjelde enkeltstående leiligheter, har ikke betydning for vurderingen av om det foreligger en bruksendring. Bruk av enkeltstående leiligheter i et boligbygg til å drive kommersiell utleievirksomhet, er ikke virksomhet som er typisk for et boligområde.²⁶

Se for øvrig avgjørelser fattet av Högsta förvaltningsdomstolen (KHO), hvor tilsvarende er lagt til grunn. [KHO:2021:76](#) gjaldt bruk av elleve leiligheter til korttidsutleie i et område regulert til boligblokker. Bygget bestod totalt av 44 leiligheter. Leilighetene var blitt markedsført for utleie både på kort og lang sikt,

²³ Tilsvarende ble også vektlagt i vedtak fattet av tidligere Fylkesmannen i Oslo og Akershus (nå Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus) i sak 2012/19173 og 2013/20685

²⁴ Se også departementets uttalelse i [sak 00/941](#).

²⁵ Se Statsforvalteren i Vestland, vedtak 9.12.2024, saksnr. 2024/15854

²⁶ Se blant annet sak avgjort av Fylkesmannen i Rogaland, sak 2017/4437, hvor en midlertidig dispensasjon for å drive leilighetshotell i et boligområde ble omgjort.

men via plattformer typiske for korttidsutleie. I tillegg ble leilighetene tilbudt med sengetøy, håndklær og rengjøringstjenester, og brukerne kunne bestille tilleggstjenester. I første etasje lå det en kafé som også betjente kunder som leide leiligheter av denne utleieaktøren. Domstolen kom til at korttidsutleievirksomheten var i strid med boligformålet som fulgte av reguleringsplanen og byggetillatelsen.

I [KHO:2021:77](#) hadde en privatperson bedt kommunen gripe inn for å avslutte utleievirksomhet på to eiendommer som grenset til hans bolig. Noen av boligene ble brukt til vanlige boligformål, men minst to var tilgjengelige for korttidsutleie via Booking.com og Tori.fi. Eiendommene lå i et område regulert til boligformål. Kommunen mente at utleievirksomheten var typisk for området, fordi det allerede var gitt dispensasjon for tilsvarende virksomhet i samme boligblokk, og ville av den grunn ikke gripe inn. Domstolen mente derimot at utleievirksomheten ikke var en aktivitet som var typisk for et boligområde. Det ble blant annet pekt på at boligformål normalt innebærer permanent beboelse. Hyppige utskiftninger av beboere og økt trafikk mente domstolen var virkninger som avviker fra normal boligbruk. Kommunen ble også kritisert for å ha lagt for stor vekt på at det tidligere var gitt én dispensasjon til korttidsutleievirksomhet. Domstolen kom til at utleievirksomheten var i strid med gjeldende reguleringsformål og byggetillatelsen.

I [KHO:2024:75](#) hadde bygningstilsynet i Helsingfors, under varsel om tvangsmulkt, gitt A forbud mot å bruke to leiligheter i en boligblokk til overnatting. Som aksjonær hadde A rett til å disponere leilighetene. Forbudet gjaldt ikke utleievirksomhet basert på leiekontrakter inngått for minst tre måneder.

Den aktuelle boligblokken var i detaljplanen angitt som område for boligblokker. De to leilighetene A brukte i sin utleievirksomhet, var ifølge byggetillatelsen godkjent som boliger. Domstolen slo fast at eiere i utgangspunktet kan leie ut egne boliger også for korte perioder. Likevel kan korttidsutleie etter en konkret vurdering anses som virksomhet som ikke lenger er ordinær boligbruk, jf. også KHO:2021:76 og KHO:2021:77.

Utleievirksomheten ble av domstolen ansett som kontinuerlig, profesjonell og rettet mot gjentakende, kortvarige opphold, med tjenester som lignet hotellvirksomhet. Den hyppige utskiftningen av beboere var ikke typisk for området og i strid med både reguleringsplanen og byggetillatelsen. Domstolen tok ikke stilling til om utleieperioder på minst tre måneder skulle eller kunne regnes som ordinær boligbruk.

Eksempel 4: Intensiv og sammenhengende korttidsutleie i en begrenset periode

Intensiv og sammenhengende korttidsutleie i en tidsbegrenset periode, for eksempel to eller tre måneder, kan etter forholdene være en søknadspiktig bruksendring og i strid med planer.

Spørsmålet om korttidsutleievirksomheten skjer innenfor grensene eierseksjonsloven § 24 sjuende ledd oppstiller, er av underordnet betydning for vurderingen som skal gjøres etter plan- og bygningsloven. Ved innføring av

grensene for utleie i eierseksjonsloven § 24 sjuende ledd ble ikke forholdet til plan- og bygningsloven vurdert. Det følger også av forarbeidene til eierseksjonsloven at «[d]epartementet vil heller ikke sjå vekk frå at utleiga kan ha ein slik arakter at ho er å rekne som ulovleg næringsverksemd også før grensa på 90 dagar er nådd.».²⁷

Selv om korttidsutleien ligger innenfor eierseksjonsloven, kan altså bruken likevel innebære en søknadspliktig bruksendring. Grunnen til dette er at den faktiske bruken i perioden får karakter av overnattingstilbud med hyppige gjesteskifter, endret risiko- og brannklasse og potensielle nabolagsvirkninger. Den kan dermed ha betydning for de hensynene plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. Det er tilstrekkelig at endret bruk kan påvirke hensyn plan- og bygningsloven skal ivareta, dvs. at det ikke er krav om at slike virkninger faktisk har oppstått.

Dersom bruken klart ligger utenfor boligformålet, som ved hotell drift, kan driften følges opp uten at bruken må ha pågått over tid. Tidsavgrenset utleie som er knyttet til at beboerne midlertidig oppholder seg et annet sted, mens boligen normalt fungerer som permanent bolig, vil ofte kunne anses uproblematisk.

Dersom den alternative bruken er kortvarig, må andre momenter trekke mer i retning av næring for at bruken skal anses uforenelig med boligformålet. Bruk av profesjonelle tjenester, markedsføring eller virksomhetspregede rutiner vil trekke i retning av næringsformål. Manglende organisering eller ad hoc-utleie kan tale for at det fortsatt dreier seg om ordinær boligbruk, så lenge det er for en begrenset periode. Tilbud som renhold, frokost eller lignende taler for kommersiell overnattingsvirksomhet.

Tilpasninger som separate innganger, flere rom med hotellpreg eller andre endringer som legger til rette for gjennomstrømming av gjester, vil også kunne vektlegges. Støy, økt trafikk og andre konflikter i forbindelse med alternativ bruk kan være viktige momenter i vurderingen. Imidlertid skal plan- og bygningsmyndighetene ikke håndtere konflikter om støy, trafikk og ulemper i ordinære naboforhold innenfor boligformålet.

Eksempel 5: Korttidsutleie der det enkelte utleieforholdet varer minimum 30 dager

Det avgjørende for om korttidsutleie ligger innenfor boligformålet, er ikke om leieforholdet gjelder for et bestemt antall dager. Det avgjørende er karakteren og virkningene bruken har for hensynene som plan- og bygningsloven skal ivareta, til blant annet omgivelsene, beboere, sikkerhet og infrastrukturen (vei, vann og avløp).

Som nevnt ovenfor forutsetter bruken av underformålet boligbebyggelse en mer permanent beboelse, som bidrar til å sikre et stabilt bomiljø. Hyppige utskiftninger av beboere og manglende tilknytning til området er ikke typisk for ordinær boligbruk. Selv om utleieforhold på minimum 30 dager i utgangspunktet kan fremstå mindre intensivt, kan også en slik bruk likevel innebære en hyppigere rotasjon av gjester som skiller seg fra den stabiliteten som er påregnelig i et

²⁷ Se Prop. 36 L (2018–2019) side 24 og departementets uttalelse i [sak 20/524-3](#).

boligområde. At det enkelte utleieforholdet varer minimum 30 dager er altså ikke isolert sett tilstrekkelig til å oppfylle boligformålet dersom bruken ellers ligner overnattings- eller turistvirksomhet.

Korttidsutleie skaper ofte mer uforutsigbarhet og trafikk enn vanlig boligbruk. Dette er virkninger som også kan oppstå ved leieperioder på minimum 30 dager, særlig når de gjentas flere ganger gjennom året.

Det vil videre være av betydning om utleievirksomheten markedsføres via plattformer, og om det tilbys tjenester som sengetøy, håndklær og renhold. Dette er forhold som klart peker i retning av at også opphold på minimum 30 dager i realiteten ikke fungerer som ordinær boligbruk, men som hotellignende virksomhet.

Også korttidsutleieforhold med varighet på minimum 30 dager kan altså være i strid med boligformålet når bruken samlet sett får preg av kortvarig, gjentakende og kommersielt organisert overnattingsvirksomhet. Dette gjelder særlig der virksomheten innebærer hyppig utskiftning av beboere, markedsføring mot korttidsbruk, tilleggstjenester og virkninger som avviker fra normal boligbruk.

Del III: Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

8 Innledning

Kommunene har etter plan- og bygningsloven en generell plikt til å påse at plan- og bygningslovgivningen overholdes, se pbl. § 1-4 første ledd. Bestemmelsen må ses i sammenheng med de generelle reglene om tilsyn i lovens kapittel 25. Videre har kommunen plikt til å forfølge forhold som er i strid med loven, se pbl. § 32-1 første ledd.

Plan- og bygningsloven § 25-4 gir bygningsmyndighetene hjemmel til å føre tilsyn med eksisterende arealer og byggverk for å påse at det ikke foreligger ulovlig bruk eller andre ulovlige forhold. Eieren har plikt til å bistå med blant annet å gi nødvendige opplysninger, se § 25-5. Etter departementets vurdering omfatter bestemmelsen også plikt til å gi myndighetene informasjon om antallet utleieforhold, omfanget og varigheten m.m. Vernet mot selvinkriminering etter EMK artikkel 6 gjelder ikke ved tilsyn, der den ansvarlige forventes å samarbeide med utlevering av opplysninger. Hensynet til effektiv forvaltning er blant annet tillagt vekt av EMD, se blant annet *Saunders v. United Kingdom*:

«a requirement that such a preparatory investigation should be subject to the guarantees of a judicial procedure as set forth in Article 6 para. 1 (art. 6-1) would in practice unduly hamper the effective regulation in the public interest of complex financial and commercial activities»

Vernet mot selvinkriminering etter EMK artikkel 6 nr. 1 kommer derimot til anvendelse i saker om administrative reaksjoner som er «straff» etter EMK. Overtredelsesgebyr regnes som en straffelignende reaksjon, og omfattes av selvinkrimineringsvernet. Det avgjørende punktet når det gjelder forbud mot selvinkriminering er altså at overtrederen ikke pålegges å utlevere opplysninger som kreves utlevert i forbindelse med vurderinger om å ilegge en straffereaksjon. Departementet har i tidligere uttalelser anbefalt at kommunen ikke åpner sak om overtredelsesgebyr, eller vurderer om dette kan være en riktig reaksjon, før tilsynssaken er over, se departementets uttalelse i [sak 13/2629](#).

I tillegg til eventuelle opplysninger fra eieren selv, kan bygningsmyndighetene i sin vurdering også bygge på tilgjengelig informasjon hentet fra for eksempel utleieplattformer og opplysninger mottatt fra naboer eller andre myndigheter, for eksempel politiet eller brannvesenet.

9 Beviskrav og tvilsrisiko

Utgangspunktet i forvaltningssaker er at det er tilstrekkelig med alminnelig sannsynlighetsovervekt for å kunne fatte også inngripende vedtak.²⁸ Ved tvil om hva som er mest sannsynlig, «*skal tvilen gå ut over den parten som har interesse av et rettsstiftende eller rettsendrende alternativ*».²⁹ Denne parten har altså tvilsrisikoen.

I forvaltningsretten har forvaltningen tvilsrisikoen i inngrepssaker, mens i søknadssaker gjelder et motsatt utgangspunkt. Der må parten selv godtgjøre grunnlaget for å gi en tillatelse.³⁰ Bevisbyrden kan imidlertid skifte i løpet av sakens gang. Når forvaltningen i et forhåndsvarsel etter forvaltningsloven § 16 forelegger opplysninger som tilsier at vilkårene for et tyngende vedtak kan være oppfylt, må parten peke på konkrete omstendigheter som tilsier at forutsetningene ikke er til stede. I mer kurante saker kan forvaltningen bygge på normalforventninger, slik at parten må redegjøre for særlige forhold som gjør at saken avviker fra normalsituasjonen. Ulovlighetssaker er en «hybrid», hvor det både ligger et inngrepsmoment og et ansvar hos eieren for å ha søkt om og fått tillatelse til søknadspliktige tiltak. Om et forhold er søknadspliktig vurderes i utgangspunktet etter reglene som gjaldt på oppføringstidspunktet, men plan- og bygningsloven kapittel 31 og sikkerhetskrav knyttet til brann og rømning kan medføre at nye regler får betydning også for eldre bygg. Dette kan påvirke både bevisvurderingen og rettsanvendelsen, se blant annet LG-2023-98627 med videre henvisninger.

10 Hjelpemidler for kommunenes tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Tilsyn er en lovpålagt oppgave for kommunene. Det er en generell hovedutfordring at det føres få tilsyn. Årsaken til dette er sammensatt. Undersøkelser gjennomført av Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) peker blant annet på at det settes av for lite ressurser til tilsyn i mange kommuner, små kompetansemiljøer og mangel på prioriteringer.

Blant de større kommunene er det etablert et eget nettverk, Storbynettverket for tilsyn, hvor kommunene deler erfaringer om og med tilsyn. Til hjelp for kommunenes tilsyn har DiBK utarbeidet [Veiledning for kommunalt tilsyn](#). Det finnes også [tilgjengelige maler](#) som kommunen kan bruke for å be om informasjon, å varsle befarer og å varsle pålegg.

²⁸ jf. bl.a. Rt. 2008 s. 1409 avsnitt 39

²⁹ Rt-2015-1246 avsnitt 35

³⁰ jf. Ot.prp. nr. 52 (2008–2009) side 92.

DiBK arrangerer den årlige konferansen Byggesaksdagene, som er en viktig møteplass for kommunalt ansatte for erfaringsutveksling om tilsyn.

Aurland kommune

Flere kommuner har bygget opp erfaring med å føre tilsyn med blant annet korttidsutleie. En kommune som departementet likevel særlig vil fremheve, er **Aurland**, som har vist hvordan en kommune med begrensede ressurser kan ta tak i og få god kontroll med omfanget av korttidsutleie.

Kommunen, som er et populært turistmål hadde over lengre tid hatt utfordringer med korttidsutleie. Kommunestyret satte derfor av egne budsjettmidler for å kunne følge opp dette.

Kommunens tilnærming kan sammenfattes på følgende vis:

- **Tydelig målsetting**

Det ble tatt et klart strategisk valg: Målet var ikke å straffe enkeltutleiere, men å redusere omfanget av korttidsutleie i kommunen.

- **Realistisk prioritering**

Kommunen laget Excel-oversikter og prioriterte kun de mest alvorlige eller mest håndterbare tilfellene. Responsen var rask når det var nødvendig, særlig i saker der utleie kunne forhindres før den startet. Dette ga stor effekt med liten ressursbruk.

- **Aktiv og åpen kommunikasjon**

Det ble ført åpen dialog med både eierne og media. Dialogen med media bidro til å synliggjøre kommunens arbeid og forsterke forebyggende effekt. Kommunen gav «amnesti» til flere aktører for å avvikle ulovlig utleie over sommeren, noe som også var et bevisst konfliktreduserende tiltak.

Som **suksessfaktor** har kommunen selv særlig fremhevet **stort politisk engasjement**, og at administrasjonen fikk **frie rammer til å løse oppdraget på best mulig måte**. Gjennom en **pragmatisk tilnærming** har kommunen klart å tilpasse metoder og ambisjonsnivå til ressursene de faktisk hadde til rådighet. Det ble foretatt **realistiske avveininger** om hva som var mulig. Kommunen har gått for dialog og forebygging, med et par enkeltsaker for å understreke alvoret. Den **åpne kommunikasjonen** med utleiere og media har gitt en signaleffekt som både har bidratt til forebygging og vært konfliktreduserende.

Aurland kommunes tilnærming vil ikke nødvendigvis kunne overføres til alle kommuner, men den kan tjene som inspirasjon til hvordan en i utgangspunktet overveldende oppgave kan løses på en pragmatisk måte.

Vedlegg

Hjelp til vurdering av korttidsutleie.

Ordinær boligbruk eller søknadspliktig bruksendring (pbl.)

1 Rammer og faktagrunnlag (innhenting)

1.1 Tillatt bruk (arealplan og byggetillatelse)

☐ Arealformål/bruk etter plan: []

☐ Bruk etter byggetillatelse/ferdigattest: []

Utgangspunkt lagt til grunn: ☐ Boligbebyggelse / ordinær boligbruk ☐ Annet: []

1.2 Kartlegging av faktisk bruk

Type utleie: ☐ Hele bolig ☐ Del av bolig ☐ Flere enheter ☐ Annet: []

Opplysninger om omfang og varighet innhentet (pbl. § 25-4 ved tilsyn/ulovlighet):

☐ Antall utleieforhold: []

☐ Varighet per leieforhold: []

☐ Perioder/årshjul (når i året): []

☐ Hyppighet og kontinuitet over tid: []

Dokumentasjon vedlagt/registrert: ☐ Ja ☐ Nei.

Hvis ja, hva: []

1.3 Terskel og vurderingstema

☐ Vurdert etter terskelen i SAK10 § 2-1 bokstav a (bygget eller del av bygget brukes eller tilrettelegges for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk) og/eller bokstav b (endret bruk kan påvirke hensyn som loven skal ivareta)

☐ Vurderingen gjennomføres som en konkret og helhetlig vurdering

2 Kontrollspørsmål (ikke uttømmende)

Kryss av og noter kort.

2.1 Formål og karakter. Hjem vs. overnatting

- ☐ Fremstår bruken som hjem (varighet, stabilitet, tilknytning)
- ☐ Fremstår bruken som midlertidig overnatting for skiftende gjester

Notat: []

2.2 Omfang og varighet. Intensitet over tid

- ☐ Sporadisk/avgrenset
- ☐ Gjentakende over tid
- ☐ Hyppig og i omfang som tilsier løpende/systematisk drift
- ☐ Vurdert at antall dager alene ikke er avgjørende. Karakter og virkninger er avgjørende

Notat: []

2.3 Organisering og tjenester. Profesjonalisering/kommersiell drift

- ☐ Utleie via bookingsystem/plattform
- ☐ Aktiv markedsføring
- Tilleggstjenester: ☐ Nøkkelutlevering ☐ Kundestøtte ☐ Renhold ☐ Service
☐ Matsservering ☐ Annet: []
- ☐ Forhold som trekker mot kommersiell drift/næring

Notat: []

2.4 Virkninger for omgivelsene og bomiljøet

- ☐ Kan medføre økt trafikk
- ☐ Kan medføre støy
- ☐ Kan medføre uforutsigbarhet/hyppig ferdsel av nye personer
- ☐ Andre mulige avvik fra forventet boligbruk: []
- ☐ Vurdert at det er tilstrekkelig at virkninger kan oppstå

Notat: []

2.5 Bygningsmessige endringer (fysiske tiltak)

- ☐ Ingen kjente fysiske endringer
- ☐ Opplysninger om fysiske endringer foreligger
- ☐ Mulig oppdeling i egne enheter/hyblifisering
- ☐ Mulig søknadsplikt og/eller planstrid knyttet til fysiske tiltak
- ☐ Merknad: Endret bruk kan foreligge også uten fysiske endringer

Notat: []

Grovklassifisering («trafikklys»). Samlet vurdering

Kryss av én og begrunn kort med henvisning til punkt 2.

☐ **Grønn (typisk innenfor boligformålet)**

Begrunnelse: []

☐ **Gul (gråson. krever nærmere vurdering, dialog og mer dokumentasjon)**

Hva må avklares nærmere: []

Plan for innhenting av tilleggsopplysninger: []

☐ **Rød (typisk utenfor boligformålet. næringslignende overnatting)**

Begrunnelse: []

Merknad: Intensiv sammenhengende utleie i en begrenset periode (f.eks. 2 til 3 måneder) kan også etter forholdene være søknadspliktig bruksendring

3 Konklusjon og saksgang

3.1 Videre håndtering

☐ **Rød eller klart gul:** Vurder søknadspliktig bruksendring og om bruken kan være i strid med plan

Neste steg: ☐ Varsel ☐ Pålegg ☐ Dialog om søknad ☐ Annet: []

Frist for tilbakemelding/dokumentasjon: []

☐ **Grønn:** Dokumenter vurderingen og avslutt

Oppfølgingspunkt ved endret omfang: []

3.2 Kort konklusjonstekst

[]

Utgitt av: Kommunal- og distriktsdepartementet

Bestilling av publikasjoner:
Departementenes sikkerhets- og serviceorganisasjon
publikasjoner.dep.no
Telefon: 22 24 00 00
Publikasjoner er også tilgjengelige på:
www.regjeringen.no
Publikasjonskode: H-2578 B