Høringsnotat

Forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften

Korttidsutleie

Kommunal- og distriktsdepartementet

26. november 2026

Saksnr: 26/3318

Innhold

1 Hovedinnholdet i høringsnotatet 3

2 Bakgrunnen for høringsforslaget 4

2.1 Utviklingen av korttidsutleie og utfordringer for kommunene 4

2.2 Behovet for en særskilt regulering av korttidsutleie 6

2.3 Forholdet til EU-lovgivningen 6

3 Forslag til lovparagraf om forskriftshjemmel for regulering av korttidsutleie av boliger 7

3.1 Gjeldende rett 7

3.1.1 Plan- og bygningsloven 7

3.1.2 Regulering av korttidsutleie i andre lover 9

3.1.3 Vernet av eiendomsretten etter Grunnloven og EMK 10

3.2 Behovet for endringer 10

3.2.1 Behovet for lokal regulering av korttidsutleie 10

3.2.2 Vurderte løsningsalternativer som ikke videreføres 11

3.3 Forslag til lovendring – forskriftshjemmel for begrensninger i adgangen til korttidsutleie av boliger 12

3.3.1 Forslag til ny lovparagraf 12

3.3.2 Departementets vurderinger og merknader til forslaget 13

3.4 Økonomiske og administrative konsekvenser 23

4 Forslag til regulering av digitale utleieplattformers opplysningsplikt og pålegg om fremleggelse av opplysninger 24

4.1 Gjeldende rett 24

4.1.1 Plan- og bygningsloven og utleie 24

4.1.2 Tilsyn og ulovlighetsoppfølging 24

4.1.3 Søknadspliktig bruksendring 25

4.2 Behovet for endringer 26

4.3 Forslag til lovparagraf om digitale utleieplattformers opplysningsplikt 27

4.3.1 Forslag til ny paragraf ... 27
4.3.2 Departementets vurderinger og merknader til forslaget ... 28
4.4 Forslag til bestemmelse om pålegg om fremleggelse av opplysninger ... 35
4.4.1 Forslag til lovendringer ... 35
4.4.2 Departementets vurderinger og merknader til forslaget ... 35
4.5 Økonomiske og administrative konsekvenser ... 37
5 Forslag til presisering av arealformålet boligbebyggelse ... 37
5.1 Gjeldende rett ... 37
5.2 Behovet for endringer ... 39
5.3 Forslag til forskriftsparagrafer om presisering av arealformålet boligbebyggelse ... 39
5.3.1 Forslag til nye paragrafer ... 39
5.3.2 Departementets vurderinger og merknader til forslaget ... 40
5.4 Økonomiske og administrative konsekvenser ... 40
6 Lov- og forskriftsforslag ... 41
6.1 Samlet lovforslag ... 41
6.2 Forskriftsforslag ... 43

1 Hovedinnholdet i høringsnotatet

Kommunal- og distriktsdepartementet foreslår i dette høringsnotatet endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften. Forslagene innebærer en nærmere regulering av korttidsutleie av boliger.

Det foreslås en ny § 31-15 i plan- og bygningsloven som åpner for at departementet kan gi forskrift om forbud mot eller andre begrensninger i adgangen til korttidsutleie av boliger i en kommune eller bestemte deler av en kommune etter forespørsel fra kommunen. Korttidsutleie er utleie for inntil 30 døgn sammenhengende. Forslaget til forskriftshjemmel omfatter etter forslaget også tilfeller der selve leieforholdet er mer langvarig, men boligen brukes av ulike personer for korte tidsrom, slik at resultatet blir det samme som ved korttidsutleie. Det kan bare gis slik forskrift dersom korttidsutleie av

boliger enten gjør det vanskelig å få tilgang til boliger i den aktuelle kommunen eller et geografisk avgrenset område i kommunen for personer som ønsker å bo der langvarig, eller slik utleie medfører negative virkninger for bomiljøet for de fastboende i et bestemt område i kommunen. Forslaget skal gi kommunen bedre muligheter til å håndtere korttidsutleie lokalt.

Departementet foreslår også en ny paragraf i plan- og bygningsloven kapittel 25 som gir kommunene adgang til å kreve opplysninger om boligleie når det er grunn til å tro at det foreligger ulovlig bruk, og som gir digitale utleieplattformer og andre formidlere av boligleie plikt til å utlevere opplysninger.

Videre foreslås det endringer i plan- og bygningsloven § 32-3 om pålegg om retting og stans i forbindelse med ulovlighetsoppfølging for å tydeliggjøre hva det kan gis pålegg om. Det foreslås presisert i et nytt ledd at det kan gis pålegg for å gjennomføre tilsyn med eksisterende byggverk og for å oppfylle den nye opplysningsplikten om boligleie. Forslagene skal gi kommunen bedre grunnlag for å undersøke og avdekke ulovlig bruk av eksisterende byggverk og arealer, og dermed styrke kommunens mulighet til å følge opp og håndheve plan- og bygningsloven og tillatelser gitt i medhold av loven.

Det foreslås også endringer i kart- og planforskriften som presiserer innholdet i arealformålet boligbebyggelse. Forslaget tydeliggjør at arealformålet omfatter bygninger for permanent helårs boligbruk, der bruken er egnet til å etablere og opprettholde et varig og stabilt hjem for personer. Forslaget endrer ikke hvilke tiltak som er søknadspliktige, hva som er tillatt bruk av et byggverk, eller kommunens adgang til å følge opp ulovlige forhold. Forslaget skal gjøre gjeldende rett mer tilgjengelig og gi kommunene et klarere utgangspunkt for å vurdere om omfattende korttidsutleie er i samsvar med arealformålet boligbebyggelse og tillatelsen som er gitt til boligbruk.

2 Bakgrunnen for høringsforslaget

2.1 Utviklingen av korttidsutleie og utfordringer for kommunene

Korttidsutleie av bolig via digitale plattformer har de siste årene utviklet seg fra å være et begrenset supplement til det ordinære bolig- og overnattingsmarkedet til å bli en mer integrert del av både boligmarkedet og reiselivsnæringen i flere kommuner. Utviklingen henger sammen med økt bruk av digitale utleieplattformer, vekst i reiselivet og en gradvis profesjonalisering av deler av markedet for korttidsutleie. Korttidsutleie utgjør et alternativ til hoteller og andre kommersielle overnattingstilbud for blant annet turister, pendlere, midlertidige arbeidstakere og andre som har behov for kortvarige fleksible boalternativer. Ifølge tall fra Eurostat stod korttidsutleie formidlet via delingsplattformer for over 9,8 millioner gjestedøgn i Norge i 2025 (kilde: Eurostat Guest nights spent at short-stay accommodation offered via online platforms by NUTS 3 region). Dette er en økning fra 8,3 millioner gjestedøgn i 2024, tilsvarende ca. 18 prosent.

Husbankens rapport Korttidsutleie som styringsutfordring - Husbanken (mars 2026) har i pkt. 3 en oversikt over utviklingen av reiseliv og korttidsutleie i Norge med tall tilbake til 2018. Sammenligner man med 2018 er økningen i antall gjestedøgn til og med 2025 på rundt 6,5 millioner, altså nesten tre ganger så mange (rundt 195 prosent).

Husbankens rapport viser at det er stor geografisk variasjon i utbredelsen av korttidsutleie. Den store veksten i korttidsutleie påvirker også kommunene ulikt, og utfordringene er større noen steder enn andre. I mange kommuner er korttidsutleie fortsatt et positivt supplement til andre overnattingstilbud, og det gir boligeiere mulighet til å skaffe seg leieinntekter, for eksempel når de selv er på ferie. Enkelte kommuner erfarer imidlertid at korttidsutleien har blitt så omfattende at det medfører flere negative virkninger, som færre tilgjengelige boliger og økte bolig- og leiepriser. Omfattende bruk av boliger til korttidsutleie kan også påvirke bomiljøet og omgivelsene negativt. Stadig utskifting av beboere kan svekke stabile naborelasjoner og lokal tilhørighet. Slik bruk kan også belaste eksisterende boligområder gjennom mer trafikk, press på parkeringsplasser, støy og annen aktivitet knyttet til turisme. Disse momentene kan svekke bokvaliteten og opplevelsen av trygghet for fastboende, særlig i områder med mye korttidsutleie. Bruken kan også gi utfordringer med brannsikkerheten, fordi det stilles strengere krav til brann og rømning.

Husbankens rapport viser også at flere kommuner opplever det som krevende å dokumentere omfanget av korttidsutleie, selv om de i mange tilfeller har indikasjoner på at boliger benyttes til omfattende korttidsutleie. Dette skyldes blant annet begrenset tilgang til opplysninger om hvor mange døgn en bolig leies ut, data fra formidlingsplattformer og informasjon om utleieinntekter. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å fastslå om utleien er innenfor tillatt bruk. Ifølge kommunene fører dette til at tilsyns- og ulovlighetsoppfølgingssaker ofte blir ressurskrevende å forfølge, og at enkelte saker derfor blir nedprioritert eller avsluttet uten videre oppfølging.

Flere kommuner som Husbanken har intervjuet, gir også uttrykk for at dagens regelverk og tilgang på data ikke i tilstrekkelig grad gir oversikt over markedet eller effektive verktøy for å følge opp utviklingen lokalt. Flere av disse kommunene ønsker seg nasjonale rammer for regulering av korttidsutleie, med mulighet for lokale tilpasninger. Kommunene ønsker særlig å kunne fastsette ulike begrensninger i ulike deler av egen kommune, slik at reguleringen kan være strengere i områdene der presset er størst.

Departementet viser også til at Samfunnsøkonomisk Analyse på oppdrag fra Husbanken har skrevet en rapport om omfang og betydning av korttidsutleie for det ordinære leiemarkedet: Omfang og betydning av korttidsleie for det ordinære leiemarkedet.

Rapporten viser at forskning fra andre land også tyder på at omfattende korttidsutleie kan redusere tilbudet av ordinære boliger og bidra til høyere leie- og boligpriser, særlig i områder med press i boligmarkedet eller høy konsentrasjon av korttidsutleie. Dette kan gjøre det vanskeligere for fastboende å finne egnede og økonomisk tilgjengelige boliger. Flere kommuner opplever knapphet på boliger fordi boligeiere foretrekker korttidsutleie til turister fremfor ordinær langtidsutleie. Noen kommuner peker på at inntekter fra korttidsutleie er så høye at det er mer lønnsomt å leie ut boligen på kort sikt enn å selge den. Dette fører til at flere kjøper boliger og fritidseiendommer med sikte på utleie til

turister. Når flere aktører konkurrerer om de samme boligene, kan boligprisene presses opp, og færre boliger blir tilgjengelige for de som ønsker å kjøpe eller langtidsleie. Flere kommuner peker på at denne utviklingen ikke ser ut til å bli møtt med tilsvarende økning i boligbyggingen, noe som kan bidra til økt press i lokale boligmarkeder. Enkelte kommuner melder om at utviklingen gjør det vanskeligere for næringslivet å rekruttere arbeidstakere, fordi det mangler boliger de kan bo i.

2.2 Behovet for en særskilt regulering av korttidsutleie

Kommunene har i dag flere virkemidler for å følge opp ulovlig korttidsutleie i plan- og bygningsloven. Departementet ga i mars 2026 ut veilederen «Korttidsutleie: Når går boligen fra å være et hjem til å bli næringsvirksomhet? – Veileder om søknadsplikt ved korttidsutleie etter plan- og bygningsloven» (heretter omtalt som Korttidsutleieveilederen). Veilederen finnes her: Veileder om korttidsutleie – regjeringen.no.

Veilederen skal gjøre det enklere for kommunene å vurdere og ta stilling til om bruk av bolig til korttidsutleie utløser krav om søknad om bruksendring. Uttalelser fra kommuner og Husbankens rapport viser likevel at særlig fire momenter tilsier at det er behov for en særskilt regulering av korttidsutleie. *Det første* er at flere kommuner opplever at boliger trekkes ut av det ordinære leie- og eiermarkedet, og i stedet brukes til korttidsutleie fordi dette er mer lønnsomt. Dette fører til færre tilgjengelige boliger, økte leiepriser og gjør det vanskeligere for både det offentlige og næringslivet å rekruttere arbeidskraft. *Det andre* er hensynet til bomiljøet, som at særlig støy, økt trafikk, gjennomtrekk av stadig skiftende beboere og forsøpling som en klar utfordring. *Det tredje* er behovet for kommunal styring av hvordan arealer og bygninger skal brukes. Et sentralt mål er å sikre at boligområder legger til rette for gode hjem og velfungerende bomiljøer. *Det fjerde* momentet som trekkes frem, er behovet for et klarere regelverk som setter kommunene i stand til å følge opp og håndheve plan- og bygningsloven mer effektivt.

Med dette høringsnotatet følger regjeringen også opp Stortingets anmodningsvedtak nr. 1221 (2024–2025) og enighet fra forhandlingene om revidert nasjonalbudsjett i juni 2026 om å foreslå lovendringer om korttidsutleie.

2.3 Forholdet til EU-lovgivningen

Den 11. april 2024 vedtok EU forordning (EU) 2024/1028 om innsamling og deling av data knyttet til korttidsutleie av overnatting. Forordningen ble gjeldende i EU 20. mai 2026. Forordningen innebærer *ikke* et pålegg om registreringsplikt for korttidsutleie, men den fastsetter at alle medlemsland som innfører registreringsprosedyrer på nasjonalt, regionalt eller lokalt nivå, vil være forpliktet til å overholde kravene i forordningen. Dette gjelder både krav til *hvilken* informasjon som skal samles inn, og *hvordan* det skal gjøres. Forordningen er vurdert å være EØS-relevant og akseptabel. Nærings- og fiskeridepartementet sendte på høring forslag til lov om innsamling og deling av data knyttet til korttidsutleie av overnattingssteder den 4. november 2026 (Høring - lov om innsamling og deling av data knyttet til korttidsutleie av overnattingssteder -

regjeringen.no). Loven gjennomfører i norsk rett forordningen om innsamling og deling av data knyttet til korttidsutleie, men foreslår ikke å innføre en registreringsplikt for korttidsutleie i Norge. Flere aktører ønsker en registreringsplikt for korttidsutleie, blant annet fordi det kan gi kommunene bedre informasjon om omfanget av korttidsutleie og gjøre det enklere for dem å følge opp mulig ulovlig utleie. Kommunal- og distriktsdepartementet har i supplerende tildelingsbrev nr. 4 for 2026 bedt Husbanken om 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 infrastruktur. I oppdraget er det presisert at en eventuell registreringsordning må være i tråd med EU-forordningen om innsamling og deling av data knyttet til korttidsutleie. Husbanken er også bedt om å gjøre en forenklet samfunnsøkonomisk analyse av kostnader og nytte ved en registreringsordning. De skal levere sin utredning i mars 2027. Departementet vil derfor ikke gå nærmere inn på dette temaet her.

Departementet nevner dessuten at Kommisjonen 9. september 2026 la frem forslag til «Affordable Housing Act», et nytt initiativ under den europeiske planen for rimelige boliger. Formålet med forslaget er å etablere et felles rammeverk som gjør det lettere for medlemslandene å håndtere presset på boligmarkedet på en dokumentert, forholdsmessig og rettssikker måte, samtidig som det legges særlig vekt på tiltak som øker boligtilbudet. En sentral del av forslaget er å gi medlemsstatene et tydeligere rettslig grunnlag for å regulere korttidsutleie i områder med boligmangel. Forslaget er merket EØS-relevant. Forslaget følger nå de alminnelige lovgivningsprosedyrene i EU med parlaments- og rådsbehandling, og det kan bli flere endringer i forslaget frem til endelig vedtak. Departementet følger EUs arbeid tett for å vurdere hvilken betydning det kan få for handlingsrommet til å regulere korttidsutleie i Norge.

3 Forslag til lovparagraf om forskriftshjemmel for regulering av korttidsutleie av boliger

3.1 Gjeldende rett

3.1.1 Plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter har ingen egne bestemmelser som særskilt regulerer utleie av boliger. Se punkt 4.1.1 og 4.1.3 for en nærmere omtale av plan- og bygningslovens regler om utleie.

Etter omstendighetene kan slik utleie likevel innebære en bruk som er i strid med byggetillatelsen eller lovlig etablert bruk. For å avklare om utleien er lovlig, må bruken vurderes opp mot byggetillatelsen eller lovlig etablert bruk og gjeldende arealplan.

Vurderingen av om korttidsutleie er i samsvar med gjeldende arealplan må ta utgangspunkt i arealformålet og planbestemmelsene som gjelder for eiendommen. Etter

plan- og bygningsloven § 11-7 første ledd skal kommuneplanens arealdel «i nødvendig utstrekning» vise hvilke arealformål som skal gjelde for arealene. De aktuelle hovedformålene er angitt i nr. 1 til 6, der nr.1 er bebyggelse og anlegg. Hovedformålene kan etter første ledd andre punktum ved behov inndeles i angitte underformål, og et av disse er boligbebyggelse. Dersom et område er satt av til boligbebyggelse, kan det ikke etableres bebyggelse for andre formål. Eksisterende byggverk kan brukes i samsvar med tillatelse eller lovlig etablert bruk, men kan som utgangspunkt ikke tas i bruk til et nytt formål som er i strid med planen. Det kan imidlertid gjøres endringer i planen, gis dispensasjon etter § 19-2 fra den fastsatte planen, eller foreligge et annet grunnlag for unntak.

Etter § 12-5 andre ledd nr.1 kan det på tilsvarende måte fastsettes i en reguleringsplan at områder skal brukes til boligbebyggelse. Ny eller endret bruk som er i strid med dette arealformålet, krever planendring eller dispensasjon fra reguleringsplanen. Det vil normalt være lite aktuelt å gi dispensasjon fra boligformålet for å tillate bruk til hotellvirksomhet eller lignende. Å dispensere til en slik annen bruk enn boliger vil typisk innebære at hensynene som ligger bak denne reguleringen, blir vesentlig tilsidesatt, og etter § 19-2 andre ledd første punktum kan det da ikke gis dispensasjon. Dette kan tenkes å stille seg annerledes i enkelttilfeller, men det skal også mye til for at fordelene ved en dispensasjon som åpner for hotellvirksomhet eller lignende i et område avsatt til boligbebyggelse, skal være klart større enn ulempene.

Etter § 12-7 kan det gis bestemmelser til arealformål om en rekke forhold, og etter nr. 2 kan det fastsettes «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». Dette åpner imidlertid ikke for å forby eller begrense korttidsutleie av boliger så lenge dette skjer innenfor tillatelsen som er gitt til boligbruk.

Dersom et byggverk eller en del av et byggverk tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk, er dette en søknadspliktig bruksendring etter byggesaksforskriften § 2-1 bokstav a. Et søknadspliktig tiltak er ulovlig dersom det gjennomføres uten nødvendig tillatelse. Se mer om søknadspliktig bruksendring i punkt 4.1.3. Dersom bruken av bygget får en annen karakter enn boligbruk, for eksempel ved utstrakt korttidsutleie, kan bruken være i strid med tillatelsen til å bruke bygget som bolig.

Dersom korttidsutleien etter en konkret helhetsvurdering har fått karakter av hotell- eller annen overnattingslignende utleievirksomhet, kan bruken innebære en søknadspliktig bruksendring. Dette er omtalt i Korttidsutleieveilederen.

Spørsmålet om hva som utgjør boliger kontra hotellvirksomhet, er også nylig behandlet i en kjennelse fra Borgarting lagmannsrett 29. oktober 2026 (LB-2026-131343-2). Retten viste her blant annet til Veileder fra Miljøverndepartementet, T-2001-1381, Reguleringsplaner, hvor det i punkt 3.3.2 på side 28 er sagt følgende om boligformål:

«Boligformål nyttes for å fastlegge områder hvor det skal oppføres bygninger for permanent helårbeboelse, det være seg småhus eller blokkbebyggelse. Det siktes i første rekke til boligbebyggelse som eies av private, men også offentlige myndigheter og selskaper kan eie boliger av privat karakter uten at det derved er nødvendig å legge ut bygge området til offentlig formål. Formålet retter seg mot boligfunksjonen og ikke mot egenskaper ved beboerne.»

Det er videre presisert at formålet byggeområde boliger således kan brukes til eldreboliger og andre boliger for særskilte grupper.

På side 31 står det at formålet herberger omfatter

«alle former for døgnovernattingssteder som hoteller, pensjonater, hospitser, moteller (turist-/hytteanlegg for utleie) o.l., samt restauranter og serveringssteder, nattklubber mv.»

Lagmannsretten konkluderer ut fra dette at:

«Veilederen synes å legge vekt på lengden og karakteren av oppholdet, og bolig representerer det mer permanente oppholdet. Det stemmer også med lagmannsrettens oppfatning av begrepenes alminnelige språklige betydning. Slik rettstilstanden er, må det etter lagmannsrettens syn i hvert enkelt tilfelle vurderes konkret om bruken faller inn under begrepet og reguleringsformålet bolig eller hotell.»

Kommunene kan følge opp ulovlig bruk av boliger etter reglene om ulovlighetsoppfølging i plan- og bygningsloven kapittel 32. Det kan blant annet gis pålegg om opphør av ulovlig bruk og fastsette tvangsmulkt for å sikre at pålegget etterleves. Dersom vilkårene er oppfylt, kan det ilegges overtredelsesgebyr eller straff. Se punkt 4.1.2 for en nærmere omtale av tilsyn og ulovlighetsoppfølging.

3.1.2 Regulering av korttidsutleie i andre lover

Etter eierseksjonsloven § 24 sjuende ledd er korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke tillatt. Korttidsutleie er her definert som utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og settes til mellom 60 og 120 døgn. Etter borettslagsloven § 5-4 andre punktum kan en andelseier som selv bor i boligen, overlate bruken til andre i inntil 30 døgn i løpet av året.

Disse reguleringene er imidlertid privatrettslige og kan ikke håndheves av kommunen eller andre offentlige organer. Saker etter disse lovene, for eksempel ved tvister om fravikelse av bolig eller andre sanksjoner som følge av ulovlig korttidsutleie, kan tas inn for domstolene eller andre offentlige tvisteløsningsorganer, men kommunen kommer ikke inn i bildet her.

Husleieloven gjelder for avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag, men ikke for leie av husrom til ferie- og fritidsbruk eller for avtaler mellom hoteller, pensjonater og liknende overnattingssteder og deres gjester. Korttidsutleien som omtales i dette høringsnotatet, vil derfor i stor grad falle utenfor husleielovens virkeområde. Husleieloven har for øvrig ingen regler som særskilt gjelder korttidsutleie, men enkelte regler i loven,

blant annet om leieforholdets varighet og om mangler ved husrommet, kan være relevante også ved korttidsutleie dersom loven gjelder for det aktuelle avtaleforholdet. Departementet går ikke nærmere inn på dette i høringsnotatet her.

3.1.3 Vernet av eiendomsretten etter Grunnloven og EMK

En regulering av adgangen til korttidsutleie må avveies mot vernet av eiendomsretten som følger av Grunnloven og første tilleggsprotokoll artikkel 1 til den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK).

Etter Grunnloven § 105 har den som må gi fra seg eiendom av hensyn til samfunnet, krav på full erstatning for dette. Dette omfatter også tilfellene der noen må gi fra seg rettigheter knyttet til eiendom.

EMK første tilleggsprotokoll artikkel 1 første ledd sier at alle fysiske og juridiske personer har rett til å få nyte sin eiendom i fred, og at ingen skal bli fratatt sin eiendom unntatt i det offentliges interesse og på vilkår hjemlet ved lov og folkerettens alminnelige prinsipper. Inngrep i denne rettigheten må således ivareta et legitimt formål i allmennhetens interesse og være forholdsmessige. Etter andre ledd skal dette ikke svekke statens rett til å håndheve nødvendige lover for å kontrollere at eiendom brukes i samsvar med allmennhetens interesse eller for å sikre betaling av skatter, andre avgifter eller bøter.

3.2 Behovet for endringer

3.2.1 Behovet for lokal regulering av korttidsutleie

Dersom en bolig benyttes til korttidsutleie, kan bruken på et tidspunkt bli å regne som hotellignende næringsvirksomhet og ikke boligbruk. Om dette utgjør en søknadspliktig bruksendring må vurderes konkret i hvert tilfelle etter en helthetsvurdering, jf. redegjørelsen i Korttidsutleieveilederen punkt 6 og 7. Noen sentrale vurderingstemaer vil være omfanget av utleien, både når det gjelder hvor ofte det skjer utleie og hvor mange det leies ut til, om boligen også benyttes som fast bolig av eieren eller andre, om utleien også inkluderer typiske hotelltjenester som bytte av sengetøy og håndklær, mat osv. og om boligen er fysisk tilrettelagt for stadig utleie. I mange tilfeller er det imidlertid vanskelig for kommunene å håndheve disse reglene. Det er typisk ikke mulig å vurdere ut fra enkeltobservasjoner om det foregår bruk i strid med godkjenningen og gjeldende plangrunnlag, i motsetning til der det for eksempel foreligger ulovlige byggetiltak eller andre ulovlige installasjoner som lett kan observeres. Det er ikke tilstrekkelig for å konstatere ulovlig bruk av en bolig at den eies av noen som generelt driver med korttidsutleie, eller som har drevet med slik virksomhet andre steder. Heller ikke enkelttilsyn med byggverket vil nødvendigvis gi et fullstendig eller dekkende bilde av bruken over tid. For å fastslå tilstrekkelig sikkert hva boligen brukes til, vil det derfor kreves kartlegging over tid. Dette vil være ressurskrevende og praktisk utfordrende.

Ut fra dette er det behov for å kunne regulere bruken av kortsutleie av boliger på en enklere og mer direkte måte, som gjør kommunene bedre i stand til i praksis å håndtere denne problematikken.

3.2.2 Vurderte løsningsalternativer som ikke videreføres

Departementet har vurdert ulike løsningsalternativer.

En mulig løsning er å innføre en hjemmel for kommunen til å fastsette forskrift om forbud mot eller andre begrensninger i adgangen til utleie av boliger. Kommunene kjenner de lokale utfordringene knyttet til korttidsutleie av boliger best, og de har derfor gode forutsetninger for å vurdere behovet for begrensinger.

En slik ordning reiser imidlertid spørsmål om hvordan lokale forskrifter skal utformes, og hvordan de skal samordnes med reglene i plan- og bygningsloven. Ulik regulering kan være nødvendig for å ivareta lokale behov og prioriteringer. Uten felles rammer kan det likevel oppstå forskjeller i forskriftenes innhold og utforming som ikke skyldes slike behov eller prioriteringer, og som kan gjøre regelverket mindre oversiktlig og forutsigbart. Det vil dessuten kreve ressurser i de enkelte kommunene å utarbeide og vedlikeholde forskriftene. En slik ordning vil trolig føre til ulik regulering av tilsvarende forhold i ulike kommuner, også kommuner i samme område, uten noen begrunnet forskjell. Også formuleringen og oppsettet av forskriftene ville variere, trolig i nokså stor grad, og det vil kunne bli behov for å endre og vedlikeholde slike forskrifter ganske ofte. I tillegg vil det være svært krevende for kommunene å oppfylle de relativt omfattende kravene som tjenestedirektivet og til dels EMK første tilleggsprotokoll artikkel 1 stiller til regulering av korttidsutleie. Departementet foreslår derfor ikke gå videre med dette alternativet.

Et annet alternativ er å gi kommunene hjemmel til å begrense adgangen til korttidsutleie gjennom planbestemmelser til kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner. Slike hjemler vil innebære at arealplaner kan brukes til å regulere hvordan boliger løpende disponeres. Dette kan gi kommunene fleksibilitet til å tilpasse korttidsutleiereguleringen til de lokale utfordringene i den enkelte kommunen.

Når det gjelder planbestemmelser til arealformål, gir plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5 og § 12-7 nr. 2 i dag ikke hjemmel til å fastsette bestemmelser som innebærer restriksjoner eller forbud mot korttidsutleie. Etter gjeldende lovgivning og plansystem regulerer arealplaner først og fremst arealbruk, arealformål og fysiske forhold ved eiendommer og byggverk. Plan- og bygningsloven regulerer i dag ikke hvem som skal eller kan bruke bygninger, eller hvordan en eier løpende kan disponere en bolig.

I forarbeidene til plan- og bygningsloven er det lagt til grunn at reguleringsplaner gjelder regulering av fysiske ressurser, ikke aktivitet eller virksomhet som sådan. Det fremgår også at planer ikke kan bestemme hvem som skal benytte bygninger, anlegg eller grunn, og at slike forhold reguleres gjennom andre regelverk, konsesjoner eller tillatelser, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) s. 233. Å gi kommunene hjemmel til å regulere korttidsutleie gjennom planbestemmelser vil innebære et skifte fra regulering av brukskategorier, som bolig og hotell, til regulering av en bestemt disposisjonsform.

Etter departementets vurdering vil dette alternativet derfor innebære et avvik fra det eksisterende systemet i plan- og bygningsloven og ligge utenfor den systematikken og det formålet som plan- og bygningsloven bygger på. En slik endring i bruken av arealplaner bør etter departementets vurdering eventuelt utredes nærmere før det fremmes noe konkret forslag. Systemet vil dessuten bli lite fleksibelt, da det krever endringer i de aktuelle kommune- eller reguleringsplanene, med de prosesskravene som stilles til dette, for å innføre begrensningene. På denne bakgrunnen mener departementet at det ikke er hensiktsmessig å gå videre med et forslag om nye hjemler i plan- og bygningsloven §§ 11-9 og 12-7.

Et ytterligere alternativ er å fastsette særskilt i plan- og bygningsloven at korttidsutleie som overstiger en nærmere grense, alltid skal regnes som en søknadspliktig bruksendring. En fordel ved denne løsningen er at regelverket blir tydelig og forutsigbart og enkelt å praktisere, mens en klar ulempe er at løsningen blir lite fleksibel. Som det blant annet går frem av Korttidsutleieveilederen, vil normalt en konkret helhetsvurdering av utleiens omfang og karakter avgjøre om det foreligger en bruksendring. Faste terskler gir mindre rom for å ta hensyn til lokale variasjoner og behov for lokal styring. Det vil også kunne innebære at reguleringen omfattes av tjenesteloven og vil være en restriksjon etter denne. En nasjonal regulering med innføring av terskler og krav om tillatelse når terskelen er overtrådt vil etter tjenesteloven først og fremst reise særskilte utfordringer knyttet til kravene som stilles til forholdsmessighet. Utfordringene med korttidsutleie varierer i så stor grad, både mellom kommuner og innad i kommuner, at forholdsmessighetsvurderingen som skal gjøres etter tjenesteloven, vanskelig vil kunne gjennomføres på nasjonalt nivå. Det foreslås derfor ikke å gå videre med dette alternativet.

3.3 Forslag til lovendring – forskriftshjemmel for begrensninger i adgangen til korttidsutleie av boliger

3.3.1 Forslag til ny lovparagraf

Etter en nærmere vurdering har departementet kommet til at den beste løsningen er å innføre en hjemmel for departementet til å gi forskrift om forbud mot eller andre begrensninger i adgangen til korttidsutleie av boliger, etter forespørsel fra en kommune. Det foreslås at denne forskriftshjemmelen tas inn som en ny § 31-15 i plan- og bygningsloven.

Departementet foreslår at den nye paragrafen formuleres slik:

§ 31-15 *Forskrift om begrensninger i adgangen til korttidsutleie av boliger i en bestemt kommune*

Departementet kan etter forespørsel fra en kommune gi forskrift om forbud mot eller andre begrensninger i adgangen til utleie av boliger i kommunen eller bestemte områder i kommunen i inntil 30 døgn sammenhengende for hvert enkelt leieforhold. Adgangen til å gi forskrift gjelder tilsvarende for tilfeller der boliger leies ut for et lengre

tidsrom, men brukes eller er ment brukt av ulike personer for kortere tidsrom som nevnt i første punktum.

Det kan bare gis forskrift etter første ledd dersom

a. korttidsutleie av boliger gjør det vanskelig å få tilgang til boliger i kommunen eller et geografisk avgrenset område i kommunen for personer som ønsker å bo der langvarig, eller

b. korttidsutleie av boliger medfører negative virkninger for bomiljøet for de fastboende i et bestemt område i kommunen.

Dersom forholdene som nevnt i andre ledd bare gjelder for visse perioder av året, kan det bare gis forskrift etter første ledd om forbud mot eller andre begrensninger i adgangen til korttidsutleie av boliger for de aktuelle periodene.

Bestemte og geografisk avgrensede områder som nevnt i første og andre ledd kan merkes av på kart som tas inn som vedlegg til en forskrift gitt etter paragrafen her.

Paragrafen her gjelder tilsvarende ved endringer i forskrifter gitt etter første ledd. Rene henvisningsendringer og lignende kan departementet vedta på eget initiativ.

Paragrafen her gjelder ikke for utleie av enkeltrom i boliger som for øvrig brukes som fast bolig, for utleie i inntil 90 døgn årlig av slike boliger i perioder de faste beboerne er fraværende, eller for utleie av boliger som brukes som midlertidige botilbud etter sosialtjenesteloven § 27.

3.3.2 Departementets vurderinger og merknader til forslaget

Departementets vurderinger

Dette forslaget bygger i stor grad på samme modell som ordningen i konsesjonsloven § 7 første ledd med regulering av nedsatt konsesjonsgrense i forbindelse med reglene om boplikt. Etter denne bestemmelsen kan Kongen gi forskrift om at konsesjonsfriheten ikke skal gjelde for bestemte eiendommer i et gitt område. Dette er i praksis en gjeninnføring av konsesjonsplikt der loven ellers gir unntak. Etter sjette ledd kan forskrifter etter første ledd bare fastsettes «etter anmodning fra kommunen, og så langt det anses nødvendig for å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål». En rekke lokale forskrifter er vedtatt etter denne lovbestemmelsen.

Det er visse likheter mellom ordningen for nedsatt konsesjonsgrense og ønsket om å regulere korttidsutleie. Begge deler handler om å ha et regelverk som gir kommunene mulighet til å be om en regulering som, ut fra de lokale forholdene som gjør seg gjeldende, setter begrensninger for råderetten over egen eiendom der det anses nødvendig.

Ved at kommunen må be om å få fastsatt en slik forskrift, mens departementet skal vedta den, sørger ordningen for at departementet på et nasjonalt nivå kan fungere som en kontrollinstans av de konkrete forskriftene som foreslås. For det andre gir denne løsningen

departementet oversikt over reguleringen og behovene i de ulike kommunene. Denne arbeidsfordelingen kan samlet sett øke kvaliteten på forskriftene.

En ulempe med dette alternativet er at de sentrale normene etter plan- og bygningsloven for hvordan en eiendom kan benyttes, ikke lenger er samlet i arealplaner, noe som var et av formålene med plan- og bygningsloven 2008. Det vil også kunne ta noe mer tid å få på plass forskrifter etter denne modellen, siden det først må fremmes en forespørsel fra kommunen, og departementet så skal utarbeide forslag til forskrift. Etter departementets syn er disse ulempene imidlertid ikke tungtveiende, og de bør ikke stå i veien for å etablere den best egnede løsningen. Nye behov som oppstår, vil gjennomgående kreve nye regler og reguleringsformer. Det finnes også allerede regler i andre lover både om korttidsutleie og andre former for utnyttelse av egen eiendom. At det vil gå noe tid å få på plass de konkrete forskriftene, er en følge av det norske systemet med offentlig høring av lov- og forskriftsutkast, noe som sikrer bred involvering og grundig behandling av slike saker. Også kommunalt fastsatte forskrifter ville for øvrig måtte sendes på høring.

En slik mulighet for forskriftsregulering vil etter departementets vurdering være praktikabel og samlet sett best egnet til å skape en mest mulig enhetlig regulering, samtidig som det tas hensyn til de lokale forholdene. Etter departementets vurdering er dette også den løsningen som best vil sikre oppfyllelse av de omfattende kravene til vurdering og begrunnelse som følger av EØS-regelverket. Denne løsningen vil også være egnet til å oppfylle eventuelle nye EØS-rettslige forpliktelser med hensyn til regulering av korttidsutleie, jf. eksempelvis Europakommisjonens forslag til Affordable Housing Act (omtalt i pkt. 2.3).

Den nye forskriftshjemmelen foreslås tatt inn som ny plan- og bygningslovens § 31-15. Kapittel 31 gjelder krav til eksisterende byggverk og bebygde eiendommer, og den nye paragrafen gjelder regulering av bruken av eksisterende byggverk. Etter departementets syn er det derfor i dette kapittelet den nye paragrafen passer best.

Forskriftshjemmelen vil gjelde i Longyearbyen. Det følger av byggeforskrift for Longyearbyen § 2 at blant annet plan- og bygningsloven kapittel 31 gjelder for Longyearbyen planområde. Kommunens myndighet og funksjoner etter loven ligger i Longyearbyen til Longyearbyen lokalstyre. Loven gjelder kun innenfor Longyearbyen planområde, ikke på Svalbard for øvrig.

Departementet kan ikke se at forslaget kommer i konflikt med vernet av eiendomsretten etter Grunnloven eller EMK. Det er ikke snakk om at noen må gi fra seg eiendom, men å sikre at eiendom som er godkjent til bruk som boliger, ikke brukes til andre og da ulovlige formål. Forslaget åpner kun for regulering av korttidsutleie av boliger, og dette gjelder verken utleie av enkeltrom mens boligen for øvrig brukes som fast bolig, eller utleie mens de faste beboerne er fraværende. De tilfellene som vil rammes av eventuelle forskrifter, vil ofte være bruk som også ellers er ulovlig, og slik bruk har ikke vern etter de aktuelle reglene.

Selv om noen tilfeller som omfattes av eventuelle restriksjoner, skulle være innenfor tillatelsen som er gitt til å bruke bygget til bolig, utgjør dette en nokså liten

rådighetsinnskrenkning for eierrådigheten. Boligen vil fortsatt kunne leies ut for lengre perioder dersom eieren ønsker å leie ut i stedet for å selge eller selv ta boligen i bruk. Det følger direkte av EMK første tilleggsprotokoll artikkel 1 andre ledd at vernet av eiendomsretten ikke skal svekke statens rett til å håndheve nødvendige lover for å kontrollere at eiendom brukes i samsvar med allmennhetens interesse. Som omtalt under punkt 2.2 er det et klart behov for å kunne regulere korttidsutleie i enkelte kommuner og områder i Norge, og lovforslaget skal sikre allmennhetens interesser på området.

En eventuell nærmere vurdering av eiendomsvernet må gjøres i forbindelse med fastsetting av konkrete forskrifter.

De EØS-rettslige forpliktelsene på dette området er særlig knyttet til tjenestedirektivet (2006/123/EF), som er gjennomført i tjenesteloven. Dette gjelder ikke bare ved tjenesteyting av aktører etablert i en annen EØS-stat, men også ved etablering av tjenestevirksomhet i Norge. Direktivets fortalepunkt 33 angir ulike typer tjeneste som er omfattet, hvilket blant annet inkluderer eiendomsforvaltning, tjenester i forbindelse med fast eiendom og forbrukertjenester innenfor turisme. I fortalepunkt 9 er det listet opp forhold som direktivet ikke skal omfatte, og dette er blant annet «regler for arealplanlegging og -utvikling, og by- og landplanlegging». EU-domstolen har imidlertid presisert at selv om direktivet som et utgangspunkt ikke gjelder slik planlegging, vil det likevel gjelde regulering knyttet til korttidsutleie, jf. forente saker C-724/18 og C-727/18 *Cali Apartments.*

Departementet legger derfor til grunn at tjenestedirektivet og tjenesteloven gjelder for korttidsutleie, og at også regulering av feltet gjennom forskrift må ligge innenfor de rammene direktivet stiller opp. Et forbud mot eller en sterk begrensning av adgangen til korttidsutleie vil ikke være generelt ulovlig, men det må kunne rettferdiggjøres etter direktivets artikkel 15 nr. 3, som slår fast at et krav kan rettferdiggjøres dersom det er ikke-diskriminerende, nødvendig (som inkluderer at det kan begrunnes i tvingende allmenne hensyn) og proporsjonalt.

Adgangen til regulering av korttidsutleie er betinget av at korttidsutleie medfører mangel på boliger i bolig- og leiemarkedet i den aktuelle kommunen, eller medfører uheldige konsekvenser for bomiljøet i form av økt støy og trafikk osv. I utgangspunktet vil reguleringen etter departementets syn ikke være direkte eller indirekte diskriminerende, den må anses nødvendig, og den kan begrunnes i tvingende allmenne hensyn etter artikkel 15 nr. 3 bokstav b. Dette vil gjelde for alle kanter av landet der problemene knyttet til korttidsutleie oppstår.

Løsningen med sentralt gitte forskrifter som skal gjelde lokalt, er derfor egnet til å ivareta begrunnelsesplikten etter tjenestedirektivet på en god måte som gjelder konsekvent for hele landet.

Denne vurderingen må imidlertid gjøres for hver konkret forskriftsregulering, og den konkrete reguleringen må være proporsjonal, altså ikke gå lenger enn behovet krever i hvert tilfelle. Dette omfatter blant annet spørsmålet om den aktuelle begrensningen er egnet til å løse det konkrete problemet i området, om det kan gjøres med mindre

inngripende tiltak. Et annet spørsmål er om korttidsutleien blir å regne som en grenseoverskridende tjeneste eller ikke.

Etter departementets syn er alle disse momentene ivaretatt i forskriftshjemmelen, og dette vil bli fulgt opp når det blir aktuelt å fastsette konkrete forskrifter. Departementet nevner for øvrig at siden dette forslaget bare innebærer en forskriftshjemmel, er det trolig ikke omfattet av meldeplikten etter EØS-høringsloven § 4 første ledd. Eventuelle forslag til konkrete forskrifter vil etter departementets vurdering i utgangspunktet heller ikke omfattes av denne plikten, siden de kun vil gjelde for enkeltkommuner. Etter EØS-høringsloven § 3 nr. 1 bokstav b er det bare krav til informasjonssamfunnstjenester som må følges for å kunne yte, omsette, etablere eller bruke slike tjenester i hele eller en større del av Norge, som regnes som meldepliktige tekniske regler etter loven. Forslag til forskrifter etter den nye hjemmelen behøver derfor i utgangspunktet ikke forelegges ESA før de vedtas. Dette kan imidlertid stille seg annerledes dersom det vedtas forskrifter med samme innhold for flere store byer eller for andre områder som samlet utgjør en større del av Norge. Det vil da på et tidspunkt inntre en meldeplikt etter EØS-høringsloven. Spørsmålet om når denne plikten eventuelt inntrer, vil måtte avgjøres ut fra en konkret vurdering av hvor mye av Norge som må være dekket av tilsvarende regler for at plikten skal gjelde.

Enkelte former for korttidsutleie bør etter departementets oppfatning ikke omfattes av forskriftshjemmelen. Dette gjelder for det første korttidsutleie av enkeltrom i en bolig som for øvrig brukes som fast bosted for eieren eller andre. Slik utleie gjelder en begrenset del av boligen og vil normalt ikke føre til at boligen får karakter av noe annet enn en bolig som utgjør et hjem. En slik bruk vil heller ikke ha noe å si for tilgangen til boliger på markedet, og den vil også mest typisk i liten grad påvirke bomiljøet i bygget eller området. Enkeltrom i en bolig er generelt mindre egnet for ferieopphold og lignende, og antallet personer som bruker arealene samtidig, vil være begrenset. En eventuell negativ påvirkning av bomiljøet gjennom stadig trafikk, bagasjehåndtering og støy blir da også mindre.

Departementet legger også vekt på at lovforslaget ikke er ment å ramme utleie som medfører god utnyttelse av boliger, og som gir begrensede ekstrainntekter til vanlige husholdninger. Denne delingsøkonomien er i utgangspunktet positiv og bør ivaretas. Ut fra dette foreslås det at forskriftshjemmelen ikke skal omfatte korttidsutleie av enkeltrom i en bolig som for øvrig brukes som fast bosted.

Ellers understreker departementet her at eventuelle forsøk på omgåelser ikke skal kunne føre til at forholdet faller utenfor forskriftshjemmelen, slik at de aktuelle utleietilfellene ikke kan reguleres gjennom forskrift. En ombygging eller ominnredning av en bolig for å skape et stort «enkeltrom» som kan leies ut til flere personer, vil ikke falle utenfor forskriftshjemmelen.

En eventuell forskriftsregulering vil ikke ha noe å si for vurderingen av om utleien er lovlig etter andre regler.

Det er heller ikke meningen å ramme korttidsutleie av egen bolig i perioder de faste beboerne er fraværende, som for eksempel i forbindelse med ferier og andre reiser. Heller ikke slik utleie vil unndra boligen fra boligmarkedet. Riktignok kan også omfattende korttidsutleie i kortere perioder ha visse negative virkninger for bomiljøet i området, men dette vil neppe være aktuelt i så mange tilfeller der det handler om utleie i ferieperioder og lignende. Det er også i utgangspunktet positivt at boliger kan brukes i de periodene de ellers ville stå tomme. Det foreslås derfor at heller ikke korttidsutleie av boliger i slike perioder skal omfattes av forskriftshjemmelen, så lenge det samlede utleietidsrommet ikke overstiger 90 døgn i året. Dette tidsrommet er for de aller fleste tilstrekkelig til å dekke ferieperiodene og andre fraværsperioder. Korttidsutleie for perioder over 90 døgn vil kunne omfattes av en forskrift etter den nye hjemmelen. Dette vil kunne være aktuelt ved behov for lengre utleie, for eksempel i forbindelse med studieopphold i utlandet eller lengre reiser. I slike tilfeller vil det imidlertid gjerne være mer aktuelt med utleie for lengre perioder.

Det må imidlertid vurderes konkret om bruken er lovlig. Den foreslåtte forskriftshjemmelen endrer ikke denne vurderingen.

Etter lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (sosialtjenesteloven) § 27 er kommunen forpliktet til å finne et midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv. Slike botilbud kan være både private og kommunale. Bruken skal begrenses til kortere perioder, siden tjenesten skal løse akutte boligbehov.

Det er ikke meningen at et forbud mot eller andre begrensninger i adgangen til korttidsutleie skal omfatte boligtilbud for akutt bostedsløse. Departementet ser imidlertid at dersom det benyttes boliger til slike tilbud, kan forholdet i prinsippet bli å regne som korttidsutleie. Det foreslås derfor at forskriftshjemmelen heller ikke skal gjelde for utleie av boliger som brukes som midlertidige botilbud etter sosialtjenesteloven § 27. Problemstillingen oppstår ikke ved bruk av organiserte overnattingstilbud eller rom på institusjoner til slike botilbud.

Det vil på vanlig måte kunne bli behov for å endre forskrifter gitt etter den nye hjemmelen, for eksempel fordi behovet for å regulere korttidsutleie i en kommune øker, eller at det i et visst område ikke lenger er et like sterkt behov. I utgangspunktet skal alle forslag til forskriftsendringer sendes på høring, men forvaltningsloven og utredningsinstruksen oppstiller enkelte unntak fra dette. Spørsmålet om det er behov for ny høring av en endringsforskrift til en forskrift gitt etter den nye hjemmelen, skal derfor avgjøres ut fra de vanlige reglene i forvaltningsloven og utredningsinstruksen. Det foreslås imidlertid å fastsette i den nye paragrafen at eventuelle rene henvisningsendringer, endringer av navn på organer og lignende formelle endringer kan departementet foreta på eget initiativ. En endringsforskrift som bare gjelder slike forhold, behøver etter forvaltningsloven og utredningsinstruksen normalt ikke sendes på høring. Slike henvisningsendringer osv. omfattes heller ikke av meldeplikten etter EØS-høringsloven.

Departementet er ellers oppmerksom på at det kan oppstå tilfeller der behovet for forskrift eller for en bestemt begrensning ikke lenger er til stede, men kommunen ikke ber om at

forskriften endres eller oppheves. Slike tilfeller vil imidlertid kunne løses gjennom kontakt med kommunen og en påfølgende forespørsel fra kommunen om å endre forskriften. Dette vil trolig gjelde nokså få tilfeller. Departementet går derfor ikke inn for å fastsette noen ytterligere adgang for departementet til å foreslå eller vedta endringer i slike forskrifter på eget initiativ.

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd kan det gis dispensasjon fra «bestemmelser fastsatt i eller i medhold» av loven. I utgangspunktet vil det derfor kunne gis dispensasjon også fra forskrifter fastsatt etter den nye hjemmelen. Eventuelle forespørsler om dispensasjon fra en slik forskrift vil mest trolig gjelde adgang til korttidsutleie i et område der dette ellers er forbudt eller en større adgang til slik utleie enn det som følger av forskriften. En dispensasjon vil kunne fremstå som et alternativ til å endre den aktuelle forskriften dersom noen for eksempel mener at et bestemt område likevel ikke bør omfattes av forskriften.

Etter departementets vurdering er det som et klart utgangspunkt lite aktuelt med dispensasjon fra slike forskrifter. Det er vanskelig å se for seg at de strenge vilkårene for dispensasjon etter § 19-2 andre ledd kan være oppfylt i slike tilfeller. Dersom kommunen har ønsket en forskrift om begrensninger i adgangen til korttidsutleie, er det i utgangspunktet også lite sannsynlig at den vil gi dispensasjon fra den samme forskriften.

Imidlertid er ikke dette til hinder for at det kan søkes om dispensasjon, og at avslag på vanlig måte kan påklages og eventuelt tas inn for retten. Dette kan skape unødvendig press på kommunen og departementet og medføre at det må brukes ressurser på å behandle søknader og klager som åpenbart ikke kan føre frem.

Ut fra dette har departementet vurdert om det bør fastsettes i plan- og bygningsloven § 19-1 andre ledd at det ikke kan gis dispensasjon fra forskrifter fastsatt i medhold av § 31-15. Dersom det ikke lenger er behov for forskrift, eller at behovet ikke lenger tilsier et forbud, bør den aktuelle forskriften oppheves eller endres, ikke settes til side gjennom dispensasjon. Departementet har foreløpig kommet til at det ikke er tilstrekkelig behov for å innføre et dispensasjonsforbud, men ønsker innspill fra høringsinstansene til dette spørsmålet.

Merknader til forslaget

Departementet foreslår å ta inn en ny paragraf i plan- og bygningsloven som åpner for å kunne fastsette forskrifter om begrensninger i adgangen til korttidsutleie av boliger i en bestemt kommune. Slike forskrifter skal fastsettes av departementet, men etter forespørsel fra kommuner. Forslaget berører ikke spørsmålet om slik korttidsutleie er lovlig etter andre regler i plan- og bygningsloven eller annen lovgivning. Imidlertid vil korttidsutleie i det omfanget det vil være aktuelt å forby eller begrense i forskrifter gitt etter den nye hjemmelen, nokså ofte kunne være i strid med regulering til boligbebyggelse og lovlig bruk av et byggverk som er godkjent til bolig. Forslaget berører ikke denne problemstillingen, og det vil derfor i liten grad innebære en endring av gjeldende rett når det gjelder hva som er lovlig bruk av boliger.

Etter *første ledd første punktum* kan departementet etter forespørsel fra en kommune gi forskrift om forbud mot eller andre begrensninger i adgangen til utleie av boliger for inntil 30 døgn sammenhengende i kommunen eller områder innenfor kommunen. Departementet kan bare fastsette en slik forskrift etter forespørsel fra en kommune, ikke på eget initiativ eller på initiativ fra private. Det er opp til kommunen selv å bestemme hvem som kan fremme slike forespørsler på kommunens vegne.

Flere kommuner kan gå sammen om en slik forespørsel, og det kan bes om at det gis forskrifter for flere kommuner, men det kan ikke gis forskrift på bakgrunn av forespørsel fra andre kommuner enn den forskriften skal gjelde. Dersom kommuner i en region ønsker en forskrift om begrensninger på korttidsutleie i en nabokommune, må de altså få med denne nabokommunen på en forespørsel om slik forskrift. Forskriftshjemmelen stiller ikke nærmere krav til innholdet i en forespørsel fra en kommune om å fastsette forskrift, men det vil være naturlig at kommunen redegjør tydelig for behovet som ligger til grunn for forespørselen. Dette vil typisk omfatte en omtale av omfanget av korttidsutleie i kommunen eller en bestemt del av kommunen og de uheldige virkningene dette har.

En forskrift etter den nye hjemmelen kan bare gjelde en enkeltkommune, og det må derfor eventuelt fastsettes flere forskrifter dersom det skal innføres restriksjoner for korttidsutleie i flere kommuner. Dersom flere kommuner står i samme situasjon og ber om forskrifter, er det derimot ikke noe i veien for å fastsette likelydende forskrifter for ulike kommuner, bare med ulike kommunenavn og andre opplysninger som utpeker den aktuelle kommunen.

Det er opp til departementet alene om det skal gis slik forskrift, og hva den skal gå ut på. Ingen kommuner har krav på at det skal gis en slik forskrift, eller hva innholdet skal være. Kommunen kan for eksempel ønske et forbud mot korttidsutleie av boliger i et område, men departementet kommer til at mindre inngripende begrensninger er tilstrekkelig. En beslutning fra departementet om ikke å gi forskrift eller hva en forskrift skal gå ut på er ikke noe enkeltvedtak, og den kan derfor ikke påklages.

En forskrift etter denne hjemmelen kan gjelde restriksjoner i en hel kommune eller deler av kommunen. I mange tilfeller vil et tettsted eller et sentrum i et tettsted være mer aktuelt for korttidsutleie av boliger enn mer landlige strøk, men i andre tilfeller kan naturopplevelser eller andre tilbud gjøre andre typer strøk mer utsatt for slik leie. Problemer knyttet til korttidsutleie kan også gjelde helt avgrensede deler av et strøk, bestemte gater og i prinsippet konkrete boligblokker og lignende bygninger som inneholder boliger. Imidlertid er det viktig her at et vedtak bare regnes som forskrift når det retter seg mot et ubestemt antall personer. Dersom et forbud eller en annen begrensning retter seg mot en enkelt boligblokk eller lignende bygning, kan vedtaket gjelde enkeltboliger der og eierne eller festerne av disse så direkte at det blir å regne som et enkeltvedtak, noe som ikke kan hjemles i forskriftshjemmelen. Det må således vurderes ut fra de konkrete lokale forholdene hva som er aktuelt å regulere i forskrift.

Forskrifter gitt i medhold av denne bestemmelsen kan bare gjelde restriksjoner i adgangen til utleie av boliger for et tidsrom på inntil 30 døgn for hvert leieforhold. Det kan altså

ikke gis forskrift etter denne hjemmelen som forbyr eller begrenser leieforhold som varer over 30 døgn.

Restriksjonene kan innebære et fullstendig forbud mot korttidsutleie eller andre former for begrensninger, som at det bare kan leies ut kortvarig visse deler av året, at slik utleie skal begrenses til et visst antall døgn i året og fordeles utover ulike årstider, eller at det bare er tillatt med et visst antall utleieforhold innenfor et bestemt tidsrom. Hvor strenge restriksjoner som er nødvendig, og hvilke typer restriksjoner som er mest aktuelle, vil måtte avgjøres ut fra de hensynene som etter andre ledd begrunner forskriften. Et generelt forbud kan for eksempel være mer aktuelt der korttidsutleie medfører at det ikke finnes tilgjengelige boliger for kjøp eller langtidsleie enn der problemene knyttet til korttidsutleie primært gjelder støy og ustabile bomiljøforhold. For det siste kan det gjerne være nok med restriksjoner knyttet til antallet leieforhold eller på hvilke tidspunkter det kan leies ut.

Dersom departementet vil gi en slik forskrift, gjelder reglene om forskrifter i forvaltningsloven og utredningsinstruksen på vanlig måte. Høringer er åpne for alle, men den direkte utsendingen av en høring av forslaget til forskrift vil typisk kunne begrenses til organer og private som er knyttet til den aktuelle kommunen, eller som bør høres av mer prinsipielle grunner.

Departementets forskriftsmyndighet kan delegeres til underordnede organer på vanlig måte, men det åpnes ikke for å legge myndigheten til kommuner eller andre som ikke inngår i det vanlige statlige forvaltningshierarkiet.

Forskriftshjemmelen omfatter bare korttidsutleie av *boliger*. Dette omfatter leiligheter, eneboliger, tomannsboliger, flermannsboliger, rekkehus osv. som er godkjent til boligformål som nybygg eller gjennom en senere bruksendring, og som gjennom dette er ment å fungere som noens hjem. Eventuell bruk av andre typer byggverk til boligformål vil i utgangspunktet være ulovlig, og slike tilfeller omfattes ikke av forskriftshjemmelen. Hjemmelen omfatter heller ikke utleie av fritidsboliger og andre typer byggverk som brukes til overnatting og annet opphold, uten å være boliger.

En forskrift kan bare fastsette begrensninger for utleie for inntil 30 døgn sammenhengende eller mindre. Grensen på inntil 30 døgn samsvarer med definisjonen av korttidsutleie i eierseksjonsloven § 24 sjuende ledd. Departementet understreker at dette ikke innebærer at utleie for inntil 30 døgn nødvendigvis vil være innenfor boligformålet. Det må vurderes konkret om den aktuelle bruken medfører en bruksendring.

Forskrifter gitt i medhold av den nye hjemmelen vil ikke påvirke eksisterende korttidsleieforhold på det tidspunktet den aktuelle forskriften trer i kraft, men de vil kunne regulere adgangen til å inngå nye kortidsleieforhold etter at forskriften har begynt å gjelde. Slike forskrifter vil for øvrig kunne gjelde uavhengig av om det er eiere eller festere som leier ut boligene sine, eller det handler om fremleieforhold.

Etter første ledd *andre punktum* skal forskriftshjemmelen gjelde tilsvarende for tilfeller der boliger leies ut for et lengre tidsrom, men brukes eller er ment brukt av ulike personer for kortere tidsrom som nevnt i første punktum. Dette omfatter tilfellene der det formelle

leieforholdet er inngått for en lengre periode, men boligen innenfor dette tidsrommet brukes eller skal brukes av flere personer som får tilgang til boligen på annet grunnlag enn leieforhold. Det mest typiske vil være at et firma eller en organisasjon, eller mer unntaksvis enkeltpersoner, leier boligen og lar ansatte, samarbeidspartnere eller andre forbindelser disponere den for kortere tidsrom. Bruken av boligen og de negative konsekvensene for kommunen eller nabolaget vil da i all hovedsak være de samme som ved korttidsutleie.

Andre ledd oppstiller to alternative skadevilkår for å kunne gi forskrift etter første ledd. Det er altså tilstrekkelig at ett av vilkårene er oppfylt.

Alternativet i andre ledd *bokstav a* innebærer at korttidsutleie av boliger gjør det vanskelig å finne boliger i kommunen eller et geografisk avgrenset område i kommunen for personer som ønsker å bo der langvarig. Dette kan for det første skyldes at muligheten for korttidsutleie medfører at pengesterke aktører ønsker å kjøpe opp boliger, noe som medfører at boligprisene i kommunen eller et aktuelt område blir så høye at personer som ønsker å etablere seg i kommunen, ikke har råd til å kjøpe eller leie der.

En annen side av dette problemet er at boliger som benyttes til korttidsutleie, ikke blir tilgjengelige på markedet for potensielle kjøpere eller langtidsleiere, noe som kan føre til boligmangel i kommunen eller bestemte områder. På flere populære turiststeder der boliger benyttes til korttidsutleie, har dette ført til at svært få boliger er tilgjengelige for de som ønsker å etablere seg. Ofte kan det også være mangel på tomter til å bygge nye boliger, og å bygge nytt tar uansett nokså lang tid. Mange steder vil det dessuten koste langt mer å bygge en ny bolig enn det den vil være verdt i markedet senere, noe som gjør det lite attraktivt, og for mange umulig, å bygge helt nye boliger.

Alternativet i andre *bokstav b* er at korttidsutleie av boliger medfører negative konsekvenser for bomiljøet for de fastboende i et bestemt område i kommunen. Dette kan typisk oppstå der en del leiligheter i en boligblokk, noen rekkehus i et område bebygd med slike eller flere eneboliger i et nabolag brukes til korttidsutleie, mens de øvrige fungerer som vanlige boliger. Utleievirksomheten vil da kunne medføre at folk stadig ankommer og forlater de aktuelle boligene. Dette kan både være negativt for bomiljøet ved stadig støy, håndtering av bagasje i trappeoppganger osv., og ved at det oppstår en ustabil og usikker situasjon i en blokk eller et nabolag gjennom stadig utskifting av beboere, at ingen andre i blokka eller nabolaget vet hvem som faktisk bruker de aktuelle boligene, og at det for mange ikke blir mulig å bli kjent med de som bruker naboleiligheten eller nabohuset. Samlet sett kan dette ha så negative virkninger for bomiljøet i en blokk, et nabolag eller et strøk at det er behov for å regulere adgangen til korttidsutleie.

Tredje ledd slår fast at dersom forholdene som nevnt i andre ledd bare gjelder for visse perioder av året, kan det bare gis forskrift om forbud mot eller andre begrensninger i adgangen til korttidsutleie av boliger for de aktuelle periodene. Begrensninger i adgangen til korttidsutleie er et inngripende tiltak som ikke skal brukes i større omfang enn det er behov for. Medfører korttidsutleie av boliger negative konsekvenser for boligmarkedet eller bomiljøet bare visse deler av året, skal det derfor bare kunne gis forskrift om forbud

eller andre begrensinger i adgangen til slik utleie i de aktuelle periodene. Dette kan for eksempel gjelde utleie av boliger i ferieperioder eller de delene av året det kan gjennomføres bestemte aktiviteter. Dersom et område er særlig attraktivt for aktiviteter som bading, surfing eller fisking, kan det typisk skje omfattende korttidsutleie i høysesongen for den respektive aktiviteten, mens dette ikke medfører noe problem resten av året. Det samme kan gjelde for områder som tilbyr typiske vinteraktiviteter. Også korttidsutleie til studenter i bestemte perioder kan i prinsippet omfattes, men denne gruppen leier mest typisk for lengre perioder enn det som kan rammes av forskrifter etter den nye hjemmelen.

Fjerde ledd åpner for at bestemte og geografisk avgrensede områder som nevnt i første og andre ledd kan merkes av på kart som tas inn som vedlegg til en forskrift gitt etter den nye paragrafen. Det kan altså kartfestes hvilke områder som underlegges begrensninger i adgangen til korttidsutleie.

Etter *femte ledd første punktum* gjelder paragrafen tilsvarende ved endringer i forskrifter gitt etter første ledd. Dersom kommunen mener at det er behov for endringer i en gitt forskrift, skal den derfor be departementet om å endre denne forskriften. Eventuelle henvisningsendringer og lignende rent formelle endringer kan departementet etter *andre punktum* likevel vedta på eget initiativ.

Det følger av *sjette ledd* at paragrafen ikke gjelder for utleie av enkeltrom i boliger som ellers brukes som fast bosted, for utleie i inntil 90 døgn årlig av slike boliger i perioder de faste beboerne er fraværende, eller for utleie av boliger som brukes som midlertidige botilbud eller sosialtjenesteloven § 27. Det kan derfor ikke gis forskrift etter den nye hjemmelen om forbud mot eller andre begrensninger i adgangen til slik utleie.

Unntaket gjelder for det første utleie av enkeltrom i boliger som ellers brukes som fast bosted. Et slikt rom utgjør ingen egen bolig, og slik utleie medfører derfor ikke at en hel bolig leies ut. Dersom andre bruker boligen som sitt faste bosted, faller utleie av enkeltrom utenfor de gruppene tilfeller som forskriftshjemmelen skal gi grunnlag for å regulere.

Tilfeller der boliger tilpasses for å skape store rom som kan brukes av langt flere personer enn som normalt kan oppholde seg på et enkeltrom, og hvor rommet så leies ut kortvarig til flere personer samtidig, faller likevel utenfor unntaket. Slike tilfeller har karakter av ren omgåelse.

Denne bestemmelsen gir i seg selv ingen rett til utleie av enkeltrom, og den har ikke noe å si for forståelsen av regelverket som regulerer hva som skal regnes som boliger. Det må vurderes konkret om slik utleie er lovlig etter annet regelverk. De nevnte tilfellene der boliger tilpasses for å skape store rom, er et eksempel på at det kan oppstå spørsmål om det foreligger næringsvirksomhet. Et annet eksempel er der det leies ut flere rom samtidig i en stor bolig.

For det andre gjelder paragrafen heller ikke for utleie i inntil 90 døgn årlig av boliger som ellers brukes som fast bosted, når utleien skjer i perioder de faste beboerne er fraværende. Dette vil typisk gjelde korttidsutleie i helger og ferieperioder og i forbindelse med andre

typer reiser. Det er et vilkår at boligen under fraværet fortsatt utgjør eieren eller langtidsleierens faste bosted. Ved endring av adresse i folkeregisteret vil dette typisk ikke lenger gjelde.

Leies boligen ut for et samlet lengre tidsrom enn 90 døgn årlig, kan utleien omfattes av en eventuell forskrift, men som nevnt er det helt opp til kommunen hva de vil fremme forslag til forskrift om, og departementet står fritt til å avgjøre hva en endelig forskrift skal omfatte. Heller ikke denne bestemmelsen har noe å si for adgangen til utleie i de aktuelle situasjonene eller vurderingen av om slik utleie er lovlig etter annet regelverk, for eksempel om den blir å regne som næringsvirksomhet.

3.4 Økonomiske og administrative konsekvenser

Det vil ikke i seg selv medføre noen økonomiske eller administrative konsekvenser at forskriftshjemmelen blir vedtatt. Konsekvensene vil oppstå når det eventuelt fastsettes forskrifter i medhold av den nye hjemmelen.

Forslaget innebærer at departementet eller eventuelt et annet organ som får delegert myndighet til å gi forskrift, får en ny oppgave med å utarbeide og fastsette nye forskrifter. Det er vanskelig å angi noe presist om hvilke ressurser dette vil kreve, men departementet legger til grunn at det kan håndteres innenfor de til enhver tid fastsatte rammene. I de konkrete forskriftsprosessene kan departementet be kommunene klargjøre sine ønsker og forslag til forskrifter, og arbeidet med selve utformingen bør da ikke bli for ressurskrevende.

En tydeligere regulering av adgangen til korttidsutleie vil også kunne frigjøre noe kapasitet og ressurser både for departementet og kommunene. Antallet henvendelser utenfra knyttet til korttidsutleie vil ganske trolig bli redusert når nye regler kommer på plass. Dette gjelder både spørsmål om hvordan regelverket på området skal forstås, ønsker om andre former for veiledning og henvendelser som er negative til korttidsutleie, enten generelt eller knyttet til bestemte områder.

De utleietilfellene som typisk vil omfattes av eventuelle forskrifter gitt i medhold av den nye hjemmelen, er omfattende korttidsutleie som også ofte vil være i strid med godkjent bruk som bolig, og dessuten med fastsatte arealformål til boligbebyggelse. Selv om hvert tilfelle skal vurderes konkret, vil slike forskrifter derfor gjerne ramme allerede ulovlig bruk av boliger. Gjennom forskriftshjemmelen vil kommunene kunne få et enklere og mer direkte virkemiddel mot slik ulovlig bruk enn det som foreligger i dag. Forslaget vil derfor ha positive administrative og gjennom det også økonomiske konsekvenser for kommunene.

Dersom det innføres forbud eller andre restriksjoner mot korttidsutleie av boliger i bestemte kommuner eller deler av kommuner, vil trolig flere boliger kunne bli tilgjengelige på markedet for kjøp eller langtidsleie. Det er lite trolig at eiere som ikke selv skal bruke boligene, ønsker å sitte på dem uten at de brukes. Større tilgang på boliger vil være svært positivt for mange kommuner og for personer som ønsker å etablere seg der.

Restriksjoner på adgangen til korttidsutleie vil også ha positive virkninger for nabolag, strøk og boligblokker som i dag opplever at omfattende korttidsutleie påvirker bomiljøet negativt. Det er vanskelig å angi direkte økonomiske konsekvenser av dette, men flere vil trolig ønske å bli boende og, som en følge av det, ta godt vare på boligene sine. Dette vil ha positive virkninger.

De negative konsekvensene vil for øvrig først og fremst gjelde potensielle utleieres økonomiske situasjon. I en del tilfeller vil korttidsutleie være en mer aktuell og lønnsom bruk av boliger enn langvarig utleie eller salg. Restriksjoner på slik utleie vil dermed kunne ha negative økonomiske konsekvenser for eierne. Dette kan likevel ikke tillegges vekt dersom korttidsutleie uansett er ulovlig ut fra gjeldende regulering for området eller eiendommen, og ut fra hva bygget er godkjent brukt til. Det kan vanskelig sies noe nærmere her om eventuelle konsekvenser av restriksjoner på ellers lovlig korttidsutleie. Dette må vurderes nærmere i forbindelse med at det utarbeides og gis forskrifter i medhold av den nye hjemmelen.

4 Forslag til regulering av digitale utleieplattformers opplysningsplikt og pålegg om fremleggelse av opplysninger

4.1 Gjeldende rett

4.1.1 Plan- og bygningsloven og utleie

Plan- og bygningsloven regulerer ikke utleieforhold, og å etablere et utleieforhold i en bolig er i seg selv ikke søknadspliktig eller ulovlig etter loven. Utgangspunktet er at en boligeier fritt kan leie ut hele eller deler av boligen, så lenge det utleide arealet er godkjent boligareal. Dersom boligen brukes på en annen måte enn det som følger av byggetillatelsen eller lovlig etablert bruk, for eksempel ved at bruken har fått et omfang eller en karakter som gir bruken preg av hotellvirksomhet eller annen næringsvirksomhet, kan dette innebære en søknadspliktig bruksendring etter plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1 første ledd bokstav d og byggesaksforskriften § 2-1. Dersom det ikke foreligger eller gis nødvendig tillatelse til den nye bruken, skal kommunen følge opp den ulovlige bruken etter reglene om ulovlighetsoppfølging i lovens kapittel 32.

4.1.2 Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Kommunen har en generell plikt til å føre tilsyn med at plan- og bygningslovgivningen overholdes etter §§ 1-4 og 25-1. I tillegg kan plan- og bygningsmyndighetene føre tilsyn med eksisterende byggverk og arealer etter § 25-4. Slikt tilsyn kan gjennomføres når det er grunn til å tro at det foreligger bruk eller forhold i strid med loven som kan føre til fare eller vesentlig ulempe for personer, eiendom eller miljø, eller når kommunen vurderer å gi pålegg etter plan- og bygningsloven §§ 31-6, 31-7 eller 31-12. Etter § 25-4 andre ledd

første punktum krever tilsyn i private hjem også forhåndsvarsel. Tilsyn etter plan- og bygningsloven § 25-4 kan ikke utføres på vilkårlig grunnlag. Formuleringen «grunn til å tro» tydeliggjør at det ikke stilles krav om sannsynlighetsovervekt for å kunne iverksette tilsyn. Det er tilstrekkelig at plan- og bygningsmyndighetene har fått tips om mulig ulovlig bruk eller ulovlige forhold, eller at det er observert mulige ulovlige aktiviteter.

Etter plan- og bygningsloven § 25-5 plikter eieren eller brukeren å gi plan- og bygningsmyndighetene adgang til byggverket eller arealene som ønskes undersøkt. Det kan ikke kreves adgang utover det som anses nødvendig for gjennomføring av tilsynet. Videre har eieren eller brukeren plikt til å legge frem tilgjengelig dokumentasjon og nødvendige opplysninger. Dette kan for eksempel omfatte igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse eller eventuelle tilstandsrapporter. Bestemmelsen gir ikke hjemmel for plan- og bygningsmyndighetene til å kreve at det utarbeides nye dokumenter. Et eventuelt pålegg om det må gis etter plan- og bygningsloven § 32-3.

Plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd gir plan- og bygningsmyndighetene adgang til å gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forholdet, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet samt stansing av arbeid. Loven gir ikke hjemmel for andre typer pålegg. Påleggsadgangen etter denne bestemmelsen er betinget av at det foreligger et forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Dersom et tilsyn avdekker en ulovlig bruksendring, kan kommunen pålegge at den ulovlige bruken opphører.

Etter plan- og bygningsloven § 32-5 kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting.

Etter plan- og bygningsloven § 32-8 første ledd bokstav l, jf. byggesaksforskriften § 16-1 første ledd bokstav f, kan det gis overtredelsesgebyr dersom et særskilt pålegg eller forbud gitt i medhold av plan- og bygningsloven ikke etterkommes. Kommunen skal først ha gjort den som pålegget eller forbudet er rettet mot, skriftlig kjent med at det kan bli gitt overtredelsesgebyr hvis forholdet ikke blir brakt i orden innen en fastsatt frist. Denne fristen skal være oversittet før det kan gis gebyr.

4.1.3 Søknadspliktig bruksendring

En oppført bolig kan brukes til det formålet og på den måten det er gitt tillatelse til. Skal boligen brukes eller tilrettelegges for en annen bruk enn det den opprinnelig var godkjent for, vil dette normalt kreve søknad om og tillatelse til bruksendring, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1 og byggesaksforskriften § 2-1. Både varig og tidsbestemt bruksendring er søknadspliktig. Dette gjelder også når bruksendringen bare omfatter en del av boligen.

Etter byggesaksforskriften § 2-1 er en bruksendring søknadspliktig dersom byggverk eller del av byggverk tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk. Videre er en endret bruk av et byggverk eller del av et byggverk

søknadspliktig dersom den endrede bruken kan påvirke de hensynene som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven når det gjelder byggverket, tilhørende utearealer eller omgivelser. Det er også en søknadspliktig bruksendring dersom tilleggsdel skal brukes som hoveddel eller omvendt.

Ved vurderingen av om det foreligger en søknadspliktig bruksendring, sammenholdes den faktiske bruken med den tillatte bruken. Byggetillatelsen vil normalt avklare hvilken bruk som er tillatt. Ved tolkningen av en tillatelse som gir lite eller uklar informasjon, kan plangrunnlaget som gjaldt da tillatelsen ble gitt, gi veiledning. Det vil for eksempel alltid være en søknadspliktig bruksendring å gå fra ett arealformål til et annet. Det kan også være en søknadspliktig bruksendring å gå fra en type virksomhet til en annen innenfor samme arealformål, for eksempel fra lager til restaurant i et område regulert til næringsbebyggelse. Endringer i måten en bolig brukes på, kan også være søknadspliktige selv om boligen fortsatt brukes til boligformål.

Et sentralt spørsmål ved vurderingen av om en bruksendring er søknadspliktig, er om den endrede bruken kan ha betydning for de hensynene plan- og bygningsloven skal ivareta. Reglene om bruksendring skal blant annet sikre at kommunen får vurdert om byggverket er egnet for den nye bruken, og hvilke konsekvenser bruken kan få for omgivelsene. En annen bruk kan for eksempel stille andre krav til brannsikkerhet eller medføre økt trafikk og støy i nærmiljøet. Om bruksendringen er søknadspliktig, kan derfor bero på en konkret helhetlig vurdering. Relevante momenter er blant annet formålet med virksomheten, omfanget og varigheten av oppholdene, hvordan utleien er organisert, hvilke tjenester som tilbys, virkninger for omgivelsene og beboerne og eventuelle bygningsmessige endringer.

Departementet viser til Korttidsutleieveilederen for nærmere omtale av når endret bruk av bolig krever søknad om bruksendring.

4.2 Behovet for endringer

For at kommunen skal kunne vurdere om bruken av en bolig i forbindelse med utleie er i samsvar med tillatt bruk eller innebærer en søknadspliktig bruksendring, må den ha tilstrekkelige opplysninger om hvordan boligen faktisk brukes. Opplysninger som typisk er viktige i denne vurderingen, er hvor ofte og hvor lenge boligen leies ut, antallet utleieforhold og om utleien skjer sammenhengende eller regelmessig over tid.

Korttidsutleie formidles ofte gjennom digitale utleieplattformer. Annonser på slike plattformer kan indikere at en bolig leies ut for kortere perioder, men gir ikke nødvendigvis kommunen tilstrekkelige opplysninger til å identifisere boligen eller vurdere utleiens faktiske omfang. Det fremgår ikke nødvendigvis hvem som står bak annonsen, hvilken konkret bolig eller bruksenhet den gjelder, eller hvor omfattende utleien faktisk er. En annonse gir dessuten bare et øyeblikksbilde og dokumenterer ikke nødvendigvis antallet utleiedøgn eller utleieforhold over tid. Annonser kan også endres eller fjernes.

Som ledd i tilsyn med eksisterende byggverk og arealer kan kommunen kreve at eier eller bruker gir tilgang til byggverket eller arealet, og legger frem tilgjengelig dokumentasjon og nødvendige opplysninger. Departementet er kjent med at mange kommuner likevel har

utfordringer med å fremskaffe tilstrekkelig dokumentasjon om omfanget av utleien. Korttidsutleie av boliger har gradvis blitt en mer integrert del av både boligmarkedet og reiselivsnæringen, og dette tilsier at kommunen ikke bare har behov for opplysninger fra eiere, men også fra digitale utleieplattformer og andre aktører som formidler boligleie. Dersom en utleieplattform ikke utleverer opplysninger frivillig, har kommunen ikke hjemmel til å pålegge en utleieplattform å utlevere opplysninger og dokumentasjon om utleien. Kommunen kan derfor heller ikke følge opp med reaksjoner dersom plattformen nekter å utlevere opplysningene.

4.3 Forslag til lovparagraf om digitale utleieplattformers opplysningsplikt

4.3.1 Forslag til ny paragraf

Departementet foreslår en ny § 25-6 i plan- og bygningsloven om digitale utleieplattformers opplysningsplikt. Paragrafen foreslås å lyde:

§ 25-6 *Opplysningsplikt for de som formidler boligleie*

Når det er grunn til å tro at bruken av eksisterende byggverk eller arealer er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan kommunen kreve at digitale utleieplattformer og andre som formidler boligleie, utleverer opplysninger om leieforhold som formidles eller har vært formidlet gjennom tjenesten. Opplysningsplikten omfatter opplysninger for de siste tolv månedene før datoen kommunen framsatte kravet.

Opplysninger etter første ledd skal gis skriftlig og i et digitalt og så vidt mulig maskinlesbart format. Utleveringen skal skje innen en frist fastsatt av kommunen. Fristen skal være minst tre uker. Følgende opplysninger kan kreves framlagt etter første ledd:

a. hvilke byggverk og arealer leieforholdene gjelder
b. antallet leieforhold for hvert av byggverkene og arealene nevnt i bokstav a
c. datoene, varigheten og antallet personer for hvert leieforhold
d. om leietakeren er en privatperson eller en virksomhet
e. om det i forbindelse med leieforholdet tilbys tjenester som er typiske for hotell- og annen overnattingsvirksomhet, som skift av sengetøy og håndklær, renhold, matservering og bagasjeoppbevaring i forbindelse med ankomst eller avreise
f. hvilke andre arealer i eller utenfor byggverket som eventuelt benyttes i forbindelse med utleien, og hvilken bruk dette i så fall gjelder
g. om andre byggverk eller arealer på samme eiendom eller i samme byggverk tilbys eller har vært tilbudt for utleie
h. utleierens identitet og om samme utleier tilbyr andre boliger for utleie gjennom den samme digitale utleieplattformen eller formidleren.

Departementet kan gi forskrift om at det også kan kreves andre typer opplysninger der dette er nødvendig for å avklare om det foreligger ulovlig bruk av eksisterende byggverk eller arealer.

Et krav om opplysninger etter første ledd skal anses som et forhåndsvarsel etter § 32-2. For slike krav gjelder ikke § 32-2 andre ledd.

4.3.2 Departementets vurderinger og merknader til forslaget

Formålet med paragrafen

Departementet foreslår en ny paragraf om opplysningsplikt for digitale utleieplattformer og andre som formidler boligleie. Formålet med forslaget er å styrke kommunens muligheter til å vurdere om eksisterende byggverk og arealer brukes i strid med plan- og bygningsloven eller tillatelser etter loven.

For å kunne vurdere om utleien er av et slikt omfang at den innebærer en søknadspliktig bruksendring, kan kommunen måtte sammenstille opplysninger fra annonser, tips fra naboer, befaringer og henvendelser til eiere, brukere og andre berørte. Dette arbeidet kan være ressurskrevende, uten at opplysningene nødvendigvis gir et tilstrekkelig grunnlag for å avklare den faktiske bruken og vurdere eventuell oppfølging.

Kommunens øvrige kontrollmuligheter er ikke alltid tilstrekkelige til å avklare omfanget av korttidsutleien. En befaring gir for eksempel bare et øyeblikksbilde av bruken, og kan i begrenset grad belyse utleiens omfang, hyppighet og varighet over tid. Manglende tilgang til relevante opplysninger kan derfor føre til at mulige ulovlige bruksendringer hverken blir tilstrekkelig avklart eller fulgt opp.

Kommunene har på denne bakgrunnen behov for bedre tilgang til opplysninger om utleie. Utleieplattformene vil ofte ha opplysninger som kommunen vanskelig kan innhente på annen måte, blant annet om hvem som står bak utleien, hvilke byggverk og arealer utleien gjelder, og utleiens omfang, hyppighet og varighet over tid.

Kommunen kan dermed få et sikrere faktisk grunnlag for å vurdere om utleien er i samsvar med tillatt bruk, og om det er behov for videre oppfølging. Bedre tilgang til opplysninger kan dessuten redusere behovet for omfattende undersøkelser og bidra til at kommunen bruker sine ressurser mer målrettet.

Paragrafen vil gjelde i Longyearbyen. Det følger av byggeforskrift for Longyearbyen § 2 at blant annet plan- og bygningsloven kapittel 25 gjelder for Longyearbyen planområde. Kommunens myndighet og funksjoner etter loven ligger i Longyearbyen til Longyearbyen lokalstyre. Loven gjelder kun innenfor Longyearbyen planområde, ikke på Svalbard for øvrig.

Kommunen får en rett til å kreve opplysninger fra digitale utleieplattformer om bruk av eksisterende byggverk og arealer

Forslaget gir kommunen rett til å innhente opplysninger fra digitale utleieplattformer og andre som formidler boligleie, på nærmere angitte vilkår. Opplysningene må gjelde

eiendommer eller boliger innenfor plan- og bygningslovens geografiske virkeområde etter § 1-2. Opplysningene kan innhentes som del av saksforberedelsen for å vurdere om det er grunnlag for å sette i gang tilsyn etter plan- og bygningsloven § 25-4, eller i forbindelse med et pågående tilsyn for å avklare den faktiske bruken. Opplysningene kan også gi kommunen grunnlag for å vurdere om bruken er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og hvilke tiltak som er nødvendige for å få en eventuell ulovlig bruk til å opphøre.

Den foreslåtte paragrafen gir ikke adgang til befaring. Kommunens adgang til å føre tilsyn med eksisterende byggverk og arealer følger av § 25-4. Ved slikt tilsyn plikter eier eller bruker etter § 25-5 å gi kommunen adgang til byggverket eller arealet som skal undersøkes. Kommunen kan dermed gjennomføre befaring av byggverkene og arealene som formidles for utleie, når vilkårene i §§ 25-4 og 25-5 er oppfylt.

Eiers og brukers plikt til å legge frem tilgjengelig dokumentasjon og nødvendige opplysninger er også regulert i plan- og bygningsloven § 25-5. Den nye paragrafen regulerer opplysningsplikten for digitale utleieplattformer og andre som formidler boligleie, og endrer derfor ikke eiers og brukers plikter etter § 25-5.

Opplysningsplikten gjelder alle former for *boligleie* av eksisterende byggverk og arealer, uavhengig av leieforholdets varighet. Paragrafen omfatter ikke annen utleie av fast eiendom enn boligutleie, for eksempel utleie av hotellrom, ubebygd grunn, fritidsboliger eller næringslokaler. Den avklarer heller ikke hva som er korttidsutleie, og endrer ikke reglene om hvilken bruk som er lovlig.

Kommunens adgang til å kreve opplysninger trenger ikke være knyttet til en konkret eller pågående byggesak, men det må være *grunn til å tro at det foreligger bruk som er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven*. Kommunen kan derfor ikke kreve generell utlevering av opplysninger om leieforhold. Det må foreligge konkrete forhold som gir grunn til å tro at det aktuelle byggverket eller arealet brukes ulovlig. Forslaget gir derfor bare adgang til innhenting av opplysninger om konkrete forhold, og gir ikke grunnlag for generell eller løpende innhenting av opplysninger.

Det kreves imidlertid ikke sannsynlighetsovervekt for at forholdet er ulovlig. Det er tilstrekkelig for å kunne kreve opplysninger at plan- og bygningsmyndighetene har mottatt tips om mulig ulovlig bruk. Vilkåret «grunn til å tro» skal forstås på samme måte som i § 25-4. Departementet viser til omtalen av dette vilkåret i Prop. 64 L (2020–2021) punkt 5.6.4.

Departementet foreslår at kommunens krav om opplysninger etter paragrafen skal anses som et forhåndsvarsel etter plan- og bygningsloven § 32-2. Departementet foreslår videre at de ordinære kravene til innholdet i forhåndsvarselet etter § 32-2 andre ledd ikke skal gjelde. Kommunen trenger dermed ikke å sende et eget forhåndsvarsel før den eventuelt følger opp kravet med et pålegg om utlevering av opplysninger etter forslaget til nytt andre ledd i plan- og bygningsloven § 32-3. Se punkt 4.4 for en nærmere redegjørelse.

Hvem opplysningsplikten gjelder for, og hvor langt tilbake i tid den gjelder

Kommunens rett til å kreve opplysninger gjelder overfor *digitale utleieplattformer og andre som formidler boligleie*. Dette omfatter enhver digital tjeneste der utleie av boliger formidles ved at boligene annonseres eller tilbys for utleie. Det har ingen betydning om aktøren er etablert i Norge eller i utlandet. Det har heller ingen betydning om aktøren også tilbyr andre tjenester, eller om utleien som formidles er av et begrenset omfang.

Opplysningsplikten gjelder utleie som *formidles eller har vært formidlet* gjennom den digitale utleieplattformen. Utleien trenger derfor ikke å pågå når kommunen krever opplysningene, og annonsen trenger heller ikke å være publisert på dette tidspunktet. En plattform kan dermed ikke unngå opplysningsplikten ved å fjerne en annonse etter at utleien har funnet sted. Dersom opplysningsplikten bare omfattet annonser som var publisert da kommunen fremsatte kravet, kunne plattformen holde opplysninger om tidligere utleie utenfor ved å fjerne annonsen før dette tidspunktet, og publisere den på nytt etter at kravet var besvart.

Departementet foreslår å begrense hvor langt tilbake i tid kommunen kan kreve opplysninger om utleien. Perioden må imidlertid være lang nok til å gi kommunen et tilstrekkelig bilde av hvordan boligen faktisk har vært brukt. Enkeltstående opphold gir ikke nødvendigvis et tilstrekkelig bilde av utleiens omfang og karakter. Kommunens behov for slike opplysninger må veies mot belastningen ved å fremskaffe og utlevere dem. Departementet foreslår derfor at opplysningsplikten skal omfatte utleie i perioden på *tolv måneder før datoen kommunen fremsatte kravet om utlevering*. Dersom en bolig hverken har vært leid ut eller tilbudt for utleie gjennom tjenesten i denne perioden, har plattformen ikke plikt til å gi opplysninger om den.

En bolig kan være annonsert for fremtidig utleie på en måte som gir grunn til å tro at den planlagte bruken vil være ulovlig. Departementet foreslår likevel at kommunen bare skal kunne kreve opplysninger om utleie frem til tidspunktet kravet fremsettes. Dette gir et klart skjæringstidspunkt for hvilke opplysninger plattformen skal utlevere. Opplysninger om planlagte opphold kan for øvrig gi et usikkert bilde av den faktiske bruken, fordi bestillingene kan endres eller avbestilles.

Departementet ber om høringsinstansenes syn på om perioden bør være kortere eller lengre, eller om den bør avgrenses på en annen måte.

Krav til melding etter EØS-høringsloven

Etter EØS-høringsloven § 3 nr. 1 bokstav b regnes «krav til informasjonssamfunnstjenester, herunder instrukser, som rettslig eller faktisk må følges for å kunne yte, omsette, etablere eller bruke slike tjenester i hele eller en større del av Norge», som tekniske regler som krever melding til ESA etter § 4 første ledd. Det følger av § 3 nr. 5 at med «informasjonssamfunnstjenester» menes «enhver tjeneste som vanligvis ytes mot vederlag og som formidles elektronisk over avstand og etter individuell

anmodning fra en tjenestemottaker». Dette vil omfatte formidling av boligleie, og den nye opplysningsplikten stiller slike krav til tjenester som angitt i § 3 nr. 1 bokstav b. Etter departementets vurdering er det derfor nødvendig å melde de nye reglene, slik de er utformet i forslaget, til ESA før de kan vedtas. Dette vil bli gjort samtidig som reglene ferdigstilles etter høringen.

Hvilke opplysninger som kan kreves fremlagt

Departementet foreslår å angi uttømmende hvilke forhold knyttet til utleieobjektene kommunen kan kreve opplysninger om. Kommunen kan dermed ikke kreve opplysninger om andre forhold enn dem som er angitt i bestemmelsen. Disse forholdene kan bidra til å avklare hvordan den aktuelle boligen faktisk har vært brukt, og kan derfor være sentrale for vurderingen av om utleien innebærer en søknadspliktig bruksendring.

Det betyr ikke at kommunen trenger opplysninger om alle forholdene i hver sak. Noen opplysninger kan kommunen allerede ha, mens andre ikke er relevante for den konkrete utleien. Kommunen bør derfor bare be om de opplysningene den trenger for å vurdere bruken i den enkelte saken.

En uttømmende liste skal sikre at opplysningsplikten avgrenses til opplysninger som er nødvendige for å vurdere bruken av utleieobjektet, og gjøre det tydelig for kommunen og den opplysningspliktige hvilke opplysninger som kan kreves. Dette kan gjøre det enklere å utforme og besvare krav om opplysninger.

Departementet mener at opplysningsplikten for eksempel ikke bør omfatte opplysninger om gjestenes navn, alder, nasjonalitet, kjønn, kontaktopplysninger, betalingsopplysninger eller hvem de reiser sammen med. Det er heller ikke behov for opplysninger om når utleieforholdet ble bestilt, endringer i bestillingen eller annen kommunikasjon mellom utleier og gjest. Slike opplysninger er ikke relevante for vurderingen av om bruken er i samsvar med gitte tillatelser og plan- og bygningslovgivningen. Disse avgrensningene reduserer også mengden personopplysninger som utleveres til kommunen, og risikoen for at opplysningene behandles i strid med personvernregelverket.

Departementet mener heller ikke at opplysningsplikten bør omfatte opplysninger om boligens planløsning, eventuelle endringer eller teknisk standard. Dersom kommunen har behov for slike opplysninger, kan de innhentes fra eieren eller brukeren av byggverket etter plan- og bygningsloven § 25-5.

Etter bokstav a kan kommunen kreve opplysninger om *hvilke byggverk og arealer leieforholdet gjelder*. En utleieannonse kan for eksempel gi kommunen grunn til å tro at et utleieobjekt brukes i strid med tillatt bruk, uten at annonsen gir tilstrekkelige opplysninger til å identifisere eiendommen eller avklare hvilket byggverk, hvilken del av byggverket eller hvilket areal som leies ut. Kommunen kan da kreve opplysninger fra utleieplattformen for å identifisere og lokalisere utleieobjektet. Kommunen kan deretter undersøke om bruken er i samsvar med gitte tillatelser og plan- og bygningslovgivningen.

Kommunen trenger derfor ikke på forhånd å kunne angi hvilket byggverk, hvilken del av byggverket eller hvilket areal som leies ut, når den henvender seg til utleieplattformen med krav om opplysninger. Det er tilstrekkelig at kommunen kan vise til et bestemt utleieobjekt, for eksempel ved å vise til en annonse, og be om opplysninger som gjør det mulig å identifisere og lokalisere objektet.

Formuleringen «byggverk og arealer» er vid og skal omfatte alle typer utleieobjekter, enten det dreier seg om et helt byggverk, en bolig, et enkeltrom eller et annet areal. Arealer omfatter både arealer inne i og utenfor byggverket, for eksempel boder, fellesarealer og utearealer, dersom det er grunn til å tro at disse brukes i forbindelse med utleien. Det er uten betydning om objektet omtales i annonsen som bolig, leilighet, hybel, rom, gjestehus eller lignende.

Etter bokstav b kan kommunen kreve opplysninger om *antallet leieforhold for hvert av byggverkene og arealene nevnt i bokstav a*. Opplysningen skal gi kommunen en samlet oversikt over omfanget av utleien det siste året. Dette kan ha betydning for vurderingen av om utleien innebærer en søknadspliktig bruksendring.

Sammen med opplysninger om dato og varighet etter bokstav c kan antallet vise hvor hyppig byggverket eller arealet har vært leid ut. Kommunen kan i utgangspunktet telle leieforholdene selv på grunnlag av opplysningene etter bokstav c. Et samlet antall fra plattformen gjør det imidlertid mulig å kontrollere at kommunen har mottatt opplysninger om alle leieforholdene. Departementet mener at et samlet antall kan gjøre det enklere å få oversikt over leieforholdene ved omfattende utleie.

Etter bokstav c kan kommunen kreve opplysninger om *datoene, varigheten og antallet personer for hvert leieforhold*. Opplysningene kan vise om utleien er sporadisk eller regelmessig, om den foregår i bestemte perioder, og hvor omfattende bruken er. Datoene og varigheten kan videre indikere om boligen leies ut til stadig nye leietakere for korte opphold, eller om leieforholdene er mer langvarige. Bruksmønsteret over tid vil ofte være sentralt i vurderingen av om boligen brukes som ordinær bolig, eller om bruken har fått karakter av hotellvirksomhet eller annen næringsvirksomhet.

Departementet legger til grunn at opplysninger om antall personer skal gjelde det antallet som er oppgitt ved bestillingen. Utleieplattformen kan ikke forventes å vite hvor mange som faktisk har brukt boligen. Etter departementets vurdering vil hvor ofte boligen leies ut til nye leietakere, normalt ha større betydning for vurderingen av om bruken er lovlig enn hvor mange personer som bor der under hvert opphold. Antallet personer kan likevel bidra til å belyse omfanget og intensiteten i bruken. Hyppige leietakerskifter kombinert med mange personer ved hvert opphold kan for eksempel tyde på en mer intensiv bruk enn ved ordinær boligutleie.

Etter bokstav d kan kommunen kreve opplysninger om *leietakeren er en privatperson eller en virksomhet*. Opplysningen kan bidra til å avklare den faktiske bruken ved å gi kommunen et bredere grunnlag for å vurdere opplysningene om antallet leieforhold og varigheten av dem. En virksomhet kan for eksempel leie en bolig over lengre tid og la

ulike ansatte bruke den etter tur. Det er da registret ett langvarig leieforhold, men dette sier ikke nødvendigvis noe om hvor lenge den enkelte oppholder seg i boligen.

Opplysningen kan gi kommunen grunn til å føre tilsyn etter plan- og bygningsloven § 25-4 eller innhente ytterligere opplysninger om den faktiske bruken fra eieren eller brukeren etter § 25-5.

Etter bokstav e kan kommunen kreve opplysninger om *det i forbindelse med leieforholdet tilbys tjenester som er typiske for hotell- og annen overnattingsvirksomhet, som skift av sengetøy og håndklær, renhold, matservering og bagasjeoppbevaring i forbindelse med ankomst eller avreise*. Departementet vurderer at slike opplysninger kan bidra til å avklare om utleien har karakter av ordinær boligutleie eller hotell- eller overnattingsvirksomhet. Et eventuelt tjenestetilbud kan si noe om hvordan utleien er organisert og tilrettelagt. Renhold under oppholdet, skift av sengetøy og matservering er momenter som tilsier at utleien drives med løpende service som er typisk for hotell- eller overnattingsvirksomhet.

Etter bokstav f kan kommunen kreve opplysninger om *hvilke andre arealer i eller utenfor byggverket som eventuelt benyttes i forbindelse med utleien, og hvilken bruk dette i så fall gjelder*. Dette kan for eksempel være boder som brukes til bagasjeoppbevaring, fellesrom med matservering, eller utearealer som gjester får tilgang til. Opplysningene kan vise om andre arealer er tatt i bruk til funksjoner som er typiske for hotell- eller overnattingsvirksomhet. Slik bruk kan tyde på at leieforholdet har en annen karakter enn ordinær boligleie, og dermed ha betydning for vurderingen av om det foreligger en søknadspliktig bruksendring.

Departementet understreker av det likevel ikke er meningen at kommunen skal kreve opplysninger om ordinær bruk av inngangspartier, trappeoppganger, heiser og lignende for å komme til og fra leieobjektet. Slik bruk er en naturlig del av bruken av leieobjektet og gir normalt ingen nærmere opplysninger om leieforholdets karakter.

Etter bokstav g kan kommunen kreve opplysninger om *andre byggverk og arealer på samme eiendom eller i samme byggverk tilbys eller har vært tilbudt for utleie*. Opplysningene kan vise om utleien er begrenset til leieobjektet som lå til grunn for kravet om opplysninger, eller om andre deler av eiendommen eller byggverket også tilbys eller har vært tilbudt for utleie.

Departementet understreker at bruken av hvert leieobjekt må vurderes individuelt. Utleie av andre objekter på samme eiendom eller i samme byggverk kan likevel bidra til å belyse om utleien av det enkelte objektet inngår i en mer omfattende virksomhet. Flere leieobjekter kan for eksempel inngå i en samlet overnattingsvirksomhet og medføre større gjennomstrømning av gjester og mer trafikk og støy. Opplysningene kan dermed belyse både formålet med utleien og virkningene for omgivelsene og bomiljøet, og gi kommunen et bedre grunnlag for å vurdere utleiens karakter.

Etter bokstav h kan kommunen kreve opplysninger om *utleierens identitet og om samme utleier tilbyr andre boliger for utleie gjennom den samme digitale utleieplattformen eller formidleren*. Opplysninger om utleierens identitet gjør det mulig for kommunen å kontakte

vedkommende for å undersøke bruken nærmere og eventuelt kreve ytterligere opplysninger etter plan- og bygningsloven § 25-5.

Opplysninger om andre boliger som samme utleier tilbyr, kan vise om utleien av den aktuelle boligen inngår i en større utleievirksomhet. Flere utleieobjekter kan tyde på at utleien drives systematisk og er organisert som næringsvirksomhet.

Departementet understreker at det at utleieren driver næringsvirksomhet ikke i seg selv innebærer at det foreligger en søknadspliktig bruksendring. Organiseringen kan likevel bidra til å avklare om boligen brukes til ordinær boligutleie eller inngår i et samlet hotell- eller overnattingstilbud med felles drift og tjeneste. Om bruken innebærer en søknadspliktig bruksendring, må avgjøres etter en konkret helhetsvurdering av bruken av den enkelte boligen eller arealet.

Hvilke krav som stilles til opplysningene

Departementet foreslår at opplysningene som omfattes av opplysningsplikten skal gis *skriftlig og i et digitalt og så vidt mulig maskinlesbart format*.

Opplysningsplikten er begrenset til opplysninger som utleieplattformen forventes å ha gjennom sin formidling av utleien. Departementet antar at opplysningene ikke er samlet i ett dokument. Plattformen kan derfor måtte hente dem ut fra ulike deler av sine systemer og sammenstille dem, for eksempel i en ny oversikt. Før utlevering må plattformen avklare hvilke opplysninger kommunens krav omfatter, og utelate opplysninger som ikke er nødvendige. Opplysningene forventes likevel å være lagret og systematisert digitalt, slik at arbeidet normalt vil være begrenset.

Departementet mener det er rimelig å kreve dette arbeidet av en digital utleieplattform når kommunen har grunn til å tro at utleien innebærer ulovlig bruk eller et annet ulovlig forhold. Plattformen formidler utleien og kan ha en økonomisk interesse i den. De som leier gjennom plattformen, vil dessuten normalt ha en forventning om at utleien er lovlig. Departementet mener derfor at plattformen bør bidra med opplysninger som gjør det mulig for kommunen å undersøke om bruken er lovlig.

Et maskinlesbart format innebærer at opplysningene leveres som data som et dataprogram kan lese og bearbeide. Opplysningene kan for eksempel gis i en tabell med én rad for hvert utleieforhold og egne kolonner for de ulike opplysningene. Flere utleieforhold i samme byggverk eller arealer kan føres på hver sin rad, med opplysninger som gjør det mulig å knytte hvert utleieforhold til det aktuelle utleieobjektet. Opplysninger som ikke gjelder det enkelte utleieforholdet, kan gis i en supplerende oversikt. Dette kan for eksempel være opplysninger om det samlede antallet utleieforhold per eiendom eller byggverk, hvilke tjenester som tilbys i forbindelse med utleien eller er utleieres identitet.

Forbeholdet «så vidt mulig» tar høyde for at enkelte opplysninger kan være lagret på en måte som gjør det vanskelig å levere dem i et maskinlesbart format. Departementet ber særlig digitale utleieplattformer om innspill til hvordan formatkravet bør utformes.

Kommunen må fastsette en frist for utlevering av opplysningene. Departementet foreslår at fristen skal være minst tre uker. Departementet antar at mange av opplysningene kan fremskaffes relativt raskt, men at det kan være nødvendig å hente dem ut fra ulike deler av plattformens systemer og sammenstille dem. En minstefrist på to uker vurderes derfor som for kort. Departementet mener at tre uker gir en rimelig balanse mellom tiden utleieplattformene trenger for å etterkomme kravet, og kommunens behov for fremdrift i saken. Kommunen kan fastsette en lengre frist dersom opplysningenes omfang eller arbeidet med å fremskaffe dem tilsier det. Departementet ber særlig om høringsinstansenes syn på hvor tidkrevende det kan være å hente ut og sammenstille opplysningene, og om tre uker er en tilstrekkelig minstefrist.

4.4 Forslag til bestemmelse om pålegg om fremleggelse av opplysninger

4.4.1 Forslag til lovendringer

Departementet foreslår følgende endringer i § 32-3:

§ 32-3 *Pålegg om retting, opphør, forbud, stans og tilgang*

Når det foreligger forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige *forholdet*, opphør av *bruk*, *forbud* mot fortsatt virksomhet *og* stansing av arbeid.

Plan- og bygningsmyndighetene kan gi pålegg om å gi adgang til arealer og byggverk og å legge fram opplysninger ved gjennomføring av tilsyn etter § 25-4 og om å legge fram opplysninger etter § 25-6.

Ved utferdigelsen av *pålegget* skal det settes frist for oppfyllelse.

Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved *utferdigelsen* av pålegg*et* skal det *opplyses* om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som *en* rettskraftig dom.

Et endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle *eiendommen*.

4.4.2 Departementets vurderinger og merknader til forslaget

Formålet med bestemmelsen

Departementet foreslår endringer i § 32-3 som gir plan- og bygningsmyndighetene hjemmel til å pålegge digitale utleieplattformer å legge frem opplysninger og dokumentasjon som omfattes av opplysningsplikten som foreslås i ny § 25-6. Adgangen til å gi pålegg er lagt til plan- og bygningsmyndighetene. I praksis vil kommunen være den mest aktuelle myndigheten til å gi slike pålegg. Formålet med forslaget er å sikre at kommunen får tilgang til de faktiske opplysningene den trenger for å vurdere om

eksisterende byggverk og arealer brukes i strid med plan- og bygningsloven eller tillatelser etter loven.

For å kunne undersøke om det foreligger en ulovlig bruksendring, trenger kommunen opplysninger om den faktiske utleien. Adgangen til å gi pålegg skal sikre at kommunen får tilgang til disse opplysningene når det er grunn til å tro at det foreligger ulovlig bruk. Forslaget skal styrke kommunens mulighet til å håndheve plan- og bygningsloven.

Etter byggeforskrift for Longyearbyen § 2 gjelder blant annet plan- og bygningsloven kapittel 32 for Longyearbyen planområde, og da gjelder også endringene i § 32-3. Kommunens myndighet etter loven ligger i Longyearbyen til Longyearbyen lokalstyre.

Plan- og bygningsmyndighetene kan gi pålegg om fremleggelse av opplysninger

Departementet foreslår et nytt andre ledd i plan- og bygningsloven § 32-3 som gir plan- og bygningsmyndighetene hjemmel til å gi pålegg om adgang til arealer og byggverk og å legge frem opplysninger ved gjennomføring av tilsyn etter § 25-4, og pålegg om å legge frem opplysninger etter § 25-6.

Etter § 25-5 plikter eier eller bruker å gi plan- og bygningsmyndighetene adgang til arealer og byggverk, og å legge frem tilgjengelig dokumentasjon og nødvendige opplysninger ved tilsyn etter § 25-4. Det fremgår av Prop. 64 L (2020–2021) punkt 5.6.4 at et eventuelt pålegg om å oppfylle disse pliktene må gis med hjemmel i § 32-3. Departementet foreslår å tydeliggjøre denne påleggsadgangen. Dette innebærer ingen endring av gjeldende rett.

Opplysningspliktene etter § 25-5 og den foreslåtte § 25-6 skal begge sikre at plan- og bygningsmyndighetene får opplysninger for å avklare om det foreligger bruk eller ulovlige forhold i strid med plan- og bygningslovgivningen. Departementet foreslår derfor å samle hjemlene for pålegg om fremleggelse av opplysninger og dokumentasjon i samme ledd i § 32-3.

Et pålegg om fremleggelse av opplysninger etter den foreslåtte § 25-6 forutsetter at plan- og bygningsmyndighetene har grunn til å tro at det foreligger ulovlig bruk. Det er imidlertid ikke et krav at kommunen har fastslått at forholdet er ulovlig. Opplysningene skal bidra til å avklare dette, og gi plan- og bygningsmyndighetene et bedre grunnlag for å vurdere behovet for videre oppfølging.

Pålegget kan bare omfatte opplysninger og dokumentasjon som kommunen kan kreve lagt frem etter forslag til § 25-6. Dersom det er opplysninger plattformen ikke kan fremlegge, bør plan- og bygningsmyndigheten be om en nærmere redegjørelse for hvilke opplysninger dette gjelder, og hvorfor de ikke kan fremskaffes. Myndigheten må deretter vurdere om pålegget kan oppfylles, eller om det bør justeres. At enkelte opplysninger ikke kan fremlegges, fritar ikke plattformen fra å legge frem de øvrige opplysningene som omfattes av pålegget. Plan- og bygningsmyndighetene må vurdere om de mottatte opplysningene, sammen med øvrige opplysninger i saken, gir et tilstrekkelig grunnlag for

å avklare om bruken er i strid med plan- og bygningsloven eller tillatelser etter loven, og om det er behov for videre oppfølging.

Øvrige endringer i plan- og bygningsloven § 32-3

Departementet foreslår en ny overskrift som også dekker innholdet i forslag til nytt andre ledd.

Det foreslås også enkelte mindre språklige justeringer i paragrafen. Disse justeringene innebærer ingen endringer av gjeldende rett.

4.5 Økonomiske og administrative konsekvenser

Lovforslaget vil ikke innebære nye plikter for kommunene. Det er betydelige variasjoner i utfordringene knyttet til korttidsutleie mellom kommuner. For kommuner som har utfordringer med ulovlig bruk knyttet til utleie, kan bedre tilgang til opplysninger gjøre ulovlighetsoppfølging enklere og mindre ressurskrevende. For øvrige kommuner, som ikke opplever utfordringer knyttet til slik utleie, vil forslaget ha liten betydning. Departementet legger derfor til grunn at forslaget ikke vil ha vesentlige økonomiske og administrative konsekvenser for plan- og bygningsmyndighetene.

For private aktører og næringslivet kan forslagene få økonomiske konsekvenser ved at kommunene enklere kan avdekke og følge opp ulovlig bruk i forbindelse med utleie. Mer effektiv håndheving kan føre til at flere aktører må avslutte eller begrense utleien, med tap av leieinntekter som følge. For de berørte aktørene kan inntektstapet være betydelig. For digitale utleieplattformer vil forslaget innebære noe arbeid med å fremskaffe og utlevere opplysninger. Departementet vurderer likevel at de økonomiske kostnadene ved dette vil være begrensede.

Forslagene endrer imidlertid ikke reglene om hva som er lovlig bruk eller en søknadspliktig bruksendring. De økonomiske konsekvensene skyldes dermed at bruken ikke er i samsvar med gjeldende regler, og at overtredelsene lettere kan avdekkes og følges opp. Departementet mener at hensynet til å opprettholde inntekter fra ulovlig bruk ikke kan tillegges vekt som et argument mot mer effektiv håndheving av regelverket.

5 Forslag til presisering av arealformålet boligbebyggelse

5.1 Gjeldende rett

Plan- og bygningsloven skiller mellom arealplanens regulering av tillatt arealbruk og byggesaksreglenes vurdering av det enkelte tiltaket og den konkrete bruken av et byggverk. Etter §§ 11-7 nr. 1 og 12-5 andre ledd nr. 1 kan arealer avsettes og reguleres til

hovedformålet bebyggelse og anlegg og underformålet boligbebyggelse. Arealformålet angir hvilken bruk som kan etableres eller tillates i området. Vedleggene til gjeldende forskrift 20. januar 2025 nr. 52 om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (kart- og planforskriften) angir boligbebyggelse som et underformål, men forskriften inneholder ikke noen nærmere bestemmelse om hva som kjennetegner boligbruk eller om avgrensningen mot annen overnattingsvirksomhet.

Boligbebyggelse omfatter arealer og bygninger for permanent helårs boligbruk og tilhørende anlegg. Boligformålet åpner for hjem med en viss varighet og stabilitet i bruken, og for bomiljøer som er innrettet for boligfunksjoner. Utleie av en bolig er i seg selv ikke i strid med boligformålet. Heller ikke korttidsutleie er som sådan uforenlig med boligformålet. Det avgjørende er den faktiske brukens karakter.

Når en bolig er oppført og godkjent etter reglene i plan- og bygningsloven, kan den brukes på den måten som følger av tillatelsen eller annen lovlig etablert bruk. Plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d, jf. § 20-2, og byggesaksforskriften § 2-1 regulerer når endret bruk er en søknadspliktig bruksendring. I vurderingen sammenholdes den faktiske bruken med tillatt bruk. Byggetillatelsen vil normalt være det sentrale utgangspunktet, og plangrunnlaget som gjaldt da tillatelsen ble gitt kan gi veiledning ved tolkningen. Se punkt 4.1.3 for en nærmere redegjørelse for søknadspliktig bruksendring.

Bruk av en bolig til omfattende korttidsutleie kan etter en konkret helhetsvurdering få karakter av hotellvirksomhet eller annen overnattingsvirksomhet. Relevante momenter er særlig om bruken har karakter av hjem eller midlertidig overnatting, utleiens omfang og varighet, organiseringen av virksomheten, tilbudet av tjenester, virkningene for omgivelsene og fysisk tilrettelegging for intensiv eller systematisk utleie. Ingen av momentene er alene avgjørende, og det gjelder ingen generell grense uttrykt i antall utleiedøgn.

Dersom den faktiske bruken innebærer en søknadspliktig bruksendring uten nødvendig tillatelse, skal kommunen vurdere tilsyn og ulovlighetsoppfølging etter lovens kapitler 25 og 32. Dersom det søkes om å etablere hotellvirksomhet eller annen overnattingsvirksomhet i et område avsatt eller regulert til boligbebyggelse, er tiltaket ikke i samsvar med planen. Når tiltaket er i strid med planen, kan det ikke tillates uten planendring. En senere planendring endrer ikke i seg selv lovligheten av den etablerte bruken. Den gitte brukstillatelsen vil være førende for bruken inntil det fattes et nytt vedtak, etter byggesaksdelen av loven, som endrer den tidligere tillatelsen. Som nevnt ovenfor vil det klare utgangspunktet være at hotellvirksomhet eller annen overnattingsvirksomhet ikke kan etableres gjennom søknad om dispensasjon i et område som er avsatt eller regulert til boligbebyggelse. En slik endring vil normalt gå utover de relativt snevre rammene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Spørsmålet må eventuelt vurderes gjennom en planendring etter lovens regler.

5.2 Behovet for endringer

Kommunene opplever at det kan være krevende å avgjøre når korttidsutleie fortsatt er boligbruk, og når bruken har endret karakter til overnattingsvirksomhet. Gjeldende regler gir allerede hjemmel til å kreve søknad om bruksendring og til å følge opp ulovlig bruk. Behovet for forskriftsendringen er derfor først og fremst begrunnet i behovet for å gjøre den eksisterende normen mer tilgjengelig og forutsigbar, slik at kommunene lettere kan identifisere hvilke forhold som er relevante, innhente nødvendige opplysninger og begrunne vurderingen av den faktiske bruken.

Departementet foreslår på denne bakgrunnen å presisere innholdet i arealformålet boligbebyggelse i kart- og planforskriften. Forslaget skal gi et klarere grunnlag for forståelsen av boligformålet og ved vurderingen av om en omsøkt bruk kan tillates. Bestemmelsene i forslaget vil gi veiledning der kommunen skal fastlegge grensen mellom fortsatt boligbruk og en bruk som kan utløse søknadsplikt etter byggesaksreglene.

Forslaget innebærer ingen realitetsendring. Det innføres ikke en ny type søknadsplikt, nye grenser for korttidsutleie eller et nytt selvstendig grunnlag for pålegg. Forslaget endrer heller ikke utgangspunktet om at en viss, og etter forholdene også kortvarig, utleie kan ligge innenfor tillatt boligbruk. Vurderingen skal fortsatt være konkret og bygge på de samlede forholdene.

Forslaget endrer ikke skillet mellom plan og byggesak. Arealplanen fastsetter fortsatt rammen for tillatt arealbruk. Om den faktiske bruken av et eksisterende byggverk avviker fra tillatelsen eller lovlig etablert bruk, vurderes fortsatt etter reglene om bruksendring. Planen får selvstendig betydning ved behandlingen av en søknad om ny eller endret bruk, og kan da gi grunnlag for avslag dersom tiltaket er i strid med bindende plan. Forskriftsteksten er derfor utformet slik at den både beskriver boligformålet og viser videre til byggesaksreglene for den konkrete bruksendringsvurderingen.

5.3 Forslag til forskriftsparagrafer om presisering av arealformålet boligbebyggelse

5.3.1 Forslag til nye paragrafer

Departementet foreslår et nytt kapittel 3 a med § 11 a i kart- og planforskriften, som skal lyde slik:

Kapittel 3 a. Nærmere om arealformålet boligbebyggelse

§ 11 a *Innholdet i arealformålet boligbebyggelse*
Arealformålet boligbebyggelse etter plan- og bygningsloven §§ 11-7 nr. 1 og 12-5 andre ledd nr. 1 omfatter arealer og bygninger for permanent helårs boligbruk og tilhørende anlegg. Med boligbruk menes bruk som etter sin karakter er egnet til å etablere og opprettholde et varig og stabilt hjem for personer.

Korttidsutleie er i seg selv ikke i strid med arealformålet boligbebyggelse eller med en tillatelse eller annen lovlig etablert bruk til bolig.

Hotellvirksomhet, annen overnattingsvirksomhet og annen bruk som etter sin karakter er næringspreget, omfattes ikke av arealformålet boligbebyggelse.

5.3.2 Departementets vurderinger og merknader til forslaget

For å bistå kommunene i vurderingen av når bruken av en bolig har endret karakter til overnattingsvirksomhet, foreslår departementet å presisere innholdet i arealformålet boligbebyggelse i kart- og planforskriften i en ny § 11 a i et nytt kapittel 3 a. Formålet med forslaget er å tydeliggjøre boligformålet, slik at kommunene lettere kan identifisere hvilke forhold som er relevante, innhente nødvendige opplysninger og begrunne vurderingen av den faktiske bruken.

Til § 11 a
Paragrafen presiserer hva som ligger i arealformålet boligbebyggelse. *Første ledd første punktum* bygger på gjeldende forståelse av boligbebyggelse og omfatter arealer og bygninger for permanent helårs boligbruk og tilhørende anlegg. Formuleringen «permanent helårs boligbruk» skiller boligformålet fra fritidsbebyggelse og fra virksomhet som i hovedsak tilbyr skiftende brukere og midlertidig overnatting. *Andre punktum* beskriver boligbruk som bruk som etter sin karakter er egnet til å etablere og opprettholde et hjem. Hjemmet er der en person har sin faste bopel, og hvor vedkommende normalt har sitt dagligliv. Om bruken er egnet til å etablere og opprettholde et varig og stabilt hjem for personer, vil blant annet avhenge av hvilken tilknytning brukeren har til bygningen, og hvor varig og stabil denne tilknytningen er. Formuleringen retter vurderingen mot den objektive bruken.

Andre ledd slår fast at korttidsutleie ikke i seg selv er uforenlig med boligformålet eller med tillatt boligbruk. Bestemmelsen åpner dermed for lovlig korttidsutleie, for eksempel ved sporadisk utleie av enkeltrom i egen bolig og utleie av en bolig i perioder der de faste beboerne er midlertidig fraværende. Den påvirker ikke adgangen til korttidsutleie etter annet regelverk, som f.eks. eierseksjonsloven og borettslagsloven, og griper ikke inn i privatrettslige begrensninger

Tredje ledd klargjør avgrensningen mot hotellvirksomhet, annen overnattingsvirksomhet og annen næringspreget bruk. Bestemmelsen rammer ikke ordinær utleie av bolig. Vurderingen gjelder den konkrete bruken av den aktuelle bygningen eller bruksenheten.

5.4 Økonomiske og administrative konsekvenser

Presiseringen i kart- og planforskriften kan gi kommunene, tiltakshavere og andre aktører bedre veiledning om det overordnede skillet mellom boligbruk og hotellvirksomhet, annen overnattingsvirksomhet og annen næringspreget bruk. Forslaget påvirker ikke reglene om

søknadspliktig bruksendring. Vurderingen av den konkrete bruken må fortsatt foretas etter de alminnelige reglene i plan- og bygningslovgivningen.

6 Lov- og forskriftsforslag

6.1 Samlet lovforslag

I

I lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling gjøres følgende endringer:

Ny § 25-6 skal lyde:

§ 25-6 *Opplysningsplikt for de som formidler boligleie*

Når det er grunn til å tro at bruken av eksisterende byggverk eller arealer er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan kommunen kreve at digitale utleieplattformer og andre som formidler boligleie, utleverer opplysninger om leieforhold som formidles eller har vært formidlet gjennom tjenesten. Opplysningsplikten omfatter opplysninger for de siste tolv månedene før datoen kommunen framsatte kravet.

Opplysninger etter første ledd skal gis skriftlig og i et digitalt og så vidt mulig maskinlesbart format. Utleveringen skal skje innen en frist fastsatt av kommunen. Fristen skal være minst tre uker. Følgende opplysninger kan kreves framlagt etter første ledd:

a. hvilke byggverk og arealer leieforholdene gjelder
b. antallet leieforhold for hvert av byggverkene og arealene nevnt i bokstav a
c. datoene, varigheten og antallet personer for hvert leieforhold
d. om leietakeren er en privatperson eller en virksomhet
e. om det i forbindelse med leieforholdet tilbys tjenester som er typiske for hotell- og annen overnattingsvirksomhet, som skift av sengetøy og håndklær, renhold, matservering og bagasjeoppbevaring i forbindelse med ankomst eller avreise
f. hvilke andre arealer i eller utenfor byggverket som eventuelt benyttes i forbindelse med utleien, og hvilken bruk dette i så fall gjelder
g. om andre byggverk eller arealer på samme eiendom eller i samme byggverk tilbys eller har vært tilbudt for utleie
h. utleierens identitet og om samme utleier tilbyr andre boliger for utleie gjennom den samme digitale utleieplattformen eller formidleren.

Departementet kan gi forskrift om at det også kan kreves andre typer opplysninger der dette er nødvendig for å avklare om det foreligger ulovlig bruk av eksisterende byggverk eller arealer.

Et krav om opplysninger etter første ledd skal anses som et forhåndsvarsel etter § 32-2. For slike krav gjelder ikke § 32-2 andre ledd.

Ny § 31-15 skal lyde:

§ 31-15 *Forskrift om begrensninger i adgangen til korttidsutleie av boliger i en bestemt kommune*

Departementet kan etter forespørsel fra en kommune gi forskrift om forbud mot eller andre begrensninger i adgangen til utleie av boliger for inntil 30 døgn sammenhengende i kommunen eller bestemte områder innenfor kommunen. Adgangen til å gi forskrift gjelder tilsvarende for tilfeller der boliger leies ut for et lengre tidsrom, men brukes eller er ment brukt av ulike personer for kortere tidsrom som nevnt i første punktum.

Det kan bare gis forskrift etter første ledd dersom

a. korttidsutleie av boliger gjør det vanskelig å få tilgang til boliger i kommunen eller et geografisk avgrenset område i kommunen for personer som ønsker å bo der langvarig, eller
b. korttidsutleie av boliger medfører negative virkninger for bomiljøet for de fastboende i et bestemt område i kommunen.

Dersom forholdene som nevnt i andre ledd bare gjelder for visse perioder av året, kan det bare gis forskrift etter første ledd om forbud mot eller andre begrensninger i adgangen til korttidsutleie av boliger for de aktuelle periodene.

Bestemte og geografisk avgrensede områder som nevnt i første og andre ledd kan merkes av på kart som tas inn som vedlegg til en forskrift gitt etter paragrafen her.

Paragrafen her gjelder ikke for utleie av enkeltrom i boliger som for øvrig brukes som fast bolig, for utleie i inntil 90 døgn årlig av slike boliger i perioder de faste beboerne er fraværende, eller for utleie av boliger som brukes som midlertidige botilbud etter sosialtjenesteloven § 27.

§ 32-3 skal lyde:

§ 32-3 *Pålegg om retting, opphør, forbud, stans og tilgang*

Når det foreligger forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige *forholdet*, opphør av *bruk*, *forbud* mot fortsatt virksomhet *og* stansing av arbeid.

Plan- og bygningsmyndighetene kan gi pålegg om å gi adgang til arealer og byggverk og å legge fram opplysninger ved gjennomføring av tilsyn etter § 25-4 og om å legge fram opplysninger etter § 25-6.

Ved utferdigelsen av *pålegget* skal det settes frist for oppfyllelse.

Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved *utferdigelsen* av pålegg*et* skal det *opplyses* om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som *en* rettskraftig dom.

Et endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle *eiendommen*.

II

Loven gjelder fra det tidspunktet Kongen fastsetter. Kongen kan bestemme at de ulike bestemmelsene skal begynne å gjelde til ulik tid.

6.2 Forskriftsforslag

Forskrift om endringer i kart- og planforskriften

I

I forskrift 20. januar 2025 nr. 52 om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister skal nytt kapittel 3 a med § 11 a lyde:

Kapittel 3 a. Nærmere om arealformålet boligbebyggelse

§ 11 a *Innholdet i arealformålet boligbebyggelse*

Arealformålet boligbebyggelse etter plan- og bygningsloven §§ 11-7 nr. 1 og 12-5 andre ledd nr. 1 omfatter arealer og bygninger for permanent helårs boligbruk og tilhørende anlegg. Med boligbruk menes bruk som etter sin karakter er egnet til å etablere og opprettholde et varig og stabilt hjem for personer.

Det er ikke i seg selv i strid med arealformålet boligbebyggelse eller med en tillatelse eller annen lovlig etablert bruk til bolig å drive med korttidsutleie av en bolig.

Hotellvirksomhet, annen overnattingsvirksomhet og annen bruk som etter sin karakter er næringspreget, omfattes ikke av arealformålet boligbebyggelse.

II

Forskriften gjelder fra det tidspunktet departementet fastsetter.