



KOMMUNAL- OG MODERNISERINGS-
DEPARTEMENTET
Postboks 8112 DEP
0032 OSLO

Vår referanse: 2018/26043-18
Saksbehandler: Morten Børslid
Dato: 13. august 2018

Hørings svar Bergen kommune - Forslag til skjerpet ervervsbegrensning og regulering av korttidsutleie mv.

Det vises til Kommunal- og moderniseringsdepartementets høringsbrev 11. mai 2018 med forslag til forslag om endringer i eierseksjonsloven, burettslagslova, bustadbyggjelagslova og avhendingslova med høringsfrist 6. august d.å. Det vises til at Bergen kommune har fått utsatt høringsfrist til 16. august d.å.

Byrådet i Bergen kommune behandlet høringsforslaget i møtet 13. august 2018 og avga i henhold til fullmakt følgende hørings svar på vegne av Bergen kommune:

Bergen kommune har gjennomgått høringsnotatet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet vedrørende tiltak mot «boligspekulasjon». Dette er noe Bergen kommune er svært opptatt av, og kommunen mener i likhet med departementet at en skjerpet ervervsbegrensning, i kombinasjon med restriksjoner på adgangen til å drive korttidsutleie, vil være gode tiltak som vil forhindre eiere som driver med korttidsutleie i å leie ut en stor andel av boligseksjonene i et sameie.

Bergen kommune vil peke på at den form for boligspekulasjon som denne type korttidsutleie representerer virker inn på boligforsyningen i kommunen. En god boligforsyning er et særlig viktig offentlig anliggende, og vil være en grunnleggende faktor for en god, sunn og rettferdig byutvikling. Det er også viktig å legge til rette for, og verne om gode boligmiljøer. Barnefamilier synes å være særlig sårbare for skiftende og ustabile utskiftninger i nærmiljøet, og det er et klart behov for å sikre gode, trygge, stabile og levende oppvekstmiljøer for barn og ungdom i boligstrøkene i bykjernen.

Kommunen viser til at spørsmål omkring korttidsutleie av boliger gjennom formidlingstjenester som Airbnb o.l. har fått økende oppmerksomhet den senere tid både lokalt, nasjonalt og internasjonalt. En eksplosiv vekst med dreining mot mer kommersialisering har gitt uttalte behov for regulering av de ulike utleiekonseptene. I likhet med andre europeiske byer, merkes nå tendensen også i Bergen av at sentrumsleiligheter kjøpes opp i stor skala av profesjonelle aktører med formål om korttidsutleie og «hyblifisering». Det er et faktum at Bergen opplever en utvikling som trekker i retning av det en ser i andre store byer som Barcelona og Venezia. Det er derfor viktig at både innbyggerne og kommunene, både offentligrettslig og privatrettslig, blir utstyrt med virkemidler som kan gjøre at en kan få kontroll med denne utviklingen før det er for sent.

Av erfaring fryktes det at denne utviklingen både kan forringe bomiljøene og forstyrre bolig- og utleiemarkedet. Forholdene er kjent gjennom bred mediedekning, og spørsmålet omkring lovlige rammer for denne virksomheten har tidligere vært fremsatt i både bystyret og ved henvendelse til departementet.

I arbeidet med ny kommuneplan i Bergen (KPA 2018) er det foreslått å implementere plan- og bygningsloven § 31-6, som vil kreve at det må søkes om særskilt tillatelse fra kommunen for oppdeling og bruk av bolig til hotell-lignende virksomhet og hyblifisering. Kommunen får dermed en egen hjemmel til å avslå slike søknader ut fra boligpolitiske hensyn, selv om tiltaket i utgangspunktet er i tråd med plan, lov og forskrift. Spørsmålet er om denne tilføyelsen til gjeldende lov- og planverk vil være et tilstrekkelig virkemiddel til å kunne oppnå en mer effektiv kontroll av de uønskede effektene av korttidsutleiemarkedet i et byutviklingsperspektiv. Bergen kommune er på denne bakgrunn svært positiv til de foreliggende lovforslagene.

1. Ervervsbegrensningen

Bergen kommune ser positivt på at det nå foreligger nytt lovforslag om ervervsbegrensning. Selv om det fremgår av ordlyden i dagens eierseksjonslov § 23 at ingen kan kjøpe eller erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme sameie, ser en klare eksempler på at dagens regelverk likevel gir muligheter for «indirekte erverv». Ved å innføre et regelverk som slår fast at også indirekte kjøp av en boligseksjon rammes av ervervsbegrensningen, vil en kunne unngå omgåelser som:

- Erverv gjennom arv
- Benyttelse av stråmenn, som for eksempel slektninger
- Den som seksjonerer eiendom blir sittende med et høyt antall seksjoner
- Erverv av flere seksjoner ved å etablere flere selskaper
- Kjøp av aksjer i selskaper som allerede eier boligseksjoner
- Fremleie

Kommunen ser videre klare fordeler ved en henvisning fra eierseksjonsloven § 23 til aksjeloven § 1-5. Anvendelse av bestemmelsen i aksjeloven vil i større grad gjøre det mulig å identifisere ulike aktører. Kommunen vil likevel påpeke at kontroll med kjøp av aksjer og eierandeler i selskap som allerede eier boligseksjoner, vil være vanskelig å kontrollere, blant annet på grunn av hyppigheten av slike overdragelser. Likevel kan det ha noe preventiv effekt at brudd på ervervsbestemmelsen som blir avdekket etter foreslåtte endringer, kan sanksjoneres.

Bergen kommune mener det er nødvendig med muligheter for sanksjonering dersom det oppdages brudd på ervervsbestemmelsen etter tinglysning, og ser at dette blir ivaretatt i lovforslaget. At kompetansen til å pålegge salg foreslås lagt til styret, og at det ikke kan kreves noen form for skyld for å kunne iverksette sanksjoner, gjør at regelen fremstår som mer effektiv.

2. Korttidsutleie av boliger i eierseksjonssameier og borettslag

Bergen kommune mener at dagens lovverk er mangelfull når det gjelder regulering av korttidsutleie. Kommunen er derfor positiv til foreliggende høringsforslag, og ser at en innstramning av reglene som foreslått vil kunne ramme omfattende former for korttidsutleie.

I et delingsøkonomi-perspektiv, mener Bergen kommune at ideen med korttidsutleie av ledige rom i utgangspunktet er positiv da det er effektiv ressursbruk å kunne utnytte ledig kapasitet i et marked. Bergen kommune mener at delingsøkonomi gir grobunn for innovasjon, miljøvern og større likhet, og gir fordelene av sterkere konkurranse, større mangfold og valgmuligheter for forbrukerne, samt nye inntektsmuligheter for husholdningene, herunder førstegangsetablerere og barnefamilier.

Selv om delingsøkonomien gir boligeierne nye muligheter og kan skape nye turistmål for flere, må det samtidig erkjennes at korttidsleie via plattformer som Airbnb kan føre til økt utrygghet og mistrivsel i nærmiljøet og skape forstyrrelser i boligmarkedet. Den økende viljen til oppkjøp av småleiligheter og store boligseksjoner som blir gjort om til mindre utleiehybler

for fulltids korttidsutleie, fører til ekstra press på de høye bolig- og leieprisene i sentrumsområdene. En slik næringsmessig og kommersiell tilpasning og utnyttning synes for øvrig å bryte med de grunnleggende forutsetningene for delingsøkonomien. Stigende priser gjør utleie på korttidsbasis til turister mer lønnsomt enn langtidsleie til lokale, som skyver især barnefamiliene og de svakstilte ut av et stadig mer turistifisert sentrum. I naboklager og i innspill kommunen har mottatt, rapporteres det bl.a. om økt støy, større utrygghet, manglende brannsikkerhet, forsøpling, økt trafikk og økte belastninger på felles installasjoner og fellesanlegg mv. Det vises i denne forbindelse også til eksempelet fra Bergen i høringsnotatet på s. 15, jf. også overfor.

Bergen kommune deler oppfatningen om at friheten til å råde over egen eiendom står sterkt. Utgangspunktet er derfor at offentligrettslig regulering som legger begrensninger på denne friheten må ha hjemmel i lov. Dagens lovverk som kan begrense intensiv utleie er svært skjønnsmessig, og det er behov for tydeligere rammer.

Eierseksjonsloven

Når adgang til å drive korttidsutleie skal vurderes, er Bergen kommune opptatt av å legge forholdene til rette for at folk som bor tett skal ha gode og trygge bomiljøer. Utgangspunktet må derfor være at boliger i hovedsak skal benyttes til stabile boforhold, enten av eier selv eller av en leier med vanlig (langtids) leiekontrakt etter husleieloven. De boligpolitiske hensynene må veie tungt. Samtidig må det være mulig å benytte seg av mulighetene til avkastning som delingsøkonomien gir, så lenge det skjer i et omfang og under regulære forhold som ikke påvirker bomiljøene eller byutviklingen negativt.

Forslaget til departementet om at korttidsutleie av hele boligseksjonen ikke kan skje mer enn 90 dager i året synes å ivareta kommunens standpunkt.

At bolig som leies ut sammenhengende i mer enn 30 dager ikke rammes av bestemmelsen, synes å harmonere med ny skattelovgivning. Bergen kommune vektlegger at det fremdeles muliggjør normal korttidsutleievirksomhet, det er begrensningen på 90 dager som skal forhindre de mest belastende former for utleie.

Bergen kommune er spesielt positiv til forslaget om at sameiet kan endre begrensningen og fastsette en annen grense, dette vil skape en nødvendig og etterlengtet fleksibilitet. Utleieforhold i eierseksjonssameier er privatrettslige, og det skal mye til før bygningsmyndighetene kan gripe inn når utleieforhold kommer i ubalanse. Med et kvalifisert flertall i sameiermøtet vil det være mulig for det enkelte sameiet å tilpasse regelen om korttidsutleie slik at den ivaretar det enkelte sameiets behov.

Bergen kommune ser imidlertid et behov for at loven setter en ramme for begrensningen, dette med hensyn til mer forutsigbare former, og for å unngå konfliktsituasjoner, i tråd med formålet om lovendringen. Innføring av en nedre grense på 60 dager synes fornuftig ut ifra prinsippet om at seksjonseier skal beholde adgangen til å råde rettslig over sin sesjon, også ved utleie. Målet er å begrense den mest intensive korttidsutleien.

Når det gjelder departementets to alternative forslag vedrørende adgangen til å utvide grensen støtter Bergen kommune alternativ 1 til ny §24, annet. ledd, 3. punktum:

Det kan i vedtektene fastsettes en annen grense enn 90 dager, men bare innenfor et intervall på 60 til 120 dager.

I tillegg til å gi en avklaring av hvor grensen går, er det særlig positivt at sameiet selv kan fastsette en mer liberal eller strengere grense i vedtektene slik at sameiene gis mulighet til å tilpasse reglene til sine behov. Sameiet gis med dette en mulighet til å hindre uønsket aktivitet som påvirker miljø negativt, uten at en er avhengig av kommunens evne til å gjøre noe med saken. Kommunen mener i tillegg at en øvre grense vil kunne gi noe preventiv

effekt, i form av at det nå tydeliggjøres at kortidsutleie utover 120 dager i året sees som intensiv utleie som kan påvirke bomiljøet negativt.

Burettslagslova

Bergen kommune støtter departementets forslag om at eiere av burettslagsleiligheter kan få kortidsutleie leiligheten sin i inntil 30 dager i året uten å søke styret om godkjenning, samt at det ikke skal være adgang til å fastsette en annen grense i vedtektene. Burettslagslova bygger på at eieren selv må bo i sin bolig, og adgangen til utleie er i dag meget begrenset. Kommunen ser positivt på at de som bor i borrettslag vil kunne få muligheten til å leie ut eller låne bort leiligheten sin når eier selv er borte for en kortere periode. Forslaget fra departementet medfører dessuten en nødvendig presisering vedrørende spørsmålet om utlån av leilighet til for eksempel slektninger.

3. Eierskiftegebyr

Bergen kommune er positivt til at det nå foreslås en lovhjemmel for å kreve vederlag for arbeid som påføres i forbindelse med salg av andeler. Det er selger som utløser kostnadene, og det synes derfor fornuftig at ansvaret for betaling flyttes fra kjøper til selger.

4. Bergen kommune etterspør forslag knyttet til hyblifisering

Bergen kommune vil til slutt bemerke at lovforslaget fra departementet ikke tar stilling til stortinget sitt anmodningsvedtak fra 2017 om å «komme tilbake til Stortinget med et helhetlig lovforslag som vurderer problemstillingen om hyblifisering i eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven».

Det legges derfor til grunn at regjeringen vil komme tilbake til spørsmålene som omhandler boliger som bygges om til separate hybler, noe som også skaper utfordringer for bomiljø. Dette er en problemstilling Bergen kommune er svært opptatt av. I byrådsplattformen har byrådet i Bergen blant annet slått fast at «det skal føres en restriktiv politikk overfor seksjonering av familieboliger til mindre utleieboliger.»

En forventet vekst i det private kortidsutleiemarkedet, vil også kunne kreve en strengere linje fra bygningsmyndighetene i fremtiden, kommunen mener for eksempel at det er viktig at bygningsmyndighetene vil kunne etterse at kravene til utleie følges opp både gjennom generell informasjon og målrettede tilsyn. Det er ønskelig med en klargjøring av regelverket rundt søknadspliktig kortidsutleie etter plan- og bygningsloven. Dersom det settes opp bestemte vilkår for hva som regnes for søknadspliktig kortidsutleie vil det sikre forutsigbarhet for den som driver utleie, samt naboer. En slik presisering av regelverket vil også i større grad ivareta rettsikkerheten ved å sørge for likebehandling uavhengig av hvilken kommune man driver utleievirksomhet i. En ser imidlertid at dette vil være et mer omfattende lovforarbeid, siden dette i tillegg til eierseksjonsloven også vil omfatte endringer i plan- og bygningsloven.

Avslutningsvis vil Bergen kommune berømme departementet for å gripe fatt i viktige boligpolitiske problemstillinger og ser fram til videre samarbeid.

Med hilsen

BBU - kommunaldirektørens stab

Anne Iren Fagerbakke - kommunaldirektør

Morten Børslid - saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.