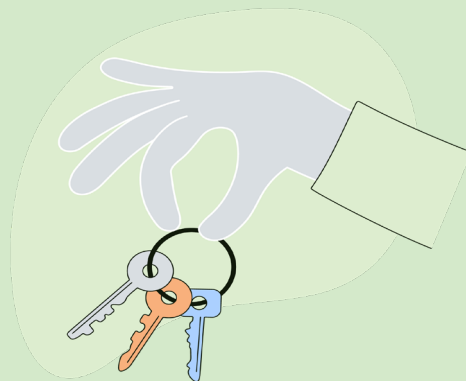




Husbanken

Alle skal bo godt og trygt



Korttidsutleie som styringsutfordring

Kommunenes erfaringer og behov for regulering

En rekke kommuner opplever utfordringer knyttet til korttidsutleie. Husbankens kartlegging av erfaringene fra et utvalg av disse kommunene viser at korttidsutleie i flere områder har utviklet seg fra et marginalt fenomen til en faktor som påvirker boligmarkedet og lokalsamfunnsutviklingen. Dagens regelverk oppleves i begrenset grad å være tilpasset utviklingen i markedet. Flere kommuner etterspør derfor klarere nasjonale rammer kombinert med mulighet for lokal tilpasning, slik at det blir enklere å balansere hensynet til turisme, næringsutvikling og et velfungerende lokalt boligmarked.

Rapporten inneholder en grundig beskrivelse av utviklingen av reiseliv og korttidsutleie i Norge de seneste årene. I tillegg beskrives lokale erfaringer og utfordringer som kommuner opplever, inkludert konkrete eksempler. Husbanken har analysert og sammenfattet kommunenes erfaringer og ønsker om tiltak for å kunne håndtere utviklingen bedre.

Viktige utfordringer

Kommunene beskriver korttidsutleie først og fremst som en styringsutfordring, snarere enn et rent juridisk tolkningsproblem. Flere forhold trekkes fram som særlig krevende:

1. Press på boligmarkedet

I flere kommuner, særlig turistkommuner og enkelte byer, fører korttidsutleie til at boliger tas ut av det ordinære leiemarkedet. Dette kan bidra til:

- færre boliger tilgjengelig for langtidsleie

- økte bolig- og leiepriser
- vanskeligheter med å rekruttere arbeidskraft fordi ansatte ikke finner bolig
- at vanskeligstilte husholdninger fortrenses fra boligmarkedet

2. Profesjonalisering av korttidsutleie

Flere kommuner peker på at korttidsutleie i økende grad drives som næringsvirksomhet, ofte gjennom flere boliger eller helårsdrift. Dette utfordrer skillet mellom bolig og næring, og privat utleie og profesjonell virksomhet. Kommunene opplever at dagens regelverk i begrenset grad fanger opp denne utviklingen.

3. Sosiale og lokale konsekvenser

I enkelte områder rapporteres det om negative konsekvenser for bomiljø og lokalsamfunn, blant annet støy, festing og økt slitasje i boligområder, økt turisttrafikk i etablerte nabolag, opplevelse av «turistifisering», og mindre stabile bomiljøer. I noen byområder beskrives dette som en kilde til konflikter mellom fastboende og korttidsutleiere.



4. Manglende oversikt og data

Kommunene har i liten grad tilgang til pålitelig informasjon om omfanget av korttidsutleie. Manglende data om antall utleieenheter, utleiedøgn og eierskap gjør det vanskelig å vurdere konsekvenser for boligmarkedet, håndheve regelverk og utvikle målrettet politikk.

5. Begrensede styringsverktøy

Kommunene opplever at dagens virkemidler, særlig plan- og bygningsloven, ikke er godt tilpasset korttidsutleie. Det er uklart hvordan regelverket kan brukes når utleieaktiviteten ligger i grenseland mellom boligbruk og næringsvirksomhet. Samtidig har flere kommuner begrenset kapasitet til oppfølging og kontroll.

Aktørene på leiemarkedet som er intervjuet i undersøkelsen peker på at korttidsutleie, slik det er regulert i dag, innebærer en ubetimelig konkurransevridding i disfavør av hotellnæringen.

Aktuelle tiltak

Kommunene som Husbanken har intervjuet etterspør flere tiltak for å kunne håndtere utviklingen bedre. Det handler både om obligatorisk registrering av korttidsutleie,

tydeligere definisjoner og hjemler i relevant lovverk og mulighet til å regulere korttidsutleie i pressområder.

Bedre registrering og datagrunnlag

- nasjonale systemer for registrering av korttidsutleie
- bedre tilgang til data fra plattformer
- oversikt over antall enheter og utleiedøgn.

Tydeligere regelverk

- klarere definisjoner av når korttidsutleie regnes som næringsvirksomhet
- tydeligere hjemler i plan- og bygningsloven
- bedre avklaring av kommunenes handlingsrom.

Styrkede reguleringsmuligheter lokalt

- mulighet til å regulere omfanget av korttidsutleie i pressområder
- virkemidler tilpasset lokale boligmarkeder.

Bedre håndheving og oppfølging

- enklere mekanismer for kontroll og ulovlighetsoppfølging
- tydeligere ansvarsdeling mellom stat og kommune.

Om kartleggingen og Husbankens rolle

Husbanken har en nasjonal fagrolle for leiemarkedet. Som et ledd i dette arbeidet har Husbanken fått i oppdrag å etablere et samarbeid med kommuner med et høyt innslag av korttidsutleie. Formålet med samarbeidet er å bidra til bedre innsikt i utviklingen, avdekke behov for bedre veiledning og presisering av regelverkene, og behov for nye tiltak.

Kartleggingen av kommunale erfaringer har som mål å innhente kommunenes beskrivelser av utviklingen, hvilke behov kommunene har for å få kontroll på markedet for korttidsutleie når det gjelder regelverket, kunnskap og informasjon og eventuelle andre tiltak.

I kartleggingen har Husbanken gjennomført dybdeintervjuer med 13 kommuner. Av de store byene er Oslo, Bergen, Kristiansand og Tromsø intervjuet. De fleste distriktskommunene som har deltatt i kartleggingen er i områder med stort turisttrykk, som Lofoten, Nord-Troms (Lyngen) og på Vestlandet, samt to innlandskommuner med en del alpin turisme.

I tillegg er det gjort intervjuer med fem aktører på leiemarkedet: NHO Reiseliv, Leieboerforeningen, Visit Lofoten, Booking.com og Finn.no/Vend.