

Korttidsutleie som styringsutfordring

Kommunenes erfaringer og behov for regulering



Forord

Korttidsutleie har fått en stadig større plass i det norske boligmarkedet og reiser nye spørsmål om balansen mellom bolig, næring og lokalsamfunn. Denne rapporten belyser hvordan korttidsutleie påvirker boligmarkedet, og hvilke utfordringer og behov kommunene selv identifiserer.

Rapporten bygger på intervjuer med kommuner og sentrale aktører i leiemarkedet, samt analyser av tilgjengelig statistikk. Den undersøker hvordan korttidsutleie utvikler seg, hvilke konsekvenser den har for boligtilgang og lokalsamfunn, og hvilke behov som finnes for regulering og virkemidler.

Rapporten er skrevet av Lars-Marius Ulfrstad og Kari Eika. Takk til kommuner og aktører som har bidratt med erfaringer og innspill. Takk til Rosa Maria Carrascal for bistand med korrektur.

Hans Christian Sandlie

Direktør Kunnskap

Per Olaf Skogshagen

Direktør Kommune og marked

Sammendrag

Denne rapporten analyserer hvordan korttidsutleie påvirker boligmarkedet i norske kommuner, og hvilke behov kommunene har for bedre regulering, kunnskap og virkemidler. Rapporten bygger på intervjuer med ledelsen i 13 kommuner, samt aktører i leiemarkedet, og analyser av tilgjengelige kvantitative data.

Hovedfunnet er at korttidsutleie i flere områder har utviklet seg fra å være delingsøkonomi til å bli en strukturell faktor i boligmarkedet. Utviklingen er særlig tydelig i reiselivskommuner og pressområder, der korttidsutleie bidrar til økte boligpriser, redusert tilgang på boliger og utfordringer med rekruttering av arbeidskraft. I enkelte lokalsamfunn beskrives situasjonen som så alvorlig at den kan påvirke langsiktig bosetting og samfunnsbærekraft.

Samtidig varierer konsekvensene betydelig. Noen kommuner opplever korttidsutleie som et nyttig supplement til reiselivet, mens andre i liten grad ser det som et problem. I storbyene inngår korttidsutleie i et bredere, strukturelt press i boligmarkedet, mens den i distriktskommuner ofte får større direkte effekt på et lite og sårbart boligmarked.

Kommunene beskriver særlig tre typer utfordringer:

- Boligmarkedet: Færre boliger til langtidsleie, økte priser og fortrengning av fastboende.
- Sosiale konsekvenser: Gjennomtrekk, konflikter i nabolag og svekket lokalsamfunn.
- Styring og regulering: Manglende data, uklare regler og begrensede håndhevingsmuligheter.

Et sentralt funn er at kommunene først og fremst oppfatter korttidsutleie som en styringsutfordring, ikke bare et juridisk

tolkningsproblem. Dagens regelverk – særlig Plan- og bygningsloven – oppleves som lite tilpasset en utvikling der utleie i økende grad drives som næringsvirksomhet, samtidig som det er vanskelig å dokumentere og håndheve regelbrudd.

Det er bred enighet om behovet for en nasjonal registreringsordning for korttidsutleie. En slik ordning anses som en forutsetning for å få oversikt over omfanget, skille mellom privat utleie og næringsvirksomhet, og muliggjøre effektiv håndheving.

Kommunene etterspør også:

- Klarere nasjonale kriterier for hva som utgjør næringsvirksomhet
- Presiseringer i Plan- og bygningsloven og konsesjonsregelverket
- Mulighet for lokale tilpasninger, som sonedeling og døgnbegrensninger
- Bedre sanksjonsmuligheter og tilgang til relevante data

Rapporten viser samtidig at regulering av korttidsutleie er politisk krevende, særlig i små kommuner der mange har økonomiske interesser i utleie. Spenningen mellom privat eiendomsrett og boligpolitiske hensyn er en gjennomgående utfordring.

Samlet peker funnene mot at korttidsutleie har blitt en integrert del av bolig- og reiselivsmarkedet i Norge. Regulering handler derfor ikke om å avvikle korttidsutleie, men om å etablere tydeligere rammer som sikrer balanse mellom delingsøkonomi, næringsutvikling og hensynet til fungerende boligmarkeder og bærekraftige lokalsamfunn.

Innhold

1	Oppdrag og metode	5		
2	Innledning	7		
3	Utviklingen av reiseliv og korttidsleie i Norge	8		
3.1.	Utvikling av reiselivsnæringen	8		
3.2.	Store geografiske variasjoner	9		
3.3.	Husbankens kommuneundersøkelse: Utfordringer i byer og distrikter	12		
3.4.	Inntekter fra korttidsleie	15		
4	Situasjonsbeskrivelse basert på intervjuer og samtaler kommuner	17		
4.1.	Reiselivskommuner med høyt press på boligmarkedet	17		
4.2.	Byer der korttidsutleie er en klar utfordring	18		
4.3.	Kommuner som opplever korttidsutleie som en moderat utfordring	19		
4.4.	Kommuner som ikke, eller i liten grad opplever korttidsutleie som en utfordring	20		
4.5.	Aktørene på leiemarkedets situasjonsbeskrivelse	21		
5	Utfordringer knyttet til korttidsutleie	22		
5.1.	Boligmarkedet; pris og tilgang på boliger	22		
5.2.	Sosiale konsekvenser av korttidsutleie	24		
5.3.	Utfordringer knyttet til plan og bygningsloven	25		
5.4.	Boplikt	27		
5.5.	Utfordringer knyttet til privatrettslige virkemidler	28		
5.6.	Inntekter av korttidsutleie og kommuneøkonomi	28		
5.7.	Noen særskilte lokale forhold	29		
6	Politisk dagsorden i kommunene	31		
7	Kunnskap	32		
8	Registreringsordning	34		
9	Nye hjemler, presisering av dagens lovverk og lokale tilpasninger	35		
10	Avslutning – korttidsutleie som styringsutfordring	37		

1 Oppdrag og metode

I møte mellom Husbanken og Kommunal og distriktsdepartementet 05.11.25 ble Husbankens oppdrag avgrenset til å innhente kommunenes beskrivelser av utviklingen, og hvilke behov kommunene har for å få kontroll på markedet for korttidsutleie når det gjelder regelverket, kunnskap og informasjon, og eventuelle andre tiltak. Partene i leiemarkedet er involvert gjennom intervjuer med to plattformer for korttidsutleie, to organisasjoner som jobber med reiseliv, og en representant for leietakere.

Forvalg av kommuner, har vi tatt utgangspunkt i Husbankens kommuneundersøkelse fra sist høst og det spørsmålet som der ble stilt om korttidsutleie. Kommuner som oppgav at de opplevde utfordringer med korttidsutleie «i svært stor grad» (18 kommuner) eller «i stor grad» (19 kommuner) ble vurdert som aktuelle å intervjuer (se [tabell 2](#) i avsnitt 3.3). I tillegg tok vi med noen kommuner som vi vet har slike utfordringer, men som ikke hadde besvart fjorårets kommuneundersøkelse. I alt ble dette over 40 kommuner. Vi har ikke sett det som hensiktsmessig å ta kontakt med alle disse kommunene.

I utvalget har vi de tre store byene som i kommuneundersøkelsen svarer at de opplever utfordringer i svært stor eller stor grad (Tromsø, Bergen og Kristiansand). I tillegg har vi inkludert Oslo. For distriktskommuner har vi sett på tall for gjennomsnittlige utleieinntekter per utleieenhet ifølge datanettstedet AirDNA (se [tabell 3](#) i avsnitt 3.4). Kommuner med høye leieinntekter vurderte vi som mest aktuelle å ta kontakt med. Samtidig burde det være tilstrekkelig geografisk spredning. De fleste distriktskommunene som vi har inkludert er i områder med stort turisttrykk i Lofoten, Nord-Troms (Lyngen) og på Vestlandet.

I tillegg har vi tatt med to innlandskommuner med alpin turisme.

For å sikre at alle kommuner som ønsket å være med, skulle få anledning, har KS også formidlet ut til sine nettverk muligheten for å ta kontakt med Husbanken. Vi har ikke fått respons fra kommuner via KS.

Ut fra dette valgte vi 15 kommuner til dybdeintervjuer om korttidsutleie. To av kommunene har ikke ønsket å delta i undersøkelsen. Nettutvalget for intervjuene er derfor 13 kommuner ¹⁾.

Alle våre intervjuer med kommunene er med ordfører og kommunedirektør. I Oslo og Bergen har vi hatt intervjuene med byrådslederne for byutvikling og kommunaldirektører i deres avdelinger. I flere av kommunene har fagpersoner deltatt med kommunenes ledelse.

Intervjuene er gjort med kommunenes ledelse fordi det i noen kommuner kan være ulik forståelse av i hvilken grad man oppfatter korttidsutleie som en utfordring, og i hvilken grad en ønsker å regulere dette markedet. Ved å ha samtaler med politisk og administrativ ledelse har vi søkt en viss grad av representativitet for kommunenes forståelse av situasjonen og behov for reguleringer.

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

¹⁾ Utvalget er ikke representativt i statistisk forstand. Snarere er formålet kvalitativt, at utvalget kan gi grunnlag for å beskrive det mangfoldet som finnes i kommunene når det gjelder korttidsutleie; gevinster og problemer for kommunene og deres innbyggere, kommunenes vurderinger av behovet for reguleringer og de muligheter som dagens lovverk gir, samt tanker om hvilke regulatoriske verktøy og andre tiltak som kommunene tenker kan være nyttige.

Husbankens storbynettverk består bl.a. av kommunene Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand og Drammen. Tema korttidsutleie ble satt på dagsorden i eget møte 24. oktober 2025. Informasjon derfra er tatt med i rapporten.

I tillegg til intervjuer med kommuner og andre sentrale aktører, ser vi på statistikk om korttidsutleie spesielt og omfanget av reiselivsovernattinger generelt. Mens vi har gode tall for overnattinger på hotell og andre overnattingsbedrifter, er statistikken som gjelder korttidsutleie høyst mangelfull.

Korttidsutleie – oppdrag 11/2025

Vi viser til stortingsvedtak nr. 1221 (2024–2025) «Stortinget ber regjeringen utrede hjemler i løpet av 2026 for at kommuner kan forby korttidsutleie i hele eller deler av kommunen, samt at borettslag og sameier bedre kan begrense og håndheve reglene om korttidsutleie.»

Vi viser til at Husbanken har fått en nasjonal fagrolle for leiemarkedet og at dere har startet arbeidet med å innhente informasjon om korttidsutleie. Husbanken er en viktig støttespiller for kommunene og kjenner de lokale boligmarkedene godt. Effektene av korttidsutleie varierer i ulike deler av landet og det er usikkert hvilke effekter ulike tiltak vil kunne ha i ulike lokale markeder og hva kommunene selv vurderer at de har behov for. Vi ber derfor Husbanken etablere et samarbeid med kommuner med høyt innslag av korttidsutleie. Samarbeidet skal bidra til å få bedre innsikt i utviklingen, avdekke behov for bedre veiledning og presiseringer av regelverkene (ref. anmodningsvedtaket), og behov for nye tiltak. Også partene i leiemarkedet bør involveres på egnet måte.

Frist: 15. mars 2026

2 Innledning

Korttidsutleie via digitale plattformer har de siste årene utviklet seg fra å være et supplement i randsonen av boligmarkedet til å bli en strukturell faktor i flere norske kommuner. Tallene viser en kraftig vekst i både antall gjestedøgn og innrapporterte utleieenheter. Samtidig varierer konsekvensene betydelig mellom ulike deler av landet.

I noen kommuner fremstår korttidsutleie som et fleksibelt og positivt supplement til eksisterende overnattingstilbud. I andre kommuner – særlig i pressområder og utpregede reiselivskommuner – griper korttidsutleien direkte inn i boligtilgang, prisutvikling, rekruttering av arbeidskraft og lokalsamfunnets sosiale bærekraft.

Denne rapporten bygger på intervjuer med ledelsen i 13 kommuner med ulike erfaringer med korttidsutleie. Vi har også hatt samtaler med fem sentrale aktører i leiemarkedet: Leieboerforeningen, NHO Reiseliv, Visit Lofoten, Booking.com og Finn.no/Vend. I tillegg inngår innspill fra Husbankens storbynettverk og analyser av tilgjengelige kvantitative data fra SSB, Eurostat, Skatteetaten og AirDNA. Samlet gir dette et bredt bilde av hvordan korttidsutleie forstås og håndteres lokalt, og hvilke behov kommunene selv identifiserer når det gjelder styringsinformasjon og kunnskap, regelverk, og andre virkemidler.

Formålet med rapporten er ikke å ta stilling til om korttidsutleie, men å gi et kunnskapsgrunnlag for hvordan vi kan utvikle regelverket, slik at kommunene får bedre mulighet til å ivareta både boligpolitiske hensyn og lokal verdiskaping.

Vi bruker i flere sammenhenger begrepet «profesjonalisering» av markedet for korttidsutleie. Profesjonell utleie er ikke et

problem i seg selv, og er i mange kommuner etterspurt. Samtidig peker både kommuner og aktører i utleiemarkedet på økende utfordringer knyttet til at enkelte utleiery opererer i grenseområdet mellom boligutleie og næringsvirksomhet – eller over denne grensen.

«Profesjonalisering av korttidsutleie» viser her til en utvikling der korttidsutleie i økende grad går fra å være sporadisk utleie av deler av egen bolig til mer systematisk og markedsorientert utleie av hele boliger eller flere boligenheter, i et omfang som i praksis er, eller nærmer seg næringsvirksomhet.

I denne rapporten bruker vi begrepet særlig om situasjoner der:

- Utleie skjer av hele boliger eller sekundærboliger, ikke bare rom eller deler av egen bolig
- Samme eier eller aktør leier ut flere enheter
- Utleien er systematisk og inntektsorientert, ofte gjennom digitale plattformer
- Virksomheten i praksis får hotell- eller virksomhetsliknende karakter, selv om utleieobjektet formelt er regulert som bolig(er).

«Profesjonalisering av korttidsutleie» betyr i denne sammenheng at utleiery i økende grad driver korttidsutleie som systematisk utleie av hele boliger eller flere boenheter med tydelig inntektsformål. Aktiviteten beveger seg i retning av næringsvirksomhet snarere enn privat delingsøkonomi. I det følgende presenterer vi først utviklingen i reiseliv og korttidsutleie nasjonalt, deretter kommunenes egne situasjonsbeskrivelser og identifiserte utfordringer. Avslutningsvis drøfter vi behovet for registrering, presisering av lovverk og eventuelle nye hjemler.

3 Utviklingen av reiseliv og korttidsleie i Norge

Dette kapitlet bruker statistikk fra SSB og Eurostat til å beskrive hovedtrekk i utviklingen nasjonalt og regionalt de siste årene. Det er vekst i reiselivsnæringen generelt og korttidsutleie spesielt, men med store geografiske variasjoner. Husbankens kommuneundersøkelse, som går til alle norske kommuner en gang i året, har også spørsmål om korttidsutleie. Tall fra undersøkelsen i 2025 bekrefter store regionale og lokale forskjeller. Til sist ser vi på tall for inntekt fra korttidsutleie ved hjelp av nasjonale tall fra Skatteetaten, og tall fra AirDNA på kommunenivå.

3.1. Utvikling av reiselivsnæringen

Korttidsutleie av hus og fritidsboliger via delingsplattformer er i ferd med å bli en viktig del av norsk reiselivsnæring. Ifølge tall fra Eurostat stod korttidsutleie formidlet via delingsplattformer (heretter korttidsutleie) for 8,3 millioner gjestedøgn i 2024, se [tabell 1](#).

Dette var to og en halv ganger flere overnattingsdøgn enn i 2018, en økning på 150 prosent. Den kraftige reduksjonen

i pandemiårene (2020–21) framstår som et midlertidig avvik fra en sterk positiv trend. Fra 2021 til 2022 økte korttidsutleie med 70 prosent på landsbasis, og fortsatte med sterk vekst i 2023 og 2024. Vi mangler ennå tall for 2025, men det er grunn til å tro at den sterke veksten har fortsatt.

Som [tabell 1](#) (under) viser, har det også vært en økning i antall gjestedøgn ved norske kommersielle overnattingsbedrifter (heretter kalt overnattingsbedrifter) fra 2018 til 2024, men denne veksten er langt mer moderat. Andelen av totalt antall gjestedøgn eller «markedsandelen» som korttidsutleie utgjør, er derfor nær doblet, fra ni prosent i 2018 til nesten 18 prosent i 2024.

Tabell 1 Antall gjestedøgn (i 1000), kommersielle overnattingsbedrifter og kortidsutleie gjennom delingsplattformer, hele landet

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Overnattingsbedrifter*								
Utenlandske gjestedøgn	10 138	10 701	3 318	3 310	9 813	11 137	12 425	14 166
Norske gjestedøgn	23 698	24 478	20 403	23 783	26 314	25 907	26 163	26 424
Andel utenlandske døgn i prosent	30	30	14	12	27	30	32	35
Gjestedøgn i alt	33 836	35 180	23 721	27 092	36 127	37 044	38 588	40 590
årsvekst i prosent		4,0	-32,6	14,2	33,3	2,5	4,2	5,2
Kortidsutleie **								
Gjestedøgn i alt	3 333	3 970	2 465	2 771	4 719	6 427	8 311	
årsvekst (prosent)		19,1	-37,9	12,4	70,3	36,2	29,3	
Overnattingsbedrifter og kortidsutleie								
Overnattinger i alt	37 169	39 150	26 186	29 863	40 846	43 471	46 899	
Andel delingsplattform (pst)	9,0	10,1	9,4	9,3	11,6	14,8	17,7	

*) Kilde: SSB, <https://www.ssb.no/statbank1/table/14163/>

**) Kilde: Eurostat, Tabell: Occupancy – annual data. Guest nights spent at short-stay accommodation offered via collaborative economy platforms by NUTS 3 region - experimental statistics (tour_ce_oan3), se lenke https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/explore/all/icts?lang=en&subtheme=tour.tour_ce&display=list&sort=category&extractionId=TOUR_CE_OAR

Overnattingsbedrifter i SSBs statistikk omfatter i første rekke hotell og liknende overnattingstilbud (som utgjorde nærmere 64 prosent av gjestedøgnene i denne kategorien i 2025). I tillegg kommer campingplasser (21 prosent), og hyttegrender og vandrerhjem (16 prosent)²⁾.

Ifølge NHO Reiseliv er det særlig økt turisme som bidrar til flere overnattingsdøgn, mens

konferansemarkedet stagnerer. Sterkest vekst er det i turisme fra utlandet.

3.2. Store geografiske variasjoner

Det er stor geografisk variasjon, mellom fylker og landsdeler. Tabellen under ([tabell 2](#)) er basert på tall fra Eurostat. Fra Eurostat har vi bare tilgang til tall på fylkesnivå, og inndelingen er etter tidligere fylkesgrenser. Som vi ser av tabellen skiller særlig Troms og Finnmark seg ut. Omfanget av kortidsutleie i de to nordligste fylkene er omtrent like stort som i Oslo, selv om hovedstaden har nesten tre ganger så mange innbyggere.

²⁾ SSBs tall for overnattingsbedrifter og Eurostats tall for kortidsutleie har ifølge SSB ingen overlappende kategorier. Det skal dermed ikke være noen dobbelttelling. SSB har i tillegg en særskilt statistikk for utleie av fritidsboliger gjennom utleieselskaper. Ettersom vi fokuserer på boligmarkedet, er SSBs fritidsboligstatistikk ikke tatt med her

Tabell 2 Korttidsutleie, fylkenes (Eurostats regioner) andel av alle gjestedøgn, 2024. Kilde: Eurostat

Fylkesvis	Prosentandel
Innlandet	9,5
Trøndelag	5,0
Nordland	7,8
Troms og Finnmark	13,1
Oslo	15,1
Viken	9,7
Vestfold og Telemark	5,3
Agder	6,3
Rogaland	5,6
Vestland	18,6
Møre og Romsdal	4,1

Kontrasten er enda større til det tidligere Viken fylke som har klart lavere korttidsleie enn de nordligste fylkene, til tross for at Viken (Akershus, Buskerud og Østfold) er det mest folkerike «fylket» med sine 1,3 millioner innbyggere.

Tabell 3 Korttidsutleie: Antall gjestedøgn per hushold (prosent), Norge i alt og utvalgte statistiske regioner. Kilde: Eurostat

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	diff 24-18
Norge i alt	1,3	1,5	0,9	1,1	1,8	2,5	3,2	1,9
Innlandet	1,0	1,4	1,4	1,4	2,3	3,2	4,3	3,3
Nordland	1,9	2,4	1,5	1,8	3,1	3,9	5,5	3,6
Troms og Finnmark	2,4	3,0	1,8	1,3	3,1	5,4	9,2	6,8
Oslo	2,3	2,3	0,8	0,9	2,1	2,9	3,4	1,1
Agder	1,2	1,5	1,7	2,2	2,4	3,1	3,5	2,3
Vestland	2,3	2,8	1,2	1,5	2,8	3,9	5,1	2,7
Møre og Romsdal	1,1	1,4	0,9	1,2	1,8	2,2	2,8	1,7

Tabell 3 viser omfanget av korttidsleie i forhold til befolkningen (antall husholdninger) og utvikling over tid. Etter pandemien har det vært vedvarende og vesentlig vekst i alle fylker, men særlig i Troms og Finnmark. Per husholdning var det ni gjestedøgn i 2024 formidlet gjennom delingsplattformer som rapporterer til Eurostat, mens det var vel tre døgn i Oslo.

Tallene er ikke uten videre lette å tolke. Som et utgangspunkt kan vi likevel ta forholdet mellom gjestedøgn og husholdninger som en indikator for mulig press i boligmarkedet. Antall husholdninger er et mål på antall tilgjengelige boliger i de ulike fylkene ³⁾. Når antall gjestedøgn er høyt sammenlignet med antall boliger, tyder det på høy utnyttelse av boligmassen og mulig press på kapasiteten, altså tilgangen på boliger.

Her må man imidlertid ta store forbehold i tolkningen: For det første sier ikke statistikken noe om hvor mange boliger disse gjestedøgnene er fordelt på. Hvis mange boliger har få utleiedøgn hver, tyder det på at utleien skjer innenfor en delingsøkonomi. Overnatting skjer da i ordinære boliger der utleier selv bor i boligen og leier ut en mindre del, og/eller leier ut boligen i ferier. Slik utleie kan redusere tilbudet av hybler og sokkelboliger til langtidsleie⁴⁾. Utover dette vil korttidsutleie i en delingsøkonomi ikke skape press i boligmarkedet, men gi økt fleksibilitet og bedre utnyttelse av den eksisterende boligmassen. Vekst i korttidsutleie kan da skje ved at stadig flere boliger blir en del av delingsøkonomien. Flere familier leier ut boligen sin i ferier, mens de selv er fraværende, og flere leier ut rom de selv ikke har bruk for.

³⁾ Antall husholdninger er et grovt mål på boligtilbudet fordi det alltid vil være en del boliger som ikke er bebodd samt at det kan bo mer enn en husholdning i samme bolig.

⁴⁾ Sokkelleiligheter utgjør en stor del av leiemarkedet i Norge. Derfor er det grunn til å tro at omfattende korttidsutleie også i tråd med tanken om delingsøkonomi, vil redusere tilbudet av mindre boenheter tilgjengelig for langtidsleie.

Slik korttidsutleie vil ha klare positive effekter, i form av inntekter til den enkelte huseier⁵⁾, til lokalsamfunnet, og ellers gjennom økt lokal handel. Det kan på den annen side også være negative effekter som følge av økt turisttrykk, men som ikke primært påvirker presset i boligmarkedet.

Et annet ytterpunkt er at korttidsutleie i hovedsak skjer ved at boliger ikke beboes av eier selv eller leies ut til en fastboende der. Dersom dette er boliger som står tomme, bidrar slik korttidsutleie ikke til vesentlig press i boligmarkedet.

En annen begrensning med statistikken er at aggregeringsnivået er høyt. Dette betyr at tallene skjuler store lokale variasjoner innenfor det enkelte fylke, mellom ulike deler av fylket, mellom nabokommuner og også klare variasjoner innenfor samme kommune. Dette kommer vi nærmere tilbake til i neste avsnitt (om Husbanks kommunundersøkelse).

Et tredje moment er at statistikken ikke skiller mellom korttidsutleie av boliger og hytter. Utleie av hytter presser ikke opp husleier og boligpriser, og bidrar slik ikke til økte lokale bokostnader eller turistifisering av boligområder.

I tillegg presenterer statistikken årstall. Den viser derfor ikke sesongvariasjoner. Turisttrykk er ikke jevnt fordelt over året. Eurostat har også månedstall, men gitt de ovenfor nevnte begrensningene i statistikken, har vi valgt å ikke se nærmere på disse.

Ideelt sett skulle vi hatt tilgang til å trekke ut tabeller fra registerdata for korttidsutleie. Bare på den måten vil det være mulig å nyansere bildet og vise hvor sammensatt eller variert korttidsutleie er som fenomen, blant annet hvor store de lokale variasjonene er når det gjelder

⁵⁾ Eventuelt også til leietakere i den grad framleie er mulig, eller det å videreutleie deler av boligen.

i hvilken grad korttidsutleie bidrar til å trekke boliger ut av markedet (eie- og langtidsleie), sesongvariasjoner og andre forhold.

3.3. Husbankens kommuneundersøkelse: Utfordringer i byer og distrikter

Husbankens kommuneundersøkelse fra 2025 bekrefter stor variasjonen i hvilken grad kommunene opplever trykket fra korttidsutleie. Spørreskjemaet inneholder ett spørsmål om korttidsutleie: «Opplever kommunen utfordringer med korttidsleie (for eksempel via plattformer som Airbnb)?» [Tabell 4](#) (under) viser de kommuner som svarte at de opplever utfordringer «i svært stor grad» eller «i stor grad».

Tabellen viser at de fleste som svarer at de opplever korttidsutleie som en stor- eller svært stor utfordring, er distriktskommuner. Kommunene i Lofoten oppgir å ha svært store utfordringer, det samme har to kommuner i Finnmark. Også andre deler av Troms og Finnmark opplever omfanget av korttidsutleie som utfordrende.

Også enkelte kommuner på Vestlandet oppgir at korttidsutleie skaper vesentlige utfordringer. Ifølge tallene fra Eurostat, er korttidsutleie ikke en stor utfordring i Møre og Romsdal. Dette var det fylket med lavest antall gjestedøgn per hushold i 2024 ([tabell 3](#), over). I Husbankens kommuneundersøkelse svarer derimot to

kommuner i Romsdalen og tre kommuner på Sunnmøre at de har «svært store» eller «store» utfordringer med korttidsutleie. Dette gjelder for eksempel Stranda kommune der vi finner turistattraksjonen Geiranger. Det samme ser vi i Hardanger, på Voss og Stryn.

I alle fylker utenom Østfold er det kommuner som svarer at de i «svært stor» eller «stor» grad opplever utfordringer med korttidsutleie. Noen av disse finner vi langs kysten, noen i innlandet, som blant annet fjellkommunene Lom og Hemsedal.

Av de store byene, er bare tre med i tabellen. Bergen og Tromsø oppgir at de opplever utfordringer i «svært stor» grad og Kristiansand i «stor» grad.

Kommuneundersøkelsen får godt fram hvor store geografiske variasjoner det er i hvilken grad korttidsutleie skaper problemer lokalt, og at dette like mye er et distrikts- som et storbyproblem, men undersøkelsen har også begrensninger.

For det første kan hvem som svarer på spørreskjemaet, påvirke resultatene. Skjemaet inneholder spørsmål om mange ulike temaer relatert til boligmarkedet, det er ikke en undersøkelse som gjelder korttidsutleie spesifikt. For eksempel valgte Oslo kommune svaralternativet «Vet ikke/ikke relevant» på spørsmålet om kommunen opplever utfordringer med korttidsutleie.

Korttidsutleie i stort omfang er relativt nytt. Ulike deler av kommunen ser ulike sider av utviklingen. Sosialtjenesten, boligkontoret, teknisk etat og ledelsen kan oppleve utfordringene forskjellig, og noen oppdager dem tidligere enn andre. Derfor

kan det være forskjellige oppfatninger i ulike deler av en kommuneorganisasjon om hvorvidt korttidsutleie innebærer utfordringer, omfang og art av disse.

Tabel 4 Opplever kommunen utfordringer med korttidsleie (for eksempel via plattformer som Airbnb)? Kommuner som har svart «i svært stor grad» eller «i stor grad» i Husbankens kommuneundersøkelse, 2025.

Fylke	Område	Kommune	Grad av utf
Troms			
		Tromsø	Svært stor
		Kvænangen	Stor
		Salangen	Stor
		Senja	Stor
Nordland			
	Lofoten	Flakstad	Svært stor
	Lofoten	Hadsel	Svært stor
	Lofoten	Lødingen	Svært stor
	Lofoten	Moskenes	Svært stor
	Lofoten	Vestvågøy	Svært stor
	Lofoten	Vågan	Svært stor
Finnmark			
		Nesseby	Svært stor
		Nordkapp	Svært stor
		Hasvik	Stor
		Kautokeino	Stor
Trøndelag			
		Snåase-Snåsa	Svært stor
		Indre Fosen	Stor

Fylke	Område	Kommune	Grad av utf
		Røros	Stor
		Rennebu	Stor
		Telemark	
		Bamble	Stor
Rogaland			
		Eigersund	Stor
Møre og Romsdal			
	Romsdalen	Rauma	Svært stor
	Romsdalen	Vestnes	Stor
	Sunnmøre	Stranda	Svært stor
	Sunnmøre	Sykkylven	Stor
	Sunnmøre	Fjord	Stor
	Sunnmøre	Fjord	Stor
Vestland			
		Bergen	Svært stor
	Hardanger	Ullensvang	Svært stor
	Hardanger	Ulvik	Svært stor
	Hardanger	Kvinnherad	Stor
		Voss	Stor
	Nordfjord	Stryn	Stor
Innlandet			
		Lom	Svært stor
		Lillehammer	Stor
Buskerud			
		Hemsedal	Svært stor
		Modum	Svært stor
Agder			
		Grimstad	Stor
		Kristiansand	Stor

For det andre, og det er det viktigste, er det 119 kommuner som ikke har besvart undersøkelsen. Blant disse vet vi at noen har vesentlige utfordringer i boligmarkedet som følge av korttidssutleie. Blant dem er Aurland i Sogn

(Vestland fylke) og Lyngen i Troms. Aurland og Lyngen er imidlertid del av våre intervjuer med kommuner.

3.4. Inntekter fra korttidsleie

Tall fra Skatteetaten vitner om et stort og voksende marked med kraftig vekst i utleieinntekter fra korttidsutleie. Utleieinntektene rapportert inn fra Airbnb og tilsvarende plattformer var i 2020 om lag 5,3 milliarder kroner. I 2022 steg inntektene til 8,6 milliarder kroner. Etter pandemien har veksten fortsatt med inntekter på 13,3 milliarder kroner i 2024, en oppgang på 50 prosent fra 2022. Et økende antall selskaper innrapporterer til skatteetaten. I 2020 var det 57 selskaper, i 2024 var det 80 selskaper.

Antall innrapporterte utleieobjekter har steget fra 51 000 i 2020 til 71.000 i 2022 og 123 000 i 2024. I løpet av de to siste årene med tilgjengelige tall fra Skatteetaten økte altså antallet med over 70 prosent.⁶⁾ En vesentlig andel av dette er trolig hytter, særlig i kyst- og fjellkommuner.

Alle de store utleieplattformene som Airbnb, Booking.com, Finn.no innrapporterer inntekter fra korttidsutleie til Skatteetaten. Informasjon vi har fått gjennom intervjuene indikerer imidlertid at korttidsutleie også annonseres på Facebook. Om korttidsutleie formidles på andre sosiale media har vi ikke oversikt over, og vi har ikke informasjon fra Skatteetaten om at inntekter fra denne utleien

For nærmere å forstå konsekvenser av korttidsutleie for boligmarkedet og hvilke kommuner som er sterkest berørt, har vi sett på data fra AirDNA. Selskapet innhenter

og tilrettelegger data fra hele verden om lønnsomhet i korttidsutleie.⁷⁾

Tabell 5 (under) viser gjennomsnittlig inntekt fra korttidsutleie og beleggsprosent per utleieenhet i løpet av en 12-måneders periode. Vi har sett på kommuner som ifølge Husbankens kommuneundersøkelse opplever vesentlige utfordringer med korttidsutleie (jf. [tabell 4](#))⁸⁾. Vi har også inkludert noen kommuner som ikke har svart på Husbankens undersøkelse, men som vi vet fra andre kilder at ligger i områder der korttidsutleie er en særskilt utfordring.

Som tabellen viser er det ikke pressområder som Oslo eller Bergen som rangerer høyest i tabellen, men utpregede utkantkommuner som Aurland i Sogn, og Lofoten-kommunene Moskenes og Vågan. Forskjellene er også store. Høyest kommer Aurland med en inntekt per utleieenhet på 388 000 kroner, sammenliknet med 296 000 i Bergen og 236 000 i Oslo. Aurland har også høy beleggsprosent, noe som kan tyde på at det er relativt lett å leie ut til de priser som tilbys.

Tallene i tabellen må forstås som en illustrasjon på hvilke inntekter det er mulig å oppnå gjennom korttidsutleie, mer enn et klart mål på forskjell i utleieinntekt mellom kommuner. Dette er fordi inntektsforskjeller mellom kommuner avhenger også av andre faktorer enn markedets betalingsvilje. For eksempel vil enkle hytter med lav standard trekke snittprisen ned, og likeledes enkeltrom sammenliknet med selvstendige hus og leiligheter. Slike forhold varierer trolig betydelig mellom kommuner.

⁷⁾ AirDNA er et internasjonalt data- og analyseselskap som skrapet og prosesserer data fra to delingsplattformer, Airbnb og Vrbo. I tillegg henter AirDNA også data fra stadig flere eiendomsselskaper som de samarbeider med («growing library of over 1 million partner properties» About AirDNA | Data Science Meets Short-Term Real Estate Investing).

⁸⁾ En del kommuner er ikke med fordi det i AirDNA ikke var mulig å få tall på kommunenivå, bare på lokalområder innen kommunen

⁶⁾ Pressemelding fra Skatteetaten 17.07.2025

Tabell 5 Gjennomsnittlig inntekt og beleggsprosent fra korttidsutleie siste 12 måneder per 5.12.2025. Alle utleieobjekt sett under ett. Data fra AirDNA.

Rangert etter årleg inntekt		
	Inntekt	Beleggsprosent
Aurland (Sogn)	388 000	69
Moskenes	381 800	60
Vågan	340 100	56
Tromsø	337 200	65
Flakstad	333 100	58
Lyngen	298 900	54
Bergen	295 900	65
Stryn	289 200	54
Hemsedal	284 600	41
Voss	260 900	48
Stranda	241 600	46
Oslo	236 400	63
Ullensvang	236 400	60
Modum	226 900	49
Hadsel	211 400	55
Eidfjord	210 400	48
Ulvik	209 600	49
Nordkapp	194 700	49
Kristiansand	194 400	54
Rauma	185 800	48
Lom	183 700	50
Skjåk	182 500	52
Grimstad	160 500	51

4 Situasjonsbeskrivelse basert på intervjuer og samtaler kommuner

Vi har intervjuet ledelsen i 13 kommuner med et høyt innslag av korttidsutleie og fem representanter for ulike aktører på leiemarkedet. I tillegg til intervjuene har vi hatt mer uformelle samtaler med ansatte i noen av kommunene.

Vi skal her se på hvordan kommunene selv beskriver situasjonen med korttidsutleie.

4.1. Reiselivskommuner med høyt press på boligmarkedet

En høy andel av boligene i Moskenes kommune ligger ute for korttidsutleie, og ifølge kommunen kan enkelte enheter gi opptil 35 000 kroner døgnet. Kommunen uttaler at «... det er mye mere folk enn det er plass til i Moskenes». Dette har gjort det attraktivt også for personer utenfor kommunen å kjøpe opp boliger, fritidsboliger og rorbuer for å drive korttidsutleie. Noe av dette er profesjonell utleie, eller næringsvirksomhet. Kommunen har «høysesong» hele året, med både midnattsolturisme og nordlysturisme. Det er stor mangel på boliger og leieprisene har steget betraktelig. Som følge har det lokale næringslivet vanskelig med å finne bolig til ansatte.

Vågan kommune beskriver situasjonen slik: «Å gå i butikken i juli er som å gå på Karl

Johan». Lofoten er blitt et kjent reisemål med stort turisttrykk fra hele verden. Turisme og korttidsutleie medfører at det er problem å finne boliger til ansatte: Noen får jobb i kommunen, men finner ikke bolig, og må flytte igjen. Særlig er kommunesenteret Henningsvær belastet, men utfordringene gjelder hele kommunen. Også vanskeligstilte presses ut av boligmarkedet. Boligprisene stiger, og er gjennomgående høye.

Aurland kommune har under 1 900 innbyggere, men anslår rundt 1,5 millioner besøkende i året.

Det omfatter dagsturisme, cruiseskip og andre besøkende. Likevel har kommunen ikke mer enn 220 hotellsenger. Kommunen opplever et svært høyt press på boligmarkedet. Boligprisene har steget sterkt. Ett eksempel ifølge kommunen er en bolig med takst på 2,9 mill. som ble solgt for 5,2 mill. Reiselivsnæringen kjøper opp boliger til ansatte. Noen innbyggere kjøper sekundærboliger eller går sammen for å drive utleie, og folk utenfra kjøper boliger og hytter for å drive korttidsutleie.

Geiranger ligger i Stranda kommune. Det lille lokalsamfunnet med 200 innbyggere kan ha opptil 15 000 besøkende pr. dag (NRK. no 09.02.2026). Noen utleiere kan ha nesten 700 000 kroner i inntekt fra korttidsutleie av hytter eller boliger, ifølge Stranda kommune.

Det er mange hytter i Stranda, og kommunen er positive til utleie av disse. Boligprisene er fortsatt er lave, men økende, og tilgangen til boliger svært begrenset. Høye byggekostnader og lav byggeaktivitet forsterker situasjonen. De som trenger bolig i forbindelse med jobb eller utdanning finner ikke bolig. Dette er en utfordring både for næringsvirksomhet og kommunen.

Case fra Leieboerforeningen – Stryn: Leieboeren har bodd i kommunen i mesteparten av sitt liv. Leieboerens barn har bodd hele livet der, og går på skole der. Da utleier sa opp leieavtalen, fikk leieboer store vansker med å finne ny bolig. Det er få boliger på leiemarkedet i kommunen, samtidig som det er mange boliger som leies ut for kort tid, til ferie- og fritidsbruk. Leieboer kjenner flere som eier sekundærboliger som står tomme store deler av året, fordi inntektene fra sesongbasert korttidsutleie er mer lønnsomt.

I Stryn har korttidsutleien økt kraftig, med et belegg på **83%** og mer enn 25 000 netter booket for korttidsutleie siste år. Til dels er dette fritidseiendommer, men presset på boligmarkedet er svært sterkt. Rekruttering til arbeidslivet er vanskelig fordi man ikke finner boliger til ansatte. Både private og investorer kjøper boliger og tomter for å drive korttidsutleie. Dette presser både husstander med middels inntekt og lavinntektsstander ut av boligmarkedet. Ifølge kommunen finner man «ingenting» dersom man søker etter langtidsleie.

4.2. Byer der korttidsutleie er en klar utfordring

Turismen i Tromsø kommune har økt betydelig, og i forbindelse med dette har

også økt korttidsutleie av eget rom, utleie av sekundærboliger, og profesjonell korttidsutleie. Kommunen ser et særlig sterkt press i vintersesongen med nordlysturisme. Prisene har økt, det er færre tilgjengelige boliger, og det er svært utfordrende å finne boliger til langtidsutleie. Antall sekundærboliger øker, og det viser at stadig flere privatpersoner systematisk leier ut på korttid. Det høye antallet boliger på korttidsmarkedet presser vanskeligstilte ut av leiemarkedet. Samtidig sliter både kommunen og næringslivet med å finne boliger til ansatte.

Case fra Leieboerforeningen -Tromsø Leieboer mottok oppsigelse fra utleier, begrunnet med at utleier selv skulle bo i boligen. Samtidig annonserte utleier boligen til korttidsutleie gjennom Airbnb. Da leieboer påpekte dette, engasjerte utleier advokat, som skremte leieboer med erstatningskrav og advokatkostnader i en rettslig prøving. Det endte med at leieboer aksepterte å fraflytte boligen, men leieboer var bekymret for muligheten til å finne ny bolig, da en svært stor andel av boligene som kunne vært i det vanlige boligleiemarkedet benyttes til korttidsutleie.

Bergen kommune ser en utvikling der større aktører kjøper bygårder og sentralt beliggende boliger for å drive korttidsutleie. Kommunen ser også et økende antall boliger går til studenter som leier i ti måneder, og de restende to måneder går til korttidsutleie (10:2-modellen). Kommunen har ikke noe grunnlag for å vurdere om korttidsutleien på virker boligprisene, eller om den fortrenge vanskeligstilte fra boligmarkedet. Turismen og antall besøkende har økt betydelig også i Bergen. En av de store utfordringene i brosteins-byen Bergen er det som blir omtalt som «trillekoffertsyndromet»: klaprende koffertthjul over brostein blir symbol

på det innbyggerne kan oppleve som invasjon av nabolag og lokalmiljø. Det er de sosiale konsekvensene av korttidsutleie med støy, forsøpling og stadig skiftende leietakere i boligene byen opplever som den sterkeste utfordringen.

Oslo kommune mangler fortsatt grunnlag for å vurdere hvordan korttidsutleie påvirker boligprisene, men registrerer en kraftig økning i antall boliger på korttidsmarkedet. Ifølge kommunen er tre prosent av den totale boligmassen lagt ut for korttidsutleie. I juni 2025 var dette ca. 12 000 boliger, de fleste av disse i Oslo sentrum. Kommunen ser både privatpersoner og profesjonelle aktører som leier ut «flere titalls» enheter. Og noen organiserer virksomheten som leilighetshotell. Samtidig strever byen med mangel på studentboliger. Oslo opplever også en del uheldige sosiale konsekvenser. Naboer møter personer med håndkletraller, og turister ringer på dører i leting etter riktig adresse. Stadig utskifting av beboere svekker stabiliteten i lokalmiljøene – «det er ikke turistene som deltar i dugnader».

Case fra Leieboerforeningen – Bergen
Utleier sa opp leieavtalen med samtlige leieboere i bygget, samtidig som utleier inngikk avtale med en tredjepart om at denne skulle forvalte utleien av dette bygget og flere bygg utleier eier. Den oppgitte oppsigelsesgrunnen var at en tredjepart skulle forvalte utleien på vegne av utleier.

Samtidig annonserte utleierforvalteren de samme boligene til utleie, der det kom fram av annonsen at boligen skulle leies ut for tre år av gangen, men at leieboer måtte akseptere midlertidig opphør av sin bruksrett til egen bolig i sommermånedene, da boligen da skulle benyttes til korttidsutleie – riktignok mot at leiers betalingsplikt også opphørte i samme tidsrom. Dette var den reelle oppsigelsesgrunnen.

4.3. Kommuner som opplever korttidsutleie som en moderat utfordring

Lyngen kommune opplever ikke korttidsutleie som et problem i seg selv. Turisme er svært viktig for kommunen, og de ønsker gjestene velkommen. Samtidig er både tilbudet av og etterspørselen etter boliger for korttidsutleie betydelig, noe som skaper utfordringer. Boliger går langt over takst, og leieprisene betegnes som svært høye. Kommunen mener økt boligbygging vil avhjelpe situasjonen, men mangler blant annet tilgang på sentralt beliggende tomter. De ønsker likevel ikke å begrense markedet for korttidsutleie.

Hemsedal kommune har et betydelig innslag av korttidsutleie. I skisesongen er antallet som bor- eller oppholder seg i kommunen mer enn tidoblet. De har et relativt høyt antall hotellrom, men kapasiteten er ikke tilstrekkelig i høysesong. Den ekstra kapasiteten som korttidsutleien gir, er derfor nødvendig. Samtidig ser kommunen klart at korttidsutleien skaper boligmangel og fortrenger personer med behov for varig bolig.

Case fra Leieboerforeningen – Kristiansand
Leieboeren leide rom i kollektiv, og hadde en tidsubestemt leieavtale. Medleieboerne fraflyttet boligen. Utleier benyttet anledningen til å bygge om boligen, slik at det ble to soverom til. Utleier forsøkte så å tvinge leieboeren til å inngå en ny leieavtale, kun for ett år, under trussel om oppsigelse hvis leieboer ikke aksepterte. Samtidig ville utleier leie ut de ledige rommene i leiligheten gjennom Airbnb i sommermånedene, mens leieboeren fortsatt bodde der. Rommene skulle deretter leies ut til studenter, fram til neste sommer, hvor de igjen skulle leies ut til ferie- og fritidsbruk.

Kristiansand kommune definerer ikke korttidsutleie som et betydelig problem, men ser likevel utfordringer knyttet til dette. «En stor andel studentboliger bruker modellen 10:2» ifølge Kristiansand kommune: Kristiansand har lav dekning av studentboliger. En del studenter kjøper boliger, bor der selv i ti måneder og leier ut på korttidsutleie i to. Det samme gjør kjøpere av sekundærboliger, og i forbindelse med mer profesjonalisert utleie. Kommunen anser dette på den ene siden som en fordel da det øker besøkskapasiteten i høysesong og øker tilgangen på boliger for studenter. Kommunen ser en utvikling i Kristiansand mot «hyblifisering» der større boliger bygges om til mindre. Kommunen betegner hyblifiseringen som den viktigste utfordringen.

4.4. Kommuner som ikke, eller i liten grad opplever korttidsutleie som en utfordring

Det er stor variasjon i hvilken grad kommunene beskriver korttidsutleie som en utfordring. Noen kommuner opplever dette ikke som en utfordring selv om antallet boliger tilgjengelig for korttidsutleie er relativt høyt. Blant de store byene gjelder dette Trondheim, Stavanger og Drammen.

Trondheim kommune reiser spørsmål om hva som egentlig er problemet med denne type utleie. Kommunen opplever at de har god tilgang til boliger for studenter og besøkende, og viser til SØA-rapporten som viser at korttidsutleie ikke har noen – eller svært begrenset – påvirkning på kjøps- og leiemarkedet.

Stavanger kommune påpeker at de mangler gode data på korttidsutleie. De fleste slike boligene er sentrumsnære og ifølge kommunen mindre egnet for fastboende. Kommunen ønsker turisme, og

Stavanger har relativt god hotelldekning som følge av aktiviteten i oljenæringen.

I Husbankens Storbynettverk opplyser også Drammen kommune at de ikke opplever korttidsutleie som noen utfordring.

For de fleste distriktskommunene vi har intervjuet er korttidsutleie en moderat til betydelig utfordring. Noen kommuner skiller seg imidlertid ut.

Leieprisene i Skjåk kommune viser høy etterspørsel etter boliger for korttidsutleie. Likevel opplever i liten grad Skjåk denne type utleie som noen utfordring. En grunn til dette kan være at Skjåk kommune har et alpinanlegg av begrenset størrelse, og som ikke ligger sentralt i bygden. Boligområdene og bygdesentrum i Skjåk kan derfor være mindre attraktivt for korttidsutleie.

Skjåk kommune påpeker at det er relativt få boliger ute til leie. Kommunen disponerer et tilstrekkelig antall rekrutteringsboliger, men har for få boliger for vanskeligstilte. Kommunen ser også at det er mangel på boliger for langtidsutleie, og mange boliger har dårlig standard.

Modum kommune anser at innslaget av korttidsutleie er ubetydelig, og at dette ikke representerer noen utfordring i kommunen. Tilbakemeldingen på henvendelsen fra Husbanken var at det ikke var relevant for dem å være med på denne undersøkelsen. Det kan imidlertid være ulike syn på dette i Modum kommune. I Husbankens kommuneundersøkelse svarte kommunen at korttidsutleie er en utfordring i «svært stor grad».

4.5. Aktørene på leiemarkedets situasjonsbeskrivelse

Aktørene deler i stor grad kommunenes beskrivelser av økende profesjonalisering og andre utfordringer som følger av korttidsutleie, men deres begrunnelser varierer.

Leieboerforeningen og Visit Lofoten peker på noen betydelige sosiale utfordringer.

Ifølge Visit Lofoten viser til anslag som tyder på at antall besøkende per innbygger i Lofoten overstiger antall besøkende i Venezia. Visit Lofoten beskriver et voldsomt trykk på kommunene. Flere kommuner strever med å skaffe boliger til egne ansatte. Visit Lofoten trekker også frem at noen hyttefelt i praksis er bygget som boliger og ligger ute på korttidsutleie. Disse «hyttene» betaler ikke den samme renovasjonsavgiften som boligene, noe som går ut over og provoserer lokalbefolkningen.

Visit Lofoten er også opptatt av at aktørene som driver korttidsutleie i liten grad engasjerer seg i utviklingen i lokalsamfunnene. Kommunene kommer ikke i kontakt med plattformselskapene, utleierne er ikke del av lokale fellesskap omkring reiseliv, eller tar på andre måter et lokalt ansvar, og heller ikke leietakerne bidrar i lokale fellesskap.

Leieboerforeningen trekker frem en «gladsak» i VG/Dine penger der en ung, innovativ entreprenør har gått fra å leie ut en enkelt hytte, til nå å leie ut flere titalls boliger på korttidsutleie (Dine penger 5. oktober 2025). Leieboerforeningen ser det økende presset på leiemarkedet blant annet i sammenheng med bosetting av økende antall flyktninger. Totalt sett har utviklingen de siste årene ført til et betydelig press på leiemarkedet. Leieboerforeningen

ser det samlede presset på leiemarkedet også i sammenheng med økende belastning på midlertidige oppholdssteder og krisesentre. Leieboerforeningen mottar stadig flere saker relatert til korttidsutleie, inkludert saker med usaklige oppsigelser fordi utleiery vil drive korttidsutleie. Foreningen har som følge av det økte presset, blant annet knyttet til korttidsutleie, måttet doble kapasiteten sin. Vår informasjon fra Husleietvistutvalget (HTU) tyder på at HTU opplever samme økte pågang⁹⁾.

Flere av aktørene på leiemarkedet peker på at korttidsutleie, slik dette er regulert i dag, innebærer en ubetimelig konkurransevridning med hotellnæringen.

Ifølge NHO Reiseliv har noen NHO-medlemmer gått over fra hotelldrift til korttidsutleie fordi de erfarte at dette var en mye enklere måte å tjene penger. Korttidsutleien er fritatt fra reguleringene som ligger på hotelldrift.

Korttidsutleie unngår de reguleringene som gjelder hotellvirksomhet, og når virksomheten fremstår som privat, betaler den heller ikke samme skatt som næringsdrivende. Hotellnæringen må følge kommunale og regionale planer for antall senger, mens korttidsutleie ikke møter slike begrensninger.

På den annen side peker Booking.com både på at deler av korttidsutleien er i områder hvor det er mangel på hotellrom, og at korttidsutleien er et tilbud til barnefamilier og andre som nettopp ikke ønsker hotellovernatting, men et sted å leie tilpasset familieliv, matlaging og annet. På denne måten er ikke korttidsutleie i konkurranse med hotellnæringen, men et supplement.

⁹⁾ Husleietvistutvalget (HTU) er fra 01.01.2026 organisert som del av Husbanken

5 Utfordringer knyttet til korttidsutleie

Vi skal her se på hvordan kommunene i intervjuene beskriver ulike konsekvenser av korttidsutleien.

Konsekvensene er størst i reiselivskommuner i distriktene. I flere av disse kommunene er konsekvensene svært alvorlige, og kan på lengre sikt svekke lokalsamfunnet. Bolig er en forutsetning for et velfungerende samfunn. Når færre får tilgang på boliger, mister kommunen innbyggere som utgjør lokalmiljøene, innbyggerne som former den lokale kulturen, og former stedet til hjemsted.

Turisme skaper arbeidsplasser og gir liv til lokalmiljøet. Det blir flere butikker og flere kafeer. I flere distriktskommuner er dette tilbud som neppe ville vært der om ikke turismen og korttidsutleien hadde gjort det mulig. Samtidig er et levende lokalsamfunn og innbyggervækst avhengig av et boligmarked som fungerer. Er boligpriser og husleier for høye, vil dette kunne få store konsekvenser både for lavinntektshusstander og andre. Mange oppgaver i turist- og reiselivsnæringen er lavtlønnede stillinger. Flere kommuner ser at både ansatte i lavtlønnsstillinger og tilreisende sesongarbeidere i mange tilfeller er henvist til å bo i andre kommuner.

Dette er ikke en ønsket utvikling for lokalsamfunnet. Et levende lokalsamfunn trenger beboere og ansatte som har tilknytning til stedet og tar del i lokalmiljøet. Mange kommuner er derfor opptatt av å finne god balanse som muliggjør både lokalsamfunn og reiseliv.

5.1. Boligmarkedet; pris og tilgang på boliger

Ingen av kommunene i vårt utvalg beskriver et uproblematisk boligmarked.

I storbyene Oslo, Bergen og Tromsø peker aktørene på strukturelt press, manglende boligbygging, og «profesjonalisering» av markedet for korttidsutleie. Med strukturelt press mener vi at situasjonen i mindre grad er konjunkturbasert, eller bare er knyttet til en faktor, som for eksempel korttidsutleie. Kommunene opplever presset som varig og sammensatt, forankret i selve byenes struktur. Flere faktorer driver dette presset, blant annet oppdeling eller «hyblifisering» av boliger, høye byggekostnader, lav byggeaktivitet og befolkningsvekst.

Boligmarkedet er presset med stigende priser og færre enheter for langtidsleie. Større boliger deler eierne opp i mindre leiligheter for utleie. De mindre går inn i korttidsutleie, eller utleie etter modellen «10:2», der studenter og andre leier i ti måneder, og to måneder er korttidsutleie.

Byene peker også på økende konsentrasjon i sentrum. Andelen korttidsutleie fra profesjonelle utleiere, eller privatpersoner som leier ut flere enheter ser ut til å øke.

Reiselivskommunene opplever det sterkeste presset på boligmarkedet. De fleste av disse i vårt utvalg er mindre kommuner fra 10 000 innbyggere til under 1000 innbyggere. Alle ligger i sentralitetsklasse 5 og 6. I flere av kommunene er det så få boliger tilgjengelig at det er vanskelig å rekruttere arbeidskraft. I media møter vi

oppslag som «Sykepleiere bor i fjøs» (DN 20.07.2025), og «Carsten må bo i bilen – det var helt umulig å finne plass å bo» (NRK 16.07.2025) Unge som har tatt utdanning finner ikke bolig når de vil hjem igjen. Reiselivsnæringen har behov for ansatte og kjøper opp boliger selv. Noen kommuner kan delvis kompensere for manglende tilgang til boliger ved å bruke egne kommunale boliger til ansatte, såkalte rekrutteringsboliger. Både kommuner og næring opplever imidlertid at søkere takker nei til jobbtillbud på grunn av prisene i boligmarkedet.

Som i byene er det lite boligbygging i reiselivskommunene. En generell utfordring i distriktskommuner er at markedsverdien av nye boliger ofte ligger under byggekostnadene, noe som gjør boligbygging risikabelt. Enkelte reiselivskommuner opplever ikke korttidsutleie som noen vesentlig utfordring, og vil bøte på boligmangelen med boligbygging. Selv om dette kan være attraktive kommuner med stigende boligpriser, er det fortsatt i flere av disse svært lite byggeaktivitet.

Til tross for at de aktuelle reiselivskommunene på grunnlag av besøkstallene fremstår som usedvanlig attraktive kommuner, har disse kommunene generelt dårlig økonomi, og flere av reiselivskommunene i vårt utvalg er på ROBEK, noe som begrenser deres mulighet til å ta risiko ved boligbygging. Turismen – og korttidsutleien – gir begrenset inntekt til disse kommunene. I tillegg må ansatte i reiselivsbransjen ofte bo i nabokommuner med mindre trykk fra turister og bedre tilgang til boliger. Det betyr at disse betaler inntektsskatt til bostedskommunen.

Rapporten «Omfang og betydning av korttidsleie for det ordinære boligmarkedet», viser at antall og andel av alle boliger til utleie på plattformer for korttidsutleie har økt betydelig

siden 2022, etter et bunnpunkt i 2021. For eksempel i Tromsø økte andelen av den totale boligmassen som er på korttidsutleie fra i overkant av tre prosent i 2021 til elleve prosent i 2024 (Samfunnsøkonomisk analyse SØA-rapport 36/2024). Tidspunktet for økningen i korttidsutleie sammenfaller med tidspunktet for når flyktningestrømmen fra Ukraina kom til Norge. Den gjorde et dramatisk hopp fra 2022. Det sammenfaller også med en betydelig økning i byggekostnadene som begynte i 2021 etter koronanedstengningen.

Også reiselivskommunene har mottatt flyktninger. Sett sammen med økningen i korttidsutleie har økningen i byggekostnader og mottak av flyktninger totalt sett skapt et sterkt press både på kjøps- og leiemarkedet. I noen av kommunene i vårt utvalg er denne situasjonen svært dramatisk for lokalsamfunnene.

Leieboerforeningen observerer fra sitt ståsted presset på boligmarkedene ved at de får et økende antall saker på usaklige oppsigelser fordi utleier skal drive korttidsutleie.

Visit Lofoten peker på at deler av nybyggingen i distriktskommuner i realiteten kunne bidratt til å avlaste presset i boligmarkedet. I stedet blir det bygd mange enheter som fritidsboliger. Selv om disse ofte har utforming som ordinære boliger og ligger i boligliknende felt, blir de regulert som hytter eller hyttefelt. Dette åpner for omfattende korttidsutleie uten reguleringene som gjelder for boliger. En slik utvikling, der grensene mellom bolig, fritidseiendom og i praksis også hotellignende virksomhet blir uklare, kan skape betydelige utfordringer for kommunal arealplanlegging og for regulerende myndigheter.

5.2. Sosiale konsekvenser av korttidsutleie

Presset på boligmarkedet fører, som vi har beskrevet, til fortrenkning av innbyggere/mer varige beboere i en del av kommunene vi har intervjuet. Dette gjelder unge som vender hjem og andre som ønsker å etablere seg i kommunen. Vi ser også fortrenkning i byer der «10:2»-leieavtaler er utbredt. Eiere leier ut i ti måneder til studenter eller andre, og to måneder til korttidsutleie. For noen studenter som skal reise «hjem» vil dette nok være en god ordning, for andre vil det innebære fortrenkning fra deres nåværende bosted.

Konsekvensen for lokalsamfunnene er at det blir færre fastboende. Dette har stor betydning for livet i lokalmiljøene. Som en kommune uttaler: «Det er ikke turistene som deltar på dugnader eller trener guttene på fotballaget».

Det er nokså ulikt hvilke sosiale konsekvenser korttidsutleien har i kommunene i vårt utvalg. For eksempel ser Lyngen kommune ingen vesentlige negative sosiale konsekvenser av korttidsutleien. Turismen i Lyngen skiller seg delvis fra turismen i andre kommuner ved at den primært er rettet mot topturer i vanskelig og bratt terreng som krever kunnskap og erfaring å bevege seg i. Ifølge kommunen er det mange besøkende som kommer igjen år etter år og innbyggere opplever at de blir godt kjent og kan få et nært forhold.

Stryn kommune har hatt reiseliv gjennom generasjoner, er i utgangspunktet godt tilpasset turismen, og mener at korttidsutleien ikke ødelegger lokalsamfunnene i Stryn og Loen og rundt Brikdalen. Likevel medfører graden av korttidsutleie at innbyggerne kan kjenne seg fremmedgjorte i eget bomiljø. Kommunen observerer også «bygdedyret med misunnelse»:

Noen har selv lite mens naboen tjener masse penger. Kommunen ser at ulikhetene mellom de som leier ut og de som ikke leier ut er tiltakende. Naboer irriterer seg også over støy og dårlig søppelhåndtering. Stryn kommune vedtok i desember 2025 bruk av kommunale boligtomter til boliger der eventuell korttidsutleie er begrenset til 30 døgn årlig uten kommunens samtykke¹⁰⁾.

Bergen kommune observerer økende irritasjon og uro blant fastboende. Nabolag blir preget av gjennomtrekk og kjenner «trillekoffertsyndromet» som en irriterende kløe. Konsentrasjonen av korttidsutleie er økende i sentrum av byen, og særlig i Bergens gamle trehusbebyggelse med pittoreske gater og smale smug. Gråsonebruken av boligene der det er «profesjonalisert» korttidsutleie skaper konflikter. Ikke bare bygninger og gater, men også beboerne selv kan oppleve seg som kulisser for turistenes blikk og kameralinser. Noen beboere i denne bebyggelsen har organisert seg i gruppen «Redd Bergen» som kjemper for å gjenerobre lokalmiljøene.

I ett tilfelle der Aurland kommune ikke fikk stoppe profesjonalisert korttidsutleie av flere enheter med henvisning til Plan og bygningsloven, opplevde kommunen at presset på utleier fra innbyggere og lokalmiljø ble så sterkt at korttidsutleien ble avsluttet. Et slikt press vil fungere i mindre lokalsamfunn, der utleier selv er del av lokalsamfunnet. Presset reflekterer, og skaper grobunn for konflikter mellom naboer, og mellom de med bedre- og de med dårligere økonomi.

Innbyggere i Oslo kommune opplever ifølge kommunen utrygghet i oppganger, brannsikkerhetsrisiko, gjennomtrekk av beboere,

¹⁰⁾ Stryn kommune, vedtak i kommunestyret, sak 096/25

støy og økende «hotellpreg» i enkelte gårder og boområder. I Tromsø får ikke vanskeligstilte tilgang til boligmarkedet. Boligsameier og borettslag klager på korttidsutleie, og flere søker kommunal bolig. Turismen, og i denne forbindelse korttidsutleien, preger Tromsø by sterkt. Det blir stadig flere sekundærboliger.. Kommunen antar at dette betyr at flere driver med korttidsutleie.

I Hemsedal kommune observerer kommunen sosial uro i nabolag med mye korttidsutleie. Kristiansand kommunekobler korttidsutleien med «hyblifiseringen» eller ombyggingen av større boliger til hybler. Det presser barnefamilier ut av boligområdene.

Flere kommuner beskriver en endring fra lokalmiljø med fellesskapsfølelse, til fortrenkning og fremmedgjøring av innbyggerne. Leieboerforeningen peker på at de sosiale konsekvensene ikke bare utgjør strukturelle utfordringer, men også fører til konkrete, rettslige konflikter mellom utleiere og leietakere. Også dette samsvarer med Husleietvistutvalgets erfaringer.

5.3. Utfordringer knyttet til plan og bygningsloven

Vi bruker i denne rapporten begrepet «profesjonalisert» korttidsutleie. Begrepet er hentet fra intervjuene med kommuner. Begrepet betegner korttidsutleie som fremstår som profesjonell korttidsutleie eller næringsvirksomhet, men der utleieenheterne er regulert som bolig, ikke som næring som omtalt innledningsvis i rapporten.

Plan og bygningsloven (PBL)¹¹⁾ regulerer grenseflatene når privat utleie av bolig nærmer seg næringsvirksomhet. Ifølge kommunene er det et sterkt behov for å presisere plan og bygningsloven slik at det blir enklere å skille lovlig privat utleie og næringsvirksomhet.

Flere kommuner påpeker at PBL regulerer bruksendring når dette forekommer, ikke selve (korttids)utleien. Loven er for lite presis til å avgjøre når korttidsutleie går fra lovlig bruk til hotell-/næringsvirksomhet. Problemstillinger kommunene reiser er:

- Hvor mange døgn kaneier leie ut boligen før utleien blir næring?
- Holder det at eier bor i boligen deler av året?
- Hvordan skal kommunen vurdere 10:2-modellen, der eier leier ut til studenter i ti måneder og bruker boligen til korttidsutleie i ti måneder?
- Når skal kommunen regne korttidsutleie som «hotell» eller «herberge»?¹²⁾

Kommunene opplever ofte at eiere bruker boliger til korttidsutleie som næringsvirksomhet. Men mangler i opplysninger om antall døgn boligen har vært leid ut, tilgang til data fra utleieplattformene (Airbnb, Booking, Finn.no, m.fl.), og dokumentasjon på utleiers inntekter. Dette gjør det vanskelig for kommunene å bevise at utleien er næringsvirksomhet. Derfor henlegger de mange saker eller gir dem lav prioritet.

¹¹⁾ Bl.a. Plan og bygningsloven § 78 «I boligstrøk må ikke føres opp bedrifter og anlegg eller drives virksomhet som etter kommunens skjønn vil medføre særlig brannfare eller være til vesentlig ulempe for beboerne i strøket» (Lovdata).

¹²⁾ PBL § 91 a. «Kommunen kan ved vedtekt bestemme at det må foreligge tillatelse fra kommunen for:

a. å omdanne eller ta i bruk bolig til forretningslokale, herunder hotell eller annet herberge ...», m.v.

Oslo kommune melder for eksempel om flere saker om ulovlig korttidsutleie. I januar 2026 hadde kommunen ni nye saker. Kommunen ser en klar økning i saker som gjelder profesjonalisert korttidsutleie.

Sakene kommer ofte fra naboer som på grunn av mye trafikk, støy, traller md håndklær, osv. Oslo nevner som et eksempel en nyoppført bygning brukt til korttidsutleie der det er dobbelt så mange rom som bygningen ble godkjent for. Også Kristiansand kommune opplever denne «hyblifiseringen». Bergen kommune peker på en økning i profesjonalisert utleie, men ikke direkte på hyblifisering. Våre intervjuer kan tyde på at oppdeling av boliger først og fremst er et fenomen i større byer.

Flere kommuner påpeker også at Plan og bygningsloven og Byggeteknisk forskrift (Tek 17) stiller strengere krav til fysisk innretting av boligen ved utleie med næringsformål. Kommunene følger i liten grad opp disse kravene for boliger i gråsonen mellom privat utleie og næringsvirksomhet. Plan- og bygningsloven § 29-5 gir grunnlag for kravene i byggeteknisk forskrift (TEK17 kapittel 11). Når eier bruker boligen til korttidsutleie som næring, kan myndighetene stille krav etter en annen risikoklasse enn for en privat bolig.

En privat bolig er i Tek 17 i risikoklasse 4, hoteller og pensjonat er i risikoklasse 6. Ved profesjonell korttidsutleie av bolig kan myndighetene plassere boligen i risikoklassen 5 avhengig av antallet personer som oppholder seg der, og om de sover der og ikke er kjent i byggets/boligens utganger og rømningsveier. Risikoklasse 5 stiller strengere krav til rømningsveier, brannalarmanlegg og branncelleinndeling.

Oppsummert kommuner opplever

profesjonalisering av korttidsutleien både i by- og distriktskommuner. Aurland kommune har i flere tilfeller gitt pålegg om stans. Kommunen opplever at plan og bygningsloven gir formell adgang til å gripe inn mot ulovlig bruksendring, men mener regelverket er for lite treffsikkert. Grensedragningen mellom boligformål og næringsvirksomhet er uklar, og det er høye beviskrav. Flere kommuner opplever at klagebehandlingen hos statsforvalteren gjør det vanskelig å stoppe andre enn de aller mest åpenbare sakene.

I rapporten «Utredning av korttidsutleie i Tromsø» (Tromsø kommune, mars 2025) peker kommunen på at de områdene brukt til profesjonalisert korttidsutleie er stort sett regulert til boligformål i kommunens reguleringsplan. PBL er dårlig egnet til å stoppe profesjonell utleie fordi loven kun gir mulighet til å etterprøve lovligheten i en og en bolig, ikke korttidsutleie som næringsvirksomhet i seg selv. Omregulering av enkeltboliger er ressurskrevende og kan påvirke boligmarkedet over tid.

Flere kommuner trekker fram kommuneplanens arealdel (KPA) som det mest relevante planverktøyet de har i denne sammenheng. Arealdelen ligger over reguleringsplanene og kan overstyre disse. Reguleringsbestemmelser i arealdelen kan inneholde forbud mot korttidsutleie i større eller mindre soner og kan styre nye boligers størrelse og kvalitet.

Samtidig eker kommunene på betydelige begrensninger: Revisjon av arealdelen er svært ressurskrevende, og også i denne sammenheng gjør uklar definisjoner av korttidsutleie som næring, manglende tilgang på data håndheving krevende. Flere kommuner peker på arealdelen som et viktig verktøy, men peker samtidig på

at planverktøyet ikke er laget for å regulere korttidsutleie.

5.4. Boplikt

Flere kommuner ser boplikt som et viktig virkemiddel for å begrense bruken av boliger som fritidsboliger eller primært til korttidsutleie. Boplikt er regulert etter konsesjonsloven («Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv.»). Kommuner kan bruke konsesjonsloven for å sikre bruk av boliger til fast helårsbolig i stedet for å stå tomme, eller til korttidsutleie.

Kommuner kan vedta en lokal forskrift som innebærer at

- alle boligkjøp i hele eller deler av kommunen utløser boplikt (§7), eller
- innføre «personlig boplikt» (§7) som medfører at kjøper må bo i boligen selv, eller
- «personlig boplikt» (§ 11/§ 15a) betyr at eier ikke trenger å bo i boligen selv, men må bruke den som helårsbolig ved å leie den ut til andre.

Boplikt kan hindre at boliger i attraktive områder blir fritidsboliger og dermed står tomme utenom ferier, kan hindre bruk av hele boliger til korttidsutleie, og kan bidra til boligpriser som lokalbefolkningen kan håndtere.

«Nullkonsesjon» innebærer at kommunen har vedtatt at alle eiendommer har konsesjonsplikt. Det stiller krav om at eier er folkeregisterregistrert og bor på eiendommen. Overdragelsen forutsetter en egenerklæring om konsesjonsfrihet som bekrefter at boplikten vil bli overholdt.

Boplikt er et effektivt virkemiddel for å begrense korttidsutleie i en kommune eller i deler av

kommunen. Flere av distriktskommunene vi har intervjuet har diskutert å innføre boplikt¹³⁾, men bare få av dem har innført en slik forskrift.

Hemsedal kommune innførte boplikt for lang tid siden. Det er nå bred politisk enighet om dette tiltaket. Hemsedal har gjennom lokal forskrift innført nullkonsesjon som innebærer at den som kjøper en bolig må forplikte seg til bruk som helårsbolig, enten ved å bo der selv, eller leie ut til en fastboende. Dette gjelder også hvis boligen er arvet¹⁴⁾. Dette har ført til at færre eiere leier ut hele boligen. Når eier bor der selv har de mulighet til å leie ut sokkelbolig. Kommunen ønsker heller dette enn at eier leier ut hele boligen.. Det sikrer at boligene er bebodd av fastboende i Hemsedal fremfor å bli fritidsboliger, eller at profesjonelle kjøper opp eiendommer for korttidsutleie.

Lyngen kommune og enkelte andre kommuner i vårt utvalg har innført boplikt i nye boligfelt.

I Bergen kommune har boplikt vært politisk behandlet, men stemt ned. Ullensvang kommune vedtok boplikt for enkelte områder, men avvirket ordningen fordi den var vanskelig å administrere. Flere kommuner peker også på at boplikt er krevende å følge opp. Det er vanskelig å kontrollere ordningen og å bevise brudd. Politisk er boplikt sensitivt fordi det er et vesentlig inngrep i eiendomsretten. Flere mindre distriktskommuner peker på at boplikt er særlig kontroversielt i tilfeller med familieeiendommer og arv fordi plikten kan tvinge eiere med sterk tilknytning til stedet å selge eiendommen.

¹³⁾ Konsesjon og boplikt - regjeringen.no

¹⁴⁾ Nullkonsesjon når eiendomsoverdragelse skjer ved arv, ble innført i 2010, og er ikke fullt så streng som ved ordinære boligkjøp. For boliger som har en hoved- og en tilleggsdel (f.eks. sokkel), er kravet at hoveddelen blir leid ut, men tilleggsdelen kan eier disponere selv.

5.5. utfordringer knyttet til privatrettslige virkemidler

Både eierseksjonsloven og borettslagsloven setter begrensninger for korttidsutleie på et maksimum antall dager tillatt utleie. I borettslag er maksimum 30 dager (Lov om burettslag § 5-4), i sameier 90 dager. Et sameie kan, gjennom to tredjedels flertall på årsmøtet, begrense eller utvide grensen til henholdsvis 60 eller 120 dager (Lov om eierseksjoner § 24)¹⁵⁾.

Flere kommuner peker på at det er svært vanskelig å kontrollere utleien både i eierseksjoner og i borettslag. Hverken styret eller andre har normalt anledning til å følge med på hvor lenge utleien varer. Noe som gjør dette ytterligere vanskelig er at korttidsutleie gjerne forekommer med varierende belegg der boligen i noen perioder er leiet ut, andre ikke. Styrene har ikke tilgang på data for den enkelte enhet fra utleieplattformer eller andre, for eksempel Skatteetaten. Borettslag og sameier mangler sanksjonsmidler når eiere overskrider tidsbegrensningene.

Både i sameier og borettslagsboliger er man fri til å leie ut deler av boligen når eier/andelseier bor der selv.

Flere kommuner mener at den faste grensen på 30 dager i borettslag gjør det enklere å begrense utleie enn i sameier, der årsmøtet kan endre grensen med to tredjedels flertall. Flere av de vi har intervjuet peker på risikoen for at profesjonelle aktører kan oppnå flertall i sameier og på den måten påvirke regelverket.

Samlet sett oppfatter vi at kommunene ser de privatrettslige virkemidlene som et

supplement, men ikke som en løsning på de brede boligpolitiske utfordringene korttidsutleie medfører.

5.6. Inntekter av korttidsutleie og kommuneøkonomi

Det virker forbausende at ekstremt attraktive kommuner både for norske og internasjonale turister – kommuner med svært høye besøkstall og overnattinger – likevel har begrensede inntekter og en svært presset kommuneøkonomi. Distriktskommunene Moskenes og Lyngen er eksempler på dette. Både disse kommunene, og Aurland kommune (som har god kommuneøkonomi), peker på en sammenheng mellom korttidsutleie og folketallsutviklingen.

Moskenes og Lyngen har begge synkende folketall, Aurland kommune har økende folketall, men ser at korttidsutleien begrenser tilflyttingen. Kommunene peker på at korttidsutleie gjør det svært vanskelig å finne boliger til ansatte i tjenester og næring. Mangelen på varige boliger fører i noen tilfeller til at kommunene ikke får ansatt folk. I andre tilfeller må ansatte bo i nabokommuner. I ekstreme tilfeller bor ansatte i biler, fjøs eller andre steder som ikke er godkjent som bolig. Både synkende folketall og bosetting i nabokommuner har innvirkning på kommuneøkonomien.

Ansatte betaler inntektskatt til kommunen der de har folkeregistrert adresse, ikke der de jobber. Det er interessant å observere at ingen av kommunene sier at korttidsutleien gir viktige skatteinntekter. Tvert imot bidrar korttidsutleien til økte kommunale utgifter gjennom press på tjenester som renovasjon og infrastruktur, og beredskap på helse og redningstjenester. Flere reiselivskommuner peker også på økt

¹⁵⁾ Lov om eierseksjoner definerer «korttidsutleie» som «utleie i inntil 30 døgn sammenhengende» (Lov om eierseksjoner §24). Lov om burettslag definerer ikke «korttidsutleie».

administrativ belastning og eventuelle økte boligsosiale kostnader.

Skatt på overskudd av utleie av bolig er på 22 prosent. For privat korttidsutleie gjelder et fribeløp på 15 000 kroner. Deretter beskatter myndighetene 85 prosent av overskuddet med 22 prosent. Staten mottar 6,6 prosent av skatten, fylkeskommunene mottar 2,65 prosent og kommunene beholder 12,75 prosent (Sum = 22%)¹⁶⁾. Om korttidsutleie er privat utleie eller en virksomhet beror på en helhetsvurdering, men i praksis vil utleie av fem eller flere boenheter ofte bli vurdert som virksomhet¹⁷⁾. Skatten er betydelig høyere for utleien til virksomhet eller næring. Er næringsvirksomheten et aksjeselskap går hele inntektsskatten fra selskapet til staten.

Alle kommunene vi har intervjuet er i utgangspunktet positive til korttidsutleie. Noen kommuner peker på at korttidsutleie gir en betydelig høyere avkastning sammenliknet med langtidsutleie. Noen steder er det også mer lønnsomt over tid å leie ut på korttid enn å selge boligen. I enkelte kommuner ser det ut til at store deler av lokalsamfunnet «høster» av korttidsutleien: Naboer kan gå sammen og kjøpe bolig for å drive korttidsutleie, og enkeltinnbyggere kjøper sekundærboliger og fritidseiendommer for å drive utleie.

Disse markedsmekanismene driver boligprisene opp. Korttidsutleie lønner seg så godt at færre selger. Næring med behov for ansatte og profesjonelle utleiery overbyr lokale kjøpere. Selv om det i disse lokale markedene er sterk etterspørsel etter både kjøp og leie av bolig, og til dels sterkt stigende priser, forteller kommunene i liten grad om økt boligbygging.

Økt boligbygging ville bidratt til å lette prispresset.

Flere kommuner argumenterer for besøksbidrag eller «turistskatt» i intervjuene. Turistene og leietakerne på korttidsutleie bruker kommunal infrastruktur, medfører økt press på renovasjon, vei, helse og politi, og plattformbasert overnatting bidrar ikke like mye som overnatting på hotell. Fastboende skal ikke betale hele denne kostnaden mener flere av kommunene. For korttidsutleie vil besøksbidrag innebære at man må ha både registrering av utleien og systemer for å kontrollere dette.

5.7. Noen særskilte lokale forhold

Alle kommunene i utvalget har ulike forutsetninger og lokale forhold. Dette gjør at både betydningen av og konsekvensene av korttidsutleie varierer fra kommune til kommune.

Aurland kommune har et så lite boligmarked at et enkeltkjøp kan påvirke hele kommunen. Ifølge kommunen kjøper lokalt næringsliv og profesjonelle utleiery omkring en fjerdedel av de omkring 20 boligene som skifter eierårlig. Dette presser ut av markedet ansatte i kommunen med lavere og midlere inntekter

Aurland følger aktiv opp ulovligheter og har en tydelig lokal praksis. Kommunen har ansatt en konsulent for å jobbe med oppfølging av korttidsutleie. De har selv samlet informasjon om hvem som kjøper og hvem som leier ut boliger. Ifølge Husbankens opplysninger er Aurland den kommunen med høyest inntjening og høyest belegg på enheter for korttidsutleie i hele landet (se [tabell 3](#), [side 11](#)). Kommunen har omkring 1,5 millioner besøkende i året. Det er gjester fra cruiseskip, dagsturister, hotellgjester, og leietakere i korttidsutleie. Kommunen har

¹⁶⁾ Forskuddsmeldingen 2025 – Skatteetaten

¹⁷⁾ Grensen mellom kapital- og næringsinntekt ved utleie av bolig – Norges Huseierforbund, og Regnskap Norge; Boligutleie: Grensen for næringsvirksomhet kan ligge lavere enn du tror

totalt ca. 220 hotellsenger og svært omfattende tilbud av enheter for korttidsutleie. På grunn av bratt terreng og en bratt kystlinje har kommunen begrenset tilgang på tomter.

Innbyggerne i Aurland kjenner godt til kommunens oppfølging av ulovligheter, og som tidligere nevnt stopper lokalsamfunnet i stor grad profesjonalisert korttidsutleie gjennom lokalt sosialt press mer enn formelt med henvisning til plan og bygningsloven. I Aurland er det hovedsakelig personer med lokal tilknytning som driver korttidsutleie i større omfang, og sosialt press kan dermed ha større effekt.

Aurland kommune skiller seg fra flere av reiselivskommunene da de har god økonomi på grunn av kraftinntekter, og inntekter fra oppdrettsnæring.

Intervjuene med Vågan og Moskenes kommune kan tyde på at korttidsutleie og turisme er i ferd med å bli en kritisk utfordring for disse lokalsamfunnene. Som vi tidligere har pekt på er tilgang til bolig en forutsetning for lokalsamfunn. Når presset på boligmarkedet er så stort som i disse kommunene kan dette medføre betydelige konsekvenser over tid. Begge kommunene har betydelige økonomiske utfordringer. Det gir dem færre ressurser til å følge opp ulovligheter og drive utviklingsarbeid enn kommuner med høyere inntekter.

Flere av kommunene i vårt utvalg har en geografi som gjør dem særlig utsatt for naturkreftene. Dette gjelder blant annet kommunene i Lofoten. Visit Lofoten beskriver en hendelse i Moskenes kommune i Lofoten der det gikk et ras i nærheten av boliger som var til korttidsutleie. Kommunen skulle evakuere beboere, men visste ikke hvem som var i husene og fikk ikke tak i leietakerne.

Bergen kommune har en begrenset bykjerne med mye gammel trehusbebyggelse, blant annet rundt Bryggen Fjell ligger tett på bykjernen. Fløibanen og Ulriksbanen gir enkel tilgang til natur og utsikt. Det gjør at turismen – og korttidsutleien – er konsentrert rundt et relativt avgrenset område, og konsentrert rundt bykjernens umiddelbare nærhet. Konsentrasjonen gir merkbare konsekvenser for innbyggerne.

Vi har allerede nevnt «trillekoffertsyndromet» i Bergen. Byen har også et noe uvanlig renovasjonssystem bergenserne kaller «boss-sug» der undertrykkskanaler trekker avfallet ned under bakken. Systemet kan se ut til å være ukjent for mange turister og leietakere. Ifølge kommunen flommer søppelet over i gatene om sommeren.

Også flere av kommunene i vårt utvalg, blant annet Aurland kommune, opplever skramlende trillekofferter, festing og støy, og utfordringer rundt renovasjon.

6 Politisk dagsorden i kommunene

Vi har spurt kommunene om begrensning av korttidsutleie står på dagsorden i kommunestyret eller bystyret.

Generelt gir våre intervjuer et inntrykk av at korttidsutleie i de fleste kommunene er en betydelig, lokal utfordring. (Dette følger langt på vei vårt utvalg av kommuner med sannsynlig utfordringer på dette området). Samtidig står dette temaet i begrenset grad på politisk dagsorden i disse kommunene. Det er trolig flere grunner til dette.

For det første ser det ut til å være en viss maktesløshet i kommunene gitt dagens lovverk. Alle kommunene vi har intervjuet som har et klart ønske om å begrense korttidsutleien peker på et uklart lovverk, og et lovverk som ikke er tilpasset de utfordringene korttidsutleie medfører. Ulovlighetskontroll for å stoppe «profesjonalisert» korttidsutleie eller næringsvirksomhet er svært ressurskrevende. Interessant nok ser vi i vårt materiale bare større bykommuner og reiselivskommuner med god økonomi som aktivt driver ulovlighetskontroll.

For det andre peker noen av kommunene på det dilemma det medfører å gripe inn i privat eiendomsrett gjennom reguleringer. Her ser det ut til at en politisk uenighet kommer inn. I den grad kommunene forteller om politiske diskusjoner om korttidsutleie gjelder det i flere kommuner at det har vært fremmet forslag om boplikt. Flertallet i kommuner som ikke har vedtatt boplikt mener boplikt vil være en for sterk inngripen i eiendomsretten, for eksempel muligheten til å beholde barndomshjemmet selv om man bor «utabygds».

Generelt kan det se ut som at i de kommunene der diskusjonen om korttidsutleie primært dreier

seg om boplikt, arv og privat eiendomsrett, blir dette en verdi- og rettighetsdiskusjon, selv om det kan være bred enighet om at de bør gjøre noe.

Selv om ikke kommunene tar ikke det opp i intervjuene, tyder informasjonen vår på at det kan være krevende å få politisk legitimitet for å begrense korttidsutleie eller gjøre det vanskeligere å være utleier. Særlig i de minste kommunene der «alle» eller svært mange har inntekter fra denne type utleie, kan det være utfordrende å fronte reguleringer og begrensninger.

Kommunene er som nevnt generelt positive til den delen av korttidsutleie som faller under kategorien «delingsøkonomi», der eier har leietakere på korttidsutleie i deler av boliger eller hytter som i perioder er tomme.. Så vidt vi har kunnet observere har ingen av kommunene problematisert dette hverken politisk eller administrativt.

Flere av aktørene på leiemarkedet peker på politiske utfordringer knyttet til korttidsutleie. For det første mangler kommunene kunnskap om- og oversikt over dette markedet. For det andre er regulering av korttidsutleie «ikke noe man vinner stemmer på» sier en av disse aktørene. En annen uttaler at: «... man kan ikke la det være opp til den enkelte kommune å regulere dette. Mange politikere i små kommuner leier ut selv. Noen av dem har investert i flere boliger (...). Her må det nasjonale regler inn».

Aktørene på leiemarkedet peker her på det som kan være et mulig demokratisk problem: Politiske interessekonflikter og manglende legitimitet for regulering, særlig i små kommuner kan vise lokalpolitikens sårbarhet.

7 Kunnskap

Kommunene i utvalget er enige om at de mangler kunnskap, særlig om tilgang til data og oversikt over markedet for korttidsutleie i egen kommune. Flere kommuner mener at utleieplattformer bør få rapporteringsplikt. Noen kommuner, først og fremst bykommunene, og enkelte reiselivskommuner i distriktene, peker på at de ikke bør være avhengige av betalingstjenester som AirDNA for å få begrenset innsikt i det lokale markedet. Kommunene trenger bl.a. kunnskap om:

- Oversikt over hvilke enheter i kommunen som leies ut på korttidsutleie, både boliger og hytter
- Hvem som leier ut
- Antall døgn utleie
- Omfanget av profesjonell eller «profesjonalisert» drift
- Hvor mange boliger som tas ut av markedet og ikke blir tilgjengelige for langtidsleie

Flere av kommunene understreker at uten kunnskap kan ikke de ta styring eller kontroll på dette markedet.

Enkelte kommuner ønsker mer håndhevingskunnskap om hvilke muligheter det i dag ligger i plan og bygningsloven til å begrense den delen av korttidsutleie kommunen oppfatter som profesjonell utleie eller næringsvirksomhet:

- Hvordan kan kommunen dokumentere næringsbruk av boligene?
- Hvordan bygge en sak som holder hos statsforvalteren?
- Hvordan benytte relevante paragrafer i plan og bygningsloven i praksis?
- Hvordan kan kommunen føre effektivt tilsyn?

Oslo og Aurland kommune erkjenner at det er svært vanskelig å samle og føre bevis for at korttidsutleie er næringsvirksomhet. Dette er de to kommunene i vårt materiale som har vært mest aktive med ulovlighetsoppfølging. Alle øvrige kommuner i vårt materiale som har forsøkt å stoppe profesjonalisert korttidsutleie bekrefter dette. Flere kommuner, også sterkt pressede reiselivskommuner, ser ikke ut til å drive aktiv ulovlighetsoppfølging. Når vi spør en av disse kommunene om de ser behov for nye hjemler svarer de: "Ja, i dag er det fritt frem, ingen hjemler i det hele tatt. Vi sitter på gjerdet og venter på regulering fra staten".

Enkelte av de mindre kommunene peker på et behov for mere kunnskap om mulighetene for å regulere. Byene i vårt utvalg og enkelte av de mest belastede reiselivskommunene mener de har erfaring med- og god kunnskap om de mulighetene som Plan og bygningsloven gir i dag.

Som vi har beskrevet er det noen av kommunene i vårt utvalg som ikke oppfatter korttidsutleie som et problem, eller noe kommunen vil begrense.

Kommunene uttrykker i liten grad behov for mer juridisk kunnskap om boplikt og konsesjonsloven. I de kommunene der boplikt er aktuelt eller står på dagsorden, gjelder kunnskapsbehovet håndheving og gjennomføring: Hvordan kan de kontrollere bosettingene i praksis? I flere kommuner er boplikt politisk omstridt, og kan være administrativt krevende å kontrollere, snarere enn som et spørsmål om regelverksforståelse.

Vi har spurt kommunene om nettverk der de

kan diskutere og få eksempler på håndtering av korttidsutleie kan bidra til å løse utfordringene i deres kommune. Flere kommuner uttrykker interesse for å delta i et slikt nettverk.

Samtidig peker de minste kommunene på kapasitetsutfordringer og at det allerede er det en rekke ulike nettverk. Enkelte kommuner ønsker å forankre arbeidet i eksisterende strukturer, som for eksempel KS eller Husbanken.

Ingen av kommunene mener at mere kunnskap om hvordan man benytter lovverket vil være tilstrekkelig til å løse utfordringene på markedet for korttidsutleie. Problemet er heller manglende data uklart regelverk, og manglende hjemler.

Alle kommunene som vil ta mer kontroll på markedet for korttidsutleie vil ha:

1. Registreringsordning
2. Nye og presiserte hjemler

8 Registreringsordning

EU har fastsatt harmoniserte regler for hvordan en eventuell registreringsordning.¹⁸⁾ Reglene gjelder korttidsutleie gjennom digitale plattformselskaper. Tradisjonelle overnattingsbedrifter slik som hoteller og campingplasser er ikke tatt med.

En obligatorisk registreringsordning er det mest etterspurte enkelttiltaket blant kommunene i vårt utvalg. Kommunene som etterspør en ordning, er samstemte om at registrering er en forutsetning for å kunne kontrollere og håndheve regler effektivt. Oppsummert ønsker kommunene:

- Et nasjonalt register
- Alle som driver korttidsutleie må registrere seg
- Den enkelte utleieenhet må være registrert
- Registeret må gi oversikt over hvor mange døgn hver enhet er utleid for å kunne stoppe ulovlig næringsvirksomhet
- Kommunene må ha tilgang til data
- Sameier og borettslag må ha tilgang til data

Kommunene begrunner ønsket om en registreringsordning med flere forhold. De mener en slik ordning er en grunnleggende forutsetning for å få oversikt over markedet for korttidsutleie. Uten oversikt over markedet mangler kommunene datagrunnlaget for politikk. Hvor mye korttidsutleie det er i kommunen, og hvor i kommunen utleien er konsentrert. En oversikt vil blant annet gi mulighet til å vurdere hvor belastningen er størst, og på grunnlag av dette eventuelt differensiere mellom soner. Dette vil igjen kunne være et kunnskapsgrunnlag før politiske vedtak.

¹⁸⁾ Rettsakten (2024/1028) stiller krav til hvilke data som skal samles inn, hvordan de skal samles inn og hvordan data skal deles mellom plattformene og myndighetene.

Særlig mindre reiselivskommuner ønsker seg en registreringsordning også for å kunne planlegge beredskap. En registrering av hvilke enheter i kommunen som er leiet ut, og hvem som oppholder seg der, vil gjøre det mulig for kommunene å ta ansvar for både innbyggernes og besøkendes sikkerhet. Kommunene har behov for å vite hvem som befinner seg i hvilke boliger og hytter for å kunne kontakte dem ved uforutsette hendelser som ras eller annet.

Noen kommuner peker også på at en registreringsordning vil bidra til mer rettferdig konkurranse med hotellnæringen. Hotellene er regulert og registrerer alle gjester. Disse kommunene peker på at også korttidsutleie burde vært regulert for å sikre likere konkurransevilkår.

Noen kommuner i vårt materiale peker også på at sameier og borettslag må ha tilgang til data for å kunne håndheve det privatrettslige regelverket om korttidsutleie.

Alle aktørene på leiemarkedet i vårt materiale er også positive til en registreringsordning. Det omfatter Finn.no, Booking.com, NHO, Visit Lofoten og Leieboerforeningen. Flere av aktørene understreker at en eventuell registreringsordning bør være en nasjonal ordning.

En registreringsordning ser i liten grad ut til å være politisk konfliktfylt. Enkelte kommuner har pekt på diskusjoner om hvor streng en registreringsordning bør være, og om det bør være en nasjonal eller lokal løsning. I all hovedsak synes det imidlertid å være konsensus om behovet for en slik ordning.

9 Nye hjemler, presisering av dagens lovverk og lokale tilpasninger

Vi har i våre intervjuer ikke fått presise ønsker om juridiske endringer med referanse til konkrete paragrafer i plan og bygningsloven, konsesjonsloven eller andre lovverk.

Vi har allerede i flere sammenhenger beskrevet hva kommunene oppfatter som utfordringer og hva kommunene etterspør av nye hjemler og virkemidler. Vi skal derfor her oppsummere dette punktvis. Punktene er ikke gjensidig utelukkende, men kan være overlappende:

- Klare hjemler i plan og bygningsloven av når korttidsutleie er næringsvirksomhet, det vil si klare kriterier for antall døgn, antall enheter, omsetning og annet som kan presisere grenseflaten mellom privat korttidsutleie og mer hotell-liknende drift
- Presise hjemler om boplikt i konsesjonsloven
- Hjemmel for sanksjonsmuligheter ved brudd på regelverket, og avklaring av sanksjonsmyndighet
- Hjemmel for nasjonal registrerings- og rapporteringsplikt
- Hjemmel for mulighet til å sette døgnbegrensning
- Hjemmel for mulighet til å differensiere ulike soner i kommunen
- Hjemmel for å begrense antall enheter per aktør
- Hjemmel for å begrense korttidsutleie i sekundærboliger

Hemsedal kommune er den kommunen i vårt utvalg som tydeligst har erfaring med boplikt og nullkonsesjon. Korttidsutleie av deler av boligen er lovlig i områder med boplikt, så lenge eier (eller langtidsleietaker) bor i boligen selv, men

kommunen oppfatter at grensen mot ulovlig utleie er uklar. Flere andre kommuner, blant annet Ullensvang og Lyngen, peker på behov for bedre avklaring av hva boplikt innebærer i relasjon til korttidsutleie.

Kommunene er delt når det gjelder balansen mellom nasjonale rammer og regler på den ene side, og lokale tilpasninger på den andre. Noen kommuner, både by- og distriktskommuner, har et tydelig ønske om nasjonale avklaringer og regler. En kommune uttaler at de «venter på staten», andre kommuner vil rett og slett ha klare, nasjonale regler, blant annet for å stå sterkere i saker overfor statsforvalteren.

Andre kommuner igjen ser ut til å ønske seg nasjonale avklaringer, men mulighet for å tilpasse regelverket lokalt. En av kommunene ønsker å kunne regulere korttidsutleien lokalt i områder der presset er størst. En annen kommune uttaler at de ønsker regulering, men ikke statlig detaljstyring av dette markedet.

De fleste kommunene er avventende, eller har i mindre grad gjort seg opp meninger om regulering. Dette gjelder både enkelte bykommuner og distriktskommuner.

Kommunene begrunner behov for lokale tilpasninger og fleksibilitet i presset på boligmarkedet som varierer betydelig mellom kommuner, og mellom ulike soner innad i en kommune.

Kommunenes behov samsvarer med ønskene til aktørene på leiemarkedet når det gjelder registreringsplikt, klare grenser mot næring

og like konkurransevilkår. Det kan være noe målkonflikt mellom på den ene side kommuners ønsker om lokale soner eller forbud, og rom for å drive lokalt skjønn eller lokale tilpasninger av regelverket, og på den annen side et klart ønske fra begge utleieplattformene vi har intervjuet (Booking.com og Finn.no/Vend) om at regelverket i størst mulig grad må være nasjonalt. Basert på erfaringer fra andre land er det betydelig vanskeligere for plattformene å følge opp regelverk som varierer mellom kommuner, og innenfor en enkelt kommune.

Avslutningsvis vil vi peke på at noen bygger nye hytter i hyttefelt for å bruke dem til korttidsutleie, slik Visit Lofoten beskriver. Dette kan gi en måte å omgå reguleringer i boligsektoren, inkludert dagens og eventuelle nye regler for korttidsutleie. Om dette er eller blir en utbredt praksis vil det innebære betydelige utfordringer både for kommunal planlegging, og for innretting av det juridiske rammeverket.

10 Avslutning – korttidsutleie som styringsutfordring

Korttidsutleie fremstår i vårt materiale ikke først og fremst som et marginalt fenomen i randsonen av boligmarkedet, men som en strukturell faktor i flere lokale markeder. Utfordringene varierer betydelig mellom kommunene, men i pressområder og reiselivskommuner griper korttidsutleien direkte inn i boligtilgang, prisnivå, rekruttering av arbeidskraft og lokalsamfunnenes sosiale bærekraft.

Det mest gjennomgående funnet er at kommunene i liten grad opplever dette som et juridisk tolkningsproblem isolert sett, men som en styringsutfordring. Dagens regelverk – særlig plan- og bygningsloven og konsesjonsregelverket – gir formelle hjemler, men oppleves som lite treffsikre i møte med en plattformbasert og profesjonalisert markedsutvikling. Lovverket er ikke utformet med tanke på å regulere korttidsutleie.

Kommunene beskriver en situasjon der skillet mellom privat delingsøkonomi og næringsvirksomhet er uklart, der beviskravene er høye, og der tilgangen til data er begrenset. Resultatet er at håndhevingen i praksis blir selektiv og ressurskrevende.

Samtidig viser intervjuene at vi ikke kan se korttidsutleie i isolert fra andre strukturelle forhold som høye byggekostnader og generelt lav boligbygging. I byene virker korttidsutleie også sammen med befolkningsvekst. I distrikts- og reiselivskommuner virker den sammen med sesongbasert arbeidsmarked, begrenset tomtetilgang og svak kommuneøkonomi. I flere av de mest pressede kommunene fremstår kombinasjonen av høy turisme, lav boligbygging

og økende profesjonalisering som en mulig langsiktig risiko for lokalsamfunnenes bærekraft.

Et annet tydelig funn er at det er et betydelig samsvar mellom kommunenes og aktørenes situasjonsbeskrivelse, men ut fra ulike perspektiv. Leieboerforeningen løfter frem rettssikkerhet og økt press på leiemarkedet. NHO og reiselivsaktører peker på konkurransevridding mellom hotellnæring og korttidsutleie. Plattformene fremhever behovet for nasjonale og harmoniserte løsninger fremfor lokal fragmentering. Kommunene selv er primært opptatt av boligpolitisk styring og lokalsamfunnsutvikling. Dette viser at korttidsutleie ikke bare er en boligpolitisk problemstilling, men også en næringspolitisk, fordelingspolitisk og forvaltningsmessig utfordring.

Et gjennomgående trekk i materialet er etterspørselen etter en nasjonal registreringsordning.

Registrering fremstår som en forutsetning for å kunne styre utviklingen: Uten oversikt over antall enheter, antall døgn og eierskap mangler kommunene grunnlaget for å vurdere omfang, håndheve regelverk og differensiere tiltak. Samtidig illustrerer ønsket om registrering en mer grunnleggende problemstilling: Regulering av en digital og mobil markedsstruktur krever nasjonale rammer, selv om konsekvensene er lokale.

Spørsmålet om balansen mellom nasjonale regler og lokal handlefrihet går igjen i intervjuene.

Kommuner med høyt press etterspør klare nasjonale hjemler, men ønsker samtidig mulighet til lokal tilpasning, noen gjennom sonedifferensiering eller døgnbegrensninger. Plattformaktørene uttrykker på sin side skepsis til varierende lokale regelverk. Dette peker mot en sentral styringsutfordring: Hvordan kombinere forutsigbarhet og likebehandling med fleksibilitet i møte med svært ulike boligmarkeder?

Materialet viser også at korttidsutleie kan være politisk krevende å regulere. I mindre kommuner har mange innbyggere direkte eller indirekte økonomisk gevinst av utleien. Regulering kan dermed oppfattes som inngrep i privat eiendomsrett og lokal verdiskaping. Samtidig er det nettopp i disse kommunene at konsekvensene for boligtilgang og bosetting kan være mest omfattende. Spenningen mellom individuelle eiendomsinteresser og kollektive boligpolitiske hensyn er derfor en gjennomgående underliggende konfliktlinje.

Samlet sett peker intervjuene mot at korttidsutleie i Norge har beveget seg fra å være et marginalt delingsøkonomisk fenomen til å bli en integrert del av bolig- og reiselivsmarkedet. Regulering handler derfor ikke om å avvike korttidsutleie, men om å avklare dens plass i det samlede boligsystemet.

Kommunene etterspør ikke forbud som hovedregel, men tydeligere grenser, bedre data og mer effektive håndhevingsverktøy. Det overordnede spørsmålet blir hvordan utvikle lovverket slik at det skiller tydeligere mellom privat, sporadisk utleie og profesjonalisert næringsvirksomhet, og samtidig gir rom for lokal tilpasning der presset er størst.

Korttidsutleie utfordrer etablerte kategorier i boligpolitikken. Hvordan myndighetene avklarer

disse grensene i årene som kommer, vil få betydning ikke bare for boligmarkedet, men også for utviklingen av lokalsamfunn i både byer og distrikter.

