



Odd Nordmo
Tangen 16
4608 Kristiansand

Deres ref: 201800197

Kristiansand 22.01.2018

Svar på skriftlig spørsmål om «Utleie av bolig i Kristiansand»

Jeg viser til ditt spørsmål innsendt pr epost 02.01.18, som lød:

«Ordfører Harald Furre

Jeg våknet i dag til nyheten i fvn.no om at Kristiansand kommune ønsker å stanse huseiere som leier ut bolig til korttidsleie via f.eks Booking.com eller Airbnb.com, hvis ikke boligene som leies ut har hotellstandard eller følger de reglene som gjelder for disse. Hotellene i kommunen er stort sett fulle hele sommeren. Korttidsleie av boliger sikrer at besøkende kan få bo slik de ønsker og at det blir reell konkurranse og lavere priser for kommunens turister.

Min oppfatning av Kristiansand er at vi ønsker flest mulig velkommen til den flotte byen vår, både for lengre og for kortere tid. Videre har jeg den oppfatning at de som eier sin bolig, også selv bestemmer om de for kortere eller lengre tid ønsker å bytte bolig med familier i andre byer, om de vil bo hele året i boligen selv, eller om de ønsker å leie boligen sin ut.

Like selvsagt er det at brann-/røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass til enhver tid.

En jeg kjenner har utleie av leiligheter til turister om sommeren, og langtidsleie ellers i året. Fordi han har flere enn 5 leiligheter regnes dette som næringsvirksomhet, og det stilles da egne krav om hvordan dette skal foregå som sikkert er strengere enn ved vanlig beboelse. Han sier at han i tidligere tider hadde mest ukesutleie, men at det i dag er vanskelig å få folk til å leie mer enn noen dager før de skal haste videre til neste sted med nye opplevelser.

Et sameie i byen hadde rettssak mot en som leide ut leiligheten sin via Airbnb.com. Sameiet tapte saken. Tingretten kom frem til at beboelse er beboelse, uavhengig av om det er en som eier eller en som leier for kortere eller lengre sikt. Slikt er det blitt i dagens moderne samfunn. Folk ønsker å kunne dele bil og de ønsker å dele bolig. Ikke minst vil de ha frihet til selv å bestemme hva av det de eier de ønsker å dele med andre, eller å leie ut til andre.

Det viktigste bør være at sikkerhets- og skatteregler blir fulgt, - ikke å stanse folks initiativ.

Regjeringen har laget nye regler som skjerper skatten for bolig nr. 2 og for korttidsutleie. Det burde da ikke være grunn for kommunens utmerkede ansatte til å bruke arbeidstiden sin til å jakte etter overtredelser i saker som rettssystemet har definert som lovlig virksomhet? Vi har tidligere forsøkt å hindre konkurranse mellom fergeselskaper, med dårlig resultat. Vil Ordføreren sikre at vi denne gang heller enn å hindre, legger til rette for økt valgmulighet?»



Svar:

La meg først gjengi en redegjørelse fra kommunens administrasjon vedrørende forvaltningspraksis knyttet til det nye overnattingsmarkedet

Plan-, bygg og oppmålingsetaten ved Byggesaksavdelingen har fått flere henvendelser hvor det er opplyst at boligeiere har lagt ut egen bolig til leie på nettsiden Booking.com. Boligen fremstår da som et vanlig hotellobjekt med mulighet for leie fra ett døgn og oppover. Ved henvendelser som inneholder varsel om brudd på de lover og forskrifter som administrasjonen er satt til å forvalte, må administrasjonen forholde seg til dem.

Administrasjonens innfallsvinkel til problemstillinger knyttet til det nye overnattingsmarkedet, er blant annet selve lovverket og hva loven sier om det formålet et bygg er regulert til. Overnattingsmarkedet har opplevd stor vekst, og administrasjonen ser også at det oftere oppstår juridiske spørsmål vedrørende korttidsutleie av boliger. Noen av disse spørsmålene knytter seg til plan- og bygningsloven og andre offentligrettslige regler. Ved henvendelser med opplysninger om mulig ulovlig bruk til utleievirksomhet, vil det foretas en vurdering om bruken får karakter av hotell- eller næringsvirksomhet. Når det er regulert til bolig, vil bruk som utleie til overnattingsvirksomhet måtte vurderes i forhold til f.eks. erverv og leieperioder. Leieperioder på 1-2 dager, muligens opp mot én uke, faller utenfor boligformålet. Begrunnelsen for dette er at boligformålet skal sikre gode og stabile bomiljøer. Spesielt må hensyn til naboer vektlegges, da de har en klar forventning til bruken av nabobebyggelsen, nemlig som bolig. Den tilbudte lengden på leieperioder vil imidlertid være et mindre tungtveiende moment dersom de faktiske periodene normalt er lengre. Hensynet til brannsikkerhet er også et relevant moment, fordi leietakere som oppholder seg i bygg over korte tidsperioder ikke vil ha like god kjennskap til rømningsveier som andre leietakere.

Kristiansand kommune er for tiden ikke alene om å ha utfordringer med korttidsutleie av objekter som ikke er planlagt for slik bruk. Både nasjonalt og internasjonalt har vært reist spørsmål om hva slik utleie gjør både med eksisterende bomiljø og lokalmiljø. I tillegg kommer aspekt som konkurransevridding, der hoteller med budget-opplegg får strenge regler å forholde seg til, mens vanlige utleiere går fri. Forvaltningspraksis fra bl.a. Plan- og bygningsetaten og Fylkesmannen i Oslo og Akershus der dette «problemet» er betydelig større, viser at lengden på leieperiodene er et sentralt moment, men at det er likevel er det totale tilbudet som skal vurderes. Tilbud av typiske «hotelltjenester» er derfor et moment som kan tas i betraktning. Endret arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner er søknadspliktig bruksendring. Hvis søknadsplikten utløses vil bruken være ulovlig inntil søknad om bruksendring innvilges, eller det gis dispensasjon eller omregulering. Høyesterett har i den sammenheng lagt til grunn en lav terskel for bruksendring som utløser søknadsplikt.

I tilknytning til det nye overnattingsmarkedet, praktiserer administrasjonen i Kristiansand kommune gjeldende lover og regler. Kommunens arbeid i oppfølgingssaker preges av informasjon og veiledning om regler for privat utleie av bolig, hvor fokus er på ivaretagelse av person- og brannsikkerhet, samt at det ikke begås lovbrudd.

Deretter ønsker jeg å kommentere problemstillingen gjennom et mer politisk basert svar omkring delingsøkonomiens muligheter og trusler

Delingsøkonomien er blitt en internasjonal trend. På lik linje med resten av verden, ønsker jeg at Kristiansand skal ta del i delingsøkonomien.



Som ordfører er derfor jeg positiv til den stadig ekspanderende delingsøkonomien, hvor bruken av overnattings tjenester fra digitale plattformer som Airbnb blir mer og mer populært. Slike tjenester bidrar til et større mangfold på markedet for overnattings tjenester.

I tråd med delingsutvalgets konklusjoner, vil flere aktører på overnattingsmarkedet gi samfunnsøkonomiske gevinster. Nye og ulike muligheter for overnatting vil medføre økt turisme i Kristiansand og i Sørlandsregionen. Dette er turister som kanskje ellers ikke ville kommet. Det at tilreisende velger å tilbringe flere døgn på samme sted, vil virke positivt for både handelsstand og lokale turistattraksjoner. Det nye overnattingsmarkedet bidrar også til å redusere byens utfordringer med fullbookede hoteller i sommersesongen. På denne måten representerer nye overnattingsmuligheter i Kristiansand et viktig supplement til tradisjonelle overnattingsaktører.

Boligeiernes mulighet til utleie representerer en del av råderetten over egen eiendom. Dersom en boligeier driver kort- eller langtidsutleie av bolig, skal gjeldende lover og regler innen skatt og sikkerhet følges. Samtidig som Kristiansand kommune skal overholde gjeldende og fremtidig regelverk, mener jeg at skal kommunen ikke ha noe strengere forvaltningspraksis enn det som er påkrevd. Jeg ønsker valgfrihet på overnattingsmarkedet, og at Kristiansand skal være en del av delingsøkonomien.

Jeg vil anbefale at By- og miljøutvalget drøfter problemstillingen som er reist i ditt spørsmål og hvilken forvaltningspraksis Kristiansand kommune skal legge seg på.

Med vennlig hilsen

Harald Furre
Ordfører