

# Regelrådets uttalelse

**Om:** Forslag om skjerpet ervervsbegrensning og regulering av korttidsutleie mv.

**Ansvarlig:** Kommunal- og moderniseringsdepartementet



Regelrådets konklusjon: **Forslaget er tilstrekkelig utredet**

Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
Postboks 8112 Dep  
0032 Oslo

<b>Deres ref.:</b>	<b>Vår ref.:</b>	<b>Dato:</b>	<b>Saksbehandler:</b>
18/2316-1	18/00119	29.06.2017	Magnus Mühlbradt

## Uttalelse

**Om:** Forslag om skjerpet ervervsbegrensning og regulering av korttidsutleie mv.

**Konklusjon:** Forslaget er tilstrekkelig utredet.

### Om uttalelser fra Regelrådet

Regelrådet gransker utformingen av forslag til nytt eller endret regelverk, både lover og forskrifter, som påvirker næringslivet. Regelrådets rolle er å ta stilling til om konsekvensutredningene tilfredsstillende de kravene som utredningsinstruksen stiller, og om konsekvensene for næringslivet har blitt tilstrekkelig kartlagt. Regelrådet kan vurdere hvorvidt nytt eller endret regelverk er utformet slik at målene oppnås til en relativt sett lav kostnad for næringslivet.

### Innhold

1. Samlet vurdering
2. Beskrivelse av forslaget og dets formål
3. Departementets vurdering av konsekvensene for næringslivet
4. Hvorfor Regelrådet prioriterer å uttale seg i denne høringen
5. Regelrådets vurdering av om utredningen oppfyller kravene i utredningsinstruksen
  - 5.1 Er minimumskravene til innhold i beslutningsgrunnlag oppfylt jf. utredningsinstruksen 2-1?
  - 5.2 Er utredningens omfang og grundighet tilpasset tiltakets virkninger jf. utredningsinstruksen 2-2?
6. Særskilt vurdering av hensyn til små virksomheter
7. Er forslaget utformet slik at målene oppnås til en relativt sett lav kostnad for næringslivet?

På de neste sidene kan du lese mer om Regelrådets vurderinger.

Ta gjerne kontakt ved spørsmål.

Med vennlig hilsen  
Sandra Riise,  
leder av Regelrådet

*Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*

## 1. Samlet vurdering

Regelrådet vurderer at forslaget er tilstrekkelig utredet. Regelrådet har i denne vurderingen lagt særlig vekt på at departementet har en god beskrivelse og vurdering av alternative tiltak og utforminger av regelverket.

Regelrådet påpeker likevel at utredningen ville blitt styrket av en tydeligere beskrivelse av hvor mange utleiery og seksjonseiere forslaget vil påvirke og eksempler på hva forslaget totalt kan innebære av tapte inntekter for disse.

## 2. Beskrivelse av forslaget og dets formål

Departementet har sendt ut på høring forslag som følger opp anmodningsvedtak nr. 706 og nr. 707 fattet av Stortinget i forbindelse med behandlingen av ny eierseksjonsloven våren 2017. Forslagene tar sikte på å forsterke tiltak mot boligspekulasjon, ved å blant annet forhindre at profesjonelle aktører driver «leilighetshoteller» i boligsameier.

Departementets forslag er blant annet:

- En endring i eierseksjonsloven § 23 som slår fast at indirekte kjøp av en boligseksjon rammes av ervervsbegrensningen. Forslaget omfatter også en regulering av hva som skal regnes som «indirekte» kjøp.
- At adgangen til å drive korttidsutleie begrenses i eierseksjonsloven. Departementet foreslår at adgangen til å drive korttidsutleie begrenses til 90 døgn per år. Det bes også om høringsinstansenes syn om to videre forslag: at loven gir sameiet adgang til å utvide grensen opp til 120 dager, og at sameiet gis anledning til fritt å vedta en høyere grense opptil 120 dager, eller at det eventuelt kan vedtas at det ikke skal være begrensninger på den enkeltes rett til å drive med korttidsutleie. Departementet foreslår også at burettslagslova endres og åpner opp for at andelseiere skal kunne korttidsutleie leiligheten sin for en periode begrenset til 30 døgn per år.
- Hjemmel for eierskiftegebyr i eierseksjonsloven gis etter modell av burettslagslova § 4-6, som betyr at plikten til å betale eierskiftegebyr ved overdragelse av eierseksjoner flyttes fra kjøper til selger.

## 3. Departementets vurdering av konsekvensene for næringslivet

Departementet skriver at en strengere avgrensning av hvem som kan erverve boligseksjoner i et sameie vil få markedsmessige konsekvenser ved at personer og selskaper som vil investere i boliger, vil i større grad enn i dag måtte investere i flere sameier fremfor samlet i *ett* sameie. Det er også påpekt at å skjerpe begrensningen vil kunne bidra til færre utleieboliger, siden det kan føre til en reduksjon i veksten i antall sekundærboliger, og dermed føre til økt press i leiemarkedet.

Departementet mener likevel at forslaget til regulering av korttidsutleie sørger for å sikre de positive effektene av delingsøkonomien i Norge, ved at privatpersoner fortsatt kan leie ut sin primærbolig over kortere perioder. Departementet peker også på at delingsøkonomiplattformer innen overnatting har hatt flere positive samfunnsøkonomiske konsekvenser, som et mer diversifisert marked for overnatting, økt turisme, og økt innenlandsreise, samt mer effektiv ressursutnyttelse.

Vedrørende flyttingen av eierskiftegebyr ved salg av eierseksjoner, foreslår departementet at kostnad for eierskifte flyttes til selger. Det skrives i høringsnotatet at dette forslaget vil ha mindre økonomiske og administrative konsekvenser.

## 4. Hvorfor Regelrådet prioriterer å uttale seg i denne høringen

Tiltak for å begrense næringsaktivitet i boligsameier vil ha betydelige konsekvenser for virksomheter som driver med kommersielle utleiery, samt privatpersoner som driver næringsaktivitet ved å leie ut

egen bolig. Regelrådet mener derfor at det er viktig at nye reguleringer i boligsektoren er godt utredet og at restriksjoner som innføres ikke unødvendig rammer den samfunnsøkonomiske gevinsten fra utleiemarkedet.

## **5. Regelrådets vurdering av om utredningen oppfyller kravene i utredningsinstruksen**

5.1 Er minimumskravene til innhold i beslutningsgrunnlag oppfylt jf. utredningsinstruksen 2-1?

5.1.1 Hva er problemet, og hva vil vi oppnå?

Departementet har en god beskrivelse av utfordringer ved det eksisterende regelverket, og påpeker blant annet at eksisterende regler om ervervsbegrensninger er lett å omgå. I høringsnotatet er det også presentert statistikk som viser det økende omfanget av kommersiell korttidsutleie. Regelrådet mener det er bra at departementet i tillegg illustrerer problemstillingen ved å nevne konkrete tilfeller hvor intens utleievirksomhet har ført til negative konsekvenser for det lokale boligmarkedet.

Vedrørende eierskiftegebyr skriver departementet at det ofte kreves et høyere gebyr ved salg av eierseksjoner, enn ved salg av borettslagsandeler. I høringsnotatet skrives det at det er et mål å motvirke overprising av tjenesten.

Departementet har en god beskrivelse av tiltakets formål, og skriver at intensjonen med forslagene er å fremme målet i regjeringsplattformen om å forsterke tiltak mot boligspekulasjon.

Regelrådet vurderer at problemene og formålet er tilstrekkelig belyst.

5.1.2 Hvilke tiltak er relevante?

Departementet har foreslått tre overordnede tiltak som har betydning for næringsaktører. Innenfor de gitte forslagene har departementet også vurdert underordnede alternativer tilknyttet korttidsutleie.

Departementet har også beskrevet gjeldende rett vedrørende ervervsbegrensningen, korttidsutleie og eierskiftegebyr, samt identifisert områder hvor tiltak er nødvendig.

Regelrådet vurderer dermed at alternative tiltak, og alternative utforminger av disse tiltakene, er tilstrekkelig utredet. Regelrådet vurderer også at departementet har utredet dagens nullalternativ gjennomgående godt.

5.1.3 Hvilke prinsipielle spørsmål reiser tiltakene?

I høringsnotatet fremgår det at departementet er prinsipielt kritiske til å begrense privates handlefrihet i et boligmarked som ellers er fritt. De påpeker videre at en regel som begrenser den enkelte eiers rett til å leie ut, vil representere et inngrep i den frie eierrådigheten. Etter Regelrådets vurdering er denne problemstillingen godt synliggjort i vurderingen av alternative modeller for å begrense varigheten av korttidsutleie. Regelrådet mener likevel at departementet burde utredet problemstillingen opp mot Den europeiske menneskerettighetskonvensjon (EMK) tilleggsprotokoll 1, artikkel 1 om vern av eiendom.

Regelrådet vurderer at de prinsipielle spørsmålene er tilstrekkelig utredet.

5.1.4 Hva er de positive og negative virkningene av tiltakene, hvor varige er de og hvem blir berørt?

Departementet skriver selv at strengere avgrensninger av hvem som kan erverve boligseksjoner i sameier vil få markedsmessige konsekvenser, og øke risikoen for økonomisk ustabilitet. Departementet viser til at å skjerpe begrensningene på korttidsutleie vil blant annet kunne bidra til færre utleieboliger, og dermed et større press på leiemarkedet.

Regelrådet vurderer at departementet har gitt god statistikk for omfanget av korttidsutleie som skjer via Airbnb. Departementet har likevel ikke beskrevet hvor utbredt det er for privatpersoner å leie ut bolig for korttidsutleie, og følgelig ikke hvor mange som vil berøres av forslaget om begrensninger i adgangen til korttidsutleie. Regelrådet har forståelse for at det kan være vanskelig å estimere hvor mange utleiery forslaget vil påvirke og hva forslaget totalt kan innebære av tapte inntekter for disse. Bruk av eksempler basert på utleiepriser kunne imidlertid blitt benyttet for å illustrere virkningene forslaget kan ha for enkelte utleiery.

Vedrørende de økonomiske og administrative konsekvensene av å flytte plikten til å betale eierskiftegebyr fra kjøper til selger, vurderer Regelrådet at departementet har tilstrekkelig belyst kostnadene dette vil medføre for selger.

Regelrådet vurderer at beskrivelsen av de positive og negative virkningene av tiltakene er tilstrekkelig, men kunne blitt styrket av anslag for hvor mange utleiery og seksjonseiere forslaget vil påvirke og eksempler på hva forslaget totalt kan innebære av tapte inntekter for disse.

#### 5.1.6. Hvilke tiltak anbefales, og hvorfor?

Departementet redegjør godt for gjeldende rett, eksisterende problemer og for tiltakenes formål. Det er også gjort gode avveininger for ulike alternativer, og forskjellige utforminger av de foreslåtte tiltakene. I Regelrådets vurdering ville anbefalingen av tiltak vært ytterligere styrket dersom også kostnadene for utleiery og seksjonseiere var bedre belyst, herunder særlig hva de samlede tiltakene vil innebære av tapte inntekter for disse.

#### 5.1.7 Hva er forutsetningene for en vellykket gjennomføring?

I Regelrådets vurdering er det en viktig forutsetning for at tiltaket vellykket gjennomføres, at utleiery ikke har muligheten til å omgå reguleringer og innføre intens utleievirksomhet utenfor reguleringenes tilsiktede rammer. I høringsnotatet har imidlertid departementet vurdert mulige omgåelser av det eksisterende regelverket, og knyttet diskusjonen til vurderingen av alternative tiltak.

Regelrådet vurderer at forutsetningene for en vellykket gjennomføring er tilstrekkelig utredet.

#### 5.2 Er utredningens omfang og grundighet tilpasset tiltakets virkninger jf. utredningsinstruksen 2-2?

Utredningsinstruksen gir tre aktuelle analysenivåer; minimumskrav, forenklet analyse og samfunnsøkonomisk analyse. Forslagets virkninger og det at tiltaket trolig berører et relativt begrenset antall aktører, tilsier at en minimumsanalyse er et rimelig nivå for utredningen. I Regelrådet sin vurdering, har departementet lagt seg på dette nivået.

Gitt forutsetningen om at relativt få aktører berøres, vurderer Regelrådet at utredningen trolig oppfyller utredningsinstruksens krav til omfang og grundighet. Vurderingen av utredningsnivå ville imidlertid blitt styrket med en tydeligere beskrivelse av hvor mange utleiery og seksjonseiere forslaget vil påvirke og eksempler på hva forslaget totalt kan innebære av tapte inntekter for disse.

### 6. Særskilt vurdering av hensyn til små virksomheter

Departementet har ikke omtalt særskilte hensyn til små virksomheter og næringsaktører involvert i utleiemarkedet.

### 7. Er forslaget utformet slik at målene oppnås til en relativt sett lav kostnad for næringslivet?

Departementet foreslår en rekke tiltak som skal begrense «boligspekulasjon» og at profesjonelle aktører driver «leilighetshoteller» i boligsameier. Forslagene kan forventes å føre til et redusert næringsgrunnlag for privatpersoner- og kommersielle utleiery som er aktive i korttidsutleiemarkedet. Regelrådet mener at departementet har en god diskusjon av avveiningen mellom hensynet til den enkelte leilighetseiers råderett over egen bolig (og mulighet til leieinntekter) og sameieres bomiljø. Regelrådet finner det ut fra informasjonen i utredningen sannsynlig at målene nås uten urimelige kostnader for næringsaktører.