

Oppdrag 11/2025

Korttidsutleie som styringsutfordring

Kommunenes erfaringer og behov for regulering



Innholdsfortegnelse

1. Oppdrag og metode	3
2. Innledning.....	4
3. Utviklingen av reiseliv og korttidsleie	6
3.1 Utvikling av reiselivsnæringen	6
3.2 Store geografiske variasjoner.....	7
3.3 Husbankens kommuneundersøkelse: utfordringer i byer og distrikter	9
3.4 Inntekter fra korttidsleie	11
4. Situasjonsbeskrivelse basert på intervjuer og samtaler kommuner.....	13
4.1 Reiselivskommuner med høyt press på boligmarkedet	13
4.2 Byer der korttidsutleie er en klar utfordring	14
4.3 Kommuner som opplever korttidsutleie som en moderat utfordring	15
4.4 Kommuner som ikke, eller i liten grad opplever korttidsutleie som en utfordring.....	15
4.5 Aktørene på leiemarkedets situasjonsbeskrivelse	16
5. Utfordringer knyttet til korttidsutleie	18
5.1 Boligmarkedet; pris og tilgang på boliger.....	18
5.2 Sosiale konsekvenser av korttidsutleie.....	19
5.3 Utfordringer knyttet til Plan og bygningsloven	20
5.4 Boplikt.....	22
5.5 Utfordringer knyttet til privatrettslige virkemidler	23
5.6 Inntekter av korttidsutleie og kommuneøkonomi	23
5.7 Noen særskilte lokale forhold	24
6. Politisk dagsorden i kommunene.....	25
7. Kunnskap	27
8. Registreringsordning	28
9. Nye hjemler, presisering av dagens lovverk og lokale tilpasninger	29
10. Avslutning – korttidsutleie som styringsutfordring	30

1. Oppdrag og metode

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

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.

For å vurdere hvilke kommuner vi skulle ta kontakt med, 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 av kommuner har vi tatt med 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 per utleieenhet ble vurdert 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 en del 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 kommuner¹.

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 aktuelle fagpersoner deltatt sammen 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.

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 herfra er tatt med i rapporten.

I tillegg til intervjuer med kommuner og andre sentrale aktører, ser vi på det som finnes av 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.

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 først og fremst 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, samt 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 blant annet 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 denne rapporten er ikke å ta stilling til om korttidsutleie bør begrenses eller fremmes, men å gi et kunnskapsgrunnlag for videre vurderinger av hvordan regelverket kan utvikles slik at kommunene får bedre mulighet til å ivareta både boligpolitiske hensyn og lokal verdiskaping.

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.

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. Både kommunene og aktørene på utleiemarkedet peker imidlertid på økende utfordringer knyttet til at utleiery på markedet for korttidsutleie opererer på grensen til- eller over grensen mellom boligutleie og næringsvirksomhet.

«Profesjonalisering av korttidsutleie» viser derfor 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 brukes begrepet særlig om situasjoner der:

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

«Profesjonalisering av korttidsutleie» betyr altså i denne sammenheng at korttidsutleien i økende grad drives som systematisk utleie av hele boliger eller flere boenheter med tydelig inntektsformål, og dermed beveger seg i retning av næringsvirksomhet snarere enn privat delingsøkonomi.

I det følgende presenteres først utviklingen i reiseliv og korttidsutleie nasjonalt, deretter kommunenes egne situasjonsbeskrivelser og identifiserte utfordringer. Avslutningsvis drøftes 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 noen 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 sendes 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 2,5 ganger flere overnattingsdøgn enn i 2018, dvs. 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 foreløpig 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 9 prosent i 2018 til nesten 18 prosent i 2024.

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

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<i>Overnattingsbedrifter</i>								
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 (pst)	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 (prosent)		4,0	-32,6	14,2	33,3	2,5	4,2	5,2
<i>Korttidsutleie</i>								
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	
<i>Overnattingsbedrifter og korttidsutleie</i>								
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/>

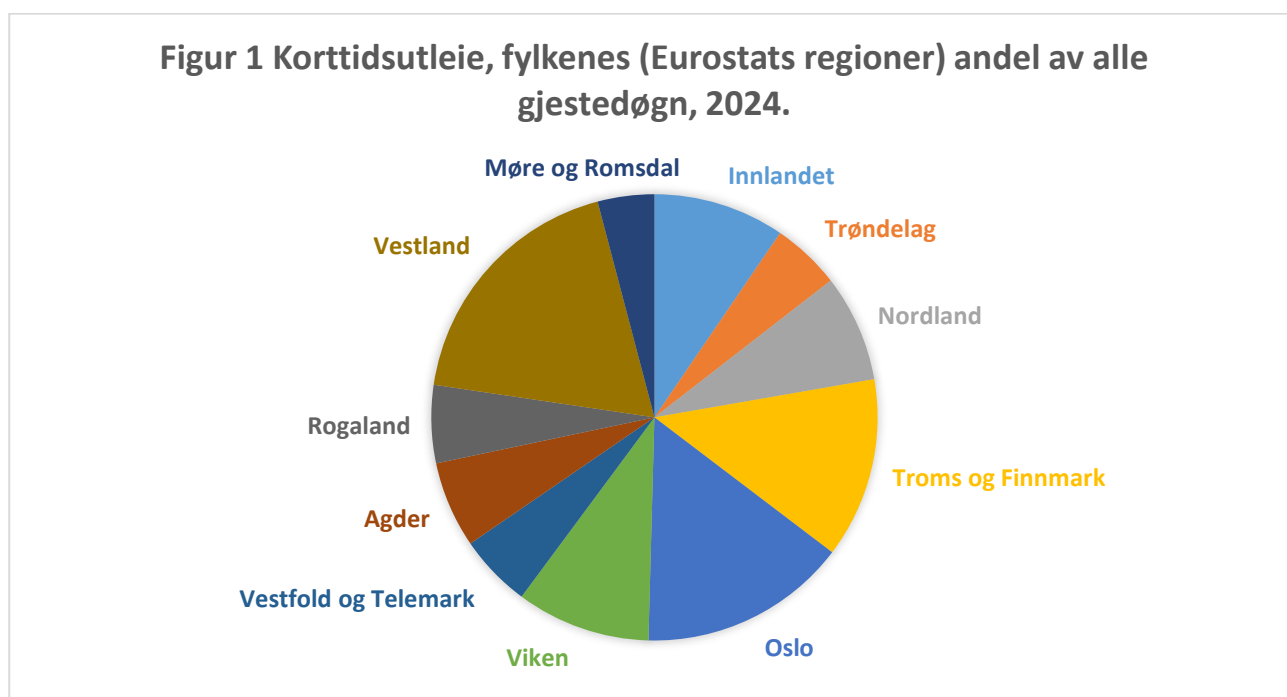
**) Kilde: Eurostat, Tabell: Occupancy – annual data. Guest nights spent at short-stay accommodation offered via collaborative economy platforms by NUTS 3 region - experimental statistics (tour_ce_oan3), se [lenke her](#).

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

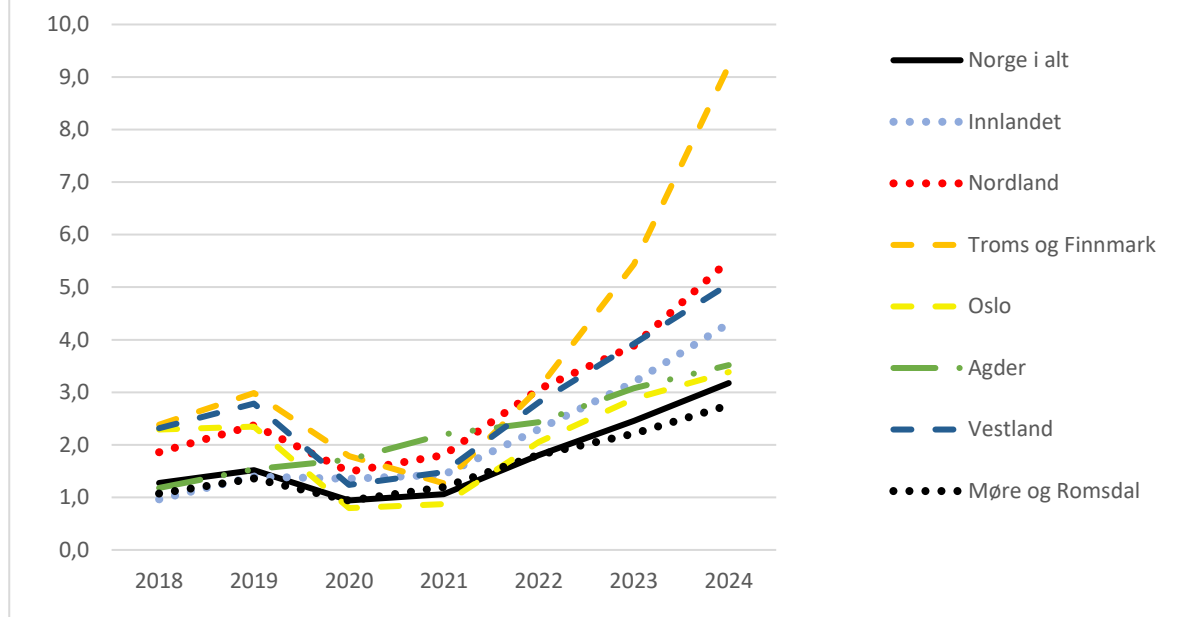
Det er stor geografisk variasjon, mellom fylker og landsdeler. Figuren under (figur 1) er basert på tall fra Eurostat. Fra Eurostat har vi bare tilgang til tall på fylkesnivå, og inndelingen er etter tidligere fylkesgrenser. Som vi ser av figur 1, skiller særlig Troms og Finnmark seg ut, med omtrent like mye korttidsutleie som Oslo selv om det bor nesten tre ganger så mange i hovedstaden.



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.

² SSBs tall for overnattingsbedrifter og Eurostats tall for korttidsutleie 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.

Figur 2 Korttidsutleie: Antall gjestedøgn per hushold (prosent), Norge i alt og utvalgte statistiske regioner



Figuren over viser omfanget av korttidsleie i forhold til befolkningen (antall husholdninger) og utvikling over tid (figur 2). Etter pandemien har det vært vedvarende og vesentlig vekst i alle fylker, men særlig i Troms og Finnmark. Per husholdning var det 9 gjestedøgn i 2024 formidlet gjennom delingsplattformer som rapporterer til Eurostat, mens det var vel 3 døgn i Oslo.

Tallene er ikke uten videre lette å tolke, men man kan som et utgangspunkt 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 fylkene³. Et høyt antall gjestedøgn sett i forhold til antall boliger vil da indikere høyere utnyttelse av boligmassen, og et mulig press på kapasitet (altså tilgang til 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. Dersom mange boliger blir brukt til korttidsutleie, og det er gjennomgående få døgn per bolig, indikerer dette at det er snakk om en reell 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. Tilbudet av hybler og sokkelboliger for langtidsleie vil kunne reduseres⁴. Utover dette vil ikke korttidsutleie i en delingsøkonomi medføre 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.

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.

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.

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

Et annet ytterpunkt er at korttidsutleie i hovedsak skjer ved boliger ikke beboes av eier selv eller leies ut til en som bor 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 Husbankens kommuneundersøkelse).

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 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. I spørreskjemaet kommunene får stilles det ett spørsmål om korttidsutleie: «Opplever kommunen utfordringer med korttidsleie (for eksempel via plattformer som Airbnb)?» Tabell 2 (under) viser de kommuner som svarte at de opplever utfordringer "i svært stor grad" eller "i stor grad".

Fra tabellen ser vi 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. Ser vi på tallene fra Eurostat kunne disse indikere at korttidsutleie ikke er en stor utfordring i Møre og Romsdal. Dette var det fylket med lavest antall gjestedøgn per hushold i 2024 (figur 2, 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» 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 sine begrensninger.

For det første vil det kunne ha betydning hvem det er som besvarer spørreskjemaet. 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. I den grad korttidsutleie er, eller er i ferd med å bli, en vesentlig utfordring, vil sosialkontor, boligkontor, teknisk etat og toppladelsen i kommunen oppleve ulike deler av problemkomplekset, og noen vil se problemer 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.

Tabell 2 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 utfordring	Fylke (område)	Kommune	Grad av utfordring
Nordland			Møre og Romsdal		
Vesterålen	Hadsel	Svært stor	Romsdalen	Rauma	Svært stor
Ofoten	Lødingen	Svært stor	Romsdalen	Vestnes	Stor
Lofoten	Flakstad	Svært stor	Sunnmøre	Stranda	Svært stor
Lofoten	Moskenes	Svært stor	Sunnmøre	Sykkylven	Stor
Lofoten	Vestvågøy	Svært stor	Sunnmøre	Fjord	Stor
Lofoten	Vågan	Svært stor			
			Vestland		
Troms				Bergen	Svært stor
	Tromsø	Svært stor	Hardanger	Ullensvang	Svært stor
	Kvænangen	Stor	Hardanger	Ulvik	Svært stor
	Salangen	Stor	Hardanger	Kvinnherad	Stor
	Senja	Stor		Voss	Stor
Finnmark			Nordfjord	Stryn	Stor
	Nesseby	Svært stor			
	Nordkapp	Svært stor	Innlandet		
	Hasvik	Stor		Lom	Svært stor
	Kautokeino	Stor		Lillehammer	Stor
Trøndelag			Buskerud		
	Snåase-Snåsa	Svært stor		Hemsedal	Svært stor
	Indre Fosen	Stor		Modum	Svært stor
	Røros	Stor			
	Rennebu	Stor	Agder		
				Grimstad	Stor
Telemark	Bamble	Stor		Kristiansand	Stor
Rogaland	Eigersund	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. På disse to siste årene som Skatteetaten har tall for har altså antall utleieobjekter steget 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 3 (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 2)⁸. Vi har også inkludert noen kommuner som ikke har svart på Husbankens undersøkelse, men som vi vet fra andre kilder at er 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 vil være påvirket 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.

⁶ Pressemelding fra Skatteetaten 17.07.2025

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

Tabell 3 Gjennomsnittlig inntekt og beleggsprosent fra korttidsutleie siste 12 måneder per 5.12.2025.
Alle utleieobjekt sett under ett. Data fra AirDNA.

Rangert etter årlig inntekt

	<i>Inntekt</i>	<i>Beleggspst</i>
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 også 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 leies ut for 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 midnattstourisme og nordlysturisme. Det er stor mangel på boliger i kommunen og leieprisene har steget betraktelig. Blant annet medfører dette at det lokale næringslivet har vanskelig med å finne bolig til ansatte.

«Å gå i butikken i juli er som å gå på Karl Johan» blir sagt i vår samtale med *Vågan kommune*. Lofoten er blitt et merkenavn mange kjenner, og kommunen har en sterkt trykk fra turister 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.

Antall innbyggere i *Aurland kommune* er i underkant Av 1900. Kommunen estimerer at de totalt har ca. 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, enkelte i lokalbefolkningen kjøper sekundærbolig, eller går sammen og kjøper for å drive korttidsutleie, 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 utleiende 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 at disse leies ut. Boligprisene er fortsatt er lave, men økende, og tilgangen til boliger svært begrenset. Byggekostnadene er høye, og det bygges nesten ingenting. De som trenger bolig i forbindelse med jobb eller utdanning finner ikke bolig. Dette er en utfordring både for næringsvirksomhet og kommunen.

Ifølge kommunen selv har korttidsutleien «eksplovert» i *Stryn kommune* 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. Både de med midlere inntekt og

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.

lavinntektshusholdninger presses ut av boligmarkedet. «Hvis du leter etter et sted for langtidsutleie finner du ingenting» ifølge Stryn kommune.

4.2 Byer der korttidsutleie er en klar utfordring

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.

Turismen i *Tromsø kommune* har økt betydelig, og i forbindelse med dette også både korttidsutleie av eget rom, utleie av sekundærboliger, og profesjonell korttidsutleie. Kommunen ser et særlig sterkt press i vintersesongen med nordlysturisme. Dette har ført til økte priser, færre tilgjengelige boliger, og har gjort det svært utfordrende å finne boliger til langtidsutleie. Det registreres et økende antall sekundærboliger, noe som indikerer at stadig flere privatpersoner systematisk leier ut på korttid. Det høye antall boliger som leies ut presser vanskeligstilte ut av leiemarkedet, og det gjør det svært vanskelig å finne boliger til ansatte, både for kommunens del, og for næringsvirksomhet.

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

som leies ut til studenter i ti måneder, og til korttidsutleie i to (10:2-modellen). Kommunen har ikke noe grunnlag for å vurdere om boligprisene påvirkes av korttidsutleien, eller om vanskeligstilte fortrenses 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»: klappende koffertjul 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.

Heller ikke *Oslo kommune* har grunnlag for å vurdere om korttidsutleien påvirker boligprisene, men opplever sterk økning i antall boliger for korttidsutleie. Ifølge kommunen er 3% 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. En del av disse organiseres som leilighetshotell. Samtidig strever byen med mangel på studentboliger. Oslo opplever også en del uheldige sosiale konsekvenser. Naboer møter personer med håndkletraller, det ringes på dørene av turister som leter etter stedet de skal bo. Stadig skiftende beboere fragmenterer lokalmiljøet: «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 kommunen ønsker gjestene velkommen. Både tilbud og etterspørsel etter boliger for korttidsutleie i Lyngen er imidlertid betydelig, og kommunen ser utfordringer knyttet til dette. Boliger selges langt over takst, og leieprisene betegnes som svært høye. Kommunen anser løsningen å være å bygge flere boliger, men har blant annet utfordringer med tilgang til tomter sentralt i kommunen. Kommunen 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. Kommunen har et relativt høyt antall hotellrom, men

kapasiteten er ikke tilstrekkelig i høysesong. Kommunen har derfor behov for den kapasitetsøkningen korttidsutleien innebærer. Kommunen ser imidlertid klart at korttidsutleien medfører en betydelig mangel på boliger, og at turismen og korttidsutleien fortrenger de som har behov for mer varig bolig.

Case fra Leieboerforeningen - Kristiansand

Leieboeren leide rom i kollektiv, og hadde en tidsbestemt 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 er 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 indikerer 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 boligene som leies ut på denne måten 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* indikerer 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 hovedbegrunnelser for dette varierer.

Leieboerforeningen og Visit Lofoten peker på noen betydelige sosiale utfordringer.

Ifølge *Visit Lofoten* tilsier anslag at antall besøkende pr. innbygger i Lofoten overgår antall besøkende i Venezia. Visit Lofoten beskriver et voldsomt trykk på kommunene. Som kommunene beskriver de en situasjon der flere kommuner strever med å finne boliger til sine ansatte. Visit Lofoten beskriver også oppføring av hyttefelt som i realiteten er bygget som boliger, og ligger ute for korttidsutleie. Når for eksempel disse «hyttene» ikke betaler den samme renovasjonsavgiften som boligene, blir dette 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 plattformsselskapene, 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 har stadig flere saker som er knyttet til korttidsutleie, og har hatt saker der det er usaklige oppsigelser av leietaker fordi utleier skal drive korttidsutleie. Som en konsekvens av det økte trykket, blant annet på grunn av korttidsutleie, har Leieboerforeningen vært nødt til å doble antallet saksbehandlere på klagesaker fra medlemmene. 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 hoteldrift til korttidsutleie fordi de erfarte at dette var en mye enklere måte å tjene penger. Korttidsutleien er fritatt fra reguleringene som ligger på hoteldrift.

Korttidsutleie er underlagt mer begrensede reguleringer enn hotellnæringen, og når virksomheten

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

fremstår som privat er den ikke underlagt samme beskatning som næringsvirksomhet. Hotellnæringen må forholde seg til kommunale og regionale planer for antall senger, korttidsutleien er ikke underlagt 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.

5. utfordringer knyttet til korttidsutleie

Vi skal her se på hvordan kommunene i intervjuene beskriver ulike konsekvenser av korttidsutleien. Generelt kan en se at konsekvensene er sterkest i reiselivskommunene i distriktene. I flere av disse kommunene er konsekvensene dramatiske, og kan på lengre sikt være samfunnsødeleggende. Bolig er en forutsetning for samfunn. Når det blir stadig vanskeligere tilgang på boliger forsvinner også innbyggerne 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 innbyggervest avhengig av et boligmarked som fungerer. Er boligpriser og husleier for høye, vil dette kunne få store konsekvenser både for lavinntektshusholdninger 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 pekes det på strukturelt press, manglende boligbygging, og «profesjonalisering» av markedet for korttidsutleie. Med strukturelt press mener vi her at situasjonen i mindre grad er konjunkturbasert, eller bare er knyttet til en faktor, som for eksempel korttidsutleie. Kommunene opplever presset på boligmarkedet som et varig og sammensatt press i markedet som ligger i selve byenes struktur. Det er flere drivere til det strukturelle presset. Blant annet oppdelingen eller hyblifiseringen, høye byggekostnader og lite nybygging og befolkningsvekst.

Boligmarkedet er presset med stigende priser og færre enheter for langtidsleie. Større boliger deles opp i mindre leiligheter for utleie. De mindre boligene legges ut for 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 som drives av profesjonelle utleiere, eller privatpersoner som leier ut flere enheter ser ut til å øke.

Reiselivskommunene ser ut til å oppleve det sterkeste presset på boligmarkedet. De fleste av disse i vårt utvalg er mindre kommuner fra 10 000 innbyggere til under 1000 innbyggere, og 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 en ny bolig gjerne er lavere enn byggekostnadene. Det er dermed forbundet med en betydelig risiko å bygge nye boliger. 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 kommunene generelt dårlig økonomi, og flere av reiselivskommunene i vårt utvalg er på ROBEK. Det vanskeliggjør at kommunene selv kan ta risiko i forbindelse med boligbygging. Turismen – og korttidsutleien – gir relativt 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.

Som en kan lese i rapporten «Omfang og betydning av korttidsleie for det ordinære boligmarkedet» (Samfunnsøkonomisk analyse (SØA), Rapport nr. 36-2024), har antall og andel av alle boliger som leies ut på plattformer for korttidsutleie økt betydelig fra 2022, etter et bunnpunkt i 2021. For eksempel i Tromsø økte andelen av den totale boligmassen som legges ut for korttidsutleie fra i overkant av 3 % i 2021 til 11 % i 2024 (Ibid). Tidspunktet for økningen i korttidsutleie sammenfaller med tidspunktet for når flyktningsstrømmen fra Ukraina kom til Norge. Den gjorde et dramatisk hopp fra 2022. Tidspunktet 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 oppføres mange enheter som fritidsboliger. Selv om disse ofte har utforming som ordinære boliger og ligger i boligliknende felt, reguleres de som hytter eller hyttefelt. Dette åpner for omfattende korttidsutleie uten å omfattes av 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 fortregning 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. Fortregning ser vi også i byer der det er utbredt med 10:2-leieavtaler forekommer, der det leies ut i ti måneder til studenter (eller andre), og to måneder på korttidsutleie. For noen studenter som skal reise «hjem» vil dette nok være en god ordning, for andre vil det innebære fortregning 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 de ulike 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 Briksdalen. 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 at kommunale boligtomter skal brukes til boliger der eventuell korttidsutleie er begrenset til 30 døgn årlig uten kommunens samtykke¹⁰.

Bergen kommune observerer økende irritasjon og uro blant fastboende. Nabolag karakteriseres av gjennomtrekk og kjenner «trillekoffertsyndromet» som en irriterende kløe. Konsentrasjonen av korttidsutleie er økende i sentrum av byen, og særlig mye av korttidsutleien finner man 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 kameranlinser. 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 lykkes med å 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 trolig først og fremst være mulig i mindre lokalsamfunn, der utleier selv er del av lokalsamfunnet, men presset både reflekterer, og skaper videre 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, støy og økende «hotellpreg» i enkelte gårder og boområder. Tromsø kommune opplever at vanskeligstilte presses ut av 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 i Tromsø. Kommunen antar at dette betyr at flere driver med korttidsutleie.

I *Hemsedal kommune* observerer kommunen sosial uro i nabolag med mye korttidsutleie. Kristiansand kommune assosierer korttidsutleien med «hyblifiseringen» eller ombyggingen av større boliger til hybler. Dette medfører at barnefamilier presses ut av boligområdene.

Flere kommuner beskriver en endring fra lokalmiljø med fellesskapsfølelse, til fortrengning og fremmedgjøring av innbyggerne. Leieboerforeningen peker på at de sosiale konsekvensene ikke bare er 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 benyttes for å betegne korttidsutleie som fremstår som profesjonell korttidsutleie eller næringsvirksomhet, men der enhetene som leies ut er regulert som bolig, ikke som næring slik dette er 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.

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

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).

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

- Hvor mange døgn kan boligen leies ut før det er næring?
- Holder det at eier bor i boligen deler av året?
- Hva med 10:2 modellen der boligen leies ut til studenter ti måneder og på korttidsutleie to?
- Under hvilke betingelser må korttidsutleien betegnes som «hotell» eller «herberge»¹²

Kommunene kan i mange tilfeller ha en klar oppfatning at boligene benyttes til korttidsutleie som næringsvirksomhet. Kommunene mangler imidlertid gjerne 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. Resultatet av dette er at kommunene i mange tilfeller ikke greier å bevise at korttidsutleien faktisk må regnes som næringsvirksomhet og mange saker henlegges eller blir nedprioritert.

For eksempel ser Oslo kommune en økning i antall «ulovlighetsaker», dvs. saker om ulovlig korttidsutleie, som meldes inn. Bare i januar 2026 hadde kommunen 9 nye saker som gjaldt dette. Kommunen ser en klar økning i antall saker som meldes inn om profesjonalisert korttidsutleie.

Sakene kommer ofte fra naboer som plages av mye trafikk, støy, traller md håndklær, osv. Oslo nevner som et eksempel en nyoppført bygning som benyttes til korttidsutleie der det er dobbelt så mange rom som det bygningen ble godkjent for. Også Kristiansand kommune opplever denne «hyblifiseringen». Bergen kommune peker på en klar 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 innretning av boligen ved utleie med næringsformål. Dette følges ikke- eller i liten grad opp for boliger som leies ut i gråsonen mellom privat virksomhet og næringsvirksomhet. Plan og bygningslovens § 29-5 legger grunnlaget for krav spesifisert i Teknisk forskrift (Tek 17, kapittel 11). Når boligen leies ut på korttidsutleie som næring kan boligen pålegges installasjoner etter en annen risikoklasse enn 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 risikoklassen settes til 5 avhengig av antallet personer som oppholder seg der, og om de sover der og ikke er kjent i byggets/boligens utganger og rømningsveier. I risikoklasse 5 stilles det strengere krav til bl.a. rømningsveier, brannalarmanlegg og branncelleinnndeling.

Oppsummert oppleves profesjonalisering av korttidsutleien både i by- og distriktskommuner. Blant annet har Aurland kommune 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.

Tromsø kommune peker på i rapporten «Utredning av korttidsutleie i Tromsø» (Tromsø kommune, mars 2025) at de områdene som benyttes til profesjonalisert korttidsutleie stort sett er 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

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.

næringsvirksomhet i seg selv. Hvis enkeltboliger skal omreguleres er dette ressurskrevende og kan ha betydning for boligmarkedet over tid.

Flere kommuner peker på kommuneplanens arealdel (KPA) som det kanskje 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 påpeker kommunene også 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 peker på at boplikt kan være et viktig virkemiddel for å begrense at boliger blir brukt som fritidsboliger eller primært brukes til korttidsutleie. Boplikt reguleres etter Konesesjonsloven («Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv.»). Kommuner kan bruke konsesjonsloven primært for å sikre at boliger brukes 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
- «upersonlig boplikt» (§ 11/§15a) da boligen ikke må brukes som helårsbolig for eier, men kan leies ut som helårsbolig for andre.

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

«Nullkonsesjon» innebærer at kommunen har vedtatt at alle eiendommer har konsesjonsplikt. Det stilles da krav om at eier er folkeregisterregistrert og bor på eiendommen. Ved overdragelse må det fylles ut en egenerklæring om konsesjonsfrihet som bekrefter at boplikten vil bli overholdt.

Boplikt vil være 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 de kommunene vi har intervjuet 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 at denne brukes 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 det er færre hus som leies ut i sin helhet. Når eier bor der selv har de mulighet til å leie ut sokkelbolig. Kommunen ønsker heller dette enn at hele boligen leies ut. 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 hadde vedtatt boplikt for enkelte områder, men denne er nå avviklet fordi den var vanskelig å administrere.

¹³ [Konsesjon og boplikt - regjeringen.no](https://www.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.

Også flere andre kommuner peker på at boplikt er vanskelig å administrere. Kontroll er krevende, og det er vanskelig å bevise brudd på boplikten. 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.

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. Hverken borettslag eller sameier har noen enkle sanksjonsmidler når begrensningen på tid overskrides.

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

Den faste grensen på 30 dager i borettslag gjør det, slik noen kommuner ser det, noe enklere å begrense utleien sammenliknet med sameier hvor grensen kan endres etter 2/3-vedtak i årsmøtet. Flere av de vi har intervjuet peker på risikoen for at profesjonelle aktører kan oppnå flertall i sameier og på den måten påvirke regelverket.

Slik vi samlet oppfatter kommunene ser de 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 kan synes 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 det på grunn av korttidsutleie er svært vanskelig å finne boliger til ansatte i tjenester og næring på grunn av manglende tilgang til varig bolig. Det betyr i noen tilfeller at man rett og lett ikke får ansatt folk, i andre tilfeller at de som ansettes må bo i nabokommuner, eller i ekstreme tilfeller at de som ansettes må «bo» i biler, fjøs eller andre steder som ikke er regulert 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

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

infrastruktur, og beredskap på helse og redningstjenester. Flere reiselivskommuner peker også på økt 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 beskattes 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. Hvis utleien regnes som virksomhet eller næring er skatten betydelig høyere. 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 imidlertid 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 imidlertid innebære at man må ha både registrering av utleien og systemer for å kontrollere dette.

5.7 Noen særskilte lokale forhold

Det bør i denne sammenheng nevnes at alle kommunene i vårt utvalg har sine særskilte betingelser og lokale forhold som medfører at både betydningen- og konsekvensene av korttidsutleie er ulik 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 omsettes årlig. Resultatet er at ansatte i kommunen med lavere og midlere inntekter fortrenses fra markedet.

Aurland har en aktiv, og lokalt tydelig, ulovlighetsoppfølging. Kommunen har ansatt en konsulent for å jobbe med oppfølging av korttidsutleie. Kommunen 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 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.

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](#)

Kommunens ulovlighetsoppfølging er tilsynelatende godt kjent blant kommunens innbyggere, og som tidligere nevnt er profesjonalisert korttidsutleie stoppet 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.

Opplysningene vi får i våre intervjuer med både *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 disse kommunene har betydelige økonomiske utfordringer. Kommuner som disse har mindre ressurser til å drive ulovlighetsoppfølging og utviklingsarbeid enn kommuner med høyere inntekter.

Flere av kommunene i vårt utvalg har en geografi som medfører at man kan være 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 i boområder, langs Bryggen i Bergen, m.m. I tillegg er byen omkranset av fjell tett på bykjernen. To av disse fjellene er lett tilgjengelige med Fløibanen eller Ulriksbanen helt opp til natur og utsikt. Det innebærer til sammen at svært mye av turismen – og korttidsutleien - er konsentrert rundt et relativt avgrenset område, og konsentrert rundt bykjernens umiddelbare nærhet med de konsekvenser dette får for byens innbyggere.

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 begrensnings av korttidsutleie står på dagsorden i kommunestyret eller bystyret.

Generelt gir våre intervjuer et inntrykk av at korttidsutleie i de fleste kommunene beskrives som 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 noe bør gjøres.

Selv om ikke kommunene i intervjuene problematiserer dette, kan det på grunnlag av vår informasjon være en utfordring med den politiske legitimiteten i å begrense korttidsutleie, eller å 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 deler av boliger eller hytter som i perioder er tomme deles med leietakere på korttidsutleie. 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 her reflektere lokalpolitikkenes sårbarhet.

7. Kunnskap

Det er bred enighet i kommunene i vårt utvalg at det er en sterk mangel på kunnskap først og fremst når det gjelder tilgang til data og oversikt over markedet for korttidsutleie i egen kommune. Enkelte kommuner peker på at det burde vært en rapporteringsplikt for utleieplattformene. Noen kommuner, først og fremst bykommunene, men også enkelte reiselivskommuner i distriktene, fremhever at det ikke burde være slik at de er avhengige av AirDNA og tilsvarende plattformer som mot betaling gir en begrenset oversikt over korttidsutleien lokalt. 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 peker på at uten kunnskap om denne type styringsdata vil man ikke kunne 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?

Både Oslo og Aurland kommune klare på at det er svært vanskelig å både samle og føre bevis for at korttidsutleie er næringsvirksomhet. Dette er de to kommunene i vårt materiale som ser ut til å ha vært mest aktive med ulovlighetsoppfølging. Dette bekreftes også av alle øvrige kommuner i vårt materiale som har forsøkt å stoppe profesjonalisert korttidsutleie. 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.*

Det er først og fremst enkelte av de mindre kommunene som peker på et behov for mere kunnskap om mulighetene for å regulere. Både byene i vårt utvalg og enkelte av de mest belastede reiselivskommunene mener de har erfaring med- og god kunnskap om de mulighetene som i dag finnes i Plan og bygningsloven.

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 Konesjonsloven. I de kommunene der boplikt er aktuelt eller står på dagsorden, gjelder kunnskapsbehovet først og fremst håndheving og effektvurdering: Hvordan kan bosettingene kontrolleres i praksis? I flere kommuner vurderes boplikt som vi har pekt på politisk omstridt, og kan være administrativt krevende å kontrollere, snarere enn som et spørsmål om regelverksforståelse.

Vi har spurt kommunene om de mener deltakelse i 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 finnes en rekke ulike nettverk. Enkelte kommuner ønsker at arbeidet forankres 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 kan utformes¹⁸. Reglene gjelder korttidsutleie gjennom digitale plattformsselskaper. Tradisjonelle overnattingsbedrifter slik som hoteller og campingplasser omfattes ikke.

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

Ønsket om en registreringsordning begrunnes i flere forhold. En registreringsordning, er som vi har pekt på, ifølge kommunene en grunnleggende forutsetning for å kunne ha 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.

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 alle gjester registreres. 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.

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.

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, Konesjonsloven 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:

- 1 Klargjøring av hjemlene 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
- 2 Presisering av hjemler om boplikt i Konesjonsloven
- 3 Hjemmel for sanksjonsmuligheter ved brudd på regelverket, og avklaring av sanksjonsmyndighet
- 4 Hjemmel for nasjonal registrerings- og rapporteringsplikt
- 5 Hjemmel for mulighet til å sette døgnbegrensning
- 6 Hjemmel for mulighet til å differensiere ulike soner i kommunen
- 7 Hjemmel for å begrense antall enheter per aktør
- 8 Hjemmel for begrensninger av korttidsutleie i sekundærboliger

Hemsedal kommune er den kommunen i vårt utvalg som tydeligst har erfaring med boplikt og nullkonesjon. 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 ser ut til å være 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 slik vi oppfatter det 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 kommuner uttaler at de ønsker regulering, men ikke statlig detaljstyring av dette markedet.

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

Behovet for lokale tilpasninger og fleksibilitet begrunnes i at presset på boligmarkedet varierer betydelig mellom kommuner, og mellom ulike soner innad i en kommune.

Det er i høy grad samsvar mellom kommunenes behov og det aktørene på leiemarkedet ønsker 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 her nevne at når nye hytter i hyttefelt i realiteten bygges for å være boliger for korttidsutleie, slik Visit Lofoten trekker frem eksempel på, kan dette være en måte å unndra enhetene reguleringer av boligsektoren, og dermed eksisterende og eventuelle nye reguleringer av 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 korttidsutleie ikke kan forstås 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 finnes 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 konkurransevridning 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 avvikle 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 dermed hvordan lovverket kan utvikles slik at det skiller tydeligere mellom privat, sporadisk utleie og profesjonalsert næringsvirksomhet, og samtidig gir rom for lokal tilpasning der presset er størst.

Korttidsutleie utfordrer etablerte kategorier i boligpolitikken: Skillet mellom bolig og næring, mellom privat og profesjonell virksomhet, og mellom lokal og nasjonal styring. Hvordan disse grenseflatene avklares i årene som kommer, vil ha betydning ikke bare for boligmarkedet, men for utviklingen av lokalsamfunn i både byer og distrikter.

Oppdrag 11/2025

Korttidsutleie som styringsutfordringer

Kommunenes erfaringer og behov for regulering



Husbanken