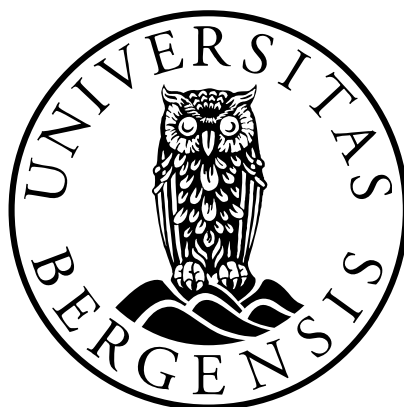


Lovligheten av utleie på Airbnb

Kan utleie på Airbnb medføre tvangssalg?

Kandidatnummer: 111

Antall ord: 14 449



JUS399 Masteroppgave
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

01.06.2017

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	1
1 Innledning	3
1.1 Emnet.....	3
1.2 Avgrensning.....	5
1.3 Rettskilder og metode	6
1.4 Veien videre.....	8
2 Krav om vesentlig mislighold for å kunne kreve tvangssalg.....	9
2.1 Oversikt	9
2.2 Vurderingsmomenter	9
3 Vedtekter og husordensregler	12
3.1 Generelt om vedtekter og husordensregler	12
3.2 Muligheten til å begrense utleie gjennom vedtekter.....	12
3.3 Konsekvenser av vedtektsstridig bruk	13
3.4 Muligheten til å regulere Airbnb-utleie gjennom husordensregler	14
4 Bruk i samsvar med formålet.....	16
4.1 Generelt om bolig- og næringsformål	16
4.2 Boligformål.....	16
4.3 Næringsformål	18
4.3.1 Næringsbegrepet i eierseksjonsloven	18
4.3.2 Virksomhetsbegrepet i skatteloven og næringsbegrepet i eierseksjonsloven	20
4.3.3 Annen lovgivning	22
4.4 Airbnb – når er man over i næringsformål?	24
4.4.1 Likhetsstrekk til hotellvirksomhet	24
4.4.2 Omfanget av utleien	25
4.4.3 Bomiljøhensyn	27
4.4.4 Uklar grense	28
4.5 Adgang til å drive en viss næringsvirksomhet i boligseksjon	28
4.6 Er formålsstridig bruk nok til vesentlig mislighold?.....	31
5 Airbnb-utleie til urimelig eller unødvendig ulempe eller skade for de andre seksjonseierne	34
5.1 Generelt om vurderingene	34

5.2	Ulemper	36
5.3	Skader	38
5.4	Når kan unødvendige eller urimelige skader og ulemper føre til vesentlig mislighold 39	
6	Avslutning	40
7	Litteraturliste.....	42
7.1	Lover, forarbeider og forskrifter.....	42
7.2	Juridisk litteratur.....	43
7.3	Rettspraksis og annen praksis.....	44
7.4	Andre kilder	44

1 Innledning

1.1 Emnet

Emnet for oppgaven er lovligheten av utleie av eierseksjonsleiligheter på Airbnb. Airbnb er en nettbasert utleietjeneste der privatpersoner leier ut boligen sin til andre privatpersoner, men rene utleieboliger forekommer også.¹ Etter hvert besøk er det krav om at utleier og leietaker innen fjorten dager skriver anmeldelse av hverandre.² Dette har skapt et tillitsbasert system hvor useriøse aktører lukes vekk. Airbnb er blitt vanlig i Norge og allerede i 2015 var det rundt én million overnattinger.³ Hotellnæringen etterlyser strengere regulering for å sikre konkurranse på like vilkår.⁴ I flere storbyer har myndighetene begynt å begrense adgangen til å leie ut på Airbnb.⁵ Naboer er også misfornøyde, da de opplever utleien på Airbnb som plagsom.⁶ Ved at flere velger å benytte seg av utleie gjennom Airbnb har det blitt stilt spørsmål ved hvor mye den enkelte kan leie ut, uten at det går på bekostning av de andre i boligblokken. Skal hensynet til den som ønsker å leie ut veie tyngre enn de som ikke ønsker det? Er det mulig å avtale hvor mange dager utleie skal være tillatt? Kan man nekte noen å leie ut? Kan hensynet til at noen naboer opplever at Airbnb-utleien medfører at de føler seg utrygge, innebære at man kan nekte noen å leie ut gjennom Airbnb?

I lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) følger det av § 22 at «den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen». Det er derfor klart at den enkelte sameier i utgangspunktet står fritt til å gjøre hva den vil med sin seksjon. I rettspraksis er det slått fast at retten til å leie ut hele, eller deler av, boligen er et grunnelement i rådigheten.⁷ I en sak fra Oslo byfogdembete legger retten til grunn at «en seksjonseier i utgangspunktet står fritt til å leie ut

¹ NOU 2017: 4 s. 123–124 og 138.

² <https://www.airbnb.no/help/article/13/how-do-reviews-work>

³ NTB, «Én million Airbnb-overnattinger i Norge i fjor», *Aftenpostens nettutgave*, 03.03.2016. Se også Se NOU 2017: 4 s. 124 for informasjon om antall verter og antall brukere av Airbnb.

⁴ Se Heljar Havnes, «NHO reiseliv: Innfør maksgrense på seks ukers Airbnb-utleie», *Dagens Næringsliv nettutgave*, 27.11.15. Se også Heljar Havnes, Markus Tobiassen, «Lager minihotell med Airbnb», *Dagens Næringsliv nettutgave*, 14.12.2015, som illustrere noe av problematikken tilknyttet Airbnb.

⁵ Kjersti Blehr Lånkan, «Reglene strammes inn for Airbnb verden rundt», *Aftenposten nettutgave*, 25.01.17.

⁶ Til illustrasjon se TOBYF-2016-50763 hvor et sameie gikk til søksmål mot en av seksjonseierne med krav om tvangssalg som følge av utleie på Airbnb. Sameiet tapte saken, og saken er ikke anket. Se også Markus Tobiassen, «Vil tvangsselge Airbnb-bolig», *Dagens Næringsliv*, 09.08.16, s. 16-17, som omhandler saken fra byfogdembete og viser til at Airbnb er konfliktfylt flere steder i verden.

⁷ Rt. 2004 s. 1711, (44) og (45).

sin seksjon for en kortere eller lengre periode, og at det heller ikke er avgjørende om utleie skjer som ledd i ervervsmessig virksomhet».⁸ Dette illustrerer den vide rådigheten og at korttidsutleie er en del av den grunnleggende rådigheten. Dermed er Airbnb-utleie i utgangspunktet ikke i strid med eierseksjonsloven.

Når mange bor tett må man ta hensyn til hverandre. Derfor er det oppstilt en rekke unntak som begrenser rådigheten. Et eksempel er at Airbnb-utleie ikke må stride mot vedtekter eller husordensregler. Videre kan man ikke bruke boligen i strid med formålet, jf. eierseksjonsloven § 19 tredje ledd. Dette innebærer at en seksjonseier som eier en enhet som er seksjonert som bolig, kun kan anvende den som bolig og ikke til næringsformål. Bruken må heller ikke være til unødvendig eller urimelig ulempe eller skade for de andre seksjonseierne, jf. § 19 andre ledd.

Dersom en seksjonseier har utnyttet sin enhet i strid med ett eller flere av unntakene, vil det foreligge mislighold. Mislighold vil bli omtalt som pliktbrudd i oppgaven. Pliktbrudd(ene) kan medføre at de andre seksjonseierne vil at vedkommende skal flytte fra sameiet. På bakgrunn av dette har man eierseksjonsloven § 26, som sier at «hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen». Tvangssalg er den alvorligste misligholdsbeføyelsen og kan sammenlignes med heving i kontraktsforhold.⁹ Eieren er ikke garantert å få kjøpesummen tilbake, og kan risikere å måtte selge til under markedspris. Risikoen for lavere pris, samtidig som man mister boligen, viser at bestemmelsen er svært inngripende og rammer hardt dersom den kommer til anvendelse.

Formålet med oppgaven er å belyse adgangen den enkelte seksjonseier har til å leie ut og mulighetene de andre seksjonseierne har for å gripe inn overfor utleievirksomheten. Muligheten til å kreve tvangssalg anses som siste utvei, fordi konsekvensen av tvangssalg er svært alvorlig for den det rammer. Oppgaven skal derfor belyse om utleie gjennom Airbnb kan gi grunnlag for tvangssalg. Av den grunn redegjør jeg for om Airbnb-utleie kan føre til pliktbrudd, og når pliktbrudd(ene) kan være tilstrekkelige til at det foreligger vesentlig mislighold.

Da jeg startet å skrive oppgaven forelå det forslag om ny eierseksjonslov hvor det blant annet var tatt opp om eierseksjonsloven burde endres på grunn av Airbnb. I proposisjonen ble spørsmålet ikke besvart, men sendt videre til delingsøkonomiutvalget.¹⁰ Utvalget mente det

⁸ TOBYF-2016-50763

⁹ RG. 2008 s. 1582

¹⁰ Se Prop. 39 L (2016-2017) s. 35, og NOU 2017: 4 s. 116-121.

ikke var behov for endring.¹¹ Kommunal- og forvaltningskomiteen la frem sin innstilling 22.mai 2017 hvor flertallet foreslo en lovfestet grense for korttidsutleie på maksimalt 90 dager per år.¹² Stortinget stemte over forslaget 29. mai 2017, og flertallet stemte mot forslaget.¹³ Isteden traff Stortinget et anmodningsvedtak hvor de ba «regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag til lovgivning for korttidsutleie av boligseksjoner».¹⁴ Lovforslaget som helhet skal opp til andregangs behandling i løpet av juni 2017, og blir etter all sannsynlighet vedtatt uten noen begrensning av utleien.¹⁵ Det viser at denne oppgaven er svært aktuelt. Flertallet i komiteen anså Airbnb-utleie som et såpass stort problem at de ville lovfeste en begrensning av utleien, men stortingsflertallet var ikke enig. Problemer med Airbnb-utleie må derfor løses ved de alminnelige reglene i eierseksjonsloven slik den er i dag, og det er dette som er temaet i oppgaven.

1.2 Avgrensning

Jeg har valgt å avgrense mot lov 06. juni 2003 nr. 39 om borettslag (borettslagsloven), fordi borettslagsloven bygger på brukereierprinsippet. Prinsippet innebærer at eier av borettslagsleiligheten i utgangspunktet bare skal bo i leiligheten selv og at utleie krever samtykke fra de andre i borettslaget. Eierseksjonsloven bygger ikke på dette prinsippet, og utgangspunktet er at man står fritt til å leie ut.

En del av vilkårene og vurderingsmomentene jeg skal ta for meg i oppgaven går igjen i andre lover. Innholdet i eierseksjonsloven § 26 finner man igjen i lignende regelverk, slik som lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige (sameieloven) § 13 og borettslagsloven § 5-22 første ledd om vilkår for slagspålegg.¹⁶ Videre oppstilles samme terskelen som vesentlig mislighold i de alminnelige kontraktsrettslige bestemmelsene, eksempelvis kjøpsloven § 25.¹⁷ Av den grunn vil blant annet borettslagsloven og praksis tilknyttet denne bli anvendt, men bare som tolkningsmoment. Eierseksjonsloven § 19 andre ledd er nesten tilsvarende lov 16. juni 1961 nr. 15 om rettshøve

¹¹ NOU 2017: 4 s. 121.

¹² Se Innst. 308 L (2016-2017) s. 57.

¹³ <https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Saker/Sak/Voteringsoversikt/?p=66680&dndid=1#>

¹⁴ <https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Vedtak/Vedtak/Sak/?p=66680>

¹⁵ Se Grunnloven § 76 andre og tredje ledd. For lovforslaget se Lovvedtak 91 (2016-2017).

¹⁶ Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven Kommentarutgave*, 2. utgave, Oslo 2008 s. 245-246.

¹⁷ For ytterligere eksempler se Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven Kommentarutgave*, 2. utgave, Oslo 2008 s. 250.

mellom grannar (naboloven) og sameieloven § 3. Det følger av forarbeidene til den gamle eierseksjonsloven at ved tolkning av bestemmelsen kan man se hen til sameieloven § 3 og naboloven § 2.¹⁸ Jeg vil ikke foreta noen sammenligning av bestemmelsene, men de vil brukes for å forklare innholdet i eierseksjonsloven § 19 andre ledd.

Eierseksjonsloven § 26 er både en materiell og en prosessuell bestemmelse. I denne oppgaven vil jeg bare se på vilkårene for vesentlig mislighold. Jeg vil ikke ta for meg de prosessuelle reglene for fremgangsmåten og fullbyrdelsen for tvangssalg.

Oppgaven avgrenses også mot eierseksjonsloven § 27 om fravikelse. Bestemmelsen innebærer at dersom misligholdet er svært alvorlig kan man ha mulighet til å kaste ut den som misligholder. I motsetning til § 26 krever ikke § 27 at det må gis advarsel, og prosessen med å få kastet ut den som misligholder er mye raskere. Airbnb-gjester bor som regel et sted kun noen dager. Dermed vil det sjeldent og i mange tilfeller ikke være mulig å gjennomføre sanksjonen før gjesten(e) har flyttet ut. Av den grunn anses ikke bestemmelsen som aktuell for oppgaven.

1.3 Rettskilder og metode

Spørsmålet om Airbnb-utleie er ikke tatt direkte stilling til i nåværende lov eller forarbeider. Det er et nytt problem på gammelt kildemateriale. Forarbeidende får derfor mindre betydning. Samtidig er det skjønnsmessige vurderinger som skal foretas. Det må derfor undersøkes om det foreligger nok fleksibilitet i dagens ordlyd og forarbeider til at de kan anvendes på problemstillingene tilknyttet Airbnb. Det er lite praksis knyttet til problemstillingene, og ingen Høyesterettsdom om temaet. I juridisk teori er det skrevet lite om temaet.

På bakgrunn av få kilder må man se på om omkringliggende regler kan gi veiledning/momententer til vurderingen. Hensynet til konsekvens og sammenheng på tvers av lover, og hensynet til forutberegnelighet kan begrunne en lik forståelse av bestemmelser.¹⁹ Overføringsverdien vil bero på om de samme hensynene gjør seg gjeldende på tvers av lovene. De metodiske utfordringene redegjøres det for i kapittel 4. Der foretar jeg en vurdering av om, og i hvilken

¹⁸ NOU 1980: 6 s. 75.

¹⁹ Se Nils Nygaard, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, Bergen 2004, 2.utgave, s. 95-97 og 164-165 om betydningen av konsekvenshensyn og forutberegnelighet. Se også Amund Bjøranger Tørum, «Konsekvens i formueretten», *Jussens venner 2002 s. 314-339 (s. 333)* som skriver at den største gevinsten ligger nok i større klarhet, bedre orden og oversikt.

grad, annen lovgivning kan brukes som tolkningsmoment ved vurderingen av næringsformål i eierseksjonsloven.

Eierseksjonsloven § 26 tilsvarer i all hovedsak § 16 i den gamle eierseksjonsloven; lov 04. mars 1982 nr. 7 om eierseksjoner etter endringene i 1991.²⁰ Forarbeidene til den gamle loven vil derfor være relevante. Forarbeidene til forslaget om ny eierseksjonslov, Prop. 39 L (2016–2017), og utredningen fra delingsøkonomiutvalget, NOU 2017: 4, kan også omtales som etterarbeider til eksisterende lov. Momentene som trekkes frem om nåværende regelverk vil kunne tillegges vekt, men utgangspunktet er at rettskildevekten er lav.²¹

Underrettspraksis har generelt liten rettskildevekt, og det er uenighet om slike dommer kan tillegges vekt i det hele tatt. I «Rettsgrunnlag og standpunkt» argumenterer Nygaard for at underrettsdommer kan likestilles med juridisk litteratur. Begrunnelsen er at en dom gir eksempel på problemstillingen(e) som kan oppstå og løsninger. Dommeren må komme frem til et resultat, og argumentene som anvendes kan være gode.²² Av den grunn vil underrettspraksis tillegges vekt som tolknings- og illustrasjonsmateriale.²³

Mangel på kilder har medført at jeg også har sett til annen praksis for tolkningsmomenter og illustrasjonsmateriale. Lignings-ABC, nå Skatte-ABC, fungerer som en håndbok, og gir uttrykk for Skattedirektoratets fortolkninger av de foreliggende rettskildene. Ifølge forordet er formålet med håndboken å oppnå en riktigere og mer enhetlig praktisering av skattereglene.²⁴ Lignings-ABC er ment å gi uttrykk for gjeldende praksis, men tvil fremkommer ikke i håndboken. Den må derfor brukes med forsiktighet og kritisk blikk, og har ikke større vekt enn administrative uttalelser.²⁵

Bindende forhåndsuttalelser (BFU) er uttalelser fra Skattedirektoratet tilknyttet konkrete saker. Skattedirektoratet vil i utgangspunktet være bundet av uttalelsen, men den som stiller

²⁰ Ot.prp. nr. 33 (1995–1996) s. 114.

²¹ Til illustrasjon, se Nils Nygaard, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, Bergen 2004, 2.utgave, s. 201-205, hvor etterarbeider gis samme status som juridisk teori og reelle hensyn. Videre fremkommer det samme sted i boken at Høyesterett flere ganger har anvendt kilden og tillagt den en del vekt. Dette viser at vekten vil kunne variere avhengig av andre tilgjengelige kilder.

²² For en utdyping av dette, se Nils Nygaard, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, Bergen 2004, 2.utgave, s. 210.

²³ Slik er det også anvendt av Morten Kjelland, *Særlig sårbarhet i personskadeerstatningsretten*, Oslo 2008 s. 34.

²⁴ Se Lignings-ABC 2015/16; Om bruk av Lignings-ABC.

²⁵ Se Frederik Zimmer, *Lærebok i skatterett*, 7. utgave, Oslo 2014 s. 58-59.

spørsmålet må ikke følge det Skattedirektoratet sier.²⁶ Det fremkommer av Lignings-ABC at bindende forhåndsuttalelser normalt har samme rettskildevekt som håndboken.²⁷

1.4 Veien videre

Pliktbrudd kan medføre at det foreligger vesentlig mislighold. Alle pliktbruddene vil virke sammen, og ved vurderingen av vesentlig mislighold skal det foretas en helhetsvurdering av eierens mislighold. Vesentlig mislighold og krav om tvangssalg er ytterste konsekvens ved pliktbrudd. Jeg vil i kapittel 2 redegjøre for eierseksjonsloven § 26 og kravet om vesentlig mislighold. I kapittel 3 undersøker jeg adgangen til å begrense utleie gjennom vedtekter og husordensregler, og om brudd på vedtekter og husordensregler kan medføre vesentlig mislighold. Deretter vil jeg i kapittel 4 undersøke når utleievirksomheten går over til å være næring, og dermed vil være i strid med boligformålet. I den forbindelse vil jeg se på om bruk i strid med formålet kan medføre at det foreligger vesentlig mislighold. Til slutt, i kapittel 5, vil jeg se på hvor mye man kan leie ut før utleievirksomheten medfører at det er til unødvendig eller urimelig ulempe eller skade for de andre beboerne, og når dette vil føre til vesentlig mislighold. I oppgaven vil jeg både vurdere utleie når utleier selv bor i leiligheten og når utleier ikke er til stede. I kapittel 6 oppsummerer jeg sentrale momenter i oppgaven, og kommer med noen rettspolitiske betraktninger om reguleringen av Airbnb-utleie.

²⁶ Se Lignings-ABC 2015/16, Bindende forhåndsuttalelser

²⁷ Se forordet til Lignings-ABC 2015/16, Om bruk av Lignings-ABC 2015/16. Dette støttes også opp av Frederik Zimmer, *Lærebok i skatterett*, 7. utgave, Oslo 2014 s. 59 som skriver at de ikke kan tillegges større vekt enn administrative uttalelser.

2 Krav om vesentlig mislighold for å kunne kreve tvangssalg

2.1 Oversikt

I vesentlig mislighold inngår at det må foreligge et pliktbrudd og at bruddet må være alvorlig. Jeg vil fokusere på fire forhold som kan føre til at Airbnb-utleie kan medføre vesentlig mislighold; bruk i strid med vedtekter, bruk i strid med husordensregler, formålsstridig bruk, og bruk til unødvendig eller urimelig ulemper eller skader for naboene.

I forarbeidende til den gamle eierseksjonsloven fremgår det at «når det gjelder spørsmålet om hva som skal regnes som vesentlig mislighold, antar utvalget at det ikke vil være mulig å angi dette i lovteksten».²⁸ Ordlyden og uttalelsene i forarbeidene innebærer at man må foreta en konkret skjønnsmessig vurdering av hvert enkelt tilfelle. Både forarbeider og rettspraksis viser at det stilles strenge krav.²⁹

Begrunnelsen for en høy terskel er konsekvensen av salgspålegg ved at eieren blir fratatt sin eierposisjon. Dette må hele tiden ligge til grunn for vurderingen. I juridisk teori blir det trukket frem at eierforholdet til en seksjonseier i realiteten skal være tilnærmet lik som eieren av en enebolig.³⁰ Dette er også med på å illustrere den høye terskelen for vesentlig mislighold.

2.2 Vurderingsmomenter

Ved vurderingen av vesentlig mislighold må man først vurdere om det foreligger et pliktbrudd. Her er det både plikter overfor de enkelte sameierne, men også overfor sameiet generelt. Seksjonseieren svarer for mislighold forårsaket av husstandsmedlemmer, gjester, leietakere og deres gjester.³¹ Ansvar forutsetter at handlingen eller unnlåtelsen var påregnelig for eieren. Dersom man kan slå fast at det foreligger ett eller flere pliktbrudd, blir spørsmålet hvilken karakter har misligholdet og i hvor stort omfang er det. Varigheten av misligholdet har også

²⁸ NOU 1980: 6 s. 77.

²⁹ Se blant annet RG. 2008 s.1582

³⁰ Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven Kommentirutgave*, 2. utgave, Oslo 2008 s. 248.

³¹ Til illustrasjon se TOBYF-2012-152451

betydning.³² Videre følger det av praksis at «flere mislighold må vurderes under ett, og misligholdet kan være vesentlig i tilfeller der beboerne har gjort seg skyldig i en rekke overtredelser, selv om disse hver for seg ikke kan regnes som vesentlige. Virkningen misligholdet har for borettslaget og de øvrige beboerne må også tas i betraktning».³³

Ved vurderingen av vesentlig mislighold skal det i utgangspunktet ikke foretas noen interesseavveining eller rimelighetsvurdering hvor det legges vekt på hensyn på eierens side. Det fremkommer imidlertid at domstolen i praksis vil foreta en totalvurdering av om det er grunnlag for å kreve tvangssalg.³⁴ Ut fra det ovennevnte er det klart at man må foreta en objektiv vurdering. Dette støttes også opp av rettspraksis fra kontraktrettens område hvor det trekkes frem at det sentrale momentet vil være det objektive avviket fra kontraktsmessig oppfyllelse.³⁵

Det er forholdet som foreligger ved tidspunktet for salgspålegget som er avgjørende for vurderingen av vesentlig mislighold. Av underrettspraksis fremkommer det imidlertid at endret adferd etter salgspålegget vil kunne tillegges noe vekt i den samlede vurderingen.³⁶

Forutsetningen for å kunne fremsette salgspålegg er at det er sendt advarsel til den som misligholder, og at misligholdet har fortsatt etter at advarselen er mottatt. Før man kan sende advarsel må det være klart og utvilsomt at det foreligger et mislighold. Advarsel kan sendes selv om det ikke er klart at misligholdet er vesentlig. Misligholder sin oppførsel etter at advarselen er mottatt, er et moment i vurderingen av om det misligholdet er vesentlig.³⁷

Både i underrettspraksis og teori blir det trukket paralleller til alminnelig kontraktsrett og praksis fra dette område vedrørende vurderingen av om man kan anvende mindre inngripende sanksjoner på misligholdet. I Borettslovskommentaren skriver forfatterne at det bør tas med i vurderingen om mindre inngripende misligholdssanksjoner er forsøkt. De viser til praksis fra avhendelse av fast eiendom og sier at; «spørsmålet bør være om lagets interesser kan ivaretas ved andre sanksjoner, jf. Rt. 1998 s. 1510».³⁸ I Eierseksjonsloven Kommentartutgave

³² Se RG. 2008 s.1582 og Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven Kommentartutgave*, 2. utgave, Oslo 2008 s. 250.

³³ RG. 2008 s.1582

³⁴ Se RG. 2008 s.1582 og Dag Stadheim, *Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper*, 3.utgave, Oslo 2009, s. 455.

³⁵ Se Rt. 1999 s. 408 (s. 421), jf. Rt. 1998 s. 1510.

³⁶ Se TOBYF-2016-50763, jf. RG. 2008 s.1582

³⁷ Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven Kommentartutgave*, 2. utgave, Oslo 2008 s. 246.

³⁸ Kåre Lilleholt, Christian Fr. Wyller, Morten Aagenæs, *Borettslovkommentaren*, Stavanger 2006, s. 502.

fremkommer det at momentet bør legges vekt på, men de sier ikke noe om at dette må kreves.³⁹ I underrettspraksis er momentet imidlertid tillagt vekt.⁴⁰ I forarbeidene til den gamle eierseksjonsloven følger det at det er nok med en advarsel.⁴¹ Da hverken ordlyden eller forarbeidene eksplisitt krever noe mer, kan ikke det oppstilles som et vilkår at andre sanksjoner må være forsøkt. Man kan imidlertid ikke se bort fra momentet, ettersom det i underrettspraksis og juridisk teori har blitt tillagt vekt.

Alle momentene som er gjennomgått vil være relevante i vurderingene videre av om de enkelte pliktbruddene kan føre til at Airbnb-utleie medfører vesentlig mislighold.

³⁹ Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven Kommentartutgave*, 2. utgave, Oslo 2008 s. 250.

⁴⁰ Se TOBYF-2016-50763, jf. RG. 2008 s.1582.

⁴¹ Se Ot.prp.nr. 30 (1990-1991) s. 3.

3 Vedtekter og husordensregler

3.1 Generelt om vedtekter og husordensregler

Eierseksjonsloven bygger på privatrettslige prinsipper, og lovgiver har derfor gitt rom for selvregulering ved at seksjonen skal ha vedtekter og kan ha husordensregler. Vedtekter og husordensregler gir muligheter til å regulere hvordan sameiet skal fungere og legger opp til en selvregulering slik at seksjonseierne kan leve i grei sameksistens. Det vil i det følgende vurderes om vedtekter og husordensregler gir mulighet for å begrense utleien på Airbnb, og om brudd på vedtekter eller husordensregler kan føre til vesentlig mislighold.

3.2 Muligheten til å begrense utleie gjennom vedtekter

Det følger av eierseksjonsloven § 22 andre ledd at «med tilslutning fra de sameierne det gjelder, kan det i vedtektene gis bestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen». Videre må man oppfylle de formelle kravene til vedtektsendring i eierseksjonsloven § 28 og § 34 fjerde ledd andre punktum. Ordlyden «med tilslutning fra de sameierne det gjelder» innebærer krav om samtykke fra den enkelte seksjonseier dersom man vedtar en vedtektsendring som innskrenker seksjonseierens rettslige rådighet. Dette er strengere enn krav om enstemmighet på sameiermøtet, fordi alle, også de som ikke deltar på møtet, faktisk må tilslutte seg. Siden begrensningen i den rettslige rådigheten krever tilslutning fra alle, innebærer det at eieren har fri rettslig rådighet over sin seksjon.

Utleie er en del av den rettslige rådigheten. Dersom en seksjonseier nektes å leie ut gjennom Airbnb, vil det medføre at man innskrenker dennes rådighet. Dermed kan man gjennom vedtekter bare begrense utleieadgangen så fremt den enkelte samtykker til dette.⁴² Hvis en seksjonseier leier ut og tjener gode penger på utleien, er det lite trolig at seksjonseieren vil samtykke til en slik endring. Det kan imidlertid foreligge sameier hvor utleie allerede var eller

⁴² Se til illustrasjon Kristiansand Tingrett, 22.06.16, 16-022724TVI-KISA/02 hvor utleie ble nektet, men ikke alle seksjonseierne hadde samtykket til vedtektsendringene. Retten la til grunn at for å begrense utleieadgangen krever det tilslutning fra alle sameierne det gjelder. De som ikke hadde samtykket var derfor ikke bundet av vedtektene.

ble regulert da Airbnb kom, slik at det faktisk vil være vedtektsstridig om man foretar utleie gjennom Airbnb.

Ved at utleie ikke kan begrenses gjennom vedtekter med mindre det foreligger samtykke, er utgangspunktet at man kan leie ut så mye man vil. Dette gjelder så lenge utleien ikke medfører en unødvendig eller urimelig skade eller ulempe for de andre sameierne eller strider mot boligformålet, jf. eierseksjonsloven § 19 andre og tredje ledd. Dermed vil vedtekter i praksis ofte være lite til hjelp for å begrense eller stanse Airbnb-utleie.

3.3 Konsekvenser av vedtektsstridig bruk

Forutsatt at seksjonseieren bor i et sameie hvor det foreligger gyldige vedtekter som nekter Airbnb-utleie, blir spørsmålet om det kan foreligge vesentlig mislighold dersom seksjonseieren likevel velger å leie ut.

Det å gå imot vedtekter må anses som et alvorlig pliktbrudd. Ved å leie ut bryter man rammene som er satt opp for fellesskapet. Vedtektene er noe man har samtykket til, og dermed vil man ved utleie på Airbnb gjøre noe man åpenbart vet er forbudt. På bakgrunn av dette kan det argumenteres for at utleie i strid med vedtekter kan medføre vesentlig mislighold.

Til illustrasjon foreligger det en sak fra Eidsivating, RG. 1993 s.147, hvor det i vedtektene var forbud mot utleie til annet enn boligformål med mindre det forelå samtykke fra styret til noe annet. Boligen ble leid ut til bruk som ambassade, og da det ikke forelå samtykke var dette vedtektsstridig. Begrunnelsen for at det forelå vesentlig mislighold var eiers bevisste tilsidesettelse av denne sentrale bestemmelsen i vedtektene. Ettersom saken også knytter seg til bruk i strid med formålet, kan det stilles spørsmål ved om bruk i strid med vedtekter i seg selv vil være nok. Leier man ut en gang vil det ikke være nok. Begrunnelsen er at utleien i seg selv ikke er alvorlig nok. Det må imidlertid legges vekt på at ved brudd på vedtekter gjør man noe som man bevisst vet er forbudt. Leier man ut flere ganger vil det være gjentatte brudd. Gjøres man oppmerksom på at utleien er i strid med vedtektene, men likevel fortsetter, vil det tale for vesentlig mislighold. Dersom det gjentatte ganger foregår utleie i strid med vedtekter mot advarsel, må det normalt anses å være tilstrekkelig for vesentlig mislighold.

3.4 Muligheten til å regulere Airbnb-utleie gjennom husordensregler

Delingsøkonomiutvalget uttaler i tilknytning til grensedragningen for næringsvirksomhet at det må foretas en konkret skjønnsmessig vurdering. Videre påpeker utvalget at «eierseksjonssameier [...] kan bruke husordensregler til å klargjøre de nærmere grenser for hvor omfattende korttidsutleie kan være, og til å regulere nærmere aktivitet knyttet til utleie som kan utgjøre en ulempe for naboene».⁴³ På bakgrunn av dette mener utvalget det ikke er behov for å endre dagens regelverk.

Utvalget utdyper ikke hva det har ment med denne uttalelsen. Det er uklart om det har tatt høyde for at en innskrenkning av utleieretten gjennom husordensreglene, vil innebære en rådighetsbegrensning som krever endring gjennom vedtekter og krav om samtykke fra de det gjelder. Er det mulig at husordensregelen gir en adgang til å begrense utleieadgangen selv om vedtektene i utgangspunktet ikke gjør det? Eller kan utvalget ha tenkt at ved å stille strenge krav til ro og orden gjennom husordensregler, så kan man få begrenset Airbnb-utleien?

Eierseksjonsloven § 19 sjette ledd hjemler at «sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen». Forskjellen fra vedtektsendringer er at endring av husordensregler kan gjøres med vanlig flertall, jf. eierseksjonsloven § 30 første ledd. Dermed er det lettere å vedta husordensregler enn vedtekter.

§ 19 sjette ledd forstås som at det er fri adgang til å vedta «vanlige ordensregler for eiendommen». Hva som skal regnes som vanlig må da være en objektiv vurdering. Eksempelvis må det gjennom husordensreglene være adgang til å regulere at det skal være stille etter klokken elleve og regulere bruken av fellesarealer per enhet. Dersom det stilles strenge krav til ro og orden, vil det kunne legge en demper på utleieaktiviteten gjennom Airbnb. Begrunnelsen er at strenge restriksjoner tilknyttet bruk av leiligheten kan medføre at leiligheten blir mindre attraktiv på Airbnb hvor mange av leietakerne er feriegjester. På bakgrunn av dette vil man indirekte kunne begrense utleievirksomheten noe gjennom husordensregler.

Dersom det vedtas i husordensreglene en begrensning i omfanget av inn- og utfart av gjester i, vil dette fort kunne skride over i en rådighetsbegrensning som kan anses som omgåelse av reglene. En begrensning i utleieadgangen til et visst antall døgn er en innskrenkning i rådigheten

⁴³ Se NOU 2017: 4 s. 121.

som krever endring gjennom vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 22. Da må utgangspunktet være at retten til å drive med utleie gjennom Airbnb, og omfanget av dette, ikke kan reguleres av husordensregler. Dermed vil det ikke være mulig å innskrenke utleiemuligheten, så fremt det ikke foreligger samtykke.⁴⁴

I forarbeidende til ny eierseksjonslov er det fremmet forslag om adgangen til å begrense omfanget av utleievirksomheten. Departementet tar opp muligheten for å innskrenke utleie gjennom vedtekter hvor vedtektsendringene kun krever kvalifisert flertall.⁴⁵ Delingsøkonomiutvalget vurderer ikke dette. Ut fra det ovennevnte gir ikke husordensregler adgang til å regulere omfanget av utleieaktiviteten. Dermed kan det tenkes at delingsøkonomiutvalget har misforstått regelverket.⁴⁶

For å vurdere om utleieaktiviteten kan medføre vesentlig mislighold må vurderingen knyttes til alminnelige husordensregler som ro og orden. Vurderingen kan ikke knyttes opp mot omfanget av utleie i seg selv. En slik forståelse av regelverket legges også til grunn i proposisjonen til ny eierseksjonslov.⁴⁷ Dette innebærer at dersom man leier ut mye på Airbnb vil ikke omfanget av utleieaktiviteten være brudd på husordensreglene. Når det ikke foreligger et pliktbrudd kan det heller ikke være vesentlig mislighold. Er det derimot streng regulering gjennom husordensregler av når det skal være stille, vil generelt bråk i forbindelse med Airbnb-utleie kunne medføre vesentlig mislighold dersom husordensreglene gjentatte ganger blir brutt mot advarsel.

Dette viser at vedtekter og husordensregler gir begrensede muligheter til å regulere omfanget av Airbnb-utleie. I neste kapittel vil jeg undersøke når utleievirksomheten går over til å være næring, da dette er av betydning for hvor mye man kan leie ut.

⁴⁴ Se Christian Fr. Wyller, *Boligrett*, 5.utgave (2008) s. 478-479 om forholdet mellom vedtekter og husordensregler.

⁴⁵ Se Prop. 39 L (2016-2017), s. 34-35.

⁴⁶ Se blogginnlegget til Advokat Anders Leisner, «nei til ekstrem utleie!», 23.02.17, huseierne.no, hvor det fremkommer at Huseiernes Landsforbund mener utvalget tar feil.

⁴⁷ Se Prop. 39 L (2016-2017), s. 34.

4 Bruk i samsvar med formålet

4.1 Generelt om bolig- og næringsformål

En eierseksjon er enten seksjonert til bolig (boligseksjon) eller til annet formål (næringsseksjon), jf. eierseksjonsloven § 6 sjette ledd. Loven opererer kun med disse to formålene. Seksjonseieren kan bare bruke enheten sin i samsvar med formålet, jf. eierseksjonsloven § 19 tredje ledd, jf. § 6 sjette ledd. Videre følger det av § 19 første ledd at «den enkelte har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene». I rettspraksis fremkommer det at i § 19 første ledd «ligger en svært vidtgående bruksrett innenfor rammen av formålet». ⁴⁸ Skillet mellom bolig og næring har vært oppe flere ganger tidligere. Det klassiske skillet i teorien gjelder litt andre problemstillinger; advokater som har hjemmekontor, frisører som klipper litt i hjemmet, og familiebarnehager. ⁴⁹

Hensikten med å skille mellom bruk til nærings- og boligformål, er at bruk i strid med formålet innebærer et pliktbrudd som kan medføre at det foreligger vesentlig mislighold etter eierseksjonsloven § 26. Først må det vurderes når Airbnb-utleien vil være så omfattende at den strider mot boligformålet. Leier man ut en bolig og utleievirksomheten anses som næring, kan det fort foreligge formålsstridig bruk. Når det foreligger næringsvirksomhet, kan det spørres om bruken likevel kan være innenfor boligformålet. Wyller tar til ordet for at en viss bruk til næringsformål må være tillatt uten at det er i strid med boligformålet. ⁵⁰ Dette vil jeg gjøre rede for i punkt 4.5. Formålsstridig bruk vil være et pliktbrudd, og det må da vurderes om den formålsstridige bruken kan føre til vesentlig mislighold.

4.2 Boligformål

I eierseksjonsloven § 1 tredje ledd følger det at «med bolig forstås i loven her så vel helårsbolig som fritidsbolig». Når seksjonen er seksjonert som bolig innebærer det at enheten skal brukes til beboelse. En naturlig forståelse av bolig er at beboerne er fastboende, enten som leietaker

⁴⁸ Rt. 2004 s. 1711 (35) og (36).

⁴⁹ Se Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven Kommentartutgave*, 2. utgave, Oslo 2008 s. 172.

⁵⁰ Se Christian Fr. Wyller, *Boligrett*, 5. utgave, Stavanger 2009, s. 478.

eller eier. Ettersom Airbnb ofte brukes til ferieformål kan det tilsi at det skal lite til før Airbnb-utleie er i strid med boligformålet.

Forarbeidene til eierseksjonsloven gir lite veiledning om hva bolig omfatter. I juridisk litteratur skrives det om formålet; «at en boligbruksenhet er delt opp i hybler som leies ut, fører ikke til at formålet blir næring. Det må gjelde selv om utleien er et ledd i ervervsmessig virksomhet, når bruksenheten skal brukes som bolig og i det ytre framtrer som en boligseksjon. Bare når virksomheten i seksjonen har karakter av hospits eller liknende, kan den seksjoneres med formålet næring».⁵¹

Videre kan det være mulig å trekke paralleller fra borettslagsloven. Kommunal- og moderniseringsdepartementet skriver i en tolkningsuttalelse av 7. desember 2015 følgende om borettslagsandelseiers adgang til å drive korttidsutleie gjennom Airbnb;

«Andelseieren står fritt til å leie ut til hvem han vil, så lenge han selv bor i boligen. Det har ikke betydning om slik utleie skjer gjennom Airbnb eller på annen måte. Etter departementets syn må slik utleie også kunne tillates når andelseieren ikke er til stede i boligen hele tiden, for eksempel på grunn av ferie.

(...)

Dersom man erverver en andel i et borettslag kun for å drive utleie gjennom Airbnb eller lignende, vil hovedformålet med bruken kunne karakteriseres som næringsvirksomhet som krever styrets samtykke etter brl. § 5-11 tredje ledd. Bruken kan da sammenlignes med det å drive et hotell, motell, pensjonat eller liknende overnattingssted».⁵²

Uttalelsen viser at departementet mener det er tillatt med noe Airbnb-utleie i borettslag. Utleieadgangen er mye strengere etter borettslagsloven på grunn av brukeierprinsippet. Uttalelsen kan derfor potensielt brukes som argument for at litt utleie på Airbnb klart er innenfor boligformålet i eierseksjonsloven. Dermed kan det argumenteres for at bolig er et videre begrep enn den naturlige forståelsen. Er Airbnb-utleien hyppig nok, vil utleien imidlertid utfordre boligformålet. Når Airbnb-utleien kan sammenliknes med hotellvirksomhet vil bruken være utenfor boligformålet. Hvor denne grensen går, virker uklart etter ovennevnte uttalelse i litteraturen.⁵³ Uttalelsen kan brukes som argument for at Airbnb-utleie må være omfattende, fordi den skal kunne sammenlignes med hospits eller liknende. Dette tilsier at det skal svært

⁵¹ Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven Kommentartutgave*, 2. utgave, Oslo 2008 s. 86.

⁵² <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/kap-5---andelseiers-adgang-til-a-drive-korttidsutleie-gjennom-airbnb/id2480947/>

⁵³ Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven Kommentartutgave*, 2. utgave, Oslo 2008 s. 86.

mye til før Airbnb-utleie vil være i strid med boligformålet. Spørsmålet blir hvor grensen går for når omfanget av utleievirksomheten er næringsformål.

4.3 Næringsformål

4.3.1 Næringsbegrepet i eierseksjonsloven

Eierseksjonsloven opererer som nevnt med to formål; bolig og næring. Næringsformål omfatter alle andre formål enn bolig.⁵⁴ I den gamle eierseksjonsloven opererte man med flere typer seksjoner, men nå er det kun boligseksjon og næringsseksjon.⁵⁵

Butikk, kontorlokale, restaurant, kafé ol. er de typiske formene for næringsseksjoner. Vilkåret næringsseksjon er svært vidt fordi loven bare har to formål. Det omfatter alt som ikke er bolig. I forarbeidende fremkommer det at departementet ønsket en vid bestemmelse, og ville derfor ikke stenge for formuleringer som kunne falle inn under ordlyden. Flere høringsinstanser mente at næringsseksjon var en dårlig definisjon, blant annet fordi det ville være kunstig å omtale et garasjeanlegg i tilknytning til et boligsameie som næringsseksjon. Departementet valgte betegnelsen næringsseksjon for enkelhets skyld, på tross av at formålet kan være annet enn næringsdrift. Det ble ikke satt krav om at det skal utøves virksomhet. Departementet erkjente at for den enkelte sameier kan endring av bruk i en enheten som er seksjonert til næring få stor betydning. Departementet ville imidlertid at det skulle være mulig å endre bransje uten krav om samtykke fra de andre seksjonseierne. Dette for ikke å sette for stramme bånd på den næringsdrivende. I tillegg kunne hensynet til de andre sameierne ivaretas ved at man påhefter den enkelte seksjonen en negativ servitutt som begrenser bruken.⁵⁶

Departementet begrunner behovet for å seksjonere etter formål blant annet med at det for den enkelte seksjonseier kan ha stor betydning hvorvidt de andre seksjonene skal brukes til boligformål eller næring.⁵⁷ Dersom man flytter inn i et eierseksjonssameie som bare er

⁵⁴ Til illustrasjon se Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven Kommentartutgave*, 2. utgave, Oslo 2008 s. 85-86.

⁵⁵ Tidligere opererte man med bolig, næring, garasje, samle og annen, se Ot.prp. nr. 33 (1995–1996) s. 30.

⁵⁶ Se Ot.prp. nr. 33 (1995–1996) s. 30. De andre seksjonseierne kan også være beskyttet gjennom kommune- og reguleringsplan, jf. lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) kapittel 11 og 12.

⁵⁷ Ot.prp. nr. 33 (1995–1996) s. 30.

seksjonert for bolig, er det klart at det kan få stor betydning for de andre seksjonseierne om noen begynner å drive hotellvirksomhet.

På bakgrunn av at næringsseksjonsbegrepet er så vidt, har det oppstått tvist om hyppig utleie på Airbnb er innenfor boligformålet.⁵⁸ Det er klart at utleievirksomhet i utgangspunktet er innenfor boligformålet, men det vide næringsbegrepet gjør det uklart når Airbnb-utleien vil være i strid med boligformålet. Ut fra praksis legges det til grunn at det må foretas en konkret skjønnsmessig vurdering.⁵⁹

I NOU 2017: 4 står det at; «Når «utleievirksomheten» i seksjonen får karakter av pensjonat, hotell eller liknende overnattingssted, typisk der gjestene betaler for korttidsleie av husrom, vil dette være i strid med hovedformålet med seksjonen (bolig)». ⁶⁰ Videre trekkes det frem ved vurderingen av om bruken er ulovlig, at man blant annet ser på «sameiets størrelse, om bruken ligger utenfor det som er vanlig og forventet, om seksjonseier selv bor der også eller om hele seksjonen leies ut, om bruken er til sjenanse for de øvrige beboerne og varigheten av utlånet.»⁶¹ Som nevnt trekkes det frem i juridisk litteratur at grensen går ved om «virksomheten i seksjonen har karakter av hospits eller liknende».⁶² Uttalelsene viser at det må foretas en konkret vurdering, men at omfanget av utleieaktiviteten vil være av stor betydning.

Eierseksjonsloven og forarbeidene gir liten veiledning til den skjønnsmessige vurderingen av begrepet næringsseksjon. Etterarbeider og juridisk litteratur gir noe veiledning, men dette har begrenset vekt. Derfor ser jeg hen til andre lover for om de kan klarlegge vurderingen av når Airbnb-utleie vil være over i næringsformål. Jeg vil se på virksomhetsbegrepet i skatteloven, formålsbestemmelsene i lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven), og virksomhetsbegrepet i lov 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven). Grunnen til det er at det også får konsekvenser på disse lovområdene om Airbnb-utleien anses som næring og er i strid med boligformålet.⁶³

⁵⁸ Til illustrasjon TOBYF-2016-50763 hvor det ble vurdert om Airbnb-utleien var i strid med boligformålet.

⁵⁹ TOBYF-2016-50763

⁶⁰ NOU 2017: 4 s. 118.

⁶¹ NOU 2017: 4 s. 118.

⁶² Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven Kommentartutgave*, 2. utgave, Oslo 2008 s. 86.

⁶³ Til illustrasjon se NOU 2017: 4 s. 116-123 og s.136-137.

4.3.2 Virksomhetsbegrepet i skatteloven og næringsbegrepet i eierseksjonsloven

Skatteloven inneholder ingen definisjon av virksomhetsbegrepet. I følge forarbeidene må det foretas en konkret skjønnsmessig vurdering av hva som skal anses som virksomhet.⁶⁴ Forarbeidene viser til doms- og ligningspraksis og skatterettslig teori for momenter som vil være sentrale i vurderingen. Momentene som trekkes frem er at «det må være utøvet aktivitet av et visst omfang og en viss varighet», «aktiviteten må være utøvet for skatteyderens regning og risiko», «aktiviteten må ha økonomisk karakter og må objektivt sett være egnet til å gi overskudd».⁶⁵ I motsetning til i eierseksjonsloven, har man en del momenter å legge vekt på ved vurderingen. Momentene om aktivitet av et visst omfang og varighet finner man igjen i juridisk teori hvor kravet om næringsseksjon kan oppstå når utleievirksomheten kan sammenlignes med hospits eller lignende.⁶⁶ Omfang anses dermed å være et kjerneelement også utenfor skatteretten, og er relevant ved vurderingen av når man er innenfor næringsformålet i eierseksjonsloven. Om aktiviteten har økonomisk karakter er mindre relevant, fordi naboen normalt er mindre opptatt av hvor mye seksjonseieren tjener på Airbnb-utleie, enn omfanget av gjennomført i bygget.

Skatteloven og eierseksjonsloven bygger på ulike hensyn. Skatteloven skal gjennom regler om skattlegging «skaffe rom i økonomien for offentlig aktivitet».⁶⁷ Ved beregning av skatt vil hensynet til rettferdighet og effektivitet være viktig.⁶⁸ Eierseksjonsloven er derimot begrunnet ut fra hensynet til behov for regulering mellom ulike seksjonseiere, både eierforholdet til den enkelte, men også fordeling av rettigheter og plikter mellom dem. Formålsreguleringen begrunnes også ut fra hensynet til bomiljø.⁶⁹ Lovene har klart forskjellige funksjonsområder. Dette viser at virksomhetsbegrepet ikke er direkte relevant, men utfra redegjørelsen ovenfor er omfanget av utleien et kjerneelement i begge vurderingene.

⁶⁴ Ot.prp. nr. 86 (1997-1998) s. 48.

⁶⁵ Ot.prp. nr. 86 (1997-1998) s. 48.

⁶⁶ Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven Kommentartutgave*, 2. utgave, Oslo 2008 s. 86.

⁶⁷ Dette er det sentrale formålet med skattleggingen, se Frederik Zimmer, *Lærebok i skatterett*, 7. utgave, Oslo 2014 s. 30.

⁶⁸ For utfyllende informasjon om hensynene, se Frederik Zimmer, *Lærebok i skatterett*, 7. utgave, Oslo 2014 s. 31-34.

⁶⁹ Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 30.

I skatteretten skiller man mellom kapitalinntekt og virksomhetsinntekt. For utleie av fast eiendom er grensen skjønnsmessig. Det fremgår av Lignings-ABC at utleie av fem boenheter som utgangspunkt er virksomhetsinntekt. Videre fremkommer det at utleie i mindre omfang kan være virksomhet; «Dette vil bl.a. være tilfelle når skatteyteren har et høyt aktivitetsnivå, f.eks. i forbindelse med intensiv kortidsutleie, tilsyn og vask av lokalene eller lignende. Særlig ved kortidsutleie til fritidsformål vil aktivitetsnivået ofte være høyt, slik at det etter omstendighetene kan foreligge virksomhet selv om det bare er én boenhet som leies ut. Det samme gjelder hvis det for en boenhet er flere separate leieforhold».⁷⁰ Til illustrasjon ble uttalelsen trukket frem i saken fra Oslo byfogdembete som et tolkningsargument for vurderingen av om Airbnb-utleien var formålsstridig etter eierseksjonsloven. Det samme gjør delingsøkonomiutvalget.⁷¹ I byfogdembetes dom stilles det opp en rekke vurderingsmomenter inspirert av uttalelsene fra skattedirektoratet; «i hvilken utstrekning seksjonseier selv bor i seksjonen, hvorvidt hele eller deler av seksjonen leies ut [og] antall gjester».⁷² Momentene er med på å skape en ramme for vurderingen. Dette viser at momentene som trekkes ut av uttalelsen kan ha relevans.

Det ovennevnte viser at uttalelser fra skatteetaten og vurderingen av virksomhetsbegrepet i skatteretten kan være av relevans for vurderingen av næringsseksjon i eierseksjonsloven. Det kan imidlertid argumenteres for at det ikke har betydning for næringsseksjonsbegrepet. Hovedargumentet er at begrepene rent formelt ikke sammenfaller. Skatteloven bruker ordet virksomhet. Virksomhet er ikke definert i loven, men i Zimmers lærebok i skatterett fremgår det at virksomhet kan forstås som «aktivitet med økonomisk karakter».⁷³ Næringsbegrepet i eierseksjonsloven omfatter alle andre formål enn bolig, og er ikke sammenfallende med Zimmers definisjon. Leier man ut flere titalls boliger vil dette være virksomhet i skatteloven, men så lenge seksjonen brukes til beboelse vil ikke formålet være næring i eierseksjonsloven. Eksemplet illustrerer hvorfor næringsbegrepet i eierseksjonsloven og virksomhetsbegrepet i skatteretten ikke er sammenfallende. Brukes leiligheten kun til Airbnb-utleie og ikke noe annet, er det klart næring i eierseksjonsloven. Leier man ut et par ganger i året, er utleien derimot klart innenfor boligformålet. Ettersom begrepene ikke sammenfaller, kan virksomhetsbegrepet i beste fall brukes som tolkningsfaktor for begrepet næring i eierseksjonsloven.

⁷⁰ Lignings-ABC 2015/16 «Virksomhet -allment» pkt.3.3.12 s.1591.

⁷¹ NOU 2017: 4 s. 119.

⁷² TOBYF-2016-50763

⁷³ Frederik Zimmer, *Lærebok i skatterett*, 7. utgave, Oslo 2014 s. 138.

Delingsøkonomiutvalget skriver følgende om beskatning av Airbnb;

«Skattedirektoratets bindende forhåndsuttalelse avgitt 30. juni 2016 viser at det skal relativt lite til før intensivt korttidsutleie blir vurdert som virksomhet, jf. punkt 5.3.3.1. Alternativet til å bruke det alminnelige virksomhetsbegrepet ville være å fastsette grenseverdier i lov eller forskrift for når utleie anses som virksomhet. Det vil imidlertid ikke være enklere å trekke denne grensen i en lov- eller forskriftsregel enn i generelle retningslinjer basert på fortolkning av gjeldende rett. Utviklingen i markeder og teknologi, som utvikling av delingsøkonomien viser, gjør det vanskelig å fastsette generelle grenseverdier på forhånd. Disse hensynene taler for å bruke det alminnelige virksomhetsbegrepet for å avgjøre når utleie anses som virksomhet.»⁷⁴

Uttalelsen gjelder spørsmålet om skatt på leieinntekter og ikke vurderingen av når utleien må anses som næring i strid med boligformålet. Uttalelsen kan brukes som argument for at når det i spørsmålet om skatt på utleievirksomheten skal brukes samme begrep, kan det kanskje også anvendes ved vurderingen av når utleievirksomheten vil være næring i eierseksjonsloven. Hensynet til sammenheng i regelverkene og hensynet til forutberegnelighet støtter at bestemmelsene skal ha sammenfallende forståelse. Slike hensyn kan ikke tillegges vekt når det er ulike hensyn bak reguleringene. På bakgrunn av at begrepenes definisjoner er ulike og at lovene bygger på forskjellige hensyn, kan ikke begrepet gis direkte anvendelse og må anvendes med stor skepsis. Det kan også argumenteres for at man ikke burde se hen til begrepet i det hele tatt. Ettersom det er få vurderingsmomenter, vil det å legge vekt på noen av momentene gi større klarhet, bedre orden, og bedre oversikt for vurderingen. Det kan også begrunne at begrepet kan fungere som tolkningsfaktor. Gjennomgangen viser at noen momenter, slik som omfanget av utleieaktiviteten, er et kjerneelement som både gjør seg gjeldende ved vurderingen av virksomhet og når bruken vil være næringsformål. Dette må kunne tillegges noe vekt, og disse uttalelsene må kunne anvendes som tolkningsmoment.

4.3.3 Annen lovgivning

Når Airbnb-utleien er så omfattende at den kan sammenlignes med hotell kan det oppstå spørsmål om det foreligger en søknadspliktig bruksendring.⁷⁵ Ved søknadspliktig bruksendring stilles det strenge krav til bygget, jf. plan- og bygningsloven § 29-5 og forskrift 26. mars 2010 nr. 489 om tekniske krav til byggverk (heretter Byggteknisk forskrift). Der stilles det en rekke krav til høyrisikobyggverk slik som hotell, som er annerledes enn krav for en bolig. For eksempel stilles det strengere krav til brannsikkerhet, jf. Byggteknisk forskrift § 11-2. Det vil

⁷⁴ NOU 2017: 4 s. 137.

⁷⁵ Se plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d, jf. § 20-2, og forskrift 26. mars 2010 nr. 488 om byggesak (byggesaksforskriften) § 2-1 bokstav a og b. Se også NOU 2017: 4 s. 117-119 hvor problemstillingen tas opp.

derfor være svært upraktisk å kalle en enkelt leilighet for hotell, ettersom reglene ikke er tilpasset det.

Det følger av rettspraksis tilknyttet spørsmålet om søknadspliktig bruksendring at «det avgjørende er om det foretas en forandring av virksomhetens karakter som er av betydning ut fra de formål bygningsloven skal tjene».⁷⁶ I likhet med eierseksjonsloven foretas en konkret vurdering opp mot formålet. Uttalelsen kan underbygger at ved vurderingen av formålsstridig bruk må det foretas en konkret vurdering av omfanget av bruken opp mot hensynet til naboene. Hensynet til naboene knytter seg til ulempevurderingen i § 19 andre ledd, og viser at vurderingen fort går over i hverandre.

Ved vurderingen av om man må søke bruksendring er det en rekke hensyn som gjør seg gjeldende, blant annet til hensynet til «forsvarlig planløsning, helse, miljø og sikkerhet, parkeringsforhold, uteareal, adkomst og teknisk infrastruktur».⁷⁷ Hensyn tilknyttet bruk av eiendommen gjøre seg også gjeldende i eierseksjonsloven. Ved vurderingen av disse hensynene er man fort over i en ulempevurdering tilknyttet § 19 andre ledd, og hensynene vil være mer relevante der. Da det er flere av de samme hensynene som gjør seg gjeldende, kan det begrunne at man kan tillegge de ovennevnte uttalelsene fra rettspraksis vekt.

I brann- og eksplosjonsvernloven § 4 er virksomhet definert som «ethvert offentlig og privat foretak uansett om foretaket er etablert med henblikk på forretningsmessig fortjeneste eller ikke». I forarbeidene fremkommer det at lovens begrep favner vidt og omfatter vanlige kommersielle virksomheter, men også offentlige eller private institusjoner og organisasjoner.⁷⁸

I NOU 2017: 4 tar de til ordet for at profesjonell utleie vil falle inn under definisjonen i § 4. Utvalget skriver at; «Utleie av egen bolig for lengre eller kortere perioder vil normalt ikke bli regnet som virksomhet. Dette vil også være tilfelle der man leier ut én hybel i egen bolig for en kortere eller lengre periode. Der man leier ut flere hybler i egen bolig, og gjør dette på varig basis, vil det kunne bli vurdert som virksomhet. Utleie av flere boliger som ikke er egen bolig, kan også bli vurdert som virksomhet».⁷⁹ På bakgrunn av dette kan man trekke slutningen at profesjonell utleie vil være utleie av flere hybler eller utleie av boliger som ikke er egen bolig.

⁷⁶ Rt. 2010 s. 291 (44)

⁷⁷ For utdyping av formål og hensyn se blant annet plan- og bygningsloven §§ 1-1, 3-1, kapittel 11 og 12, samt Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 170-172.

⁷⁸ Ot.prp. nr. 28 (2001-2002) s. 41.

⁷⁹ NOU 2017: 4 s. 117.

Dermed virker det som at Airbnb-utleie i utgangspunktet vil falle utenfor virksomhetsbegrepet i brann- og eksplosjonsvernloven. Dette må imidlertid bero på en konkret vurdering hvor man ser på hva som er hovedformålet med bruken av boligen. Er hovedformålet å bo, vil dette som regel være innenfor.⁸⁰ Hva som er hovedformålet med bruken vil være av relevans for vurderingen av når seksjonens formål er næring.

Brann- og eksplosjonsvernloven har blant annet som formål å verne liv, helse, miljø og materielle verdier mot brann og eksplosjon, jf. brann- eksplosjonsvernloven. Indirekte kan man si at disse hensynene også ligger bak eierseksjonsloven, ved at bruken ikke skal stride mot bomiljøhensyn og at den enkelte seksjonseiers bruk ikke skal være til ulempe for de andre seksjonseierne. Dette viser at uttalelsene i tilknytning til brann- og eksplosjonsvernloven kan tillegges noe vekt, men ettersom deler av uttalelsene kommer fra etterarbeider er vekten lav.

4.4 Airbnb – når er man over i næringsformål?

4.4.1 Likhetstrekk til hotellvirksomhet

Likhetstrekkene mellom Airbnb-utleie og hotellvirksomhet er i mange tilfeller fremtredende. De aller fleste Airbnb-vertene stiller med sengetøy og håndklær. Noen legger sjokolade på hodeputen og har bakt knekkebrød ol. for å varte opp gjestene.⁸¹ Dette er goder man assosierer med å være på hotell. Det er ikke alle verter som tilbyr gjestene alle disse godene, men for å få gode anmeldelser er det mange som tilbyr noe av dette. Mange av utleierne anser det å tilby sengetøy, håndklær, sjampo, balsam og såpe som uskreven norm for å drive utleie. På den andre siden, er det under Airbnb-oppholdet lagt til rette for selvhushold, noe som gjør at Airbnb skiller seg fra klassisk hotellvirksomhet hvor det er renhold og utskiftning av håndklær daglig. Dermed ser man at selv om Airbnb-utleie har likhetstrekk til servicen på et hotell, er det ikke helt tilsvarende. I tillegg til Airbnb finnes det firmaer som fikser alt som har med Airbnb-utleien å gjøre, eksempelvis overlevering av nøkler, vask av leilighet og sengetøyskift.⁸² De fleste vil nok sammenligne dette med resepsjonstjenester. Dersom disse tjenesten benyttes, vil utleieforholdet ligne enda mer på hotell. Likhetstrekkene med hotell må klart spille inn i vurderingen, men siden det skal foretas en konkret skjønnsmessig vurdering kan ikke dette

⁸⁰ NOU 2017: 4 s.117.

⁸¹Kjersti Blehr Lånkan, «Reglene strammes inn for Airbnb verden rundt», *Aftenpostens nettutgave*, 25.01.17.

⁸² Markus Tobiassen, «Lotel kjøper svensk Airbnb-selskap», *Dagens Næringsliv nettutgave*, 28.03.17.

alene være utslagsgivende for om bruken vil gå over i næringsformål. I det følgende vil det redegjøres for momenter i denne helhetsvurderingen.

4.4.2 Omfanget av utleien

I en bindende forhåndsuttalelse fra skatteetaten ble det lagt til grunn at to leiligheter som var planlagt innkjøpt til bruk for kontinuerlig korttidsutleie gjennom Airbnb ville utgjøre virksomhet i skatterettslig forstand.⁸³ Et slikt omfang kan også medføre at utleien anses som næring i eierseksjonsloven. Når leiligheten kun skal brukes til korttidsutleie via Airbnb-utleie, vil dette klart kunne sammenlignes med hotell eller lignende. Hyppigheten av utskiftning av leietakere vil da være stor, utleier vil aldri selv bo der, og antall gjester kan variere i stor grad. Ved at hele leiligheten leies ut, vil man maksimere utnyttelsen av plass til utleie. Eksempelvis ved at man har sovesofa i tillegg til soverom, og eventuelt feltsenger som kan plasseres på gulvet. Når en leilighet kjøpes for kun å drive med utleie gjennom Airbnb, vil dette føre til mye gjennomstrømming i bygget. Har man for eksempel tre forskjellige besøkende i grupper på fire eller flere i løpet av en uke, vil nok de fleste mene at utskiftningen er hyppig. Blir omfanget av utleien så stor, er man over i næringsformål. Det samme gjelder selv om utskiftningen av gjester ikke er like hyppig, men leiligheten bare anvendes for Airbnb-utleie.

Som et utgangspunkt kan man tenke seg at det er naturlig at man er over i næringsformål dersom leiligheten leies ut mer enn halvparten av tiden og utleier ikke bor der i denne perioden, utskiftning av gjester er hyppig, med minst én utskiftning i uken, og to eller flere gjester som leier per opphold. Begrunnelsen for dette vil være likhetstrekkene med hotell og at boligen da brukes mer til Airbnb enn som privatbolig. Det kan ikke oppstilles en absolutt grense, fordi det alltid må foretas en konkret skjønnsmessig vurdering. Eiers bruk og tilknytning vil klart måtte spille inn, for eksempel om eieren har vist stort engasjement for sameiet gjennom å ha sittet i styret i mange år. Andre momenter vil også være av betydning.

Saken fra Oslo byfogdembete kan illustrerer hvor skjønnsmessig vurderingene er. Leiligheten hadde vært leid ut ca. 53 prosent i en periode på litt over to år. Leiligheten hadde vært leid ut totalt 133 ganger, og hele leiligheten hadde vært leid ut i 59 prosent av tilfellene. I saken fremkommer det at; «Retten mener at det i denne konkrete saken er omstendigheter ved utleien,

⁸³ BFU-2016-6

både i forhold til hyppigheten og størrelsen på gjestegruppene, som tilsier at man er utenfor boligformålet». ⁸⁴ På tross av uttalelsen konkluderte ikke retten på om det var formålsstridig bruk, og kom til at det ikke forelå vesentlig mislighold på bakgrunn av sameiets håndtering av saken. Uttalelsene kan tolkes slik at terskelen var oversteget og at det forelå formålsstridig bruk, men ikke vesentlig mislighold. Dette er to ulike vurderinger, men begge beror på skjønn. I saken var det utleie mer enn 50 prosent av tiden, noe som kan støtte opp at utleievirksomheten er over i næringsformål.

En annen side av saken er at utleier bodde i boligen 41 prosent av de utleide døgnene. Når utleier er tilstede, kan det medføre at utskiftningen av hvem som kommer inn og ut av leiligheten er mindre. Et viktig poeng ved utleiers tilstedeværelse er at han kan kontrollere gjestene bedre. Det skal sannsynligvis mer til å ha et bråkete nachspiel når utleieren sover i rommet ved siden av. Videre medfører utleiers tilstedeværelse at boligen blir brukt til fast beboelse i større grad. Dette taler mot at det foreligger næringsformål, og kan også begrunnes ut fra bomiljøhensyn, som omtales nærmere under punkt 4.4.3.

Et argument mot at hyppig utleie generelt skal medføre at man er over i næringsformål, er at den enkelte står fritt til å ha så mange boende som den selv måtte ønske. ⁸⁵ Det er kun hvis det blir til sjenanse for andre at man må ta hensyn, jf. § 19 andre ledd. Dette kan tolkes dit hen at det skal mye til før utleievirksomheten går over til å bli næringsformål. På den andre siden kan friheten til å ha så mange boende som man vil bety fastboende og ikke personer som blir boende to til tre dager eller en uke.

Hyppig utleie vil medføre høyere inntekt for utleier. I skatteretten blir dette og arbeidsinnsatsen tillagt vekt i vurderingen. Det kan argumenteres for at dersom noe er virksomhet i skatteloven bør det være det være næring i eierseksjonsloven. Utskiftningen av leietakerne må ikke være hyppig for at man skal få stor inntekt. Det avgjørende vil være om boligen er leid ut, ikke nødvendigvis hvor ofte leietakerne skiftes ut. Det er imidlertid klart at man kan få høyere leiepris dersom man kun leier ut for et par dager, enn om man leier ut en måned eller et halvt år. Dette viser også at omfanget er av stor betydning.

⁸⁴ TOBYF-2016-50763

⁸⁵ Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven Kommentrutgave*, 2. utgave, Oslo 2008, s. 169.

Selv om det bare leies det ut en sjelden gang, kan omfanget oppleves som stort og plagsomt for de andre beboerne under utleietiden. Så lenge dette skjer svært sjeldent, vil det ikke være mer enn man normalt må tåle ut fra at beboerne for eksempel har lov til å ha fest en gang i blant. Når omfanget er så lite kan det heller ikke sammenlignes med hotellvirksomhet.

4.4.3 Bomiljøhensyn

Bomiljøhensynet er en av grunnene for at loven skiller mellom nærings- og boligformål. For den enkelte kan det være av stor betydning om man får en butikk eller privatperson som nabo.⁸⁶ Dersom utleier selv bor der når det leies ut, vil det hele tiden være et kjent fjes å forholde seg til. Dermed kan det argumenteres for at det skal mer til før man er over i næringsformål. Videre kan det argumenteres for at utleie uansett er tillatt, og det vil være privatpersoner som leier. Dette kan medføre at terskelen er høy for når utleie gjennom Airbnb blir næring. På den andre siden; hensynet til bomiljø kan brukes som argument for at hyppig utskiftning av beboere er uheldig og at det derfor skal mindre til før man er over i næringsformål. Videre kan omfanget av utleie være stort selv om man bor der selv. Dermed kan hensynet til bomiljøet gjøre seg like gjeldende selv om Airbnb-verten bor i leiligheten samtidig som den leies ut.

Et motargument til dette igjen, er at mange av seksjonene kan være utleid på langtidsbasis. Da vil ikke bomiljøhensynet kunne tillegges så mye vekt. Departementet uttalte i tilknytning til ny eierseksjonslov at det ikke er «kjent med forskning som bekrefter at høy utleieandel fører til dårlig bomiljø, men ut fra departementets generelle kjennskap til leiemarkedet, er det rimelig å anta at dette i noen grad er tilfellet».⁸⁷ Samtidig ser man at flere av høringsinstansene mener det er av betydning om det er en som eier eller leier som bor i bygningen.⁸⁸ På bakgrunn av dette kan man stille spørsmål ved hvor mye vekt bomiljøhensynet skal ha. Da dette er et hensyn loven bygger på, må det kunne tillegges en del vekt. Videre er dette også et hensyn som kan tillegges vekt ved ulempevurderingen etter § 19 andre ledd. Ved at hensynet gjør seg gjeldende ved flere vurderinger taler også for å tillegge det en del vekt.

⁸⁶ Se Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 30.

⁸⁷ Prop. 39 L (2016-2017) s. 33

⁸⁸ Se Prop. 39 L (2016-2017) s. 31-33

4.4.4 Uklar grense

På bakgrunn av det som er gjennomgått vil en bolig som utelukkende anvendes til utleie gjennom Airbnb være næringsformål. Videre kan det argumenteres for at når boligen leies ut mer enn halvparten av tiden, vil man også være over i næringsformål. Det må da vurderes hvor hyppig det leies ut, hvor mange det leies ut til, og hvor mye utleier selv bor i seksjonen. Ut i fra disse forholdene må man foreta en konkret skjønnsmessig vurdering, og det er ingen klar grense for når man er over i næringsformål. Videre er det uttalt det skal være mulig å drive noe næringsvirksomhet i boligseksjon. Dette vil bli beskrevet nærmere i neste kapittel.

4.5 Adgang til å drive en viss næringsvirksomhet i boligseksjon

I juridisk teori blir det tatt opp om det skal være adgang til å drive en viss næringsvirksomhet i boligseksjon uten at dette fører til formålsstridig bruk.⁸⁹ Wyller legger til grunn at det må aksepteres at seksjonen i noen grad benyttes til næringsformål i tillegg til å være bolig. Dette kan tilsi at det vil være en høy terskel for når Airbnb-utleie medfører pliktbrudd og eventuelt vesentlig mislighold.

Både i Eierseksjonsloven Kommentartutgave, Boligrett og artikkelen til Aulstad, listes det opp noen vurderingsmomenter for når bruken av en bolig til næringsvirksomhet vil være innenfor eller utenfor formålet. For det første må det dreie seg om en beskjedent virksomhet. Videre må virksomheten være vanlig og naturlig å drive hjemmefra, og ikke frata seksjonens karakter av å være bolig. I tillegg kreves det at virksomheten ikke er til ulempe for de øvrige beboerne.

Aulstad skriver at grensen for næringsvirksomhet som er formålsstridig trekkes ved en konkret vurdering, og at det sentrale vurderingstemaet er «i hvilken grad den næringsvirksomhet som finner sted fra leiligheten er til sjenanse for de øvrige beboerne».⁹⁰ Om bruken er til sjenanse

⁸⁹ Se Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven Kommentartutgave*, 2. utgave, Oslo 2008, s. 172, Johan Greger Aulstad, «Sameierens faktiske og juridiske rådighet over boenheten og fellesarealene i et eierseksjonssameie», *Tidsskrift for Eiendomsrett*, nr. 3 2007 s. 259-292 (s. 263-265), og Christian Fr. Wyller, *Boligrett*, 5. utgave, Stavanger 2009, s. 478.

⁹⁰ Johan Greger Aulstad, «Sameierens faktiske og juridiske rådighet over boenheten og fellesarealene i et eierseksjonssameie», *Tidsskrift for Eiendomsrett*, nr. 3 2007 s. 259-292 (s. 263-264)

knytter seg til § 19 annet ledd og ikke tredje ledd. Dette utsagnet viser imidlertid at vurderingene lett kan gå over i hverandre og at formålsstridig bruk må bero på en totalvurdering.

Et moment for å vurdere om bruken er formålsstridig, er om seksjonens karakter av å være bolig endres gjennom næringsvirksomheten. Eksempelvis vil en frisørsalong eller advokatkontor nødvendigvis ikke være til ulempe for de øvrige beboerne, og heller ikke stride mot formålet dersom det er lite bruk av seksjonen som går med til dette.⁹¹ Hvis tre av rommene i en fireroms leilighet innredes til bruk for advokatvirksomhet mener Aulstad at seksjonen vil miste sin karakter av å være bolig. Advokatvirksomhet er normalt på dagtid, og ikke i helgen. Ettersom rommene er innredet som kontor, er det lite trolig at de brukes som soverom på kvelden og i helgene. Det kan derfor argumenteres for at 75 prosent av boligen brukes til næring. Man kan muligens utlede av dette at dersom næringen er den dominerende bruken av leiligheten, vil man fort endre seksjonens karakter av å være bolig. Eksempelen viser at bruken må være omfattende. Overført til Airbnb-utleie vil det kunne argumenteres for at boligen først endrer karakter når utleien skjer ukentlig og utleier leier ut rundt 75 prosent av leiligheten. Dette tilsier at det skal mer til dersom utleier bor i leiligheten selv og leier ut ett rom.

Videre må det vurderes om næringsvirksomheten har en karakter som det er vanlig og naturlig å bedrive i en leilighet. Bruken er ikke naturlig dersom beboerne skiftes ut ukentlig. Airbnb-gjestene er ofte personer som er på ferie, og boligen blir da brukt til ferieformål. Dette skiller seg fra permanent beboelse, og det kan argumenteres for at virksomheten ikke har en karakter som det er vanlig å bedrive i en leilighet. Aulstad trekker frem at dersom et rom i boenheten anvendes til reparasjon og testing av datamaskiner vil dette kunne godtas. Uttalelsen kan tolkes slik at det skal mer til før utleie av et rom, når utleier selv bor i leiligheten, blir næringsvirksomhet som er formålsstridig. Det må imidlertid dreie seg om en beskjedent virksomhet. Dersom Airbnb-utleie gjøres på fast basis med hyppig utskiftning av leietakere vil virksomheten ikke være beskjedent. I noen tilfeller kan antallet beboere være høyere enn det boligen er beregnet til fordi sofaer og ekstra madrasser kan være tilgjengelig for leietakerne. Da kan det stilles spørsmål ved om bruken har en karakter som er vanlig og naturlig.

Om bruken anses som vanlig og naturlig må ses i lys av § 19 første ledd hvor det følger at «den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de

⁹¹ Christian Fr. Wyller, *Boligrett*, 5. utgave, Stavanger 2009, s. 478, se også Se Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven Kommentarutgave*, 2. utgave, Oslo 2008, s. 172.

er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene». I hvilket omfang en seksjonseier kan anvende seksjonen til en viss næringsvirksomhet uten at det foreligger formålsstridig bruk må vurderes ut fra at loven åpner opp for at bruken kan endres i samsvar «tiden og forholdene». Dermed vil hva som er vanlig og naturlig variere ut fra «tiden og forholdene». Bestemmelsen hjemler imidlertid ikke at seksjonen endrer bruksformål slik sameieloven § 3 gjør. Endring av formål fra bolig til næring eller omvendt krever reseksjonering med minst 2/3 flertall, jf. eierseksjonsloven § 19 tredje ledd, jf. § 13 annet ledd, jf. § 30 andre ledd bokstav e.⁹²

Forarbeidene til eierseksjonsloven § 19 viser til sameieloven for tolkning av bestemmelsen.⁹³ Ordlyden «tiden og forholdene» begrunnes ut fra at det med tiden kan oppstå ny bruk som vil være en nyttig måte å utnytte sameietingen på.⁹⁴ Bestemmelsen er utformet slik for at bruken skal kunne tilpasses utviklingen som skjer i samfunnet. Airbnb er klart en nyttig måte å utnytte boligen sin på. Når man er bortreist vil man i teorien kunne få finansiert ferien sin ved å leie ut på Airbnb. Noen finansierer oppussing gjennom utleievirksomheten.⁹⁵ Andre leier ut mens de selv bor der, og bruker dette som en økonomisk støtte til nedbetaling boliglån. Airbnb representerer en ny form for utnyttelse av boligen. I 2016 var det 14 900 Airbnb-verter i Norge, og tallene må antas å ha økt en del siden dette.⁹⁶ På denne bakgrunn kan det argumenteres for at utleie er en vanlig måte å utnytte boligen på, og utleie i et visst omfang er i samsvar med tiden og forholdene. Sett i sammenheng med hvor mange som eier bolig i Norge utgjør utleie gjennom Airbnb en liten del. Derfor kan man argumentere mot at Airbnb-utleie kan kalles vanlig. Det er klart at Airbnb er et konsept som blir mer og mer populært, og når etterspørselen øker er det naturlig at også tilbyderne blir flere. Selv om man nødvendigvis ikke kan kalle Airbnb-utleie vanlig, vil nok bruken likevel være innenfor «tiden og forholdene». Videre kan det for mange anses som en naturlig måte å utnytte boligen på, fordi man enkelt kan oppnå fortjeneste på noe man allerede eier. Dette tilsier at må man tillate en viss utleie på Airbnb. I ekstreme tilfeller kan boliger gjøres om til utleiemaskiner med opptil tolv personer på ett soverom.⁹⁷ Dette vil ikke være vanlig eller naturlig. Tilbyr utleieren et par ekstra madrasser ved utleie i sommermånedene må dette derimot anses å være innenfor hva som er vanlig.

⁹² Christian Fr. Wyller, *Boligrett*, 5. utgave, Stavanger 2009 s. 478.

⁹³ Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 109.

⁹⁴ NUT 1959: 4 Rådsegn 4 s. 23.

⁹⁵ Kjersti Blehr Lånkan, «Reglene strammes inn for Airbnb verden rundt», *Aftenposten*, 25.01.17.

⁹⁶ NOU 2017: 4 s. 124.

⁹⁷ Til illustrasjon se blogginnlegget til Advokat Anders Leisner, «Nei til ekstrem utleie!», huseierne.no.

Momentene som er gjennomgått viser at man nødvendigvis ikke trenger å trekke grensen for når Airbnb-utleie er i strid med boligformålet. Selv om Airbnb er næringsvirksomhet, må det tillattes et visst omfang av utleie, så lenge utleien ikke er til ulempe for de andre beboerne. Forutsatt at utleien ikke er til ulempe for de andre seksjonseierne, viser dette at selv om det foreligger næringsvirksomhet, må det mer til før det foreligger formålsstridig bruk. Hvor grensen her går må bero på en konkret skjønsmessig vurdering. På bakgrunn av redegjørelsene over kan det argumenteres for at man som et utgangspunkt kan trekke grensen for næringsformål dersom Airbnb-utleie utgjør godt over halvparten av bruken og utleier ikke er til stede. Det vil da fort kunne foreligge næringsvirksomhet som er formålsstridig.

4.6 Er formålsstridig bruk nok til vesentlig mislighold?

Når utleievirksomheten blir så omfattende at bruken ikke er i samsvar med «tiden og forholdene» vil Airbnb-utleien være i strid med boligformålet. Det må da vurderes om pliktbruddet medfører vesentlig mislighold etter eierseksjonsloven § 26.

Slik dommeren i saken fra Oslo byfogdembete uttrykker seg, kan man legge til grunn at formålsstridig bruk normalt vil være nok til at det foreligger vesentlig mislighold.⁹⁸ Dette blir ikke begrunnet, og ut fra redegjørelsen i kapittel 2 i oppgaven kan det stilles spørsmål ved om pliktbruddet i seg selv er nok.

I saken fra Eidsivating, som gjaldt utleie av en bolig til ambassade, kan omtalen i juridisk teori forstås slik at forfatterne mener den gir uttrykk for at formålsstridig bruk i seg selv er nok.⁹⁹ Samtidig la dommerne også vekt på at vedtektene oppstilte krav om at utleien krevde samtykke, at eier hadde inngått leiekontrakten med ambassaden før det forelå samtykke, og at eier hadde erfaring med eiendomstransaksjoner. Dette er med på å understreke at det foretas en konkret skjønsmessig vurdering og at flere momenter spiller inn. Dermed kan ikke dommen tas til inntekt for at formålsstridig bruk i seg selv er nok.

I punkt 2.2 trekkes det frem at virkningen misligholdet har for borettslaget og de øvrige beboerne må tas i betraktning. Virkningene av omfattende utleie på Airbnb er flere fremmede i oppgangen. Det kan, som nevnt, potensielt medføre større bruk av fellesarealene, mer bråk i

⁹⁸ TOBYF-2016-50763

⁹⁹ Se Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven Kommentarutgave*, 2. utgave, Oslo 2008, s. 249 og Christian Fr. Wyller, *Boligrett*, 5. utgave, Stavanger 2009, s. 509, og RG. 1993 s. 147.

oppgangen og fra den enkelte seksjonen. Alle momentene er typiske forhold som går inn under ulempevurderingen i § 19 annet ledd, og viser at dette er en konkret skjønnsmessig vurdering i hvert enkelt tilfelle. Videre kan også dette tas til inntekt for at formålsstridig bruk i seg selv ikke er nok. Den må i tillegg ha en innvirkning på de andre beboerne. Dette viser igjen at ulemper vil være av betydning. Dersom formålsstridig bruk i seg selv skal være nok kan det spørres om man uthuler bestemmelsen om vesentlig mislighold. Videre må man huske på at terskelen er høy for når noe er vesentlig mislighold. Dette kan brukes som argument for at det skal mer til enn formålsstridig bruk.

I juridisk litteratur fremstår det som at formålsstridig bruk i seg selv kan gi grunnlag for vesentlig mislighold. Forfatterne skriver at den ulovlige bruken ikke må være formåls- eller vedtektsstridig, da også annen bruk som er sjenerende på en urimelig måte kan medføre at det foreligger vesentlig mislighold.¹⁰⁰ Ut fra konteksten kan det forstås som at det er et krav om at bruken er sjenerende i tillegg til at den er formålsstridig. Det kan imidlertid også forstås som at formålsstridig bruk alene er nok til vesentlig mislighold, men at bruk som ikke er formålsstridig også kan medføre vesentlig mislighold. Det er klart at bruken ikke må være formålsstridig for at det skal foreligge vesentlig mislighold, fordi det kan foreligge andre pliktbrudd, men uklart om formålsstridig bruk i seg selv er nok. Ettersom vesentlig mislighold beror på en konkret skjønnsmessig vurdering må det svært mye til for at formålsstridig bruk i seg selv er nok, og det kan argumenteres for at kun formålsstridig bruk ikke er nok. Airbnb-utleie som er i strid med boligformålet kan medføre ulemper. Forholdet totalt sett kan medføre at det foreligger vesentlig mislighold. Dermed ser man at formålsstridig bruk vil være en faktor som har stor betydning.

Dersom utleier mottar advarsel fra sameiet om at bruken anses å være formålsstridig, vil utleiers handlemåte etter dette være av stor betydning. Hvis utleier moderere seg slik sameiet ønsker, tilsier dette etter en alminnelig vurdering at det ikke foreligger vesentlig mislighold. Dette vil være helt i tråd med vurderingen av vesentlig mislighold, fordi det ikke lenger foreligger formålsstridig bruk. Hvis utleier derimot fortsetter som før, kan det argumenteres for at den formålsstridige bruken i seg selv medfører vesentlig mislighold. Dette kan begrunnes i at man er gjort oppmerksom på at utleien er formålsstridig, men bevisst valgt ikke å rette seg etter det.

¹⁰⁰Se Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven Kommentarutgave*, 2. utgave, Oslo 2008, s. 249 og Christian Fr. Wyller, *Boligrett*, 5. utgave, Stavanger 2009, s. 509

Dette eksempelet kan brukes som argument for at formålsstridig bruk i seg selv er nok til vesentlig mislighold.

Videre er det av betydning for misligholdsvurderingen om det er forsøkt mindre inngripende sanksjoner. Når det gjelder Airbnb-utleie er det naturlig å gå i dialog på muligheten for å regulere antall dager, og eventuelt tillatelse til bruk av fellesareal. Dersom dette ikke er forsøkt, kan det argumenteres for at det skal mer til før det foreligger vesentlig mislighold.

Samlet sett fremstår det som usikkert om Airbnb-utleie som er formålsstridig er nok til å være vesentlig mislighold. Som vist er det både argumenter for og mot. Om formålsstridig bruk er nok til vesentlig mislighold må bero på en konkret skjønsmessig vurdering.

5 Airbnb-utleie til urimelig eller unødvendig ulempe eller skade for de andre seksjonseierne

5.1 Generelt om vurderingene

Eierseksjonsloven § 19 andre ledd innskrenker rådigheten til seksjonseierne ved at «bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere». Dersom det foreligger bruk som er til urimelig eller unødvendig skade og/eller ulempe vil det være et pliktbrudd, og det kan bli spørsmål om pliktbruddet medfører vesentlig mislighold.

Vurderingen av unødvendig knytter seg til om skaden eller ulempen er noe som kunne vært gjort på et annet sted, på en annen måte eller om ulempen eller skaden kunne vært redusert.¹⁰¹ Handlinger som er ren sjikane eller tankeløshet vil regnes som unødvendig.¹⁰² Utleie på Airbnb er en egen form for utleie, ofte med mye kortidsutleie, men utleien i seg selv vil ikke være en unødvendig ulempe. Det kan imidlertid forekomme skader eller ulemper i tilknytning til utleien som kan være unødvendige.

Hva som skal anses som en urimelig skade eller ulempe må bero på en konkret vurdering.¹⁰³ Vilkåret urimelig oppstiller en viss terskel, men denne terskelen kan ikke være for høy sett i sammenheng med vilkåret om vesentlig mislighold som klart har en høyere terskel. Ved vurderingen av hva som skal anses urimelig følger det av forarbeidene til naboloven at man bør ta hensyn til begge parter.¹⁰⁴ For å konkretisere vurderingen av hva som er urimelig står det i naboloven § 2 at det skal legges vekt på hva som er forventet bruk i området, og om det er verre enn det som følger av vanlig bruk i området.¹⁰⁵ Dette innebærer at dersom noe er vanlig vil det

¹⁰¹ Til illustrasjon se NUT 1957: 3 Rådsegn 2 s. 26.

¹⁰² Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, *Tingsrett*, 8.utgave, Oslo 2016 s. 407-410.

¹⁰³ NUT 1957: 3 Rådsegn 2 s. 26.

¹⁰⁴ NUT 1957: 3 Rådsegn 2 s. 26.

¹⁰⁵ For utdyping av denne vurderingen se NUT 1957: 3 Rådsegn 2 s. 26-27. Se også Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, *Tingsrett*, 8.utgave, Oslo 2016 s. 410-438 for en grundig gjennomgang av urimelighetsvurderingen. En så grundig gjennomgang av vurderingen vil ikke være hensiktsmessig i denne oppgaven, da det her kun skal vurderes om utleie på Airbnb og forhold tilknyttet dette kan være til unødvendig

ikke være urimelig, men i noen tilfeller kan det likevel være unødvendig.¹⁰⁶ Samtidig vil hva som er unødvendig og hva som er urimelig kunne skli over i hverandre. For å illustrere dette vil jeg trekke frem noen eksempler på ulemper eller skader, for så å vurdere om de kan være urimelige eller unødvendige. Som nevnt vil ikke utleie på Airbnb i seg selv være unødvendig, og utleien i seg selv vil ikke være urimelig. Ukentlig utleie vil nok ikke anses som vanlig, men dette er alene ikke nok ettersom det må foreligge ulemper forbundet med at det kommer nye mennesker inn og ut av bygget.

En naturlig forståelse av skade er fysisk ødeleggelse av noe i tilknytning til eiendommen. Et eksempel er et ødelagt håndtak på inngangsporten som følge av at porten ble åpnet ved å sparke til håndtaket i stedet for å bruke hånden. Videre omfattes både fysisk og psykisk skade på person som oppholder seg på eiendommen.¹⁰⁷ Skader kan ofte være kombinert med ulemper. Ulempe omfatter bruk som innebærer støy, lukt, skitt og lignende, og gjelder både fysisk og psykisk. Det kan være nok med en engangshendelse i tillegg til varige ulemper.¹⁰⁸ I juridisk teori blir det trukket frem at man kan trekke paralleller til vanlige husleieforhold og borettslag ved vurderingen av sjenerende og plagsom oppførsel. Det er fordi normene for hva som kan aksepteres er de samme.¹⁰⁹

Hva som kan anses som urimelig eller unødvendig ulempe i forbindelse med Airbnb-utleie beror på en konkret helhetsvurdering i hvert enkelt tilfelle. Skader og ulemper kan vurderes ut fra enkelttilfeller, men de samlede forholdene vil være avgjørende.¹¹⁰ I det følgende redegjør jeg for forhold som kan medføre at utleie på Airbnb kan være til unødvendig eller urimelig ulempe eller skade. Jeg vil skissere noen ulike ulemper og skader som vil være typiske ved utleieforhold. En klar forutsetning for at ulempene og skadene kan påberopes er at de kan bevises. I de fleste utleietilfeller vil spørsmål om ulemper være det sentrale, men det kan også forekomme konkrete tilfeller hvor det foreligger skader.

eller urimelig ulempe eller skade. Mange av eksemplene Falkanger og Falkanger tar opp vil være knyttet til andre type tilfeller enn hva som vil være relevant ved vurderingen av Airbnb.

¹⁰⁶ Se Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, *Tingsrett*, 8. utgave, Oslo 2016 s. 407.

¹⁰⁷ Til illustrasjon se Rt. 1994 s. 681.

¹⁰⁸ NUT 1957: 3 Rådsegn 2 s. 25-26, for ytterligere utdyping om emnet se Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, *Tingsrett*, 8. utgave, Oslo 2016 s. 404-406.

¹⁰⁹ Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven Kommentartutgave*, 2. utgave, Oslo 2008, s. 249.

¹¹⁰ Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, *Tingsrett*, 8. utgave, Oslo 2016 s. 405.

5.2 Ulemper

Ved hyppig utleie med korte utleieopphold kan det bli ekstra støy i en oppgang fordi det vil være flere mennesker inn og ut av bygget enn det som er normalen. Dette vil kunne anses som en ulempe. Videre kan besøkende ha fest som kan medføre bråk som er til ulempe for de andre beboerne. Støy kan komme fra bråk i oppgangen, fra den enkelte leiligheten og i felles uteareal dersom seksjonen har det. Ett av forholdene alene kan, dersom det er omfattende støy, medføre urimelig ulempe. De fleste vil nok mene at omfattende støy forstås som daglig eller annen hver dag. Tidspunktet for bråket vil være av stor betydning. Bråk om natten er klart mer sjenerende, fordi det kan frata naboen nattesøvnen. Det kan da ikke kreves at støyen er like hyppig, og terskelen for hva man må tåle om natten er lavere enn bråk om dagen.¹¹¹ Terskelen er også lavere dersom det i husordensreglene er vedtatt ro klokken ti om kvelden fremfor klokken tolv. Samtidig kan ikke terskelen være for lav, fordi alle som bor i et bygg er tillatt å ha besøk og ha fest en gang i blant. Dette kan medføre støy, men må falle inn under støy som er å forvente i en boligblokk.¹¹²

Når det gjelder støy vil det være vanskelig å vurdere løsrevet fra den enkelte sak hvor stort utleieomfanget må være før det kan foreligge en urimelig ulempe. Selv om man har mange gjester og leier ut hyppig kan dette være rolige mennesker som ikke bråker. Dersom utleier selv er til stede vil han også kunne ha bedre kontroll på støynivået, selv om det er mange som leier. Samtidig kan utleie gjennom Airbnb medføre at man får mer bråk enn ved at faste beboere har besøk. Airbnb-gjestene er som regel på ferie og kan tenkes å ha mer fest og inn og utfart av bygget enn det som er vanlig. Det må foretas en konkret vurdering av hvert enkelt tilfelle, men da litt støy er noe man må tale, må svært mye til før det anses som en urimelig ulempe. Momenter av betydning vil være antall gjester og hvor hyppig de skiftes ut, og hvor mye fest og bråk gjestene lager. Videre vil det også være av betydning hvor mange enheter sameiet består av. Er det mange enheter vil det være flere folk i oppgangen enn i et sameie på seks seksjoner. Tålegrensen må derfor være høyere i et sameie med mange seksjoner enn et sameie med få. Vil det være utskiftning av gjester på 4-8 personer hver tredje dag over flere måneder og alle besøkende kommer sent hjem og bråker, må dette være mer enn hva som er vanlig, uavhengig av størrelsen på sameiet. Dette vil være et tilfelle som kan medføre urimelig ulempe.

¹¹¹ Til illustrasjon, se TOBYF-2012-152451 hvor det ble begjært tvangssalg som følge av gjentatte ganger av støy fra en seksjon om natten

¹¹² Til illustrasjon, se TOBYF-2016-50763 hvor noe bråk i oppgangen og litt fest ikke kunne anses å være over normalen.

Eksempelet kan også anses som en unødvendig ulempe, fordi Airbnb-verten kunne unngått mye bråk ved å stille krav til utleierne sine, eller redusert omfanget av utleien med færre gjester og/eller sjeldnere utleie. Det kunne gjort at ulempene ikke lenger var unødvendige.

Eierseksjonens beliggenhet vil også være av betydning for hvor mye støy man må tåle før den kan være urimelig. Bor man midt i byen må man tåle mer enn om leiligheten ligger i et rolig område. Samtidig må man uansett tåle litt bråk i en oppgang, men ikke at folk eksempelvis er høyrøstede og berusede flere ganger i uken.

Det kan tenkes å foreligge en ulempe i tilknytning til brannvern hensyn.¹¹³ Dersom Airbnb-utleien innebærer at leietakere stadig utløser brannalarmen, særlig hvis dette skjer om natten, kan det medføre en urimelig ulempe. Et engangstilfelle vil ikke være nok. Utløses alarmen gjentatte ganger, det er fest og annet bråk kan forholdene totalt sett anses som en urimelig ulempe.

Stadig utskiftning av leietakere kan skape uro og medføre at de faste beboerne føler seg utrygge. Dette kan ha en negativ innvirkning på bomiljøet, fordi man ikke vet hvem naboene er og derfor kvier seg for å bruke fellesarealer. Dette kan igjen ha en negativ effekt på oppvekstmiljøet for barn i et sameie.¹¹⁴ Dersom utryggheten kun baserer seg på noe som er følt og generell frykt for fremmede mennesker, vil ikke dette være verre enn det man utsettes for i dagliglivet generelt. I en sak fra lagmannsretten var det spørsmål om å nekte en framleiekontrakt fordi leietaker, Oslo kommune, skulle bruke lokalene til et metadonprosjekt. Dette ble ikke ansett som en urimelig ulempe, og var ikke tilstrekkelig grunn til å nekte framleie. Begrunnelsen var at frykten «knytter seg til farer som i svært liten grad atskiller seg fra den de aller fleste er utsatt for i dagliglivet. Deres frykt må være sterkt overdimensjonert, eller i vesentlig grad være basert på uvitenhet eller irrasjonelle tanker. Selv om frykten reelt sett er følt, bør den på ovennevnte bakgrunn ikke gi grunnlag etter leiekontrakten til å nekte framleie».¹¹⁵ Videre fremkommer det at dersom det som følge av metadonprosjektet skulle oppstå hendelser som medførte berettiget frykt, ville leiekontrakten kunne sies opp. Det ovennevnte viser at generell frykt og uro ikke er nok, og at eventuell frykt må være begrunnet i konkrete hendelser. En slik forståelse kan også begrunnes i at det skal foretas en objektiv vurdering. Det vil være urimelig om subjektiv frykt

¹¹³ Se til illustrasjon LB-2014-51495 hvor det ble tillagt vekt at en overfylt leilighet medførte brannfare.

¹¹⁴ Se TOBYF-2016-50763 hvor dette ble påberopt som ulempe i forbindelse med utleie.

¹¹⁵ RG. 1996 s. 812

skal spille inn, fordi man fort kan bruke dette som en mulighet til å omgå reglene for å stanse Airbnb-utleien.

Samtidig er det et viktig hensyn bak eierseksjonsloven at man skal ta hensyn til hverandre for å få et brukbart bomiljø.¹¹⁶ Ettersom frykt og uro kan være negativt for bomiljøet bør det kunne tillegges vekt. Terskelen er imidlertid at det må foreligge en urimelig ulempe, og da må det mer til enn hva man vanligvis kan utsettes for. Blir vurderingen for skjønnsmessig kan man kunne uthule retten som den enkelte har til å utnytte sin seksjon fullt ut. På denne bakgrunn kan ikke generell frykt for å føle seg utrygg være nok. Oppstår det en eller flere hendelser hvor en leietaker gjennom Airbnb oppfører seg truende vil derimot situasjonen være en annen. Da har det skjedd noe konkret, og dersom situasjonen er alvorlig nok vil dette kunne anses som en urimelig ulempe.

5.3 Skader

Det kan oppstå mange forskjellige typer skade i forbindelse med utleie. I det følgende kommer jeg med noen eksempler på skader som kan være på grensen til unødvendige, og noen eksempler på skader som ikke når opp til terskelen. Dersom en leietaker ødelegger noe, kan det bli spørsmål om dette er en urimelig eller unødvendig skade. Sparker leietakeren hull i inngangsdøren til bygget vil det være en unødvendig skade.

Dersom leietakerne for eksempel ødelegger bord, benker eller andre gjenstander i fellesarealene kan dette være såpass alvorlig at det må anses som en urimelig skade. Dersom skadene skjer som følge av feil bruk, eller ren uflaks, vil ikke dette alene være nok til at det er en urimelig skade. Skjer det derimot flere småskader, kan disse totalt sett gi grunnlag for at det foreligger urimelig skade.

Fyll og rør kan medføre skader på bygget. Dette vil ofte være ulemper kombinert med skader. Dersom omfanget er stort nok kan det foreligge en urimelig skade. Leietakerne kan eksempelvis glemme å låse hovedinngangen. Medfører dette at sykler blir stjålet eller at uvedkomne oppholder seg i bygget og lager skade, kan dette være forhold som fører til at det foreligger unødvendig skade. Dette kan også medføre ulempe, fordi ulåste dører og episoder med stjeling

¹¹⁶ NOU 1980: 6 s. 74.

kan berettigede naboers frykt og uro. Totalt vil forholdene kunne anses som en unødvendig skade/ulempe.

5.4 Når kan unødvendige eller urimelige skader og ulemper føre til vesentlig mislighold

Forutsatt at det foreligger unødvendige eller urimelige skader og/eller ulemper vil det være pliktbrudd, og det kan vurderes om tilfellene medfører at det foreligger vesentlig mislighold. Dette vil bero på en totalvurdering hvor man kan kumulere forhold. Er det for eksempel både en unødvendig skade og en urimelig ulempe som følge av leieforholdet kan forholdet totalt sett kanskje føre til vesentlig mislighold. En urimelig ulempe alene vil som regel ikke være nok, da det er en streng terskel for vesentlig mislighold som følge av at konsekvensen er tvangssalg.

Et eksempel kan være at pliktbruddet baserer seg på støy som følge av bråk i oppgangen annen hver dag og fest ukentlig. Dersom dette fører til at mange av naboene flere ganger i uken mister nattesøvn, vil det være et forhold som taler for vesentlig mislighold. De fleste vil oppleve det som plagsomt å bli vekket av bråk om natten. Er episodene med bråk om natten gjentakende, vil det være vesentlig mislighold. Situasjoner med mye bråk vil klart være plagsomt, men dersom dette skjer på dagtid kan ikke forholdet anses som alvorlig nok til at utleier skal tvinges til å selge leiligheten sin. Forsetter dette over lang nok tid kombinert med noe bråk om natten, vil situasjonen være en annen. Dersom utleier varsles om forholdene og velger å fortsette utleien uten at forholdene bedrer seg, vil det klart være vesentlig mislighold. Dette viser at mye bråk og uro i seg selv kan være nok. Terskelen er lavere dersom bråket skjer om natten. Er det kun bråk om dagen må terskelen være svært høy. I et tilfelle hvor bruken også er formålsstridig foreligger det flere pliktbrudd som totalt sett vil kunne medføre vesentlig mislighold.

Situasjonen vil være annerledes dersom utleier som følge av varsel setter opp strenge regler for leietakerne og ikke inngår flere utleieavtaler enn de som allerede foreligger. Airbnb-utleien trenger ikke stoppe, men bør som følge av hendelsene begrenses. Slike tiltak vil virke positivt og vil medføre at man ikke kan kreve tvangssalg. Dette viser at det vil være en svært skjønsmessig vurdering ut fra hvilke ulemper og/eller skader som foreligger. Hvordan ulempene og skadene påvirker de andre beboernes mulighet til livsutfoldelse vil være av stor betydning.

6 Avslutning

Hva som anses som vesentlig mislighold beror på en konkret skjønnsmessig vurdering og man må foreta en totalvurdering av alle pliktbruddene. Medfører Airbnb-utleie mye bråk som innebærer brudd på husordensregler, og at det foreligger urimelige ulemper, kan pliktbruddene samlet være nok til vesentlig mislighold. Det vil da foreligge ulovlig bruk. Dersom det foreligger formålsstridig bruk, og den omfattende utleien medfører mye bråk, vil hensynet til bomiljøet tale sterkt for at det foreligger vesentlig mislighold.

Oppgaven viser at det er svært skjønnsmessige vurderinger som må foretas. Dette gjelder formålsstridig bruk, unødvendig eller urimelig ulempe eller skade, og ved vurderingen av om pliktbruddene er nok til at det foreligger vesentlig mislighold. Naboene må faktisk tåle mye før det foreligger vesentlig mislighold.

På grunn av den høye terskelen for tvangssalg kan det stilles spørsmål ved hvilke muligheter naboene har til å gripe inn og regulere utleiemengden som de opplever som plagsom. Delingsøkonomiutvalget har ment at husordensregler er tilstrekkelig, men oppgaven viser at det kan tenkes at utvalget kan ha misforstått regelverket. Vedtekter kan fungere, men det krever tilslutning fra sameieren som driver med utleie. Det er lite trolig at hvis noen først har begynt å leie ut og tjener gode penger på det, vil stoppe fordi naboene ikke liker utleieaktiviteten. Likevel vil en advarsel om tvangssalg oppleves som skremmende for mange, og kan ha en preventiv effekt.

På bakgrunn av det jeg har redegjort for kan det spørres om lovgiver bør vurdere om den skal inn å regulere en begrensning i antallet dager med utleie. Ut fra avstemningen i Stortinget 29.mai 2017 har ikke lovgiver ansett dette som et godt forslag. På bakgrunn av anmodningsvedtaket fra Stortinget er det ikke avklart hvordan reguleringen av korttidsutleie blir. Foreløpig ser det ut til at ny lov blir vedtatt uten noen spesiell regulering av korttidsutleie. Slik jeg ser det må lovgiver vurdere hensynet til full rådighet opp mot bomiljøhensyn. Videre må lovgiver ta i betraktning at man har borettslagsloven som er et alternativ, hvor man i utgangspunktet ikke kan leie ut. Det må derfor vurderes om man ønsker en eventuell innsnevring i muligheten til utleie i eierseksjoner, eller om oppdelingen de to lovene setter opp anses å være tilstrekkelige. Hensynet til den rettslige rådigheten kan tilsi at man ikke burde endre loven, fordi dette er et viktig hensyn bak eierseksjonsloven. På den andre siden vil

problematikken tilknyttet når det vil foreligge formålsstridig bruk være klargjørende ved å lovfeste et bestemt antall dager med utleie. Av den grunn bør enten lovgiver vedta et visst antall dager med utleie, eller klargjøre grensen for formålsstridig bruk.

7 Litteraturliste

7.1 Lover, forarbeider og forskrifter

Lov 17.mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov

Lov 16. juni 1961 nr. 15 om rettshøve mellom grannar (naboloven)

Lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige (sameieloven)

Lov 23 mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Lov 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven).

Lov 06. juni 2003 nr. 39 om burrettslag (borettslagsloven)

Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

NUT 1957: 3 Rådsegn 2 - Om eigedomsretten i grannehøve

NUT 1959: 4 Rådsegn 4 – Om sameige

NOU 1980: 6 Eierleiligheter

Ot.prp. nr. 48 (1980-1981) Om lov om eierseksjoner.

Ot.prp. nr.30 (1990-1991) Om endring av lov 4. mars 1983 nr. 7 om eierseksjoner (reglane om mishald).

Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) Om lov om eierseksjoner.

Ot.prp. nr. 86 (1997-1998) Ny skattelov

Ot.prp. nr. 28 (2001-2002) Om lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) og om endringer i arbeidsmiljøloven

Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan og bygningsloven) (plandel)

Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner.

NOU 2017: 4 Delingsøkonomien – muligheter og utfordringer.

Innst. 308 L (2016-2017) Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Lovvedtak 91 (2016-2017) (Første gangs behandling av lovvedtak)

Forskrift 26. mars 2010 nr. 488 om byggesak (byggesaksforskriften)

Forskrift 26. mars 2010 nr. 489 om tekniske krav til byggverk (heretter Byggteknisk forskrift)

7.2 Juridisk litteratur

Tørum, Amund Bjøranger, «Konsekvens i formueretten», *Jussens venner* 2002 s. 314-339

Nygaard, Nils, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, 2.utgave, (Bergen 2004)

Lilleholt, Kåre, Christian Fr. Wyller, Morten Aagenæs, *Boretslovkommentaren* (Stavanger 2006).

Aulstad, Johan Greger, «Sameierens faktiske og juridiske rådighet over boenheden og fellesarealene i et eierseksjonssameie», *Tidsskrift for Eiendomsrett*, nr. 3 2007 s. 259-292.

Hagen, Ørnulf, Kåre Lilleholt, Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven Kommentarutgave*, 2.utgave (Oslo 2008).

Kjelland, Morten, *Særlig sårbarhet i personskadeerstatningsretten – en analyse av generelle og spesielle årsaksregler* (Oslo 2008).

Wyller, Christian Fr., *Boligrett*, 5.utgave (Stavanger 2009).

Stadheim, Dag, *Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper*, 3. utgave (Oslo 2009).

Zimmer, Frederik, *Lærebok i skatterett*, 7. utgave (Oslo 2014).

Falkanger, Thor, Aage Thor Falkanger, *Tingsrett*, 8.utgave (Oslo 2016).

7.3 Rettspraksis og annen praksis

Rt. 1994 s. 681

Rt. 1998 s. 1510

Rt. 1999 s. 408

Rt. 2004 s. 1711

Rt. 2010 s. 291

RG. 1993 s. 147

RG. 2008 s. 1582

Kristiansand Tingrett, 22.06.16, 16-022724TVI-KISA/02

Oslo byfogdembete, 07.03.17, TOBYF-2016-50763

Lignings-ABC 2015/16

Bindende forhåndsuttalelse fra Skattedirektoratet; BFU-2016-06

7.4 Andre kilder

Heljar Havnes, «NHO reiseliv: Innfør maksgrense på seks ukers Airbnb-utleie», *Dagens Næringsliv nettutgave*, 27.11.2015:

<http://www.dn.no/grunder/2015/11/27/2111/Airbnb/nho-reiseliv-innfr-maksgrense-p-seks-ukers-airbnbutleie> (29.05.17)

regjeringen.no, tolkningsuttalelse til burettslagslova, 07.12.2015:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/kap-5---andelseiers-adgang-til-a-drive-korttidsutleie-gjennom-airbnb/id2480947/> (30.05.17)

Havnes, Heljar, Markus Tobiassen, «Lager minihotell med Airbnb», *Dagens Næringsliv nettutgave*, 14.12.2015:

<http://www.dn.no/grunder/2015/12/14/1743/Eiendom/lager-minihotell-med-airbnb> (27.05.17)

NTB, «Én million Airbnb-overnattinger i Norge i fjor», *Aftenpostens nettutgave*, 03.03.2016:

<http://www.aftenposten.no/reise/n-million-Airbnb-overnattinger-i-Norge-i-fjor-8973b.html>

(29.05.17)

Tobiassen, Markus, «Vil tvangsselge Airbnb-bolig», *Dagens Næringsliv*, 09.08.2016, s. 16-17.

Lånkan, Kjersti Blehr, «Reglene strammes inn for Airbnb verden rundt», *Aftenpostens nettutgave*, 25.01.2017:

<http://www.aftenposten.no/bolig/Reglene-strammes-inn-for-Airbnb-verden-rundt-9418b.html>

(28.05.17)

Blogginlegget til Advokat Anders Leisner, «Nei til ekstrem utleie!», 23.02.2017, huseierne.no:

<http://www.huseierne.no/boligbloggen/2017/nei-til-ekstrem-utleie/> (28.05.17)

Tobiassen, Markus, «Lotel kjøper svensk Airbnb-selskap», *Dagens Næringsliv nettutgave*, 28.03.2017:

<https://www.dn.no/grunder/2017/03/28/0934/Handel/lotel-kjoper-svensk-airbnb-selskap>

(27.05.17)

stortinget.no, Lov om eierseksjoner, viteringsoversikt, 29.05.2017:

<https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Saker/Sak/Voteringsoversikt/?p=66680&dnid=1#> (31.05.17)

stortinget.no, vedtak og henstillinger, 29.05.2017:

<https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Vedtak/Vedtak/Sak/?p=66680>

(31.05.17)

airbnb.no, hvordan fungerer en anmeldelse:

<https://www.airbnb.no/help/article/13/how-do-reviews-work> (28.05.2017)