

NOTAT, februar 2018

## **Delingsøkonomi innen boligutleie – hva kan kommunene gjøre?**

Internasjonalt har det vært en enorm vekst i boligutleie gjennom plattformsselskaper, som f.eks. Airbnb og booking.com, og vi ser også en vekst i Norge. Mange kommuner lurer på hva de som kommune kan gjøre for å ha hånden på rattet i denne utviklingen. NHO Reiseliv ønsker med dette notatet å synliggjøre hvilke verktøy som den enkelte kommune allerede har til rådighet, for å kunne regulere veksten i utleie fra plattformsselskaper.

Det som kjennetegner plattformøkonomi eller delingsøkonomi er at det er økonomisk aktivitet som formidles gjennom digitale plattformer som legger til rette for ytelse eller utveksling av tjenester og kompetanse, eiendeler og eiendom, ressurser eller kapital.

I 2016 ble "Delingsøkonomiutvalget" satt ned av Finansdepartementet for å vurdere mulighetene og utfordringene veksten av delingsøkonomien gir. I sin sluttrapport fra 2017 peker utvalget på flere verktøy som kommunen kan bruke for å regulere delingsøkonomien. På bakgrunn av dette har NHO Reiseliv satt sammen en lettfattelig oversikt over eksisterende regelverk som er ment å være til hjelp for kommunene.

### **Når går man fra "bare" å leie ut en leilighet til å bli næringsdrivende?**

Kravene som stilles fra det offentlige vedrørende boligutleie er ofte avhengig av om en driver næring eller ikke. Dette gjelder skatt og merverdiavgiftsberegning, krav til brannsikkerhet og hvilket formål en bolig er regulert til av kommunen. Utfordringen er at det ikke er et klart skille fra når man går fra å bare leie ut en bolig, til å bli næringsdrivende.

Skatteetaten har uttalt, gjennom [en bindene forhåndsuttalelse](#) fra august 2016, at planlagt korttidsutleie av to boliger anses som virksomhet. Videre har de også uttalt at det 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, eller f.eks. når utleiers aktivitet medfører at utleien fremstår nærmest som pensjonatdrift.

### **Tips til hva en kommune kan gjøre:**

- Informasjon på egne sider om gjeldende regelverk vedrørende krav til godkjenning av boligens formål, krav til brannsikkerhet og skatt- og merverdiavgiftsberegning tilknyttet utleie.
- Vise til eksempler når utleiere faller innunder betegnelsen næringsdrivende
- Få en oversikt over omfanget av korttidsutleie.
- Opprette et kontaktpunkt hvor beboere eller andre kan ta kontakt med kommunen for å tipse hvis noe oppfattes som ulovlig utleie og som kommunen bør følge opp.
- Prioritere målrettede tilsyn etter tips.

### **Krav til regulering av boligformål**

Dersom utleie av en bolig medfører en endret bruk av boligen, eller tilrettelegger for en endret bruk, kan det innebære at utleier må søke kommunen om bruksendring av boligen. Om korttidsutleie utløser krav om bruksendring etter plan- og bygningsloven, vil i utgangspunktet måtte vurderes

individuell. Det er kommunen som er den lokale bygningsmyndigheten, og må derfor ta stilling til dette basert på reguleringsformålet og faktisk bruk.

Da må det ses på blant annet arealplan og materielle krav gitt i medhold av loven. Bruk av bolig/leilighet til utleie som i større grad tilsvarer hotellvirksomhet, vil ofte innebære økt trafikk, støy eller andre ulemper, og må derfor vurderes opp mot plan- og bygningsloven. En slik bruk har andre byggetekniske og planmessige krav enn bruk som privatbolig.

Dersom bruken av bolig til utleie via f.eks. Airbnb, defineres som en virksomhet skattemessig, er det mye som taler for at det har skjedd en endring av bruken og derfor krever en søknad om bruksendring.

### **Krav til brannsikkerhet**

Det avgjørende for hvilke krav som stilles etter brannregelverket, er om utleien må anses som næringsvirksomhet eller boligbruk. Dersom utleien anses som næringsvirksomhet, vil kravene til brannsikkerhet være strengere. Hvis bruken i tillegg defineres som annen overnatting som for eksempel hotellvirksomhet med mer (defineres som risikoklasse 6), stilles det betraktelig strengere sikkerhetskrav. Blant annet vil det i utgangspunktet utløse krav om automatisk slukke- og brannalarmanlegg.

Direktoratet for sikkerhet og beredskap uttalte i sitt innspill til delingsøkonomiutvalget at det kan stilles spørsmål om hvorvidt for eksempel en eier av en bygård skal kunne leie ut mange leiligheter/rom på døgnbasert utleie uten å falle inn under risikoklasse 6. De påpekte videre at man må være varsom slik at man ikke gjennom plattformer som Airbnb omgår de hensynene til brannsikkerheten som blir ivaretatt gjennom kravene til «tradisjonelle» hoteller i teknisk forskrift.

### **Regler for skatt- og merverdiavgiftsbetaling tilknyttet utleie**

Utleie egen bolig

- Utleieinntekt fra egen bolig er skattefritt når leieforholdet varer sammenhengende minst 30 dager og eieren benytter minst halvparten av boligen (regnet etter utleieverdien) til egen bruk.
- Utleieinntekt fra egen bolig er skattefritt når leieforholdet varer sammenhengende minst 30 dager og hele eller en større del av boligen leies ut for inntil 20 000 kroner i inntektsåret.
- Utleieinntekten skal beskattes som kapitalinntekt (alminnelig inntekt) når utleieforholdet varer mindre enn 30 dager, og omfanget ikke er omfattende nok til at inntekten kan anses som virksomhetsinntekt. Det er da et sjablongfradrag for kostnader, slik at 85 prosent av inntekten som overstiger 10.000 kroner, regnes som skattepliktig inntekt.

Utleie av sekundærbolig

- Utleie av sekundærbolig er skattepliktig inntekt fra første krone, og skal beskattes som kapitalinntekt, gitt at det ikke regnes som næring. Omfattende korttidsutleie av to leiligheter oppfyller virksomhetskravet (ref. Skatteetatens bindende forhåndsuttalelse fra 2016). Inntektene skattlegges da som næringsinntekt, noe som innebærer at leieinntektene er gjenstand for trygdeavgift og trinnslett i tillegg til alminnelig inntektsskatt.
- Tradisjonell overnattingsvirksomhet skattlegges enten som personinntekt i virksomhet (ilagt skatt på alminnelig inntekt, trygdeavgift og trinnslett) eller som selskapsoverskudd.
- En virksomhet er merverdiavgiftspliktig når en tjener mer enn 50 000 kroner i løpet av en 12-måneders periode, men utleie av bolig (hus, leilighet, enkeltrom) er unntatt denne plikten. Hvis utleien har et omfang og er av en slik karakter at den ligner på hotellvirksomhet, eller gjelder

utleie av fritidseiendom (hytter og ferieleiligheter), er det likevel plikt til å beregne merverdiavgift. Skattedirektoratet avga en veiledende uttalelse i 2016 om at omfattende korttidsutleie av to leiligheter normalt vil være merverdiavgiftspliktig.

#### Utleie av fritidsbolig

- Der du helt eller delvis bruker fritidsboligen til fritidsformål, og selv bruker eiendommen i rimelig omfang over tid, så vil utleieinntekter inntil kr 10 000 være skattefrie (fritaksbehandling). Av det overskytende beløpet regnes 85 prosent som skattepliktig inntekt.
- Dersom fritidsboligen anses som utleiehytte (ikke fritaksbehandling) blir det beskattning fra første krone ([regnskapsbehandling](#)). Til gjengjeld får en da fradrag for utgifter.

#### En god bo-by er også en god besøks-by

At aktører kjøper opp leiligheter og driver dem som hotell, uten at de blir regulert som det, er en trussel for hotelleiere, men i enda større grad en trussel for lokalsamfunnene. Beboere i slike områder sier det skaper et dårligere bomiljø. Ingen vil at Norge skal komme dit at lokalbefolkningen tar til gatene for å protestere mot aktører som Airbnb, slik vi ser er tilfelle i andre deler av verden.

Skal reiselivet vokse som næring, er vi avhengig av harmoni mellom lokalbefolkning og besøkende. En by som skal være attraktiv å besøke, må også være attraktiv å bo i. En slik harmoni oppnås først når kommunen aktivt håndhever regelverket som omfatter boligutleie. Derfor må den enkelte kommune ta affære og ikke la en stadig voksende del av boligmarkedet leve i en gråsoner.

I første omgang må den enkelte kommune ta et aktivt grep om veksten i utleie via plattformen. Så må også kommunene legge press på nasjonale myndigheter om å følge opp rapporten fra delingsøkonomiutvalget. Og konkret kravet om opplysningsplikt for plattformer om utleie og betalte tjenester. På den måten vil det offentlige sikre skatteinnbetaling fra selskapene, og en statistikk over omfanget.