

FRITIDSBOLIG MED UMLEIEPLIKT



Universitetet i Oslo
Det juridiske fakultet

Kandidatnummer: 566
Leveringsfrist: 25.11.2009

Til sammen 15130 ord

10.05.2010

Innholdsfortegnelse

<u>1</u>	<u>INNLEDNING</u>	<u>1</u>
1.1	Presentasjon av avhandlingens formål.	1
<u>2</u>	<u>MITT MØTE MED TEMAET</u>	<u>2</u>
<u>3</u>	<u>NOEN BEGREP</u>	<u>5</u>
3.1	Hva er en fritidsbolig?	5
3.2	Hva betyr utleieplikt?	7
<u>4</u>	<u>HISTORIE OG BAKGRUNN</u>	<u>7</u>
<u>5</u>	<u>PRAKSIS</u>	<u>8</u>
5.1	Praksis fra noen kystkommuner	9
5.1.1	Vest Agder.	9
5.1.2	Østfold.	10
5.1.3	Buskerud.	11
5.2	Praksis fra noen fjellkommuner.	12
5.2.1	Buskerud.	12
5.2.2	Oppland.	14
5.2.3	Telemark.	17
<u>6</u>	<u>HENSYN OG FORMÅL</u>	<u>17</u>
6.1	Hensyn.	18
6.2	Arealformål	19
6.2.1	Eksempler på reguleringskart og tilhørende arealformål.	21

<u>7</u>	<u>RETTSKILDESITUASJONEN</u>	<u>28</u>
<u>8</u>	<u>UTLEIE OG EGENBRUK</u>	<u>30</u>
8.1	Utleieandel.	30
8.2	Egenbruk.	31
8.3	Utleie i fellesdrift.	32
<u>9</u>	<u>PROBLEMSTILLINGER</u>	<u>33</u>
9.1	Praktiske problemer.	34
9.1.1	Seksjonering.	35
9.2	Juridiske problemstillinger.	37
9.2.1	Arealformålet.	38
9.2.2	Reguleringsbestemmelser.	39
9.2.3	Kravet om næringsvirksomhet.	39
9.2.4	Utbyggingsavtaler	42
9.2.5	Utleieandel – når og hvor mye.	43
9.2.6	Kan ikke-bruk være i strid med arealformålet	44
<u>10</u>	<u>KONKLUSJONER</u>	<u>46</u>
<u>11</u>	<u>LITTERATURLISTE</u>	<u>49</u>
<u>12</u>	<u>LISTER OVER TABELLER OG FIGURER M V</u>	<u>A</u>

1 Innledning

Det har i de senere år blitt ganske vanlig å komme i kontakt med begrepene utleieplikt eller utleieklausul når man er på jakt etter en fritidsbolig. Dette gjelder både når man ser etter noe på fjellet, særlig i områder med alpinanlegg og velutbygde turistområder, men også ved sjøen, gjerne helt i vannkanten, er det blitt vanligere.

Utleieplikt oppstår som en følge av kommunenes reguleringsplan og arealformålet i denne. Noen ganger formaliseres den i en avtale som vanligvis omtales som utleieklausul.

Jeg har brakt i erfaring at ordningen med utleieplikt av fritidsbolig ofte praktiseres forskjellig i de kommunene som benytter seg av denne ordningen. De kommunene jeg har valgt å se nærmere på, har enten velkjente skisteder som sitt turistsentrum eller de er kjente kystkommuner som er svært populære om sommeren. (Jeg har valgt å ikke navngi kommunene, men refererer til de som hjemhørende i et gitt fylke).

Forskjellen i praktiseringen går i hovedsak ut på hvor stor andel utleie som kreves. Dette er forskjellig fra kommune til kommune, men også forskjeller innen samme kommune forekommer. Et annet forhold som også spiller inn er om det foreligger en avtale om utleie, det er det som kalles ”uleieklausul”.

1.1 Presentasjon av avhandlingens formål.

Formålet med denne avhandlingen er å øke erkjennelsen av hva denne ordningen innebærer, og hvordan den fremstår for aktørene i eiendomsmarkedet (eier/selger, kjøper og eiendomsmegler). Dette vil bli søkt oppnådd med redegjørelse for hvordan ordningen etableres, praktiseres og kontrolleres i noen utvalgte kommuner. Mitt mål med fremstillingen er å tydeliggjøre at utleieplikt kan foreligge også uten utleieklausul, vurdere ordningens rettslige grunnlag, samt vise hvor store forskjeller det er i kommunens håndtering av den.

2 Mitt møte med temaet

For noen år siden studerte jeg annonser for fritidsboliger til salgs. Jeg kom over en annonse for en leilighet på fjellet. Jeg er selv vokst opp med hytte langt inne på Hardangervidda, med kjørevei om sommeren og snøskuter om vinteren. Uten innlagt vann og strøm, og minst 15 minutters gange for i det hele tatt å få nærmeste nabohytte i syne. Jeg hadde kommet frem til at det for det første ville bli langt lettere å benytte en hytte med mer komfort og bekvemligheter, dessuten kunne jeg godt tenkt meg at det også var både ski-in/ski-out og gangavstand til restauranter og barer. Det betydde at det jeg så etter ikke kunne ligge for langt fra et stedets sentrum, som gjerne inneholder hoteller, noen butikker, barer etc. og ligger i nærheten av alpinheisen.

Alt dette fant jeg i den annonsen jeg stoppet ved, det var imidlertid en ting jeg stusset over. Selv har jeg jobbet flere år som eiendomsmegler og er både godt kjent med forhold rundt fast eiendom og interessert i det som ikke bare dreier seg om beliggenhet, utsikt og solforhold. Jeg stusset over at det sto at denne leiligheten var seksjonert til næringsformål. I mitt virke som eiendomsmegler hadde jeg vært involvert i arbeidet med å seksjonere noen eiendommer, og var ikke helt ukjent med eierseksjonsloven. Riktignok kjente jeg ikke inngående til seksjonering av det jeg ser på som fritidsbolig. Jeg la merke til at i det bygget som denne leiligheten lå, hadde forretningslokaler i første etasje.

Nå ble det ikke til at jeg kjøpte denne leiligheten, men problemstillingen slapp ikke taket. Hvorfor var den fritidsleiligheten seksjonert til næringsformål? Det eneste eiendomsmegleren opplyst om dette var at leiligheten kunne leies ut. Det syns jeg var en utilfredstillende forklaring. En vanlig fritidsbolig eller hytte kan da fritt leies ut.

Det ble til at jeg lette etter flere fritidseiendommer som var seksjonert til næring. Etter hvert forsto jeg at seksjoneringsformålet hadde sammenheng med utleieplikt. Det virket som at ikke bare var en mulighet til å leie ut, men en plikt. Og da oppsto spørsmålene om hvor mye det må leies ut og til hvem, og videre hvordan og hvem kontrollerer at det leies ut, kan jeg annonsere selv på nettet og selv stå for utleien?

Jeg var nemlig ute etter en fritidsbolig til eget bruk for meg og nærmeste familie. Et sted jeg ville plassere ski og annet fjellutstyr slik at det ikke behøvde å være med på

billasset hver gang. Jeg hadde ingen planer om og heller ikke noe ønske om å leie ut min egen private hytte til fremmede mennesker.

Etter at jeg hadde knyttet seksjoneringsformålet ”næring” sammen med utleieplikt begynte jeg også å se nærmere på fritidseiendommer med såkalt utleieklausul. Først fremsto dette som to forskjellige ordninger for meg. Jeg hadde forstått at der det ikke fantes en utleieklausul, baserte utleieplikten seg på noe som var bestemt av kommunen på stedet. Mens det i tilfellene med utleieklausul var en privatrettslig avtale som svært detaljert regulerte når eier selv kunne benytte eiendommen sin og når den skulle være tilgjengelig for utleie. I tilfellen uten utleieklausul fantes det ingen annen indikasjon på at det allikevel var utleieplikt enn seksjoneringsformålet (næringsseksjon). Hvordan skulle man da kunne finne ut noe sikkert om hvorvidt det forelå utleieplikt, og i tilfelle hvor mye og når leiligheten skulle leies ut. Var det i det hele tatt en utleieplikt for de som ikke hadde utleieklausul?

På dette tidspunktet kalte jeg for meg selv ordningene for ”den privatrettslige - og den offentligrettslige utleieplikten”. Senere fant jeg ut at begge ordningene i bunn og grunn er den samme, eller i hvert fall baseres på samme forhold.

Utleieklausul-tilfellene eller den privatrettslige utleieplikten forbandt jeg til å begynne med hoteller. Jeg fant flere slike langs kysten. Disse er ofte bygd opp med en hovedbygning som drives som vanlig hotell og i tillegg frittstående men svært tett beliggende hytter eller sjøboder i umiddelbar nærhet til hotellbygget. Disse frittstående hyttene var eid av privatpersoner, men med en påhvilende heftelse om tvungen utleie i store deler av året gjennom hotellets bookingtjeneste. Dette fremsto som en smart måte for hotelleieren å utvide sin kapasitet med hjelp av finansiell støtte fra privatpersoner. Og jeg slet den gang og sliter fortsatt med å se at dette er noe særlig annet enn en variant av timesharing (tidspart), som vi i Norge vel først ble kjent med i Syden på 1980-tallet. Kort fortalt går timeshare ut på at man kjøper seg tilgang til en fritidsbolig for en begrenset periode, men i motsetning til hotelleilighetene med utleieplikt, betaler man bare for den perioden man bruker den og ikke for hele året.

For å være rimelig skal det legges til at i tilfellet med hotelleilighetene så blir man eier av eiendommen, og får rett på en andel av leieinntekten fra den utleien som skjer når man ikke selv bruker eiendommen. Sånn er det jo ikke med tidsparter.

I oppstartfasen av slike hotellprosjekter så er det heller ikke uvanlig at leilighetskjøperne gis en garantert leieinntekt det første året eller noe lengre, jeg har sett eksempler på opp til tre år.

Nå viste det seg etter hvert som jeg undersøkte videre at dette med en utleieklausul ikke bare forekom i forbindelse med et hotell. Jeg fant flere eksempler på at denne ordningen ble brukt på leilighetsbygg og frittstående hytter uten at det var i direkte tilknytning til et hotell. I de tilfellene var utleieklausulen inngått med stedets utleieservice eller bookingtjeneste. Slik sentral bookingtjeneste er svært vanlig å finne særlig på de litt større skistedene.

Fortsatt forsto jeg ikke helt at det var en sammenhengen og likhet mellom disse ordningene, altså de med og de uten utleieklausul.

I tilfellene med utleieklausul oppfattet jeg det som at alt var ordnet av utbygger/grunneier før det ble solgt til privatpersoner. Og hvis utbygger var så dum at han ville selge leilighetene og hyttene med en utleieklausul, noe som jeg ikke kunne forstå annet enn ville påvirke salget og prisene negativt, så var det vel fordi han anså at pengene han kunne tjene på å administrere utleien ville oppveie et eventuelt pristap ved salget og dessuten gi inntekt flere år fremover. Dessuten var det jo en fin måte å få hjelp til å finansiere byggingen av prosjektet, og muligens en fornuftig outsourcing av bygningsmassen mens han beholdt kontrollen over driften.

Etter hvert slapp jeg dette sporet og gikk tilbake til de tilfellene hvor det ble påstått at det var utleieplikt uten at det forelå noen utleieklausul.

Hva var i disse tilfellene hjemmelen for en eventuell utleieplikt? Det fantes ingen avtale om utleie, verken tinglyst eller ei. I flere tilfeller fantes det ikke en gang tilgjengelig en bookingservice på stedet.

Eiendomsmeglerne som hadde slike eiendommer for salg markedsførte de som alt fra "lett å leie ut" og "kan leies ut" til "denne leiligheten er en næringsseksjon og skal erverves med utleie for øyet".

Det var ikke lett å bli så mye klokere og tiden var åpenbart for lengst inne til å kontakte kommunene der jeg hadde funnet denne type eiendommer.

Det jeg fant ut ved å kontakte forskjellige kommuner var at utleieplikten oppsto som en følge av arealformålet i kommunens reguleringsplan for området som disse byggene var oppsatt på. Man hadde regulert grunnen slik at det skulle drives en form for utleievirksomhet i næring i de byggene som blir oppført innenfor det regulerte området.

Arealformålet ”næring” i kommunenes regulering av området var altså fellesnevneren mellom disse ordningene. Strengt tatt var det ikke forskjellige ordninger, det var én ordning som praktiseres forskjellig.

3 Noen begrep

Det kan være på sin plass å se nærmere på noen begrep som er sentrale i denne fremstillingen.

3.1 Hva er en fritidsbolig?

Begrepet ”fritidsbolig” i denne sammenheng er for det første ”fast eiendom”. I den betydning at det er et bygg med permanent tilknytning til grunnen. Utenfor faller altså campingvogner og andre typer flyttbare bygg og innretninger, uansett hvor fast tilknytningen til grunnen synes å være. I Norge blir fast eiendom identifisert og registrert ved hjelp av et gårdsnummer (gnr.) og bruksnummer (bnr.) som føres inn i et sentralt register – tinglysningsregisterets grunnbok. Seksjonering kommer jeg også til å berøre, det er en ytterligere oppdeling av en eiendom i identifiserbare og registreringsbare enheter. Disse gis også såkalt eget grunnboksblad i tinglysningsregisteret og kalles eierseksjon og merkes med seksjonsnummer (snr.). Fast eiendom omfatter bygget og tomten det står på. Byggets grenser gir seg stort sett selv, mens tomten må oppmåles for å få klare grenser.

For det andre vil fritidsbolig kunne være en frittliggende hytte med lang avstand til naboer, som nok kan sies å være den tradisjonelle fritidsboligen i Norge. Fritidsbolig kan også være en leilighet i et større bygg, eller enheter knyttet sammen på en måte som vi kjenner som rekkehus eller kjedete boliger.

En leilighet og i noen tilfeller frittstående hytter eller hus, kan for å oppnå den nødvendige grad av identifisering eller avgrensing bli seksjonert, altså oppdelt i eierseksjoner. Andre eierformer, som andel i borettslag, forekommer også men holdes utenfor denne fremstillingen.

En fritidsbolig kan ha høy standard, være tilknyttet vann, kloakk og strøm, og være lett tilgjengelig med bilvei helt frem både sommer og vinter. Altså være svært lik en vanlig helårsbolig, uten å være ment for bruk som en fast bolig.

Det finnes ingen lovfestet grense for hvor mange dager i året en fritidsbolig kan benyttes i Norge. Eneste krav er at man har fast bopel et annet sted.

Fast bopel, vil si der man bosetter seg og gir melding til folkeregisteret i kommunen at man bor. Fast bopel kan man bare ha i en helårsbolig og altså ikke i en fritidsbolig, selv om den har standard som en helårsbolig.

Det er noen forskjeller i de tekniske kravene som stilles til henholdsvis helårsbolig og fritidsbolig. Dette går på isolasjon, takhøyde, romstørrelse m.m. De fleste nyere fritidsboliger tilfredstiller kravene både som fritidsbolig og helårsbolig. Allikevel forblir de fritidsboliger helt til kommunen eventuelt godkjenner en søknad om bruksendring til helårsbolig.

All den tid denne oppgaven dreier seg om fritidsboliger, går jeg ikke nærmere inn på de tekniske kravene og heller ikke muligheten for å søke kommunen om bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig. Mitt ønske her var å få frem at en moderne fritidsbolig har høy standard og komfort som en helårsbolig, men er altså allikevel en fritidsbolig eller hytte om man vil.

Nå er det ikke bare selve hytta eller fritidsleiligheten som har store likheter med en bolig, hele området som den er oppført i er også mer likt et boligområde enn det vi tidligere var vant til med hytteområder. Frittliggende hytter oppføres nesten like tett som bynær

villabebyggelse og fritidsleiligheter finnes i store bygg med mange etasjer, gjerne plassert i nærheten av butikker, restauranter og alpinbakker på fjellet og bryggeanlegg ved sjøen.

3.2 Hva betyr utleieplikt?

De fleste har en korrekt oppfattelse av hva utleie betyr, men for ordens skyld nevner jeg at det er bruksrett mot vederlag. Normalt vil det stå en eier fritt hvorvidt han ønsker å leie ut sin egen eiendom. Finner han ut at hytta er brukt lite de siste årene eller at den kommende sesongen ønsker han å tilbringe et annet sted enn på hytta, så kanskje han bestemmer seg for å tjene noen kroner på å leie ut hytta.

Utleieplikt betyr at utleie ikke lengre kan skje på frivillig basis, eier tvinges til å leie ut.

4 Historie og bakgrunn

Jeg har ikke kunnet gjøre noen stor undersøkelse av hvordan denne ordningen med å regulere til næringsformål og selge fritidsboliger med utleieplikt til privatpersoner har oppstått og hvordan den har utviklet seg. Men jeg har blitt fortalt at noen av kommune så de første tilfellene av den tidlig på 1980-tallet, kanskje til og med på slutten av 1970-tallet.

Det første tilfellet en kommune fortalte om var faktisk en campingplass som hadde noen utleiehytter. Når campingplassen etter hvert begynte å gå dårlig måtte eieren være kreativ og fikk da ideen om å seksjonere eiendommen og selge campinghyttene til privatpersoner.

Ellers er mitt inntrykk at det i begynnelsen var en blanding av ombygging av høyfjellshotell som gikk dårlig og utvidelse av hoteldrift som gikk bra, som drev utviklingen de første årene.

I den versjonen med hotell som gikk dårlig, kan man noe enkelt si at ombyggingen som skjedde besto i sammenslåing av to tidligere hotellrom til en leilighet. Installering av et lite hybelkjøkken og generell oppussing/oppgradering, seksjonering og salg til

privatpersoner. I den andre versjonen, den hvor hotellet trengte mer kapasitet, ble det gjerne oppført leilighetsbygg og/eller utleiehytter på hotellets tomt. Disse ble så solgt til private med en mulighet for tilbakeleie til hotellet. På denne måten skaffet hotellet seg flere senger uten å måtte gjøre en stor egen investering. Dessuten tilfredstilte nok denne formen også et noe annet publikum. Det var blitt vanligere med egenhusholdning, hotellferie var ikke lengre så populært som det hadde vært tidligere, og med større enheter enn et vanlig hotellrom var man nok bedre rustet til å ta imot familier og vennegjenger som ønsket en helg eller ferieuke med skikjøring og aktiviteter som ikke var like lett tilgjengelig på en avsidesliggende hytte.

Etter at denne perioden med ombygging av hotell hadde vært mest vanlig, så man i økende grad en tendens til at hytter og leiligheter med utleieplikt ble bygget uten noen direkte tilknytning til et eksisterende hotell. Nå holdt det med nærhet til stedets turistsentrum og/eller alpinbakker.

Disse periodene ikke nødvendigvis har vært skarpt avgrenset. Utviklingen skjedde i løpet av et ganske kort tidsrom og på forskjellige steder i landet. Det kan være vel så riktig å se dette som forskjellige typer av samme fenomen som har skjedd parallelt – og fortsatt gjør det.

5 Praksis

I den kontakt jeg har hatt med særlig kommunene under mitt arbeidet, har jeg i noen tilfeller ment å kunne registrere en svak følelse av tilbakeholdenhet og naturlig nok et behov for å forsvare sin måte å bruke ordningen på. Jeg har derfor sett det som en bedre måte å skaffe informasjon på, å la alle steder og kommuner være anonyme og benevner de derfor bare som en kommune i et gitt fylke. Det er ingen som har bedt om slik anonymitet, jeg tilbød det, og opplever at informasjonen ble gitt på et friere grunnlag deretter.

5.1 Praksis fra noen kystkommuner

Jeg har delt denne delen opp i kystkommuner og fjellkommuner. Når jeg begynte å undersøke praksis startet jeg med fjellkommuner, og levde lenge i den villfarelse at dette var en ordning som bare forekom i fjellheimen. Jeg hadde lenge sett at såkalte høyfjellhotell ble nedlagt og tenkte at dette var en smart måte å gjenbruke eiendomsmassen på.

Litt utover i prosessen forstod jeg imidlertid at ordningen ble benyttet flittig også ved sjøen, kanskje enda mer enn på fjellet. Grunnen til det, forstod jeg etter hvert, var at denne ordningen muliggjorde bygging innenfor 100 meters-beltet i strandsonen. Jeg vil ikke gå nærmere inn i denne problematikken, men nøye meg med å nevne at hensynet bak ordningen blir enda tydeligere i strandsonen enn på fjellet.

5.1.1 Vest Agder.

Mine undersøkelser tok meg blant annet til en kommune i Vest-Agder fylke. Her er forholdet det at man i forbindelse med et lite vertshus hadde latt oppføre noen rorbuer. Disse rorbueene ble seksjonert og solgt til privatpersoner. Når jeg ble oppmerksom på stedet sto det på randen av konkurs, noe som ble påstått å skyldes manglende villighet fra de private eierne av rorbuen til å gå med på høy nok utleieandel.

Forholdet er at det selskapet som sto på randen av konkurs er et driftsselskap for utleie av rorbuer, salg av fiskeutstyr, salg av dagligvarer, og i tillegg drev de en liten restaurant. Stedet ligger i havgapet og har sin høysesong i sommermånedene. De var helt avhengige av inntektene som genereres i sommermånedene for at driften skulle bli lønnsom.

Rorbueene var blitt solgt med utleieplikt, men bare for seks måneder pr. år. Det var ingen nærmere angivelse av i hvilke perioder utleien skulle skje. De aller fleste av eierne av rorbueene hadde valgt å benytte eiendommene selv hele sommeren – altså høysesongen. De hadde heller ikke vært villige til å forhandle med driftsselskapet om høyere utleieandel, noe som nok ikke hadde betydd særlig mye med mindre noe av det fant sted i høysesongen.

I dette tilfellet er problemet vel så mye når utleie skal skje, som mengden utleie, altså utleieandelen. Selv om vertshuset skulle ha klart å reforhandle avtalen til flere måneder pr. år, ville det neppe være nok til å forhindre en konkurs, med mindre en stor del av utleien skjer i høysesongen.

I dette tilfellet er arealformålet i reguleringsplanen oppgitt å være; ”Appartment”. Eiendommen er oppdelt i eierseksjoner og hver rorbu-leilighet er seksjonert med næring som formål.

5.1.2 Østfold.

I en av Østfolds aller mest attraktive kystkommuner finnes et anlegg som er bygget opp som sjøboder på et bryggeanlegg med flere utstikkere utover i sjøen. Sjøbodene er i realiteten flotte hytter med boligstandard og store terrasser der bryggen normalt befinner seg på en klassisk sjøbod.

Det er intet vertshus eller pensjonat eller hotell knyttet til dette området og heller ikke noe sånt i rimelig nærhet, så vidt jeg har kunnet finne ut.

Dette området består av omkring 25 enheter. Det finnes et par lignende anlegg i kommunen, men ingen av disse ligger i noen særlig nær tilknytning til hverandre. Det ville således ha vært upraktisk å benytte en felles utleieservice dersom det hadde vært tilgjengelig.

Det er ganske hyppig avertert enheter for salg på dette stedet, og med noe variasjon opplyser megler at det er utleieplikt men at kommunen ikke praktiserer det for tiden.

På reguleringskartet som kommunen har gjort tilgjengelig for publikum på sine nettsider, er områdets areal formålet angitt til ”forretning”. Klikker man på kartet for å få frem nærmere opplysninger om reguleringsplanen med reguleringsbestemmelser fremkommer ingen opplysninger om underformål. Ved henvendelse til kommunen har jeg fått opplyst følgende om reguleringsforhold; ”Fritidseiendom/L-N-F område”. LNF-område (landbruks-, natur- og friluftformål) vil si areal som skal nyttes eller sikres og/eller bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet.

I bebyggelsesplanen for området fremkommer at ”området disponeres til byggeområde utleiehytter, overnattingshytter, servicehus og evt. andre mindre bygninger som naturlig vil være en del av et anlegg av denne type”.

Dette området ble oppført omkring 1997-98 og har eksistert med forskjellige eierstrukturer. Først ble området med alle enhetene eiet av et aksjeselskap som drev med utleie av hyttene. Når aksjeselskapet opphørt og utleiedriften ble nedlagt, eksisterte anlegget noen år som borettslag før det ble etablert som et seksjonssameie.

I festekontrakten mellom grunneier og det selskapet som først eide bebyggelsen ble det inntatt en bestemmelse som sier at ”Tomten skal benyttes til opparbeidelse av et sjøbodanlegg for overnatting og service med tilhørende bryggeanlegg etter godkjent reguleringsplan”. Denne bestemmelsen ble tinglyst, men ordlyden fremkommer ikke av en pantattest. Innhenter man kopi av den tinglyste festekontrakt vil man få den med.

Det som fremkommer av pantattesten er ordlyden i en erklæring/avtale fra 2000 som sier; ”Seksjonen disponeres som utleiehytter, overnattingshytter, servicehus og andre bygninger som naturlig er en del av et anlegg av denne type”.

I dette tilfellet har, heldigvis har jeg lyst til å si, oppdelingen i eierseksjoner blitt gjort med næring som seksjoneringsformål. Det er fristende å betrakte slik seksjonering som en god indikator på at den eiendommen man undersøker er regulert til næringsformål og at det påhviler utleieplikt på den.

Står man overfor en eiendom uten utleieklausul, er det ikke alltid like lett å få klarhet i hvorvidt det egentlig foreligger utleieplikt. Dette er selvfølgelig en problemstilling som er aktuell der kommunen har regulert til næringsformål, men ikke håndhever utleieplikten. Det er ikke utenkelig at en kommune vil kunne endre sin oppfatning og en gang i fremtiden ville komme til å håndheve utleieplikten. Det gjør det viktig å vite hva det innebærer å erverve en næringsseksjon oppført på et område regulert til næring.

5.1.3 Buskerud.

Et langt enklere tilfelle å forholde seg til finner vi i vannkanten i en kommune i Buskerud fylke. Her er det et hotell som har skaffet seg ekstra kapasitet ved å oppføre eksklusive

hytter og sjøboder tett-i-tett rundt hotellet og dets svømmebasseng og sandstrand. Hyttene og sjøbodene eies av privatpersoner med tilbakeleieavtaler til hotellet – altså utleieklausuler. I dette tilfellet blir alt oversiktlig og ryddig. Utleieklausulen regulerer periodene for utleie og egenbruk, og i hvert fall en eiendomsmegler bør med letthet kunne formidle dette på en korrekt måte.

Her sier reguleringsformålet ”ervert nåværende”, om enn kortfattet er i hvert fall ordet ervert et tegn på at det menes næring.

Selv om det i dag finnes utleieklausul kan den situasjonen endre seg i fremtiden, hotellet eller utleieservicen kan gå opphøre, eller man kommer til et punkt hvor utleieklausulen kan sies opp eller reforhandles. I slike situasjoner vil det være nyttig og nødvendig å vite hvilke regler man må forholde seg til.

Sånn som denne ordningen variere fra sted til sted, er det etter min mening ikke så enkelt å finne ut av dette på en sikker og god måte. Så lenge avtalen i utleieklausulen løper byr det på små utfordringer å finne frem til informasjon om innholdet av utleieplikten. Uten en utleieklausul å forholde seg til, har det vist seg adskillig vanskeligere.

5.2 Praksis fra noen fjellkommuner.

Jeg har undersøkt noen fjellkommuner i følgende fylker, Buskerud, Oppland og Telemark. De kommunene jeg har sett på har alle kjente vintersportssteder som sine turistsentre. Disse sentrene er ikke nødvendigvis bygget opp rundt et eksisterende tettsted i kommunen. De er bygget opp der alpinbakkene finnes og har de siste 10-20 årene opplevd voldsom vekst.

5.2.1 Buskerud.

Et eksempel er fra en kommune i Buskerud, hvor kommunen har krevd høy utleieandel for bygg i områder med næring som angitt reguleringsformål. Utleieandelen har ligget rundt 70% av året, noe som vil si at eiendommen må være tilgjengelig for utleie 70% av årets dager. Denne kommunen har også vært nøye med å stille krav om at utleieklausul skal

utarbeides for alle enheter med utleieplikt, og at disse skal være på plass før salget av enheten kan skje.

Det har imidlertid vist seg i de senere år at man har lempet en del på størrelsen på utleieandelen fordi det rett og slett har vært nødvendig for å få solgt enhetene og gjennomført prosjektene.

Nå skal det også sies at denne kommunen i økende grad har tatt i bruk noe som kalles blandet reguleringsformål. Jeg skal komme tilbake til en nærmere forklaring av dette, men foreløpig nevner jeg at min oppfatning av grunn for den utviklingen er at kommunene på denne måten skaffer seg nettopp friheten til å senke kravet hva angår utleieandel.

I et område regulert til blandet formål, vil nytten av å seksjonere enheter med utleieplikt til næringsseksjoner og enheter uten utleieplikt til boligseksjoner, bli enda større. Forutsatt at slik seksjonering hadde blitt gjennomført konsekvent. Jeg kommer tilbake til seksjonering.

Turistbebyggelsen i denne kommunen består i stor grad av tett med leilighetsbygg i umiddelbar nærhet av skianlegget, fjerner man seg fra skianlegget går bebyggelsen etter hvert mer over i frittstående hytter i kombinasjon med mindre leilighetsbygg.

Kommunen har vedtatt at 70% av enhetene nærmest skianlegget skal ha utleieplikt, mens dette tallet synker ned til 50% når avstanden til skianlegget er noe større. Her er det nødvendig å få med seg poenget at det ikke er snakk om utleieandel på 50% og 70%. Det er andelen av antallet enheter som bygges det er snakk om her. Noen nærmere angivelse i reguleringsbestemmelsene om hvilke enheter som utgjør de 30% som ikke har utleieplikt, har jeg ikke funnet. Her står vi altså overfor et område med det jeg nevnte ovenfor – blandet formål. Og etter min mening et behov for å kunne identifisere de to typene på en tydelig måte, som går lengre enn å vise til utleieklausulen.

Utleieplikten i denne kommunen praktiseres gjerne på følgende måte; eier har rett til å bruke sin egen eiendom seks uker om sommeren og seks uker om vinteren, til sammen 12 uker som utgjør omkring 23% av året – noe som gir en utleieandel på 77%. I denne kommunen finnes det en eller flere utleieserviser, med praktisk beliggenhet i tilknytning til utleieobjektene.

5.2.2 Oppland.

Et annet sted jeg har sett på er et populært skisted i Oppland fylke. Her har man i mange år hatt en enorm utbygging av fritidsboliger. Jeg har nøydt meg med å se på et prosjekt, som er et gammelt pensjonat eller nærmest en fjellstue. Denne er pusset opp og ombygget, i tillegg er det oppført flere leilighetsbygg rett ved.

I forbindelse med denne saken kom jeg over en møteprotokoll fra plan- og utviklingsutvalget i kommunen. Her går utvalget inn for at det i utbyggingsavtalen med utbyggerfirmaet settes som betingelse for utbyggingen, at det for det første etableres en "sale & leaseback"-modell, som de kaller det. Utvalget går lengre med sine krav til vilkår i utbyggingsavtalen. Det bestemmes at alle kjøpekontrakter med seksjonskjøperne skal inneholde en avtaleklausul med følgende innhold. Her spesifiserer altså kommunens planutvalg hva som skal stå i den avtalen som kjøpere av disse leiligheten må gå inn på.

Det vil føre for langt å gjengi alle vilkårene, men jeg skal redegjøre for noe av det. Først sier man at "Innen 1.april må eier av hver seksjon gi skriftelig melding til eier/driver av hotellet om hvilke minimum 26 uker leiligheten er fristilt for utleie kommende år. Eier/driver skal fritt kunne videreformidle utleie av leilighetene i de 26 ukene. Fra 15. desember til 15.april skal seksjonen fristilles for utleie i et minimum av 8 uker." Videre setter man opp ganske så detaljerte bestemmelser for månedlige innbetalinger fra seksjonseier til hotellet, dette benevnes garantileie og skal altså sikre driften av hotellet. Og til slutt bestemmelser om at disse klausulene skal tinglyses.

Hvis jeg forstår dette riktig så skal altså disse leilighetene leies ut minimum 26 uker pr år, dvs. 50% eller halvparten av året. Av disse 26 ukene må 8 av dem ligge i perioden 15.desember til 15.april. At en del av utleien skjer i vinterhalvåret er naturlig så lenge dette er et typisk skisted.

Jeg overraskes noe av hvor detaljert man går til verks når det gjelder bestemmelsene i seg selv, samt det faktum at det er planutvalget i kommunen som faktisk bestemmer dette. Kommunen går her langt inn i de kommersielle vilkårene for utleien. En annen ting som slår meg er at ulempen som en utleieplikt i seg selv representerer er en ting, men her går man i tillegg til det skritt å bestemme at man som eier av en av disse leilighetene må gi beskjed over et år i forkant når man vil bruke sin egen eiendom. Slike vilkår er ikke uvanlig

i utleieklausuler, og de er muligens nødvendig for at hotellet eller utleieservicen skal ha god oversikt over tilgjengelig kapasitet. Men for meg så ligner dette lite om det jeg tenker på med å ha egen fritidsbolig, som det blant annet går an å reise til fordi man plutselig for tid til over og vil komme bort litt.

En annen kommune i samme fylke har en helt annen innstilling til utleieplikten. Denne kommunen har nærmest benyttet seg av dette reguleringsformålet for å markere en tillatelse til å leie ut. Sagt med andre ord – her kan fritidsboligene leies ut, men de må ikke leies ut. Tanken med dette har vært, slik jeg oppfatter det, å kunne si til de eierne av fritidsboliger som klager på støy og trafikk fra naboer at det må de tåle for her er det fritt frem for utleie. Kanskje ikke så veldig overraskende, men denne kommunen uttrykker stor tilfredshet med hvordan utleien fungerer.

Her har kommunen altså regulert til næringsformål, noe som jeg på dette tidspunktet trodde skulle fremtvinge tvungen utleie. I stede har kommunen basert seg på at utleie skjer på frivillig basis.

Til tross for at dette stedet ligger i en fjellkommune, som nok forbindes mest med ski og vinter, har de kanskje bedre enn noen andre lykkes med å få jevnt belegg året rundt.

Her er noen eksempler på reguleringsbestemmelser brukt i kommunen, samt hvordan kommunen tolker dette.

Kommunen bruker litt forskjellige benevninger på formålet i reguleringsplanene, uten at jeg kan se at det ligger noen realitets forskjell i det, men det kan det være.

Den mest vanlige er ”fritidsleilighet for utleie” og motsatsen, som også brukes, er ”fritidsleilighet for salg”. Av de som er ment å indikere næringsformål og trolig utleieplikt har vi videre; forretning/turistbedrift, overnattingsvirksomhet, utleievirksomhet, hytter eller blandet formål forretning/overnatting, overnattingsvirksomhet/ korttidsutleie.

I en utbyggingsavtale som jeg har fått tilgang til har denne kommunen latt innta en nærmere beskrivelse av hva den mener med ”fritidsleiligheter for overnattingsvirksomhet / korttidsutleie skal benyttes til kommersiell overnatting/korttidsutleie. Det skal forstås slik at leiligheten kan seksjoneres og selges til private kjøpere for overnattingsvirksomhet og korttidsutleie på kommersiell basis i samarbeid med hotellet sin utleievirksomhet. Eier av seksjonene kan benytte fritidsleiligheten til eget bruk når det er ønskelig.”

I tillegg til at denne kommunen ikke håndhever utleieplikten særlig strengt, finnes det også eksempler på at eier av disse fritidseiendommene med utleieplikt har bosatt seg og tatt fast bopel i sin fritidseiendom uten å søke bruksendring.

Selv om kommunen som et utgangspunkt ser positivt på at folk bruker sin eiendom mye, så er ikke bruk som fast helårsbolig i trå med arealformålet.

Det er på det rene at bortsett ifra det formelle, er eiendommene, hyttene og leilighetene, fullt brukbar som helårsbolig. De har på alle måter den nødvendige tekniske standard, men mangler godkjenning som helårsbolig.

Denne kommunen har, i motsetning til noen av de andre jeg har undersøkt, virket relativt oversiktlig når det gjelder å finne frem til hvilke eiendommer det knytter seg en slik regulering med utleieplikt til og når dette ikke er tilfelle. Den har nesten utelukkende brukt reguleringsformålet næring, bare i den senere tid tatt i bruk dette med blandet formål.

Allikevel har man i denne kommunen brukt forskjellige seksjoneringsformål selv om arealformålet er det samme. Seksjonering kommer jeg som sagt nærmere tilbake til. Mitt poeng er at man kan bruke seksjoneringsformålet som en indikasjon på om man står overfor en eiendom med eller uten utleieplikt. Det ville etter min mening vært en nyttig hjelp særlig i de tilfellene som reguleringsformålet er blandet, og der utleieklausul mangler, eller som i denne kommunen der man egentlig ikke praktiserer utleieplikt.

En siste kommune i Oppland fylke er mer et langrennssted enn et alpinsted. Til gjengjeld har nok dette stedet en større appell utenom vintersesongen også. Her har jeg kommet over en ”erklæring om utleieplikt av leilighet” – altså en utleieavtale eller om man vil en utleieklausul. Erklæringen eller avtalen er mellom stedets utleieservice og en privat eier av en av enhetene. Her gis det først en redegjørelse for at utleieplikten følger av reguleringsplanen for området, og at utleie skal skje på kommersiell basis. Avtalen pålegger eier av leilighetene å fristille sin leilighet for utleie i minst 255 dager av hvert år. Så går man videre og setter opp vilkår for når eier må meddele utleietjenesten om neste års egenbruk – fristen er 1.august. Om slik beskjed ikke gis kan utleie skje hele påfølgende år. Eier kan da bare bruke den selv hvis den ikke er bortleid. Denne avtalen løper i 8 år med mulighet til forlengelse for 5 år av gangen, men den kan sies opp med 6 måneders varsel før utløpet av avtaleperiodene.

Inntekter fra utleien skal i hht denne avtalen fordeles med 60% til eier og 40% til utleieservicen. Dette er ganske gjengs for slike avtaler virker det som. Vedlikehold og nødvendige oppgraderinger er eiers ansvar fullt og helt. Det er også eier som betaler kostnadene for forsikring, elektrisitet, oppvarming, offentlige avgifter, avgifter til vedlikehold av veier, vann/avløp, renovasjon, kabel-tv, snørydding med mer.

Til slutt fastsetter avtalen dagsmulkt for eier dersom ikke leiligheten er i en slik stand at den kan leies ut.

5.2.3 Telemark.

Til slutt skal jeg se på en kommune i Telemark fylke, her har jeg kommet over en innstilling fra Rådmannen i kommunen, som gir sin definisjon av hva man mener ligger i reguleringsformålet ”næring”. Her står det at ”leilighetsbygg med forpliktende avtaler om kommersiell utleie minimum 2/3 av året vil være innenfor næringsformålet i reguleringsplanen”. Videre at ”utleieplikten må sikres ved tinglyste heftelser på enhetene”, og videre ”det anmodes om at det ved kommersielt aktivt utleie benyttes felles kommersielt bookingselskap eller overnattingsbedrift i kommunen”. Det kreves dokumentert at disse kravene er innfridd før brukstillatelse blir gitt. Her er det ingen angivelse av hvilke perioder av året utleien skal finne sted.

6 Hensyn og formål

Ettersom utleieplikten antas å oppstå som en følge av arealformålet i reguleringsplanene i kommunen, er det på tide å se nærmere på dette. Jeg skal i dette kapitlet se nærmere på reglene om dette og hensynet bak.

Reglene om dette finnes i Plan- og bygningslov av 14.juni 1985 nr.77 (plbl – gml.) og lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)(plandelen) av 27.juni 2008 nr.71 (plbl – ny). De bestemmelsene som er av betydning for

problemstillingene i denne avhandlingen har fått noe endret ordlyd i den nye loven. Disse endringene er ikke ment å endre rettstilstanden. Dessuten er alle mine eksempler regulert etter gammel lov. Den nye loven trådte i kraft 1.juli 2009.

6.1 Hensyn.

Det er et nasjonalt ansvar å bestemme hva landets arealer skal brukes til. Planleggingen må skje på en slik måte at alle relevante hensyn ivaretas. Dette betyr bl.a. at det skal finnes områder for boligbygging, for næringsdrift og industri, videre at det finnes områder for offentlig bygg, veier og mye mer. Og det betyr også at områder skal avsettes til parker, friområder, landbruk og fritidsboliger. Dette kalles arealplanlegging og dreier seg følgelig om grunnarealene.

De sentrale reguleringsmyndigheter, som er Miljøverndepartementet, gir retningslinjer for hvordan arealene skal brukes mens detaljplanleggingen foretas av den enkelte kommune.

En fjellkommune som har en stor andel av næringsliv og inntekter tilknyttet turisme, vil kanskje ønske å planlegge slik at turismen øker hvis det finnes et potensialet for det. Samtidig vil mer turisme sannsynligvis øke behovet for arbeidskraft som kanskje vil bosette seg i kommunen. Da må det settes av arealer til både fritidsboliger, skianlegg, boliger, forretninger, restauranter, men også kloakkrenseanlegg, søppelfyllinger og skoler for å nevne noe.

Samtidig må kommunen være oppmerksomme på og planlegge for at turistene gjerne kommer i stedets høysesong og kan være nesten helt fraværende utenom disse periodene. Ellers kan turiststedet og kommunen lett fremstå som en spøkelsesby resten av året, særlig hvis det er alt for stor overvekt av fritidsboliger. Kommunene er naturlig nok på jakt etter en fornuftig balanse.

Fra et nasjonalt ståsted er slike spøkelsesbyer heller ikke særlig fornuftig ressursbruk. Alle bygg med innlagt vann må f.eks. holdes oppvarmet gjennom vinteren så vannrør ikke fryser og sprekker. Dersom hyttene brukes lite men allikevel varmes opp, er dette en sløsning med elektrisitet som man ikke ønsker for mye av på et nasjonalt nivå. Sånn

sett er hotell eller fritidsboliger for utleie en bedre løsning. Disse kan brukes jevnere gjennom hele sesongen og kanskje til og med noe mer utenom den absolutte høysesongen. Man sier gjerne at hoteller og utleieenheter har ”varme senger”. En privat hytte eller fritidsleilighet som ikke leies ut på fast basis inngår ikke i begrepet ”varme senger”.

Bygg med varme senger kan i prinsippet minske behovet for bygg med kalde senger noe. Det betyr at flere mennesker eller familier benytter samme enhet, selvfølgelig til forskjellige tider og derigjennom bidra til noe redusert bygging av private fritidsboliger (uten utleieplikt). Dette er ønskelig ut ifra nasjonale ressurs hensyn.

For kommunenes del er nok en blanding ønskelig. Varme senger er vel og bra men hyttebygging skaffer både arbeid til folk i bygda og inntekter til kommunekassa.

Et siste hensyn jeg skal ta med er allmennhetens tilgang til natur- og friluftsområder. Det hensynet ivaretas kanskje best med varme senger. Særlig i strandsonen blir dette tydelig, men også i en fjellkommune har det betydning. Det er f.eks. svært få større byer i Norge som ligger så nærme Besseggen at den turen kan gjøres som en dagstur. Så da trengs overnattingssteder i rimelig nærhet. For det kan jo ikke være sånn at bare de som har råd til egen hytte i nærheten av en slik attraksjon i praksis skal ha tilgang til den.

6.2 Arealformål

Det er i plan- og bygningslovene vi finner bestemmelsene om regulering av arealer. I loven fra 1985 er det kapittel VII og særlig §25. Denne har bestemmelser om reguleringsformål – altså det som betegnes som arealformål. Tilsvarende bestemmelse i ny lov er §12-5. I den gamle loven, som jeg konsentrerer fremstillingen her om, angis det 8 uttømmende hovedformål. Hvert av disse har igjen en ikke uttømmende oppregning av underformål.

Nedenfor i fig.nr.1 fremgår f.eks. hvilke underformål som hører til hovedformålet ”bygeområde” (§25, 1.ledd nr. 1). Fargene til høyre i skjemaet er eksempler på hvordan de forskjellige arealformålene bør angis eller markeres på det reguleringskartet som

kommunene utarbeider over sine grunnarealer. Denne oversikten er hentet fra Miljøverndepartementets Planveileder¹.

Fra [Kap 8.7.3 Koder, farger og symboler i reguleringsplan og bebyggelsesplan](#)

NORM FOR FRAMSTILLING AV REGULERINGSPLAN OG BEBYGGELSESPAN - FARGE OG SKRAVUR								
PLANINNHOLD	SOSI REGFORM	FARGE			SKRAVUR			EKSEMPEL
		CMYK	RGB	PMS	TYKKELSE mm	AVSTAND mm	VINKEL grader	
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)	(100) *	10-30-100-0	229-178-0	E 9-1				
Område for boliger med tilhørende anlegg ¹⁾	110	0-0-100-0	255-255-0	E 1-3				BOLIG
Frittliggende småhusbebyggelse ¹⁾	111	0-0-40-0	255-255-153	E 1-7				FS
Konsentrert småhusbebyggelse ¹⁾	112	0-0-100-0	255-255-0	E 1-3				KS
Blokkbebyggelse ¹⁾	113	0-0-100-0	255-255-0	E 1-3				B
Garasjer i boligområder	115	0-0-100-0	255-255-0	E 1-3				G
Område for forretning	120	20-15-0-0	204-216-255	E 196-9				F
Område for kontor	130	60-40-20-0	102-153-204	E 190-6				K
Område for industri/lager ²⁾	140	30-70-0-0	178-78-255	E 161-3				IL
Område for fritidsbebyggelse	150	0-35-100-0	255-165-0	E 18-1				F
Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, kommune)	(160) *	0-85-85-0	255-38-38	E 73-2				OFF BYGN
Offentlig barnehage	162	0-85-85-0	255-38-38	E 73-2				B
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	163	0-85-85-0	255-38-38	E 73-2				U
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	164	0-85-85-0	255-38-38	E 73-2				I
Offentlig kirke	166	0-85-85-0	255-38-38	E 73-2				Kirke
Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	167	0-85-85-0	255-38-38	E 73-2				FL
Offentlig administrasjon	169	0-85-85-0	255-38-38	E 73-2				AB

*) Koder () brukes ved generalisering.
1) Maks spesifiseres med påskrift og reguleringsbestemmelser
2) Industri og/eller lager må spesifiseres i reguleringsbestemmelsene

NORM FOR FRAMSTILLING AV REGULERINGSPLAN OG BEBYGGELSESPAN - FARGE OG SKRAVUR								
PLANINNHOLD	SOSI REGFORM	FARGE			SKRAVUR			EKSEMPEL
		CMYK	RGB	PMS	TYKKELSE mm	AVSTAND mm	VINKEL grader	
Område for særskilt angitt: almenntilleg formål ¹⁾	(170) *	30-80-100-0	178-51-0	E 64-2				
Almenntilleg barnehage	172	30-80-100-0	178-51-0	E 64-2				Barnehage
Almenntilleg undervisning (skole, universitet mv.)	173	30-80-100-0	178-51-0	E 64-2				Skole
Almenntilleg institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	174	30-80-100-0	178-51-0	E 64-2				Sykehus
Almenntilleg kirke	176	30-80-100-0	178-51-0	E 64-2				Kirke
Almenntilleg forsamlingslokale (grendehus mv.)	177	30-80-100-0	178-51-0	E 64-2				Forsamlingslokale
Almenntilleg administrative bygg	179	30-80-100-0	178-51-0	E 64-2				Administrative bygg
Område for herberger og bevertningsteder	(180) *	80-25-0-0	51-191-255	E 214-3				Herberger/bevertningsteder
Hotell med tilhørende anlegg	181	80-25-0-0	51-191-255	E 214-3				Hotell
Beverting	182	80-25-0-0	51-191-255	E 214-3				Beverting
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner	(190) *	50-15-0-0	127-216-255	E 214-5				Garasjeanlegg/bensinstasjoner
Garasjeanlegg	191	50-15-0-0	127-216-255	E 214-5				Garasjeanlegg
Bensinstasjon	192	50-15-0-0	127-216-255	E 214-5				Bensinstasjoner
Annet byggeområde ²⁾	199	0-25-35-10	229-172-149	E 33-6				Annet byggeområde

Fig.nr. 1

¹ Miljøverndepartementet, T-1480 Planveileder, kap.5 Reguleringsplan side 31

I min gjennomgang av praksis ovenfor er det, som vi skal se eksempler på nedenfor, brukt forskjellige fargekoder på reguleringskartene og forskjellige angivelser av underformål. Et av disse underformålene er det loven kaller ”herberger og bevertningssteder”. Ser vi på fig.nr. 1 finner vi tre linjer som har blå fargemarkering ut til høyre. Disse har følgende tekst; Område for herberger og bevertningssteder (180), Hotell med tilhørende anlegg (181) og Bevertning (182). Vi ser også lyselilla farge der oppgitt underformål er forretning (120). Begge disse fargekodene brukes for å markere de områdene hvor vi finner fritidsboliger med utleieplikt, dog med andre underformålene enn de som i følge veilederen hører til disse fargene. Både blå farge og lyselilla brukes for å markere områder med formål som normalt sett har et klart næringsaspekt, i motsetning til de med gul farge som er forskjellige former for boligbygg, eller den oransje (150) som benyttes for å markere område for fritidsbebyggelse.

Mangelen på et klart definert underformål for ”fritidsbolig med utleieplikt”, noe som nok delvis skyldes hvordan ordningen har vokst frem, har medført at man bruker forskjellige fargekoder i reguleringskartet. Det som ytterligere gjør ordningen uoversiktlig er at selv om man bruker kjente farger i reguleringskartene, så brukes ikke de formålene som normalt forbindes med disse fargekodene. I tillegg til at arealformålene man bruker er ”nye og ukjente”, så varierer deres ordlyd så mye at man ikke kan la være å tenke seg en mulighet av at de faktisk også har forskjellig innhold.

Fellesnevneren i de forskjellige arealformålene er allikevel ”næring”, og jeg behandler de som at det er formålet.

En reguleringsplanen med angivelse av arealformål fastsetter med bindende virkning hvilken bruk som skal skje på det området som planen omfatter. Annen bruk er i strid med reguleringsbestemmelsene og således ulovlig.

6.2.1 Eksempler på reguleringskart og tilhørende arealformål.

Her skal jeg vise noen eksempler på reguleringskart og knytte de til hvilke arealformål kommunen har oppgitt i reguleringsplanen.

I fig.nr. 2 og 3 nedenfor ses eksempler fra en av de fjellkommunene jeg har omtalt ovenfor.

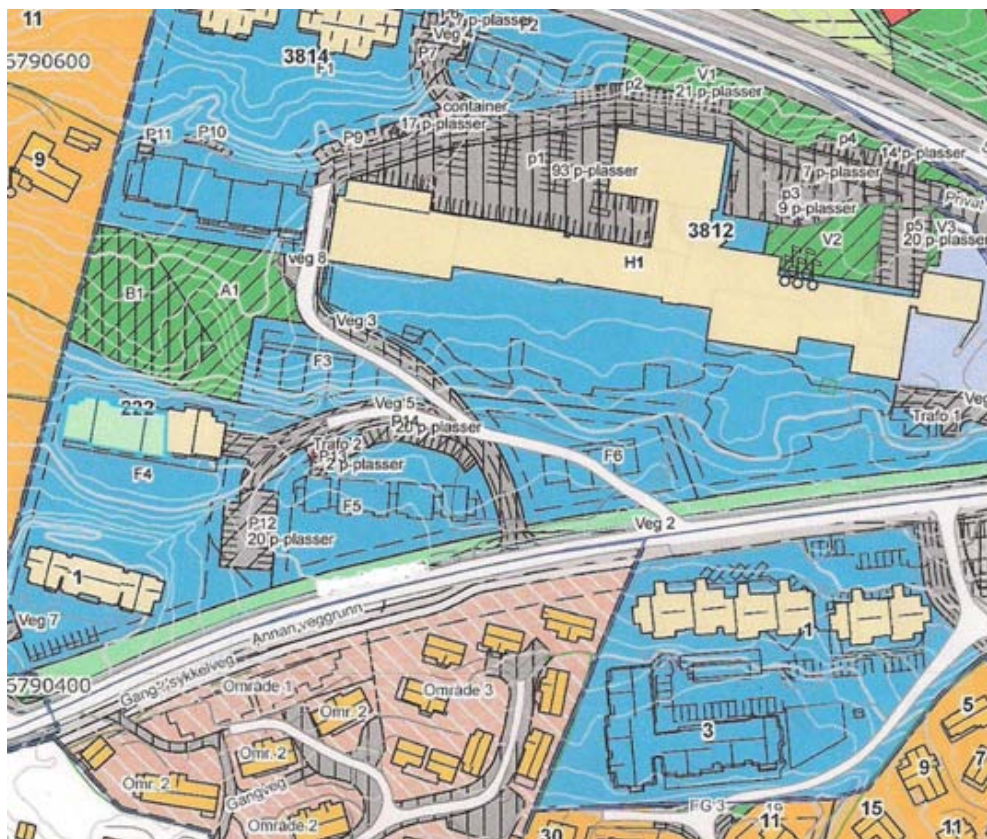


Fig.nr. 2

I fig.nr. 2 ovenfor ser vi tydelig to blå områder adskilt av en vei. På oversiden av veien ser vi en stor bygningskropp i lysegul farge, det er et hotell og til venstre på bildet ser vi fire mindre bygninger i samme farge som hotellet. Disse fire bygningene er leilighetsbygg hvor leilighetene eies av privatpersoner som fritidsboliger. Det oransje området til venstre for disse igjen er fritidsboliger (uten utleieplikt).

Byggene på det blå området på nedsiden av veien, er også leilighetsbygg med privateide fritidsleiligheter med utleieplikt. Området nederst i høyre hjørne er oransje og følgelig regulert til "vanlige" fritidsboliger – altså uten utleieplikt. Mens det området til venstre for dette igjen, det med hvite striper på rosa bakgrunn er regulert til blandet formål.

Reguleringskartet i fig.nr. 2 er et eksempel på hvordan slike kart ser ut i nærheten av et turistsentrum på et populært skisted i en norsk fjellkommune. Det er maksimalt 200 meter fra hotellet på kartet til sentrum av stedet og det samme til stedets alpinheis.

Med hjemmel i plbl §25 (§12-5) fastsetter kommunen det overordnede formål for bruk av de arealene som faller innen for de blå områdene på kartet. I eksempelet fra fig.nr. 2 er dette angitt på følgende måte; ”Pbl §25.1 Byggeområder – Hotell, fritidsleiligheter og forretninger”. Med ytterligere detaljer knyttet til fritidsleiligheter; ”Byggeområde for fritidsleiligheter for utleie. Område er regulert til byggeområde for fritidsleiligheter for overnattingsvirksomhet / korttidsutleie”.

Fritidsleilighetene som er oppført innenfor de blå områdene på kartet i fig.nr. 2 har såkalt boligstandard – altså med innlagt strøm, vann og kloakk og kabel-TV og mulighet for bredbåndstilknytning, de har varmekabler i gulvene og keramiskefliser på badene. En del av disse har parkeringsplass i egen oppvarmet garasjekjeller. Størrelsen varierer fra ca 60 kvm til godt over 100kvm, antall soverom fra to til fire og antall sengeplasser fra fire til over ti. De egner seg like godt som helårsbolig som utleiehytte en helg for en familie eller en vennegjeng eller et firma på kurs/konferanse.

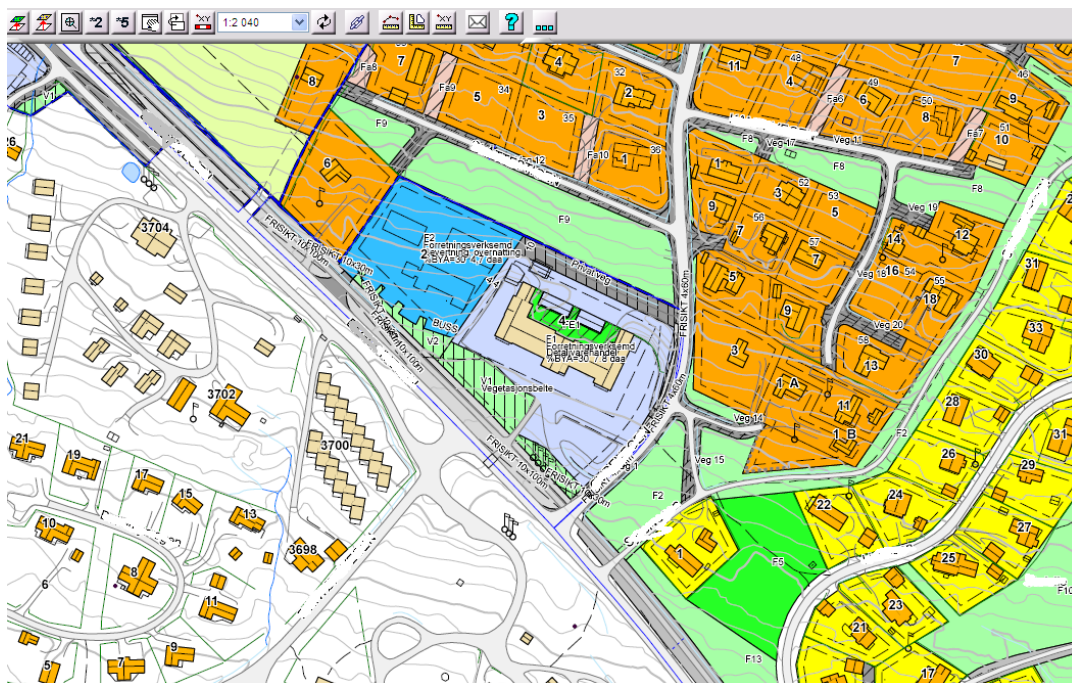


Fig nr. 3

Fig.nr.3 er hentet fra samme sted. Midt på kartet ser vi et blått og et lyselilla område. Begge disse fargene benyttes for å markere områder med næringsformål. Her er imidlertid forholdet at i følge reguleringsplanen skal det i det blå området bygges ”fritidsboliger for utleie”, mens i det lyselilla området er det bygget ”fritidsboliger for salg og noen butikker.

I det lyselilla området er det oppført et bygg på tre etasjer. Det er butikker i første etasje og leiligheter i andre og tredje etasje. Leilighetene i dette bygget er i følge reguleringsplanen sagt å skulle være ”fritidsbolig for salg”. Noe som må kunne oppfattes som at disse ikke er pålagt utleieplikt på disse leilighetene. Dette altså tross for at formålet ut ifra fargeangivelsen i kartet tyder på næring.

I skrivende stund er det to leiligheter til salgs i dette bygget. En av disse er avvertert gjennom eiendomsmegler den andre selges privat av eier. I salgsprospektet opplyser megler at reguleringsformålet er næringsseksjon – fritidsbolig for salg. Det stemmer i og for seg med det jeg har funnet ut. Det er dog en sammenblanding her som bør oppklares. Det blir ikke helt korrekt å si at reguleringsformålet er næringsseksjon. Ut ifra fargen brukt på reguleringskartet kan det sies at arealformålet her er forretning – altså næring, og som en følge av det blir seksjoneringsformålet også næring. Men reguleringsformålet for disse leiligheten er ikke næring, det er fritidsleiligheter for salg – altså vanlig fritidsbebyggelse. Vanlig fritidsbebyggelse merkes i reguleringskart med oransje, men siden det er butikker i første etasje på bygget, ville oransje farge blitt feil i forhold til disse. Muligens kan man påstå at her er det blandet reguleringsformål, og fargene i reguleringskartet kunne med fordel vært andre.

Nå er det neppe sånn at fargen i reguleringskartet er bindende juridisk. Men i dette tilfellet er det ikke helt enkelt å få en god oversikt over hvorvidt det hefter utleieplikt på disse leilighetene eller ikke. Særlig når kommunen ikke håndhever utleieplikten, og det ikke benyttes utleieklausuler.

For å oppsummere; reguleringsformålet sier ”ikke næring”, fargen på reguleringskartet sier ”næring” og seksjoneringen sier ”næringsseksjon”.

Enda dårligere sammenheng blir det for meg når megler i tillegg opplyser at leiligheten kan benyttes både som fritidsleilighet og til boligformål. Om utleie av leiligheten sier megler; ”Mulig å leie ut leiligheten, men ingen utleieplikt”. Ikke helt enkelt

å få fullgod oversikt over situasjonen her. Og enda verre blir det for den som selger sin leilighet privat.

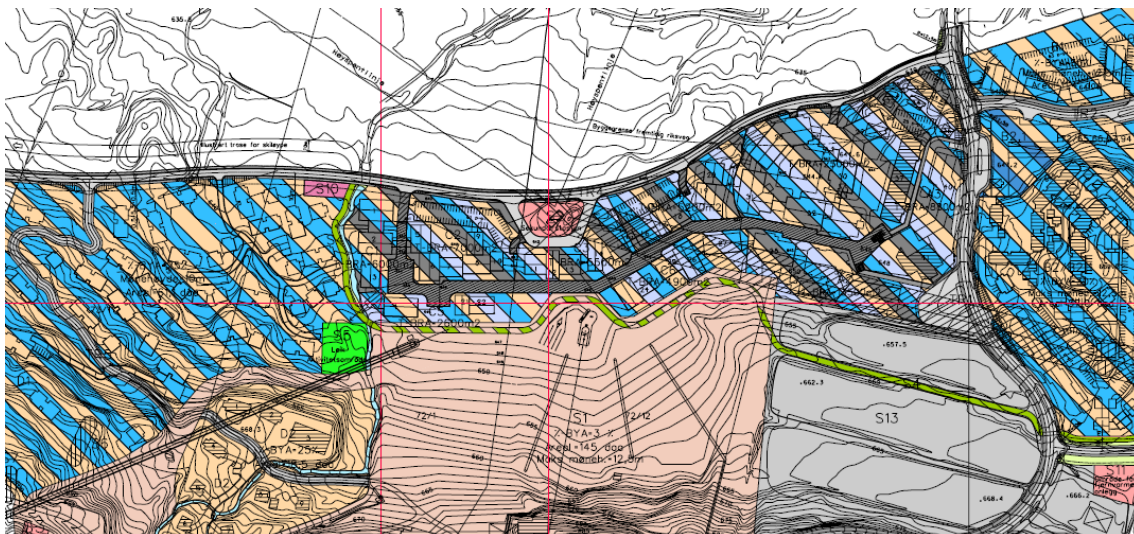


Fig.nr. 4

Fig.nr 4 er hentet fra en annen kommune. Her ses et tilfelle av utstrakt bruk av blandet reguleringsformål. Det skraverte området skal inneholde fritidsboliger både med og uten utleieplikt. Eksakt hvilke som har utleieplikt og hvilke som ikke har det, sier verken reguleringskartet eller reguleringsplanen noe nærmere om. I denne kommunen er det krav om utleieklausul og tilknytning til utleieservice, for her vil kommunen ha kontroll på at utleieplikten etterleves.

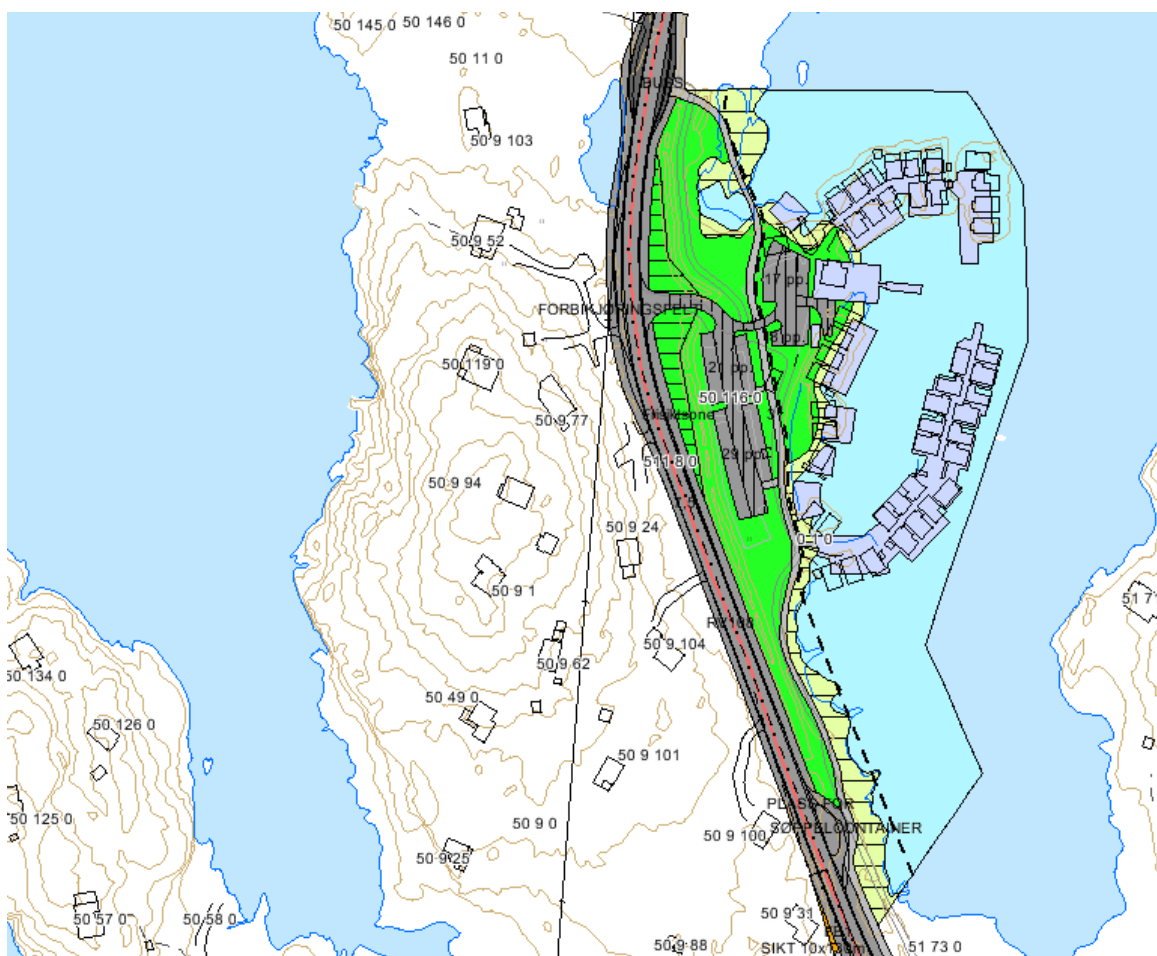


Fig.nr. 5

I fig.nr. 5, som er hentet fra strandsonen, er det igjen den lyslilla fargen som er benyttet. Reguleringsformålet for dette området er angitt til "fritidseiendom/LNF-område". Men i reguleringsbestemmelsene fremkommer det at "byggområdet skal disponeres til utleiehytter, overnattingshytter, servicehus og evt. andre mindre bygninger som naturlig vil være en del av et anlegg av denne type"

Det man skal merke seg her som et viktig poeng er at når arealformålet blir angitt til næring, så tillates bygging i strandsonen. Begrunnelsen er at næringsbygg ikke hindrer allmennhetens tilgang til strandsonen og sjøen.

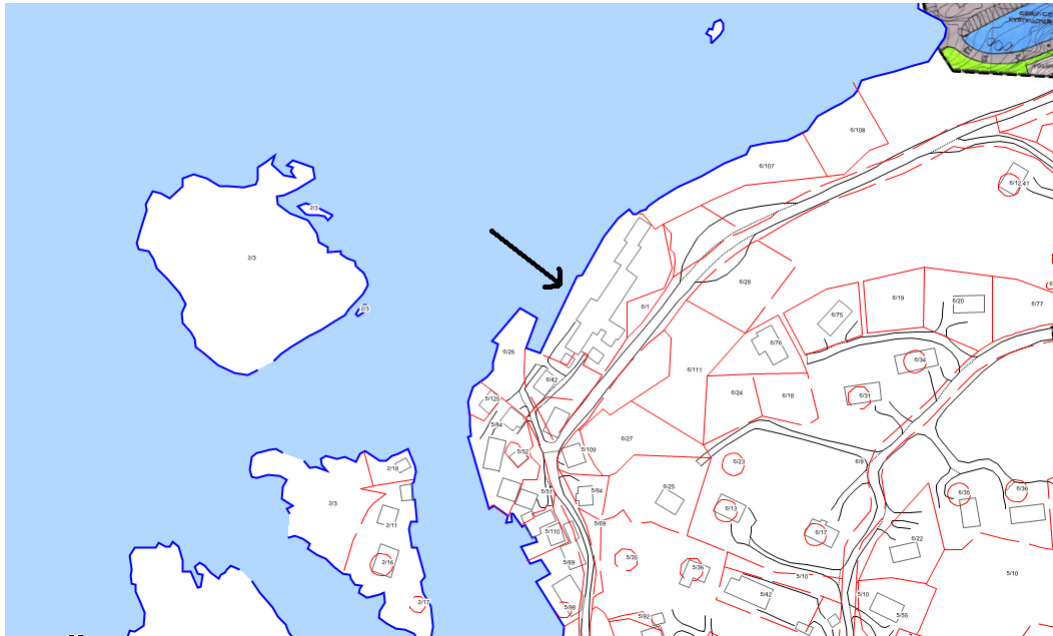


Fig.nr. 6

Fig.nr.6 er nok et eksempel fra strandsonen. Jeg har lagt inn en svart pil i utsnittet av reguleringskartet. Denne peker på en tomt eller et område uten noen farge angivelse. Dette kan tyde på at området er uregulert, men det er det ikke. Det er bare fargeleggingen som mangler. Hva grunnen til det er vet jeg ikke, men det er ikke uvanlig å støte på slike reguleringskart når man søker rundt på kommunenes karttjenester på deres hjemmesider. Noen kommuner er flinke til å legge ut reguleringsbestemmelsene som et dokument man kan klikke opp fra reguleringskartet, men ikke alle er det.

I tilfellet på fig.nr.6 fremkommer det at arealformålet på det området pilen peker mot er ”apartment”. Apartment er engelsk for leilighet, og når det er hele angivelsen av arealformålet er det ikke godt å si hva som menes. Nå vet jeg at det er bygget et vertshus på denne tomten og noen rorbuer i tilknytning til vertshuset. Rorbuene er innredet som velutstyrte leiligheter og solgt til privatpersoner. Men hvorvidt det er utleieplikt eller ikke på disse rorbu-leilighetene er ikke helt lett å si med sikkerhet.

Disse fem eksemplene er ment å gi et visst innblikk i hvordan en lik ordning kan fremstå som flere ulike ordninger.

7 Rettskildesituasjonen

I tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven(e) finnes det en prinsipputtalelse fra planavdelingen i Miljøverndepartementet fra mars 2009. En slik tolkningsuttalelse har begrenset vekt i et rettskildeperspektiv, men den kan være interessant å se nærmere på. Den er inntatt i et tidsskrift som heter Planjuss som gis ut av Miljøverndepartementet for å informere om avgjørelser og tolkningsuttalelser avgitt Avdeling for regional planlegging i Miljøverndepartementet på området arealjuss..

Mye av den videre behandlingen av ordningen knyttes opp til denne uttalelsen, derfor har jeg valgt å innta den i sin helhet her; ”Vi viser til fylkesmannens brev 17. januar 2008.

I brevet stilles spørsmål om etablering av private fritidsleiligheter i områder som er regulert til næring (turistbedrift) er i strid med arealformålet, og hva som eventuelt kreves i forhold til eierform, fellesfunksjoner, utleie osv. for at tiltaket skal være å anse som næring.

Miljøverndepartementet er enig med fylkesmannen i at det vil måtte vurderes konkret om et tiltak er i samsvar med reguleringsformålet eller ikke. Det er den faktiske bruken som er avgjørende for om tiltaket er i samsvar med reguleringsformålet, og ikke eierforholdene. Eierforholdene kan imidlertid henge sammen med bruken, ved at endring i eierforhold samtidig medfører en endring i bruken.

I Miljøverndepartementets brev 26. april 1999, inntatt i Planjuss 1/2000 omtales bruksendring av turistanlegg. Det uttales blant annet følgende: ”*Likeledes vil en bruksendring av et turistanlegg ved oppstykking til enkeltvise privateide hytter som ikke drives i fellesskap som en turistbedrift, være i strid med planformålet dersom det gjelder et område som i reguleringsplanen er avsatt til byggeområde for turistanlegg. Vi viser til Miljøverndepartementets veileder T-1226 om reguleringsplan og bebyggelsesplan s. 29-30, der det er skilt mellom fritidsboliger og bygninger som nyttes til turistanlegg og hytteanlegg med fellesdrift og korttidsutleie. Tilsvarende vil gjelde dersom området i kommuneplanens arealdel er avsatt til byggeområde/turistanlegg.*”

Det er i uttalelsen forutsatt at det fortsatt skal være fellesdrift av turistanlegget. Det er også forutsatt at et turistanlegg er noe annet enn fritidsboliger. Departementet har lagt til grunn at når leiligheter eller hytter i et hotell eller en turistbedrift selges enkeltvis til

private, vil dette vanligvis innebære at selve bruken endres. Salget innebærer at enhetene skal benyttes til privat bruk, og dette vil være en annen bruk enn det som framgår av reguleringsformålet næring.

Spørsmålet er om det stiller seg annerledes dersom det forutsettes salg og tilbakeleie. Dette er ikke vurdert i det nevnte brevet fra Miljøverndepartementet. Det må vurderes om avtaler om tilbakeleie deler av året gjør at anlegget fortsatt blir å anse som næring, og i så fall hvor grensen går. Miljøverndepartementet har sett eksempler på slike ordninger, der tilbakeleieperioden er satt til minst 9 måneder årlig. Det innebærer privat bruk 3 måneder pr år, og perioden for privat bruk er som regel fastsatt til de mest attraktive delene av året.

Dersom det skal være privat bruk halve året eller mer, og utleie resten av året, vil dette være i strid med næringsformålet. Dersom det skal skje tilbakeleie mer enn 50 % av året, kan det hevdes at hovedbruken fortsatt er næring. Imidlertid må det tas i betraktning at det skjer et salg til private, samtidig som det etableres privat bruk for deler av året. Dette peker i retning av at det må stilles strengere krav. For at virksomheten skal anses å ligge innenfor næringsformålet, vil departementet legge til grunn at utleieperioden bør være på minst 9 måneder pr. år, og at det dessuten må være et vilkår at utleievirksomheten skjer som næringsvirksomhet i fellesdrift.

Salg og tilbakeleie utover dette kan tillates gjennom omregulering av området, eller eventuelt ved dispensasjon. Ved en omregulering kan kommunen oppnå bedre styring med bruken dersom det er ønskelig. Gjennom reguleringsplan kan det settes klare rammer i forhold til den virksomheten som ønskes. Området kan reguleres til byggeområde for turistanlegg, med tilhørende bestemmelser om utleievirksomheten. Alternativt kan det være hensiktsmessig å regulere til kombinert formål i forhold til den bruk som ønskes, for eksempel turistanlegg/fritidsboliger”.²

² Miljøverndepartementet, Planjuss nr.1 – mars 2009 side 8-9

8 Utleie og egenbruk

Med bakgrunn i ovennevnte tolkningsuttalelse som fastslår at utleieandelen må være minst 9 måneder av året, skal jeg i dette kapitlet se nærmere på hva det innebærer, og hvordan det slår ut i forhold til de kommunene jeg har sett på ovenfor. Jeg vil også se på noen problemstillinger som kravet om at utleie skal skje i fellesdrift kan medføre.

8.1 Utleieandel.

Med utleieandel menes i denne sammenheng den tiden av året som eiendommen skal være tilgjengelig for utleie. Eier kan bare benytte sin egen eiendom i denne perioden hvis den ikke er utleid. Om utleie faktisk finner sted eller ikke i denne perioden, skal ikke ha betydning for periodens lengde.

Når det gjelder oppdelingen av året på eiers egenbruk og utleieandel, angis det på forskjellige måter. Noen ganger brukes prosent, brøk, måneder, uker og dager. Av den grunn har jeg laget en oversikt slik at det kan bli noe lettere å få klart for seg hva de forskjellige angivelsene betyr og ikke minst sammenligne tilfellene.

Brøk	Prosent	Måneder	Uker	Dager
1/3	33 %	4	17	122
1/2	50 %	6	26	183
2/3	67 %	8	34	244
	70 %	8,4	36,4	255
3/4	75 %	9	39	273

Fig.nr. 7

Fig. nr. 7 viser hva forskjellige angivelser av utleieperiode utgjør av et år (365dager). Som vi kan se av skjemaet vil 9 måneder med utleie tilsvare 273 dager, det betyr at eier kan bruke enheten selv i 92 dager av et år. I den grad man kan si noe om hva normal bruk av en

fritidsbolig er, så vil 92 dager ganske sikkert være mer enn de aller fleste tilbringer på hytta i løpet av et år uansett om den er en hytte på fjellet eller ved sjøen. Sånn sett behøver ikke utleieandelen i seg selv være en ulempe, men oppfattes nok allikevel slik av enkelte.

Med mindre man har ervervet den for å tjene penger på utleie, i såfall vil det være en fordel at det foreligger utleieplikt da kan ikke naboer høres med eventuelle klager på samme måte som uten utleieplikt.

8.2 Egenbruk.

Egenbruk betyr i denne sammenhengen den tid eier av eiendommen selv kan bruke den. Dette er uavhengig av om eier faktisk bruker den, men i perioden med egenbruk kan ihvertfall eier benytte sin egen eiendom fritt.

Det er ingen regler som definerer hva som er tillat bruk av en fritidsbolig. Det eneste kravet som jeg kan se er at man må ha fast bopel et annet sted.

Ut ifra min egen erfaring med hvor mye man bruker en fritidsbolig, tror jeg at 3 måneder eller 92 dager om man vil, i liten grad legger begrensinger på normal bruk av en slik eiendom.

Derfor tror jeg ikke tidsomfanget av utleieandel og egenbruk alene, er de problemene som enkelte eiere ser med å eie fritidsbolig som det knytter seg utleieplikt til.

Utleie innebærer at fremmede mennesker gis tilgang til eiendommen uten at eier er til stede. Dette betyr at eier, med mindre hans egne ting kan låses forsvarlig inn i eget rom/bod, ikke kan la ting som man naturlig vil oppbevare i en hytte som er ens egen, befinne seg fast på hytta.

Ganske sikkert vil han også utstyre hytta på en annen måte slik at den bedre tåler den økte slitasjen utleie medfører, noe som nok vil føre til at den gis et noe mindre personlig preg. Det er nok også en mulighet for at eiers følelse for stedet blir noe svakere, noe som trolig kan påvirke slikt som vedlikehold og godt naboskap.

Utleie fører nok også ofte med seg mer bråk. De som leier en fritidsbolig for en kort periode, særlig kanskje de som leier av en utleietjeneste eller av et hotell, får ingen direkte kontakt med eier og det hele føles muligens mer uforpliktende.

8.3 Utleie i fellesdrift.

Tolkningsuttalelsen fra Miljøverndepartementet sier at utleien må skje i fellesdrift for at virksomheten skal anses som næring.

Med utleie i fellesdrift, tenker man her på at den pålagte utleie må skje gjennom en bookingtjeneste eller utleieservice. Den enkelte eier kan ikke selv stå for utleie. Et slikt krav ivaretar i stor grad behovet for kontroll med ordningen. Når utleie skjer gjennom en bookingtjeneste så får bookingtjenesten gjerne en egen nytte i at enheten kan leies ut så mye som mulig. Deres inntekter kommer som en andel av leieinntektene.

I tilfellene med utleieklausuler er nettopp en slik bookingtjeneste en av partene i en slik avtale om utleie. Begrepet utleieklausul brukes når den avtalen er bundet til eiendommen på en slik måte at eier ikke kan si den opp.

Et krav om at den pålagte utleieplikten skal skje i fellesdrift forutsetter at det finnes tilgjengelig en slik institusjon, men det er ikke alltid tilfelle. Det kan være flere årsaker til det, og flere av de kan ha å gjøre med at denne ordningen har vokst frem over flere år uten noen klare retningslinjer. Noen steder er så små og har så få enheter at ingen har kunnet få lønnsomhet i en bedrift som skal drive med formidling av utleie. Andre steder kan ha hatt en slik fellesdrift, men den har gått konkurs eller på annen måte opphørt, og hvordan skal man da forholde seg?

Dersom utleien ikke kan skje via en slik fellesdrift, er eier hensatt til å selv sørge for annonsering og administrering av utleien. Det vil nok trolig medføre langt mindre utleieandel enn om det skjer via profesjonelle. Enkelt og greit fordi det vil kreve for mye av eiers tid.

Et annet aspekt med tvungen bruk av felles bookingtjeneste, er kostnad knyttet opp til å la andre stå for utleien. I tilfellet med utleieklausul, er dette vanligvis ordnet i form av at eier tilkjennes en prosentandel av leieinntektene for sin enhet. Prosentandelen står fast og kan i liten grad påvirkes av eier. I tilfellene uten utleieklausul er prisen på denne tjenesten forhandlingsbar, men kanskje allikevel i noe mindre grad enn man burde kunne forvente. Det er få av disse stedene/kommunene som har flere leverandører av den type tjenester, så monopol tilstander med faste priser er ikke uvanlig.

Jeg har fått tilgang til vilkårene i noen utleieklausuler. Dette er private avtaler og de vil bli omtalt uten å nevne noen navn. Det kan også nevnes at i de tilfellene jeg har sett på hvor det ikke foreligger utleieklausul, men hvor det finnes bookingtjeneste tilgjengelig på stedet, så ligger de økonomiske vilkårene til disse på stort sett samme nivå som i tilfellene med utleieklausul.

Fordelingen av leieinntektene er i de tilfellen jeg har sett på 30-40% til utleiebedriften og 60-70% til eier. Eier har da intet ansvar for selve utleievirksomheten. Skader som påføres inventar eller annet av leietakere, vil bli ordnet av utleiebedriften. Rengjøring, skifte av sengetøy og håndklær besørgeres også av denne.

I et slikt system behandles eier gjerne som en gjest i sin egen eiendom. Når eier selv bruker sin eiendom, må han også forhold seg til ankomsttider og avreisetidspunkt som vi selv kjenner fra hotellopphold. Leiligheten er klar for overtakelse først etter at siste gjest har forlatt den og den har blitt rengjort. På avreise dagen må også eier forlate leiligheten innen kl 12.

Et forhold ved utleieklausuler og i stor grad også ved tvungen utleie gjennom stedets eneste tilgjengelige utleieservice, er at eier hindres i å "kjøpe" utleietjenester der han selv vil. Jeg har riktignok ikke funnet mange, men noen få finnes, der det eksisterer mer enn en bedrift som driver utleieservice i området. Man kan tenke seg muligheten av at også disse tjenestetilbyderne kan ha godt av normal markedskonkurranse. Ved at det er inngått en utleieklausul som er bindende for lang tid, kanskje alltid eller ihvertfall så lenge utleiebedriften eksisterer, har man skapt en monopol situasjon. Ut ifra behovet for kontroll med ordningen kan det nok være fornuftig, men ut ifra kvaliteten på tjenesten og eventuell nyetablering av tilsvarende tjenester kan det være uheldig.

9 Problemstillinger

Det er solgt mange fritidsboliger i Norge med utleieplikt. Det kan tyde på at publikum aksepterer modellen og til og med finner den fornuftig. Eller det kan bety at man finner seg i det fordi andre alternativer ikke finnes på det stedet man helst vil ha hytte. For de som

finner den fornuftig kan en årsak nettopp være det at denne modellen med utleie muliggjøre hyttedømmen rent økonomisk.

Det finnes allikevel eksempler på at prosjekter ikke er blitt gjennomført fordi kjøperne har uteblitt. Grunnen til det har man antatt har vært utleieplikten, eller snarere størrelsen på utleieandelen.

For meg er det noe overraskende at omfanget av fritidsboliger med utleieplikt, har blitt så stort som det virker å ha blitt. Jeg var av den oppfatning at eiendomsrett med full disposisjonsrett satt dypere i den norske folkesjelen.

Videre i dette kapitlet skal jeg gi min vurdering av ordningen i forhold til eiendomsmeglere og kjøpere av slike eiendommer. Hvordan de på best mulig måte og med stor nok sikkerhet skal kunne kommunisere korrekte opplysninger til markedet.

Jeg tillater meg også å komme med noen forslag for hvordan denne modellen kunne fremstått tydeligere og mer helhetlig. I den forbindelse vil jeg komme inn på seksjonering og hvilken rolle den spiller og etter min mening kan spille.

Jeg vil vurdere tolkingsuttalelsenes innhold, særlig opp mot det jeg har sett av praksis.

For meg som tidligere eiendomsmegler er det interessant å dele opp problemstillingene i praktiske- og juridiske problemer. De praktiske problemstillingene blir mest tydelige i forbindelse med salg. De juridisk er absolutt også viktig i forbindelse med et salg, men i denne sammenheng er de mer formelle enn praktiske. Selvfølgelig henger disse to kategoriene også sammen.

9.1 Praktiske problemer.

Når jeg sier praktiske problemstillinger i denne sammenheng, tenker jeg på hvordan en eiendomsmegler på en trygg og god måte skal finne ut om den fritidsboligen han har fått for salg har eller ikke har utleieplikt. I mitt arbeid med denne oppgaven har jeg sett mange eksempler på at fritidsboliger, som både er seksjonert til næringsformål og ligger i et område der reguleringskart og reguleringsbestemmelser angir næringsformål, blir markedsført som at det ikke foreligger utleieplikt.

Dette gjøres fordi kommunen ikke praktiser utleieplikt, som det heter. Men det kan jo endre seg, og da er det viktig at meglers undersøkelsesplikt kan avdekke at det faktisk er en næringseiendom han har for salg.

Med alle de forskjellige arealformålene som jeg har redegjort for ovenfor, og de tilfellene hvor fargen på reguleringskartet indikerer næring, mens reguleringsformålet kan virke å gå i motsatt retning. Særlig de områdene som er regulert til blandet formål og hvor det således forefinnes både fritidsboliger med og uten utleieplikt uten at disse er nærmere angitt og identifisert i dokumenter knyttet til reguleringen, er det min tanke at seksjoneringsformålet kan og burde vært brukt til å skille disse to formene fra hverandre på en trygg og oversiktlig måte. Dessverre ser ikke dette ut til å være tilfellet. For å forklare nærmere hva jeg mener, er det nyttig å se nærmere på hva seksjonering er.

9.1.1 Seksjonering.

De fleste av de fritidseiendommene som har utleieplikt er oppdelt i eierseksjoner – altså seksjonert. Imidlertid har jeg funnet at noen ganger brukes seksjoneringsformålet bolig og noen ganger næring. Og da blir det naturlig å lete etter årsaker til forskjellen og tiltenke den en betydning. Særlig viktig blir dette når man står overfor blandet reguleringsformål.

Seksjonering eller oppdeling i eierseksjoner skjer etter lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 23.mai nr.31 1997. Loven inneholder intet forbud mot å seksjonere fritidsboliger. Men bare to seksjoneringsformål godkjennes av denne loven – næring og bolig. Det er vanlig at boligformålet brukes ved seksjonering av fritidsbolig.³ Det er lovens §6, 6.ledd som angir tillatte formål. I hht denne bestemmelsen skal seksjoneringsformålet være i samsvar med arealplanformålet.

Det betyr at der reguleringsbestemmelsene angir et av de formålene som inngår i samlebetegnelsen næring, det vil i denne sammenheng si, hotell, turistbedrift, turistanlegg, utleievirksomhet, korttidsutleie, forretning, fritidsleielighet for utleie osv, så vil næringsformål hva angår seksjoneringen passe best. Der reguleringsbestemmelsene sier

³ Hagen, Lilleholt og Wyller; Eierseksjonsloven kommentarutgave 2.utg. Side 50

fritidsbebyggelse, hytter, fritidsleilighet for salg, vil seksjonering til boligformål være korrekt.

Dette er ikke alltid tilfelle i praksis, og det bidrar etter min oppfatning til unødvendig uklarhet. Det har etter hva jeg har fått opplyst eksistert, skal vi kalle det, forskjellige regimer for seksjoneringsformål i forbindelse med fritidsboliger med utleieplikt. Slik jeg har forstått det, har boligstandarden på disse enhetene i perioder medført det syn at seksjoneringsformål bolig passer best. Mens i andre perioder har næringsaspektet i reguleringen medført at oppdelingen har blitt gjort til næringsseksjoner.

Ulempen med å seksjoner til boligformål, er muligens at det antyder at dette er bolig og ikke fritidsbolig. Den innsigelsen kan jeg forstå. Dagens fritidsboliger har en så god standard at de ikke står noe tilbake for en vanlig helårsbolig. Allikevel tror jeg at faren for den forvekslingen er mindre enn for den mellom med og uten utleieplikt.

Jeg har også sett tilfeller der fritidsleiligheter med utleieplikt seksjoneres til boligformål. Etter min mening er det en uheldig måte å gjøre det på.

I eierseksjonsloven §6,7.ledd stilles det opp noen krav om hva som må finnes i en boligseksjon, det er kjøkken, bad og wc. Dessuten skal bad og wc være i eget eller egne rom. Disse kravene er tilfredstilt i alle de tilfellen jeg har sett på i forbindelse med denne avhandlingen. At disse kravene er oppfylt behøver ikke medføre seksjonering til boligformål. De er krav for å kunne bruke boligformålet, men påbyr det ikke.

I følge kommentarutgaven til eierseksjonsloven av Hagen, Lilleholt og Wyller kan en boligseksjon bare brukes til beboelse, mens når det gjelder næringsseksjon er all annen bruk tillatt så lenge bruken ikke er urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for de andre sameierne.⁴

Om man ønsker å kalle midlertidig opphold i en fritidsbolig med utleieplikt for beboelse eller noe annet, er altså uten betydning når seksjoneringsformålet er næring.

Dette sammenholdt med verdien av informasjons- og publiseringseffekten som oppnås ved å bruke næring som seksjoneringsformålet, finner jeg svært nyttig.

⁴ Hagen, Lilleholt og Wyller; Eierseksjonsloven kommentarutgave 2.utg. Side 85

Det er dessuten mulig å la en kort og informerende tekst følge seksjoneringsbegjæringen, slik som det var gjort i et av de ovennevnte tilfellene. Denne teksten vil bli tinglyst og fremkomme på pantattesten. Pantattest hentes ut ved alle eiendomsoverdragelser, mens kopi av seksjoneringsbegjæringen bare hentes ut hvis det er spesiell grunn til det, noe det ikke alltid er.

Slik tekst kan selvfølgelig også inntas i skjøtet eller en festekontrakt. Gjør man det i skjøtet må man passe på at det blir gjort i skjøtet for hver seksjon, gjør man det i festekontrakt og/eller seksjoneringsbegjæringen vil det automatisk hefte ved hver seksjon og fremkomme som servitutt på pantattesten. Men det er altså et poeng at den teksten man velger er kort nok og skrives i feltet for det som skal tinglysning, for at den skal fremkomme på pantattesten.

For å oppsummere; fritidseiendommer med utleieplikt er pr i dag svært ofte oppdelt i eierseksjoner. Seksjoneringsformålet varierer, både næring og bolig er blitt benyttet uten at det virker som at det er en konkret hensikt med hva som blir benyttet.

Etter min mening bør alltid næringsformålet benyttes ved seksjonering av fritidsboliger med utleieplikt, både for de med og for de uten utleieklausul. Og det beste ville være om det i tillegg ble sørget for at en kort og opplysende tekst om utleieplikten ble tinglyst på en slik måte at den fremkommer på en pantattest.. Det vil gjøre at det blir lettere å identifisere de eiendommene dette gjelder.

9.2 Juridiske problemstillinger.

Jeg har ovenfor sagt noe om hvilke hensyn som gjør seg gjeldene ved arealregulering, hvilke hensyn som ligger bak fra sentrale myndigheters side og hvilke som gjør seg gjeldende på det lokale- og kommunale planet.

Det jeg skal se nærmere på i dette kapitlet er først hvor bindende reguleringsplanen er. I den forbindelse også vurdere om de eiendommen som ligger i kommuner som aldri har praktisert utleieplikt, men kanskje tvinges til det nå etter tolkningsuttalelsen, skal forholde seg til en slik endring.

Mulighetene for omregulering skal berøres, samt om det er noen realitetsforskjell i valg av benevningen på reguleringsbestemmelsene som er benyttet. Spørsmålet om ikke-bruk kan være i strid med arealformålet vil bli berørt, samt kommunenes kontroll mulighet og om det finnes noen sanksjonsmuligheter for kommunene.

Til slutt vil jeg se på hvor lang man kan gå i å pålegge og regulere kommersielle vilkår, både med hjemmel i plbl og i en utbyggingsavtale.

9.2.1 Arealformålet.

I Norge er det kommunene som har hovedansvaret for reguleringsplanleggingen. Regionale og nasjonale hensyn skal ivaretas i planene. Reguleringsplaner skal utarbeides når dette er bestemt i kommuneplanens arealdel. For større bygge- og anleggsarbeider skal det alltid utarbeides reguleringsplan. Plan- og bygningsloven gir kommunene selv stor frihet til å ta stilling til hvor detaljert planene skal utformes ved bruk av ulike reguleringsformål og reguleringsbestemmelser. Når et reguleringsvedtak er ferdigbehandlet, er bruken av området bindende fastsatt. Annen bruk enn den som fremgår av reguleringsformålet vil være i strid med reguleringsplanen og kan ikke tillates.

Plbl §25 har en uttømmende opplisting av 8 hovedformål det kan reguleres til. Hovedformål nr 1 er ”byggeområder”. Under dette hovedformålet er gitt en ikke uttømmende opplisting av mulige underformål. Betegnelsen ”herunder” viser at det kan benyttes andre underformål enn de som er nevnt i loven, dersom behovet er til stede.

Av de underformål som listes opp i §25 under ”byggområder”, er det ingen som passer helt på den type bygg vi undersøker her. Og det må antas å være grunnen for den variasjonen vi har sett både i angivelse av arealformål (underformål) og farge på reguleringskartene. Felles for de tilfellene vi har sett på er allikevel at de betegnelse som er benyttet, er ment å ligge innenfor begrepet næring. Ihvertfall virker det sånn.

9.2.2 Reguleringsbestemmelser.

Reguleringsbestemmelser brukes til å utdype enkelte forhold knyttet til reguleringsplanen og det arealformålet man har valgt å benytte. Plbl §26 (§12-7) sier at det i en reguleringsplan i nødvendig utstrekning kan gis bestemmelser om bruk av bygninger i reguleringsområdet. Bestemmelsene kan sette vilkår for bruken for å fremme eller sikre formålet med reguleringen.

Når en reguleringsplan benytter betegnelsen ”fritidsbolig for utleie” som underformål til arealformålet ”byggeområder”, må det forstås slik at dette er et nytt underformål som kan benyttes fordi bestemmelsen i §25, 1.ledd nr.1 åpner for det.

En reguleringsplan kan også benytte et av de underformålene som står angitt i bestemmelsen, som f.eks. ”herberger og bevertningssteder”. I begge tilfeller kan regelen i §26 om reguleringsbestemmelser benyttes til å gi nærmere regler om bruken av byggene.

Hvorvidt man baserer seg på en tolkning av innholdet i det oppgitte arealformålet eller om man mener at utleieplikten oppstår med hjemmel i angitte reguleringsbestemmelser er ikke helt enkelt å fastslå. Men spørsmålet har etter min mening betydning, for det er grenser for hva som kan bestemmes med hjemmel i §26.

I følge C.W.Tyrøn Plan- og bygningsloven kommentarutgave ”understrekes at det ikke kan pålegges enkeltpersoner eller grupper handlingsplikt av privatmessig karakter. Pålegg om f.eks. plikt til å delta i velforeninger eller at det skal betales visse avgifter for fellesanlegg for radio og tv vil falle utenfor rammen.” De ting som kan pålegges med hjemmel i bestemmelsen er av mer teknisk bygningsmessig karakter.⁵

9.2.3 Kravet om næringsvirksomhet.

Kravet om næringsdrift følger av reguleringsformålet. Departementets tolkningsuttalelse behandler arealformålet ”turistanlegg”, som omfatter bygg som drives som hotell, pensjonat eller annet for kortere midlertidig opphold. Hvorvidt de arealformålene jeg har sett benyttet og nevnt ovenfor faller i samme kategori, er ikke nødvendigvis helt sikkert.

⁵ Tyrøn; Plan- og bygningsloven, kommentarutgave 5.utg. Side 125

Det er riktignok sånn at den ordlyden som er benyttet også innebærer en form for næringsdrift, men om tolkningen av denne ordlyden skal gi samme resultat som for turistbedrift er ikke nødvendigvis en selvfølge.

I følge tolkningsuttalelsen kreves det at utleieandelen må være på minst 9 måneder pr.år og skje i fellesdrift for å bli ansett som næringsvirksomhet. Denne drøftelsen forutsetter at det er fastslått at arealformålet er næring, og går på inn på de nærmere vilkår for at dette formål skal anses oppfylt.

Min oppfattelse av departementets synsmåte er at i utgangspunktet er kravet om næringsdrift av et turistanlegg 100%. Den endringen av eierforhold som oppdeling og salg til private endrer i utgangspunktet ikke dette kravet, da det er faktisk bruk og ikke eierforhold som bestemmer hvorvidt bruken er i samsvar med reguleringsformålet. Allikevel innser man at en viss lemping på dette kravet er hensiktsmessig og derfor mulig. Slik lemping skjer med hjemmel i §26, som innenfor visse rammer kan gi nødvendige bestemmelser for å utfylle det som ligger i det arealformålet som er benyttet.

Departementet faller ned på 9 mnd utleie pr år – altså 75% utleieandel, fordi det er midt mellom 50 og 100%. Utleie over halve året ville ha representert overvekt av næringsdrift, men det synes ikke nok. Og grunnen til at man ikke krever 100% utleie synes å være at man tross alt har åpnet for salg til privatpersoner, så noe egenbruk må tillates. Utleie hele året ville være mest i tråd med arealformålet næring, ihvertfall dersom næringsdriften skjer i form av hotell.

For ytterligere å forsterke næringsaspektet, kreves altså fellesdrift. I tilfeller der privatpersoner er eiere, er det en fare for at næringsaspektet kan komme i bakgrunnen. Behovet for kontroll med ordningen tilsier at utleien bør skje igjennom felles driftselskap. Kommunene har ikke noe apparat tilgjengelig for å føre kontroll med at utleieplikten etterleves, så de har helt klart nytte av og behov for hjelp med kontrollen.

Sammenlignet med andre typer næringslokaler, blir et krav om fellesdrift litt pussig. Tenker vi oss at det er privatpersoner som eier butikklokalene i Bygdøy Allè i Oslo, så skal altså utleien måtte skje via et felles utleieselskap for å ikke være i strid med arealformålet.

Gjøre vi sammenligningen med et hotell eller pensjonat, så blir det langt mer naturlig å tenke seg at utleien skjer i fellesdrift. Forskjellen er selvfølgelig eierformen, som i tilfellet med privateide fritidsboliger, ligner mer på det første eksempelet.

En annen side av kravet om fellesdrift er hvem som har plikt til å sørge for at det finnes en slik tjeneste tilgjengelig. Er det utbygger, er det kommunen, er det de private eierne enten som sameie eller enkeltvis.

Som det fremgår ovenfor så finnes det eksempler på at det ikke finnes utleietjeneste tilgjengelig i nærheten av disse eiendommene og det finnes eksempler på at dette er satt vel i system.

Det er naturlig at en leietaker vil ønske å plukke opp nøkkelen i nærheten av den leiligheten han skal bruke en helg. Altså bør utleieservicen ligge i ganske umiddelbar nærhet.

Flere steder som denne ordningen er i bruk, er det ikke store nok forhold til mer enn et utleiefirma. Hvis man tvinges til å bruke dette firmaet, så gis i prinsippet dette firmaet monopol på utleieformidling i sitt område. Det er ikke gunstig for priser og vilkår.

Jeg minner for ordens skyld om at dette problemet ikke er fullt så aktuelt så lenge det foreligger en utleieklausul. Foreligger det en utleieklausul så finnes det en utleieservice tilgjengelig. Dessuten kan en kjøper av en leilighet med utleieklausul gjøre seg godt kjent med vilkårene i den før han velger å kjøpe eiendommen.

Problemstillingen er allikevel svært aktuelt for de tilfellene der utleieplikten ikke har vært praktisert, og for de tilfellene hvor det faktisk ikke finnes utleietjeneste tilgjengelig.

I tillegg har vi den situasjonen at utleiefirmaet går konkurs, og da oppstår spørsmålet også for de med utleieklausul i dag.

Av de kommunene jeg har undersøkt som ikke håndhever utleieplikten, ser jeg flere av de eiendommene som ligger i næringsregulerte områder tilgjengelig for utleie på internett. De avrettes for utleie både av eier selv og gjennom utleieservice på stedet.

For de som ønsker å ta jobben med selv å administrere utleie, så er internett et godt hjelpemiddel. Allikevel tror jeg nok de fleste vil erfare at det er så mye jobb at det vil lønne

seg å sette dette bort. Skal man nå en utleieandel på 75%, blir det mye administrasjon, det er sikkert.

9.2.4 Utbyggingsavtaler

I et av eksemplene ovenfor gikk kommunen svært langt i å diktere ikke bare utleieplikt i fellesdrift, men også de kommersielle vilkårene som skulle gjelde i forholdet mellom leilighetseierne og utleieselskapet. Dette ble ikke gjort i reguleringsbestemmelsene men i en såkalt utbyggingsavtale. En utbyggingsavtale er en avtale mellom utbygger og kommunen.

Spørsmålet om hva som kan bestemmes i en utbyggingsavtale i denne sammenheng, er interessant fordi det kan ses på som en omgåelse av de grensene som gis ved bruk av reguleringsbestemmelser etter plbl.§26.

Det er ikke helt enkelt å vite om utbyggingsavtaler hører hjemme i privatretten eller i offentligrett. Den sontringen har betydning, da prinsippene er forskjellige i de to områdene. Økonomisk fremgang og fellesskapets beste, kan man noe enkelt si det.

I Johan Greger Aulstads bok om kommunale utbyggingsavtaler nevnes flere forsøk på å gi en definisjon av hva en utbyggingsavtale er. Et eksempel er fra Bærum kommune, det sier at 1) Avtalens parter er kommunen på den ene siden og en grunneier/utbygger på den annen. 2) Avtalen regulerer en utbygging som skjer i privat regi. 3) Utbyggingsavtalen pålegger partene større forpliktelser enn det plbl (plan- og bygningsloven) og det øvrige regelverk gir grunnlag for.⁶

I følge Aulstad brukes utbyggingsavtaler vanligvis til å skaffe kommunene økonomisk fordeler. Særlig i form av at utbygger gjør nødvendige oppgraderinger på infrastruktur, og av såkalt sosial infrastruktur. Med sosial infrastruktur siktes det til fysiske innretninger hvor det skal finne sted sosial tjenesteyting – eksempelvis skole, barnehage, idrettsanlegg, kino e.l.⁷

⁶ Aulstad; Kommunale utbyggingsavtaler. Side 61

⁷ Aulstad; Kommunale utbyggingsavtaler. Side 27

9.2.5 Utleieandel – når og hvor mye.

Ulempen med å ha en utleieplikt på det på sin egen fritidsbolig, er slik jeg har vært inne på ovenfor, ikke bare omfanget av utleieandelen. Det virker på meg som at 3 måneder med egenbruk er mer enn nok for vanlig bruk som fritidsbolig. Men ulempene består nok vel så mye i det at innredning og utstyr må ”tåle” utleie og at det begrenser hva man kan oppbevare der av personlige eiendeler. I tillegg det forhold at det må gis beskjed så lang tid i forveien om når man selv vil bruke sin eiendom.

I sin tolkningsuttalelse sier Miljøverndepartementet at utleie må skje minst 9 måneder av året. Det sies ikke noe mer om hvordan det skal fordeles på året, det tar ikke noe hensyn til høysesong og andre lokale forhold. Grunnen til det er nok at departementet ikke ønsker å bli for detaljerte i et slikt spørsmål, og det kan man forstå.

Ovenfor viste jeg til et eksempel fra en kystkommune i Vest-Agder, hvor firmaet som sto for utleieservicen var i ferd med å gå konkurs. Der utleieservicen og seksjonseierne avtalt 6 måneder utleieplikt. Utleiefirmaet hadde forsøkt å forhandle med eierne om større utleieandel. Selv om de skulle ha få til dette enten på frivillig basis eller med tvang, så ville 9 måneder utleie ikke alene redde firmaet. På et slikt lite sted med en klart definert høysesong så må en stor andel av utleien skje innenfor den perioden. Ellers vil et firma som skal leve av å formidle utleie ikke kunne få lønnsomhet i sin drift og etter hvert forsvinne. Og da blir spørsmålet, som jeg stilte i tidligere, hvem er ansvarlig for at utleie skal foregå i fellesdrift?

Hvis tolkningsuttalelsen i stede for å definere utleieandel på årsbasis hadde definert den på månedsbasis, ville slike problemer muligens kunnet blitt noe forminskert. Hadde man f.eks. krevd at utleie må skje minst 3 uker pr måned, så er det omtrent det samme i totalt antall uker som 9 måneder av året er. Presisjonsnivået er høyere uten at detaljstyringen blir for stor. Dessuten ville det også etter min mening være mer i samsvar med den type bruk som normalt sett foregår på et hotell. Altså korttidsleie av varighet fra en natt til en uke.

Ser vi i tabellen i fig.nr.8 nedenfor ser vi at 3 uker pr mnd utgjør rett under 70% utleieandel. Noe som er svært nært opptil 75%.

	Prosent	Måneder	Uker	Dager
Utleie	>69%	>8	36	252
Egen	<31%	<4	16	113
SUM	100 %	12	52	365

Fig.nr. 8

For et typisk sommersted vil eier da f.eks. kunne bruke sin eiendom f.o.m. 22.jun sammenhengende til 9.juli. Det er nesten 3 uker sammenhengende for eier og en mulighet til å plusse på med f.eks. første uke av august igjen. For utleien sin del så sikrer dette mer enn 8 uker utleie i høysesongen.

For et vintersportssted så vil en slik ordning kunne sikre eiers egenbruk i både juleferie, vinterferie og påskeferie og allikevel sikre at det er nok helger og uker igjen til å få lønnsomhet i utleievirksomheten.

9.2.6 Kan ikke-bruk være i strid med arealformålet

Når det i denne oppgaven snakkes om utleieandel, så tenkes det på den perioden som eiendommen skal være tilgjengelig for utleie. Å pålegge at eiendommen faktisk er utleid blir selvfølgelig umulig. Om det i det hele tatt hadde vært mulig å få til, ville man måtte gripe langt inn i de kommersielle vilkårene og det kan det ikke være hjemmel for.

Dette betyr at eiendommen risikerer å stå tom og ubrukt i perioder – altså ikke være i bruk, eller ikke-bruk om man vil. Slik ikke-bruk kan bero på at leieprisen settes høyere enn det markedet er villig til å betale, eller den kan bero på generelt sviktende marked.

At eiendommen står tom i utleieperioden, betyr ikke nødvendigvis at eier kan utvide perioden for egenbruk. Riktignok inneholder de fleste utleieklausuler en bestemmelse om at eier selv kan benytte eiendommen når den ikke er blitt utleid. Slik bruk endrer heller ikke på de periodene som eier har rett til egenbruk.

Den gjennomgående tonen i plan- og bygningsloven er at det bare er bruk i form av en aktiv handling, en aktivitet, som kan være formålstridig.

Spørsmålet her blir om det at leiligheten faktisk er i bruk, uansett årsak, kan være i strid med arealformålet.

Dette kan skyldes etterspørsel uavhengig av pris eller det kan skyldes at prisen er for høy. Ikke å avvertere enheten for utleie og eller bevisst sette prisen for høy, kan muligens rammes av bestemmelser om omgåelse, men tomme lokaler på grunn av sviktende marked kan neppe rammes av dette.

Forutsetningen er at eier ikke bruker den selv i denne perioden. Ikke-bruken består i at eier ikke får leid den ut i den perioden det er utleieplikt.

Spørsmålet er etter min mening interessant fordi, som jeg har vært inne på tidligere så er det ikke nødvendigvis bare størrelsen på utleieandelen som innebærer en ulempe ved utleieplikt, men det kan like gjerne være det at fremmede gis tilgang til ens eiendom. Og det siste forholdet unngår man ved ikke-bruk.

I alle andre sammenhenger jeg kan tenke meg så vil ikke-bruk, altså det at et lokale eller en bygning står tom, ikke være særlig problematisk. Det finnes så vidt meg bekjent ikke noen bestemmelser som pålegger noen å bruke en bygning, bortsett ifra reglene om boplikt muligens, bare å ikke bruke den på en spesiell måte.

Det spesielle her er at det er veldig lett å tenke seg at ikke-bruk vil være en form for bevisst omgåelse av en forutsetning i arealformålet. Ikke-bruk vil ikke medføre mer tid til egenbruk, det vil bare fjerne ulempen med å måtte ha fremmede mennesker inne i sin fritidsbolig. Men den form for ikke-bruk som er en følge av en bevisst handling for å unngå bruk, kan være i strid med hensynet og intensjonen bak denne ordningen.

Jeg var innom hensyn og intensjoner ovenfor. Det ble hevdet at det for kommunenes del var intensjonen å skaffe seg varme senger kanskje den mest sentrale, mens for sentrale myndigheter kunne andre hensyn stå sterkere. Hensynet til tilgang for allmennheten til friluft- og naturressurser, og tanken om at hvis flere kan bruke samme hytte så kan vi begrense hyttebyggingen noe og derigjennom bruken av strøm bl.a.

Det er sannsynlig at bevisst ikke-bruk vil være i strid med intensjonen i ordningen.

10 Konklusjoner

En måte å forstå tolkningsuttalelsen fra departementet på er at dersom arealformål næring i en vid betydning er benyttet, så er det uten unntak utleieplikt for eiendommer innefor reguleringsområdet.

Mitt syn på tolkningsuttalelsen er at den tar som utgangspunkt at reguleringsformålet er "turistbedrift". Et hotell vil være en turistbedrift, og et hotell driver normalt næringsvirksomhet i form av utleie av rom på korttidsbasis året rundt. Da vil det etter min mening være mindre betenkelig, slik man har gjort i tolkningsuttalelsen, å bruke regelen i plbl §26, eller for den sakens skyld en utbyggingsavtale, til å "senke" kravet om utleieandel fra 100% til 75% av året.

Jeg anser dog at det er mulig å ta et annet utgangspunkt for tolkningen av dette spørsmålet. Vi har sett at har flere av kommunene jeg har hentet eksempler fra, har brukt andre og forskjellige betegnelser på formålet. Det kan hevdes at fellesnevneren til disse forskjellige måtene å uttrykke arealformålet på er næring men at noen av betegnelse ligger i grenseland til næringsbegrepet. Dessuten behøver ikke fellesbetegnelsen næring alltid å bety hotell eller turistbedrift. I så fall kan det tenkes at en utleieandel på over 50% ville være nok for å tilfredsstille noen av de formålkravene som kan tenkes brukt, i hvert fall må dette kunne tenkes som en mulighet der kommunen selv opplyser at de med reguleringsformålet har ønsket å få til fritidsboliger som kan – men ikke må – leies ut. Ser man det på denne måten, vil det kunne være betenkeligheter med å "øke" kravet til utleieandel til 75% med hjemmel i regelen i §26 eller i en utbyggingsavtale, som vil kunne vær et resultat dersom tolkningsuttalelsens forståelse skal legges til grunn.

Med den friheten som ligger til kommunen til å regulere sine områder og den åpningen som finnes i plbl §25, 1.ledd nr.1 om å bruke andre underformål enn de som er listet opp, kan det tenkes at reguleringsformålet faktisk ikke innebærer et næringmoment i et slikt omfang som tolkningsuttalelsen synes å omtale.

Det kan være tilfellet i to av de eksemplene jeg har i figurene nr. 2 og 3 ovenfor. Her hadde kommunen brukt blå og lyselilla farge på sine reguleringskart, arealformålene ble betegnet som "fritidsleilighet for utleie". I mine samtaler med flere personer i kommunens planavdeling kom det tydelig frem at her hadde man vært usikker på hvordan

man skulle gjøre dette. Det man egentlig ønsket å regulere til var fritidsboliger som kunne leies ut uten at naboer kunne klage på støy og økt trafikk. Man ønsket å baser utleie på frivillighet og ikke påtvinge noen av eierne verken en viss utleieandel eller bruk av stedets utleieservice.

Skulle denne kommunen på en eller annen måte bli tvunget til å håndheve denne ordningen slik tolkningsuttalelsen legger opp til, står man overfor noen utfordringer som neppe lar seg gjennomføre uten negative konsekvenser.

Det er tenkelig at selv om kommunen kunne gjennomføre endringer for å bringe ordningen på linje med slik departementets syn med den hjemmelen som ligger i reguleringsformålet, er det stor sannsynlighet for at man hadde sett seg bedre tjent med og omreguler områdene eller gi eierne dispensasjon til annen bruk.

Uten å gå inn på reglene og vilkårene for omregulering eller dispensasjon, så finner jeg grunn til å anta at disse vil være strengere for eiendommer i strandsonen, som nyter et spesielt vern, enn eiendommer andre steder.

Et annet spørsmål som kan reises er hva med de tilfellene som i dag har utleieklausul, må de endres slik at de tilfredsstiller kravet om minst 75% utleieandel? Det faktum at de har utleieklausul tilfredsstiller jo allerede kravet om at utleien må skje i fellesdrift.

En endring av vilkårene i en allerede inngått utleieklausul er nok lite trolig, men hva som skjer når tidspunktet for reforhandling av avtalen kommer er en annen sak.

Omregulering vil også her kunne være en mulighet, på den måten kan kommunene skaffe seg større fleksibilitet til å gi lokalt tilpassede regler.

Tolkningsuttalelsen legger ikke nødvendigvis opp til at det må kreves en utleieklausul, i betydning en tvungen avtale med en utleieservice.

I flere av de eksemplene jeg har vist til har kommunen krevd at utleieklausul skal foreligge før eiendommene kan selges til private. Som vi har sett har disse kravene fremkommet både i form av reguleringsbestemmelser etter §26 og i utbyggingsavtaler. Det kan nok sies at krav om utleieklausul bidrar til ”å fremme og sikre formålet med reguleringen”, og sånn sett kan inntas i en reguleringsplan. Hvorvidt slike krav kan fremkomme i en utbyggingsavtale kan være mer tvilsomt, i hvert fall når man i en

utbyggingsavtale går så langt inn i de kommersielle vilkårene som kommunen gjorde i det tilfellet fra en av kommunene jeg så på i Oppland fylke.

Jeg har flere ganger i denne oppgaven trukket frem temaet seksjonering. Det skal understrekes at seksjonering ikke spiller noen avgjørende rolle i denne sammenhengen. At seksjoneringsformålet er næring, betyr ikke alene at det er utleieplikt. Riktignok skal seksjoneringsformålet være i tråd med arealformålet i reguleringsplanen, men som vi har sett er ikke det alltid tilfelle. Dessuten så har man vært i tvil om hvordan disse eiendommene skulle seksjoneres, noe som har ført til at begge formålene er benyttet ved seksjonering av eiendommer innenfor samme reguleringsformål. Min tanke med seksjonering er at dersom det hadde vært samsvar mellom benyttet seksjoneringsformål og reguleringsformål, kunne det bidratt til en klarhet som kunne vært nyttig for de som er avhengige av å forsikre seg om hva som gjelder.

11 Litteraturliste

Carl Wilhelm Tyrén: Plan- og bygningsloven, kommentarutgave 5.utgave (2004 Universitetsforlaget)

Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller: Eierseksjonsloven, kommentarutgave 2.utgave (2008 Universitetsforlaget AS)

Johan Greger Aulstad: Kommunale utbyggingsavtaler (2005 Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS)

Miljøverndepartementets T-1480 Planveileder (Plan og kart etter plan- og bygningsloven av 14.6.1985) Kapittel 5 Reguleringsplan. Dokumentversjon 1.00 6.utgave, februar 2009 <http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2006/plan-og-kart-etter-plan-og-bygningsloven/28.html?id=450076>

Miljøverndepartementets tidsskrift Planjuss nr.1 – mars 2009. http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/tidsskrift_nyhetsbrev/planjuss/planjuss-12009.html?id=552013

Reguleringskart og reguleringsplaner fra de kommunene og stedene som er omhandlet.

Telefon og epost kontakt med Planavdelingen/Kommunalseksjonen i Miljøverndepartementet.

Telefon og epost kontakt med planavdelingen i angjeldende kommuner.

Telefon og epost kontakt med daglig leder i to av de omhandlende hoteller.

Egne undersøkelser på Finn.no og noen av de eiendommene som er og har vært til salgs der de senere årene. <http://www.finn.no/finn/realestate/leisure/sale/browse1?WT.svl=leftmenu>

Salgsprospekt fra eiendomsmevlere for eiendommer som berøres i denne avhandlingen.

12 Lister over tabeller og figurer m v

Figur nr. 1; Viser en tabell hentet fra side 31 i pdf-versjonen av Miljøverndepartementets T-1480 Planveileder (Plan og kart etter plan- og bygningsloven av 14.6.1985) Kapittel 5 Reguleringsplan. Dokumentversjon 1.00 6.utgave, februar 2009

Figur nr. 2; Viser et utsnitt av reguleringskart fra en fjellkommune i Oppland fylke.

Figur nr. 3; Viser et utsnitt av reguleringskart fra en fjellkommune i Oppland fylke.

Figur nr. 4; Viser et utsnitt av reguleringskart fra en fjellkommune i Buskerud fylke.

Figur nr. 5; Viser et utsnitt av reguleringskart fra en kystkommune i Østfold fylke.

Figur nr. 6; Viser et utsnitt av reguleringskart fra en kystkommune i Vest-Agder fylke.

Figur nr. 7; Tabell som illustrerer hva utleieandelen oppgitt på forskjellige måter utgjør av et år.

Figur nr. 8; Tabell som illustrerer hva utleieandelen og egenbruk utgjør av et år, dersom utleieandelen fastsettes til 3 uker av hver kalendermåned.