

Steffan Lindtveit

Airbnb og norsk husleierett - en vurdering av partenes rettslige stilling

Airbnb and Norwegian tenancy law - a review of the parties legal position

Masteroppgave i eiendomsutvikling og -forvaltning

Veileder: Inger Eriksen

Juni 2019

Steffan Lindtveit

Airbnb og norsk husleierett - en vurdering av partenes rettslige stilling

Airbnb and Norwegian tenancy law - a review of the parties legal position

Masteroppgave i eiendomsutvikling og -forvaltning
Veileder: Inger Eriksen
Juni 2019

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
Fakultet for arkitektur og design
Institutt for arkitektur og planlegging

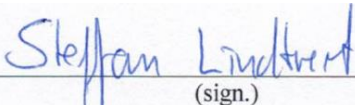


| | | | |
|---|--------------------------------|---|-----------------|
| Oppgavens tittel: Airbnb og norsk husleierett – en vurdering av partenes rettslige stilling Airbnb and Norwegian tenancy law – a review of the parties legal position | Dato: 19.06.2019 | | |
| | Antall sider (inkl. bilag): 77 | | |
| | Masteroppgave | X | Prosjektoppgave |
| Navn: Steffan Lindtveit | | | |
| Faglærer/veileder: Inger Eriksen | | | |
| Eventuelle eksterne faglige kontakter/veiledere: | | | |

| |
|--|
| <p>Ekstrakt:</p> <p>Delingsøkonomien har i den senere tiden opplevd stor vekst. Denne veksten har ikke vært alltid vært like smertefri. Airbnb ble grunnlagt i 2008 i USA og innebærer at vanlige privatpersoner kan leie ut sin bolig til andre privatpersoner gjennom en digital plattform. Dette har flere positive effekter ved at vanlige personer får muligheten til å tjene penger ved å leie ut boligen sin når den ikke er bruk og at ledig kapasitet i boligmarkedet blir utnyttet på en effektiv måte. Airbnb gir også et alternativt overnattingstilbud til personer som måtte ønske det og kan avhjelpe når hotellene er fullbooket. Airbnb objekter kan benyttes til feriebolig og som kortsiktig bolig.</p> <p>Bakgrunnen for oppgaven er en nysgjerrighet på hvordan utleie gjennom Airbnb utføres sett opp mot konvensjonell utleie. Dette er forsøkt besvart ved hjelp av en litteraturstudie og ved en intervjurunde. I litteraturstudien er det undersøkt i hvilken grad temaet er belyst av faglitteratur og tidligere master/bachelor besvarelser. Temaet har i liten grad vært belyst av tidligere besvarelser. Husleieloven har riktig nok vært gjenstand for betydelig analyse av både bachelor og masterstudenter og i faglitteraturen. I litteraturstudien er Airbnbs brukervilkår og husleieloven gjennomgått og sammenliknet.</p> <p>Videre er det gjennomført en intervjurunde med 6 Airbnb verter. Airbnb vertene er valgt ut fra populære utleieobjekter fra de største byene i Norge. Informantene bekreftet i stor grad det som er avdekket i litteraturstudien. Det er avdekket at Airbnb utleie ikke i noen nevneverdig grad påvirker partenes rettslige stilling. Intervjuene avdekker at Airbnb objekter i omtrent 88 % av tiden benyttes som feriebolig og omtrent 12 % av tiden som kortsiktig bolig. Ved boligutleie kommer husleielovens ufravelige bestemmelser til anvendelse, i tillegg til Airbnbs brukervilkår. Disse to settene med bestemmelser er i stor grad like. Det inngås ikke en ordinær skriftlig kontrakt ved Airbnb utleie.</p> |
|--|

Stikkord:

| |
|---------------------|
| 1. Husleie |
| 2. Airbnb |
| 3. Delingsøkonomien |
| 4. utfordringer |


(sign.)

Forord

Denne masteroppgaven er avsluttende eksamen i masterstudiet eiendomsutvikling- og forvaltning ved Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet. Studiet er erfaringsbasert og har foregått på deltid over 3 år. Jeg startet studiet i august 2016 og avsluttet sommeren 2019. Studiet har vært krevende og lærerikt.

Delingsøkonomien har vært i sterk vekst de senere årene og det har ikke alltid vært smertefritt. Jeg som mange andre er nysgjerrig på delingsøkonomiens muligheter og utfordringer, uten å vite særlig mye om dem. Airbnb-utleie er trolig den delen av delingsøkonomien som har kommet mest i søkelyset i Norge. Dette relativt nye fenomenet og dets kontrast til etablerte utleieformer finner jeg spennende og tenkte det kunne være et godt tema for masteroppgaven.

Jeg vil takke min dyktige veileder Inger Eriksen som har hjulpet meg gjennom oppgaven. En takk går også til Airbnb-vertene som lot seg intervju. Jeg må selvfølgelig takke mine foreldre som har bidratt med emosjonell og intellektuell støtte gjennom det siste året.

Jeg vil takke alle mine medstudenter i kull 2016. Takk for 3 fantastiske og minneverdige år på NTNU.

Lillesand, juni 2019

Steffan Lindtveit

Sammendrag

Delingsøkonomien har i den senere tiden opplevd stor vekst. Denne veksten har ikke vært alltid vært like smertefri. Airbnb ble grunnlagt i 2008 i USA og innebærer at vanlige privatpersoner kan leie ut sin bolig til andre privatpersoner gjennom en digital plattform. Dette har flere positive effekter ved at vanlige personer får muligheten til å tjene penger ved å leie ut boligen sin når den ikke er bruk og at ledig kapasitet i boligmarkedet blir utnyttet på en effektiv måte. Airbnb gir også et alternativt overnattingstilbud til personer som måtte ønske det og kan avhjelpe når hotellene er fullbooket. Airbnb objekter kan benyttes til feriebolig og som kortsiktig bolig.

Bakgrunnen for oppgaven er en nysgjerrighet på hvordan utleie gjennom Airbnb utføres sett opp mot konvensjonell utleie. Dette er forsøkt besvart ved hjelp av en litteraturstudie og ved en intervjurunde. I litteraturstudien er det undersøkt i hvilken grad temaet er belyst av faglitteratur og tidligere master/bachelor besvarelser. Temaet har i liten grad vært belyst av tidligere besvarelser. Husleieloven har riktig nok vært gjenstand for betydelig analyse av både bachelor og masterstudenter og i faglitteraturen. I litteraturstudien er Airbnbs brukervilkår og husleieloven gjennomgått og sammenliknet.

Videre er det gjennomført en intervjurunde med 6 Airbnb verter. Airbnb vertene er valgt ut fra populære utleieobjekter fra de største byene i Norge. Informantene bekreftet i stor grad det som er avdekket i litteraturstudien. Det er avdekket at Airbnb utleie ikke i noen nevneverdig grad påvirker partenes rettslige stilling. Intervjuene avdekker at Airbnb objekter i omtrent 88 % av tiden benyttes som feriebolig og omtrent 12 % av tiden som kortsiktig bolig. Ved boligutleie kommer husleielovens ufravikelige bestemmelser til anvendelse, i tillegg til Airbnbs brukervilkår. Disse to settene med bestemmelser er i stor grad like. Det inngås ikke en ordinær skriftlig kontrakt ved Airbnb utleie.

Innholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Forord..... | 1 |
| Sammendrag..... | 2 |
| Figurer og tabeller..... | 6 |
| 1. Innledning..... | 7 |
| 1.1. Bakgrunn..... | 7 |
| 1.2. Problemstilling og forskningsspørsmål..... | 8 |
| 1.3. Avgrensning..... | 8 |
| 1.4. Struktur..... | 8 |
| 2. Teori..... | 9 |
| 2.1. Delingsøkonomien..... | 9 |
| 2.2. Airbnb..... | 10 |
| 2.3. Transportdelingstjenestene Uber og Lyft..... | 12 |
| 2.4. Couchsuring..... | 12 |
| 2.5. Lignende elementer..... | 13 |
| 2.5.1. DanCenter..... | 13 |
| 2.5.2. HomeAway..... | 13 |
| 2.5.3. Frogner House Apartments – Sonderland Apartments..... | 14 |
| 2.5.4. Boliger eid av privatpersoner markedsført på bookingplattformer..... | 14 |
| 2.6. Norsk offentlig utredning 2017:4, Delingsøkonomien – muligheter og utfordringer..... | 15 |
| 2.7. Tidligere masteroppgaver..... | 15 |
| 2.7.1. Competitive effects of Airbnb on the Norwegian hotel market. UiB 2016..... | 15 |
| 2.7.2. Delingsøkonomiens virkinger på eksisterende næringer- Effekten av Airbnb på hotell- og serveringsvirksomheter i Norge. NTNU 2017..... | 16 |
| 2.7.3. Privatpersoner i delingsøkonomien og etterlevelse av skatteplikt – en risikoevaluering av privatpersoners etterlevelse. Norges handelshøyskole 2016..... | 16 |
| 2.7.4. Tvister i leiemarkedet – Hvor trykker skoen? NTNU 2016..... | 16 |
| 2.8. Husleieloven (Lov om husleieavtaler)..... | 17 |
| 2.8.1. Introduksjon og virkeområde..... | 17 |
| 2.8.2. Unntak..... | 17 |

| | |
|--|----|
| 2.8.3. Tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler..... | 18 |
| 2.8.4. Vederlaget..... | 19 |
| 2.8.5. Annet vederlag enn leien..... | 20 |
| 2.8.6. Endring av leibeløpet..... | 20 |
| 2.8.7. Sikkerhetsstillelse..... | 21 |
| 2.8.8. Partenes plikter i leieperioden..... | 22 |
| 2.8.9. Krav til leieobjektet..... | 23 |
| 2.8.10. Utleies sanksjoner ved mislighold..... | 24 |
| 2.8.11. Leietagers sanksjoner ved mislighold..... | 24 |
| 2.8.12. Opphør av leieforholdet..... | 24 |
| 2.8.13. Tilbakelevering av leieobjektet..... | 25 |
| 2.9. Eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner)..... | 27 |
| 2.9.1. Introduksjon..... | 27 |
| 2.9.2. Juridisk utgangspunkt..... | 27 |
| 2.9.3. Historikk..... | 27 |
| 2.10. Borettslagsloven (Lov om burettslag)..... | 30 |
| 2.10.1. Introduksjon..... | 30 |
| 2.10.2. Juridisk utgangspunkt..... | 30 |
| 2.10.3. Endringer..... | 30 |
| 2.11. Aksjeboliger – aksjeloven (Lov om aksjeselskaper)..... | 31 |
| 2.11.1. Introduksjon..... | 31 |
| 2.12. Skatteloven (Lov om skatt på formue og inntekt)..... | 31 |
| 2.12.1. Introduksjon..... | 31 |
| 2.13. Utleie gjennom Airbnb..... | 32 |
| 2.13.1. Introduksjon..... | 32 |
| 2.13.2. Brukervilkår for europeiske brukere..... | 32 |
| 2.13.3. Identifisering av Airbnb..... | 32 |
| 2.13.4. Introduksjon til Airbnbs brukervilkår..... | 32 |
| 2.13.5. Avtaleparter..... | 33 |
| 2.13.6. Utleiers plikter (Hosts)..... | 34 |

| | |
|--|----|
| 2.13.7. Krav til leieobjektet (Accommodation)..... | 36 |
| 2.13.8. Leietagers plikter (Guests)..... | 37 |
| 2.13.9. Endringer av leieforholdet..... | 38 |
| 2.13.10. Tvist mellom partene (leietager - utleier)..... | 40 |
| 2.13.11. Skatt og avgift..... | 41 |
| 2.13.12. Terminering av avtalen..... | 41 |
| 2.13.13. Airbnbs ansvar..... | 42 |
| 2.13.14. Erstatningsklausul..... | 43 |
| 2.13.15. Voldgift (Arbitration)..... | 43 |
| 2.13.16. Gjeldende lov og domstolsmyndighet (jurdisksjon)..... | 44 |
| 2.14. Rettspraksis..... | 45 |
| 3. Metode..... | 46 |
| 3.1 Litteratursøk..... | 47 |
| 3.2. Intervju..... | 47 |
| 3.2.1. Utvalg av intervjuobjekter..... | 48 |
| 3.2.2. Gjennomføring av intervjuene..... | 49 |
| 4. Funn og resultater..... | 51 |
| 4.1. Presentasjon av intervjuobjektene..... | 51 |
| 4.2. Funn fra intervjuobjektene..... | 51 |
| 5. Diskusjon..... | 60 |
| 5.1. Diskusjon fra litteraturfunnene..... | 60 |
| 5.2. Diskusjon fra intervjuene..... | 67 |
| 6. Konklusjon | 73 |
| 7. Referanser..... | 75 |
| 8. Vedlegg..... | 77 |

Figurer

| | |
|--|----|
| Figur 1: Sertifisering som «Superhost»..... | 49 |
| Figur 2: Sertifisering som sjeldent funn..... | 49 |
| Figur 3: Parter ved ordinær utleie..... | 61 |
| Figur 4: Parter ved Airbnb utleie..... | 61 |
| Figur 5: Hensikt med leien fordelt på intervjuobjektene..... | 67 |
| Figur 6: Antall boliger til leie per 100 boliger til salg..... | 68 |

Tabeller

| | |
|--|----|
| Tabell 1: Oversikt over intervjuobjektene..... | 51 |
| Tabell 2: Sammenstilling utleiers plikter..... | 62 |
| Tabell 3: Sammenstilling leietagers plikter..... | 63 |
| Tabell 4: Sammenstilling sikkerhetstillelse..... | 64 |
| Tabell 5: Sammenstilling leieforholdets opphør..... | 64 |
| Tabell 6: Sammenstilling sanksjoner..... | 65 |
| Tabell 7: Oversikt bolig til leie kontra bolig til salg..... | 67 |

1. Innledning

1.1. Bakgrunn

Den digitale delingsøkonomien startet i USA og har fått fotfeste i Norge. Mange peker på grunnleggingen av selskapet Airbnb som starten på den digitale delingsøkonomien. Airbnb ble startet i 2008 i San Fransisco, CA i USA og ble raskt populært.

Slik undertegnede husker det ble Airbnb første et kjent navn i Norge etter flere uheldige medieoppslag hvor leieopplevelsen hadde gått veldig galt. Noen år senere ble bildelingstjenesten Uber lansert i Norge, noe som for alvor etablerte delingsøkonomien i Norge. Utviklingen har siden den gang gått veldig fort og mange opplever at delingsøkonomien har uønskede konsekvenser.

Forfatteren av denne besvarelsen har en kompis som fikk et spennende jobbtilbud på den andre siden av landet fra hvor han bodde. Dette var en midlertidig stilling på 6 måneder. Han hadde store utfordringer med å finne seg et sted å bo i denne byen. Det viste seg å være nærmest umulig å finne en bolig som var tilgjengelig for kortsiktig leie og med rask overtagelse på Norges største markedsføringsplattform Finn.no. Etter flere frustrerende uker var han mer eller mindre innstilt på å si fra seg jobben på grunn av vanskelighetene med å skaffe seg et midlertidig sted å bo. Til slutt ble han tipset om å undersøke Airbnb. Han endte opp med å tilbringe sin tid i denne stillingen boende på tre forskjellige boliger leid gjennom Airbnb. Under en samtale fortalte han om hans tid i stillingen og hvordan han hoppet fra bolig til bolig i de seks månedene han var der. Undertegnede ble nysgjerrig på hva slags avtaler han hadde inngått med utleierne og spurte ham om dette. Han ble veldig usikker siden han hadde inngått leieforholdene gjennom Airbnb. Spørsmålet ble hengende i luften ubesvart.

Slike spørsmål var åpenbart av interesse for flere. Stortinget bestilte i 2016 en NOU på delingsøkonomien. NOU 2017:4 «Delingsøkonomien – muligheter og utfordringer» ble fremlagt i februar 2017, hvilket startet diskusjonen på hvordan det offentlige Norge skal gå delingsøkonomien i møte.

Disse bevegelsene i samfunnet førte til at valgte for tema i masteroppgaven falt på korttidsutleie gjennom Airbnb.

1.2. Problemstilling

Formålet med besvarelsen er å undersøke utleie gjennom Airbnb. Det er særlig utleie gjennom Airbnb hvor formålet for leietager er å skaffe seg kortsiktig bolig (ikke feriebolig) som ønskes belyst. Leie av bolig er i utgangspunktet tungt lovregulert, derfor kan man spørre seg om Airbnb og leieforholdene som inngås gjennom plattformen er i tråd med eller i strid med norsk rett.

Dette vil bli forsøkt belyst gjennom følgende problemstilling:

Hva kjennetegner utleie gjennom Airbnb?

Dette vil bli forsøkt besvart med følgende forskningsspørsmål:

I hvilken grad benyttes Airbnb-utleieobjekter som kortsiktig bolig og feriebolig?

I hvilken grad benyttes standardkontrakter eller egenkomponerte kontrakter, og har Airbnb føringer ved utforming av kontrakt?

I hvilken grad er Airbnb utleievirksomhet i strid med eller i tråd med norsk rett?

Problemstillingen og forskningsspørsmålene skal bli undersøkt ved et litteraturstudie og ved intervju av Airbnb utleiere, også kalt Airbnb verter eller bare verter.

1.3. Avgrensning

Airbnb har bredt om seg til å dekke mer eller mindre hele verden. Denne besvarelsen er begrenset til å undersøke forholdene i Norge. Funn, statistikk og resultatet kan derfor ikke ukritisk overføres til andre land. Ved valg av informanter til intervju er det valg utleiere med populære leieobjekter i de største byene i landet.

1.4 Besvarelsens struktur

Besvarelsens struktur er i hovedsak bygget på Nils Olsson forslag til inndeling i «Praktisk rapportskrivning» (Olsson, 2015).

2. Teori

2.1. Delingsøkonomien

Ordet «delingsøkonomi» er relativt nytt, kanskje så nytt at man kan diskutere hvorvidt man kan kalle det et begrep. Wikipedia-artikkelen på delingsøkonomien ble på engelsk opprettet 27.05.2013, og ble på norsk (bokmål) opprettet 06.01.2016. Store norske leksikon førte inn ordet «delingsøkonomi» i deres database 30.11.2018, og definerer det som «en forretningsmodell der privatpersoner og bedrifter kjøper, bytter og tilbyr tjenester eller eiendeler i samhandling med hverandre via en digital plattform». The Oxford English Dictionary oppgir ikke når ord blir innført i databasen men har definert ordet «sharing economy» som «An economic system in which assets or services are shared between private individuals, either free or for a fee, typically by means of the Internet». Den europeiske union ved Europakommisjonen (European Commission) benytter begrepet «collaborative economy» og definerer dette som «business models where activities are facilitated by collaborate platforms that create an open marketplace for the temporary usage of goods or services often provided by private individuals» COM(2016) 356 – A European agenda for the collaborate economy.

Utvalget bak NOU 2017:4 definerer delingsøkonomien på denne måten:

«Med delingsøkonomi mener utvalget økonomisk aktivitet som formidles gjennom digitale plattformer som legger til rette for ytelse eller utveksling av tjenester og kompetanse, eiendeler og eiendom, ressurser eller kapital, uten å overføre eierrettigheter og i hovedsak mellom privatpersoner».

Denne besvarelsen tar ikke sikte på seg å komme opp med enda en definisjon på delingsøkonomien, ei heller påstå at en av definisjonen er bedre enn en annen. De opplistede definisjonene er hovedsak like.

Undertegnede og sikkert mange andre oppfatter i utgangspunktet at delingsøkonomien er noe nytt. I arbeidet med denne oppgaven kom det frem at dette ikke er tilfelle. Konseptet med å dele på godene går tilbake til tidenes morgen. Brian Chesky, en av grunnleggerne av Airbnb, påpeker i «The Airbnb Story» (Gallagher, 2017) at hans bestefar fortalte ham at det var slik de pleide å reise i gamle dager. Det trekkes frem flere eksempler fra flere fremstående personer i boken. Grunnlegger og styreleder av hotellkjeden Four Seasons, Isadore Sharp forteller at han først ble kjent med gjestfrihet når hans foreldre tok inn leietagere i hans barndomshjem.

Det som kjennetegner delingsøkonomien fra tidligere tider er at den har vært liten i utbredelse, ofte begrenset til en person eller en familie, uten noen storskala markedsføring og uten en mellommann. Dagens delingsøkonomi er digital og kjennetegnes ved å ha en sentral plattform.

2.2. Airbnb

Airbnb er et amerikansk selskap som ble grunnlagt i San Fransisco av Brian Chesky og Joe Gebbia i 2008. Airbnb har forandret seg betraktelig fra sin spede begynnelse og frem til slik selskapet fremstår i dag.

Skolekameratene Brian Chesky og Joe Gebbia hadde problemer med å betale leien for leiligheten de leide sammen i San Fransisco. Ved en tilfældighet var det en stor konferanse i byen som gjorde at alle hotellene var fullbooket. Chesky og Gebbia kom på ideen om å forsøke å utnytte dette til sin fordel ved å leie ut en luftmadrass i deres stue til personer som ønsket å delta på konferansen men som enda ikke hadde booket overnatting. Med dette skulle de forsøke å skaffe nok penger til å betale leien i tide.

Etter en tid med hektisk kodearbeid klarte de å få en meget enkelt nettside på beina hvor konseptet var «Airbed and breakfast». De forsøkte å etterligne et tradisjonelt bed & braksfast med noen modifikasjoner. Utleierne Chesky og Gebbia skulle tilby en luftmadrass til å sove på og skulle servere frokost i form av frokostblanding. De hadde ikke noen særlig forhåpning om å få napp hos noen, men de klarte å få inn bookinger under konferansen og klarte å tjene nok penger til leien.

De hadde ingen langsiktige planer om å fortsette dette konseptet siden det selvfølgelig er hoteller tilgjengelige nærmest over alt. Men utfordringen med utsolgte hoteller ved spesielle anledninger som en konferanse eller konsert dukket stadig opp. Chesky og Gebbia bestemte seg for å videreutvikle konseptet for å utnytte denne ledige kapasiteten. De overtalte dataingeniøren Nathan Blecharczyk til å bli med på laget for å utvikle selskapet.

De relanserte nettsiden i forkant av festivalen South by Southwest (også kalt Southby og SXSW), som er en stor festival som årlig arrangeres i Austin, Texas, og i forkant av den demokratiske nasjonale konferansen i 2008 (Democratic National Convention) som ble avholdt i Denver, Colorado. Ved begge anledningene opplevde de noe økt aktivitet, pressedekning og inntjening i forkant og under arrangementet. Så fort arrangementene var

over derimot, stilnet aktiviteten fullstendig. De lærte likevel noe viktig. De lærte at de har funnet et reelt marked for utnyttelse, men samtidig også at produktet deres ikke er fullstendig raffinert.

Grunnleggerne forstod at de trengte en betydelig investering fra nye investorer. De behøvde en kapitalinnsprøyting for å bygge tilstrekkelig digital infrastruktur slik at selskapet kan vokse videre. Dessverre fantes det ingen investor som sto klar med åpen lommebok. Dette var i etterkant av finanskrisen og den økonomiske situasjonen i USA gjorde at folk vegret seg for å gjøre store investeringer i nye selskaper. Grunnleggerne kom på ideen om å melde Airbnb inn i «Y Combinator». Y Combinator er en slags «startup akselererer» eller akselereringsprogram for nystartede selskaper. Y Combintaor tilbyr rådgiving og investeringer i selskaper som blir akseptert inn programmet. Aibnb ble akseptert inn i programmet i 2009 og mottok \$ 20.000 i finansiering.

Airbnb gjorde noen svært nødvendig grep med nettsiden og med betalingsprosesseringen. Nettsiden som frem til dette tidspunktet het «Airbedandbreaksfast.com» ble forkortet til «Airbnb.com». Med investeringen kunne selskapet nå markedsføre seg selv for et større publikum.

Airbnb opplevde etter dette det som mange kaller «produkt/marked fit» og «lift-off». Airbnb ble for alvor lagt merke til og vokste svært raskt. Airbnb tiltrakk seg flere store investeringer i millionklassen. I 2011 oppnådde Airbnb sin første milepæl som var en million bookinger gjennom nettsiden. Selskapet ekspanderte også internasjonalt i 2011 med å åpne kontorer i Tyskland og Storbritannia. I 2012 ekspanderer selskapet ytterligere i nye markeder, ved å åpne kontorer i blant annet Paris, Milan, Barcelona, København, Moskva og Sao Paulo. I 2012 oppnår også Airbnb sin andre store milepæl, 10 millioner bookinger gjort gjennom deres plattform.

Siden den tid har selskapet opplevd eksponentiell vekst, og Airbnb oppfattes som et av de største og mest verdifulle selskapene innen delingsøkonomien.

2.3. Transportdelingstjenestene Uber og Lyft

Det finnes mange aktører innen delingsøkonomien og det er ønskelig å belyse to andre fremtredende selskaper, Uber og Lyft. Begge disse selskapene er transportdelingstjenester. Uber er mest kjent for nordmenn siden selskapet offisielt etablerte seg i Norge i 2014 og fikk stor pressedeckning. Selskapet Lyft er et konkurrerende selskap som ikke er så kjent for nordmenn siden selskapet kun opererer i USA og Canada.

Uber ble grunnlagt i 2009 av dataingeniøren Garrett Camp og entreprenøren Travis Kalanick. Ideen kom etter irritasjon over situasjoner hvor man trenger biltransport men hvor drosjer ikke er å oppdrive, ventetiden er for lang eller kostnaden er for høy. Camp ønsket å finne en måte å bøte på denne situasjonen, og resultatet ble etter mye prøving og feiling sammen med Kalanick plattformen Uber. Konseptet er at vanlige bileiere kan bli sjåførere og kjøre personer fra A til B. Kunder bruker Uber plattformen til å velge hvor turen skal starte og slutte, de kan velge mellom flere tilgjengelige sjåførere i området og betaler gjennom plattformen. Kunder kan rangere og skrive anmeldelser på sjåføren etter at turen er gjennomført. Uber er generelt billigere enn tradisjonelle drosjeturer og oppfattes av mange som mer tilgjengelig og brukervennlig. Uber vokste fort og ekspanderte til flere amerikanske byer, og etter hvert internasjonalt. Tjenesten ble som nevnt gjort tilgjengelig i Norge i 2014. Uber ble etter noen år trukket fra markedet blant annet fordi deres virksomhet strider med norsk lov.

Lyft ble lansert i 2012 av grunnleggerne Logan Green og John Zimmer. Lyft opererer i det alt vesentlige identisk som Uber, men forsøker å differensiere seg ved å ha mer eksklusive biler.

2.4. CouchSurfing

CouchSurfing ble lansert i 2004 og er en plattform hvor brukerne kan annonsere overnattinger på sofaen de har i stuen. Navnet kan oversettes til «sofasurfing». Plattformen har en tydelig idealistisk profil og det er ikke tillatt å ta betalt for overnatting. Plattformen er ment å føre mennesker sammen for å dele på tilgjengelig overnattingskapasitet. Denne type plattform oppfattes som helt i grenseland hva gjelder delingsøkonomien, siden det ikke er noe profittmotiv blant brukerne. Noen omtaler at slike selskaper er en del av gaveøkonomien (gift economy) som bærer preg av å ha en tydelig sosial profil.

2.5. Lignende elementer

Airbnb er den største aktøren som fasiliterer et alternativt overnattingstilbud til publikum. Det ønskes å peke på noen alternativer for å illustrere noen ulikheter. Som nevnt tidligere er ikke konseptet med delingsøkonomien nytt selv om det kan føles nytt for mange.

2.5.1. DanCenter

Utleie av privat eide ferieboliger er ikke et nytt fenomen. Mange nordmann (undertegnede inkludert) har leid feriebolig i utlandet, spesielt i Danmark. DanCenter ble etablert i 1982 og er en av de største aktørene i dette markedet. DanCenter beskriver seg selv med følgende ord på deres hjemmeside:

«DanCenter er en af de største formidlere af ferieboliger i Danmark. At være ferieboligformidler vil sige, at vi sørger for at etablere kontakt mellem de udlejere af ferieboliger, som vi har en aftale med, og interesserede lejere til den pågældende feriebolig. Vi ejer med andre ord ikke selv nogle af ferieboligerne. Vores ekspertise ligger dermed ikke i at bygge eller købe ejendomme, men i at leje dem ud for interesserede ferieboligejere til interesserede feriegæster.»

DanCenter AS er registrert i Virk.dk (Danmarks foretaksregister, tilsvarer Brønnøysundregisteret) med følgende formål:

«Selskabets formål er - enten direkte eller indirekte ved ejerskab af andre virksomheder - at formidle udlejning af ferieboliger og feriecentre samt at erhverve, administrere og udleje ferieboliger og anden fast ejendom, at udføre managementopgaver, projektudvikling og levering af serviceydelser indenfor ferie- og fritidsområdet og at udføre anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn står i forbindelse hermed, herunder handels-, finansierings-, investerings- og IT-virksomhed.»

Dette kan til forveksling høres ut som en beskrivelse av Airbnb.

2.5.2. HomeAway

HomeAway er et amerikansk selskap som ble etablert i 2004 ved å sammenslå flere mindre og lokale ferieboligutleieselskaper under en samlet paraply og nettside, Homeaway.com.

HomeAway tilbyr ferieboliger til leie verden over. HomeAway er trolig ikke så kjent for nordmenn, selskaper var ukjent for undertegnede før arbeidet med denne besvarelsen startet.

Selskapet er registrert i det britiske registeret Companies House (tilsvare

Brønnøysundregisteret) med en noe mer snever og diffus beskrivelse av deres virksomhet som «Web portals».

2.5.3. Frogner House Apartments – Sonderland Apartments

En annen kategori er profesjonelle selskaper som eier og leier ut sine egne boliger. Eksempler på slike er Frogner House Apartments og Sonderland Apartments. Disse boligene er i hovedsak møblerte og markedsføres for kortsiktig og langsiktig utleie. Frogner House beskriver sin virksomhet på sin nettside:

«Frogner House Apartments har 485 leiligheter på 15 adresser i Oslo og Stavanger, alle med kort vei til restauranter, severdigheter og offentlig kommunikasjon. Hos oss kan du leie alt fra studio- til romslige penthouseleiligheter. Leilighetene er fullt møblert og utstyrt for både lang- og korttidsopphold, og kan reserveres for perioder fra én natt til flere år.»

Boligene i dette segmentet er rettet mot personer som for eksempler pendler lange avstander, har en midlertidig jobb et annet sted enn sitt normale bosted eller til selskaper som trenger midlertidig bosted for sine ansatte. Disse typene boliger kan bookes gjennom selskapenes egne hjemmesider. Boligene kan også bookes gjennom eksterne bookingplattformer som Hotels.com. På disse sidene markedsføres boligene som hotelleiligheter eller «serviced apartments».

2.5.4. Boliger eid av privatpersoner markedsført på bookingplattformer

Som et motsvar til Airbnb vekst har flere bookingplattformer, som Hotels.com og Booking.com, valgt å åpne opp for at privatpersoner kan liste opp sin bolig til leie på deres plattform. Disse type boligene er ikke eid eller forvaltet av profesjonelle selskaper. Denne type utleie er i praksis svært lik Airbnb sitt konsept. Eksempler på slike typer boliger er blant annet:

- Smalgangen 3 i Oslo
- House of Bergen i Bergen
- House by the Sea i Trondheim

Mange av disse type boligene er også annonsert på Airbnb. Det kan vike som utleiere helgarderer seg med å annonsere både på bookingsider som Hotels.com og på Airbnb.

2.6. Norsk offentlig utredning 2017:4, Delingsøkonomien – muligheter og utfordringer

NOU 2017:4 er et omfattende dokument som tar for seg hele delingsøkonomien. Forbrukerhensynet og effekten på tradisjonelle næringer er vektet tungt i dokumentet. Generelt anbefales det at det opprettes en informasjonsportal der «både forbrukere, plattformer og tilbydere kan hente informasjon om rettigheter og plikter i delingsøkonomien». På de områdene som angår overnatting og Airbnb foreslår ikke utvalget konkrete tiltak og oppfatter at eksisterende lovverk i hovedsak er dekkende for utleieaktivitet gjennom Airbnb og andre aktører. Det nevnes at Statistisk sentralbyrås mulighet til å innhente data fra overnattingsformidlingsplattformer burde styrkes. Et flertall av utvalget bak dokumentet mener at skattefritaket for utleie av del av egen bolig burde avgrenses til å gjelde langtidsutleie

2.7. Tidligere masteroppgaver

Ved litteraturgjennomgangen er det undersøkt om temaet er belyst i tidligere masterbesvarelser. Det er som nevnt ikke skrevet betydelige mengder med faglitteratur på området. Det finnes dog noen masterbesvarelser som tar for seg delingsøkonomien og/eller Airbnb, men disse belyser temaet på en litt annen måte enn nærværende masteroppgave. Noen av disse masteroppgavene belyses i korthet til orientering og supplement av nærværende besvarelse.

2.7.1. Competitive effects of Airbnb on the Norwegian hotel market. UiB 2016

Masterbesvarelsen «Competitive effects of Airbnb on the Norwegian hotel market» skrevet av Nora Svarstad Ytreberg avlagt ved Universitetet i Bergen i 2016 (Ytreberg, 2016) omhandler Airbnb sin effekt på det norske hotellmarkedet. Hun har undersøkt de 5 største norske byene og sett hva som skjer med hotellenes inntjening når en økt tilførsel av Airbnb objekter entrer markedet. Resultatet er i hovedsak at økt Airbnb tilførsel kun har en helt marginal negativ påvirkning på hotellenes inntjening. Det er hovedsak hotellene i de lavere prisklassene som påvirkes mest. Disse hotellene reagerer i hovedsak med å redusere sine priser i istedenfor å risikere å måtte ha lavere belegg. Hun finner videre at økt tilførsel av hotellkapasitet har betraktning større effekt på hotellenes inntjening enn økning av Airbnb

kapasitet. Ytrebergs masterbesvarelse ble tildelt Konkurransetilsynets pris for beste masteroppgave i konkurranseøkonomi. Besvarelsen er skrevet på engelsk. Rådgiver på oppgaven var Tommy Staahl Gabrielsen, som også var leder for delingsøkonomiutvalget og en av forfatterne av NOU 2017:4.

2.7.2. Delingsøkonomiens virkinger på eksisterende næringer- Effekten av Airbnb på hotell- og serveringsvirksomheter i Norge. NTNU 2017

Overnevnte masteroppgave ble avlagt ved NTNU 2017 av Susanne Skog Berg og Silje Frivold, (Berg og Frivold, 2017). Berg og Frivold har i hovedsak undersøkt det samme som Ytreberg og har kommet frem til liknende resultater. Airbnb har en marginal negativ effekt på hotellmarkedet og det er hovedsak de billigste hotellene som rammes. De finner også at Airbnb har en marginal positiv effekt på serveringsvirksomheter i kommunene de undersøkte.

2.7.3. Privatpersoner i delingsøkonomien og etterlevelse av skatteplikt – en risikoevaluering av privatpersoners etterlevelse. Norges handelshøyskole 2016

Overnevnte masteroppgave ble avlagt ved Norges handelshøyskole i 2016 av Emilie Nøkleby Finnevolden og Ellen Brevik Wangsness, (Finnevolden og Wangsness, 2016). Oppgaven belyser etterlevelse av skatteplikt blant annet ved Airbnb utleie. De har funnet ut at det sannsynligvis er lav etterlevelse av skatteplikt blant Airbnb utleierne, men at det er store sprik i funnene deres. Det er en gruppe som har høy etterlevelse og en gruppe som har lav etterlevelse. De oppsummerer at det er moderat risiko vedrørende privatpersoners etterlevelse av skatteplikt i delingsøkonomien.

2.7.4 Tvister i leiemarkedet – Hvor trykker skoen? NTNU 2016

Til slutt nevnes Jannicke Lunde Hesselbergs masterbesvarelse «Tvister i leiemarkedet – Hvor trykker skoen?» som ble avlagt ved NTNU i 2016 (Hesselberg, 2016). Denne oppgaven belyser ikke delingsøkonomien eller Airbnb, men belyser husleieloven på en god og oversiktlig måte. Inspirasjon til struktur og oppbygging vedrørende husleielovens gjennomgang har blitt hentet fra Hesselberg.

2.8. Husleieloven (Lov om husleieavtaler av 1999)

I denne delen av teoridelen vil leie på ordinært vis bli undersøkt sammenliknet med leie gjennom Airbnb. I Norge reguleres husleieforhold av husleieloven, Lov om husleieavtaler LOV-1999-0-26-17. I dette kapittelet presenteres loven i korthet med vekt på de mest sentrale lovbestemmelsene.

2.8.1. Introduksjon og virkeområde

Husleieloven definerer et husleieforhold i § 1-1 (1):

«Loven gjelder avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag».

Wyller (2009) presiserer at loven gjelder ved avtale om leie. Hvordan en slik avtale kommer i stand reguleres ikke av husleieloven. Selve avtaleinngåelsen må bero på alminnelig avtalerettslige regler og avtaleloven (Lov om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer). En avtale kan som kjent være muntlig eller skriftlig, poenget er at det må foreligge en avtale.

Avtalen må gjelde bruksrett og denne må være midlertidig. Wyller (2009) forklarer at det ikke fremkommer direkte av loven at bruksretten må være midlertidig, men at det ligger innbakt i definisjonen at en bruksrett i et leieforhold er midlertidig. Det skilles riktig nok mellom tidsbestemte og tidsubestemte leieforhold, men begge er av midlertidig karakter. I motsatt tilfelle hvor avtalen er helt uoppsigelig for all fremtid for en eller begge partene, vil det ikke være en leieavtale og faller utenfor husleielovens virkeområde.

Videre må avtalen gjelde et husrom. Wyller (2009) påpeker at husrom er en fellesbetegnelse på boliger og lokaler, og påpeker videre begrepet husrom kan tolkes vidt. Leie av parkeringsplass faller med andre ord utenfor loven.

Bruken må skje mot vederlag. Vederlaget eller leien betales vanligvis i penger. Det kan riktig nok avtales verdlag i annet enn penger, jf § 1-1 (3). Poenget er at det må ytes et vederlag for at leieforholdet omfattes av husleieloven.

Denne paragrafen er ufravikelig.

2.8.2. Unntak

Det følger enkelte unntak fra hovedregelen videre i paragrafen. I § 1-1 (4) leses:

«Loven gjelder ikke avtaler mellom hoteller, pensjonater og liknende overnattingssteder og deres gjester. Loven gjelder heller ikke avtaler om leie av husrom til ferie- og fritidsbruk.»

Ved leie av hotellrom eller liknende gjelder ikke husleieloven. Parelius og Bragdø-Ellenes (2010) påpeker at husleieloven passer dårlig til slike leieforhold blant annet fordi hotellopphold vanligvis er kortvarige og at hotellet tilbyr tilleggsytelser som renhold etc.

Leie av ferie- eller fritidsbolig faller også utenfor lovens virkeområde. Avgjørende for vurderingen er formålet med leieforholdet. Dette vil bli belyst senere i oppgaven.

Det finnes også øvrige unntak hvor husleieloven gjelder, men ikke gjelder fullt ut blant annet ved utleie av tjenesteboliger, studentboliger, egen bolig og utleie som følge av vedtak fra offentlig myndighet.

2.8.3. Tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler

I husleieloven § 9-1 leses:

«En husleieavtale kan inngås for bestemt eller ubestemt tid. Er ikke opphørstidspunktet fastsatt i leieavtalen, er den tidsubestemt.»

Det er i utgangspunktet opp til partene selv å velge den avtaleutformingen som passer best. Det finnes to hovedalternativer, tidsbestemt avtale eller tidsubestemt avtale (tidligere kjent som oppsigelige og uoppsigelige avtaler). Som det leses fra bestemmelsen er en leieavtale tidsubestemt dersom det ikke er fastsatt noe opphørstidspunkt i avtalen. Tidsubestemte leieavtaler løper på ubestemt tid frem til avtalen blir sagt opp av en av partene. Mer om oppsigelse senere i besvarelsen.

En leieavtale er tidsbestemt dersom det er avtalt en konkret opphørsdato i leiekontrakten. Slike avtaler er uoppsigelige i avtaleperioden så lenge dette er opplyst i leieavtalen, jf § 9-2 (1). Videre følger det i § 9-3 (1) at det ved leie av bolig ikke kan inngås tidsbestemte leieavtaler for kortere enn 3 år. Det finnes enkelte unntak fra dette i samme paragraf som det ikke går nærmere inn på. Ved utleie av lokaler finnes det ingen tidsbegrensing. Slik var det også for bolig inntil gjeldende lov ble innført i 1999. Dette medførte at det var mulig og ganske utbredt å unngå leietagers oppsigelsesvern ved å inngå stadige ett-års kontrakter. Dette ønsket lovgiver å motvirke ved å sette en minstetid. Husleielovutvalget foreslo i deres NOU 1993:4 punkt 1.7.10 å sette minstetiden til fem år. Dette ble redusert av departementet til dagens tre-års regel i Ot.prp nr 82 (1997-1998) punkt 13.4.1.

En tidsbestemt avtale går over til å bli tidsubestemt dersom leieforholdet fortsetter i mer enn tre måneder etter utløpet av den avtale leietiden dersom utleieren forholder seg passiv, jf § 9-2 (3).

Hvorvidt en skal anvende en tidsbestemt eller en tidsubestemt avtale er som nevnt opp til partene selv å bestemme. Sett fra leietagers perspektiv kan det oppfattes å foretrekke en tidsubestemt kontrakt. Leietager sitter i slike tilfeller med de sterkeste kortene, særlig med tanke på vern mot oppsigelse. Sett fra utleiers perspektiv kan det oppfattes å foretrekke en tidsbestemt kontrakt. I slike tilfeller har utleier de sterkeste kortene, særlig med tanke på at uønskede leietagere forsvinner ved utløpet av kontrakten.

2.8.4. Vederlaget

Husleieloven har nærmere bestemmelser om vederlaget eller leien. Som nevnt i § 1-1 skal det betales vederlag av en eller annen form for at avtalen ansees som en leieavtale. Dette er som regel vederlag i form av penger. I følge § 3-1 skal vederlag som avtales i penger settes til et bestemt beløp. Dersom det avtales vederlag som helt eller delvis er noe annet enn penger kan det være vanskelig å anse dette som leie. Parelius og Bragdø-Ellnes (2010) oppfatter at vederlag i form av naturallytelser er avtaleforpliktelse, ikke leie. Naturalytelser kan for eksempel være husvask, gressklipping og snømåling etc. Hvordan slik type vederlag skal beskrives er ikke videre regulert i loven. Det er derfor anbefalt at naturallytelser konkretiseres med tanke på kvalitet og kvantitet.

Størrelsen på leien er i utgangspunktet opp til partene selv å bestemme. Dette er noe som i all hovedsak reguleres etter tilbud og etterspørsel ved inngåelse av avtalen. Det finnes likevel en bestemmelse i § 4-1 om vern mot urimelig leie:

«Det kan ikke avtales en leie som er urimelig i forhold til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår.»

Denne bestemmelsen er ufravikelig. Formålet med bestemmelsen kan oppfattes å være en slags sikkerhetsventil slik at ingen av partene inngår en leieavtale som har vesentlige avvik fra det som ansees som normal markedsleie. Hva som ansees som normal markedsleie må vurderes konkret i hver sak. Det finnes svært lite rettspraksis på avviket mellom avtalt leie og markedsleie og hvor stort avvik må være for at § 4-1 kommer til anvendelse. Parelius og Bragdø-Ellenes (2010) viser til RT 1987 s 1386 hvor det ble lagt til grunn at en overpris på 10% i forhold til markedsleie ikke ansees som tilstrekkelig avvik ved næringsleie. Det ble ved

domsavsigelse tatt inn reservasjon mot at samme synspunkter ikke uten videre kan legges til grunn ved boligleie. Det kan derfor tolkes i retning av at det må tolereres et større avvik ved næringsleie enn ved boligleie før § 4-1 kan påberopes.

Leien skal betales ved avtalt forfall, jf § 3-2.

2.8.5. Annet vederlag enn leien

Husleieloven har klare bestemmelser for hvilke kostnader som kan lempes over til leietager, utover selve leibeløpet, jf § 3-7 hvor det leses:

«Det kan ikke avtales at leier av bolig skal betale andre eller større pengebeløp enn angitt i §§ 3-1 og 3-4 til 3-6.»

Dette innebærer at det kun er kostnader til brensel og elektrisitet, samt kostnader til vann/avløp der det er installert måleapparat for den enkeltes bruk som kan lempes over til leietager ved boligutleie, jf §§ 3-4 og 3-7. Leietager har rett til å få presentert regnskap for kostnadsfordelingen. Alle andre kostnader som reiser seg som følge av leieforholdet er for leietager i utgangspunktet et uvedkommende.

2.8.6. Endring av leibeløpet

Husleieloven åpner for hovedsakelig to typer endring i leibeløpet. Etter § 4-2 kan hver av partene kreve leien endret i tråd med konsumprisindeksen (KPI). Endringen kan tidligst gjøres gjeldene ett år etter at avtalen først tråde i kraft, jf § 4-3 bokstav b. Dette gjelder både til utleiers gunst og ugunst, det vil si at leietager kan kreve leien satt ned dersom konsumprisindeksen reduseres.

Etter § 4-3 kan begge parter i et leieforhold kreve leien endret til såkalt gjengs leie. Bestemmelsen definerer gjengs leie til leienivået ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Ifølge forarbeidene til loven menes med gjengs leie «et representativt gjennomsnitt av det leienivået som allerede er etablert på stedet ved leie av liknede husrom på liknende leievilkår». Gjengs leie er med andre ord ikke markedsleie, som kun viser hva markedet er villig til å betale på et bestemt tidspunkt. Informasjon om hva som er gjengs leie kan være svært vanskelig å skape klarhet i, da ingen eksterne parter har innsynsrett i private leieavtaler for finne ut av hva som er gjengs leie. I praksis vil fagpersoner som takstmenn og eiendomsmeglere være behjelpelig med å vurdere hva som er korrekt gjengs leie for et bestemt leieobjekt. Dersom partene ikke blir ening i minnelighet, kan hver av partene kreve saken avgjort av takstnemnd etter nærmere regler, jf §§ 4-3 siste ledd og 12-2.

2.8.7. Sikkerhetsstillelse

Utleier kan kreve at leietageren skal stille depositum eller garanti, jf §§ 3-5 og 3-6. Hensikten med dette er å gi utleier en form for økonomisk sikkerhet dersom leietageren skulle vise seg å være upålitelig ved å for eksempel unnlate å betale leie eller å påføre leieobjektet skade.

Sikkerhetsstillelse i form av depositum er et pengebeløp som leietageren setter inn på en såkalt depositumskonto. Sikkerhetsstillelse i form av garanti innebærer at en institusjon, oftest en finansiell institusjon, erklærer å stille et pengebeløp til disposisjon. Det er viktig å påpeke at sikkerhetsstillelse må avtales mellom partene. Dersom utleier ikke tar sikkerhetsstillelse med i kontrakten kan han/hun ikke på et senere tidspunkt i leieperioden kreve at leietageren skal stille depositum eller garanti. Det mest utbredte er at leietager betaler depositum. I slike tilfeller kan utleier kreve et depositumsbeløp oppad begrenset til seks måneders leie. Det kan videre avtales at depositumsbeløpet endres i tråd med endringer i leien, jf § 3-5 (1). Beløpet skal settes på en såkalt depositumskonto, noen steder også kalt en sperret konto. En slik konto er ikke en vanlig brukskonto hvor man kan ta penger ut eller å disponere over kontoen gjennom et bankkort. En depositumskonto er en konto i en bank som er opprettet i leietagers navn, det er med andre ord leietageren som eier kontoen og pengene som skytes inn på kontoen. Så lenge leieforholdet varer har ingen av partene rett til å disponere over kontoen på egen hånd, jf § 3-5 (3). Unntaket er opptjente renter som leietager kan kreve å få utbetalt.

Hva depositumet kan dekke er bestemt i § 3-5 (1). Det er klare føringer på hvilke kostnader utleier kan kreve dekket av depositumsbeløpet. Disse er; skyldig leie, skade på leieobjektet, utgifter ved utkastelse, og øvrige kostnader som reiser seg som følge av leieforholdet. Både utleier og leietager må samtykke til utbetalingen. Dersom en av partene ensidig krever utbetalinger fra depositumskontoen må den annen part innen 5 uker bestride kravet ved å gå til søksmål mot motparten, jf §§ 3-5 (5)(6).

Reglene for sikkerhetsstillelse ved garanti er i hovedsak de samme som for depositum. En garanti fungerer på en slik måte at leietageren betaler en avgift til en finansinstitusjon som deretter stiller som garantist for leietagers betalingsevne/vilje. Dette kan fort oppfattes som en slags forsikring, hvilket det ikke er. En annen type garanti er en såkalt NAV-garanti eller kommunal garanti. En slik garanti er ment til vanskeligstilte leietagere som ikke har økonomiske midler til selv å stille depositum. Slike garantier er leiemarkedet generelt svært skeptiske til og det står ofte opplyst i annonsene at NAV/kommunale garantier ikke aksepteres. Årsaken til dette er at slike garantier kan være svært begrensede med tanke på hva de dekker og det kan være tungvint og langsomt å forholde seg til NAV/kommunen.

Nå har ulike forhold knyttet til selve inngåelsen av et leieforhold blitt belyst. I kapitlene nedenfor vil leieforholdets praktiske side etter kontraktsinngåelse bli belyst.

2.8.8. Partenes plikter i leieperioden

Husleielovens kapittel 5 (samt enkelte bestemmelser i andre kapitler) regulerer partenes rettigheter og forpliktelser i leieperioden.

Utleiers viktigste plikt er å stille leieobjektet til disposisjon, jf § 5-1 (1). Dette innebærer i praksis at utleier må overrekke nøkkel til leietager til avtalt tid. Nærmere om krav til husrommet kommer senere i besvarelsen. Utleier plikter å holde ro og orden i eiendommen, jf § 5-2 (1). Denneplikten faller også på leietager, jf bestemmelsens andre ledd. Denneplikten kan i korthet oppfattes i retning av at begge parter skal følge normal folkeskikk. Utleier plikter også å vedlikeholde leieobjektet, jf § 5-3 (1). Vedlikehold kan by på store kostnader og det kan oppfattes urimelig at denneplikten skal hvile på leietageren alene, særlig dersom leietageren kun har brukt leieobjektet i en kortere periode og vedlikeholdsbehovet springer ut som følge av forsømt vedlikehold fra tidligere leietagere. Utleier plikter også å utbedre mangler som måtte oppstå i leieperioden., jf §§ 5-7 og 2-10.

Leietagers viktigste plikt er å betale leien ved forfall, jf § 3-2. Videre faller ogsåplikten til å holde ro og orden i eiendommen på leietager som nevnt ovenfor. Å følge ordensregler i sameiet/borettslag faller inn under dette punktet. Leietageren plikter å behandle leieobjektet med såkalt «tilbørlig aktsomhet», jf § 5-1 (2). Dette innebærer at leietager må bruke leieobjektet til det det er tiltenkt og utvise normal forsiktighet ved bruken. Leietager plikter også til å utføre noe vedlikehold av leieobjektet, selv om også utleier har denneplikten. Leietager plikter å utføre vedlikehold av dørlåser, kraner, toaletter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsberedere og inventar/utstyr i husrommet som ikke er en del a den faste eiendommen, jf § 5-3 (2). Her åpner loven opp for noe avtalefrihet mellom partene og det er ikke uvanlig at det forekommer en annen fordeling av vedlikeholdsplikten enn lovens inndeling. Huseiernes landsforbunds standardleiekontrakt går blant annet langt i å lempe vedlikehold over på leietageren og har blant annet en bestemmelse om dersom samme leietager har leid boligen i mer enn seks år, plikter leietager å forstå det indre vedlikeholdet. Det indre vedlikeholdet spesifiseres blant annet til fornying av gulvbelegg, maling og tapet. Grensen mellom vedlikehold og påkostninger er diffus.

Utleier har rett til å utføre forandringer på leieobjektet, jf 5-4. Slike forandringer må leietageren i hovedsak akseptere. Grensen for hva som regnes som forandringer kan være noe

uklar. NOU 1993:4 setter beskriver grensen slik: «Gjennomgripende tiltak som i vesentlig grad endrer husrommets karakter, er ikke å ansesom forandringer». Slike tiltak oppfattes med andre ord som mer omfattende enn forandring. Dette må likevel avgjøres ved en konkret vurdering for hvert enkelt tilfelle.

2.8.9. Krav til leieobjektet

Som nevnt ovenfor er utleiers viktigste plikt i et leieforhold å stille leieobjektet til disposisjon for leietageren, jf § 2-1. Igjen er det full avtalefrihet med tanke på leieobjektets egenskaper og tilstand, § 2-2. Dersom leieobjektet ikke står i stil med det som er avtale mellom partene i leiekontrakten kan det foreligge en mangel. Det skilles normalt mellom 3 typer mangler Wyller (2008):

- Fysiske mangler
- Rettsmangler
- Rådighetsmangler

Fysiske mangler kan være fysiske skader på leieobjektet som hull i tak eller vegger eller avvik i areal. Rettsmangler kan være at en tredjepart/ekstern part har rettigheter i leieobjektet som hindrer leietagers bruk, jf § 2-16. Dette kan for eksempel være at naboen har bruksrett til en bod eller parkeringsplass som er del av leieobjektet og beskrevet i leiekontrakten.

Rådighetsmangler kan være at bruken av leieobjektet er i strid med offentligrettslige reguleringer, jf §2-17. Dette kan for eksempel være mangel på lysflater (vinduer) eller rømningsvei etc som gjør at rommet ikke er egnet til beboelse.

Utleier plikter å frembringe opplysninger om leieobjektet, jf §§ 2-3 og 2-4. Det foreligger mangler ved leieobjektet dersom utleier eller agent på dens vegne har gitt uriktige opplysninger (§2-3) eller holdt tilbake opplysninger (§ 2-4) vedrørende leieobjektet. Det er et vilkår for at slike uriktige eller uteblitte opplysninger antas å hatt innvirkning på avtalen.

Dersom manglene ikke antas å ha innvirkning på leieavtalen og leietageren ville leid uansett, foreligger det ingen mangel ifølge Wyller (2009). Med i vurderingen er også hvorvidt leietageren har utført en såkalt forundersøkelse, jf § 2-6 (2). Leietager kan ikke gjøre gjeldene en mangel som vedkommende burde ha oppdaget ved forundersøkelsen.

2.8.10. Utleiers sanksjoner ved mislighold

Husleieloven er relativt vag med tanke på de sanksjonsmuligheter utleier har ovenfor leietager. Utleier har hovedsakelig to sanksjoner hjemlet i loven, dette er å si opp avtalen (§9-5) eller å heve avtalen (§9-9). Utleier kan ved mislighold si opp leieavtalen, jf § 9-5 (2) bokstav c. Dette fordrer på at leieavtalen er tidsbestemt. Utleier kan også heve leieavtalen ved vesentlig mislighold, jf § 9-9 (1) bokstav a-e. Disse sanksjonsmulighetene er også gjensidige, det vil si at leietageren også kan gjøre disse gjeldende ovenfor utleier. I tillegg finnes en annen sanksjonsmulighet som ikke er direkte beskrevet i loven, men som bygger på alminnelig avtalerettslig forståelse Wyller (2009). Dette er retten til å fastholde leieavtalen, men å kreve leien betalt eller mangelen utbedret.

2.8.11. Leietagers sanksjoner ved mislighold

Husleieloven inneholder klare rettigheter for leietageren ved mislighold fra utleiers side. Leietager har som nevnt muligheten til å si opp avtalen og heve avtalen. I tillegg har leietageren en rekke rettigheter ved forsinkelse eller mangler. Alle disse sanksjonsmulighetene er beskrevet i lovens kapittel 2. Dersom det foreligger en mangel ved leieobjektet har leietageren rett til å fastholde avtalen og kreve retting, jf §§ 2-9 og 2-10. Dersom utleier mot formodning ikke utfører retting har leietageren følgende sanksjonsmuligheter. 1 Avslag i leien, jf § 2-11. Leietageren kan kreve avslag i leien så lenge det foreligger en mangel. Avslaget må være forholdsmessig til den mangelen som foreligger. 2 Heving av leien, jf § 2-12. Leietageren kan kreve å heve leieavtalen, så lenge det foreligger vesentlig mislighold. 3 Erstatning etter §§ 2-13 og 2-14. Leietager kan kreve erstatning dersom utleiers mislighold påfører han/hun et økonomisk tap. Det er et vilkår at utleier med rimelighet skulle kunne ha forutsett tapet for leietager som følge av misligholdet. 4 Holde tilbake husleie, jf § 2-15. Denne bestemmelsen har noen likhetstrekk med bestemmelsen om avslag. Leietageren har rett til å holde tilbake leie men bærer også risikoen for å holde tilbake et korrekt og forholdsmessig beløp.

2.8.12. Opphør av leieforholdet

Et leieforhold vil før eller siden opphøre. Dette kan skje på flere måter og de mest vanlige er ved oppsigelse, ved at avtalen utløper eller at avtalen heves.

Utløp

En tidsbestemt leieavtale opphører automatisk på utløpstidspunktet, jf § 9-2 (1).

Oppsigelse fra leietager

Leietager har mulighet til å si opp sin leieavtale, jf § 9-4. Dette gjelder tidsubestemte leieavtaler. Det følger normalt en oppsigelsestid, og denne er i følge § 9-6 tre måneder. Denne bestemmelsen er fravikelig, og partene kan avtale fritt. Vanlig oppsigelsestid er likevel normalt mellom tre til seks måneder. Det er ingen formkrav ved oppsigelse fra leietager.

Oppsigelse fra utleier

Utleiers mulighet til å si opp en tidsubestemt avtale er betraktelig innsnevret i forhold til leietagers oppsigelsesadgang. Utleiers oppsigelsesadgang er uttømmende listet opp i § 9-5. Denne adgangen er begrenset til:

- Leieobjektet skal brukes som bolig av utleieren
- Leieobjektet skal rives eller ombygges
- Leietageren misligholder leieavtalen
- Annen saklig grunn

Dersom en av disse situasjonene foreligger kan utleier si opp leiekontrakten. For utleier følger det strenge formkrav til selve oppsigelsen, jf § 9-7. Denne bestemmelsen er ufravikelig. En oppsigelse som ikke tilfredsstillende formkravene er å ansees som ugyldig, jf § 9-7 (3). Å bli oppsagt som leietager kan oppleves svært dramatisk og kan by på store økonomiske utfordringer. Det er derfor del av leietagers oppsigelsesvern at oppsigelsen tilfredsstillende formkravene slik at leietageren blir opplyst om sine rettigheter til å bestride oppsigelsen. Utleiers oppsigelse skal være skriftlig. Utleier plikter videre å begrunne oppsigelsen. Deretter skal utleieren opplyse om leietagers rettigheter etter § 9-8. Leietager har rett til å protestere på oppsigelsen innen en måned etter at oppsigelsen er mottatt. Ved beregning av frister skal domstolloven (Lov om domstolene LOV-1915-08-13-5) §§ 146, 148 og 149 gjelde, jf § husleieloven § 1-6. Dersom leietageren ikke protesterer eller protesterer for sent, oppfattes det som om leietageren har akseptert oppsigelsen. Dersom leietageren rettidig protesterer på oppsigelsen, må utleieren gå til søksmål mot leietageren innen tre måneder etter at leierens frist løp ut. Dersom utleieren forholder seg passiv faller oppsigelsen bort. Ved søksmål er det opp til retten å vurdere om oppsigelsen er tilstrekkelig begrunnet og hvorvidt den skal stadfestes eller settes til side. Leietageren er ikke pliktig til å fraflytte leieobjektet frem til oppsigelsen er stadfestet ved dom. Reglene rundt oppsigelse av leieforhold ved enkelt

beboelsesrom beskrives ikke her, men leietageren har noe svakere oppsigelsesvern i slike type leieforhold.

Heving

Begge partene kan heve leieavtalen. Ved heving stilles begge parter relativt likt med tanke på adgangen til å heve og hva som skal til for å heve leieavtalen, i motsetning til ved oppsigelse hvor utleiers adgang til oppsigelsen er betraktelig innsnevret i forhold til leietagers adgang til oppsigelse. Som nevnt tidligere kan både utleier og leietager heve en leieavtalen så lenge det foreligget et vesentlig mislighold fra den andre part, jf §§ 2-12, 5-7 og 9-9. Det følger ingen prosessuelle bestemmelser ved heving med tanke på noens part adgang til å bestride en heving. Når en hevingserklæring er mottatt av en av partene er leieforholdet å ansees som hevet, med andre ord at leieforholdet opphører med øyeblikkelig virkning. Dersom en av partene ønsker å bestride hevingen må dette gjøres ved å ta ut søksmål. Det blir da opp til retten å vurdere om det eksisterer et vesentlig mislighold som kvalifiserer til heving.

2.8.13. Tilbakelevering av leieobjektet

Senest siste leiedag skal leietageren fraflytte leieobjektet og stille dette til utleiers disposisjon, jf §10-2. Dette gjøres i praksis ved at nøklene overleveres til utleieren. Leietageren plikter å rydde og rengjøre leieobjektet slik at det fremstår i samme stand som ved overtagelse, sett bort fra normalt slit og elde og mangler som utleieren selv plikter å utbedre, jf § 10-2 (2).

2.9 Eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner av 2017)

2.9.1 Introduksjon

Ved utleie av fast eiendom kommer ofte flere andre lover også til anvendelse. I tillegg til en selveiet bolig på egen tomt (vanlig enebolig på egen tomt med eget gårds- og bruksnummer), finnes det i hovedsak 3 andre eieformer som man kan leie ut. Dette er eierseksjoner, borettslag og aksjelag. Alle disse boligtypene har egne regler for utleie som kort vil bli gjennomgått.

Mange leiligheter er organisert som eierseksjonssameie, ofte bare kalt sameie. I sameier er hver leilighet en seksjon. Hver seksjon er en selvstendig fast eiendom med eget gårds- og bruksnummer og seksjonsnummer. Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsformen eierseksjonssameie og har eget organisasjonsnummer. Slike sameier reguleres av eierseksjonsloven (LOV-2017-06-16-65).

2.9.2 Juridisk utgangspunkt

Utleie av en eierseksjon er i utgangspunktet det samme som for utleie av en enebolig på selveid tomt (eiendom med eget gårds- og bruksnummer). Eier av en eierseksjon disponerer fritt over sin seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Eieren har med andre ord full rettslig råderett over eiendommen.

2.9.3 Historikk

Det har i de senere år vært gjennomført flere endringer i lovverket rundt eierseksjoner. Det finnes tre elementer av endringer som vil bli belyst:

- Eierseksjonsloven av 1997 (LOV-1997-05-23-31)
- Eierseksjonsloven av 2017 (LOV-2017-06-16-65)
- Endringer av eierseksjonsloven av 2017, vedtatt i 2019, trer i kraft i 2020

Eierseksjonsloven av 1997 ble opphevet og erstattet av eierseksjonsloven av 2017, som tredde i kraft i 2018. I den nye loven ble blant annet reglene rundt vedlikehold konkretisert. I den tidligere loven var bestemmelsene rundt vedlikehold ganske vage, hvilket kunne skapte grunnlag for konflikt. Etter tidligere eierseksjonslov hadde leietagere i bygg som ble seksjonert en rett til å kjøpe boligen til en rabattert pris. Denne rettigheten er fjernet i gjeldene lov. Det er videre innført en kobling mellom den nye eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven. Dette betyr at det kun er mulig å seksjonere en bolig som er godkjent etter

plan- og bygningsloven, hvilket ikke var tilfellet tidligere. Tidligere kunne man lovlig seksjonere en bolig som ikke tilfredstilte kravene til en bolig. Endringen som har fått mest mediedekning er de nye bestemmelsene om å etablere ladepunkt for ladbart kjøretøy. Tidligere eksisterte det ingen slik særskilt rett for seksjonseierne. Kostnaden til slikt ladepunkt må bekostes av seksjonseieren selv. Styre kan likevel nekte slik installasjon dersom saklig grunn foreligger. Slik saklig grunn kan være at hele det elektriske anlegget må byttes som følge av installasjonen. Det ble vedtatt flere endringer som ikke nevnes ytterligere.

Ved skrivingen av denne masteroppgaven ble det vedtatt endringer av den nye eierseksjonsloven av 2017. Disse endringene gjelder utleie og særlig korttidsutleie. Disse endringene skulle opprinnelig være med i den nye lovteksten fra 2017, men ble utelatt på grunn av politisk uenighet på Stortinget. Endringene følger av Prop 36 L og ble vedtatt av Stortinget 10.04.2019. Endringene trer i kraft fra 01.01.2020. Endringene går i korthet ut på å begrense adgangen til korttidsutleie og innstramminger i muligheten til å erverve seksjoner i et sameie, disse reglene må sees i sammenheng.

I tråd med Airbnbs popularitet har det relativt nylig dukket opp nye samfunnsproblemer. Mange utleieryttere opplever at det er mer attraktivt og mer profitabelt å leie ut objektene sine gjennom Airbnb istedenfor ordinær utleie. Dette har ført til at mange leilighetskomplekser begynner å ligne på ubemannede hoteller. Gjeldende lov legger ikke opp til en slik type utleie, men det finnes ingen gjennomskjæringsregel som gjør at man kan begrense utleien. I gjeldende lov ansees korttidsutleie som ordinær utleie, hvilket det ikke finnes noen restriksjon på. Videre er det på grunn av attraktiviteten til korttidsutleie blitt vanlig at selskaper kjøper opp flere/alle seksjonene i et sameie og opererer hele sameiet som et hotell. Dette er i utgangspunktet ikke tillatt i gjeldene lov, det eksisterer en ervervsbegrensning på 2 seksjoner per eier i samme eierseksjonssameie, jf § 23. Dette forbudet er det relativt enkelt å omgå ved å opprette separate selskaper som erverver hver sin seksjon i et sameie. Denne utviklingen kalles av mange «hyblifisering». Dette fenomenet eksisterer til en viss grad i Norge, men har fått aller størst utbredelse blant annet i Barcelona, hvor hele bydeler i stor grad har blitt «hyblifisert». Lovgiver ønsker ikke en slik samfunnsutvikling og de nye endringene reflekterer dette.

Videre i et forsøk på å begrense «hyblifisering» er det satt en grense på korttidsutleie på 90 døgn. Dette kan fravikes i vedtektene til mellom 60-120 døgn. Det er videre innført et skille mellom ordinær utleie og korttidsutleie. Korttidsutleie defineres som leieforhold som varer inntil 30 døgn sammenhengende.

Mange ønsker de nye lovendringene velkommen, men det er noen som uttrykker seg negativt til forslaget som nå er vedtatt. Den største av aktørene som har uttrykt seg negativt er Airbnb. Airbnb anfører i hovedsak at en begrensning på korttidsutleie i eierseksjonssameier er en for sterk inngripen i den private eiendomsretten. Utdrag fra deres uttalelse:

«... We believe a 90 day limitation would mean an unnecessary restriction...Indeed, a rule that restricts the individual owner's right to let out will represent an encroachment on the owner's free right of disposition over his assets...»

De vedtatte endringene vedrørende tak på antall korttidsutleie døgn lyder:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.»

De vedtatte endringene vedrørende innsnevring av adgangen til erverv lyder:

«Første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

- a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd*
- b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap*
- c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.»*

2.10. Borettslagsloven (Lov om borettslag av 2003)

2.10.1. Introduksjon

Mange leiligheter er organisert som borettslag, ofte kalt andelsleiligheter. I borettslag er hver leilighet en andel, som sammen med de øvrige andelene utgjør borettslaget. En andel er ikke fast eiendom i juridisk forstand. Borettslagets andeler blir tinglyst i grunnboken med andelsnummer. Borettslaget er en organisasjon registrert i Brønnøysundregisteret med eget organisasjonsnummer. Borettslaget eier (eller fester) grunnen borettslaget er bygget på. Borettslag reguleres av borettslagsloven (LOV-2003-06-06-39).

2.10.2. Juridisk utgangspunkt

I motsetning til eierseksjoner er utleie av andeler i borettslag begrenset. En andelseier har begrenset rettslig råderett over sin andel. Utleie av borettsandeler er i utgangspunktet ikke tillatt. Dersom en andelseier ønsker å leie ut leiligheten må styret godkjenne utleien. Slik utleie er begrenset oppad til 3 år og det er et vilkår at eieren må ha bebodd leiligheten i minst ett av de siste to årene. Styret kan kun nekte slik utleie ved saklig grunn. Det finnes noen unntak fra dette blant annet dersom andelseieren av diverse årsaker må være borte fra boligen av midlertidig karakter, eller dersom andelseieren er en juridisk person. I slike tilfeller er adgangen til utleie noe større.

Årsaken til disse begrensningene er mange og i noen grad politisk betont. Hensikten med borettslag er «å gi andelseigarane bruksrett til eigen bustad i føretakets eiegedom», jf § 1-1. Videre er det også en bestemmelse som fungerer som et generelt forbud mot juridiske personer å erverve borettslagsandeler, jf § 4-1. Det finnes også andre begrensinger vedrørende borettslag som ikke nevnes. Samtlige slike begrensinger er ment til å gjøre borettslag til en eieform for beboere, og ikke en pengeplassering for investorer.

2.10.3. Endringer

Ved skrivingen av denne masterbesvarelsen ble det vedtatt endringer i borettslagsloven. Endringene ble vedtatt sammen med endringene for eierseksjonsloven. Endringene følger av Prop 36 L og ble vedtatt av Stortinget 10.04.2019. Endringene trer i kraft fra 01.01.2020.

Endringene gir adgang for andelseier til å leie ut sin andel i opptil 30 døgn av året. Slik utleie behøver ikke styrets samtykke. Denne lempingen er relativt snever og er ikke ment til å kommersialisere andelsleiligheter, men til å gi andelseiere muligheten til å nyte godt av delingsøkonomien.

2.11. Aksjeboliger – aksjeloven (Lov om aksjeselskaper av 1997)

2.11.1. Introduksjon

Det finnes såkalte aksjeboliger eller aksjeleiligheter. Dette er en relativt uvanlig eieform som har store likehetstrekk med borettslag. Ved etablering av leilighetsbygg i tidligere tider (typisk før 1960) var de fleste av disse organisert som aksjeselskaper fordi det ikke fantes noen alternativt eller særegen organisasjonsform for slikt formål. Aksjeeierne eier en eller flere aksjer som gir bruksrett til en bolig i aksjeselskapets faste eiendom. Aksjeselskapet eier (eller fester) den faste eiendommen aksjelaget er bygget på.

I 1960 ble den første borettslagsloven vedtatt og det ble forbudt å etablere nye boligaksjeselskaper. Denne bestemmelsen er videreført i gjeldene borettslagslov § 1-4:

«Det kan ikkje stiftast aksjeselskap eller allmennaksjeselskap med samme føremå som burettslag.»

Eksisterende aksjeboliger kan man med andre ord fritt eie og omsette. Eksisterende aksjeboliger reguleres av aksjeloven (evt allmennaksjeloven) og deler av borettslagsloven. Bestemmelsene i §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og § 13-5 gjelder for aksjeboliger. Kapittel 5 omhandler utleie, hvilket betyr at begrensinger for utleie av andelsleiligheter også gjelder for utleie av aksjeleiligheter.

2.12. Skatteloven (Lov om skatt av formue og inntekt)

2.12.1. Introduksjon

Kort nevnes hovedreglene ved skatt på utleie av bolig.

Hovedregelen er at all inntekt vunnet ved arbeid, kapital eller virksomhet samt pensjon, føderåd og livrente er skattepliktig, jf skatteloven § 5-1 (1). Loven spesifiserer at fordel vunnet ved kapital blant annet kan være avkastning på fast eiendom, jf § 5-20 (1) bokstav a. Avkastning på fast eiendom kan blant annet være leieinntekter. Lovens hovedregel er at all slik inntekt er skattepliktig fra første krone.

Det finnes dog særregler for utleie av egen bolig. § 7-2 (1) gjentar at all utleieinntekt i utgangspunktet er skattepliktig. Det finnes to unntak, det ene dersom eier benytter minst halvparten av boligen til egen bruk regnet etter utleieverdien, det andre er dersom utleieinntektene ikke overstiger 20.000 per år. Ved disse to tilfellene er utleieinntekten skattefri.

2.13. Utleie gjennom Airbnb

2.13.1. Introduksjon

Alle kan benytte nettsiden Airbnb.com. Dersom en ønsker å enten leie eller leie ut gjennom Airbnbs plattform, må en opprette en profil. Når brukere oppretter profil på Airbnb blir brukeren medlem av Airbnb. Ved slik oppretting må en lese gjennom og akseptere en rekke brukervilkår.

Airbnb har flere ulike brukervilkår avhenging av hva slags tjeneste som beskrives og hvilket land man bor i. Airbnb har to sett med generelle brukervilkår, et sett for europeiske brukere og ett sett for ikke-europeiske brukere. Videre finnes det særskilte brukervilkår for betalingstjenester, personvern og anti-diskriminering. Denne masterbesvarelsen belyser utleie av Airbnb i Norge sammenliknet med norsk husleierett, derfor vil de generelle brukervilkårene for europeiske brukere bli lagt til grunn. Øvrige vilkår vil bli belyst der det er naturlig. Ved skrivelsen av denne masterbesvarelsen er brukervilkårene datert 21. januar 2019.

2.13.2. Brukervilkår for europeiske brukere

Som nevnt bestemmer hvilket land man bor i hva slags brukervilkår man har ved bruk av Airbnb plattformen. Land som er medlem av EEA (European Economic Area) har brukervilkår «Terms of service for European users». EEA innebærer alle 28 EU land, plus landene Norge, Island og Liechtenstein.

2.13.3. Identifisering av Airbnb

I de europeiske brukervilkårene er Airbnb identifisert som Airbnb Ireland Unlimited Company. Det er denne enheten som partene har et avtaleforhold med når en brukerprofil opprettes.

2.13.4. Introduksjon til Airbnbs brukervilkår

Airbnb skriver i sin introduksjon til brukervilkårene at:

«Hosts alone are responsible for identifying, understanding, and complying with all laws, rules and regulations that apply to their Listings and Host Services...».

Videre nevnes noen eksempler på situasjoner som det forventes at utleiere (hosts) er oppmerksomme på:

- Enkelte byer har lover/forskrifter som begrenser utleieres mulighet til å ta inn betalende gjester
- Enkelte byer krever at utleiery registrere seg eller besitter tillatelse/løyve/lisens for å drive utleie eller tjenester i forbindelse med utleie, som for eksempel matforberedning og alkoholserving.

2.13.5. Avtaleparter

Airbnb skriver i brukervilkårene punkt 1.2 følgende:

«1.2 As the provider of the Airbnb Platform, Airbnb does not own, create, sell, resell, provide, control, manage, offer, deliver, or supply any Listings or Host Services, nor is Airbnb an organiser or retailer of travel packages under Directive (EU) 2015/2302. Hosts alone are responsible for their Listings and Host Services. When Members make or accept a booking, they are entering into a contract directly with each other. Airbnb is not and does not become a party to or other participant in any contractual relationship between Members, nor is Airbnb a real estate broker or insurer. Airbnb is not acting as an agent in any capacity for any Member, except as specified in the Payments Terms.»

Airbnb erklærer at de ikke på noen måte eier utleieobjektene på deres plattform. Videre er Airbnb heller ikke en tilbyder av pakkereiser slik at de ikke er bundet av EU direktivet for pakkereiser (2015/2302) som blant annet gir utstrakte rettigheter til reisende. Den viktigste setningen er likevel at Airbnb klargjør at brukerne ved å booke overnatting gjennom plattformen inngår en avtale direkte mellom hverandre. Airbnb er på ingen måte en avtalepart bortsett fra ved betalingsformidling. Airbnb erklærer også at de ikke er en megler.

Airbnb skriver i brukervilkårene punkt 1.4:

«1.4 If you choose to use the Airbnb Platform as a Host or Co-Host (as defined below), your relationship with Airbnb is limited to being an independent, third-party contractor, and not an employee, agent, joint venturer or partner of Airbnb for any reason, and you act exclusively on your own behalf and for your own benefit, and not on behalf, or for the benefit, of Airbnb.»

Her understreker Airbnb at personer som velger å leie ut gjennom deres plattform (Hosts) kun ansees som en uavhengig tredjepart og at disse ikke har noe ansettelsesforhold med Airbnb på noen måte.

2.13.6. Utleiers plikter (Hosts)

Airbnb skriver følgende i kapittel 7 vedrørende utleiers plikter (det er foretatt enkelte redigeringer):

«7.1.1 When creating a Listing through the Airbnb Platform you must (i) provide complete and accurate information about your Host Service (such as listing description, location, and calendar availability), (ii) disclose any deficiencies, restrictions (such as house rules) and requirements that apply (such as any minimum age, proficiency or fitness requirements for an Experience) and (iii) provide any other pertinent information requested by Airbnb. You are responsible for keeping your Listing information (including calendar availability) up-to-date at all times.»

Utleier plikter å gi fullstendige og korrekte opplysninger vedrørende leieobjektet. Dette inkluderer blant annet:

- En beskrivelse av leieobjektet
- Leieobjektets lokasjon
- Når leieobjektet er ledig for reservasjon
- Eventuelle mangler i leieobjektet
- Eventuelle restriksjoner i leieobjektet
- Husordensregler, her også vedtekter i sameie/borettslag
- Minimumsalder

Denne informasjonen plikter utleier å holde oppdatert til alle tider.

Vedrørende bilder skriver Airbnb følgende:

«7.1.5 Pictures, animations or videos (collectively, "Images") used in your Listings must accurately reflect the quality and condition of your Host Services. Airbnb reserves the right to require that Listings have a minimum number of Images of a certain format, size and resolution. »

I tråd med punkt 7.1.1 må utleier gi korrekte opplysninger om leieobjektet. Dette inkluderer også at bilder reflekterer leieobjektet på en riktig måte.

Airbnb skriver videre:

«7.1.2 You are solely responsible for setting a price (including any Taxes if applicable, or charges such as cleaning fees) for your Listing (“Listing Fee”). Once a Guest requests a booking of your Listing, you may not request that the Guest pays a higher price than in the booking request.»

Utleieren er selv ansvarlig for å sette en leiepris på sitt leieobjekt. Airbnb har en leiepriskalkulator som er ment til å gi utleiere en pekepinn på hva som kan være en passende pris på leieobjektet. Det finnes ingen bestemmelse vedrørende forbud mot urimelig høy leie.

Airbnb skriver følgende vedrørende avtaleparter og plikten til å stille leieobjektet til disposisjon:

«7.1.7 When you accept or have pre-approved a booking request by a Guest, you are entering into a legally binding agreement with the Guest and are required to provide your Host Service(s) to the Guest as described in your Listing when the booking request is made. You also agree to pay the applicable Host Fee and any applicable Taxes.»

Airbnb understreker for utleierne at de inngår en juridisk bindende kontrakt med leietageren når en booking blir akseptert. Videre står det skrevet at verten plikter å gi sin «vertstjeneste» til gjesten i tråd med reservasjonen. Det er ikke skrevet så tydelig men det er det som menes med dette punktet er at utleieren plikter å stille leieobjektet til disposisjon for leietageren.

Airbnb skriver følgende vedrøre forsikring:

«7.1.8 Airbnb recommends that Hosts obtain appropriate insurance for their Host Services. Please review any respective insurance policy carefully, and in particular make sure that you are familiar with and understand any exclusions to, and any deductibles that may apply for, such insurance policy, including, but not limited to, whether or not your insurance policy will cover the actions or inactions of Guests (and the individuals the Guest has booked for, if applicable) while staying at your Accommodation or participating in your Experience, Event or other Host Service. »

I normale leieforhold er det relativt vanlig at utleier har et vilkår i kontrakten som at leietageren plikter å tegne innboforsikring. Det er også vanlig at borettslag og sameier pålegger seksjonseierne/andelseiere å tegne innboforsikring for sin bolig. Dersom en eier leier ut en møblert bolig dekker normalt innboforsikringen innboet også ved utleie, inkludert korttidsutleie gjennom Airbnb. Merk likevel at ordinære innboforsikringer normalt ikke

dekker tyveri eller hærverk utført av en leietager på innboet. Det finnes egne utleieforsikringer som utleier med fordel kan tegne.

Airbnb har en såkalt «vertsgaranti». Denne vertsgarantien er en garanti som Airbnb selv stiller til utleierne og den skal beskytte verter opp mot \$ 1.000.000 for skader som leietagere påfører leieobjektet utover det som dekkes av depositumet. Det følger ett eget skriv med særegne brukervilkår for at denne garantien skal komme til anvendelse.

Vedrørende depositum skriver Airbnb følgende:

«7.2.2 If you choose to require a security deposit for your Accommodation, you must specify this in your Listing ("Security Deposit"). Hosts are not allowed to ask for a Security Deposit (i) after a booking has been confirmed or (ii) outside of the Airbnb Platform.»

Dersom utleier ønsker å kreve depositum må dette opplyses om i annonsen (listing). Utleier kan ikke kreve depositum etter at et leieforhold er inngått.

2.13.7. Krav til leieobjektet (Accommodation)

Airbnb setter følgende krav til leieobjektet:

«7.2.3 Any Listing you post and the booking of, or a Guest's stay at, an Accommodation shall (i) not breach any agreements you have entered into with any third parties, such as homeowners association, condominium, or other agreements, and (ii) comply with all applicable laws (such as zoning laws), Tax requirements, and other rules and regulations (including having all required permits, licenses and registrations).»

Airbnb krever at leieobjektet ikke strider mot avtaler som er inngått med tredjeparter. Dette inkluderer blant annet velforeninger og huseierforening. Huseierforeninger er noe som vi ikke har noen direkte sammenliknbart til i Norge. Det som Airbnb sikter til er huseierforeninger i såkalte «gated communities». Dette er inngjerdende boligområder hvor alle boligene er pålagt å være medlem av og betale medlemsavgift til en huseierforening. Huseiernes landsforbund er ikke det tilsvarende. Airbnb krever videre at leieobjektet overholder alle aktuelle lover, inkludert reguleringsplaner og bestemmelser. Videre må leieobjektet inneha alle aktuelle lisenser/løyver. Airbnb sier ikke direkte at leieobjektet må være godkjent for utleie eller at leieobjektet må være en såkalt godkjent boenhet.

2.13.8. Leietagers plikter (Guests)

Airbnb skriver følgende i kapittel 8 vedrørende leietagers plikter (det er foretatt enkelte redigeringer):

«8.1.1 ...All applicable fees, including the Listing Fee, Security Deposit (if applicable), Guest Fee and any applicable Taxes (collectively, “Total Fees”) will be presented to you prior to booking a Listing. You agree to pay the Total Fees for any booking requested in connection with your Airbnb Account.»

En leietager plikter å betale den fulle totalsummen inkludert alle avgifter og skatter knyttet til leieforholdet.

Airbnb skriver videre:

«8.1.2 Upon receipt of a booking confirmation from Airbnb, a legally binding agreement is formed between you and your Host, subject to any additional terms and conditions of the Host that apply...»

Airbnb understreker ovenfor leietageren at når han/hun mottar en reservasjonsbekreftelse så er en juridisk avtale inngått.

«8.2.1 You understand that a confirmed booking of an Accommodation (“Accommodation Booking”) is a limited license granted to you by the Host to enter, occupy and use the Accommodation for the duration of your stay...»

Airbnb beskriver at leietageren får en midlertidig tillatelse av utleier til å bruke leieobjektet så lenge leieforholdet varer.

Airbnb skriver følgende vedrørende sanksjoner ovenfor leietageren:

«8.2.2 You agree to leave the Accommodation no later than the checkout time that the Host specifies in the Listing or such other time as mutually agreed upon between you and the Host. If you stay past the agreed upon checkout time without the Host's consent (“Overstay”), you no longer have a license to stay in the Accommodation and the Host is entitled to make you leave in a manner consistent with applicable law. In addition, you agree to pay, if requested by the Host, for each twenty-four (24) hour period (or any portion thereof) that you Overstay, an additional nightly fee of up to two (2) times the average nightly Listing Fee originally paid

by you to cover the inconvenience suffered by the Host, plus all applicable Guest Fees, Taxes, and any legal expenses incurred by the Host to make you leave (collectively, "Overstay Fees"). Overstay Fees for late checkouts on the checkout date that do not impact upcoming bookings may be limited to the additional costs incurred by the Host as a result of such Overstay. If you Overstay at an Accommodation, you authorize Airbnb (via Airbnb Payments) to charge you to collect Overstay Fees. A Security Deposit, if required by a Host, may be applied to any Overstay Fees due for a Guest's Overstay.»

Leietagerens tillatelse til å bruke leieobjektet opphører ved leieforholdets utløp og leietageren plikte å forlate leieobjektet. Dersom leietageren ikke forlater leieobjektet kan utleieren få leietageren fjernet fra leieobjektet i tråd med aktuell lov, som i Norge vil være husleieloven, dersom leieforholdet er å ansees som ikke-feriebolig. I tillegg kan utleieren kreve at leietageren betaler dobbel pris per døgn (eller andel av døgn) som vedkommende befinner seg i leieobjektet utover den opprinnelig avtalte leieperioden. Utleier kan også kreve øvrige utgifter som skatter og avgifter og utgifter til utkastelse/fravikelse, dekket av leietageren. Leietageren gir også samtykke til Airbnb at Airbnb kan kreve inn slike kostnader fra leietageren og at et eventuelt depositum kan brukes til å dekke slike kostnader.

Airbnb skriver følgende i punk 11.1 om leietagers plikt vedrørende bruk av leieobjektet:

«11.1 As a Guest, you are responsible for leaving the Accommodation (including any personal or other property located at the Accommodation) in the condition it was in when you arrived. You are responsible for your own acts and omissions and are also responsible for the acts and omissions of any individuals whom you invite to, or otherwise provide access to, the Accommodation, excluding the Host (and the individuals the Host invites to the Accommodation, if applicable).»

Leietager skal forlate leieobjektet i samme tilstand som da leieforholdet startet. Det finnes ingen bestemmelse om fradrag for normalt slit og elde. Dette mest sannsynlig siden leieforhold gjennom Airbnb er relativt kortvarige.

2.13.9. Endinger av leieforholdet

Det finnes enkelte muligheter til å gjøre modifikasjoner inkludert kanselleringer når et leieforhold er inngått. Dette beskriver Airbnb i kapittel 9:

Leietageren mulighet til å heve kontrakten følger i punkt 9.2:

«9.2 Guests can cancel a confirmed booking at any time pursuant to the Listing's cancellation policy set by the Host, and Airbnb Payments will refund the amount of the Total Fees due to the Guest in accordance with such cancellation policy. Unless extenuating circumstances exist, any portion of the Total Fees due to the Host under the applicable cancellation policy will be remitted to the Host by Airbnb Payments pursuant to the Payments Terms.»

Leietageren kan kansellere et leieforhold i henhold til utleierens avbestillingsregler for det aktuelle leieobjektet. Det kreves ingen videre begrunnelse for slik avbestilling. Utleiere står fritt til å velge mellom 4 hovedtyper avbestillingsvilkår bestemt av Airbnb. Disse avbestillingsvilkårene er:

- **Fleksibel.** Dette alternativet innebærer at leietageren får full refusjon innen en begrenset periode. Leietageren får full refusjon dersom avbestilling finner sted senest 24 timer før leieforholdet starter. Finner avbestilling sted senere enn 24 timer før leieforholdet starter må leietager betale for den første natten av leieforholdet.
- **Moderat.** Dette alternativet innebærer at leietageren får full refusjon innen begrenset periode. Leietageren får full refusjon dersom avbestilling finner sted senest 5 dager før leieforholdet starter. Finner avbestilling sted senere enn 5 dager før leieforholdet starter må leietager betale for den første natten av leieforholdet.
- **Streng.** Dette alternativet innebærer at leietageren får full refusjon hvis avbestilling finner sted innen 48 timer etter kontraktsinngåelse. Dersom avbestilling finner sted innen 7 dager før leieforholdet starter gis 50 % refusjon.
- **Langvarige opphold.** Dette alternativet gjelder for alle opphold som varer 28 netter eller mer. Dersom avbestilling finner sted før leieforholdet starter belastes den første måneden. Perioden utover den første måneden refunderes.

Felles for alle avbestillingsvilkår er at dersom det skulle bli uenighet mellom leietager og utleier vil Airbnb mekle så langt det er nødvendig og Airbnb har siste ord i alle klager.

Utleiers mulighet til å heve kontrakten følger i punkt 9.3:

«9.3 If a Host cancels a confirmed booking, the Guest will receive a full refund of the Total Fees for such booking... In addition, Airbnb may (i) keep the calendar for the Listing unavailable or blocked for the dates of the cancelled booking, and/or (ii) impose a

cancellation fee, unless the Host has a valid reason for cancelling the booking pursuant to Airbnb's Extenuating Circumstances Policy or has legitimate concerns about the Guest's behavior.»

Utleier har mulighet til å heve et leieforhold etter eget ønske, også her uten noen begrunnelse. Det følger likevel noen konsekvenser for slik kansellering. Airbnb kan pålegge et avbestillingsgebyr. Dette gebyret utgjør \$ 50 dersom utleieren avbestiller mer enn 7 dager før leieforholdet starter. Gebyret utgjør \$ 100 dersom utleieren avbestiller mindre enn 7 dager før leieforholdet starter. Utleier kan søke om å få gebyret omgjort dersom det foreligger en nødssituasjon, uunngåelige omstendigheter eller at utleier hadde saklige bekymringer vedrørende leietagerens oppførsel.

2.13.10. Tvist mellom partene (leietager - utleier)

Airbnb sier i punkt 11.2 følgende vedrørende uenigheter mellom partene:

«11.2 If a Host claims and provides evidence that you as a Guest have culpably damaged an Accommodation or any personal or other property at an Accommodation ("Damage Claim"), the Host can seek payment from you through the Resolution Center. If a Host escalates a Damage Claim to Airbnb, you will be given an opportunity to respond. If you agree to pay the Host, or Airbnb determines under consideration of any applicable statutory rules on the burden of proof that you are responsible for the Damage Claim, Airbnb via Airbnb Payments will, after the end of your stay, collect any such sums from you and/or against the Security Deposit (if applicable) required to cover the Damage Claim pursuant to the Payments Terms. Airbnb also reserves the right to otherwise collect payment from you and pursue any remedies available to Airbnb in this regard in situations in which you are responsible for a Damage Claim, including, but not limited to, in relation to any payment requests made by Hosts under the Airbnb Host Guarantee. You may appeal a decision taken by Airbnb on the basis of this Section 11.2 by contacting customer support. Any decisions made by Airbnb in relation to a Damage Claim do not affect your contractual or statutory rights. Your right to take legal action before a court of law remains unaffected.»

Og skriver videre i punkt 11.3:

«11.3 Members agree to cooperate with and assist Airbnb in good faith, and to provide Airbnb with such information and take such actions as may be reasonably requested by

Airbnb, in connection with any Damage Claims or other complaints or claims made by Members. A Member shall, upon Airbnb's reasonable request and at no cost to the Member, participate in mediation or a similar resolution process with another Member, which process will be conducted by Airbnb or a third party selected by Airbnb or its insurer, with respect to losses for which a Member is requesting payment from Airbnb (including but not limited to payments under the Airbnb Host Guarantee). Members are entitled to terminate their participation in the mediation or similar resolution process at any time. A Member's right to take legal action before a court of law remains unaffected.»

Disse to bestemmelsene inneholder mye informasjon. Airbnb har opprettet et såkalt «Resolution Center» som på Airbnbs norske nettside kalles Løsningscenteret. Løsningscenteret er et slags organ for Airbnbs brukere hvor både utleiere og leietagere kan bringe en sak inn for behandling. Partene kan innen 60 dager etter leieforholdet avslutning bringe en tvist inn for Løsningscenteret. Sakene kan gjelde hva som helst vedrørende et leieforhold hvor en av partene er misfornøyd. Den ene parten har normalt et krav mot den andre, dette kravet er normalt et pengekrav. Brukerne plikter å delta i en slik konfliktløsningsorgan, men kan selv på et hvilket som helst tidspunkt velge å forlate konfliktløsningsorganet. Deltagelse i Løsningscenteret påvirker ikke partenes mulighet til å ta rettslige skritt mot hverandre ved de ordinære domstolene.

2.13.11. Skatt og avgift

Airbnb skriver følgende vedrørende skatt og avgift:

«13.1 As a Host you are solely responsible for determining your obligations to report, collect, remit or include in your Listing Fees any applicable VAT or other indirect sales taxes, occupancy tax, tourist or other visitor taxes or income taxes ("Taxes").»

Utleiere er ene og alene ansvarlige for å kreve inn og betale alle skatter og avgifter som reiser seg som følge av utleieaktiviteten.

2.13.12 Terminering av avtalen

Airbnb gir alle adgang til å terminere sin konto og avtale med Airbnb i kapittel 15:

«15.1 This Agreement shall be effective until such time when you or Airbnb terminate the Agreement in accordance with this provision.»

15.2 You may terminate this Agreement at any time by sending us an email. If you cancel your Airbnb Account as a Host, any confirmed booking(s) will be automatically cancelled and your Guests will receive a full refund. If you cancel your Airbnb Account as a Guest, any confirmed booking(s) will be automatically cancelled and any refund will depend upon the terms of the Listing's cancellation policy.»

Når en brukerkonto avsluttes enten frivillig ved at bruker selv ønsker å avslutte sin konto eller ved tvang hvor Airbnb avslutter kontoen, opphører samtlige brukervilkår å være gjeldene for brukeren.

2.13.13. Airbnbs ansvar

De resterende brukervilkårene regulerer forholdet mellom den enkelte bruker og Airbnb.

Punkt 17 beskriver uttømmende hva Airbnbs ansvar er etter brukervilkårene. Teksten er skrevet med fet skrift på nettsiden, sikkert for å understreke viktigheten av dette punktet ovenfor brukerne..

«17. Liability

Airbnb is liable under statutory provisions for intent and gross negligence by us, our legal representatives, directors, or other vicarious agents. The same applies to the assumption of guarantees or any other strict liability, or in case of a culpable injury to life, limb, or health. Airbnb is liable for any negligent breaches of essential contractual obligations by us, our legal representatives, directors, or other vicarious agents; such liability is limited to the typically occurring foreseeable damages. Essential contractual obligations are such duties of Airbnb in whose proper fulfilment you regularly trust and must trust for the proper execution of the contract. Any additional liability of Airbnb is excluded.»

Airbnbs ansvar er begrenset til gjeldende regler for forsett og grov uaktsomhet. Airbnb fraskriver seg alt øvrig ansvar.

2.13.14. Erstatningsklausul

Airbnb skriver følgende vedrørende deres erstatningsansvar i punkt 18:

«18. Indemnification

To the maximum extent permitted by applicable law, you agree to release, defend (at Airbnb's option), indemnify, and hold Airbnb and its affiliates and subsidiaries, including but not limited to, Airbnb Payments, and their officers, directors, employees and agents, harmless from and against any claims, liabilities, damages, losses, and expenses, including, without limitation, reasonable legal and accounting fees, arising out of or in any way connected with (i) your breach of these Terms or our Policies or Standards, (ii) your improper use of the Airbnb Platform or any Airbnb Services, (iii) your interaction with any Member, stay at an Accommodation, participation in an Experience, Event or other Host Service, participation in the Group Payment Service, including without limitation any injuries, losses or damages (whether compensatory, direct, incidental, consequential or otherwise) of any kind arising in connection with or as a result of such interaction, stay, participation or use, or (iv) your breach of any laws, regulations or third party rights. The indemnification obligation according to this Section 18 only applies if and to the extent that the claims, liabilities, damages, losses, and expenses have been adequately caused by your culpable breach of a contractual obligation.»

Ingen bruker (hverken utleier eller leietager) kan kreve erstatning fra Airbnb for hva det måtte være.

2.13.15. Voldgift (Arbitration)

Alle Airbnbs brukere inngår en voldgiftsavtale med Airbnb:

«19.1 This Dispute Resolution and Arbitration Agreement shall apply if you bring any claim against Airbnb in the United States (to the extent not in conflict with Section 21).»

« 19.4 Agreement to Arbitrate. You and Airbnb mutually agree that any dispute, claim or controversy arising out of or relating to these Terms or the applicability, breach, termination, validity, enforcement or interpretation thereof, or to the use of the Airbnb Platform, the Host Services, the Group Payment Service, or the Collective Content (collectively, "Disputes") will be settled by binding individual arbitration (the "Arbitration Agreement"). If there is a

dispute about whether this Arbitration Agreement can be enforced or applies to our Dispute, you and Airbnb agree that the arbitrator will decide that issue. »

Dette innebærer at enhver tvist mellom en bruker og Airbnb vil bli avgjort ved en bindende voldgiftsdom, med mindre dette kommer i konflikt med vilkårenes punkt 21.

«19.10 Jury Trial Waiver. You and Airbnb acknowledge and agree that we are each waiving the right to a trial by jury as to all arbitrable Disputes.»

Både Airbnb og brukeren fraskriver seg retten til domsavsigelse med juryordning.

«19.11 No Class Actions or Representative Proceedings. You and Airbnb acknowledge and agree that, to the fullest extent permitted by law, we are each waiving the right to participate as a plaintiff or class member in any purported class action lawsuit, class-wide arbitration, private attorney-general action, or any other representative proceeding as to all Disputes.»

Både Airbnb og brukeren fraskriver seg retten til å gå til gruppesøksmål mot hverandre.

2.13.16. Gjeldende lov og domstolsmyndighet (jurisdiksjon)

Airbnb skriver følgende i punkt 21:

« 21. Applicable Law and Jurisdiction

These Terms are governed by and construed in accordance with Irish law. If you are acting as a consumer and if mandatory statutory consumer protection regulations in your country of residence contain provisions that are more beneficial for you, such provisions shall apply irrespective of the choice of Irish law. As a consumer, you may bring any judicial proceedings relating to these Terms before the competent court of your place of residence or the competent court of Airbnb's place of business in Ireland. If Airbnb wishes to enforce any of its rights against you as a consumer, we may do so only in the courts of the jurisdiction in which you are a resident. If you are acting as a business, you agree to submit to the exclusive jurisdiction of the Irish courts. »

Airbnb (Airbnb i Europa) opererer etter Irsk lov. Unntaket er dersom en europeisk brukers hjemland har lovbestemte forbrukerbestemmelser som gir en forbruker ytterligere beskyttelse. I slike tilfeller går slike forbrukerbestemmelser foran Irsk lov.

I den amerikanske versjonen av brukervilkårene finnes ikke dette unntaket, i tillegg til en rekke andre ulikheter.

2.14 Rettspraksis

Det finnes svært lite rettspraksis hvor Airbnb er et sentralt tema. Det er utført søk i Lovdata og andre juridiske kilder for å finne rettspraksis som kan belyse emnet. Den mest sentrale dommen som vises i resultatet er en dom i Oslo byfogdembete fra 2016 som omhandler tvangssalg som følge av Airbnb utleie (16-050763TVI-OBYF/1). Dommen omhandler grensedragningen mellom konvensjonell utleie og korttidsutleie, og belastningene korttidsutleie påfører de øvrige beboerne. Sameiet oppfattet at en seksjonseier utleieaktivitet var et vesentlig mislighold og begjærte seksjonen tvangssolgt. Seksjonseieren protesterte mot dette og vant frem med dette i retten. Korttidsutleien i denne saken var ikke tilstrekkelig til å ansees som vesentlig mislighold. I denne saken har ikke selve avtaleinngåelsen og leieforholdene i seg selv vært gjenstand for diskusjon.

3. Metode

I dette kapittelet er metodene anvendt i oppgaven forklart. Metodene anvende i denne oppgaven er:

- Litteratursøk
- Intervju

Det finnes ulike metoder man kan anvende for å belyse en problemstilling og forskningsspørsmål, ingen er bedre eller dårligere enn en annen, men det må gjøre en konkret vurdering av hvilken metode som er best å anvende. Tjora (2017, s36) skriver at «Alle former for forskningsaktivitet preges av begrensede ressurser, som gjerne begrenser en metodologisk mangfoldighet. Hva slags metoder og analyser man bestemmer seg for å bruker, styres derfor ikke bare av faglige hensyn, men også i noen grad av praktiske forhold».

Metodevitenskap kan deles i hovedsakelig to grupper, kvalitativ metode og kvantitativ metode. Begge metodene har fordeler, ulemper, styrker og svakheter. Felles for begge metoden er at det forsøkes å finne frem til ny kunnskap, Everett og Furuseth (2012). Som nevnt ovenfor må man i stor grad gjøre pragmatiske og praktiske vurderinger ved valg av metode, men valg av metode i seg kan få store konsekvenser for besvarelsens gyldighet og troverdighet, Jacobsen (2016). Gyldighet innebærer at man innstiller sitt arbeid og sin metode på en slik måte at man faktisk måler det man ønsker å måle. Viktige elementer her er at man ved en spørreundersøkelse har et stort nok utvalg og at utvalget er representativt med tanke på hva man skal undersøke. Hvis man for eksempel skal utføre en partimåling, må respondentene være tilfeldige og tilstrekkelig mange. En risikerer i motsatt tilfelle å rette undersøkelsen til kun en bestemt demografisk eller geografisk gruppe som kan gi et uriktig bilde av virkeligheten. Ved intervjuer av representanter for selskaper/organisasjoner er det for eksempel viktig at man får svar fra korrekt person som er kompetent på området, og ikke en tilfeldig ansatt som for eksempel en resepsjonist. Med troverdighet menes at ganske åpenbart at resultatene er til å stole på. Dette kan kvalitetssikres ved at samme undersøkelse utføres på nytt av andre personer.

Kvalitativ metode er som navnet kan indikere en metode hvor kvaliteten på informasjonsekstraksjonen er det som tillegges vekt. Store norske leksikon definerer metoden slik «kvalitativ forskning er forskningsmetoder som vektlegger forståelse og analyse av sammenhenger i en prosess hos den enkelte fremfor opptelling av fenomener eller kjennetegn ved en gruppe individer».

Kvantitativ metode er som navnet kan indikere en metode hvor mengden på informasjonsekstraksjonen er det som tillegges vekt. Store norske leksikon definerer metoden slik «kvantitativ analyse er en undersøkelse som analyserer et stort antall enheter». Dette gjøres vanligvis ved spørreundersøkelser, som for eksempelet en partimåling. I slike undersøkelser er ikke en enkelt observasjon viktig i seg selv, men summen av mange observasjoner er det som vektlegges.

Spørreundersøkelse er ikke benyttet i denne besvarelsen. Dette hovedsakelig av praktiske hensyn. Det er ikke enkelt å få tilgang til en stor gruppe mottakere (verter) av en spørreundersøkelse. Kontaktinfo til Airbnb utleiery er tilgjengelig på nettsiden men for å komme frem til den må man gå inn på hver enkelt profil for å sende en henvendelse. Det er selvfølgelig meningen at det skal være vanskelig å få tak i kontaktinfo for til Airbnb utleiery. Tatt dette i betraktning ansees det for arbeidskrevende å innhente kontaktinformasjon til et stort nok antall respondenter for en spørreundersøkelse. Valget faller derfor på intervju som belyses senere i kapittel 3.2.

3.1. Litteratursøk

Litteratursøket er presentert ovenfor i kapittel 2. Litteratursøket har blitt utført ved søking i NTNU biblioteksdatabase Oria, og en ny database utarbeidet av Direktoratet for IKT og fellestjenester i høyere utdanning og forskning som kalles UNIT. Dette ser ut til å være en samlet database for alle institusjoner for høyere utdanning i Norge. Søk på Google Scholar er også utført. Lovdata.no er også benyttet. Brukervilkårene til Airbnb er tilgjengelig på deres nettside.

3.2. Intervju

Ulike former for intervjuer kan ansees som den mest utbredte datagenereringsmetoden innenfor kvalitativ forskning (Tjora, 2017, s 113). Det finnes et mangfold av ulike intervjumetoder, men i denne besvarelsen benyttes såkalte semistrukturerte intervjuer. Denne intervjuformen passer godt dersom man blant annet ønsker tilgang til en informants erfaring (Tjora, 2017, s 114). Denne typen intervjuer kan karakteriseres av å være en samtale mellom en forsker og en informant. Tema for intervjuet er bestemt, gjerne ved at det sendes ut en intervjuguide på forhånd, men det finnes rom for å stille nye spørsmål, oppfølgingsspørsmål etc underveis i samtalen.

For å belyse problemstillingen og forskningsspørsmålene er det intervjuet flere Airbnb utleiere også kalt Airbnb verter, eller bare verter. Undertegnede oppgaveforfatter gjennomførte to bookinger selv og intervjuet begge vertene. De øvrige vertene ble intervjuet over Skype. I denne besvarelsen er det intervjuet seks informanter.

3.2.1. Utvalg av intervjuobjekter


Følgende utvalgsriterier ble lagt til grunn ved valg av utleie- og intervjuobjekter:

- Stor/mellomstor by i Norge
- Hele boligene leies ut
- Verten er «Superhost»
- Minimum 50 tidligere leieforhold

For å treffe verter som har populære utleieobjekter velges objekter som finnes i store eller mellomstore byer. I tråd med avgrensningen nevnt tidligere i besvarelsen er samtlige objekter i Norge. Videre er det valgt objekter som er i sentrum av byen eller i nærhet av et kollektivknutepunkt. Årsaken til dette er at disse typen boliger antas å appellere til en størst mulig populasjon slik at utleieren forhåpentligvis har et variert kundegrunnlag. Det antas at utleieobjekter som er lett tilgjengelig ved at de lokalisert i sentrum av en by eller i nærhet av kollektivknutepunkt er mer populære enn utleieobjekter i perifere områder eller objekter som kun kan nås ved bil.

Deretter velges boliger hvor hele boligen leies ut, motsetning til for eksempel kun ett rom i en bolig hvor de øvrige rommene leies ut til andre eller hvor utleieren selv bor. Igjen dette er for å finne objekter som ansees som mest attraktive.

Airbnb har flere typer sertifiseringer som tildeles objekter og verter. En av disse sertifiseringene er såkalte «Superhost». Airbnb beskriver at «Superhosts er erfarne verter med høy rangering, som er opptatt av å sørge for at gjestene deres får flotte opphold». En Superhost får et medaljeikon på sin profil. Dette kriteriet ble valgt for utvalget for å unngå useriøse utleiery og andre utleiery med begrenset erfaring med utleie gjennom Airbnb. En annen type sertifisering er at boligen er et såkalt «sjeldent funn». Boliger som er veldig populære og som vanligvis er bestilt/booket sertifiseres med «sjeldent funn». Slike boliger får et diamentikon på sin profil. Å være sertifisert med «sjeldent funn» har likevel ikke vært et kriterium for utvalget, men slike objekter har blitt foretrukket.

er en **Superhost** · Superhosts er erfarne verter med høy rangering, som er opptatt av å sørge for at gjestene deres får flotte opphold. 

Figur 1: Sertifisering som "Superhost". Navn på utleier er sensurert. Skjermdump fra Airbnb.no

Dette er et sjeldent funn.
bolig blir vanligvis bestilt.



Figur 2: Sertifisering som "sjeldent funn". Navn på utleier er sensurert. Skjermdump fra Airbnb.no

Det siste kriteriet er at utleieren må ha minst 50 tidligere utleieforhold bak seg. Dette nok en gang for å finne intervjuobjekter som har en viss mengde med erfaring. For å finne frem til verter med tilstrekkelig antall utleieforhold bak seg, benyttes antall anmeldelser som foreligger på boligen.

Det hadde vært ønskelig å intervju flere utleiere for å gi besvarelsen sterkere validitet, men for å avgrense oppgaven falt valget på seks intervjuobjekter. De enkelte utleierne har likevel en betydelig erfaring bak seg og de snakker samlet på bakgrunn av over 500 utleieforhold. Enkelte av vertene har over 200 utleieforhold bak seg.

Det ble også vurdert å intervju leietagere, men dette byr på noen praktiske problemer. Det er meget enkelt å søke seg frem til og finne utleiere som er i kvalifiseringsvinduet. Dette er ikke tilfelle for leietagere. Det er ikke mulig å søke frem leietagere som faller innenfor kvalifiseringsvinduet. Måten man finner frem til leietagere på Airbnb nettsiden er ved å først finne leieobjektet og deretter se på anmeldelsene. Man kan klikke på brukerne som har skrevet anmeldelsene for å vise vedkommendes profil, hvor utleierens anmeldelse av leietageren står skrevet. For å finne egnede leietagerne til å intervju må en lete gjennom et betydelig antall profiler en etter en. Dette oppleves uforholdsmessig tidkrevende

3.2.2. Gjennomføring av intervjuene

To Airbnb opphold ble booket av oppgaveforfatteren. Dette for å tilfredsstill nysgjerrigheten for fenomenet og for å utføre intervju. Intervjuguiden ble oversendt i forkant. Intervjuene fant

sted i utleieobjektet sammen med verten. Utleierne var positivt innstilt til å bli intervjuet men ønsket å være anonyme. De øvrige utleierne ble kontaktet gjennom Airbnb og det ble forklart at undertegnende ønsket et intervju vedrørende deres Airbnb utleievirksomhet. Her var det noen takket nei til å bli intervjuet, forståelig nok. I så tilfelle måtte flere kontaktes slik at tilstrekkelig antall intervjuobjekter ble nådd. Totalt 6 Airbnb verter ble intervjuet. Intervjuene er anonyme. Både intervjuene gjort ansikt til ansikt og på Skype tok omtrent en time. Intervjuene kan karakteriseres som semi-strukturerte. Intervjuguiden ble fulgt men det var ønskelig med en avslappet tone slik at utleierne ble tillatt å snakke relativt fritt uten for mange avbrytelser. Intervjuene ble ikke filmet eller tatt opp på noe medium. Dette for å holde tonen avslappet. Undertegnede tok notater underveis.

4. Funn og resultat

I dette kapittelet presenteres resultatene som er funnet ved litteraturstudie og intervju.

4.1. Presentasjon av intervjuobjektene

| Kodenavn | By/område | Antall år med Airbnb utleie | Antall leieforhold per mai 2019 |
|-----------|--------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Utleier A | Kristiansand | 3 år | 60 |
| Utleier B | Oslo | 6 år | 230 |
| Utleier C | Oslo | 7 år | 205 |
| Utleier D | Stavanger | 8 år | 225 |
| Utleier E | Trondheim | 4 år | 70 |
| Utleier F | Bergen | 4 år | 320 |

Tabell 1: Oversikt over intervjuobjektene

4.2. Funn fra intervjuobjektene

En del statistikk ble innledningsvis innhentet for å gi en viss innsikt i vertens bakgrunn og erfaring.

Det viser seg å være ganske utbredt at intervjuobjektene først ble kjent med Airbnb som fenomen gjennom oppslag i media. Mange av disse var negativt ladet ved at for eksempel leietageren hadde utført skadeverk på boligen eller oppslag som beskrev den negative effekten Airbnb kan ha på enkelte byer/bydeler. Utleier D fra Stavanger opplyser at han først ble kjent med Airbnb ved at organisasjonen han jobber for leide midlertidig bolig for ham ved utenlandsopphold.

De fleste oppgir at de ble kjent med Airbnb for 8-10 år siden. Mange opplyser at de har vært klar over Airbnb relativt lenge uten at de selv har drevet utleie gjennom plattformen like lenge.

Intervjuutvalget har drevet Airbnb utleie i gjennomsnittlig 5,3 år hver og har i gjennomsnitt 185 utleieforhold bak seg.

Ingen av informantene bor selv i boligen de leier ut.

Konkret størrelse på inntekt er ikke en del av intervjurunden og ingen av informantene ble spurt om dette. En del informanter fortalte likevel at man med relativt stor nøyaktighet kan estimere seg frem til den inntekten de har hatt ved å se på prisen per døgn de annonserer med og gange med estimert antall dager leieobjektet har vært utleid. Sistnevnte faktor er riktig nok

ikke alltid like enkel å kalkulere seg frem til. Samtlige av informantene bebor ikke leiligheten selv så de ønsker å leie ut så ofte som mulig.

På spørsmålet om utleiery har satt seg inn i brukervilkårene til Airbnb er det flere som blir usikre. Undertegnede bragt med seg en utskrift av brukervilkårene og presenterte disse til utleierne. Utleier F fra Bergen sa han hadde lest grundig gjennom alle vilkårene. Han har to utleieobjekter på plattformen og driver utleie gjennom Airbnb som en sidevirksomhet. De øvrige informantene innrømmet å ikke ha lest gjennom brukervilkårene. Samtlige brukerne fortalte likevel med iver at de har lest og satt seg godt inn i informasjon på Airbnbs hjelpesider. Hjelpesider er Airbnbs guide til alle mulige spørsmål og situasjoner som kan være aktuelt for både verter og gjester. Disse hjelpesidene inneholder i praksis samme informasjon som i brukervilkårene med de er skrevet på et mer dagligdags språk og det er vesentlig lettere å navigere seg gjennom informasjonen. Hjelpesidene er også på norsk, brukervilkårene er på engelsk.

Videre kommer de litt mer tyngre spørsmålene til å bli presentert.

I hvilken grad benyttes leieobjektet som feriebolig eller kortsiktig bolig?

Ferieopphold varer normalt et par dager, mens leie av kortsiktig bolig kan vare flere måneder. Derfor menes hvor stor andel/tid av et år hvor leieobjektet benyttes som feriebolig eller kortsiktig bolig (altså ikke selve antallet leieforhold).

Informantene opplyser at det ikke er mulig å vite dette ut fra selve bookingprosessen. Hva leietageren planlegger å bruke leieobjektet til må i tilfelle gjesten selv opplyse om. Mange av informantene sier at gjestene mer enn gjerne forteller om seg selv og hva de planlegger med oppholdet når nøklene overrekkes. Når nøklene overrekkes utfører utleieren en omvisning av leieobjektet og mange sier det ikke er uvanlig at det ender med en hyggelig kaffekopp og en samtale før utleieren forlater leieobjektet. Ut fra slike samtaler sier de fleste av informantene at de får en viss indikasjon på hva leieobjektet skal brukes til. Utleier B fra Oslo sier at han har en medhjelper som står for alt det praktiske med tanke på inn- og utsjekk av gjester, så han har begrenset innsikt i hva leieobjektet har vært brukt som. Det er likevel mulig å presentere noe data vedrørende spørsmålet.

Samtlige utleiery sier at deres leieobjekt blir brukt både som feriebolig og som kortsiktig bolig. Her var det noe ulikheter mellom informantene. Utleiere B og C fra Oslo opplever at

deres leieobjekter i svært stor grad benyttes som feriebolig. Når de blir spurt om å sette tall på situasjonen opplyser de at leieobjektet benyttes til kortsiktig bolig omtrent 2-3 % av tiden.

Utleier F fra Bergen opplyser også at leieobjektet i stor grad anvendes til feriebolig. Han anslår ca 5 % benytter leieobjektet til kortsiktig bolig.

Utleierne A, D og E skiller seg litt ut. Disse utleierne oppfatter at deres leieobjekter for det meste benyttes som feriebolig, men at en betydelig større andel benytter leieobjektet til kortsiktig bolig. De opplyser leieobjektene deres benyttes til kortsiktig bolig i omtrent 10-15 % av tiden. Utleier D fra Stavanger opplyser at leieobjektet benyttes til kortsiktig bolig omtrent 25-30 % av tiden.

Inngås det en skriftlig leieavtale ved utleie gjennom Airbnb?

På dette spørsmålet svarte alle intervjuobjektene nei til å begynne med. Alle intervjuobjektene forklarer ganske likt at avtaleinngåelsen skjer når de aksepterer en reservasjonsforespørsel. Utleierne fra Oslo (B og C) forklarer at de aldri har tenkt over muligheten til å inngå skriftlige kontrakter. Utleier E og D forklarer at de noen ganger får relativt lange reservasjoner, med dette mener de reservasjoner på flere uker. Flere av disse leietagerne har i løpet av leieperioden tatt kontakt med dem (utleierne) for å forhandle en forlengelse av leieforholdet utenom Airbnb plattformen. Utleierne sier de som oftest går med på dette så lenge det ikke er kommende utleiereservasjoner som blokkerer for forlengelsen. I slike tilfeller sier utleierne (E og D) at det alltid inngås en skriftlig leiekontrakt. De opplyser at det er flere fordeler med å inngå leiekontrakter direkte med en eksisterende leietager. For det første sier de at de kjenner leietageren så risikoen med en ny ukjent leietager er borte. Videre slipper de all den praktiske jobben med å starte og avslutte for eksempel 8 leieforhold i løpet av 2 måneder når de i stedet kan ha ett langt leieforhold med en leietager over samme periode. Utleierne (E og D) forklarer også at de oppnår en økonomisk gevinst ved at Airbnb ikke tar sin andel av leieinntektene. Utleierne sier også at de normalt gir leietageren en redusert leie ved slike leieperioder i forhold til den prisen de annonser med på Airbnb plattformen. Utleier A og F sier de har fått noen forespørsler om å inngå leiekontrakt utenom Airbnb, men at det har måtte avslå siden de allerede har akseptert fremtidige utleieforhold.

Hva vil du si er typiske fallgruver eller varsellamper for noen som skal leie ut gjennom Airbnb?

Utleierne svarer ganske unisont på dette spørsmålet at Airbnb er et system basert på tillit gjennom anmeldelser. Ved et endt leieforhold kan både utleier og leietager gi hverandre en anmeldelse (Review). Disse anmeldelsene er synlige på brukernes profil og kan leses av alle som besøker Airbnb nettsiden. Alle utleierne sier de leser alle anmeldelsene til nye potensielle leietagere. Vider kan de se hvor lenge vedkommende har vært medlem av Airbnb og gjør en vurdering basert på dette. Enkelte av utleierne sier de er noe mer betenkt dersom det er en helt ny bruker uten tidligere leieforhold bak seg. Andre utleiere sier de ikke tillegger dette noen vekt. Mange utleier og særlig utleier F sier at enkelte potensielle leietagere vingler veldig med tanke på overtagelse og hvordan denne skal gjennomføres. Et annet eksempel er om leietageren stiller mange spørsmål til utleier, som utleieren tydelig har opplyst om i annonsen på Airbnb. I de tilfeller hvor utleieren krever depositum, er det utelukket å leie ut til personer som nekter å betale depositum. Særlig utleierne i Oslo (B og C) sier de ofte opplever at leietagere ikke betaler depositum der dette påkrevd. Ellers sier utleierne at de fort blir skeptiske dersom leietagerne tar kontakt med dem utenom Airbnb plattformen. Ellers kan alle intervjuobjektene samtykke til at de i stor grad hviler på magesfølelsen eller sunn fornuft. Får de en dårlig følelse ved vurderingen av å akseptere en ny leieforespørsel, så avslår de den.

Undertegnede påpekte at disse svarende i stor grad knyttet til leieboeren. Har utleieren noen betenkinger vedrørende skatteplikt eller hvorvidt utleien kan være i strid med sameiets regler?

Her ble mange litt usikre i blikket. De fleste utleierne sier de ikke var klar over disse risikoene da de startet med sin utleievirksomhet. Dette punktet blir ytterligere belyst senere i besvarelsen.

Hvor lenge vil du fortsette å drive utleie gjennom Airbnb?

Her var det store sprik mellom intervjuobjektene. Utleier C og D som har drevet Airbnb utleie lengst, sier de aldri hadde planlagt å drive Airbnb utleie så lenge som de har. De forklarer at de ønsket å teste det ut for å se hvordan det slo an i markedet. Etter at de opplevde ganske positiv respons bestemte de seg for å fortsette med Airbnb utleie. Utleier D fra Stavanger sier han definitivt ønsker å fortsette å leie ut gjennom Airbnb, men han er usikker på hva de nye endringene i eierseksjonsloven kommer til å bety for ham. Han har ikke satt seg grundig inn i endringene. Han opplyser at han vil fortsette og se an situasjonen. Utleier C fra Oslo sier han i utgangspunktet ønsker å fortsette med Airbnb utleie så lenge han ser det hensiktsmessig. Han har heller ikke satt seg inn i endringene i eierseksjonsloven. Utleier E fra Trondheim sier han har satt seg inn i endringen av eierseksjonsloven. Han ønsker å fortsette med Airbnb utleie så

lenge det er mulig. Han opplyser at de nye endringene i det alt vesentlige ikke kommer til å ramme han særlig mye. Han peker på mulighet til å leie ut boligene på ordinær måte f.eks i halvparten av året, og Airbnb utleie resten av året. Utleier A fra Kristiansand sier han kommer til å vurdere situasjonen an uten å komme med noen konkret tidshorisont på Airbnb utleien. Utleier F fra Bergen som har flest leieforhold bak seg blant informantene uttrykker bekymring for endringene i eierseksjonsloven. Han opplyser at hans utleieobjekt i stor grad er utleid. Han opplyser at dersom korttidsutleien begrenses til 90 døgn per år, vil ha mest sannsynlig forsøke å leie ut på ordinær måte den øvrige tiden av året. Dersom sameiet hvor hans leieobjekt er en del av innfører strengere restriksjoner på korttidsutleie enn det loven har som hovedregel vil man mest sannsynlig avslutte leievirksomheten (både Airbnb og ordinær) og selge leieobjektet. Utleier B fra Oslo uttrykker i stor grad det samme som utleier F.

Har sameiet/borettslaget vedtekter eller husordensregler som regulerer utleie? Har du innhentet samtykke fra styre for din utleievirksomhet?

Samtlige av utleierne sier at boligen de leier ut er en eierseksjon. Samtlige av utleierne sier at vedtektene for deres sameie ikke har bestemmelser vedrørende adgangen til utleie. Utleier A, E og F opplyser at styre må godkjenne nye leietagere. Utleier A sier at han i stor grad pleier å gi beskjed til styret når det kommer en ny leietager, men at styret i liten grad gir tilbakemelding. Utleier E og F sier at de i begynnelsen alltid ga beskjed til styret, men at i de senere år sjeldent gir melding til styret når en ny leietager kommer. Begge forklarer at de ser det lite hensiktsmessig å gi beskjed siden styret i svært liten grad gir tilbakemelding. De forklarer at på grunn av leieforholdenes art og varighet er det som oftest ikke praktisk mulig for styret å gjøre en vurdering av leietageren og gi formel tilbakemelding til utleier. Utleier B, C og D sier at samtykke fra styret ikke er nødvendig ved utleie.

Samtlige av utleierne sier at sameiet har husordensregler, men at de ikke har satt seg grundig inn i disse. Ingen av utleierne har selv skrevet egne husordensregler for leieforholdene.

På dette spørsmålet er det også flere av informantene som sier at adgangen til korttidsutleie har blitt diskutert på årsmøte/beboermøte i sameiet. Utleier B og C sier at det er flere leiligheter i deres sameier som leies ut blant annet gjennom Airbnb, og at denne situasjonen har vært diskutert. Utleierne (B og C) opplever ikke at deres utleieaktivitet er problematisk for sameiet, men er bekymret for om sameiet kommer til å vedta strengere korttidsutleie enn det den nye eierseksjonsloven bestemmer. Utleier F opplever at hans utleievirksomhet har ført til noe negativitet i sameiet. Det er et relativt lite sameie av eldre byggeår så han opplyser at

forholdene kan oppleves litt mer intimt enn moderne leilighetskomplekser. Hans utleievirksomhet oppleves negativt av flere av naboene og restriksjoner på korttidsutleie har blitt diskutert flere ganger på sameiermøter.

Har du tegnet forsikring for din utleievirksomhet?

Samtlige av utleierne sier at de har ordinær innboforsikring for sine leieobjekter. Alle utleierne sier også at de ikke hadde tegnet utleieforsikring da de startet sin utleievirksomhet. Utleier C, D og F har tegnet utleieforsikring. Utleiere A, B og E sier de ikke har utleieforsikring.

Er du klar over gjeldene skatteregler? I hvilken grad etterlever Airbnb verter sin skatteplikt?

Samtlige av informantene sier at de har satt seg inn i skattereglene og at de etterlever skatteplikten. Utleier D forklarte at da han startet med sin utleieaktivitet var han usikker på hvor populær hans leieobjekt ville bli, så han avventet med å lese seg opp på skattereglene. Utleier D var også først ute med å starte Airbnb utleie blant informantene, han startet for 8 år siden. I den tiden var Airbnb ikke like etablert som det er i dag, så populariteten til utleie på plattformen var uviss. Utleier B og C sier også at de i begynnelsen ikke satt seg inn i skattereglene, men at de etter ha opplevd noe popularitet med sitt utleieobjekt har satt seg inn i skattereglene og at de rapporterer inn all skattepliktig inntekt. De øvrige informantene sier at de rapporterer inn utleieinntektene.

Undertegnede ønsket å dvele litt rundt temaet og stilte et generelt spørsmål om utleier har gjort noen vurdering rundt risikoen for å bli utsatt for bokattersyn (risikoen for å bli tatt for å underrapportere leieinntekter). Her var det mange som ganske åpenhjertig innrømmet at risikoen for å bli avslørt slik de ser det er ganske lav. Informantene er alle kjent med Skatteetatens skjema RF-1189 som skal anvendes ved innrapportering av leieinntekt. Dette er igjen et skjema og en innrapporteringsrutine som er basert på tillitt. En utleier som på dette spørsmålet ikke ønsker å bli gjenkjent på noen måte innrømmer at han i starten underrapporterte leieinntektene. Etter hvert som vedkommende leieaktivitet og inntekt økte betraktelig, så han det mest hensiktsmessig å innrapportere korrekt inntekt.

Det neste spørsmålene omhandler kun for de tilfellene leieobjektet blir brukt som kortsiktig bolig.

Hvor lenge varer et slikt leieforhold (gjennomsnittlig)?

Alle informantene sier at leietagere som bruker leieobjektet som kortsiktig bolig for det meste varer i 2-3 måneder. Det er selvfølgelig variasjoner. Utleier D og F sier at slike leieforhold ofte kan vare opptil 6 måneder. De øvrige utleierne sier at slike leieforhold varer omtrent 1-2 måneder.

Hvem er en typisk leietager som leier boligen som kortsiktig bolig?

Utleier E fra Trondheim sier at det er først og fremst er studenter som leier boligen til kortsiktig bolig. Han sier det er mange studenter som ikke klarer å skaffe seg en studentbolig enten gjennom studentskipnaden eller på det ordinære leiemarkedet innen studiestart, og at det ikke er uvanlig at noen leier hans bolig gjennom Airbnb midlertidig. Utleier D fra Stavanger opplever at boligen benyttes av personer som er ansatt direkte eller indirekte i petroleumsnæringen. Han sier at han opplevde nedgang i leieforespørsler fra slike leietagere under oljenedturen i 2016. Utleierne fra Oslo og Bergen sier at deres leieobjekt har blitt benyttet av personer som nylig har opplevd samlivsbrudd hvor de har behov for et midlertidig sted å bo. De understreker videre at dette bare en type leietager de har bitt seg merke ved, og at det ellers er store variasjoner. De øvrige informantene har ikke noen tydelig formening om hvem slike leietagere er, men sier at inntrykket de får er at leietagerne har et midlertidig eller kortvarig ærend i byen, som f.eks. et studieopphold eller opphold i forbindelse med jobb.

Oppgir leietagerne noen årsak til at de ønsker å leie kortsiktig bolig gjennom Airbnb og ikke gjennom etablerte kanaler (megler/Finn.no)?

Informantene opplever at leietagerne for det meste ikke finner et egnet leieobjekt gjennom ordinære kanaler. Leietagerne forteller informantene at leieobjekter annonsert gjennom ordinære kanaler i hovedsak er langsiktig eller ikke tilgjengelig raskt nok. Airbnb leietagerne som informantene har erfaring med har behov for en bolig på kortsiktig basis og den må være tilgjengelig for overtagelse raskt. Alle informantene var ganske samstemte på dette spørsmålet.

Hvilke vurderinger gjør du før inngåelse av slikt leieforhold?

Mange av informantene nevner det samme som de ble sagt på spørsmålet ovenfor vedrørende typiske fallgruver ved Airbnb utleie. Utleier D opplever seg tryggere ved utleier til personer som skal bruke boligen til kortsiktig bolig, fordi han vurderer slike leietagere som mer pålitelige enn feriegjester.

Har du opplevd noe negativt ved noen av leieforholdene? Hvordan ble dette løst? Fikk du bistand fra Airbnb?

Alle utleierne sier at det negative som de oftest opplever er at leietageren kansellerer plutselig, og at de dermed taper et relativt stort beløp på grunn av leiens varighet, og at det er vanskelig å få inn nye leietagere i den perioden som ble kansellert. Flere av utleierne sier at de har endret sine avbestillingsvilkår. Utleiere B, C, D og F sier de opprinnelig hadde mer generøse avbestillingsvilkår da de startet utleien gjennom Airbnb, men at de siden har endret disse til mer restriktive. Utleier C fra Oslo har opplevd flere negative episoder, flest ved utleie til ferieformål og noen ved utleie til kortsiktig bolig. Vedrørende kortsiktig bolig opplevde utleier C flere tilfeller av skade på boligen, ikke noe av stor verdi. Disse problemene ble løst ved trekk av depositum. Utleier F fra Bergen har også opplevd noen negative episoder, noen av disse var av stor betydning. En leietager hadde ved et uhell mistet en beholder med hårfarge på hvite fliser på badet. Leietageren hadde forsøkt å vaske dette bort, men flisene ble permanent misfarget. En annen leietager hadde plassert flere pappkopper fra McDonalds på tregulvet i leiligheten over natten. Det var fremdeles brus i koppene og bunnen i slike pappkopper går i oppløsning dersom de blir utsatt for væske over flere timer. Dette resulterte i fuktskade på tregulvet i leiligheten. Leietageren fraskrev seg alt ansvar for skaden. Utleier F tok deretter kontakt med Airbnb gjennom deres løsningscenter for å få erstatning for skaden. Han forteller at dette tok svært lang tid før Airbnb tok tak i saken. Airbnb sin videre behandling av saken var svært lite forbrukervennlig. Airbnb krevde at utleier F frembragte kostnadsestimat på utbedring av skaden og at denne måtte være i hende hos Airbnb innen 48 timer. For å reparere skaden måtte nesten hele gulvet rives ut. Airbnb sa seg enig i dette, men at de kun ville dekke den delen hvor selve fuktskaden var. Dette ville åpenbart påføre utleieren mer kostnader enn erstatning, og han valgte å ikke utbedre skaden. Utleier E fra Trondheim har opplevd et tilfelle av tyveri av betydning. En leietager forsynte seg av leilighetens elektronikk som Canal Digital boks, stereoanlegg, internettruter, DVD spiller etc. Han anmeldte forholdet til politiet og tok kontakt med Airbnb i et forsøk på å få erstatning. Dette viste seg å være mer eller mindre nytteløst.

Alle leietagerne har opplevd noen naboklager ved støy/høy musikk fra leietagerne. Flere leietagere har også opplevd røyklukt inne i leieobjektet etter et leieforhold.

Alle leietagerne sier de negative episodene setter en demper for lysten til å fortsette med Airbnb utleie, men at de likevel ønsker å fortsette. Uansett hvor mange forhåndsregler man tar, så vil det alltid være noen personer som viser seg å være useriøse.

Mange utleiere vegrer seg for å ta kontakt med leietagere fordi de er redde for at leietageren skal skrive en negativ anmeldelse. Alle utleierne sier at de relativt ofte er misfornøyd med rengjøringen der leietageren selv har sagt at han/hun skal gjøre dette selv (ikke betale rengjøringsgebyr). Det samme gjelder med bagatellmessige ting/små tyveri.

5. Diskusjon

I dette kapittelet vil resultatene fra litteraturstudien og intervjuene bli presentert og diskutert opp mot problemstillingen og forskningsspørsmålene.

5.1. Diskusjon fra litteraturfunnene

I hvilken grad inngås det skriftlig kontrakt ved Airbnb utleie.

Det inngås ikke skriftlig avtale som fysisk underskrives av utleier og leietager ved utleie gjennom Airbnb. Det inngås likevel en avtale mellom partene. Utleier og leietager må begge være medlem av Airbnb med sine egne brukerkontoer. Ved opprettelse av disse brukerkontoene aksepterer en Airbnb sine brukervilkår. Brukervilkårene punkt 1.2 beskriver at partene har inngått en juridisk bindende avtale når utleieren aksepterer en leieforespørsel fra en ny leietager. «When Members make or accept a booking, they are entering into a contract directly with each other»

Hvorvidt dette kan sees på som en skriftlig avtale kan være noe uklart. Man kan argumentere at brukervilkårene som et skriftstykke utgjør kontrakten mellom utleier og leietager. På en annen side er brukervilkårene noe som i utgangspunktet regulerer forholdet mellom brukeren og Airbnb. Brukervilkårene sier kun at partene inngår en kontrakt direkte med hverandre, men utdyper ikke videre at kontrakten utgjør innholdet av brukervilkårene ei heller kommer de med ytterligere føringer på hva innholdet i avtalen er.

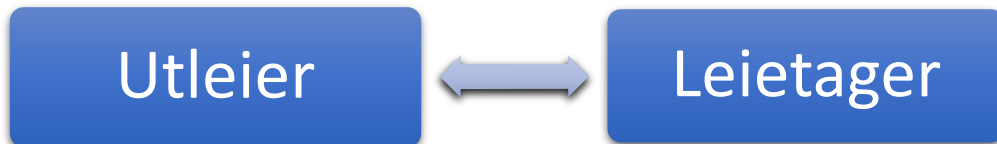
Ved gjennomgangen av husleieloven tidligere i besvarelsen fremkommer det at husleieloven ikke gjelder ved utleie av bolig til ferieformål. For slikt formål kan det i større grad argumenteres at Airbnbs brukervilkår utgjør innholdet i avtalen mellom utleier og leietager. For leie av bolig til boligformål kommer husleieloven til anvendelse. I slike tilfeller kommer husleielovens ufravikelige bestemmelser til anvendelse. Ved slike tilfeller kan en som et minimum legge til grunn av husleielovens ufravikelige bestemmelser utgjør kontrakten mellom leietager og utleier.

Airbnb tydeliggjør at de selv ikke er en avtalepart, med unntak av betalingsprosessen.

Enkelte av utleierne har fortalt at de i noen tilfeller har inngått leieforhold utenfor Airbnb med en leietager som opprinnelig leide boligen gjennom Airbnb. I slike tilfeller har Huseierens landsforbunds standard leiekontrakt blitt benyttet. Det ble spurt om å få tilsendt en anonymisert kopi av en leiekontrakt men fikk avslag. Han forsikret meg om at det er Huseiernes landsforbunds standardkontrakt som benyttes med enkelte tilpasninger.

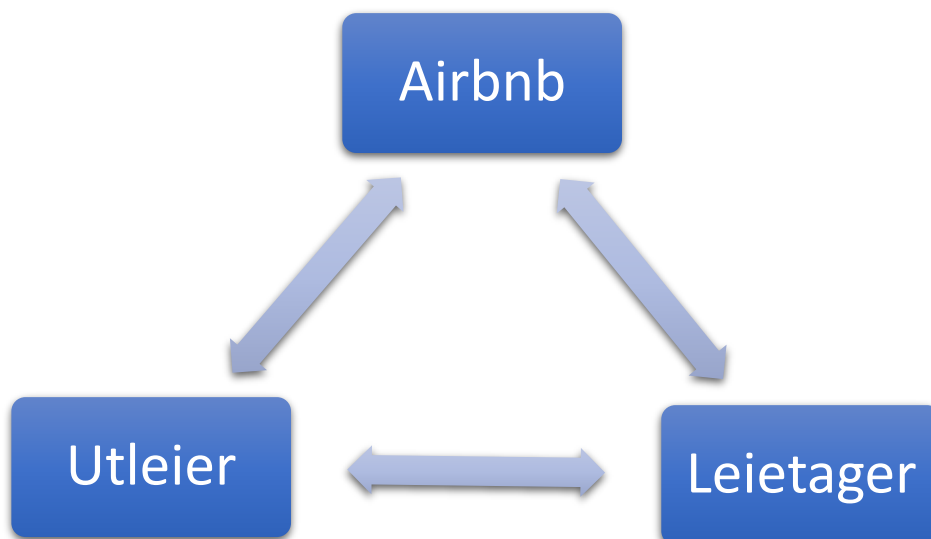
Dersom vi i det videre legge til grunn at Airbnbs brukervilkår ansees som innholdet i kontrakten mellom partene både for boligformål og for ferieformål kan man spørre seg, i hvilken grad er Airbnbs vilkår i strid med norsk husleierett.

Avtaleparter



Figur 3: Partene ved ordinær utleie

Partene ved ordinær utleie er utleier og leietager. Husleieloven definerer ikke disse rollene på noen måte, ei heller konkretisere loven at en husleieavtale er mellom en utleier og leietager. Det antas at disse begrepene er innarbeidet og åpenbare. En leieavtale kan komme til verk ved bruk av megler, men megler er ikke en avtale part. Her finnes det selvfølgelig mange variasjoner ved at en utleier kan ha engasjert et firma som administrerer utleien og som forestår betaling og skatt etc. Dette kan for eksempel være aktuelt dersom utleieren ikke bor i nærheten av leieobjektet.



Figur 4: Partene ved Airbnb utleie

Partene ved utleie gjennom Airbnb avviker noe fra ordinær utleie. Airbnb tydeliggjør at leieavtalen og alle forhold rundt selve leieobjektet inngås mellom utleier og leietager. Airbnb er likevel en avtalepart vedrørende betalingsprosessen. All betaling skjer gjennom Airbnb, leietager betaler til Airbnb, Airbnb tar sin andel av vederlaget og utbetaler resten til utleier. Airbnb avviser at de er en megler. Airbnb er en digital plattform som på mange måter sammenliknes med Finn.no. eller Craigslist.com.

Krav til leieobjektet

Airbnb har ikke selv noen krav til selve leieobjektet, men det har husleieloven. Husleielovens § 2-2 har bestemmelser om at leieobjektet skal være i samsvar med de krav som følger av leieavtalen og skal være ryddig, rengjort og i vanlig god stand. Interessant nok er det ikke et krav om at leieobjektet må være godkjent som utleieobjekt av offentlig myndighet.

Utleiers plikter

| Husleieloven §§ 3-1, 5-1, 5-2, 5-3 og 2-10 | Airbnb kapittel 7 |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Fastsette leie (forbud mot urimelig leie). - Stille leieobjektet til disposisjon. - Holde ro og orden på eiendommen. - Vedlikeholde leieobjektet. - Utbedre mangler. | <ul style="list-style-type: none"> - Gi korrekt og fullstendig informasjon om leieobjektet inkludert opplyse om mangler og holde denne informasjonen oppdatert til alle tider. - Bilder brukt i annonsen må reflektere leieobjektet på en korrekt måte. - Sette prisen på leieobjektet inkludert alle gebyrer, skatter og avgifter som måtte gjelde. - Stille leieobjektet til disposisjon i tråd med reservasjonen. |

Tabell 2: Sammenstilling utleiers plikter

Utleiers plikter kan med første øyekast se ut til å være mer omfattende ved Airbnb utleie. Airbnb er som nevnt en markedsføringsplattform hvor hvem som helst kan annonsere sine leieobjekter for leie. Airbnb ønsker at dette skal gjøres seriøst slik at tillitten til plattformen blir høy. Dette markedsføringselementet er helt fraværende i husleieloven. Leiefastsettelse er likt hos begge, men det finnes en bestemmelse i husleieloven som forbyr urimelig høy leie.

Utleier har flere plikter som løper mens leieforholdet varer vedrørende vedlikehold og å utbedre mangler. Airbnb utleie er normalt kortvarige og det antas at det er i utleies egeninteresse å vedlikeholde leieobjektet og utbedre mangler. I motsatt fall kan dette føre til at leieobjektet blir mindre populært og at leietagere skriver negative omtaler.

Leietagers plikter

| Husleieloven §§ 3-2, 5-1 (2), 5-3 (2), 10-2 | Airbnb punkt 8.1 og 11.1 |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Leietager skal betale leien ved forfall. - Leietager skal også holde ro og orden på eiendommen, samt følge husordensregler. - Leietager skal behandle leieobjektet med tilbørlig aktsomhet. - Leietager må utføre visse former for vedlikehold av leieobjektet. - leietager skal forlate leieobjektet når leieforholdet opphører. | <ul style="list-style-type: none"> - Betale vederlag og samtlige avgifter knyttet til leieforholdet. - Leietager skal forlate leieobjektet til avtalt tid. - Leietager er selv ansvarlig for sine egne handlinger og handlingene til alle han/hun måtte gi adgang til leieobjektet. |

Tabell 3: Sammenstilling leietagers plikter

Ved ordinær utleie og ved Airbnb utleie plikter leietager å betale vederlaget. I husleieloven pålegges leietager å utføre visse former for vedlikehold på leieobjektet. Dette er helt fraværende ved Airbnb utleie. Husleieloven pålegger leietager å behandle leieobjektet med tilbørlig aktsomhet. Det er ikke noe tilsvarende i Airbnbs vilkår, men leietageren erklærer at han og hans gjester er selv ansvarlig for sine handlinger. Dette kan tolkes indirekte at leietageren skal behandle leieobjektet på normal måte. Ved begge formene for utleie plikter leietageren å forlate leieobjektet ved leieperiodens utløp.

Sikkerhetsstillelse

| Husleieloven §§ 3-5 og 3-6 | Airbnb punkt 7.2. |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Må avtales senest ved avtaleinngåelse.- Kan være pengebeløp eller garanti.- Oppad begrenset til 6 måneders leie.- Spesifisert hva beløpet kan brukes til.- Samtykke til utbetaling. | <ul style="list-style-type: none">- Depositumet og det størrelse må fremkomme av annonsen.- Utleier kan ikke kreve depositum etter at leieavtalen er inngått.- Betales inn til Airbnb sammen med leien.- Ingen spesifisering av hva depositumet kan brukes til.- Intet krav til samtykke til utbetaling. |

Tabell 4: Sammenstilling sikkerhetsstillelse

Likheten vedrørende depositum for begge utleieformene er at det må avtales før avtalen inngås. Der stopper likheten. Husleieloven har klare bestemmelser på depositumets størrelse og hva det kan brukes til. Ved Airbnb utleie kan utleier sette det depositumet som han selv ønsker. Det er heller ingen begrensning på hva depositumet kan brukes til, ei heller er det krav om leietagerens samtykke til utbetaling. Dette betyr likevel ikke at utleier har fri adgang til depositumet. Beløpet er betalt inn til Airbnb sammen med leien. Dersom utleieren gjør krav på depositumet må han opprette en sak med Airbnb på deres «Løsningscenter» hvor han må dokumentere saken og hvorfor han mener å være berettiget på det beløpet han krever. Skjønnnet ligger deretter hos Airbnb til å vurdere om utleier skal få utbetalt et beløp fra depositumet og størrelsen på beløpet. Leietageren vil bli kontaktet i slike saker for å få begge parter syn på saken, men beslutningen ligger hos Airbnb. Ved ordinær utleie etter husleieloven skal depositum settes på en sperret konto (ofte kalt depositumskonto) i leietagers navn. Uttak fra denne kontoen er kun mulig dersom både utleier og leietager samtykker til det. Dersom partene ikke samtykker må saken avgjøres ved søksmål.

Leieforholdets opphør

| Husleieloven § 10-2 (2) utdrag | Airbnb punkt 11.1 utdrag |
|--|--|
| Er ikke annet avtalt, skal husrommet med tilbehør være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, bortsett fra den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde. | As a Guest, you are responsible for leaving the Accommodation (including any personal or other property located at the Accommodation) in the condition it was in when you arrived. |

Tabell 5: Sammenstilling leieforholdets opphør

Vedrørende tilbakelevering av leieobjektet har Airbnb og husleieloven relativt like bestemmelser. Airbnb utleie er av sin natur kortvarige. Det kan være årsaken til at det ikke foreligger noen bestemmelse vedrørende normalt slit og elde ved tilbakelevering.

Husleieloven har detaljerte bestemmelser vedrørende den kontraktmessige avslutningen av et leieforhold. Oppsigelse og særlig oppsigelse fra utleier er strengt regulert. Noe tilsvarende finnes ikke i Airbnbs vilkår. Utleie gjennom Airbnb er av sin natur kortvarige og de er alltid tidsbestemte.

Ved Airbnb utleie har utleieren adgang til å kansellere leiekontrakten helt etter fritt skjønn, så lenge kanselleringen skjer før leieperioden starter. Utleier kan få noen negative sanksjoner mot seg fra Airbnb, men leietageren har ingen mulighet til å føre sanksjoner mot utleier.

Leietager har likevel rett til refundering av vederlaget i henhold til utleiers kanselleringsbestemmelser. En tilsvarende adgang for utleier til å kansellere leieforholdet før det starter må følge av bestemmelsene om oppsigelse.

Sanksjoner

| Husleieloven §§ 9-5, 9-9 | Airbnb punkt 8.2.2. |
|--|---|
| - Gjensidig mulighet for utleier og leietager til å heve eller si opp avtalen ved mislighold eller vesentlig mislighold. | - Utleier kan pålegge leietageren å forlate leieobjektet i samsvar med gjeldende lov, dersom leietageren ikke forlater leieobjektet til avtalt tid. |
| - Begge parter kan fastholde avtalen og kreve leie utbetalt eller feilen/mangelen utbedret. | - Leietageren plikter å betale dobbel leie for hvert døgn som han/hun oversitter |
| - Leietageren kan kreve avslag i leien, holde tilbake leie, kreve erstatning ved mangler, mislighold eller vesentlig mislighold. | leieperioden i tillegg til avgifter som påløper som følge av å fjerne leietageren fra leieobjektet. |

Tabell 6: Sammenstilling sanksjoner

Dette punktet er interessant. Husleieloven har et sett med sanksjoner som er gjensidige både for utleier og leietager, og ett sett med sanksjoner som leietageren kan anføre ovenfor utleier. Ved Airbnb utleier er sanksjonene i det alt vesentlige rettet mot leietageren. Det kan også diskuteres hvorvidt det kan ansees som sanksjoner, og ikke kun en viljeserklæring som del av en kontrakt. Leietageren samtykker på forhånd at de nevnte «sanksjonene» kan bli brukt mot ham/henne. Sanksjonene etter husleieloven er ensidige og krever ikke den andre parts samtykke. Leietageren har konkrete lovhjemler til å «bryte» en leiekontrakt ved for eksempel

å holde tilbake en del av leiebeløpet. I Airbnb sammenheng er dette utelukkende å anses som avtalebrudd. Sanksjoner er en form for staff, og slike handlinger krever normalt lovhjælp.

Brukervilkårene er forfattet av Airbnb og bærer tydelig preg av å ha som hensikt å beskytte Airbnb. Det vises her til blant annet brukervilkårene punkt 19 hvor Airbnb i stor grad har fraskrevet seg ethvert ansvar og at brukerne fraskriver seg adgangen til å føre en sak mot Airbnb i de ordinære domstolene. Partene er bundet til voldgiftsdom.

Brukervilkårene regulerer enkelte elementer av avtaleforholdet mellom leietager og utleier, men i sammenliknet med husleieloven er disse brukervilkårene ganske beskjedne.

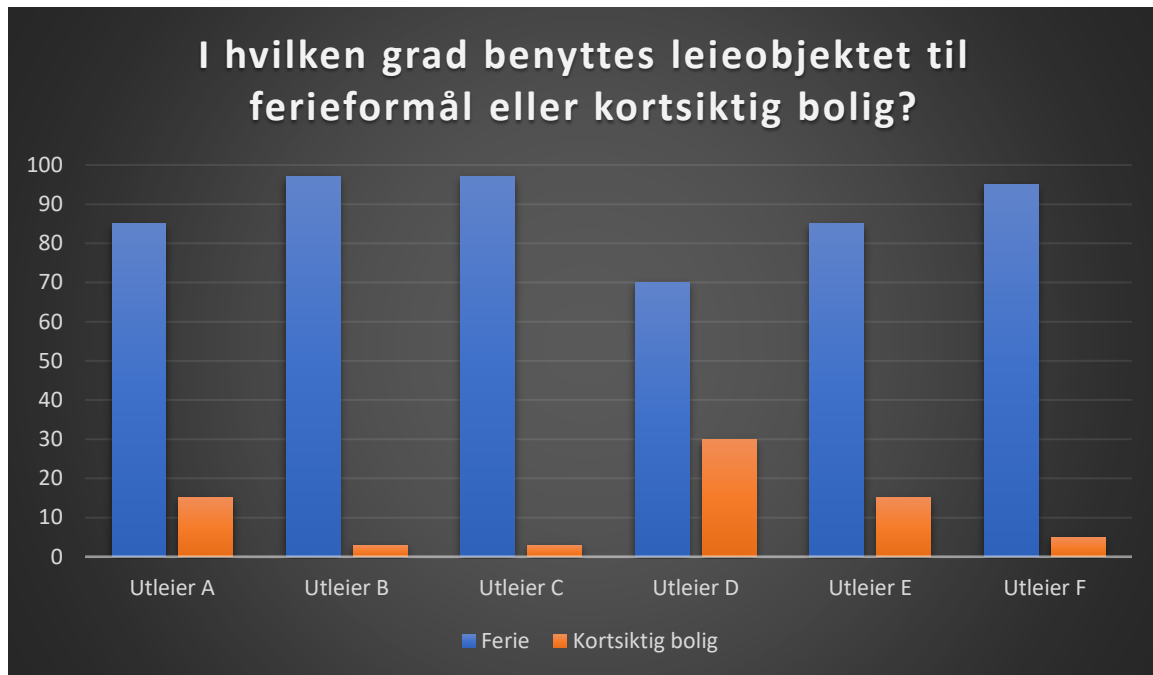
Husleieloven har som formål å skape et rettferdig og balansert rettsforhold mellom utleier og leietager. Airbnbs vilkår har ikke dette utgangspunktet, men mange av brukervilkårene kan oppfattes at refererer til gjeldene lovverk. Et eksempel er krav til boligen. Airbnb skriver følgende om krav til boligen; «Accommodation shall (i) not breach any agreements you have entered into with any third parties, such as homeowners association, condominium, or other agreements, and (ii) comply with all applicable laws (such as zoning laws), Tax requirements, and other rules and regulations (including having all required permits, licenses and registrations). »

I denne delen av kapittelet er de mest sentrale delene av husleieloven og Airbnbs vilkår sammenliknet. Det oppfattes i hovedsak som at de ikke er store avvik mellom de to utleiemetodene. Ved Airbnb utleie finnes det nærmere bestemmelser rundt markedsføringen av leieobjektene. Det er også noe avvik vedrørende sikkerhetstillelse. Likevel oppfattes det som bestemmelse i husleieloven og hos Airbnb i praksis er like.

5.2. Diskusjon fra intervjufunnene

I hvilken grad benyttes Airbnb leieobjekter som feriebolig og kortsiktig bolig?

Som resultatene av forrige kapittel viser, benyttes Airbnb leieobjektet i stor grad som feriebolig.



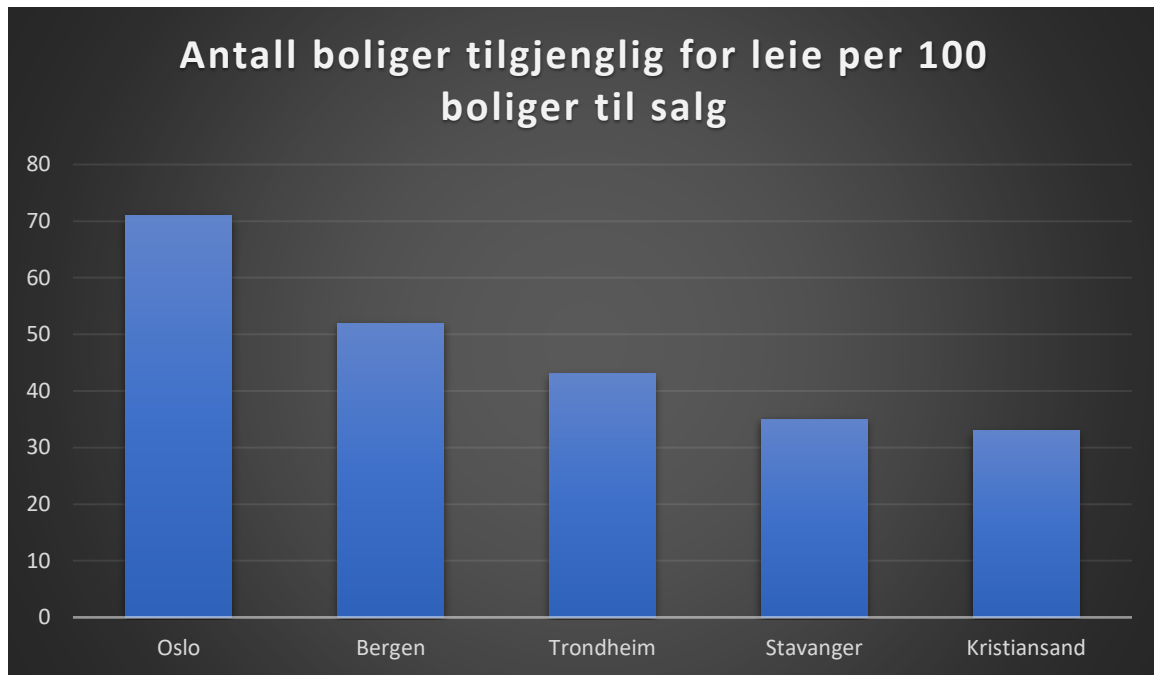
Figur 5: Fordeling hensikt med leien ved intervjuobjektene

I gjennomsnitt kan man si at Airbnb objekter benyttes til ferieformål omtrent 88 % av tiden, og til kortsiktig bolig 12 % av tiden. Det finnes dog store ulikhet mellom informantene. Leiemarkedene i de ulike byene er forskjellige og dette kan ha innvirkning på resultatene.

| By | Bolig til salg (Finn.no) | Bolig til leie (Finn.no) | Forskjell |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------|
| Oslo | 3.523 | 2.508 | 0,71 |
| Bergen | 1.869 | 985 | 0,52 |
| Trondheim | 1.792 | 776 | 0,43 |
| Stavanger | 1.268 | 452 | 0,35 |
| Kristiansand | 1.176 | 397 | 0,33 |

Tabell 7: Oversikt over bolig til leie kontra bolig til salg

Som statistikken ovenfor viser er det nesten tre ganger så mange boliger til salg enn boliger til leie i Kristiansand. For Oslo er det omtrent en og en halv ganger så mange boliger til salg enn boliger til leie.



Figur 6: Antall boliger til leie per 100 boliger til salgs

For hver bolig til salg i Oslo er det 0,71 boliger til leie. I Kristiansand er det 0,33 boliger til leie for hver bolig til salg. Dette gir en antydning til at det finnes forskjeller mellom byene og det ser ut til at i mindre byer er det forholdsvis færre leieobjekter tilgjengelig gjennom etablerte plattformer. I store byer vil det naturlig alltid være stor etterspørsel etter ordinære utleieboliger, noe som kan føre til at andelen Airbnb objekter som benyttes som kortsiktig bolig er relativt lav. Resultatene fra intervjurunden støtter dette. Videre kan en også anta at turister i størst omfang besøker de største byene og følgelig legger beslag på Airbnb objekter til dette formålet. I Oslo finnes det flere organisasjoner som spesialiserer seg til å tilby leieboliger på kortsiktig basis. Dette er normalt ikke situasjonen i mindre byer.

I hvilken grad benyttes standardkontrakter eller egenkomponerte kontrakter, og har Airbnb føringer ved utforming av kontrakt?

Airbnb har føringer ved utforming av kontrakt. Partene (utleier og leietager) blir bundet av Airbnbs brukervilkår avtaleinngåelse, som partene selv ikke skriver noen konkret avtale seg imellom. Det finnes dog noen tilfeller hvor partene inngår leiekontrakt utenom Airbnb. I slike tilfeller viser intervjuene at Huseierens landsforbunds standardkontrakt anvendes.

I hvilken grad er Airbnb utleievirksomhet i strid med eller i tråd med norsk rett?

Ved starten av arbeidet med denne masterbesvarelsen var inntrykket til forfatteren at Airbnb opererte i strid med norsk rett eller i hvert fall helt i gråsonen. Etter hvert som litteraturstudien og intervjuene ble gjennomført ble dette inntrykket i stor grad motbevist.

Først og fremst er det avtalefrihet i Norge. Hvem som helst kan i utgangspunktet inngå leieavtaler med hverandre. Hvorvidt man velger å gjøre dette helt på egen hånd, ved hjelp av megler eller gjennom en plattform som Airbnb spiller i utgangspunktet ingen rolle. Avtaleinngåelsen i seg selv er helt gyldig og lovlig.

Ved leie av feriebolig kommer ikke husleieloven til anvendelse. Ved slike tilfeller oppfattes det som at avtalen mellom partene utelukkende består av Airbnb brukervilkår

Ved leie av kortsiktig bolig kommer husleieloven til anvendelse. Husleieloven har for øvrig ikke noe skille mellom langsiktig utleie eller kortsiktig utleie. Det sentrale vurderingskriteriet er formålet ved leieaktiviteten. Ved leie av kortsiktig bolig er partene bundet av Airbnbs brukervilkår og av husleielovens ufravelige bestemmelser. Som diskutert tidligere er det ikke store avvik mellom disse. Hele situasjonen ved tidsbestemte leieavtaler er ikke aktuelt ved Airbnb utleie siden samtlige av disse leieforholdene inngås med en konkret sluttdato. Det er ved slike leieforhold husleieloven har detaljerte bestemmelser vedrørende leietagers oppsigelsesvern og prosessen rundt dette. Det er noe avvik rundt depositum. Husleieloven har som nevnt klare regler rundt depositum. Ved Airbnb utleie er det ingen begrensning på depositumets størrelse. Dette antas likevel ikke å ha noen særlig stor praktisk betydning for hverken utleier eller leietager. Airbnb utleie styres i stor grad tillitt og attraktivitet. Dersom en utleie skulle kreve uforholdsmessige store beløp i depositum vil dette regulere seg selv ved at attraktiviteten til dette leieobjektet reduseres. Det er litt mer bekymringsverdig at Airbnb alene disponerer over depositumet, og at det er Airbnb som tar endelige beslutninger vedrørende utbetaling av depositum ved tvist.

Delingsøkonomiutvalget som er forfatteren bak NOU 2017:4 deler i stor grad disse synspunktene. Utleie gjennom Airbnb oppfattes i hovedsak ikke å stride mot norsk rett, selv om det er noen avvik. Endringene som er vedtatt i blant annet eierseksjonsloven og borettslagsloven uttrykker et ønske om å regulere hyppigheten av Airbnb utleie i eksisterende bomiljøer. Selve Airbnb utleie oppleves i det store og hele som uproblematisk. Kontrasten til for eksempel Uber er stor, hvor brukernes virksomhet ansees som lovstridig.

Vedrørende skatteplikt og etterlevelse av denne. Intervjuene har ganske entydig gitt uttrykk for at skatteplikten etterleves. Dette støttes også av funnene til Finnevolden og Wangsness i deres masterbesvarelse «Privatpersoner i delingsøkonomien og etterlevelse av skatteplikt.» I deres undersøkelser som er mer detaljerte kommer de frem til følgende delkonklusjon vedrørende skatteplikt for Airbnbutleie:

«I analysen fant vi noen indikasjoner på at det er høy etterlevelse blant Airbnb-verter. Dette fant vi blant annet fra en analyse av holdninger til underrapportering av Airbnb-inntekt, der vi avdekket at det generelt sett er lav aksept for underrapportering. I tillegg fant vi indikasjoner på høy etterlevelse på bakgrunn av at det er høy straff for underrapportering, godt samspill med institusjoner, høy skattemoral og tydelige skatteregler.»

Denne konklusjonen er likevel ikke absolutt. De understreker i sin konklusjon at:

«I analysen avdekket vi også at det virker å være lav etterlevelse blant noen Airbnb-verter. Våre funn tilser at lav etterlevelse blant disse Airbnb-vertene i noen tilfeller drives av at Airbnb-verters motivasjon til å etterleve er lav, og i andre tilfeller av at Airbnb-verter ikke forstår at de er skattepliktige.»

Informantene i nærværende masterbesvarelse var alle valgt på kriteriet at de er relativt erfarne utleiere med et betydelig antall utleieforhold bak seg. Dette for å unngå nybegynnerfeil hos utleierne i datainnsamlingen. Likevel skal man ikke undervurdere at informantene kan ha vært tilbøyelige til å lyve eller pynte på sannheten vedrørende skatteplikten i en intervjusetting.

Hva kjennetegner utleie gjennom Airbnb?

Airbnb utleie kjennetegnes ved å i stor grad være utleie med ferieformål. Det er dog en merkbar andel som også benytter Airbnb objekter til kortsiktig bolig. Utleier og leietager inngår ikke skriftlige avtaler i tradisjonell forstand. Man kan dog legge til grunn at brukervilkårene til Airbnb (som er skriftlige) utgjør avtalens innhold. Disse bestemmelsene er i hovedsak ikke i strid med norsk rett i noen graverende grad. Når Airbnb objekter benyttes som kortsiktig bolig varer leieforholdene i gjennomsnitt 2-3 måneder. Den typiske leietager ved kortsiktig bolig er en person som har et kortsiktig ærend på det aktuelle stedet og trenger en bolig på kortsiktig basis, ofte kortere enn et år. Utleierne eller vertene er i det alt vesentlige tilfreds med å leie ut gjennom Airbnb. De opplyser at de i stor utstrekning hviler sin beslutning på hvorvidt man skal inngå et nytt leieforhold på tillitsystemet til Airbnb, ellers

bruker mann sunn fornuft. Det oppstår naturlig negative episoder noe vertene har fortalt om. I slike tilfeller har de forsøkt å løse situasjonen gjennom Airbnbs løsningscenter. Tillitsystemet på Airbnb har dog en stor svakhet og det er at man kan vegre seg for å ta opp negative hendelser med motparten siden parten kan ta ut aggresjonen ved å skrive en negativ omtale. Dette påvirker særlig utleiery i større grad enn leietagere, siden utleiery har mest å tape.

Samtlige av informantene i oppgaven er erfarne verter med mange leieforhold bak seg.

Partenes rettslige stilling oppfattes i stor grad å være på lik linje som ved tradisjonell utleie. Bakgrunnen for å stille dette spørsmålet er at avtaler som er inngått på sviktende grunnlag ved for eksempel å inneholde bestemmelser som er i en gråsoner fort kan anses som helt eller delvis ugyldige. Ved en slik hypotetisk situasjon kan utleier og/eller leietager befinne seg i en vanskelig situasjon. Tatt i betraktning at det er i stor grad er «amatører» som bruker Airbnb kan dette by på krevende situasjoner som en ordinær person antas å ha problemer med å håndtere, som i tillegg kan være økonomisk belastende. Med amatører menes ikke-profesjonelle utleiery. Som nevnt flere ganger i løpet av denne besvarelsen hadde oppgaveforfatteren en mistanke om at Airbnb leieavtaler inneholdt bestemmelser som ikke var i samsvar med norsk husleierett.

Rent avtalemessig viser litteraturstudien at leieavtalene inngått gjennom Airbnb i seg selv i det alt vesentlige er uproblematiske. Airbnb har åpenbart forstått at deres virksomhet er global og at den har blitt særdeles populær. Airbnb sin popularitet ville trolig blitt tydelig begrenset dersom virksomheten som Airbnb medfører strider mot gjeldende lovverk i det aktuelle landet/stedet. I mange land er konseptet med å leie boligen sin mye mer utstrakt enn i Norge. Dette har medført at mange land, særlig USA, har utstrakt leieboerlovgeving. Undertegnede oppgaveforfatter har selv bodd i USA som leieboer har en viss personlig erfaring innen området. I USA har mange byer og delstater lovgiving vedrørende husleie som gir leieboere utstrakte rettigheter og utleiery betydelige restriksjoner. I et slikt system kan Airbnb leieavtaler fort ansees å være lovstridige. Airbnb ser likevel ut til å ha tatt hensyn til dette ved at for det første, de selv ikke er en del av leieavtalen (med unntak av betalingsprosessen), og for det andre at deres brukervilkår i stor grad er generelle og lett tilpasselige til lokalt lovverk. Airbnb understreker stadig at utleier selv er ansvarlige for at utleieaktiviteten er i samsvar med alle gjeldende regler. Her kan det trekkes en stor kontrast til for eksempel Uber som møtte stor motstand blant drosjenæringen og myndighetene. Politiet utførte flere aksjoner og bøtela og avskiltet flere Uber sjåførere. Flere andre land har hatt lignende reaksjoner. Nå er det

riktig nok vedtatt endringer i reglene for persontransport som i større grad tillater aktører som Uber. Endringene trer i kraft fra 01.07.2020.

6. Konklusjon

Det konkluderes med at Airbnb utleie i stor grad er i samsvar med norsk rett. Partenes rettslige stilling er i hovedsak de samme som ved konvensjonell utleie. Airbnb utleie i Norge preges av å være med ferieformål i omtrent 88 % av tiden og med boligformål omtrent 12 % av tiden. Airbnbs brukervilkår kan anses som innholdet i leiekontraktene mellom utleier og leietager i tillegg til husleielovens ufravikelige bestemmelser. Dette gjelder riktig nok dersom leietager har som hensikt å benytte leieobjektet til sin kortsiktige bolig. Det inngås ikke skriftlige leiekontrakter ved utleie gjennom Airbnb. Enkelte har likevel valgt dersom begge parter ser det hensiktsmessig å inngå skriftlig leiekontrakten utenom Airbnb. Utleie gjennom Airbnb oppfattes i liten grad å være i strid med norsk rett.

Videre forskning

Denne besvarelsen har undersøkt utleie gjennom Airbnb i Norge. Funnen har fremkommet av litteraturstudie og intervjuer. Dette temaet er under stadig utvikling og det kunne være interessant å undersøke samme situasjon om for eksempel 10 år. Innen den tid har delingsøkonomien modnet enda litt mer i Norge og de nevnte endringene i lovverket har trådt i kraft. Ved en slik undersøkelse kan det muligens være fordelaktig å gjennomføre en spørreundersøkelse istedenfor intervjuer. Ved en spørreundersøkelse får man betraktelig flere respondenter og formodentlig et mer pålitelig resultat. Dette vil kreve en betydelig innsats i å rekruttere informanter og kontaktinfo til deltagerne i en slik spørreundersøkelse.

Det kan ellers være interessant å se nærmere på konkrete leilighetskomplekser hvor Airbnb er særlig fremtredende og hvor slik aktivitet har ført til konflikt og sanksjoner mot eier som driver utleie gjennom Airbnb.

Kritikk av oppgaven

Som nevnt tidligere i oppgaven har det av praktiske årsaker blitt gjennomført intervju, istedenfor spørreundersøkelse. En spørreundersøkelse ville muligens gitt et mer pålitelig bilde av situasjonen siden det er betraktelige flere respondenter.

Delingsøkonomien og Airbnb er som nevnt relativt nye fenomener. Det er derfor vanskelig å finne eksisterende litterært innen fagområdet. Bokfloraen innen dette området, særlig på norsk, er begrenset. Dette vil muligens bedre seg i fremtiden. Delingsøkonomien er enda i sterk

vekst, hvilket gjør det vanskelig å estimere en «topp» eller utflating av dens vekst. Det er vanskelig å estimere langtidseffekten av Airbnb utleie på nåværende tidspunkt.

7. Referanseliste

7.1. Faglitteratur

Berg, S.S. og Frivold, S. (2017) *Delingsøkonomiens virkning på eksisternde næringer – Effekten av Airbnb på hotell- og serveringsvirksomhet i Norge*. Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet.

Everett, E.L. og Furuseth, I. (2012) *Masteroppgaven, Hvordan begynne og fullføre*. 2. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.

Gallagher, L. (2017) *The Airbnb Story*. London: Virgin Books.

Hesselberg, J.L. (2016) *Twister i leiemarkedet – Hvor trykker skoen?* Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet.

Jacobsen, D.I. (2016) *Hvordan gjennomføre undersøkelser?* 3. utgave. Oslo: Cappelen Damm

Olsson, N. (2015) *Praktisk rapportskrivning*. 2. utgave. Bergen: Fagbokforlaget.

Parelius, L.A. og Bragdø-Ellenes, S. (2010) *Husleieavtaler*. 2. utgave. Bergen: Fagbokforlaget.

Tjora, A. (2017) *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. 3. utgave. Oslo: Gyldendal.

Wyller, C.F. (2009) *Boligrett*. 5. utgave. Stavanger, C.F. Wyller.

Ytreberg, N.S. (2016) *Competitive effects of Airbnb on the Norwegian hotel market*. Masteroppgave. Universitet i Bergen.

NOU 2017:4 (2017) *Delingsøkonomien – muligheter og utfordringer*. Oslo: Departementenes sikkerhets- og serviceorganisasjon, Informasjonsforvaltning.

NOU 1993:4 (1993) *Lov om husleieavtaler*, Oslo: Departementenes sikkerhets- og serviceorganisasjon, Informasjonsforvaltning.

COM(2016) 356 (2016) *A European agenda for the collaborative economy*. Brussel: European commission.

Ot.prp nr 82 (1997-1998) – *Om lov om husleieavtaler*

Prop. 36 L (2018-2019) – *Endringer i eigarseksjonslova mv. (korttidsutleige, skjerpa ervervsavgrensing og eigarskiftegebyr)*

7.2. Lover

Husleieloven (Lov om husleieavtaler) – LOV-1999-03-26-17

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-03-26-17>

Avtaleloven (Lov om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer) – LOV- 1918-05-31-4

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1918-05-31-4>

Domstolloven (Lov om domstolene) – LOV-1915-08-13-5

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1915-08-13-5>

Eierseksjonsloven av 1997 (Lov om eierseksjoner) – LOV-1997-05-23-31
(Ikke lenger tilgjengelig på Lovdata.no uten abonnement)

Eierseksjonsloven av 2017 (Lov om eierseksjoner) – LOV-2017-06-16-65

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65>

Borettslagsloven (Lov om burettslag) – LOV-2003-06-06-39

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39>

Aksjeloven (Lov om aksjeselskaper) – LOV-1997-06-13-44

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1997-06-13-44>

Skatteloven (Lov om skatt av formue og inntekt) – LOV-1999-03-26-14

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-03-26-14>

RT 1987 s 1386

Airbnb dom i Oslo byfogdembete

16-050763TVI-OBYF/1

8 Vedlegg

Intervjuguide

1. Når og hvordan ble du oppmerksomme på Airbnb som konsept/fenomen?
2. Hvorfor valgte du å starte utleie gjennom Airbnb?
3. Hvor lenge har du drevet utleie gjennom Airbnb?
4. Inngår du skriftlige leieavtaler når boligen leies ut?
5. Har du satt deg inn i brukervilkårene til Airbnb?
6. I hvilken grad benyttes leieobjektet som feriebolig eller kortsiktig bolig?
7. Hva vil du si er typiske fallgruver eller varsellamper for noen som skal leie ut gjennom Airbnb?
8. Hvor lenge vil du fortsette å drive utleie gjennom Airbnb?
9. Har du satt deg inn i skattereglene for utleie?
10. Har du fått tillatelse fra styret til utleien?
11. Har du utarbeidet husordensregler for leieforholdet? Eller ansees eksisterende husordensregler i sameiet som tilstrekkelig?

Ved kortsiktig bolig utleie

1. Hvor lenge varer et slikt leieforhold (gjennomsnittlig)?
2. Hvem er en typisk leietager som leier boligen som kortsiktig bolig?
3. Oppgir leietagerne noen årsak til at de ønsker å leie kortsiktig bolig gjennom Airbnb og ikke gjennom etablerte kanaler (megler/Finn.no)?
4. Hvilke vurderinger gjør du før inngåelse av slikt leieforhold?
5. Har du opplevd noe negativt ved noen av leieforholdene?
 - a. Hvordan ble dette løst?
 - b. Fikk du bistand fra Airbnb?

