



ADVOKATFIRMAET LANDSVIK & LARSEN AS
Kanalveien 7
5068 BERGEN
Att. Kari Seglem Larsen

Saksbehandler, innvalgstelefon
Stine Ross Idsø, 5764 3148

Bergen kommune, gnr.164 bnr. 862, Nygårdsgaten 94. Bruksendring.

Vi viser til oversending av klagesak fra Bergen kommune den 18.06.2026, og klage datert 04.08.2025.

Vedtak

Statsforvalteren tar ikke klagen til følge, og vi stadfester Bergen kommunes påleggsvedtak datert 14.07.2025, ref.nr. ULOV-2024/13460-9.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder Bergen kommunes oppfølging av kortidsutleie på eiendom med gbnr. 164/862.

Bergen kommune foretok befaring 13.03.2025, etter mottatt bekymringsmelding om hotellignende drift på eiendommen, med kortidsutleie via Airbnb. Under befaringen ble de blant annet avdekket at 3.-5. etasje bestod av 15 boenheter. Godkjente tegninger viste 17 boenheter i disse etasjene.

I etterkant av befaringen sendte kommunen ut anmodning om dokumentasjon på bruken av boenhetene i bygget til hjemmelshaver av eiendommen, Nygårdsgaten 94 AS.

Kommunen mottok 04.04.2025 en redegjørelse fra Nygårdsgaten 94 AS. Det ble opplyst at foretaket leier ut samtlige 15 leiligheter på eiendommen til Stay Management AS¹, og at dette foretaket står for forvaltning og videre utleie av leilighetene på vegne av Nygårdsgaten 94 AS. Leilighetene leies ut fullt møblert til studenter og andre langtidsleietakere store deler av året. I sommerperioden flytter de faste leietakerne ut, og leilighetene leies deretter ut til turister før langtidsutleien gjenopptas fra 10. august hvert år. Det ble opplyst at denne ordningen ble praktisert i 2023 og 2024, og at det samme var planlagt for 2025. Videre ble det opplyst at leietakere som flytter ut i sommerperioden, har førsterett til å inngå ny leieavtale fra august dersom de ønsker det.

¹ Stay Management AS er et selskap som tilbyr utleie og forvaltning av boliger. På selskapets nettsider markedsføres boliger («homes») i Bergen og Oslo som kan leies gjennom selskapet.



Dokumentasjonen som ble sendt inn viste at boenhetene i gjennomsnitt hadde vært benyttet til kortidsutleie i om lag 80 dager i løpet av to sommermåneder.

På bakgrunn av opplysningene mottatt av hjemmelshaver varslet kommunen om pålegg om opphør av bruk og tvangsmulkt 10.06.2025. Kommunen vurderte at bruken av boenhetene i sommermånedene i realiteten var som et ubemannet hotell, og dermed representerte en søknadspliktig bruksendring fra bolig til næring. Kommunen viste blant annet til følgende:

«Selv om bruken er begrenset til ca. 2 måneder av året, tilsier omfanget i denne perioden at bygget hver sommer bruksendres til hotellignende virksomhet og deretter tilbake til bolig ca. midten av august. Boliger er ifølge byggeteknisk forskrift i risikoklasse/brannklasse 4 og hotell er i risikoklasse/brannklasse 6. Selv om bygget er plassert i et område med mye næringsbygg hvor kollektivtilbudet er svært godt og det kan antas at de fleste besøkende benytter seg av dette, kan det ikke utelukkes at bruken om sommeren kan påvirke nærområdet på en negativ måte i form av økt støy, parkeringsbehov og trafikkbelastning.

På grunn av kortidsutleiens omfang (alle 15 boenhetene i samme tidsperiode) og at denne bruken skal gjenntas hvert år, er vi kommet til at kortidsutleien representerer en søknadspliktig bruksendring fra bolig til hotellignende virksomhet. Det er lagt avgjørende vekt på at boligdelen i sin helhet brukes som ubemannet hotell og at denne bruken endrer risikoklassen/brannklassen fra 4 til 6. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det derfor vurderes i en byggesak om brannsikkerheten er tilstrekkelig ivarettatt.

Bruken av 3. -5 etasje til kortidsutleie i dette omfanget er derfor søknadspliktig.»

I samme varsel viste kommunen til at de besluttet å avstå fra øvrige ulovlige forhold som var avdekket under befaringen jf. pbl. § 32-1, blant annet sammenføyning av fire boenheter til to boenheter.

Du, advokat Kari Seglem Larsen, ga på vegne av Nygårdsgaten 94 AS tilsvarende til forhåndsvarselet i brev 04.07.2025.

Klagesaken, slik den nå står for vår behandling

Den 14.07.2025 gav kommunen pålegg om opphør av bruk. Pålegget ble stilet til Nygårdsgaten 94 AS som hjemmelshaver av gbnr.164/862 og lyder:

«...

1. Opphør av bruk

*Vi pålegger dere å opphøre bruken av 3. – 5. etasje til hotellignende virksomhet inntil det eventuelt foreligger en midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Fristen for opphør av bruk settes til **10.10.25**.*

2. Tvangsmulkt

*Engangsmulkt på **kr 200.000,-** blir ilagt den **11.10.25** dersom ikke den ulovlige bruken til hotellignende virksomhet opphører innen fristen. Løpende dagmulkt på **kr 10.000,-** blir ilagt fra og*



med 11.10.25 dersom ikke den ulovlige bruken til hotellignende virksomhet opphører innen fristen.»

Nygårdsgaten 94 AS inngav fristavbrytende klage 04.08.2025 jf. ditt brev av samme dato. Klagen ble supplert i brev datert 01.05.2026.

Det blir i hovedsak gjort gjeldende at det ikke foreligger tilstrekkelig hjemmelsgrunnlag for ulovlighetsoppfølging i saken slik at påleggsvedtaket mangler rettslig grunnlag. Det anføres etter en gjennomgang av en rekke rettskilder² at det må legges til grunn at kortidsutleie under 90 dager ikke kan anses som hotellignende virksomhet, og dermed ikke utløser søknadsplikt som bruksendring etter plan- og bygningsloven. Det bestrides også at eiendommen drives som et ubemannet hotell i sommermånedene. Det påpekes at det eneste tilbudet som kan ha likhetstrekk med hotellovernatting er at gjestene kan bestille nytt sengetøy og håndklær. Det er heller ingen tilgjengelige fellesrom i bygningen. Det anføres at det må legges stor vekt på at hoveddelen av utleievirksomheten i bygningen er langtidsutleie. En kan heller ikke se at utleien påvirker de hensyn som skal ivaretas etter plan- og bygningsloven. Når det gjelder branntekniske krav anføres det at det ikke er hjemmel i lov til å legge til grunn at det foreligger søknadspliktig bruksendring på grunnlag av tekniske krav knyttet til brannsikkerhet, all den tid tekniske krav utløses av et søknadspliktig tiltak jf. pbl. § 31-2.

Nygårdsgaten 94 AS bekreftet til kommunen i e-post datert 17.09.2025 at den aktuelle kortidsutleien var opphørt. Det ble vist til at samtlige leiligheter nå var leid ut på langtidskontrakt.

Bergen kommune behandlet klagen på påleggsvedtaket 18.06.2026. Klagen ble ikke tatt til følge. Kommunen viste ved klagebehandlingen særlig til Kommunal- og distriktsdepartementets nylig utgitte veileder gjeldende kortidsutleie.

Saken er oversendt til Statsforvalteren for endelig behandling.

Regelverk

Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klager som gjelder enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven, se plan- og bygningsloven § 1-9 femte ledd og FOR-2026-06-01-976.

Statsforvalteren kan prøve alle sider ved vedtaket, også de skjønnsmessige vurderingene som kommunen har gjort, jf. forvaltningsloven § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnnet skal Statsforvalteren legge stor vekt på hensynet til det lokale selvstyret.

Kommunen har plikt til å følge opp forhold som er i strid med plan- og bygningsloven. Dersom det ulovlige forholdet har mindre betydning, kan kommunen avstå fra å forfølge saken, jf. plan- og bygningsloven § 32-1.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-3 kan kommunale bygningsmyndigheter gi den ansvarlige pålegg om å stanse eller rette forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Kommunen kan fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført pålegg, jf. § 32-5. Det skal alltid settes en rimelig frist for å etterleve pålegget.

² Høringsnotatet fra 2019 om endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og borettslagsloven, den senere lovfestingen av 90-døgngrensen i eierseksjonsloven § 24 syvende ledd med tilhørende forarbeider, Kommunal- og distriktsdepartementets tolkningsuttalelse i sak 23/4123 og departementets veileder om korttidsutleie.



Vedtak om pålegg og tvangsmulkt skal varsles på forhånd, jf. § 32-2. Tvangsmulkt kan varsles og fastsettes samtidig med pålegg. Varselet skal opplyse om at pålegg kan følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Sanksjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 32 skal samordnes og stå i rimelig forhold til ulovlige tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 32-10.

Statsforvalterens vurdering

For at kommunen skal kunne pålegge sanksjoner med hjemmel i plan- og bygningsloven kapittel 32, må det foreligge et forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 32-3 og § 32-5.

Den som utfører et søknadspliktig tiltak uten forutgående søknad og tillatelse, handler i strid med loven. Bestemmelsene i kapittel 32 gir i så fall kommunen hjemmel til å ta i bruk sanksjoner, så langt framgangsmåten for å ilegge sanksjoner er fulgt, vedtakene står i rimelig forhold til ulovligheten, og det heller ikke foreligger myndighetsmisbruk eller andre grunnlag for at vedtaket kan være ugyldig. Det er tilstrekkelig med vanlig sannsynlighetsovervekt, men det er kommunen som har tvilsrisikoen for at det faktisk foreligger et avvik fra reglene i plan- og bygningsloven.

Som det framgår ovenfor, gjelder kommunens pålegg 14.07.2025 opphør av «...bruken av 3. – 5. etasje til hotellignende virksomhet inntil det eventuelt foreligger en midlertidig brukstillatelse/ferdigattest...».

Det er ikke omtvistet i saken at eiendommen er godkjent til boligformål.

Det er i klagen heller ikke bestridt at det drives kortidsutleie av boenhetene på eiendommen inntil 80 dager i sommermånedene. Det som bestrides er kommunes påstand av at dette er en søknadspliktig bruksendring fra boligformål til hotellignende virksomhet. Det er i klagen hovedsakelig gjort gjeldende at det ikke er rettslig grunnlag for å legge til grunn at den aktuelle kortidsutleien er en søknadspliktig bruksendring etter plan- og bygningsloven.

Det følger av plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1 bokstav d at varig eller tidsbestemt bruksendring er søknadspliktig.

I byggesaksforskriften (SAK10) § 2-1 er det nærmere presisert når det foreligger en søknadspliktig bruksendring.

Av bokstav a følger det at det foreligger bruksendring når et byggverk eller deler av et byggverk tas i bruk til eller tilrettelegges for en annen bruk enn det formålet som tidligere er godkjent eller ellers er lovlig etablert.

Av bokstav b følger det at det foreligger bruksendring når den endrede bruken kan påvirke hensyn som skal ivaretas i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven i forhold til byggverket, tilhørende utearealer eller omgivelsene.

Utgangspunktet er at utleie ikke i seg selv innebærer en bruksendring. Boenheter som leies ut til beboelse, vil fremdeles bli brukt til boligformål. Spørsmålet er dermed om bruken etter en konkret vurdering har endret karakter slik at den ikke lenger fremstår som ordinær boligbruk. Vurderingen beror på en helhetsvurdering av den faktiske bruken og dens karakter, jf. også Rt. 2010 s. 291.



Kommunal- og distriktsdepartementet har lagt til grunn det samme i sin veileder om korttidsutleie av 24.03.2026. I veilederen er det fremhevet at spørsmålet om korttidsutleie innebærer en søknadspliktig bruksendring må avgjøres etter en konkret og helhetlig vurdering, hvor flere momenter kan være relevante.

Som eksempel på relevante momenter viser veilederen til formålet med virksomheten, omfanget og varigheten av oppholdene, organiseringen av utleien og hvilke tjenester som tilbys, virkninger tiltaket har for omgivelsene og beboerne, samt eventuelle bygningsmessige endringer. Veilederen bygger i denne sammenheng på plan- og bygningsloven, byggesaksforskriften, departementets tidligere tolkningsuttalelser og øvrige rettskilder knyttet til forståelsen av boligformålet. Veilederen presiserer samtidig at momentene ikke er ment å være uttømmende.

Kommunens vurdering

Statsforvalteren oppfatter at kommunen har lagt til grunn at korttidsutleiens omfang, ved at samtlige 15 boenheter benyttes til korttidsutleie i samme periode og at dette gjentas årlig, innebærer at bruken i sommermånedene har endret karakter fra boligbruk til hotellignende virksomhet, jf. SAK10 § 2-1 bokstav a.

Videre oppfatter Statsforvalteren at kommunen har lagt til grunn at den aktuelle bruken også omfattes av SAK10 § 2-1 bokstav b. Kommunen har i denne forbindelse vist til at hotellignende virksomhet kan innebære endret risiko- og brannklasse, og at det av sikkerhetsmessige årsaker derfor er nødvendig å vurdere brannsikkerheten nærmere i en byggesak. Kommunen har også vist til at bruken kan påvirke omgivelsene gjennom økt støy, trafikk og parkeringsbelastning.

Betydningen av 90-døgns grensen

Det synes ikke bestridt i klagen at vurderingen av om bruken er en søknadspliktig bruksendring beror på en konkret helhetsvurdering. Det er imidlertid bestridt at korttidsutleie i mindre enn 90 døgn per år kan anses som hotellignende virksomhet. Til støtte for dette er det vist til hensynet til sammenheng i regelverket og de vurderingene som ligger til grunn for 90-døgns grensen i eierseksjonsloven.

Statsforvalteren kan ikke se hold for at det rettslig sett gjelder en skranke som innebærer at korttidsutleie under 90 døgn ikke kan innebære en søknadspliktig bruksendring. Vurderingene bak 90-døgns grensen i eierseksjonsloven kan riktignok være et relevant tolkningsmoment ved vurderingen av hvor grensen mellom boligbruk og det som i veilederen omtales som hotellignende virksomhet går. Plan- og bygningsloven eller byggesaksforskriften oppstiller imidlertid ikke en tilsvarende grense.

Etter disse reglene beror vurderingen på den faktiske bruken. Kommunal- og distriktsdepartementets veileder legger også til grunn at det ikke er antallet utleiedøgn alene som er avgjørende. Spørsmålet må vurderes konkret ut fra den samlede karakteren av bruken.

Statsforvalteren viser særlig til veilederens eksempelsak 4, hvor det fremgår at intensiv og sammenhengende korttidsutleie i en begrenset periode på to til tre måneder etter omstendighetene kan innebære en søknadspliktig bruksendring. Veilederen fremhever samtidig at spørsmålet om utleien holder seg innenfor grensene i eierseksjonsloven er av underordnet betydning ved vurderingen etter plan- og bygningsloven. At utleien skjer i mindre enn 90 døgn per år, kan derfor ikke i seg selv være avgjørende.

Foreligger det en søknadspliktig bruksendring etter SAK10 § 2-1?



Spørsmålet blir etter dette om den aktuelle korttidsutleien, vurdert konkret og samlet, innebærer at boenhetene tas i bruk til et annet formål enn den lovlig etablerte boligbruken, og om den endrede bruken kan påvirke hensyn som skal ivaretas etter plan- og bygningslovgivningen.

Statsforvalteren er enig med klager i at flere forhold taler mot å anse virksomheten som hotellignende drift. Det er ikke resepsjon, fellesrom eller andre fasiliteter i bygningen som normalt forbindes med hotellvirksomhet. Det tilbys i begrenset grad tilleggstjenester, og det er ikke foretatt bygningsmessige endringer for å tilrettelegge for virksomheten. Videre ligger eiendommen sentralt i Bergen sentrum i tettbygd strøk med ulike funksjoner og tilbud. Det er også opplyst at antallet personer som oppholder seg i bygget i sommermånedene ikke er høyere enn ved ordinær bruk resten av året. Disse forholdene trekker isolert sett i retning av at bruken har likhetstrekk med ordinær boligbruk.

Etter Statsforvalterens vurdering kan disse momentene likevel ikke tillegges avgjørende vekt. Det sentrale er virksomhetens samlede omfang og karakter. Korttidsutleien omfatter samtlige 15 boenheter i bygget, skjer samlet over en periode på om lag 80 døgn og gjentas årlig. Virksomheten fremstår dermed som en planlagt og systematisk aktivitet, og ikke som sporadisk eller tilfeldig utleie. Som fremhevet i departementets veileder er boligformålet knyttet til en viss grad av varighet, stabilitet og tilknytning til stedet. Når samtlige boenheter benyttes til korttidsutleie i den samme perioden hvert år, er bruken i mindre grad preget av slike kjennetegn enn det som normalt gjelder ved ordinær boligbruk. Selv om Statsforvalteren ikke kan se at det i saken er klarlagt hvor hyppige utskiftningene av gjester det faktisk har vært, legger den aktuelle driftsformen til rette for midlertidige opphold og en større utskiftning av beboere enn det som normalt følger av ordinær boligbruk.

Etter Statsforvalterens vurdering innebærer dette at bruken i den aktuelle perioden får et annet preg enn den godkjente boligbruken. Dette har ikke bare betydning for vurderingen av om bruken fortsatt ligger innenfor boligformålet, men også for vurderingen av de hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. Kommunen hadde derfor grunnlag for å legge til grunn at den endrede bruken kan ha betydning for blant annet byggets sikkerhetsmessige forutsetninger, herunder spørsmål om risikoklasse og brannsikkerhet. Statsforvalteren viser i denne sammenheng til Kommunal- og distriktsdepartementets tolkningsuttalelse 23/4123-2 av 28.11.2023, hvor det fremgår at kommunen må vurdere om korttidsutleie innebærer en bruk som kan påvirke byggets risiko- og brannklasse. Etter SAK10 § 2-1 bokstav b er det tilstrekkelig at den endrede bruken kan påvirke slike hensyn.

Etter en samlet vurdering er Statsforvalteren enig med kommunen i at den aktuelle korttidsutleien ikke lenger fremstår som ordinær boligbruk. Selv om virksomheten ikke har alle de kjennetegn som tradisjonelt forbindes med hoteldrift, har den etter sitt omfang, sin organisering og sin innretning karakter av kommersiell overnattings- og turistvirksomhet som ligger nær det som i departementets veileder omtales som hotellignende virksomhet. Statsforvalteren er videre enig med kommunen i at den endrede bruken kan påvirke hensyn som plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. Det foreligger dermed en søknadspliktig bruksendring etter SAK10 § 2-1 bokstav a og b.

Øvrige forhold. De ilagte sanksjonene, tvangsmulkt og rimelighet

Framgangsmåten for å ilegge de konkrete sanksjonene er fulgt. Pålegget er som nevnt stilet til Nygårdgaten 94 AS. Det er ikke bestridt at foretaket er rett adressat for pålegget. Statsforvalteren har heller ingen merknader til dette.



Når Statsforvalteren er kommet til at den aktuelle korttidsutleien innebærer en søknadspliktig bruksendring som er gjennomført uten nødvendig tillatelse, foreligger det et forhold som kommunen kan følge opp med sanksjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Statsforvalteren legger til grunn at påleggets henvisning til «hotellignende virksomhet» må forstås i lys av vedtakets begrunnelse. Det sentrale er ikke om virksomheten kan karakteriseres som hotell drift i tradisjonell forstand, men at den etter sitt omfang og sin organisering har karakter av kommersiell overnattingsvirksomhet og dermed faller utenfor ordinær boligbruk.

Statsforvalteren finner grunn til å presisere at pålegget ikke er til hinder for ordinær boligbruk, herunder ordinær utleie til boligformål. Pålegget retter seg mot den konkrete bruken som i dette vedtaket er vurdert å utgjøre en søknadspliktig bruksendring. Pålegget må forstås slik at den aktuelle bruken skal opphøre, med mindre den omsøkes og det gis nødvendig tillatelse etter plan- og bygningsloven.

Det er på det rene at tvangsmulkten for opphør av bruk er betydelig, jf. plan- og bygningsloven § 32-5, men mulkten står etter vårt syn i forhold til det antatte inntekspotensialet ved å kunne fortsette virksomheten. Skal mulkten ha hensikt og virke motiverende for etterlevelse, må den nødvendigvis overstige de stipulerte inntektene ved korttidsutleien. Hverken påleggene eller mulkten er mer inngripende enn det som er nødvendig for å få stanset og rettet avvikene fra loven, jf. plan- og bygningsloven § 32-10.

Klagen har med dette ikke ført fram. Vi har stadfestet kommunens vedtak 14.07.2025 fullt ut.

Oppsummering

Statsforvalteren har kommet til at den dokumenterte og gjentakende korttidsutleien av 15 boenheter i en sammenhengende periode på om lag 80 døgn hver sommer innebærer en søknadspliktig bruksendring, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d og SAK10 § 2-1 bokstav a og b.

Tiltaket er utført uten forutgående søknad og tillatelse. Det forelå derfor et avvik fra plan- og bygningsloven, jf. § 21-2 første ledd. Kommunen har ikke avstått fra å forfølge saken, og kunne derfor pålegge Nygårdsgaten 94 AS å opphøre den bruksendrede virksomheten på eiendommen, jf. plan- og bygningsloven kapittel 32.

Vedtaket på side 1 i dette brevet er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Gunnar O. Hæreid
konstituert statsforvalter

Anne Kjersti Sande
fagdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

NYGÅRDSGATEN 94 AS
Bergen kommune

Kanalveien 107
Postboks 7700

5068
5020

BERGEN
BERGEN