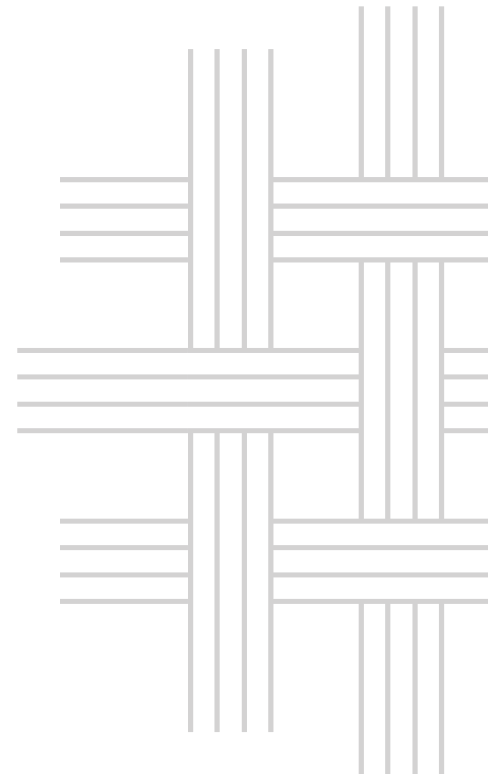




Høgskolen
i Innlandet



Tor Arnesen og Winfried Ellingsen Hvordan kan adgang til fritids- boliger øke raskere enn ved nye fritidsboliger?

Om tilgang til dagens og morgendagens fritidsboliger i Vest-
fold og Telemark

Skriftserien 10 - 2021



østlandsforskning
Eastern Norway Research Institute

© Forfatter/ Høgskolen i Innlandet

ISBN elektronisk versjon: 978-82-8380-270-2

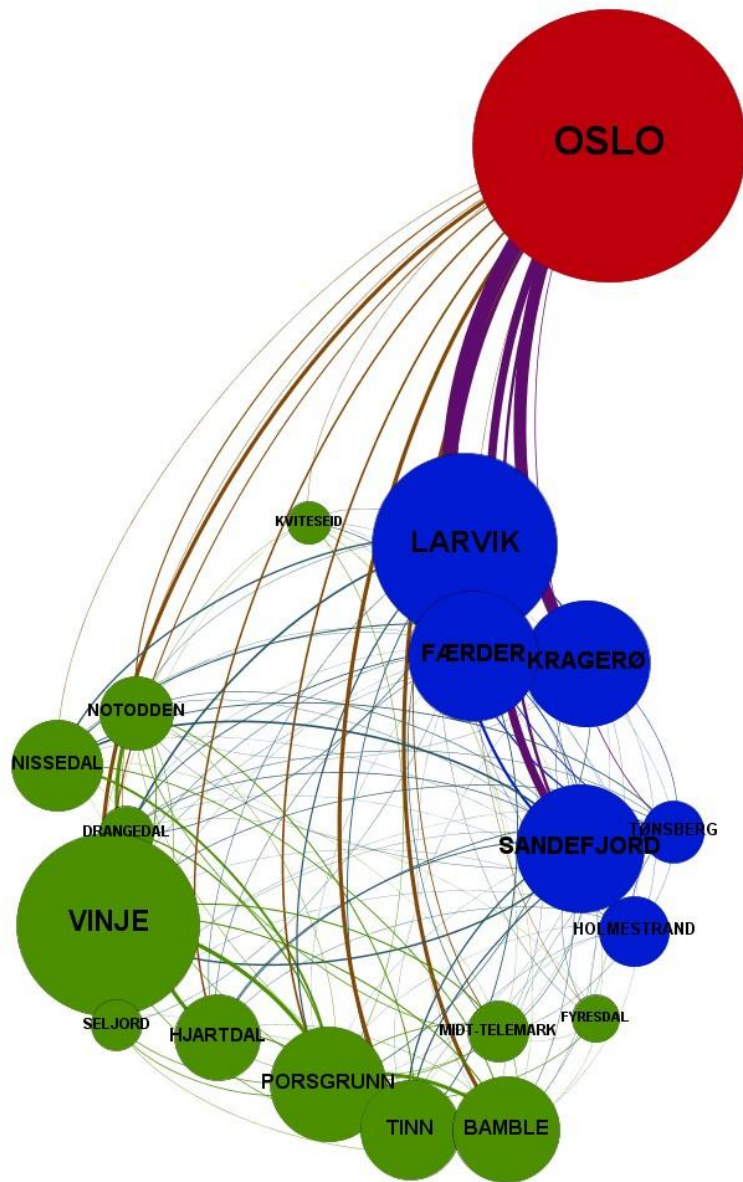
ISSN trykt/elektronisk versjon: 2535-5678

Oppdragsgiver: Vestfold og Telemark Fylkeskommune

Prosjektleder: Tor Arnesen

Emneord: Fritidsbolig, fritidsbygg, tilgang, hytte, utleie, utleiemodell, sameie, attraktivitet, nettverkskapital, Vestfold, Telemark,

Dato: Mai 2021



: CF6-B89@9F 'A9@CA <I G<C@8B-B; 9FG: F#H8G6C@7 9F 'C; '6C@7 9F: CF 5@9 =J9GH C@8C; 'H9@9A5F?'C; ' =CG@C 'A98: F#H8G6C@7 =J9GH C@8C; 'H9@9A5F?"; F« BB9'9F ?CAAI B9F =: >9@CAFt89F 'C; '6@ '9F ' ?CAAI B9F 'A98?M8H

FORORD

Arbeidet har bakgrunn i en politisk bestilling til administrasjonen i Vestfold og Telemark fylkeskommune. Det er politisk interesse for bedre innsikt i hvordan fritidsboligfenomenet utvikler seg og hvilke politiske og forvaltningsmessige grep som kan tas, for hvilket formål og av hvem for å påvirke utviklingen. Særlig interesse er det for sammenhengen mellom bygging av fritidsboliger og tilgang til fritidsboliger. Finnes det løsninger hvor vi i større grad deler på den luksus som fritidsboligene vel er? Og hva, i økonomisk forstand, betyr fritidsboligene for de lokalsamfunn som etter hvert vel har to boligstrukturer; en boligstruktur og fritidsboligstruktur? Slike og flere spørsmål er ikke bare politikere i Vestfold og Telemark opptatt av, snarere ligger de i så måte i front på en bølge som er i ferd med å tårne seg opp: hva er dette for et fenomen, og hvor ble det av den gode gamle hytta? Var den ikke så god, forsvant den med større deltakelse av kvinner ut i arbeidslivet, forsvant den med svulmende private konti, forsvant med lave renter, forsvant den med fleksitiden, forsvant den med oppløsningen av kjernefamilien, eksplosjon i husholdningsstrukturen, med ekser og mine og dine barn? Det som er fakta på bakken, er at vi bytta ut hytta, men ble det rolig med nok en bolig? Og ennå har vi ikke nevnt naturen.

Fordelen med å følge opp en politiske bestilling som denne med et faglig arbeid er at man presses til å dra kunnskapsutviklingen ut i nytt territorium i et forsøk på igjen å komme et hestehode før politikken. For når politikere regionalt spør om hva som kan gjøres lokalt og regionalt for å dempe etterspørselen etter ny fritidsboligbygging (men ikke nødvendigvis etter fritidsboliger), så er ikke det spørsmålet stilt før fra et faglig ståsted. Spørsmålet må vel tolkes slik: hvordan kan tilgangen til fritidsboliger økes, uten at alle skal ha sin egen fritidsbolig?

Vi takker for oppdraget, og for et godt samarbeid med Vestfold og Telemark fylkeskommune. Vi avslutter med å understreke at alle premisser og konklusjoner, formuleringer og teknikker, er faglig ansvarlig sitt uavkortede ansvar.

Tonje Lauritzen (sign.)

instituttleder

Tor Arnesen (sign.)

prosjektleder

INNHold

SAMMENDRAG	13
1 INNLEDNING	17
1.1 Bakgrunn for oppdraget	17
1.2 Oppdraget og innledende avklaringer	17
1.3 Tilgang til fritidsboliger, bruk av fritidsboliger – hva er sammenhengen?	18
1.4 Hvordan forstå henvisningen til «eksisterende fritidsboliger»?	19
1.5 FNs bærekraftsmål	19
1.6 Sammenheng mellom bruk og lokaløkonomi	19
1.7 Fylkeskommunens interne kunnskapsgrunnlag	19
1.8 Oppbygging av rapporten	20
2 FRITIDSBOLIGER I VESTFOLD OG TELEMARKE	22
2.1 Fritidsboligbestand i Vestfold og Telemark	22
2.2 Utbyggingsmønster – tett, spredt, fjell og kyst	24
2.3 Fritidsbyggenes størrelse – fjellet øket mest	26
2.4 Avstander: Vestfold og Telemark bo- og fritidsregion	27
2.5 Bo- og fritidsregion – en funksjonell region	29
2.6 Vestfold og Telemark – den interne bo- og fritidsregionen	30
3 «DET KOKER I HYTTEMARKEDET»	32
3.1 Markedet i Vestfold og Telemark – stor interesse	33
3.2 Er annenhåndsbufferen snart tømt? Og øker det etterspørsel i primærmarkedet?	34
4 TILGANG; EIE OG LEIE AV FRITIDSBOLIG	36

4.1	Tilgang	36
4.2	Tilgangsanalyser.....	36
4.3	En avgrensning – ikke utlån.....	37
4.4	Utleie; tilgang versus adgang	37
4.5	Eie	37
4.6	Utleie	38
4.7	Forholdet mellom ressurs og utleieutbud – et teknisk avsnitt.....	39
4.8	Tilgangsekvivalenter (<i>FB_{tekv}</i>) og en mulig målsetning.	40
	Tilgangsekvivalent og årstilgangsekvivalent.....	40
	Eneeie eller sameie	40
	Utleie	41
	Utleieklausul.....	41
	Kommersielle utleiehytter.....	41
	Andre modeller	41
5	DAGENS EIERSTRUKTUR FOR FRITIDSBOLIGER I VESTFOLD OG TELEMARK.....	42
5.1	Fritidsboliger og sameie	42
5.2	Utleie som delingsøkonomi – digitale og «analoge» plattformer	42
	... det skjer også innovasjoner i delingsøkonomien.....	43
5.3	Anslag over utleievolum i Vestfold og Telemark	44
5.4	Årstilgangsekvivalenter	46
	2021: En tilgangsekvivalent på 2,6	47
5.5	Andre kilder til anslag over utleievolumet	47
6	TILBAKE TIL EN MULIG POLITISK MÅLSETNING.....	50
6.1	Et politisk anliggende	50
6.2	Et eksempel: 20 % økning i tilgang neste 10 år	50
	Betydning for eksisterende fritidsboligbestand	50
6.3	Mulig målsetning – betydning for nye fritidsboliger	51
6.4	Hva kan en mulig målsetning bety for utbyggingen i neste ti år?	52
6.5	Måltall for øket tilgang til fritidsboliger fram mot 2030 oppsummert	53
7	TILGANG TIL FRITIDSBOLIG – INTERVJUER OG ANALYSER.....	54
7.1	Faktorer som påvirker attraktivitet og bruk	54
	Noen kommuner dominerer kommersiell utleie	56
7.2	Kvalitativ analyse - utleiemarkedet.....	57

7.3 Intervjuene	58
Vrådal hyttegrend	58
Rauland Feriesenter	58
Novasol.....	59
finn.no	60
7.4 Oppsummering	67
8 ØKONOMISKE EFFEKTER.....	70
Kommunaløkonomi	70
Lokaløkonomi	70
Eksternaliteter	71
8.1 Lokaløkonomien: to markedssegmenter	71
8.2 Ettermarkedet viktigst for lokaløkonomien?	72
8.3 Markedsvolum	73
Primærmarkedet	73
Ettermarkedet	74
9 FN'S BÆREKRAFTMÅL.....	78
9.1 Fritidsboliger er luksus – bør det stoppe veksten?	78
Vekst i tilgang til fritidsboliger og vekst i antall bygg	78
9.2 Fylkeskommunens prioriterte bærekraftmål.....	80
9.3 Bærekraftmålene med særlig relevans for fritidsboliger	81
9.4 FN's bærekraftmål nummer 9 - Innovasjon og infrastruktur	81
Utviklingen i fjellområdet i Sør-Norge	82
Oppsummering infrastruktur	83
Utviklingen i kystområdet	84
Innovasjon og infrastruktur	84
9.5 FN's bærekraftmål nummer 11 - Bærekraftige byer og samfunn og nummer 12 - Ansvarlig forbruk og produksjon.....	84
9.6 FN's bærekraftmål nummer 13 - Stoppe klimaendringene	85
9.7 FN's bærekraftmål nummer 17 - Samarbeid for å nå målene	85
10 KONKLUSJONER	86
LITTERATUR	88
VEDLEGG	90
Intervjuguide «Utleie av fritidsboliger».....	90

Figurliste

Figur 4: Vestfold og Telemark. Fritidsboliger markert med grønne prikker, tettsteder i Vestfold og Telemark med minst 500 fastboende, samt større tettsteder utenfor fylket markert med røde flater. Kilde: SSB.	13
Figur 1: Totalt bruksareal for fritidsbygg oppført i periodene 2000 til 2009 og 2010 til mars 2021. Kilde: Matrikkel mars 2021.	27
Figur 2: Kommunefordelte forbindelser mellom husholdninger med bolig i (nedre sirkel) eller utenfor (rad til høyre) Vestfold og Telemark (VT) som eier fritidsbolig i VT (øvre sirkel) for alle kommuner med minimum 100 fritidsboliger i VT. Kilde: Matrikkel jan. 2020. Figur: Høgskolen i Innlandet.	29
Figur 3: Kommunefordelte forbindelser mellom husholdninger med bolig i (nedre sirkel) eller utenfor (rad til høyre) Vestfold og Telemark (VT) som eier fritidsbolig i VT (øvre sirkel) for alle kommuner med minimum 250 fritidsboliger i VT. Kilde: Matrikkel jan. 2021. Figur: Høgskolen i Innlandet.	30
Figur 5: Kommunefordelte forbindelser mellom husholdninger med bolig i (nedre sirkel) i Vestfold og Telemark (VT) som eier fritidsbolig i VT (øvre sirkel). Kilde: Matrikkel jan. 2021. Figur: Høgskolen i Innlandet.	31
Figur 6: Kommunefordelte forbindelser mellom husholdninger med bolig i (nedre sirkel) i Vestfold og Telemark (VT) som eier fritidsbolig i annen kommune i VT (øvre sirkel). Kilde: Matrikkel jan. 2021. Figur: Høgskolen i Innlandet.	31
Figur 7: Hjemmeloverføringer av fritidsboliger i fritt salg i Vestfold og Telemark i perioden 2010 til 2020. Kilde: SSB.	33
Figur 8: Hjemmeloverføringer av fritidsboliger i fritt salg i Vestfold og Telemark kvartalsfordelt 2019 og 2020. Kilde: SSB.	34
Figur 9: Illustrasjon av de to typene tilgang til fritidsboliger, med undergrupper.	38
Figur 10: Eksempel på nye / nylanserte eier/bruker-modeller for fritidsbygg som øker tilgang til ressursene. Annonse fra Agderposten 4. mai 2021.	44
Figur 11: Illustrasjon av de to typene tilgang til fritidsboliger, med undergrupper. Framhevet sammenheng private husholdninger med potensial for økt tilgang til eksisterende fritidsboligbestand.	51
Figur 12: Illustrasjon av de to typene tilgang til fritidsboliger, med undergrupper. Framhevet sameie og særlig krav til klausulering som plattform for øket tilgang knyttet til nye fritidsboliger.	52
Figur 13: Illustrasjon av de to typene tilgang til fritidsboliger, med undergrupper. Kopi av Figur 9.	53
Figur 14: Et bilde (datert 02.05.2021) av fordelingen av fritidsboliger som Novasol har i sin «stall».	59
Figur 15: Kart Vestfold og Telemark fra finn.no (16.05.2021) som illustrer fordeling av utleieobjekter. Listene over fasiliteter og nærheter viser hvilke kategorier som finn.no mener at leietakere er opptatt av (etterspørselssiden).	60
Figur 16: En illustrasjon av to segmenter i lokaløkonomien som fritidsboliger skaper.	72
Figur 17: Fjellkommuner og tilliggende fjellkommuner (2018-kommunegrenser) i Sør-Norge.	73
Figur 18: Ettermarkedet - bruk av fritidsboliger.	74

Tabelliste

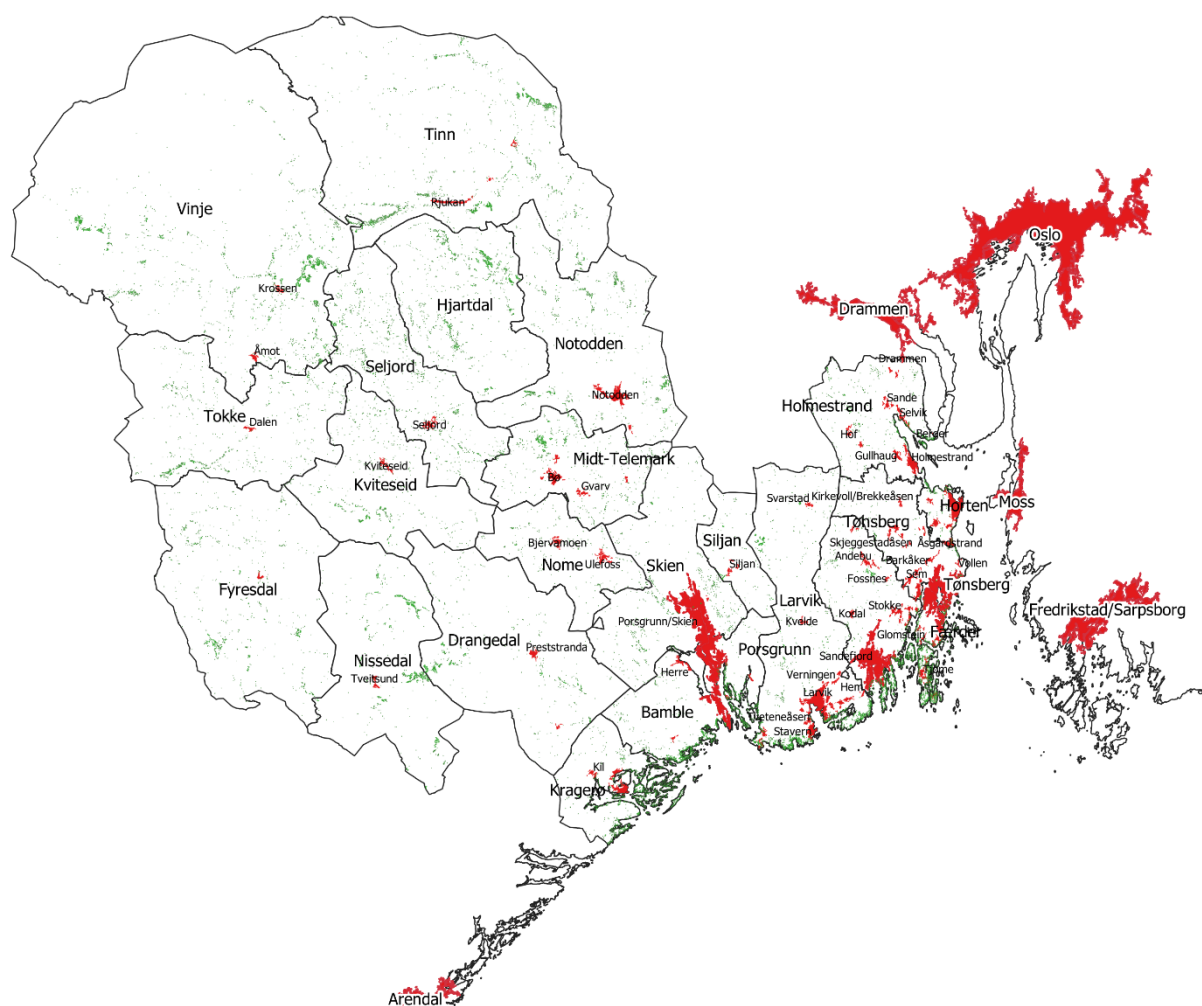
Tabell 1: Fritidsboliger i Vestfold og Telemark fordelt på kommuner. Kommunene er sortert etter om de er fjellkommuner (kommuner med minst 50 % av sitt areal som fjellområdet minst 700 meter og over havet; «Fjell»), kystkommuner (kommuner med kystlinje; «Kyst») eller kommuner som faller mellom disse kategoriene («Mellom»). Innen hver kategori er de sortert etter antall fritidsboliger – Kilde: Matrikkel per ultimo januar 2021.	22
Tabell 2: Vekst i antall nye fritidsbygg per år fordelt på kommuner i fjellområder og utenfor fjellområdet - se forrige tabell for denne klassifiseringen. Kilde: Matrikkel 2021.	24
Tabell 3: Utbyggingsmønster for fritidsbygg i Vestfold og Telemark per 1. mars 2021, fordelt på bygget i eller utenfor fritidsbyggområde, eller i områder som er definert som tettsted. Kilde: Matrikkel.	25
Tabell 4: Andel fritidsbygg utenfor tettbygde fritidsbyggfelt (SSB) i kommunene i Vestfold og Telemark og fordelt på kommune i fjellområder, kystområder, og i området mellom fjell og kyst.....	26
Tabell 5: Bostedsfylke for eiere av fritidsboliger i Vestfold og Telemark. Kilde: Matrikkel januar 2020	28
Tabell 6: Bostedsfylke for eiere av fritidsbolig i VT etter kommunetype. Andel. Kilde: Matrikkel januar 2020. .	28
Tabell 7: Definisjon av tilgang til fritidsbolig	37
Tabell 8: Definisjon av tilgangsekvivalent og årstilgangsekvivalent.....	40
Tabell 9: Antall eiere av fritidsbolig i Vestfold og Telemark. n = 43 759. Kilde: Matrikkel februar 2021.	42
Tabell 10: Kommunefordelt fritidsboliger med kommersiell utleie som andel av alle fritidsboliger i kommunen. Kilde: Vestfold og Telemark fylkeskommune, 2021 (Antall).	46
Tabell 11: samme som 4, men med tillegg for utleie	47
Tabell 12: Faktorer som påvirker fritidsboligers attraktivitet som utleieobjekter. Tilbuds- og etterspørselsmomenter.	54
Tabell 13: Fritidsboliger innenfor arealformålet fritids- og turistformål. Kilde: Vestfold og Telemark fylkeskommune, 2021.....	57
Tabell 14: Ettermarkedet for byggbetingede investeringer i fritidseneboliger (FEB) i casekommunene og perioden 2008 til mars 2019 – løpende kroneverdi.....	75
Tabell 15: Utvikling i antall fritidsboliger og andel fritidsboliger fordelt på feltstørrelse (intervaller) for 2010 og 2018 for Fjellkommuner og Tilliggende fjellkommuner i Sør-Norge.....	82
Tabell 15: Utvikling i arealbruk for fritidsboligfelt (km ²) i Fjellkommuner og Tilliggende fjellkommuner i Sør-Norge. Fordelt på feltstørrelse (intervaller) for 2010 og 2018.	83

Formål:	Vestfold og Telemark fylkeskommune har med denne rapporten faglig bistand til å utvikle kunnskapsgrunnlag for svare ut en politisk bestilling.
Problemstilling:	Å identifisere virkemidler og tiltak som fremme høyere bruk av eksisterende fritidsboliger og som reduserer nybygging.
Design og metoder:	Rapporten inneholder analyse av tilgang til fritidsbolig i Vestfold og Telemark. Videre, drøfting av muligheter og virkemidler som kan øke bruk av eksisterende fritidsboliger, isolert sett så vel som i perspektivet effektiv bruk av arealer. Bruk av eie- og/eller leiemodeller for fritidsboliger inngår i vurderingene. Relevante FN's bærekraftsmål drøftes i perspektivet økt tilgang til fritidsboliger.
Konklusjoner:	<p>Målsetningen om å øke tilgang per fritidsbolig er skritt i riktig retning fra et bærekraftperspektiv. Det er å utvikle potensialet for delingsøkonomi også innenfor dette segmentet.</p> <p>Lokale og regionale myndigheter kan gjøre lite for å påvirke etterspørsel etter fritidsboliger. Tilgjengelige virkemidler retter seg først og fremst mot tilbudssiden.</p> <p>Fylkeskommunene og kommunene i fellesskap har enkelte virkemidler for å bidra til å dempe behovet for nybygging. Virkemidlene er begrensede og først og fremst knyttet til å øke tilbudet i leiemarkedet. Det gjelder både for dagens fritidsboligbestand (stimulere til mer privat utleie) og ved nybygging (vurdere klausulering av utleieforpliktelser).</p> <p>Fylkeskommunen kan gjennom næringsstrategiske satsinger stimulere til etablering av bedrifter som tilbyr tredjepart assistanse for utleie av private fritidsboliger. Disse må kunne levere tjenester (forarbeid, ettersyn, etterarbeid, kontroll, osv ved utleie) til private husholdninger. Dette er særlig viktig i fjellområdet, hvor avstanden mellom eiers bolig og fritidsbolig gjør det vanskelig selv å stå for slike tjenester ved utleie av egen fritidsbolig.</p> <p>Videre kan kommunene i gitte sammenhenger kreve klausulerte utleiekraav ved nybygging av fritidsboliger som et element i å øke tilgang for flere til fritidsboligbestanden. Også her bør / må klausuleringskraav utvikles sammen med tredjepart tjenesteleverandører som kan ivareta klausuleringsandelen av fritidsboligdriften.</p> <p>Fylkeskommunen kan også stimulere til slik utvikling gjennom arbeide med å styrke destinasjonsutvikling i fritidsboligtunge områder, særlig i fjellet. Destinasjonautvikling kan bidra vesentlig til å gjøre områdene mer attraktive i leiemarkedet.</p> <p>Fritidsboligutviklingen gir en vekstimpuls til lokaløkonomien, både i primærmarkedet (nybygging) og ettermarkedet (oppgradering og bruk</p>

	<p>av fritidsboliger). I økende grad er ettermarkedet viktig for lokaløkonomien. Skal lokalsamfunnet fange opp den vekstimpulsen dette gir, må det være på plass en næringsstruktur hvor tilbudssiden matcher etterspørselen som skapes. I større grad enn hva som er tilfelle i dag, bør fritidsboligutviklingen i mange områder ses på fra perspektivet stedsutvikling. I den sammenheng spiller arealpolitikk og næringspolitikk sammen, og både kommuner og fylkeskommunen har roller å fylle i den sammenheng.</p> <p>Fritidsboliger er i et bærekraftperspektiv å betrakte som luksusforbruk. Dette er en inngangsbetingelse for å vurdere fritidsboligutviklingen, og det følger at de bør stilles strenge krav til både utvikling og bruk. Blant de virkemidler som kommunene har i den sammenheng er å kreve en arealeffektiv utnyttelse når områder først tas i bruk for fritidsboligformål.</p> <p>Fylkeskommunen har mulighet for å styrke det interkommunale plan- og politikksam arbeidet som fritidsboligutvikling. Regionale planfora er her et virkemiddel som bør videreutvikles i denne sammenheng.</p>
Emneord:	Vestfold og Telemark, fritidsbygg, fritidsbolig, hytte, bruk, tilgang, bærekraftmål, lokaløkonomi, utleie, sameie, arealbruk, arealpolitikk, næringspolitikk, planlegging

SAMMENDRAG

Vestfold og Telemark er et fritidsboligfylke. Med vel førtifiretusen fritidsboliger, hvorav om lag halvparten i fjellområdet og halvparten i kystområdet, har også fylket stort spenn i hvor fritidsboliger bygges og brukes. Kysten har en sammenpresset barmarksesong med fritidsboliger som er lokalisert tett opp mot (men ikke overlappende med) større nærliggende byer og tettsteder. En stor andel av fritidsboligene langs kysten eies av husholdninger i kystkommunene i eget fylke. Øvrige fritidsboliger er eid av eiere fra nabofylkene med dominans innover mot og i Oslo. Fjellområdet har både barmark og snøsesong. Fritidsboligene i fjellområdet er i større grad samlet i større felt, særlig de som er bygget på 2000-tallet. Disse fritidsboligene og feltene er lokalisert utenfor tettsteder og bystrukturer, som det i fjellområdet er færre av og de er gjennomgående små.



Figur 1: Vestfold og Telemark. Fritidsboliger markert med grønne prikker, tettsteder i Vestfold og Telemark med minst 500 fastboende, samt større tettsteder utenfor fylket markert med røde flater. Kilde: SSB.

Vestfold og Telemark fylkeskommune har bedt om en vurdering av flere forhold knyttet til fritidsboligutvikling i fylket. Utgangspunkt er som overordnet problemstilling «om man kan øke bruk av eksisterende fritidsboliger/ hytter for å ta ned behovet for å bygge nye».

Analysen tar utgangspunkt i at det er nye gruppers ønske om å få tilgang til fritidsbolig som driver etterspørsel etter fritidsboliger – en etterspørsel som for tiden er stor. Med gruppe

menes da aktørene i fritidsboligmarkedet som står for etterspørselen, som først og fremst er husholdninger og i noen grad kommersielle aktører (typisk for utleieformål) (kapittel 1 og se Kapittel 1)

Når målsetningen er «å ta ned behovet for å bygge nye» fritidsboliger, så kan det skje enten ved å skru til tilbudssiden radikalt slik at etterspørselsbehovet ikke kan dekkes, i alle fall ikke på annen måte enn at flere får tilgang til de fritidsboligene som da er igjen. Dette drøftes i forbindelse med en gjennomgang av FN's bærekraftsmål, kapittel 9.1 (side 78), og avvises som en realistisk mulighet gitt dagens etablerte planstatus og virkemidler – i alle fall på et lokalt eller regionalt nivå.

Spørsmålet blir da om det er mer realistisk «å ta ned behovet for å bygge nye» fritidsboliger ved å jobbe med etterspørselssiden i markedet. Nå er det lite fylkeskommunene eller kommunene kan gjøre for å redusere etterspørselsvolumet som sådan. Men kommunene og fylkeskommunene har i fellesskap virkemidler for å adsorbere deler av etterspørselen slik at flere får tilgang til eksisterende fritidsboligbestand. Det må i første rekke skje gjennom å stimulere til økt utleie av private fritidsboliger og utvikling av utleiefritidsboliger.

I fjellet er avstanden mellom fritidsbolig og bolig gjennomgående lengre og økt utleiefrekvens avhenger i praksis av tjenester på-stedet utleiefirma kan tilby av støttefunksjoner for private utleiere.

Det gjelder for så vidt også langs kysten, i mindre grad. Det skyldes to forhold. For det første eies en betydelig andel av fritidsboligene av husholdninger som bor i en kystkommune i fylket. Med kort avstand mellom bolig og fritidsbolig gir det en praktisk mulighet for å forestå utleie selv. Dessuten er sesongen på kysten mye kortere enn hva som er tilfelle i fjellet, noe som i praksis også betyr mindre mulig utleievolum.

Fylkeskommunene og kommunene kan sammen og gjennom næringspolitisk satsing stimulere til etablering og/eller videreutvikling av på-stedet utleiefirma som bistår fritidsboligeiere. Vi tror som nevnt at dette primært er aktuelt i fjellet. Dette må være firma som lokaliseres i de fritidsboligtunge områdene, og kan bistå i det praktiske rundt utleie; forberedelse, tilstedeværelse med veiledning og nødvendig service, etterarbeid, ettersyn og betaling. Mulighetene som ligger i dagens markedskommunikasjonsverktøy (FINN, Novasol, AirBnB, TripAdvisor, Booking osv.) gjør det enkelt å nå interessenter både i inn og utland, i tillegg til spesifikke hjemmesider. Men det praktiske kan være et hinder når reiseavstand er stor mellom bolig og fritidsbolig.

Videre kan kommunene legge til rette for at den fritidsboligbestanden som kommer til i årene framover bygges på en slik måte at det i gjennomsnitt gis rom for flere med tilgang enn hva som er tilfelle med dagens fritidsboligbestand. Kommunenes viktigste virkemiddel her er krav til utleieandel (klausulering). Dette kan ha en betydelig og strukturelt sett avtaleforankret økning av tilgang til fritidsboliger. Skal det være en suksess, så må det skje i en sammenheng der det er en på-stedet leverandør av utleietjenester som ivaretar den klausulerte delen av tilgangen til fritidsboligen, og her har også fylkeskommunene en næringspolitiske rolle. En slik satsing bør også sees i sammenheng med destinasjonsutvikling i fjellområdet, og også her har fylkeskommunen virkemidler.

Det er gjennomført en analyse av tilgangsvolumet for fritidsboligbestanden i fylket. Det er drøftet hvordan tilgang til fritidsboliger kan måles. Det gir mulighet for å sette politiske og målbare målsetninger for å øke tilgang fritidsboliger «for å ta ned behovet for å bygge nye» ved å rette tiltak inn mot å øke gjennomsnittelig tilgang per fritidsbolig (kapittel 0, 1 og 1).

Oppdraget består også i å drøfte hva som kan fremme «bruk av fritidsboliger», herunder «tilgjengelige verktøy for å fremme høy bruk av ny fritidsbebyggelse sett opp mot anvendt areal, til bruk i arealplanlegging og utbygging.» Det er følgelig gjort en gjennomgang av faktor som påvirker bruk av fritidsboliger. Det er gjennomført intervjuer av utleieaktører og analyse av kommunikasjon med markedet om utleieobjekter – hva legges vekt på (kapittel 1).

Fritidsboligenes bidrag til lokaløkonomien er behandlet i eget kapittel. Det opereres med et skille mellom primærmarked (oppsetting av nye bygg) og et ettermarked (bruk av fritidsbyggene og oppgradering eksisterende bygg). Det gis et anslag over størrelsen på primærmarkedet i fylket for perioden 2000 – 2018 basert på tidligere arbeider som dekker hele fjellområde i Sør-Norge. Ettermarkedet er vanskeligere å anslå størrelsen på, og vil i større grad kreve egne økonomiske analyser som faller utenfor rammen av dette arbeide. Men, det pekes på at ettermarkedet er viktig for lokaløkonomien, og foreløpige anslag som ikke referer seg spesifikt til Vestfold og Telemark, viser at det har et betydelig volum. Hvorvidt man lokalt får utnyttet dette, er selvsagt ahengig av at tilbudssiden i lokaløkonomien er utviklet slik at etterspørselen kan adsorberes. Her har aktører for fylkeskommunene en rolle i å stimulere til etableringer i fritidsboligtunge områder både innenfor bygg- og anleggsnæringer, og i andre vare- og tjenesteleveransnæringer. Det gjelder særlig i fjellområdet, som gjerne har en vesentlig svakere og «tynnere» næringsstruktur enn hva som er tilfelle langs kysten hvor fritidsboligene er tettere på byer og større tettsteder med en utviklet vare- og tjenesteproduksjon. For begge representerer fritidsboligbestenden en betydelig etterspørsel i ettermarkedet (kapittel 1).

Det er i oppdragsbeskrivelsen også vist til fylkeskommunenes bærekraftsmål. Det er følgelig gjennomført en drøfting av fire relevante mål i perspektivet fritidsboligutvikling. Fritidsboligutvikling og bruk er i utgangspunktet en luksus, og i så måte bør det stilles strengere krav til utforming og bruk av fritidsboliger enn til nødvendig husvære. Gitt denne inngangsbetingelsen for å vurdere bærekraften til fritidsboligene, er ett av de viktigste trekkene de senere tiår knyttet til arealbruken. Det pekes på at det utbyggingsmønsteret som har dominert siden slutten av 90-tallet er feltmessig utbygging med etter hvert færre og større felt. Det representerer i det minste en vesentlig mer arealeffektiv utnyttelse enn spredt utbygging. Kommunene tillater i dag stort sett ikke spredt utbygging. Tilkobling til vann og avløp, eller godkjente lokale anlegg, og organiserte renovasjonsordninger, kreves så å si uten unntak. Det er også mer bærekraftig enn om ikke slike regimer skulle vært etablert.

Hvis man legger til grunn at dersom et areal tas i bruk, skal det brukes mest mulig arealeffektivt, og hyppigere snarere en sjelden (det kan ikke betraktes som bærekraftig å ikke bruke bygg det allerede er brukt areal- og materialeressurser på å utvikle). I så måte er det å både øke tilgang og bruk av eksisterende fritidsboligbestand å betrakte om et miljømessig gode – gitt inngangsbetingelsen. Videre bør kommende utvikling manipuleres i retning av flere tilganger per fritidsboligenhet i forhold til den enhver tid eksisterende fritidsboligbestanden. En rasjonell feltmessig utvikling krever et bedre samarbeid

interkommunalt. Her har fylkeskommunene en rolle som må ivaretas bedre enn hva som er tilfelle i dag (kapittel 1).

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn for oppdraget

Fylkesrådmannen i Vestfold og Telemark har følgende bestilling fra Hovedutvalg for klima, areal og plan til administrasjonen:

«Det er behov for et kunnskapsgrunnlag for å vurdere om man kan øke bruk av eksisterende fritidsboliger/ hytter for å ta ned behovet for å bygge nye. Aktuelle spørsmål er f.eks. omfang av fritidsboliger per kommune med utviklingstrekk, bruk av fritidsboliger og hvilke muligheter og verktøy som finnes for å øke bruk av eksisterende fritidsboliger. Et annet aktuelt spørsmål kan være tilgjengelige verktøy for å fremme høy bruk av ny fritidsbebyggelse sett opp mot anvendt areal, til bruk i arealplanlegging og utbygging. Planlegging av areal, planlegging av utbygging og av boliger, bruk av eie- og leiemodeller og tilrettelegging i form av tjenesteyting knyttet til utleie. Det kan være aktuelt å se på bruk av helårsbolig som fritidsbolig i dette bildet. Omfang av at helårsboliger brukes som fritidsbolig, konsekvenser og muligheter.

Rapporten skal kunne brukes av kommunene og fylkeskommunen for å ta avgjørelser i saker som angår forvaltning av hytteområder og hyttebygging i areal- og plansaker».

(Vestfold og Telemark fylkeskommune 2021)

Dette er bakgrunnen for oppdragsbeskrivelsen.

1.2 Oppdraget og innledende avklaringer

Vestfold og Telemark fylkeskommune har som oppfølger bedt om bistand til å utvikle kunnskapsgrunnlaget for å svare ut denne politiske bestillingen. Bidraget skal dekke følgende:

«Oppdraget består i hovedsak av to deler. Å identifisere virkemidler og tiltak som fremme høyere bruk av eksisterende fritidsboliger og som reduserer nybygging. I tillegg skal dette arbeidet sammenstilles med et kunnskapsgrunnlag som utarbeides internt i fylkeskommunen parallelt, og legges fram politisk.»¹

Det er her behov for noen avklaringer innledningsvis. Det ene er sammenhengen mellom bruk og utbyggingspress, det andre er hvordan henvisningen til eksisterende fritidsboliger skal forstås.

¹ Vestfold og Telemark fylkeskommune 2021

1.3 Tilgang til fritidsboliger, bruk av fritidsboliger – hva er sammenhengen?

En oppgave er å «vurdere om man kan øke bruk av eksisterende fritidsboliger/ hytter for å ta ned behovet for å bygge nye»².

Så hva er sammenhengen mellom bruk og behov for nybygging, hva bunner behovet for nybygging i? Økt bruk av fritidsboligene i fylket kan skje ved

- a) at husholdninger³ som allerede har tilgang til eller eier fritidsbolig braker dem mer
- b) at husholdninger som i dag ikke har fritidsbolig, bygger og bruker en ny fritidsbolig
- c) at husholdninger som i dag ikke har tilgang til en fritidsbolig, får tilgang til fritidsboligbestanden uten at det forutsetter bygging av egen fritidsbolig,
- d) eller som et minimum en kombinasjon av økt bruk og økt tilgang.

Men med hensyn til a) husholdninger som har tilgang til (som eier eller på annen måte) fritidsbolig braker dem mer, vil det i seg selv og alene ikke dempe behovet for nybygging, det vil si etterspørselen etter nye fritidsboliger. Det må knyttes flere forutsetninger til økt bruk dersom det også skal dempe etterspørsel etter nye bygg.

Behovet for nybygging er først og fremst et utslag av at nye husholdninger kommer inn i fritidsboligmarkedet. Det er med andre ord først og fremst gjennom c) at nye brukergrupper får tilgang til fritidsboligbestanden uten at det forutsetter bygging av egen fritidsbolig, at utbyggingspress kan tenkes dempet.

En husholdning som eier eller leier fritidsbolig har per definisjon tilgang til fritidsbolig. Tilgang regnes som per husholdning, ikke antall personer (som man gjerne er opptatt av når bruksvolum er tema).

Tilgang er en forutsetning for bruk, mens tilgang ikke forutsetter bruk – bruk forutsetter tilgang, men ikke motsatt.

I vår sammenheng er et skille mellom tilgang og bruk nyttig i spørsmålet om behov for nybygging. Riktignok kan man anta at økt tilgang fører til et økt samlet bruksvolum, men det er ikke slik at økt bruk nødvendigvis er uttrykk for økt tilgang.

Det er altså ingen entydig sammenheng mellom bruk og tilgang. En fritidsbolig som brukes av en husholdning i for eksempel seks uker, har en mer begrenset tilgang enn en fritidsbolig som brukes av to husholdninger i til sammen seks uker. I dette eksemplet er det tilgangen som øker fra en til to, selv om bruksvolumet er det samme eller at husholdningsstørrelsen er forskjellig. Uavhengig av størrelse på husholdningen; en fritidsbolig som gir tilgang til for eksempel to husholdninger har en større tilgang enn en som bare brukes av en husholdning.

Derfor, skal søkelyset rettes mot bruk av fritidsboliger som også tar ned behovet for å bygge nye, så er det sentrale anliggende å øke tilgangen til fritidsboligene. Det er først og fremst husholdningene som ikke har tilgang til en fritidsbolig, men som vil ha det, som (1) enten forårsaker oppføring av en ny fritidsbolig, eller (2) får tilgang til en fritidsbolig i en eller annen form for eie med flere enn en eier; eventuelt at de leier.

² Vestfold og Telemark fylkeskommune 2021:2

³ I all hovedsak husholdninger, men det kan også være andre konstellasjoner.

- Dersom (1) så øker tilgangen bare fordi det kommer til ett nytt bygg.
- Dersom (2) øker tilgangen ved at flere grupper får tilgang til fritidsbygg. I det tilfellet kan det antas det at etterspørsel dempes med forhold til (1).

Analysen må følgelig sette søkelys på tilgang til fritidsbolig, og sammenhengen mellom tilgang og fritidsboligbestand.

1.4 Hvordan forstå henvisningen til «eksisterende fritidsboliger»?

Henvisningen til «eksisterende fritidsboliger» behandles som et dynamisk mål, og ikke en formulering som utelukker å inkludere fritidsboligene som vil komme i årene som følger.

Oppsummert, målsetningen for fylkeskommunen og som denne analysen skal bidra til å belyse, er hvordan tilgangen til fritidsboliger kan økes mer enn eksisterende bestand pluss kommende fritidsboligvekst tilsier.

1.5 FNs bærekraftmål

Analysen drøfter hvordan fritidsplanlegging bedre kan bygge opp under FNs bærekraftmål og den regionale ambisjonen "Verdiskaping gjennom grønn omstilling", som er nedfelt i fylkeskommunens regionale planstrategi.

1.6 Sammenheng mellom bruk og lokaløkonomi

Rapporten behandler også sammenheng mellom lokaløkonomi og fritidsboligutvikling. Dette baserer seg på en tidligere analyse av tilbudssiden i fritidsboligmarkedet⁴, og det er her ikke gjort analyser eller undersøkelser innenfor rammen av dette prosjektet.

1.7 Fylkeskommunens interne kunnskapsgrunnlag

Fylkeskommunen har utviklet et internt et kunnskapsgrunnlag om fritidsboliger i regionen parallelt med denne utredningen⁵. Det interne kunnskapsgrunnlaget bidrar med:

- eksisterende fritidsbygg i fylket; antall, og fordelt på areal (herunder kommunefordeling- og naturtypene fjell/sjø/innland, utbyggingstidsrom, og høyde over havet)
- arealer avsatt til fritidsbebyggelse, herunder avsatte og mulige tomtereserver

Denne utredningen har inntatt deler av dette kunnskapsgrunnlaget.

Utredningen utføres derfor i samarbeid med oppdragsgiver, herunder det interne kunnskapsgrunnlaget fylkeskommunen selv utvikler.

⁴ Arnesen & Teigen, 2019

⁵ «Oppdraget består i hovedsak av to deler. Å identifisere virkemidler og tiltak som fremme høyere bruk av eksisterende fritidsboliger og som reduserer nybygging. I tillegg skal dette arbeidet sammenstilles med et kunnskapsgrunnlag som utarbeides internt i fylkeskommunen parallelt, og legges fram politisk.» (Vestfold og Telemark fylkeskommune 2020. «Tilbudsforespørsel på konsulentoppdrag. Utredning knyttet til fritidsboliger i Vestfold og Telemark» s. 2.)

1.8 Oppbygging av rapporten

Rapporten har følgende struktur:

- Sammendrag.
- Kapittel 2: fritidsboligbestanden i Vestfold og Telemark. Det er nødvendig å gi en beskrivelse av fritidsboligstrukturen i fylket som et grunnlag for senere drøfting. Viktige momenter er:
 - Kapittelet henviser også til fylkeskommunens interne kunnskapsgrunnlag som er utviklet parallelt med denne prosessen. De to rapportene overlapper i noen grad her, men må først og fremst ses på som supplerende.
 - Datagrunnlaget bygger på Matrikkeldata med eieropplysning (boligkommune) av fritidsbolig. Fylkeskommunens datagrunnlag baserer seg på SSB-tall og inkluderer også fritidsboliger som ikke har den opplysningen. Dette gir et mindre avvik i tallmaterialet. Dette har ikke betydning for forståelsen av hva som preger fritidsboligbestanden i fylket.
 - Følgende skiller er viktige for bruk og tilgang til fritidsboliger; skillet mellom fjell og kyst (fritidsboliger i fjellet har et annet bruksmønster enn langs kysten), mellom spredtbygde og feltbygde fritidsboliger (fritidsboliger i felt, særlig på fjellet, har et vesentlig større potensial for utleie mv. enn langs kysten) og avstand mellom bolig og fritidsbolig (jo større avstand, jo mer avhengig av tredjepart for utleie).
- Kapittel 3 behandler markedet for fritidsboliger og om og på hvilken måte det er grunn til å forvente et fortsatt utbyggings- og omsetningstrykk i markedet. Det er viktig for å ta stilling til behov for og innretning av forvaltningsstrategier og utforming og bruk av politiske virkemidler.
- Kapittel 4 introduserer begrepet tilgang til fritidsboliger til forskjell fra bruk av fritidsboliger. Det sentrale spørsmålet i dette oppdraget er om og hvordan presset på etterspørsel etter nye fritidsboliger kan dempes. Det krever at flere får tilgang til fritidsboligene uten at det kun skjer ved at nye fritidsboliger bygges. Så, hva er tilgang, hvordan definere tilgang, hvordan kan tilgang måles, hvilke modeller eller plattformer for tilgang til fritidsbolig finnes (eneeie, sameie, privat eie, kommersielt eie, utleie, klausulering av utleiekraav mv). Hvor mange har tilgang til fritidsboligene i fylket?
- Kapittel 5 analyserer dagens eierstruktur for fritidsboliger, og gjør et anslag over hvor mange som har tilgang til fritidsboligene i fylket gjennom eie eller leie.
- Kapittel 6 illustrerer hvordan det er mulig å knytte en politisk målsetning med målbar måloppnåelse for utviklingen av tilgangen til fritidsboliger i fylket.
- Kapittel 7 behandler hvilke faktorer som samlet påvirker bruksomfanget av fritidsboliger. Det gir videre resultater av en intervjuundersøkelse og undersøkelse av markedskommunikasjon som viser hvilke faktorer sentrale aktører legger vekt på. Det omfatter først og fremst utleieaktører, både firma og private utleiere.
- Kapittel 8 drøfter lokaløkonomiske effekter av fritidsboliger med vekt på både primærmarkedet (nybygging) og ettermarkedet (bruk). Det blir lagt vekt på tilbudssiden i økonomien.

- Kapittel 9 drøfter fritidsboligutviklingen og FN's bærekraftsmål. I den sammenheng også hvilke mulige verktøy som kommunen har i utøvelse av sin arealmyndighet.
- Kapittel 10 oppsummerer konklusjonene.

2 FRITIDSBOLIGER I VESTFOLD OG TELEMARKE

2.1 Fritidsboligbestand i Vestfold og Telemark

Antall fritidsboliger ($FB_{bestand}$) fordelt på kommunene i Vestfold og Telemark (VT) er vist i påfølgende tabell:

Tabell 1: Fritidsboliger i Vestfold og Telemark fordelt på kommuner. Kilde: Matrikkel per ultimo januar 2021.

Kommune:			Fritidsbygg ⁶ :		
nummer	Navn	type	antall	prosentandel	Subsum
3825	VINJE	Fjell	5225	12.0	47,3 %
3818	TINN	Fjell	3356	7.7	
3819	HJARTDAL	Fjell	2408	5.5	
3822	NISSEDAL	Fjell	2304	5.3	
3820	SELJORD	Fjell	1364	3.1	
3817	MIDT-TELEMARKE	Fjell	1356	3.1	
3808	NOTODDEN	Fjell	1330	3.0	
3823	FYRESDAL	Fjell	1272	2.9	
3824	TOKKE	Fjell	1108	2.5	
3821	KVITSEID	Fjell	974	2.2	
3805	LARVIK	Kyst	4805	11.0	
3814	KRAGERØ	Kyst	3321	7.6	
3811	FÆRDER	Kyst	3084	7.1	
3804	SANDEFJORD	Kyst	2737	6.3	
3813	BAMBLE	Kyst	2361	5.4	
3802	HOLMESTRAND	Kyst	1743	4.0	
3803	TØNSBERG	Kyst	480	1.1	
3801	HORTEN	Kyst	372	0.9	
3806	PORSGRUNN	Kyst	1327	3.0	
3815	DRANGEDAL	Mellom	1289	2.9	6,3 %
3807	SKIEN	Mellom	937	2.1	
3816	NOME	Mellom	338	0.8	
3812	SILJAN	Mellom	216	0.5	
SUM			43707	100.0	100 %

⁶ Antall fritidsboliger omfatter alle fritidsboliger i Vestfold og Telemark med kjent bostedskommune for eiere av fritidsboligene i Vestfold og Telemark. Antallet er noe lavere enn for eksempel tall fra Statistisk Sentralbyrå, fordi fritidsboliger uten kjent bostedskommune er holdt utenfor. Avviket er lite, og påvirker ikke premisser og konklusjoner som trekkes i denne analysen.

Kommunene er sortert etter om de er fjellkommuner (kommuner med minst 50 % av sitt areal som fjellområdet minst 700 meter og over havet; «Fjell»), kystkommuner (kommuner med kystlinje; «Kyst») eller kommuner som faller mellom disse kategoriene («Mellom»). Innen hver kategori er de sortert etter antall fritidsboliger.

Det er i overkant av 45000 fritidsbygg i Vestfold og Telemark (VT), og for 43707 er hjemkommunen for husholdningene som eier fritidsboligene kjent. I hovedsak er denne mengden delt mellom fritidsboliger i fjellkommuner og fritidsboliger i kystkommuner. En mindre andel (9,3 %) befinner seg i kommuner mellom kyst- og fjellområder.

Neste tabell viser vekst siden 2010 fordelt på fjell og ikke-fjell (for å forenkle bilde noe),

Tabell 2: Vekst i antall nye fritidsbygg per år fordelt på kommuner i fjellområder og utenfor fjellområdet - se forrige tabell for denne klassifiseringen. Kilde: Matrikkel 2021.

Kom.	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	SUM
Fjell	416	301	400	520	349	434	395	384	401	369	336	4305
Ikke-fjell	404	181	172	162	202	191	152	186	222	265	219	2356
SUM	820	482	572	682	551	625	547	570	623	634	555	6661
Andel fjell	51 %	62 %	70 %	76 %	63 %	69 %	72 %	67 %	64 %	58 %	61 %	65 %

Mens det er noen flere fritidsbygg utenfor fjellområder (forrige tabell, 52,7 % utenfor fjell), så har 2/3-deler av veksten kommet i fjellområdet.

2.2 Utbyggingsmønster – tett, spredt, fjell og kyst

Utbyggingsmønster for de 45 661 fritidsboligene som er registrert i VT per mars 2021, framgår av tabellen. Det skilles mellom fritidsboliger i

- fritidsbyggområde, definert av SSB som et område med minst fem fritidsbygg, uten at det er mer enn 75 meter mellom byggene,
- tettsteder, definert av SSB som: En hussamling skal registreres som tettsted dersom det bor minst 200 personer der. Avstanden mellom husene skal normalt ikke overstige 50 meter, men for noen arealkrevende bygningstyper – som boligblokker, industribygg, kontor/forretningsbygg, skoler, sykehus osv. – kan avstanden økes til 200 meter. Tilgrensende bebygde og opparbeidede områder, som parker, idrettsanlegg og industriområder, skal være del av tettstedet. Husklynger med minst fem næringsbygninger eller fem boligbygninger tas med inntil en avstand på 400 meter fra tettstedskjernen.
- spredtbygde, det vil si bygd utenfor tettbygd fritidsområde. Det inkluderer inntil fire bygg med avstand maksimalt 75 meter.

Tabell 3: Utbyggingsmønster for fritidsbygg i Vestfold og Telemark per 1. mars 2021, fordelt på bygget i eller utenfor fritidsbyggområde, eller i områder som er definert som tettsted. Kilde: Matrikkel.

Utbyggingsmønster	Antall bygg	Andel bygg
Bygget i fritidsbyggområde ⁷	28579	62,6 %
Beliggende i tettsteder ⁸	930	(0,02 %)
Spredtbygde ⁹	16152	35,4 %
Sum	45661	100 %

Fordelingen her varierer mellom kommunene. Særlig gjelder det andelen av andelen av fritidsbyggene i kommunen som er bygget utenfor det SSB definerer som tettbygde fritidsbyggfelt.

Andeler som ligger utenfor tettbygde fritidsbyggområder er en indikator for å vurdere hvor egnet det er å organisere utleie av privateide eksisterende fritidsboliger for på den måten å øke tilgangen. Sammenhengen er at jo mer spredt fritidsboligene er lokalisert og jo større avstanden er mellom eiers bolig og fritidsbolig (noe som behandles i det etterfølgende), jo mer avhengig er utleier av et utleieformat hvor en tredjepart tilrettelegger for utleien.

⁷ SSB's definisjon: Et tettbygd fritidsbyggområde er et område med minst fem fritidsbygg, uten at det er mer enn 75 meter mellom byggene.

⁸ En hussamling skal registreres som tettsted dersom det bor minst 200 personer der. Avstanden mellom husene skal normalt ikke overstige 50 meter, men for noen arealkrevende bygningstyper – som boligblokker, industribygg, kontor/forretningsbygg, skoler, sykehus osv. – kan avstanden økes til 200 meter. Tilgrensende bebygde og opparbeidede områder, som parker, idrettsanlegg og industriområder, skal være del av tettstedet. Husklynger med minst 5 næringsbygninger eller 5 boligbygninger tas med inntil en avstand på 400 meter fra tettstedskjernen.

⁹ Definert som utenfor tettbygd fritidsbyggområde. Det inkluderer inntil fire bygg med avstand maksimalt 75 meter.

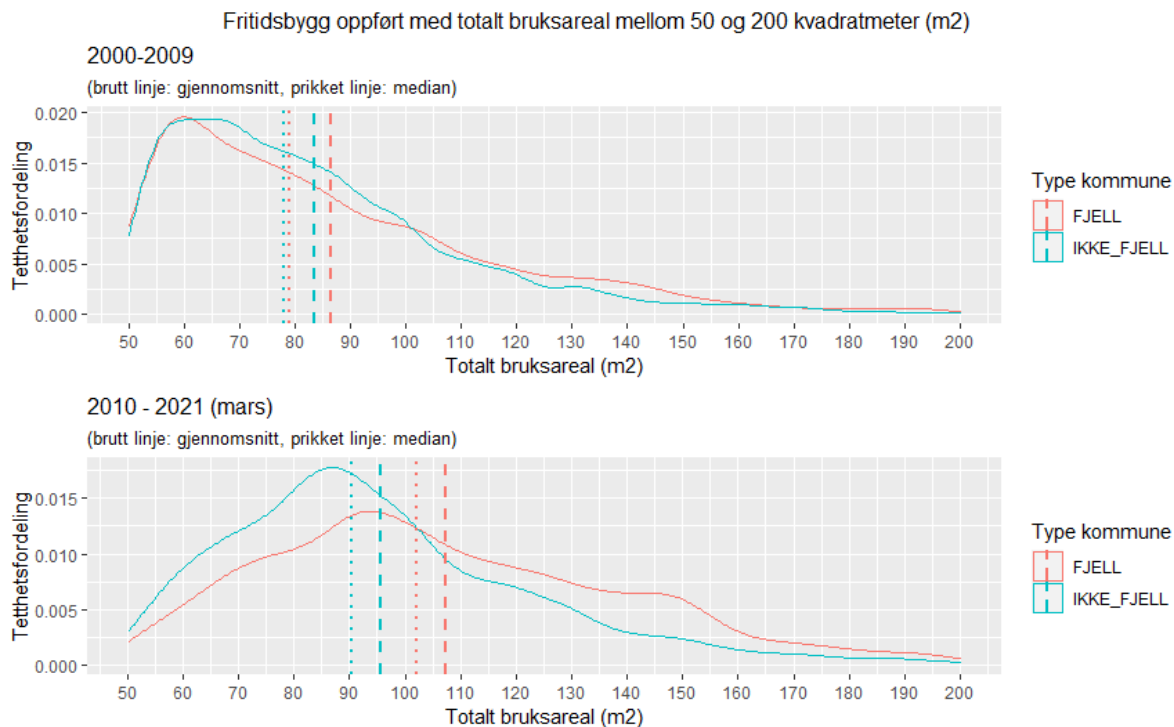
Tabell 4: Andel fritidsbygg utenfor tettbygde fritidsbyggfelt (SSB) i kommunene i Vestfold og Telemark og fordelt på kommune i fjellområder, kystområder, og i området mellom fjell og kyst.

Kommune:			
Kommunennummer	Kommunenavn	Kommunetype	Andel av fritidsbyggene i kommunen som er utenfor fritidsbyggfelt ⁷
3820	SELJORD	Fjell	74 %
3808	NOTODDEN	Fjell	63 %
3823	FYRESDAL	Fjell	59 %
3821	KVITSEID	Fjell	49 %
3817	MIDT-TELEMARK	Fjell	46 %
3818	TINN	Fjell	45 %
3819	HJARTDAL	Fjell	43 %
3825	VINJE	Fjell	36 %
3824	TOKKE	Fjell	30 %
3822	NISSEDAL	Fjell	18 %
3803	TØNSBERG	Kyst	44 %
3814	KRAGERØ	Kyst	41 %
3801	HORTEN	Kyst	31 %
3811	FÆRDER	Kyst	23 %
3813	BAMBLE	Kyst	23 %
3802	HOLMESTRAND	Kyst	23 %
3804	SANDEFJORD	Kyst	21 %
3805	LARVIK	Kyst	20 %
3806	PORSGRUNN	Kyst	20 %
3807	SKIEN	Mellom	67 %
3815	DRANGEDAL	Mellom	34 %
3816	NOME	Mellom	82 %
3812	SILJAN	Mellom	40 %

Andel spredtbygde fritidsboliger er også nyttige når vi senere i rapporten (kapittel 1) drøfter fritidsboliger og bærekraftproblematikk. Et anliggende i den sammenheng er den arealbruk i utmark som fritidsboligene representerer, og forskjellen i arealeffektivitet (antall fritidsboliger per arealenhet) som fritidsboligene legger beslag på. Et rimelig bærekraftsprinsipp for arealbruk hva angår fritidsbygg, er: Gitt fritidsbygg, bør de utviklet mest mulig arealeffektivt hva angår samlet arealavtrykk (bygning og tilhørende infrastruktur).

2.3 Fritidsbyggenes størrelse – fjellet øket mest

Fritidsbyggene har gjennom 2000-tallet blitt større arealmessig – nærmest år for år. Det gjelder også i Vestfold og Telemark, og det gjelder både for fritidsbygg på fjellet og ellers. Dette er illustrert i neste figur:



Kilde: Matrikkel mars 2021

Figur 2: Totalt bruksareal for fritidsbygg oppført i periodene 2000 til 2009 og 2010 til mars 2021. Kilde: Matrikkel mars 2021.

Som sammenlikningen mellom de to tidsperiodene 2000 – 2009 og 2021 – 2021 viser, så har fritidsbygg både i og utenfor fjellområder forskjøvet seg vesentlig mot større enheter (her vist for fritidsbygg mellom 50 og 200 kvadratmeter totalt bruksareal). Medianverdien¹⁰ for fritidsbygg i fjell har økt fra 79 kvadratmeter til 102 kvadratmeter – det tilsvarer en økning på nesten 30 %, mens gjennomsnittsverdien for fritidsbygg i fjellområdet har økt med 25 %. For øvrige fritidsbygg har medianverdien økt fra 78 til 91 kvadratmeter i samme periode, tilsvarende en økning på 16 %, mens gjennomsnittsverdien har økt med 15 %. Størrelsen på fritidsbygg i fjellet har som tall og figur viser økt raskere enn øvrige fritidsbygg i fylket.

2.4 Avstander: Vestfold og Telemark bo- og fritidsregion

Husholdningene er eiere av fritidsboliger, og i Vestfold og Telemark (VT) fordeler disse seg på fylker som vist i påfølgende tabell:

¹⁰ I statistikk er median et sentralitetsmål som defineres som verdien til tallet som deler et utvalg i to deler slik at hver del har like mange elementer. Medianverdien er nyttig fordi den er mindre følsom for innslag av ekstreme verdier, i dette tilfellet et mindre innslag av svært store eller svært små bygg.

Tabell 5: Bostedsfylke for eiere av fritidsboliger i Vestfold og Telemark. Kilde: Matrikkel januar 2020

Fylke	Antall	Andel
Vestfold og Telemark	21 740	50 %
Viken	9 951	23 %
Oslo	7 749	18 %
Agder	1 797	4 %
Rogaland	1 159	3 %
Vestland	568	1 %
Innlandet	441	1 %
Andre	302	1 %
SUM	43 707	100

Halvparten av fritidsboligene i VT er eiet av husholdninger som også har bolig i en VT-kommune. For de øvrige husholdningene er noe i underkant av halvparten fra Viken, og en stor andel også fra Oslo.

Når det gjelder fritidsboligene i VT som er eiet av husholdninger med bolig i VT, så går eierforholdet stort sett fra bolig i kystkommunene til fritidsbolig i fjellkommunene.

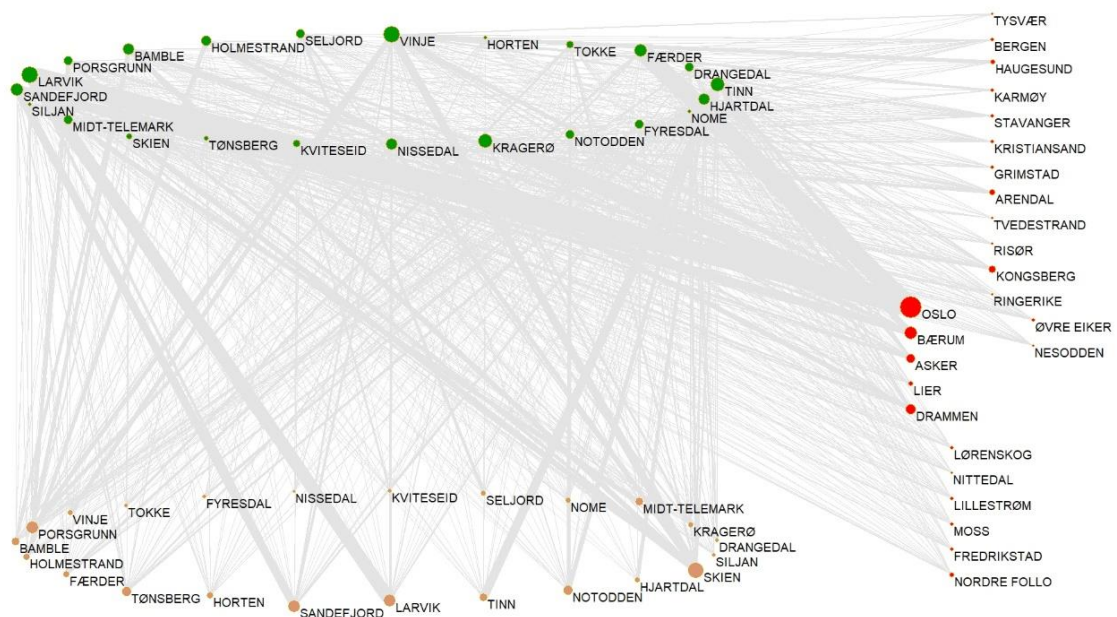
I underkant av 60 % av fritidsboligene i fjellkommunene er eid av husholdninger i VT, mens det tilsvarende for kystkommunene er i overkant av 35 %.

Tabell 6: Bostedsfylke for eiere av fritidsbolig i VT etter kommunetype. Andel. Kilde: Matrikkel januar 2020.

Fylke	Kommunetype:		
	Fjell	kyst	andre
Vestfold og Telemark	58.6 %	35.8 %	76.5 %
Viken	17.7 %	30.1 %	10.7 %
Oslo	7.8 %	29.8 %	5.1 %
Rogaland	5.4 %	0.5 %	0.5 %
Agder	7.5 %	0.5 %	5.8 %
Vestland	2.1 %	0.7 %	0.5 %
Innlandet	0.4 %	1.7 %	0.4 %
Andre	0.4 %	0.9 %	0.4 %
Sum	100 %	100 %	100 %

Strukturen er preget av at husholdninger i Oslo og til dels Viken har stor andel av fritidsboligene på kysten, men er mindre representert på fjellet – til sammen 60 % av fritidsboligene på kysten er eid av husholdninger i disse fylkene. Det tilsvarende for fjellet er 25 % - se Tabell 6.

Samlet gir dette et mangfoldig nettverk av husholdninger som er knyttet til fritidsboliger i VT. Om vi setter en grense på at en kommune, i eller utenfor VT må ha minimum 100 eiere av fritidsbygg i en kommune i VT, så blir bildet som vist i neste figur:



Figur 3: Kommunefordelte forbindelser mellom husholdninger med bolig i (nedre sirkel) eller utenfor (rad til høyre) Vestfold og Telemark (VT) som eier fritidsbolig i VT (øvre sirkel) for alle kommuner med minimum 100 fritidsboliger i VT. Kilde: Matrikkel jan. 2020. Figur: Høgskolen i Innlandet.

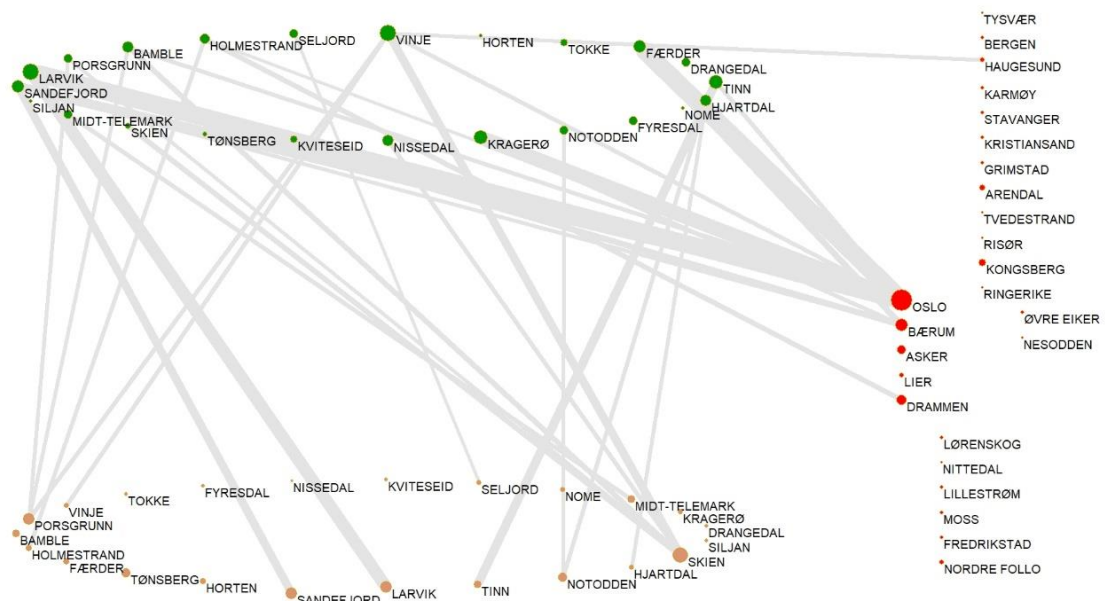
Det er 25 kommuner utenfor VT med minimum 100 husholdninger som eier fritidsbolig i VT. Dette nettverket forbinder til sammen 76 152 boligobjekter, og involverer vel 38 000 husholdninger. Om vi legger til grunn en gjennomsnittlig husholdningsstørrelse på tre personer, så involverer dette i størrelsesorden 115 000 personer.

2.5 Bo- og fritidsregion – en funksjonell region

Regionbegrepet kan brukes om administrative enheter (som et fylke), men det brukes også om geografiske områder som fungerer sammen økonomisk og sosialt, uten at det nødvendigvis er administrative bånd som knytter dem sammen. Slike regioner kalles ofte funksjonelle regioner. Det mest kjente bruken av dette begrepet er bo- og arbeidsmarkedsregioner. Funksjonelle regioner kan også hvile på andre forbindelser – i dette tilfellet mellom husholdningers bolig og fritidsbolig. Med framveksten av den moderne fritidsboligen har de funksjonelle aspektene styrket seg betydelig både gjennom et forsterket bruksmønster og ved en betydelig vekst i de økonomiske transaksjonene som inngår i investering og forbruk knyttet til fritidsboliger.

Figuren gir et bilde av hva vi kan kalle VT's funksjonelle bo- og fritidsregion. Regionen er i realiteten større; dersom vi tar med alle bokommuner utenfor VT som har en fritidsboligrelasjon og ikke kutter utvalget på kommuner med minimum 100 fritidsboliger i

VT, så er det totalt 238 kommuner utenfor VT som har en fritidsboligrelasjon til fylket. Slik er det med alle funksjonelle regionaliseringer, og ved å ha en cut-off-verdi så blir kjerneområdene i den funksjonelle regionen klarere.



Figur 4: Kommunefordelte forbindelser mellom husholdninger med bolig i (nedre sirkel) eller utenfor (rad til høyre) Vestfold og Telemark (VT) som eier fritidsbolig i VT (øvre sirkel) for alle kommuner med minimum 250 fritidsboliger i VT. Kilde: Matrikkel jan. 2021. Figur: Høgskolen i Innlandet.

Økes cut-off-verdien til minst 250 husholdninger med fritidsbolig i VT, blir bildet som vist i figuren over. Den funksjonelle bo- og fritidsregionen for VT har i første rekke en kjerneutstrekning til Oslo – samt at det er relativt tungt utløper fra Færder til Haugesund kommune.

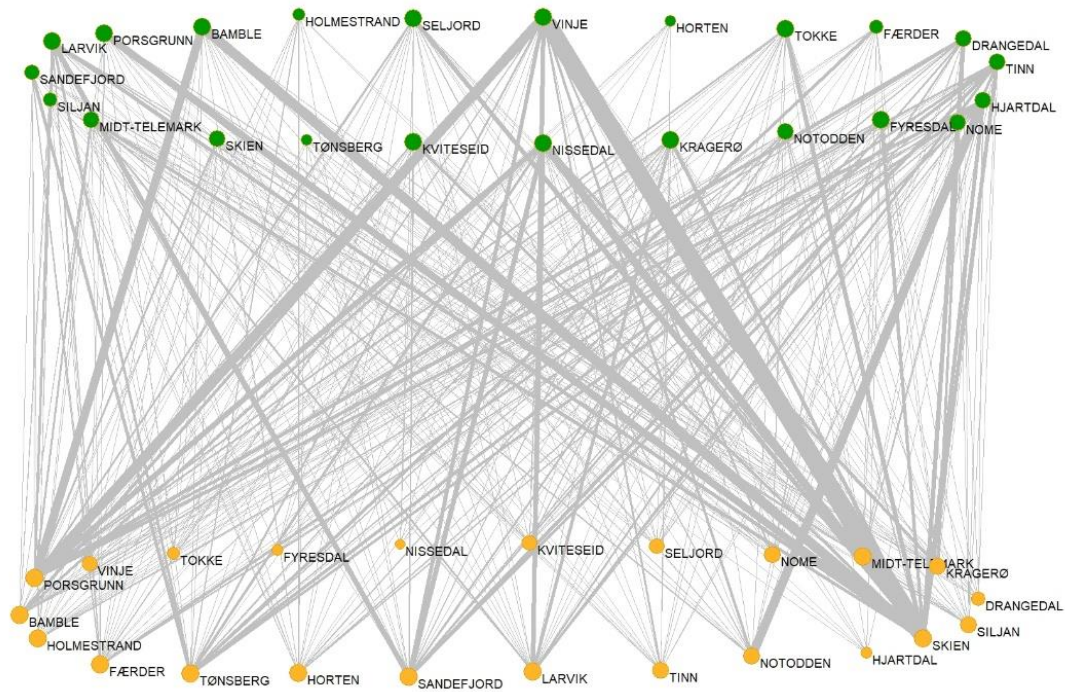
Ellers preges bo- og fritidsregionen av sterke forbindelser innad i VT. Både Larvik, Sandefjord, Holmestrand, Seljord og Tinn har en betydelig gruppe husholdninger med fritidsbolig i egen kommune, mens for eksempel Skien og Porsgrunn har en større spredning i hvor husholdningene har sin fritidsbolig.

2.6 Vestfold og Telemark – den interne bo- og fritidsregionen

Halvparten av alle som eier fritidsbolig i VT bor i VT (Tabell 5), og storparten av øvrige eiere bor i retning mot Oslo (Figur 4). Forbindelsene mellom Fritidsbolig ↔ Bolig (FB↔B) skaper en intern bo- og fritidsregion i Vestfold og Telemark.

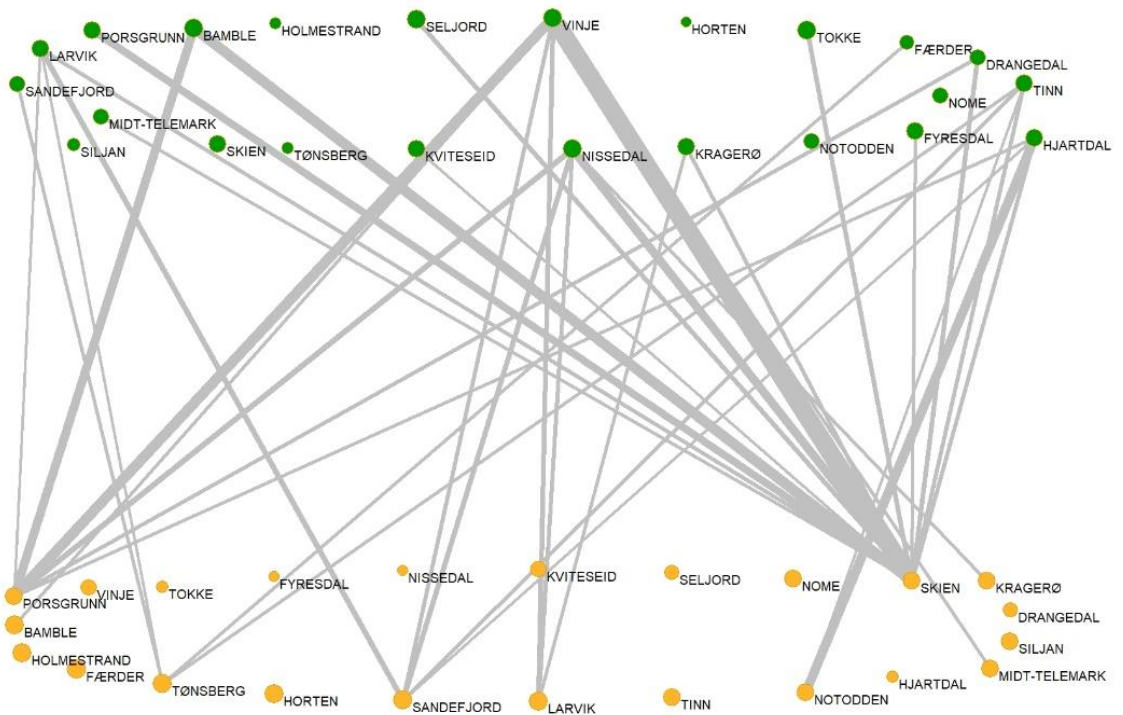
Romlige forbindelser er av interesse i drøfting av tilgang til og utleie av fritidsboliger. Fritidsboliger som ligger nær boligen gir en type utleieplattform der eierhusholdningen selv ikke har avstandsutfordringer for å kunne organisere og drifte utleie og derfor er mindre avhengig av støttefunksjoner fra lokale aktører (klargjøring og etterarbeid mellom hver utleie, tilsyn og håndtering av eventuelle driftsproblemer). Er det lang avstand mellom bolig og fritidsbolig, er privat utleie i større grad avhengig av støttefunksjoner.

I de to påfølgende figurene presenteres kommunevis forbindelse mellom fritidsbolig og bolig. Figuren illustrerer Fritidsbolig ↔ Bolig fordelingen i alle tilfeller der husholdninger har bolig og fritidsbolig i Vestfold og Telemark



Figur 5: Kommunefordelte forbindelser mellom husholdninger med bolig i (nedre sirkel) i Vestfold og Telemark (VT) som eier fritidsbolig i VT (øvre sirkel). Kilde: Matrikkel jan. 2021. Figur: Høgskolen i Innlandet.

Figuren illustrerer Fritidsbolig ↔ Bolig fordelingen i alle sammenhenger der husholdninger i Vestfold og Telemark har fritidsbolig i annen kommune enn boligkommunen.



Figur 6: Kommunefordelte forbindelser mellom husholdninger med bolig i (nedre sirkel) i Vestfold og Telemark (VT) som eier fritidsbolig i annen kommune i VT (øvre sirkel). Kilde: Matrikkel jan. 2021. Figur: Høgskolen i Innlandet.

3 «DET KOKER I HYTTEMARKEDET»

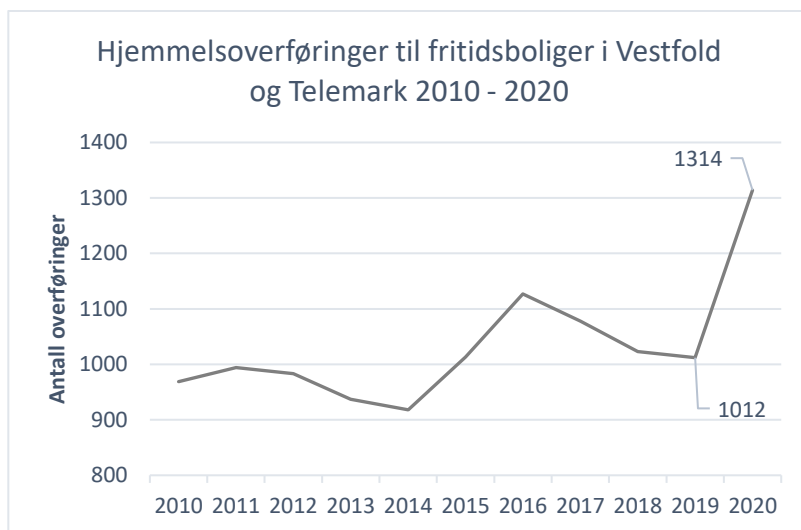
Oppslag om at det «koker i hyttemarkedet» har vært hyppige i media i flere år, men særlig etter pandemiåret startet i 2020. Her er et utvalg oppslag som illustrerer dette:

- «Hyttemarkedet koker over. Bonden i oss får skylden for elleville hyttepriser.» Nettavisen 06.07.2007
- «Nei, hyttemarkedet koker ikke nå» Norde Akre Budstikke 13.03.2013
- «Nedgangstider til tross- det koker i hyttemarkedet» E24 04.01.2016
- «Hyttemarkedet koker i hele landet» Aftenposten 03.02.2016
- «Det koker i hyttemarkedet i Myrkdalen» blogg.kalandogpartners.no, 15.01.2020
- «Hyttemarkedet koker: gikk 11 mill. over prisantydning» Finansavisen 03.06.2020
- «Salget av dyre hytter er doblet: – Det koker i hyttemarkedet» DN 20.08.2020
- «Hytteåret 2020: – Historisk på alle mulige vis» E24 30.12.2020
- «Fjelllets fyrster. Eiendom er god butikk. Også i høyden. Møt hyttekongene som har tjent seg rike på milliardutbygging i den norske fjellheimen. Det koker i hyttemarkedet. Lave renter og coronapandemi har fyrt opp salget til nye korder. Etter flere gode år. Det har gjort et titalls eiendomsinvestorer til velholdne menn.» Kapital 15.02.2021
- «Hyttemarkedet: Overgår alt vi har sett tidligere» Dagbladet 18.02.2021
- «Solgt etter første visning i et brennhett hyttemarked: – Det er jo kjempepris for en hytte på 30 kvadratmeter med vedlikeholdsbehov» Eidvoll Ullensaker 04.04.2021
- «Brennhett hyttemarked i Lindesnes: Fritidsbolig fra 1946 gikk for 5,7 millioner» Lindesnes 15.04.2021
- «Aremark, Hytter | Nå koker hyttemarkedet her» Halden Arbeiderblad 16.04.2021
- «Hyttemarkedet koker, men kan kjapt bli avkjølt igjen. Det er store planer om hytteutbygging i mange kommuner. Men pandemien kan ha skapt for store forventninger til nordmenns ønske om å feriere i Norge.» Jon Teigland, DN 24.04.2021
- «Hyttemarkedet koker: – Det er helt ekstremt nå» www.opp.no 04.05.2021
- «Bolig, Økonomi og næringsliv | Nå koker det i hyttemarkedet» Fredrikstad Blad 13.05.2021

Markedet i Vestfold og Telemark er en viktig del av det nasjonale fritidsboligmarkedet, og det både på fjellet og langs kysten. Også her er det betydelig interesse og sug i markedet.

3.1 Markedet i Vestfold og Telemark – stor interesse

Markedet for omsetning av fritidsboliger i fritt salg¹¹ er en indikator på etterspørsel etter fritidsboliger. Hensikten med dette avsnittet er å vurdere markedet for fritidsboliger, og i den sammenheng hvorvidt det er grunn til å anta (a) at det er behov for økt tilgang til fritidsboliger, og (b) hvorvidt nybyggingen av fritidsboliger vil endre omfang slik trenden nå er. Kortversjonen av svaret på disse spørsmålene er for (a) ja, og for (b) nei, om noe vil den øke på kort sikt.



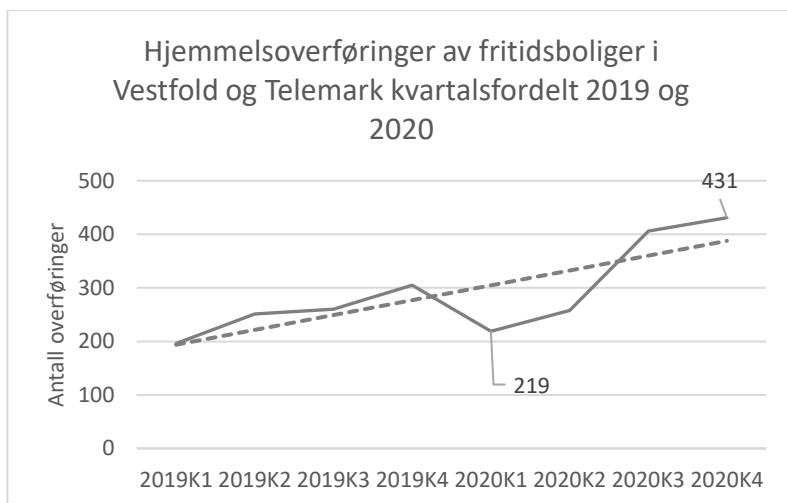
Figur 7: Hjemmeloverføringer av fritidsboliger i fritt salg i Vestfold og Telemark i perioden 2010 til 2020. Kilde: SSB.

Som figuren viser har det vært en stigende trend i antall overføringer siden 2014, og det har vært et markant hopp i pandemiperioden fra våren 2020. Dette er ennå klarere illustrert i neste figur som viser utviklingen kvartalsvis i 2019 og 2020.

Siden første kvartal 2019 til fjerde kvartal 2020 har fritidsboliger i fritt salg mer enn doblet seg, med et markant hopp fra og

med andre kvartal 2020. Det er vel ingen tvil om at fritidsboligene er etterspurt i markedet.

¹¹ Med fritt salg mener en her at eiendommen er omsatt til en pris som svarer til markedsverdien. Det er ikke noe krav at eiendommen er utlyst for salg på det åpne markedet. Omsetning av fritidsboliger i fritt salg består av annenhåndsmarkedet og primærmarkedet (nybygg) (en stor del av primærmarkedet omsettes på oppføringskontrakt, og er ikke i fritt salg). Annenhåndsmarkedet som responderer raskest på endringer i tilbud og etterspørsel. Primærmarkedet er mer avhengig av utbyggingsprosesser som strekker seg over såpass lang tid at de i mindre grad avspeiler svingninger i etterspørsel fra det ene året til det neste.



Figur 8: Hjemmelsoverføringer av fritidsboliger i fritt salg i Vestfold og Telemark kvartalsfordelt 2019 og 2020. Kilde: SSB

Omsetningen bærer derfor bud om at det er liten grunn til å forvente en lavere veksttakt enn hva som har vært tilfelle de seneste årene.

Men det er også annen type informasjon enn annenhånds-omsetning som kan gi innblikk i etterspørselssiden. Salg av nye fritidsboliger, særlig i fjellheimen, har også vist en betydelig økning og da først og

fremst siste året. Det bør vel rubriseres som en pandemieffekt.

I Vestfold og Telemark ble i følge SSB¹² første kvartal 2021 omsatt 397 fritidsboliger i fritt salg, med en samlet omsetningssum på vel 1 milliard kroner, og en gjennomsnittspris på 2,6 millioner kroner. Dette er en økning på 66 % i antall omsetninger sammenlignet med første kvartaal 2019, en samlet økning i omsetningssum på 94 %, mens gjennomsnittsprisen økte med 26 % i perioden (1 kvartal 2019 til 1 kvartal 2021).

I følge Prognosesenteret steg planer om å kjøpe fritidsbolig fra 3,8 % i befolkningen før pandemieffekten til 9 % våren 2021 – tilsvarende ca 200 000 husholdninger (Øye, 2021). Om vi gjør et enkelt regnestykke og sier at en andel av denne etterspørselen tilfaller VT som tilsvarer VT's andel av fritidsboligbestanden i landet, så er det 20 000 husholdninger som sikter seg inn mot VT – kyst og fjell – for å realisere sine planer for å få tilgang til fritidsbolig.

3.2 Er annenhåndsbufferen snart tømt? Og øker det etterspørsel i primærmarkedet?

Med en slik økning i annenhåndsomsetningen kan det bli mangel på salgsobjekter. Det vil i seg selv kunne øke presset på primærmarkedet, dvs markedet for nye bygg. Samtidig vil det ta lengre tid for å realisere utbudet i primærmarkedet som en respons på «pandemieffekten». Men gitt at denne vedvarer i en periode på minst et par år, kan man forvente at nybyggaktiviteten vil tilta.

Gitt det, vil det bli en økt tilgang totalt. Det vil da være mulig å øke tilgangen relativt til den samlede (og økende) fritidsboligbestanden enn hva som er tilfelle i dag, ved å stille krav til større tilgang til fritidsboligene som bygges i årene som kommer enn hva som er tilfelle i den eksisterende fritidsboligbestanden. Det gir et utgangspunkt for å utforme politiske mål som øker tilgangen til fritidsboliger som settes opp i årene som kommer langt ut over det som er tilfelle for den eksisterende fritidsboligbestanden. Dette blir tema i neste kapittel.

¹² 09332: Omsetning av fritidseiendommer med bygning i fritt salg, etter region, statistikkvariabel og kvartal.

4 TILGANG; EIE OG LEIE AV FRITIDSBOLIG

Hvis målsetningen er at flere skal få tilgang til en fritidsbolig uten at det bygges tilsvarende, blir spørsmålet: Hvordan øke tilgangen til fritidsboliger på annen måte enn ved at nye fritidsboliger kommer til?

Dette kapittelet drøfter hvilke faktorer som avgjør tilgang til fritidsboliger, og hvordan tilgang kan måles.

Hvor mange som har tilgang til fritidsboliger henger åpenbart sammen med hvor mange fritidsboliger som finnes (bestanden). Men i tillegg henger det sammen med hvordan de eies og med det hva og hvem som bestemmer eller legger rammene for bruken. Kapittelet har tidvis en teknisk karakter med det formål å klargjøre sammenhenger.

4.1 Tilgang

Tilgang, forstått som antall tilganger, er avhengig av fritidsboligbestanden. Andre ting like, jo flere fritidsboliger jo flere tilganger.

Men tilgangen er videre avhengig av eieform og eieformål. Ytterpunktene er en privat fritidsbolig eiet av en husholdning og kun brukt av dem. Selv om bruken kan være betydelig, er det vi kan kalle for tilgangsekvivalenten begrenset til én husholdning, dvs:

tilgangsekvivalent = 1.

Den andre ytterligheten er utleiefritidsbolig hvor flere husholdninger eller grupper bruker denne. En utleiefritidsbolig kan for så vidt (og for illustrasjonens skyld) ha samme samlede bruksomfang som forrige eksempel, men ha en tilgangsekvivalent som er vesentlig høyere. La oss si at fritidsboligen var utleid til ti forskjellige grupper i løpet av året:

tilgangsekvivalent = 10

Mellom disse ytterpunktene er det mange varianter som vi kommer tilbake til.

Men legg merke til at tilgangsekvivalenter ikke er direkte et mål på bruksomfanget, men et mål på hvor mange ganger boligen brukes av forskjellige grupper (husholdninger, vennegjenger, enkeltpersoner), og ikke avhengig av hvor stor gruppen er og antall døgn per gruppe.

4.2 Tilgangsanalyser

I mange sammenhenger skilles det mellom å eie fritidsbolig og å ha tilgang¹³ til fritidsbolig¹⁴. Skillet håndteres forskjellig. I noen sammenhenger er tilgang summen av de som eier, leier

¹³ Også begrepet disponere fritidsbolig benyttes i en del sammenhenger, da som noe annet enn å eie, men allikevel nettopp ha tilgang til – se for eksempel Farstad et al., 2008; sentralbyrå, 2009.

¹⁴ (Flognfeldt 2012a; Holte 2009; Lien og Abram 2018; Rye 2012)

og låner en fritidsbolig. I andre sammenhenger behandles tilgang som et venne- eller familiært tillegg til eier, noen som kan bruke hytta uten vederlag. Det skilles heller ikke klart mellom antall personer som har tilgang, og grupper som har tilgang; en husholdning med fem personer, er det da fem som har tilgang eller er det en gruppe som har tilgang?

Begrepet slik det brukes er derfor ikke presist nok for vårt formål. Det er behov for å skille mellom eier av fritidsbolig, og andre som har tilgang til samme fritidsbolig. Men her må det gjøres en avgrensing, det må på plass en definisjon for vårt bruk:

Tabell 7: Definisjon av tilgang til fritidsbolig

Tilgang til en fritidsbolig er et mål på antall forskjellige grupper som benytter en fritidsbolig. Tilgangen inkluderer alltid eier av fritidsbolig.

4.3 En avgrensing – ikke utlån

Tilgangen til privateide fritidsboliger omfatter også utlån (til familie og venner, med eller uten en godtgjørelse) og regulær utleie. Det er i praksis neppe mulig å skille ut eller finne tall på eiers utlån innenfor venne- og familiekreten som ikke er regulær utleie. Dette er ikke et forhold uten betydning for drøftingen. Det er kjent fra undersøkelser at inntil halvparten av befolkningen sier de har «tilgang til» en eller flere fritidsboliger, mens det kun er i overkant av 20 % av husholdningene som eier fritidsbolig¹⁵. Nå er ikke disse tallene direkte sammenliknbare. Det er uvisst hva som legges i begrepet tilgang hos den enkelte respondent, og på hvilke måte eller i hvilket omfang eiere er representert i gruppa «har tilgang til».

Det finnes ikke tall på utlån. Derfor, tilgang til fritidsboliger av relevans for denne analysen gjøres med utgangspunkt i to former for tilgang til en fritidsbolig – eller forskjellige brukerplattformer. De to relevante brukerplattformene er leie eller eie.

4.4 Utleie; tilgang versus adgang

Når det gjelder tilgang som utleie, må tilgang forstås på en annen måte enn eie. Eiere har som en metodisk forutsetning alltid tilgang, uavhengig av faktisk bruk. Hva angår leie, så har jo i prinsippet alle tilgang i betydningen kan leie en utleiefritidsbolig. Dette siste kaller vi for adgang til fritidsbolig.

Når det gjelder utleie, så baserer tilgangsanalyser i denne sammenheng seg på utleiekapasitet. Utleiekapasitet anslås som et produkt av antall fritidsboliger som leies ut, (en fritidsbolig på fjellet brukes både i barmark og snøsesong, en fritidsbolig på kysten brukes bare i deler av barmarksesongen). Vi kommer tilbake til dette i det påfølgende.

4.5 Eie

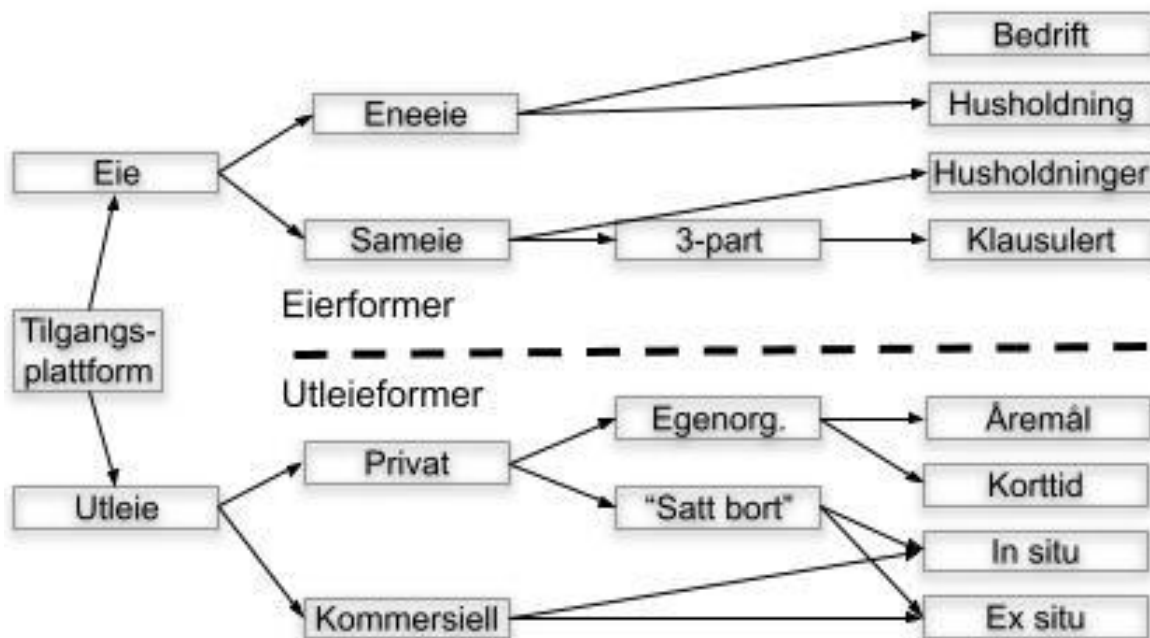
Fritidsboliger eies på flere måter, men kan i hovedsak forenkles til fritidsboliger som:

¹⁵ Legg merke til at dette ikke forholder seg til samme enhet; det ene er personer som sier de har tilgang til fritidsbolig, det andre er husholdninger (dvs grupper) som eier.

- har én eier, enten det er personlig eierskap (én husholdninger som eier en/flere fritidsboliger) eller kommersielt (en bedrift som eier fritidsboliger).
- har flere eiere med forskjellige former for sameie, enten organisert privat (to eller flere husholdninger som eier fritidsbolig sammen) eller forskjellige former for 3-part sameie.

De vanlige sameiemodellene er enten at en (eller for så vidt flere husholdninger sammen) eier en fritidsbolig som også har utleieklausul som administreres av en 3-part (typisk en lokal næringsaktør). Den vanligste formen for sameie er to husholdninger, men innen familie. Antakeligvis er det vanlige her at slik sameie er resultat av arv, mer enn at nye fritidsboliger bygges av to husholdninger sammen. Uavhengig av om det er på den ene eller andre måten

En variant av dette er timesharemodellen hvor andeler eies av et gitt antall husholdninger og hvor en næringsaktør står bak og administrer boligeierskapet (men som også er i ferd med å bli videreutviklet – se Figur 10, side 44). Dette er en modell som ikke minst har vært brukt i for eksempel kjøp av leilighetstilgang i Spania for «solferier», men som per i dag vel er mindre aktuell i fritidsboligmarkedet i Norge.



Figur 9: Illustrasjon av de to typene tilgang til fritidsboliger, med undergrupper.

4.6 Utleie

En vanlig ordning for utleie er en blanding av privat aktører og kommersiell drift. Privat utleie kan være egenorganisert (både markedskommunikasjon, drift og betalingsfunksjon), eller med støttefunksjoner som er vokst fram under delingsøkonomien (som tar seg av markedskommunikasjon og betalingsfunksjonen, men hvor den enkelte må organisere driften), eller med støtte fra kommersielle aktører som også tar seg av selve driften av utleie (klargjøring, rengjøring osv.). Kommersielle aktører som bidrar til drift av utleie må være til stede lokalt (*in situ*), men aktører som først og fremst gir støttetjenester som markedskommunikasjon og betalingsfunksjon kan operere nasjonalt eller transnasjonalt (*ex situ*).

Så kan utleie være rent kommersiell, hvor alle utleiefunksjoner er ivaretatt av kommersielle aktører og hvor private aktører ikke har noe form for disposisjon om fritidsboligen (men kan i prinsippet være en eier, selv om fritidsboliger som næring er det som primært er tilfelle her). Slike kommersielle aktører vil først og fremst være *in situ* som eiere og drivere av utleieobjekter gjerne knyttet til en destinasjon eller liknende, se Figur 9.

4.7 Forholdet mellom ressurs og utleieutbud – et teknisk avsnitt

Balansen mellom fritidsboligbestand og tilgang til fritidsbolig kan formuleres som et forholdstall mellom de to, det vil si (Tilgang til fritidsboliger)/(Fritidsboligbestand). Hvis det for eksempel er 10 fritidsboliger i et område, og det er 25 husholdninger som har hatt tilgang til de 10 fritidsboligene ett gitt år, så er forholdstallet for området $25/10 = 2,5$ for det året.

Et slikt forholdstall kan endre seg fra det ene år til det neste som følge av nye eierstruktur eller ved at fritidsboliger leies ut mer eller mindre enn tidligere.

Som eksempel, om en vurderer dagens situasjon med et strategisk mål om å øke tilgangen fra i dag med 20 % (som vi kaller måltallet, Mt i formelen $(1+Mt)$ innen 2030, kan dette uttrykkes slik:

$$\frac{\text{Tilgang til fritidsboliger i 2030}}{\text{Fritidsboligbestand i 2030}} = (1 + Mt) * \frac{\text{Tilgang til fritidsboliger i 2021}}{\text{Fritidsboligbestand i 2021}}$$

Formel 1

Når Mt er større enn null, så øker tilgangen til fritidsboliger raskere enn bestanden av fritidsboliger. I eksemplet over gjelder det for 10-årsperioden 2021 til 2030.

Er Mt mindre enn 0, så øker bestanden av fritidsboliger raskere enn tilgangen til fritidsboliger i 10-årsperioden.

Dersom målsetningen er å bedre balansen i Vestfold og Telemark med for eksempel med 20 % i 10-årsperioden, så vil målet se slik ut:

$$\frac{\text{Tilgang til fritidsboliger i 2030}}{\text{Fritidsboligbestand i 2030}} = (1 + 0,2) * \frac{\text{Tilgang til fritidsboliger i 2021}}{45\ 621}$$

Formel 2

Som generell formulering – når vi beveger oss fra et tidspunkt t_0 til det neste tidspunkt t_1 (i eksemplet foran er $t_0 = 2021$ og $t_1 = 2030$, dvs over en periode på 10 år):

$$\frac{\text{Tilgang til fritidsboliger ved } t_0}{\text{Fritidsboligbestand ved } t_0} = (1 + Mt) * \frac{\text{Tilgang til fritidsboliger ved } t_1}{\text{Fritidsboligbestand ved } t_1}$$

Formel 3

Skal vi komme videre med en slik tilnærming, er det behov for en måte å beregne tilgang til fritidsbolig (hvordan definere tilgang og hvordan anslå volumet), samt å legge inn et forventet eller tilsiktet vekstmål for fritidsboligbestanden.

4.8 Tilgangsekvivalenter (FB_{tekv}) og en mulig målsetning.

Kjernes spørsmålet i arbeidet er hvordan tilgang til fritidsboliger kan økes uten at det kun skal skje ved vekst i antall fritidsboliger (vekst i bestanden), men også ved å øke tilgang til eksisterende fritidsboligbestand. I tillegg er det et mål at tilvekst til fritidsboligbestanden er av en type som gir flere tilgang enn tilsvarende for den eksisterende bestanden av fritidsboliger.

Tilgangsekvivalent og årstilgangsekvivalent

For en slik drøfting er det behov for å definere et begrep tilgangsekvivalent.

Tabell 8: Definisjon av tilgangsekvivalent og årstilgangsekvivalent

En tilgangsekvivalent til en fritidsbolig - FB_{tekv} - defineres som antall grupper (husholdninger, andre brukergrupper) som har tilgang til en fritidsbolig.

En årstilgangsekvivalent til en fritidsbolig - $FB_{årstekv}$ - defineres som antall grupper (husholdninger, andre brukergrupper) som har tilgang til en fritidsbolig i løpet av ett år.

En fritidsbolig som eies eller leies (typisk åremål) av en husholdning og som i løpet av året brukes kun av denne husholdningen – inklusive deres gjester / besøkende¹⁶ – har en årstilgangsekvivalent på 1.

Hadde alle fritidsboligene i Vestfold og Telemark vært eneneiet og kun brukt av eier, så er summen av tilgangsekvivalent like antall fritidsboliger. For Vestfold og Telemark kan altså tilgangsekvivalentene i 2021 ikke være mindre enn 45 621 (Tabell 1, side 14).

Eneeie eller sameie

En del fritidsboliger eies av flere husholdninger sammen, og det øker minimum tilgangsekvivalent tilsvarende. En fritidsbolig som sameies av tre husholdninger og i løpet av ett år kun brukes av dem, har en årstilgangsekvivalent på 3.

Uttrykt generelt, en fritidsbolig som sameies av n husholdninger og i løpet av ett år kun brukes av dem, har en årstilgangsekvivalent på n ;

$$FB_{årstekv}^{sameies\ av\ n\ husholdninger} = n$$

Formel 4

¹⁶ Denne forenklingen er nødvendig i denne omgang – det framstår som lite sannsynlig at det her kan gis gode anslag uten å måtte gå direkte til fritidsboligeiere for eksempel i form av en spørreundersøkelse. Siden tilgang til fritidsbolig ikke er et mål på antall brukerdøgn, gir ikke de mange brukerundersøkelser som måler nettopp bruksvolum noen god pekepinn på tilgangsvolumet.

Utleie

Både fritidsboliger som er eneeiet (FB^{eneeie}) og fritidsboliger som eies av flere sammen, det vil si sameie (FB^{sameie}), kan i tillegg til eierne også bli leid ut til andre¹⁷. Det vil da øke tilgangsekvivalenten tilsvarende antall andre husholdninger som bruker fritidsboligen.

Eksempel: En fritidsbolig som er sameiet av to husholdninger og som i tillegg leies ut til fem husholdninger i løpet av ett år, vil ha en årstilgangsekvivalent på to eiere pluss fem leiere, til sammen 7 årstilgangsekvivalenter.

$$FB_{\text{årstekv}}^{\text{sameies av } n+\text{utleie}} = n + (\text{antall grupper som leier fritidsboligen i løpet av ett år})$$

Formel 5

Utleieklausul

En fritidsbolig eiet av en husholdning og med utleieklausul, og som utenfor denne kun brukes av husholdningen som eier fritidsboligen, har en årstilgangsekvivalent på 1 pluss antall husholdninger/grupper m som har leid i klausulperioden.

Kommersielle utleiehytter

Som denne sammenhengen viser, er det av avtagende betydning at fritidsboligen har en husholdning som eier, så lenge m er et rimelig høyt tall. Dette kommer vi tilbake til under.

En fritidsbolig som leies ut kommersielt – en ren utleiefritidsbolig – har like mange årstilgangsekvivalenter som det er leietakerhusholdninger i løpet av ett år.

Normalt er antall leietakerhusholdninger (eller andre typer grupperinger – som vennegjenger ol.) i kommersiell sammenheng et vesentlig høyere tall enn det samme i klausulerte husholdningseide fritidsboliger, som igjen normalt er høyere enn ved privat utleie i tillegg til egen bruk (men uten utleieforpliktelse).

Andre modeller

Det vil også kunne være andre tilgangsplattformer enn de som er omtalt her, nemlig eneeiet, sameiet, som hhv leies ut eller ikke, og kommersielle utleiehytter. Men i denne omgang dekker dette utvalget de mest kjente og brukte plattformene som gir tilgang til fritidsbolig.

Gjentar også at tilgangsekvivalenter er ikke et uttrykk for hvor mange personer som bruker fritidsboligen eller hvor mange overnattinger det er i fritidsboligen, men et mål på hvor mange grupper eller husholdninger som har tilgang til fritidsboligen, for eksempel i løpet av ett år. Det er derfor ikke et bruksmål, men et tilgangsmål.

¹⁷ Framleie holdes utenfor som en forenkling

5 DAGENS EIERSTRUKTUR FOR FRITIDSBOLIGER I VESTFOLD OG TELEMARK

5.1 Fritidsboliger og sameie

Dagens fritidsboligbestand i Vestfold og Telemark har følgende eierstruktur med hensyn til antall eiere per fritidsbolig:

Tabell 9: Antall eiere av fritidsbolig i Vestfold og Telemark. n = 43 759. Kilde: Matrikkel februar 2021.

Antall eiere per fritidsbolig	Andel av fritidsboligene	Kumulativt: andel av fritidsboligene	Antall tilgangsekvivalenter *
1	42.0 %	42.0 %	19177
2	41.4 %	83.4 %	37807
3	11.1 %	94.5 %	15205
4	3.0 %	97.5 %	5479
5 eller mer	2.5 %	2.5 %	5707
SUM	100.0 %	100 %	83375
		SUM uten 5 eller mer:	77668

* Forutsetning: Eiere i er ikke i samme husholdning – se teksten.

Om vi legger til grunn (1) at eiere ikke er i samme hushold, (2) forutsetter at det ikke foregår utleie, og (3) holder utenfor fritidsboliger som eies av fem eller flere (som er til sammen 1115 fritidsboliger, tilsvarende 2,5 % av fritidsboligene hvor antall eiere er kjent, n= 43 759), så er det til sammen 77 668 tilgangsekvivalenter til fritidsboligene i Vestfold og Telemark. Det er sammenfallende med antall husholdninger som under disse forutsetningene eier fritidsbolig i Vestfold og Telemark. Da er all utleie holdt utenfor, slik at det reelle tallet på tilgangsekvivalenter må antas å være vesentlig høyere.

De siste årene har «delingsøkonomi» i økende grad blitt brukt som betegnelse på en rekke nye økonomiske aktiviteter. Deling i seg selv er ikke et nytt fenomen, foregående tabell viser at deling av fritidsboliger har eksistert lenge.

5.2 Utleie som delingsøkonomi – digitale og «analoge» plattformer

Begrepet delingsøkonomi blir brukt om nye former for deling eller formidling som gjerne foregår digitalt og har et forretningsmessig formål. Dette bringer oss over til utleie av fritidsbolig. Et sentralt kjennetegn ved delingsøkonomi er – om vi følger NOU 2017: 4 *Delingsøkonomien – muligheter og utfordringer*, er at en tredjepart formidler kontakt mellom utleier og leietaker. Tredjeparten opererer da som en plattform der utleier og leietaker kobles.

I tillegg kan det være knyttet flere digitale tjenester, som formaliserte avtaler og oppgjør, veiledning for vertskapsroller, informasjon om til leietaker om områder og muligheter, anmeldelser og erfaringsutveksling mellom leietakere og utleiere (ratingsystem), og mere til. Slike tjenester forutsetter ikke at tredjepart er på stedet (*in situ*) det leies ut – men det er kun en digital plattform og derfor kan være *ex situ*.

Det er også en rekke aktører som i tillegg til å koble utleier og leietaker, leverer tjenester som går på selve det praktiske ved utleie som klargjøring, mottak, kontroll, avlevering og etterarbeid. Også dette kan ytterligere bygges ut med klargjøring i form av mat, varme, klargjøring av senger, håndklær, ski, og så videre. Dette er et nivå på tjenestene som krever tilstedeværelse på utleiestedet, hvor tredjepart også leverer «analoge» transaksjoner til leietaker på veggen av utleier.

Som drøftet i kapitlene 2.4, 2.5 og 2.6 så er det grunn til å anta at for å stimulere til mer utleie av private fritidsboliger, dvs økt tilgang, til fritidsboligene, må det tilrettelegges for slike utleieplattformer som leverer slike «analoge» tjenester. Særlig når avstanden mellom utleiers bolig og fritidsbolig øker, så øker behovet for *in situ* tredjepartsaktører.

Som vist i nevnte kapitler gjelder det i høy grad fritidsboliger i fjellområdet. Disse eies i all hovedsak av beboere langs kysten, enten i eget fylke eller innover mot Oslo. Situasjon er noe annerledes langs kysten. En stor andel av fritidsboligene langs kysten i Vestfold og Telemark, eies av beboere i samme kommune eller nabokummer. Det er da enklere for utleier selv å stå for den «analoge» delen av utleievirksomheten, men kan profitere på at tredjepart tar seg av markedskommunikasjonen og eventuelt monetære transaksjoner.

Innen formidling av fritidsboligutleie finnes en rekke aktører allerede som opererer med digitale og analoge utleieplattformer. Vi skal se på et knippe av disse for å få et røft estimat på hvor mange fritidsbygg i VT som er innlemmet i slike utleieplattformer.

... det skjer også innovasjoner i delingsøkonomien

Delingsøkonomien er under utvikling. Som innovasjoner ellers, er en vanlig form for innovasjon å ta i bruk ordninger som andre har erfaring med i nye områder eller sammenhenger. Et eksempel på det er illustrert i neste figur.

Deloitte.

Sjøhytte med delt bruksrett med selger i inntil 10 år ønskes kjøpt

For klient søkes hytte ved sjøen der kjøper betaler en redusert pris for å dele bruksretten med selger i inntil 10 år.
 En avtalt årlig sesong på 4-5 måneder deles mellom kjøper og selger etter nærmere avtale. I perioden med delt bruksrett vil partene dele på drift og vedlikehold, mens større investeringer besluttes og bekostes av kjøper. Modellen er vanlig i Frankrike, og gir både selger og kjøper en mykere overgang.

Selger vil med denne modellen få

- Et kontant oppgjør ved kontraktsinngåelse
- Halverte kostnader til løpende vedlikehold og drift
- Ingen utgifter til større oppgraderinger
- Bruksrett i avtaleperioden
- Mulighet for å slippe arbeid med løpende vedlikehold
- En hyggelig og ryddig hytte-partner som tar vare på – og setter i stand
- Mange år med fortsatt hytteglede

Ønsket beliggenhet og kvaliteter
 Fra Oslofjorden til Kristiansand/Søgne, bilvei til hytta, første eller andre linje fra sjøen med utsikt over sjøen og gode solforhold. Alternativt kan hyttetomt ved sjøen, regulert for hyttebygging eller med eksisterende rivningsobjekt, også vurderes. Ny hytte bygges på tomten av kjøper og for kjøpers regning, delt bruksrett.

Henvendelser og spørsmål rettes til
 Deloitte Advokatfirma AS w/advokat Thorvald Nyquist
 per e-post: tnyquist@deloitte.no

Figur 10: Eksempel på nye / nylanserte eier/bruker-modeller for fritidsbygg som øker tilgang til ressursene. Annonse fra Agderposten 4. mai 2021.

Det er en modell hvor en privat fritidsbolig avhendes til kjøper og hvor selger beholder en delt og spesifisert bruksrett i en avtalt periode. Modellen kan også benyttes ved avhending av tomt. Dette er en modell som er benyttet i enkelte andre områder. Hva angår tilgang til fritidsboliger, så er denne modellen å forstå på linje med et tidsbegrenset sameie. Gitt ingen utleie så øker tilgangen fra en til to.

Modellen kan kanskje passe for enslige uten arvinger, eller situasjoner hvor en husholdning av andre grunner finner det interessant å avvikle eierforholdet, men beholde en begrenset bruksrett.

I første rekke det i denne sammenheng et eksempel på at delingsøkonomiske modeller er under utvikling, og det er per nå vanskelig å si med hvilket volum og for hvilke grupper dette kan påvirke tilgangen til fritidsboliger i vesentlig grad.

5.3 Anslag over utleievolum i Vestfold og Telemark

Å gi et anslag på utleietilgangen, er spekulativt. Det finnes ikke samleregister som viser utleievolumet, så i denne omgang må vi gjøre nye antakelser basert på foreliggende kilder som relaterer seg til Vestfold og Telemark, herunder:

Analyse av nettstedet for et utvalg aktører som driver med utleie av fritidsboliger – se også kapittel 4.6 og Figur 9 (side 38) – disse er:

- Lokale / regionale utleieaktører
 - Visit Telemark har 62 hytter og leiligheter på sine sider
 - Hytteforeningene "Kostanok" og "Vidsyn" – 2 hytter
 - Vrådal hyttegrennd – 20 hytter
 - Rauland Hytteutleige – 3 hytter
 - Rauland Feriesenter (utleie av private hytter på Panorama, Tiurtunet, Holtardalen, Rugdetunet Heimvegli og Vierli Hyttegrennd. Tilbyr forskjellige former for organisering) – ca 30 fritidsboliger
 - Lie Hytteutleige - 3 hytter
 - Rjukan Hytteby - et 15-talls hytter

- Kvitåvatn Fjellhytter – med 36 hytter
- Gaustatoppen Booking - et 20-talls hytter
- Lifjelltunet – med 50 utleiehytter
- Hogstul Hytter - 10 hytter
- Hvasser Motell - 20 fritidsboliger
- Furustrand hytter og leiligheter - et 50-talls fritidsboliger
- Nasjonale aktører:
 - NOVASOL – har anslagsvis 60 hytter i Telemark og 9 hytter i Vestfold
 - HOLIDU.no formidler utleie av 226 fritidsboliger i Vestfold og Telemark
 - Feriehus.no – har anslagsvis 90 fritidsboliger i Telemark og 14 i Vestfold
 - FINN.NO, 1217 feriehus og hytter
 - Hometogo.dk – har anslagsvis 90 fritidsboliger i Vestfold og 290 i Telemark
 - airbnb har ca 250 enheter – hvorav hovedtyngden er fritidsboliger
 - booking.com har ca 29 enheter i Vestfold og 107 i Telemark

Dette er ikke en komplett liste¹⁸. Den inneholder antakelig de fleste større aktører på utleiemarkedet, og både kommersiell utleie og privat utleie¹⁹.

Anta at utleieobjektene stort sett er markedsført på en plattform. Det er da i underkant av 2700 utleieobjekter i listen foran – eller cirka 6 % av fritidsboligene i Vestfold og Telemark.

Den enkelte kommune i Vestfold og Telemark er også spurt om antall utleiefritidsboliger (forstått som kommersielle enheter) i egen kommune²⁰. Denne undersøkelsen viste at det for de fleste kommuner er dårlig oversikt over utleie. 9 av 21 kommuner hadde ikke opplysninger om utleie. De øvrige 11 kommunene meldte de til sammen inn 852 fritidsboliger på spørsmålet «Hva er antallet utleiehytter innenfor arealformålet fritids- og turistformål?»:

¹⁸ Det er mulig at noen aktører benytter flere markedsføringsplattformer for samme objekt, enten det er snakk om kommersiell utleie eller privat. Det betyr at ett og samme utleieobjekt kan opptre flere ganger på tvers av plattformer. Omfanget av dette er trolig ikke stort, ettersom de forskjellige markedsføringsplattformene har retningslinjer som oppfordrer til ikke å markedsføre på mer enn egen kanal.

¹⁹ Det finnes heller ingen samlet oversikt over hvor mange utleieforhold – og med det tilgangsekvivalenter – som utleieobjektene produserer.

²⁰ Vestfold og Telemark fylkeskommune, 2021

Tabell 10: Kommunefordelt fritidsboliger med kommersiell utleie som andel av alle fritidsboliger i kommunen. Kilde: Vestfold og Telemark fylkeskommune, 2021 (Antall).

Spørsmål: Hva er antallet utleiehytter innenfor arealformålet fritids- og turistformål?		
Kommune	Antall	Andel av fritidsboliger i kommunen
Vinje	442	7.99 %
Tønsberg	35	6.80 %
Fyresdal	47	3.54 %
Larvik	178	3.50 %
Porsgrunn	23	1.66 %
Tinn	70	1.64 %
Nome	4	0.97 %
Bamble	15	0.66 %
Sandefjord	15	0.52 %
Nissedal	13	0.51 %
Kviteseid	6	0.49 %
Seljord	4	0.27 %
		Andel av fritidsboliger i Vestfold og Telemark
Sum	852	≈ 2 %

Vi vet at dette tallet er for lavt fordi flere kommuner som sagt ga beskjed om at de ikke visste; ikke hadde oversikt. Men det er vanskelig å anslå hvor mye som mangler her.

5.4 Årstilgangsekvivalenter

En antakelse kan være at tallet på fritidsboliger på utleiemarkedet – kommersielle og private – er et sted mellom 2 % og 6 % av fritidsboligene i Vestfold og Telemark – i alle fall kan det være et utgangspunkt for å anslå tilgangsekvivalenter. Om vi antar at 5 % av fritidsboligene i Vestfold og Telemark er i utleiemarkedet, så omfatter det 2250 fritidsboliger. Så er det i tillegg behov for å gjøre et skille mellom kommersielle og private utleiere (Figur 9). Om vi antar at 1000 av disse er kommersielle enheter (antar da at kommunen samlet har underrapportert i foregående tabell med ca 150 enheter), så er det 1250 enheter som er aktive på privat utleie.

Videre antakelser:

- kommersielle enheter leies ut 30 uker i året, med gjennomsnittlig utleieperiode på en uke.
- private enheter leies ut 8 uker i året, med samme gjennomsnittlige utleieperiode Til sammen gir dette: 30 husholdninger per kommersielle enhet i 1000 kommersielle enheter; 30 000 tilgjengelighetsekvivalenter
- åtte husholdninger per private utleieobjekt i 1250 private enheter; 10 000 tilgjengelighetsekvivalenter

Dermed kan Tabell 9 (side 42) utvides med et anslag over utleievolum:

Tabell 11: samme som 4, men med tillegg for utleie

Antall eiere per fritidsbolig	Andel av fritidsboligene	Kumulativt: andel av fritidsboligene	Antall tilgangsekvivalenter eiere *
1	42.0 %	42.0 %	19177
2	41.4 %	83.4 %	37807
3	11.1 %	94.5 %	15205
4	3.0 %	97.5 %	5479
5 eller mer	2.5 %	2.5 %	5707
SUM	100.0 %	100 %	83375
		SUM uten 5 eller mer:	77668
*	Forutsetning: Eiere i er ikke i samme husholdning – se teksten.		
Anslag – se teksten for forutsetninger!			
Utleietype	Antall enheter	Antall utleier per enhet per år	Antall tilgangsekvivalenter leie
Kommersiell	1000	30	30 000
Privat	1250	8	10 000
SUMMER	2250		40 000
Samlet antall tilgangsekvivalenter i VT – avrundet til nærmeste titusen			≈ 120 000

2021: En tilgangsekvivalent på 2,6

Gitt samlet årstilgangsekvivalenter i 2021 på 120 000 ($FB_{\text{årstekvi}2021}=120\,000$) i Vestfold og Telemark, så blir forholdstallet mellom årstilgangsekvivalenter og fritidsboligbestand 2,6.

En tilgangsekvivalent per fritidsbolig på 2,6 er i overensstemmelse med undersøkelser som Prognosesenteret²¹ har gjort på landsbasis.

5.5 Andre kilder til anslag over utleievolumet

Prognosesenteret gjennomfører og publiserer halvårlige fritidsbygganalyser. Den viste per mars i år at på landsbasis og blant de som allerede eier en fritidsbolig oppgir 6% - 7% at de leier ut – et nivå som har ligget stabilt i senterets analyser over noe tid. Prognosesenteret konkluderer i sin mars-analyse 2021 at:

«Dette speiler også det langsiktige bildet som visert at norske hytteeiere er svært negativt innstilt til å leie ut hytta. ... Nye tall viser imidlertid at holdningen til utleie nå er i ferd med å snu. Siste 2 målinger viser faktisk at en fjerdedel av de som planlegger kjøp av fritidsbolig er «veldig positiv til å leie ut». Motsatt er det bare 34 % som sier tvert «nei» til utleie» (Øye, 2021)

²¹ Øye 2015

Årsaken til denne endringen i holdning mener Øye er også å finne i at yngre kjøpere kommer inn i markedet, og at disse «*antakelig har noe lavere kjøpekraft*» (op.cit.) Det kan også være en del av bildet at unge er mer tilbøyelig til å dele enn eldre. Men Øye peker også på at en annen faktor er viktig her, nemlig at det i dag er mye enklere å kommunisere med markedet via «*apper og nettsteder*» (op.cit.). Dermed blir utleie også et viktig delfinansieringsinstrument for et større antall husholdninger, og Øye stiller som en hypotese at «*utleie kan over tid også bidra til å ta av noe for det ekstremt sterke etterspørselspresset vi har akkurat nå*» (op.cit.).

6 TILBAKE TIL EN MULIG POLITISK MÅLSETNING

6.1 Et politisk anliggende

Det er et politisk anliggende å fastlegge en målsetning for utviklingen i tilgang til fritidsboligene. Det gjelder både om det skal utformes en slik målsetning, hva den skal omfatte og hvilken ambisjon den skal ha.

Det følgende er derfor å oppfatte som en illustrasjon på hvordan en målsetning kunne vært utformet når hensikten er å øke tilgangen til fritidsboliger uten utelukkende ved å bygge nye fritidsboliger som benyttes etter samme mønster som i dag. Hvis det er hensikten, vil det måleteknisk kunne forstås som å øke forholdstallet mellom tilgang til og bestand av fritidsboliger.

6.2 Et eksempel: 20 % økning i tilgang neste 10 år

I dag er forholdstallet mellom fritidsboligbestand og tilgangsekvivalenter 2,6 (ref. kapittel 4.8, side 40) – hvordan må denne endre seg under en tenkt politisk målsetning? Gitt en målsetning (se avsnitt 4.7) om å øke tilgangen til fritidsboliger, kan for eksempel målsetningen være å øke samlede årstilgangsekvivalenter med 20 % neste 10 år.

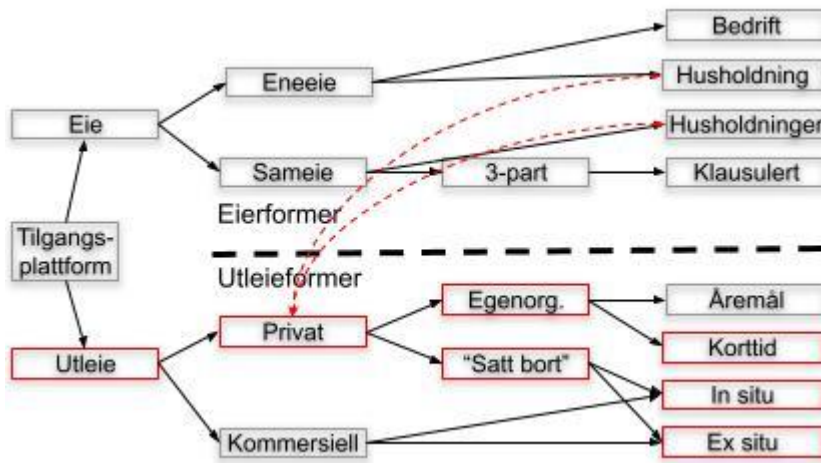
En slik målsetning må forholde seg til to fritidsboligsegmenter, nemlig den eksisterende per 2021 og den kommende fram mot 2030. Eksisterende fritidsboliger per 2021 har en gitt eier- og utleieplattform som ikke kan endres. Fritidsboliger som utvikles i kommende tiårsperiode kan i større grad styres i retning av tilrettelegging for bredere tilgang enn den eksisterende. Dermed kan det være på sin plass å dele målsetningen i to:

- Målsetning for eksisterende fritidsboliger: Øke utleie av eksisterende fritidsboliger med 20 % innen 2030 – dvs øke utleie fra 2,6 til 3,1 tilgangsekvivalenter for eksisterende fritidsboligbestand per 2020. Her blir oppgaven å stimulere til mer utleie av eksisterende fritidsboliger. Vi kan kalle dette for en funksjonell endring, den forutsetter ikke endring av eierstrukturen i eksisterende fritidsboligbestand.
- Målsetning for nye fritidsboliger i perioden fram mot 2030: Øke tilgangsekvivalentene med 20 % for nybygde fritidsboliger de neste 10 årene relativt til hva som er tilfelle med eksisterende fritidsboliger – dvs som et gjennomsnitt for nybygde fritidsboliger øke fra 2,6 til 3,1 tilgangsekvivalenter per fritidsbolig. Her er en oppgave å vri utviklingen av fritidsboliger mot eie- og leieplattformer som i større grad, og også rent strukturelt, sikrer øket tilgang til fritidsbolig.

Betydning for eksisterende fritidsboligbestand

En målsetning om 20 % økning av samlet årstilgangsekvivalenter til eksisterende fritidsboliger per 2021, hva betyr dette for eie- og utleieplattformer (Figur 9, side 38)?

Eksisterende årstilgangsekvivalenter til fritidsboligbestanden i ultimo 2020 er i foregående avsnitt (Tabell 11) anslått til 120 000 årsekvivalenter.



Figur 11: Illustrasjon av de to typene tilgang til fritidsboliger, med undergrupper. Framhevet sammenheng private husholdninger med potensial for økt tilgang til eksisterende fritidsboligbestand.

Det er sannsynlig at den mest effektive måten å øke tilgangsekvivalenter i den eksisterende fritidsboligbestanden på er å stimulere til mer utleie av private fritidsboliger, med andre ord styrke utleieplattformen for private. Det er vel også grunn til å anta at kommersielle aktører i

utleiemarkedet allerede leier ut «så mye som de kan», og at potensialet for vekst i tilgang i eksisterende fritidsboligbestand derfor ligger hos privateide fritidsboliger som i større grad meldes inn i utleiemarkedet.

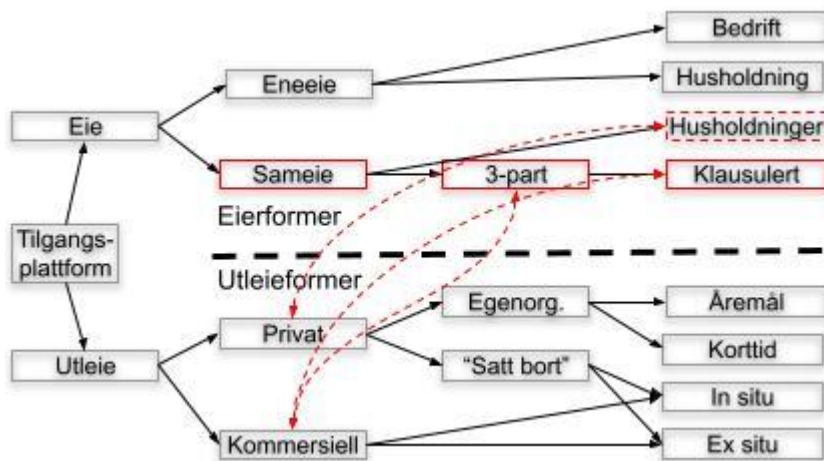
20 % økning i av årstilgangsekvivalenter til eksisterende fritidsboligbestand ved inngangen til 2021 tilsvarer 24 000 flere årstilgangsekvivalenter. Det er ingen liten ambisjon, og det er et spørsmål om hvilke politiske og forvaltningsstrategiske virkemidler, i denne sammenheng på kommune og fylkesnivå, som kan benyttes for å dytte i en slik retning.

Vi kommer tilbake til det spørsmålet i større detalj i påfølgende kapitler. Konklusjonen er her at kommunene og fylkeskommunen kan gjennom næringsstrategisk satsing stimulere til økt privat utleie ved legge til rette for etablering av utleiebedrifter som på vegne av eier av fritidsbolig kan ta hånd om markedskommunikasjon, forberedelse, ettersyn, transaksjoner og etterarbeid. Dette vil – av grunner vi kommer tilbake til – i særlig grad gjelder for fritidsboliger i fjellområdet.

6.3 Mulig målsetning – betydning for nye fritidsboliger

En målsetning om å øke tilgangsekvivalentene med 20 % for nybygde fritidsboliger de neste 10 årene relativt til hva som er tilfelle med eksisterende fritidsboliger, betyr som et gjennomsnitt for nybygde fritidsboliger å øke fra 2,6 til 3,1 årstilgangsekvivalenter per fritidsbolig.

Også nye fritidsboliger i kommende tiårsperiode vil dra nytte av og bli stimulert til utleie med de samme tiltak som i første rekke er rettet mot eksisterende fritidsboligbestand. I tillegg, som et mulig politisk ønske, er at tilgangsvolumet skal sikres på et eierplattformnivå for på den måten å styrke strukturelt tilgang til fritidsboliger. Det kan gjøres ved å stimulere til sameieformer, og da særlig fritidsboliger med klausulert utleieandel. Dette bringer inn en kommersiell partner (omtalt som en «3-part» i figurene) som står for og driver utleiedelen, mens private eier fritidsboligen – se Figur 12.



Figur 12: Illustrasjon av de to typene tilgang til fritidsboliger, med undergrupper. Framhevet sameie og særlig krav til klausulering som plattform for øket tilgang knyttet til nye fritidsboliger.

Også sameie mellom husholdninger vil kunne gi en økt tilgang til fritidsboligbestanden, men dette har relativt liten strukturell effekt med mindre slike husholdninger også melder seg på i utleiemarkedet. De vil i så måte dra nytte av samme stimuli som omtalt for eksisterende fritidsboligbestand.

6.4 Hva kan en mulig målsetning bety for utbyggingen i neste ti år?

Hva kan en mulig målsetning bety i form av antall bygg og type tilgangsplattform i neste tiårsperiode?

For å illustrere det må det gjøres antakelser om veksten i perioden. Forutsetningen er en veksttakt i perioden 2021 til 2030 som er lik foregående 10-årsperiode. Veksten i antall fritidsbygg i Vestfold og Telemark har vært 7,5 % siste tiår. Om vi legger grunn samme veksttakt fram mot 2030, skal det komme til ytterligere om lag 3500 fritidsboliger.

3500 fritidsboliger vil i eksisterende bestand (og gitt samme sammensetning av eie og utleieplattformer) bety 9000 årstilgangsekvivalenter. Skal denne økes med 20 %, blir måltallet for de 3500 nye fritidsboligene som kan komme til i perioden fram mot 2030, 10 800 årstilgangsekvivalenter.

Dersom dette i sin helhet skal komme som klausulerte fritidsboliger, så må de fritidsboligene ha en klausul som til sammen skal gi 7300 tilgangsekvivalenter. En ikke uvanlig utleieklausulandel er 40 % utleie²² på årsbasis – tilsvarende 20 uker i året. Legges til grunn utleie på ukebasis (slik det er gjort i anslagene i Tabell 11), så er det minimum behov 365 utleieklausulerte fritidsboliger med en utleieklausul på 40 % i tilveksten fram mot 2030. I realiteten bør tallet være noe høyere for å sikre at et lavere utleievolum enn hva som er mulig bør tas høyde for.

En mulig målsetning er da å si at av de 3500 nye fritidsboligene som kan komme fram mot 2030 gitt samme veksttakt som i dag, så skal 500 være fritidsboliger med en utleieklausul på 40 %.

²² Et eksempel her er Hemsedal – se Arnesen & Teigen, 2019

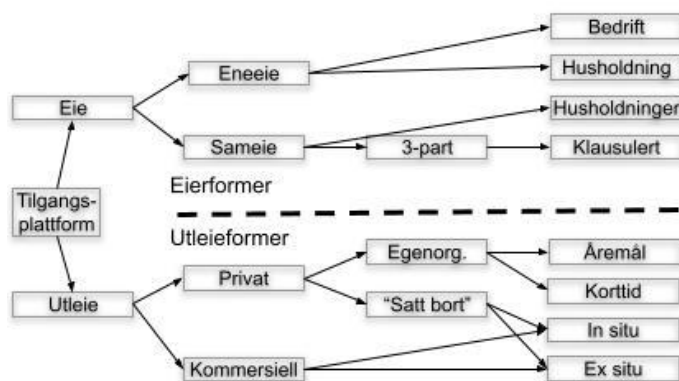
6.5 Måltall for øket tilgang til fritidsboliger fram mot 2030 oppsummert

Det grunnleggende premisset er at tilgangen til fritidsboligbestanden skal øke raskere enn byggingen av nye fritidsboliger. Det vil kreve at utleieplattformer og eierplattformer for fritidsboligbestanden gir en bedre tilgang enn det som er tilfelle per 2021 (som da er referansetilgangsvolumet).

En tilgang til en fritidsbolig – kalt tilgangsekivalent – er tidligere definert slik:

En årstilgangsekivalent - FB_{årstekv} - defineres som antall grupper (husholdninger, andre brukergrupper) som har tilgang til en fritidsbolig i løpet av ett år.

Det er anslått at de vel 45 000 fritidsboligene per 2021 i Vestfold og Telemark har 120 000 årstilgangsekivalenter. Dette er fordelt på forskjellige eier- og utleieplattformer som illustrert i figuren.



Figur 13: Illustrasjon av de to typene tilgang til fritidsboliger, med undergrupper. Kopi av Figur 9.

Gitt et måltall for økning av tilgangsekivalenter i Vestfold og Telemark på 20 % fram mot 2030, så kan det løses langs to utviklingslinjer:

- For den eksisterende fritidsboligbestanden per 2021 kan det stimuleres til mer utleie av private ene- eller sameide fritidsboliger for derigjennom å øke tilgangsvolumet med til sammen 24 000 tilgangsekivalenter. Dette kan vi kalle for en funksjonell

økning av tilgang, ettersom det ikke forutsetter endring i eierplattform (se også Figur 11). Vi regner da med at det er små muligheter til å endre eierplattformen som sådan i den eksisterende fritidsboligbestanden.

- Så vil det være en vekst i fritidsboligbestanden fram mot 2030. Med samme veksttakt som per i dag, betyr det 3500 nye fritidsboliger innen 2030. I forhold til utviklingen, er det mulig å sikre en tilsvarende økning (20 % i forhold til det dagens fritidsboligbestand leverer) i tilgangsekivalenter også på en strukturell måte, det vil si ved å forankre tilgangspotensialet i eierplattformen. Målsetningen for utviklingen av nye fritidsboliger fram mot 2030 er at den skal levere 7300 tilgangsekivalenter ut over de ekvivalentene som selve eierplattformen gir. Den mest nærliggende måten å gjøre det på, er å sikre at det utvikles 500 fritidsboliger med 40 % utleieklausul.

Hvilke virkemidler som skal brukes for å nå en slik målsetning om øket tilgang til fritidsboliger i Vestfold og Telemark, kommer vi tilbake til i senere kapittel. Her er det blant annet viktig å presentere erfaringer og synspunkter fra aktører i fritidsboligmarkedet, enten de arbeider med eierplattformer eller utleieplattformer.

7 TILGANG TIL FRITIDSBOLIG – INTERVJUER OG ANALYSER

7.1 Faktorer som påvirker attraktivitet og bruk

Bruk av fritidsboliger påvirkes av flere faktorer, enten vi snakker om eiemodeller eller utleiemodeller. Enkelte faktorer angår primært etterspørselssiden, andre tilbudssiden, og noen begge. I det følgende er en liste over kjente faktorer som påvirker fritidsboligenes attraktivitet og / eller bruk. Disse er i neste omgang utgangspunkt for intervjuer med og analyse av aktører i omsetnings- og utleiesegmentet.

Tabell 12: Faktorer som påvirker fritidsboligers attraktivitet som utleieobjekter. Tilbuds- og etterspørselsmomenter.

<p>Landskap</p> <p>Lokalisering</p>	<p>Etterspørsel:</p> <p>Kyst, fjell eller i området mellom disse kategoriene.</p> <p>Fritidsboliger i fjellområder brukes både i barmark og snøsesong, mens fritidsboliger langs kysten i all hovedsak i sommersesongen.</p> <p>Attraktiviteten ved det enkelte utleieobjekt avhenger også av den spesifikke lokaliseringen i det lokale landskapet innenfor disse brede kategoriene.</p> <p>Tilbud:</p> <p>Det påvirker relevant utleievolum – kyst har et mindre og mer sammenpresset volum i kraft av kortere sesong.</p>
<p>Standard</p>	<p>Etterspørsel:</p> <p>Standard på fritidsboligen er kanskje den ene sikre faktoren som påvirker bruken av fritidsboliger – ikke minst gjelder det på fjellet. Sammenhengen er gjennomgående: høy standard, mer bruk.</p> <p>Høgstandard fritidsboliger (tilgang til vann, avløp og veiframføring, digital tilgang) brukes vesentlig mer enn fritidsboliger som ikke har slike fasiliteter. Det er da både snakk om bruksomfang og bruksfrekvens.</p> <p>Det er en glidende overgang fra enkel hytter til forskjellig nivå av standard – også med tanke på grunnleggende standardelementer som vann og avløp, og veiframføring.</p> <p>Også objekter med enkel standard – som i økende grad er å finne utenfor feltmessig utvikling – har et eier- eller utleiemarked. Men dette markedssegmentet er vesentlig mindre enn høgstandard. Det avspeiles</p>

	<p>også i den påfølgende analysen av utleiemarkedet – se avsnitt 7.2 og påfølgende avsnitt.</p> <p>Tilbud:</p> <p>Den fysiske utviklingen av fritidsboliger er i dag helt dominert av fritidsboliger med høg teknisk standard. I fylkeskommunenes kunnskapsgrunnlag²³ framgår det at mer enn 75 % av utbyggingene som er gjort de senere årene er høgstandard fritidsboliger.</p>
Avstand	<p>Etterspørsel:</p> <p>Reiseavstand i tid mellom bolig og fritidsbolig. Det er her vanskelig å gi noen eksakt grense, men i en rekke sammenhenger ser vi at utvikling av områder er uproblematisk i en avstand inntil rundt 3 timer mellom bolig og fritidsbolig, enten vi snakker om kyst eller fjell.</p> <p>Hovedmarkedene for kyst er Stor-Oslo med en reisetid på inntil et par timer.</p> <p>For fritidsboliger i fjell er avstanden mellom kystkommunene i Vestfold og Telemark og fritidsboligkommunene i fjellet (se også Figur 5 og Figur 6, side 31), en avstand på om lag 2,5 timer.</p> <p>Markeder lenger unna enn det er også aktuelle. Som illustrert i Figur 3 og Figur 4 (side 29) er det en betydelig andel fritidsboligeiere fra Haugesund som drar til Vinje, en kjøretid på mer enn 3 timer.</p> <p>Tilbud:</p> <p>Tilgang til støttetjenester for utleie.</p> <p>Avstand mellom bolig og fritidsbolig er en faktor på tilbudssiden for privat utleie. Når avstanden blir slik at det tar mesteparten av en dag å klargjøre en fritidsbolig for utleie, og like mye etterarbeid ved utsjekking, i tillegg til å være tilgjengelig for leietaker dersom noe uventet skjer, så er utleier i praksis avhengig av <i>et</i> støtteapparat. Det gjelder særlig for fjellet, hvor mesteparten av fritidsboligene eies av husholdninger langs kysten i Vestfold og Telemark og innover mot Oslo.</p>
Aktiviteter	<p>Etterspørsel:</p> <p>Tilgang til aktivitetstilbud – både type og avstand. Det kan være vanskelig å «knipe» denne faktoren. Men man ser i den vekstprofilen som for tiden preger fritidsboligutviklingen, at «de store blir større». Det kan være flere grunner til det, men blant annet at de best utviklede fritidsboligområdene også gjerne er de som er best organisert og utviklet, både teknisk (løyper, bakker, stier for forskjellig bruk osv.) og organisatorisk (drift, finansiering mm). Dette er like mye en regional faktor som en lokal – med det menes at et større område enn de fritidsboligene som ligger i umiddelbar nærhet av</p>

²³ (Vestfold og Telemark fylkeskommune 2021)

	slike tilbud vil ha fordel av slike tilbud (i tillegg til befolkningen ellers i en region)
Varer og tjenester	Etterspørsel: Tilgang til varer og tjenester – også dette er en faktor som er vanskelig å «knipe» når det gjelder bruk av fritidsboliger. Igjen er det slik at i de store fritidsboligområdene er det også tilgang til flere typer varer og tjenester, da gjerne knyttet til dagligvarer, håndverkstjenester og i noen grad serveringstilbud. Og disse er gjerne tilpasset den etterspørselen som fritidsbruk skaper. Men dette er ikke nødvendigvis en lokal faktor, det vil si knyttet til det enkelte område. Det kan også være en regional faktor ved å tradisjonelle tettsteder og sentra på vei til eller i nærheten av områdene har slike tilbud (som ellers også kommer lokalbefolkningen til gode).
Ukjente	Tilbud og etterspørsel: Det vil alltid være ukjente faktorer i en slik vurdering, og som kan gjelde på alle nivå, fra lokalt til nasjonalt. Eksempel på det er effekten og utfallet på kort og lang sikt av den pågående covid-19-pandemien (den har så langt åpenbart betydd økende interesse for fritidsboliger), eventuelle vesentlige endringer som påvirker husholdningens økonomi, uventede endringer i husholdningens preferanse, uventede nye reguleringer.

Den samlede effekten av faktorene vil påvirke attraktivitet som utleieobjekt – både på tilbuds- og etterspørselssiden.

Noen kommuner dominerer kommersiell utleie

Det store utleievolumet vil antakeligvis være knyttet til markedssegmenter som går mot høgstandard, nærhet til aktiviteter, varer og tjenester. Det er heller ikke urimelig å anta at det er i områder og kommuner som allerede har en betydelig bestand av utleieenheter, bærer det største volumet av utleie i fylket. Et betydelig innslag av kommersielle utleieenheter, slik det er behandlet i Tabell 10 (side 46), kan forstås som en indikator på at området er særlig attraktivt for nettopp utleie også fra og for private. Det vil typisk bety disse kommunene (en omorganisering av Tabell 10), der både fjell og kystkommuner er godt representert:

Tabell 13: Fritidsboliger innenfor arealformålet fritids- og turistformål. Kilde: Vestfold og Telemark fylkeskommune, 2021

Spørsmål: Hva er antallet utleiehytter innenfor arealformålet fritids- og turistformål?		
Vinje	442	7.99 %
Larvik	178	3.50 %
Tinn	70	1.64 %
Fyresdal	47	3.54 %
Tønsberg	35	6.80 %
Porsgrunn	23	1.66 %
Resterende 6 kommuner	57	
Kommune	Antall	Andel av fritidsboliger i kommunen
		Andel av fritidsboliger i Vestfold og Telemark
Sum	852	≈ 2 %

Som tabellen viser er tilfelle både for kommuner i fjell (Vinje, Tinn, Fyresdal) og ikke-fjell (Larvik, Tønsberg, Porsgrunn).

7.2 Kvalitativ analyse - utleiemarkedet

Utleiemarkedet for fritidsboliger er delt mellom profesjonelle aktører og husholdninger som leier ut egen fritidsbolig – ref. Figur 9 (side 38). Begge kategorier bruker nasjonale og internasjonale markedskommunikasjonsplattformer som Feriehus.no, Novasol, booking.com og Holidu. Men det benyttes også regionale aktører som VisitTelemark og VisitVestfold, websider som også er åpen for private tilbydere. I tillegg vil privathusholdninger benytte seg av Finn.no, AirBnB eller Facebook for å tilby hytteovernatting.

Det er gjennomført to typer analyse; (1) intervjuer og (2) en analyse av utleieannonser – med vekt på privatsegmentet. Intervjuene er gjennomført per telefon med Vrådal hytteutleie, Rauland skisenter og per e-post med selskapet Novasol. Annonseanalysene omfatter et tjuetalls tilbud på finn.no.

Begrunnelsen for å fokusere på finn.no er erfaringen fra intervjuene. Disse viser at det er en overvekt av internasjonale turister, spesielt fra Danmark og Nederland hos disse tilbydere, og relativt lite utleie til nordmenn. Samtidig har corona-situasjon medført en åpenbar og tydelig vridning mot norske leietakere. For dette segmentet er finn.no viktigste kanal, og fremfor alt er finn.no mer dynamiske i å plukke opp endringer i utleieadferd som skjer over kort tid. Det er derfor interessant å se nærmere på privatutleie til nordmenn via nettportalet Finn.no.

Intervjuene er delt i et avsnitt om bedriften (oppstart, konseptet, sesongvariasjoner, booking) og deretter av utleiemarkedet (utvikling, kvaliteter som søkes/tilbys ved den enkelte utleieenheten og lokalt, og tiltak som kan fremme økt bruk).

I annonseanalysen legges vekt på beskrivelsen av kvaliteter ved den enkelte utleieenheten og lokalt og adkomstmuligheter som fremmes gjennom teksten og bildene. Tilleggsinformasjon omhandler hvor lenge utleier har vært finn bruker, hvilke andre tjenester som tilbys og om det er flere enheter under samme person.

7.3 Intervjuene

Vrådal hyttegrend

har eksistert siden 1979 og er et populært feriested. Hyttefeltet med 21 hytter er lokalisert tre km fra gårdsbruket. Fra å være en tilleggsnæring har det i senere tid blitt hovednæringen til bruket. Ferieavviklingen i Norge med fellesferie i juli begrenser tilgangen av norske interessenter og det er i hovedsak dansker som leietakere i juni/august og om vinteren. Den korte turen fra fergen (ca. to timer kjøretid) er en del av forklaringen. Det er et alpinanlegg i nærheten (250 moh), men «vinteren var bedre før» og snømangel på grunn av klimaendringer påvirker bedriften. I år er alle hytter utleid til nordmenn i juli.

Det er i hovedsak familier og pensjonister som er gjestene og det er et mangfold av aktiviteter de oppsøker: vandring, fiske, båtutleie og besøk på restaurant i nærheten.

Bedriften bruker egen hjemmeside, i tillegg til booking.com, Color Line, Vrådal booking og et Nederlandsk firma for annonsering.

Hyttene har tre til fire soverom og ikke ski inn/ut.

Eieren synes at det er behov for mindre hytter som er mer tilpasset etterspørselen. Det er mest korttidsopphold.

Rauland Feriesenter

ble etablert på 90-tallet og rundt skianlegget er hytteutleie en sentral del av det kommersielle konseptet. Det er en typisk vinter- og fjelldestinasjon men det er også en del gjester i juli/august.

På samme måte som i Vrådal er det mest utenlandske gjester/leietakere, flest fra Danmark. Det har vært en markant nedgang pga Covid.

Ca. 80 % av utleiehyttene er sentrets egne. De resterende er privateid som feriesenteret formidler.

Det er i alt 71 hytter til leie. Enkelte av de privateide har utleieklausul, andre ikke. Sentret opplever en liten økning i villigheten til utleie fra private.

Skiheis og hele anlegget er sentralt. Snø og natur er viktigst. Fiske er et tilleggsprodukt. Andre fasiliteter er ikke det primære leietakere søker, men det er selvfølgelig positivt at tilleggsprodukter finnes. Det er for eksempel fint å kunne markedsføre butikker og et lite sentrum i nærheten.

Hyttene er utstyrt med nyere kjøkken, det er parkering og bredbånd tas som en selvfølge. Enhetene varierer noe i utstyrsnivå.

Feriesenteret har lagt merke til at enkelte gjester som har leid hytte får et ønske om egen hytte. Sammenhengen mellom leie og eie går slik sett i en mer individualiserende retning. Til tross for det er erfaringen i sentret at utleieklausuler ikke er veien å gå. Derimot kan fylke og kommunen jobbe med destinasjonsutvikling og markedsføring.

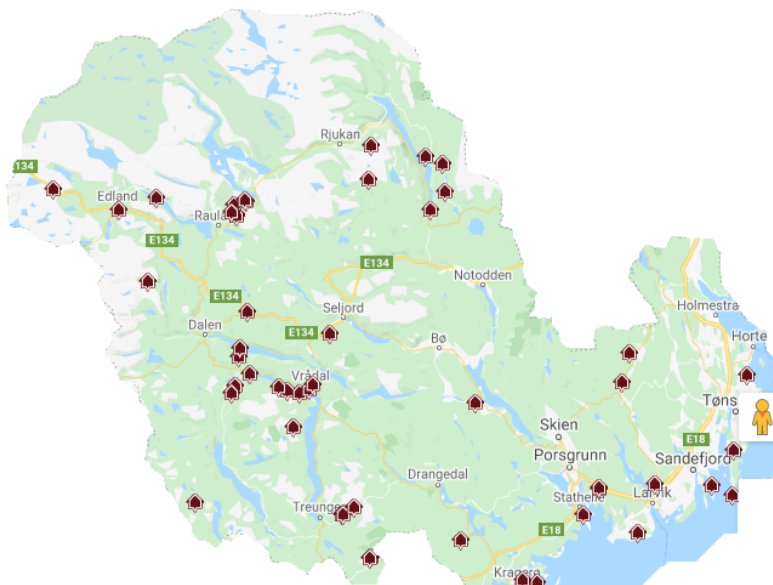
Novasol

NOVASOL AS med sitt norske hovedkontor i Oslo er et datterselskap til NOVASOL A/S. NOVASOL, Dansommer og Ardennes-Etape utgjør NOVASOL A/S med hovedkvarter i Virum, Danmark. NOVASOL A/S har datterselskaper i 18 europeiske land og mer enn 57 kontorer i Europa. NOVASOL A/S sysselsetter over 2300 ansatte og freelancere, og formidler utleie av mer enn 50 000 ferieboliger i 19 land. NOVASOL er en del av Awaze – Europas ledende virksomhet innen organisert utleie av ferieboliger og ferieparker (www.awaze.com).

Selskapet ble etablert i København i 1968 med det formål å leie ut hytter og sommerhus, og de første hyttene som kom til utleie var i Norge. Deretter vokste vi i Danmark, Norge og Sverige, før vi inntok Sør-Europa. Den mest travle sesong er juli og august og vinteren, spesielt jul, vinterferier og påske, men det er også etterspørsel mai, juni og september. Selskapet disponerer ca. 1700 utleieenheter. I Vestfold og Telemark har NOVASOL om lag 70 utleieenheter.

Kunder tar kontakt via websidene eller via e-post eller telefon til salgs og servicekontorer. Selskapet formidler hyttene av både privat personer (ca. 70%) og bedrifter (ca. 30%).

Novasol hevder antall utleieobjekter via plattformen har ligget forholdsvis stabilt de siste fem årene med noe svingning fra år til år. Dette til tross for at en aktør som AirBNB har entret markedet. Bookinger inn til de hyttene som Novasol har formidlet de siste fem årene har også ligget stabilt, men i 2019 var det vekst, og i starten av 2020 en mer markant vekst. Men så kom covid-19.



Figur 14: Et bilde (datert 02.05.2021) av fordelingen av fritidsboliger som Novasol har i sin «stall».

Den største andelen utleiehytter NOVASOL har på sin plattform, ligger i kystnære områder. Det er områder som er høyt etterspurt blant våre utenlandske turister, spesielt tyske turister. Det er også en god portefølje i fjell områdene, og det er områder som er spesielt populære blant nordmenn, dansker og nederlendere.

Av kvaliteter ved den enkelte utleieenheten er beliggenhet viktigst. Derne er standarden viktig, og det

kan være helt ned til spesifikke detaljer. Tyske leietakere, for eksempel, søker gjerne objekter som også har tyske TV kanaler. De beste feriehusene går først, og det er feriehus med pool, boblebad/jacuzzi eller badstu som er ettertraktet. Men for andre er det viktig med en god standard hytte, men hvor det er gode fiskemuligheter og gjerne mulighet for leie av båt eller gode vandre muligheter og naturopplevelser i området. Når man leier hytte på vinteren er ski viktig med ski inn/ut, og gode langrennsmuligheter rett utenfor døren blir mer

og mer populært. NOVASOL markedsfører også andre lokale fasiliteter, spesielt avstand til dagligvare butikk og restaurant, og også opplevelser i både natur og kultur.

finn.no

Per 10.5.2021 er det 98 732 fritidseiendommer globalt til leie på søke- og markedsmotoren Finn.no. I Norge er det 4830 utleieobjekter i kategorien feriehus / hytter, hvorav 1/3- del er i Vestfold og Telemark.



Figur 15: Kart Vestfold og Telemark fra finn.no (16.05.2021) som illustrer fordeling av utleieobjekter. Listene over fasiliteter og nærheter viser hvilke kategorier som finn.no mener at leietakere er opptatt av (etterspørselssiden).

Leietakere kan velge antall soverom og sengeplasser, prisnivå, og tidsperiode (døgn, helg, uke og årsmål). En kalenderfunksjon viser ledige leietider.

Når det gjelder fasiliteter finnes det mange valgmuligheter i søkemotoren: alpinanlegg, bakeri, badeland, fiskemuligheter, flyplass, golf, jaktterreng, lekeplass, matbutikk, offentlig transport, restaurant, sjøen, skiløyper, strand, svømmehall, tennis, tettsted, turterreng og vann – se foregående figur.

Kartfunksjonen viser hvor mange ledige eiendommer som befinner seg ved de enkelte stedene og gir kundene mulighet å se nærmere på avgrensede tilbud. Det er også mulig å søke på fylke generelt. Videre kan kunder bruke filter på sine søk, slik som: aircondition, boblebad, ski inn/ut, utsikt, balkong, rullestolvennlig, båt, internett, husdyr tillatt, svømmebasseng, innlagt strøm/vann og mange flere. Se foregående figur.

Vi har sett på ca.20 fritidsboliger til leie og det første som slår en er fokusering på beliggenhet og utsikt. Det gjelder samtlige undersøkte enheter.

Prisnivå ligger mellom 15 000.- og 70 000.-/uke - noe som er betydelig også i forhold til hotellpriser og kan være et hinder for økt utleie. De høyeste prisene er relatert til tider med

høy etterspørsel (Påske i fjellet) og handler om store hytter med ti eller flere sengeplasser. Det finnes også muligheter å leie hytte for mindre beløp (f.eks. 3500.-/uke). Det er derimot få leiemuligheter til denne prisen. I det videre vil vi vise noen eksempler.

Kysthytter på FINN.no

Kysthytter er knyttet i all hovedsak til én årstid og den relativ korte sommeren i Norge gjør at leieperioden sjelden overstiger tre måneder/året. To eksempler fra kystområder, begge hvor markedskommunikasjonen er gjengitt *in extenso*.

Objekt 1:

Koselig hus med eget yoga/treningsrom i hagen, beliggende 5 min fra sjøen i hyggelig villastrøk. Nøtterøy er en stor øy med sjø på alle kanter og mange fine og idylliske badeplasser. Nærmeste badeplasser i sykkelavstand til huset er Hellastranda, Munkholmen og Tørkopp. Huset har 5 soverom med til sammen 6 sengeplasser. Kjøkken med Falcon ovn og sitteplasser til 10. Eget kontor hvis du har bruk for det og flygel i stuen. Stor og fin hage både foran og bak huset hvor en kan spille fotball, bade i bassenget vi setter opp om sommeren, nyte livet i hengekøya eller kose deg med en bok i sofaen ute. Egen, stor gassgrill står klar på "patioen".

Sykler kan lånes og båt kan leies hvis du er båtvant.

Skogen er rett i nærheten og byr på fantastiske turstier. Fotballbane, barnehager og skoler med lekemuligheter rett i nærheten. Kiwi 2 min unna. Meny, Rema 1000, Vinmonopolet, Teie senter mm 5 min unna med bil.

Kort vei til Tønsberg og Tjøme. Bussholdeplass rett i nærheten med buss som går hvert 15 min til Tønsberg sentrum og Tjøme. Tønsberg togstasjon ca. 10 min å kjøre fra huset vårt med togforbindelse til Oslo hver time.

Tønsberg er Norges eldste by og du vil elske brygga, torget som bugner av lokale varer, småbutikker og liv og god sommerstemning. På Tjøme finner du Nasjonalparksenteret Verdens ende, ridestall og idyllen Hvasser, samt nydelige badesteder som Lille Skagen og Fynstranda. Sykkelvei helt fra Nøtterøy til Tjøme.

Her ligger alt til rette for at du skal få en perfekt sommerferie.

Tilbyderen viser i stor grad til (korte) avstander: til badeplasser, til nærmeste by og videre til hovedstaden (med henvisning til offentlig transport), til skogen, til fotballbane og lekemuligheter, til matbutikker og handlesenter. Det er satt av mye plass for informasjon om nærmiljøet i tillegg til spesielle funksjoner ved fritidsboligen (yoga, flygel).

Vi har tidligere vurdert faktorer som påvirker attraktiviteten og faktorer som påvirker bruk. Det synes derimot også viktig å forstå lokalisering, som kan defineres som avstand til fasiliteter fordi det gjenspeiles i leiepriser. Slik presenteres objekt 1, inklusive tilrettelegging for personer uten bil. Følgende eksempel fra en kysthytte som koster mellom 15 000-25 000 per uke illustrerer søkelyset på det nære, dvs. selve eiendommen, uten å gi særlig informasjon om avstander og fremkomst.

Objekt 2:

Lyst til å ha din egen strandlinje med brygge hvor du kan bade og slappe av i solen?

Vi leier ut vårt ferieparadis. Standarden er enkel, men det er både innlagt strøm og vann. Stor tomt på 3 mål hvor barna kan boltre seg fritt. Det er omkring 100 meter strandlinje og flere gode badesteder. Her fisker vi krabbe, padler kajakk og svømmer så lenge som sommerdagen varer og det er lenge. Det følger med en liten 10 fots Pioner båt med en liten motor. Denne båten er fin for å komme seg rundt i nærmiljø. I tillegg er det 3 kajaker hvorav en er mer moderne havkajak og to er eldre kajaker av glassfiber.

Dette er en strandeieendom med hovedhytte, uthus og anneks beliggende lunt til på nordsiden av Stokkøya i Larvik kommune. Eiendommen har en stor brygge med plass til flere båter og dypt vann ytterst ved brygga. Solrik tomt og egen "fotballbane", flere solrike spiseplasser ute og fin utsikt til sjøen fra hytta og terrassen foran.

Hovedhytta inneholder tre soverom, baderom, kjøkken og stue med utgang til stor terrasse. uthuset inneholder bod og rom for toalett (snurredo). Anneks i to etasjer med stort soverom oppe, en mindre sovealkove nede.

Stokkøya er en mellomstor øy, ytterst mot havet med fergeforbindelse til fastlandet Helgeroa og Langesund. Her ute kan du utforske den vakre naturen, benytte den fine, felles sandstranden og nyte aktiv ferie med bading og andre vannaktiviteter. Fergen går fra Helgeroa og er i drift fra Sankthans og ut august. Det finnes også helårs taxi båt service på Stokkøya.

I dette eksempelet med fem soverom fremheves det private: egen fotballbane, egen strandlinje; og aktivitetene som er tilrettelagt for en aktiv sommerferie gjennom båt og kajaker. Bildene viser at standard er enkel, men fint. Det beskrives adkomstmuligheter, men begrenset fergetrafikk gjør dette hovedsakelig til et sesongbetinget utleieobjekt. Her fortelles lite om andre lokale fasiliteter, bortsett fra restaurant, tettsted og badeland. Støttetjenester (f.eks. utvask) omtales ikke. Fokuset er på selve eiendommen og båten som inngår i prisen muliggjør mobilitet.

Fjellhytter på FINN.no

De tre neste eksemplene er fra Kvitåvatn/Gausta området, det første av en fritidsbolig som også brukes av eieren, de andre av en leilighet/fritidsbolig som leies ut på basis av en mer profesjonell beskrivelse. Alle leier bare ut til voksne personer eller barnefamilier. Depositum krav synes å være standard i slike transaksjoner. Her gjengis utdrag av omtaler:

Objekt 1:

Eksklusiv hytte på Gaustablikk med slalåmbakke på begge sider av hytta. Langrennsløypene går rett utenfor. Meget solrik med panoramautsikt til Gaustatoppen.

I tillegg til noe utleie blir hytten brukt av oss derfor standard langt utover vanlig utleiehytte. 5 minutters gange til kafe/restaurant/afterski.

God plass til 8 til 10 personer.

I fortsettelsen nevnes antall rom og funksjon per etasje og leiepriser til ulike tidsperioder og tidspunkt. Utvask som støttetjeneste er en obligatorisk betalingsfunksjon. I leiligheten kan dette avtales. Utover eksklusiviteten nevnes ingen detaljer. Det synes å være hovedaktivitetene som er i fokus, ski inn/ut samt nærhet til kafe og restaurant.

Objekt 2 - uavkortet:

Velkommen til Gaustatunet.

Vi leier ut vår koselige leilighet på Gaustatunet med sentral beliggenhet og med flott utsikt til Kvitåvatn og ikke minst Gaustatoppen. Leiligheten ligger i et bygg med tre enheter og har stor uteplass både på siden og framsiden. Det er ingen andre bygg foran. Man kan kjøre helt fram og parkere på utsiden eller bruke parkeringsplassen i garasjeanlegget med mulighet for lading av elbil.

Leiligheten har to soverom, et med dobbeltseng og tilhørende bad og et soverom med familiekøye. Det er stor åpen stue og kjøkkenløsning med spise plass til 7 personer. Leiligheten har også en mindre tv-stue med stort nytt smart-tv. Her er det en sovesofa for mulighet for ytterligere to sengeplasser hvis det skulle være behov for det. Bad nr. to har vaskemaskin, tørketrommel og badstu. Det er fliser i alle rom foruten soverom. Leiligheten har peis. Kjøkkenet er godt utstyrt med det meste man trenger, stort dobbelt kjøleskap med frys og eget vinskap. De fleste av møblene er nye i 2020.

Skiløypa ligger rett på nedsiden og det er utallige løyper med ulik lengder og vanskelighetsgrader. Det er også lysløype. Det er ski in/out til alpinanlegget, gangavstand til butikker, svømmeanlegg, flytende badstuer, skøytebane, restauranter og afterski, både Den lykkelige Sportsmann som ligger rett ved og The Loft som ligger på Skisenteret. Det er flere spisesteder på Gaustablikk man kan besøke og som serverer ulik mat, Sportsmann, Gausta skisenter og Gaustablikk Høyfjells hotell. Ved Bygget og Sportellet kan man også spise god mat.

Skianlegget på Gausta er bra og det pleier å åpne tidlig hvert år. Det er 32 nedfarter med ulike vanskelighetsgrader og 12 heiser. Det er eget anlegg for små barn.

Sommerhalvåret tilbyr Gaustablikk på flotte muligheter for turer, både til Gaustatoppen og andre topper, sykling, padling, fiske mm.

Man kan ta fjellbussen ned til Rjukan der det finnes mange butikker, museer, badeland etc. Kjører man ut av Rjukan kan man bla besøke Vemork museum eller man kan kjøre til Krossobanen og ta banen opp til Hardangervidda. Herifra kan man f.eks. sykle innover og ta en overnatting på Kalhovd turisthytte. Det anbefales å laste ned appen Gausta for å få informasjon om alt det Gausta har å tilby.

Objekt 3 - uavkortet

Nydelig tømmerhytte i Vatnedalen til leie.

Vi leier ut hytta enkelte helger utover våren og sommeren..

Send forespørsel!

Hytta har utsikt til majestetiske Gaustatoppen, og er romslig med alle fasiliteter. Det er fire doble soverom, hvorav det ene rommet har familiekøye. Hems med sengeplass til fire personer. Takhøyde på hems er 185cm. Hytta inneholder to bad. Det ene med badstue og stort badekar. Kjøkkenet er lyst og pent med granittbenkeplate og alt man måtte ønske seg på et hyttekjøkken. Stua har en koselig peis, tv og mange sitteplasser og en takhøyde på hele fire meter.

Her ligger alt til rette for hyttekos.

Det er preparerte skiløyper rett utenfor hytta. Solrik beliggenhet med flotte uteplasser, og bålpanne.

Turmulighetene er mange både sommer som vinter.

Ta kontakt for prisinformasjon.

Alpint

Skianlegget på Gausta er kjent for å være snøsikkert og for å åpne tidlig hvert år. Gjennom de siste årene har området utviklet seg til et moderne skianlegg med tilbud for hele familien. Skisenteret har nå 35 nedfarter og 13 heiser inkludert 2 ekspressstolheiser samt 2 parker, 3 barneområder og 4 flombelyste bakker. Lengste nedfart er 3,8 km. For snowboard og off-piste er området rundt Gaustatoppen anerkjent som et fantastisk og særdeles utfordrende terreng. Gaustabanen transporterer nå besøkende helt til toppen av Gaustatoppen, og fra toppen er det mulig å stå ned flere ulike renner med varierende vanskelighetsgrad, og ikke minst å nyte utsikten på veien ned. Se www.gausta.com/no/gausta-skisenter for mer info.

Langrenn

Sesongen 2018-2019 ble Fase 1 av prosjektet Et Sprekere Gaustaområde ferdigstilt, som bygger nye langrennsspor mellom Gaustatoppen Naturpark, Gaustablikk Høyfjellshotell, skistadion og videre inn mot Den Lykkelige Sportsmann og Vatnedalen. Til sesongen 2019-2020 bygges det ny trasé på andre siden av Kvitåvatn.

Se www.langrenngaustaomraadet.no for mer info. Som en komplett skidestinasjon tilbyr Gaustatoppen og Gaustablikk også meget gode langrennsforhold. Området har cirka 90 km med preparerte langrennsløyper, fordelt på 17 løyper som spenner seg over alle vanskelighetsgrader fra en lett nybegynnerløype på 1 km til en skikkelig høyfjellstur på 23 km. Det er mange muligheter til å kombinere mellom løypene og forme sin egen tur. Løypene er godt merket, og cirka 13 km av dem er i tillegg kjørt opp med skøytespor. Løypeselskapet i Gaustatoppen preparerer alle løypene hver dag hele sesongen så lenge værforholdene tillater det.

Gaustatoppen

Gaustatoppen, som mange mener er Norges vakreste fjell, rager over Rjukan med sine 1 883 m.o.h. Det er ca. 1 600 meter fra dalbunn og opp til toppen. Årlig tar ca. 130 000 mennesker turen opp på Gaustatoppen for å nyte den spektakulære utsikten. I klarvær kan man se østover til grensen til Sverige og sydover til kysten. Utsikten viser da over én sjettedel av Norge. Hver dag på sen vinteren, og under

sommer- og høstsesongen, kan du kjøpe kaffe, vafler og mat i Turistforeningens gamle steinhytte på Gaustatoppen. Gaustatoppen Turisthytte ble bygd opp allerede i 1893, av fjellets egen naturstein.

Sommer og høst

Det er minst like fantastisk ved Gaustatoppen sommer og høst som det er vinter og vår. Det er variert tur- og sykkelterreng med muligheter for å fiske, ro eller padle nede på Kvitåvatn eller bade i friskt fjellvann. Krossobanen er Nord-Europas første totausbane fra 1926 og ligger kun ca. 20 km fra Gaustaområdet, langs veien gjennom Rjukan. På toppen av banen ved Gvepseborg finner du innfallsporten til Hardangervidda, den populære solstien og noen av de første hyttene til Den Norske Turistforening. Det er også verdt å nevne at Unescos verdensarv nylig listet Rjukan industrihistorie og Vemork kraftstasjon, og det finnes mengder av historie og kultur å gjøre seg kjent med via muséene og informasjonstavlene i nærområdet.

Servicetilbud

Gaustablikk Høyfjellshotell og Den Lykkelige Sportsmann Gjestehus med afterski og servering ligger langs Kvitåvatnvegen. Hotellet har nylig oppgradert uteområdene med 2 flytende badstuer på Kvitåvatn samt pump track for sykkel ved dammen. Ved Gaustablikk skisenter er det også afterski og restaurant, skiutleie og Sport1-butikk samt dagligvarehandelen Pose&Sekk. Nedenfor Gaustatoppen Naturpark ligger Bygget som tilbyr mat og afterski. Se www.visitrjukan.com og meld deg på nyhetsbrevet for mer informasjon om områdets mange tilbud! Det tar cirka 15 minutter å kjøre ned til Rjukan, der det finnes flere matbutikker, Vinmonopol, restauranter og butikker. Verd et besøk er også Rjukan Klatrepark, Rjukanbadet og Krossobanen. Se www.krossobanen.no for mer info.

I disse eksemplene fra en utleieleilighet og en tømmerhytte er det rikelig med informasjon om både innemiljø hovedsakelig gjennom bildene og beskrivelse av enkelte høystandart karakteristika slik som takhøyde, badstue og vinskap; og det nære aktivitetsområdet samt mulighetene i nærmiljøet. Det henvises til app og viktige turismemuligheter i regionen. Hovedsaken er selvfølgelig diverse skiaktiviteter, men sommeraktivitetene gjør at utleie av fjellhytter er en kontinuerlig inntektsmulighet. Det sies lite om støttetjenester (utvask mm.) men blant bildene i det andre eksempelet finnes opsjonen for leietakere å bestille kokk. Leiligheten forteller mer om skigåing mens hytten som leies ut enkelte ganger og brukes dermed mest av eieren presenterer en nærmest fullstendig beskrivelse av diverse service tilbud i nærheten.

Skogsbeltet

Det er få fritidsboliger som er til leie i skogsbelte, dvs. mellom kystbyene og høyfjell. Skogsbelte tilbyr en annen type opplevelse samtidig som det argumenteres for korte avstander til fjellområder og skiaktiviteter. Det fremheves også at sesongen inkluderer vår og høst. Markedsføringen prøver å formidle området som det beste av to verdener. Men sommersesongen er den mest brukte. De fleste skogshyttene ligger ved et vann og fokus er på aktiviteter som båt og fiske. Her er det en del meget enkel standart (f.eks. uten bredbånd) og begrenset med informasjon. Følgende eksempel (redigert) er derimot det motsatte og

kommer med en detaljert beskrivelse innvendig så vel som informasjon om nærmiljøet og aktivitetene. Det henvises også til regionale attraksjoner slik som Telemarkskanalen og nærhet til Lunde sentrum med kjøpsmuligheter og offentlig transport til Oslo. I sentrum står derimot det usjenerte, stillheten og avslapping. I prisen er inkludert bl.a. fri bruk av båt, kano og sykler, fiskekort, fiskeutstyr, strøm og ved + tilgang til (et raskt) internett, mot utvask av huset ved leieforholdets avslutning. Skulle det være ønskelig å slippe utvask, og/eller mer fleksible inn- og utsjekkingstidspunkter er dette mulig mot et lite pristillegg. Prisen synes å være mer overkommelig enn kyst- eller fjellhytter. I tillegg henvises til vurderinger av tidligere gjester.

Objekt 1 – avkortet:

Ute etter et herlig feriested i naturskjønne omgivelser? Hvis ja, anbefales det å lese videre... selv om akkurat sommeren for lengst er revet bort. Her er det imidlertid fint å være hele året, bl.a. nå i mai måned med lange, lyse og stadig varmere kvelder. Se for øvrig tilbakemeldingene fra våre svært fornøyde gjester samt kalender for ledige perioder.

Huset, opprinnelig oppført på 1950-tallet, ble betydelig ombygd og modernisert for noen år siden, og framstår i dag som moderne, funksjonelt og fullutstyrt, samtidig som en vesentlig del av det sjarmerende gamle er beholdt. Kjøkkenet har alt du trenger av utstyr og basisvarer for matlaging og badet er blitt stort og praktisk, med deilig badekar, romslig dusjhjørne, bidé, gulvvarme, vaskemaskin og tørketrommel. ... Vi har ei stor TV-stue i 2. etasje, med et nytt 65" smart tv, plenty med kanaler og tilgang til ulike strømmetjenester, bl.a. Netflix, HBO og TV2 Sumo. Ekstra toalett, ergometersykel, nystemt piano og musikkanlegg finnes også i etasjen, dessuten kontor, som lett kan gjøres om til et lite soverom. Det er i tillegg et 55" smart tv i stua i 1. etasje. ... Ellers er huset hjemmekoselig, lyst og trivelig, med massevis av plass - og bøker for den som liker å lese!

Uteområdet er deilig, med store, vestvendte plattinger og sol fra tidlig morgen til sen kveld, med en helt spesielt flott solnedgang. Det er rikelig med forskjellige typer utemøbler, bl.a. stort spisebord, parasoller samt ny gassgrill og stor bålpanne perfekt for grilling og kos på mørke høstkvelder. Eiendommen er romslig, med gressplen, bærbusker, epletre, plommetre og staudebed, i tillegg til annen vegetasjon. Ingen spesiell myggplage, men bl.a. alle soveromsvinduene er likevel for sikkerhets skyld utstyrt med myggnetting.

Vi er så heldige å ha vår egen "øy", som i dag er gjort om til halvøy, hvor vi har kano og båt med årer og elektrisk motor liggende. Her er det også sittegruppe, med bord og benker. Ytterst på øya er det fjell/svaberg, med trapp til fin badeplass og nylaget platting for soling, helt usjenert...

Idylliske Tyrivann er nærmeste nabo, et godt ørretvann, men hvor du også kan få røye og abbor. ... Vi stiller med fiskekort, også for et par nabovann, og redningsvester i diverse størrelser. Noe fiskeutstyr kan også disponeres, om ønskelig. Tyrivann renner ut i Telemarkskanalen, hvor kanalbåtene trafikkerer strekningen Skien-Dalen gjennom hele sommeren og fram til oktober. En kanaltur gjennom de gamle slusene kan absolutt anbefales.

Tyrrikåsa, som stedet heter, er en flott plass å være. Her kan man virkelig nyte stillheten, uten naboer, med et rikt fugleliv, både på land og vann (kikkert ligger klar). ... hva med total avslapning i hengekøya på terrassen? Skulle man få lyst på en tur i skogen, er det rikelig med bær og sopp i sesongene. Vi har bærplukkere!

Selv om man her så å si bor ute i naturen, har stedet likevel en sentral beliggenhet, med kun 4 km til Lunde sentrum og Lunde jernbanestasjon, et stoppested på Sørlandsbanen (ca. 2 timer med tog til Oslo). I sentrum finner man bl.a. flere matbutikker, og rett ved Lunde sluse, med populære Lunde Slusekro, i hjertet av Telemarkskanalen. Langs kanalen er det et rikt utvalg av museer, kulturminner, koselige spisesteder og flotte kulturarrangementer. Bø Sommarland og Norsjø Kabelpark for vannski og wakeboard ligger begge bare en 20 minutters biltur unna, og skulle man få lyst på en tur til Skien/Porsgrunn, er man der på en drøy halvtime. Er du golfentusiast, har vi vakre Norsjø Golfpark, kåret til Norges beste bane i 2017, ca 15 minutter dit med bil. Vrangfoss sluser, et stort og flott anlegg, med god restaurant, er også rett i nærheten.

Det er massevis av fine turmuligheter i nærområdet, enten til fots eller på sykkelsetet. Skulle sykling friste, har vi flere sykler til disposisjon Er fotturer å foretrekke, er det bl.a. flotte, merkede helårs topturer så å si rett ut fra inngangsdøra. Ellers er Lifjell med fantastiske turmuligheter, bl.a. med arrangerte rideturer, og med topper på over 1200 meter, kun en halv times kjøring unna.

Stedet passer for alle, med eller uten barn. ...

Stedet er også supert som vinterferiebolig, med bl.a. et populært isfiske og med mulighet for å stå på skøyter på Tyrivann og fine, preparerte skiløyper/lysløype i umiddelbar nærhet, mens f.eks. Gautefall med flotte alpinbakker kun er ca. 1 times bilkjøring unna, og Lifjell Skisenter omtrent en halvtime ...

7.4 Oppsummering

Oppsummert viser eksemplene at utleiehyttene i fjell og i skogsbelte har en lengre brukssesong og dermed større utleiemuligheter enn kysteiendommer. Utvalget og prisene i skogsbeltet er lavest (på finn.no ved gitt tidspunkt). Beskrivelsene varierer i lengde og fylde, samtidig er det mange beskrivelser som er informative, ikke bare om det innvendige i leieobjektet, bildene brukes for å formidle standart og kos, men også når det gjelder aktiviteter i nærområdene. Det aller meste av fritidsboliger til leie er høy standart. Standard, beliggenhet og størrelse (antall senger) styrer på mange måter prisnivået.

Gjennomgangen på Finn.no synes å underbygge påstanden fra Vrådal at det er behov for mindre fritidsboliger, men fremdeles med god standard. Ved kysten fremheves innlagt vann og avløp, noe som er selvsagt i fjellet. Digital tilgang synes å ha blitt en alminnelig funksjon ved nesten alle fritidsboliger på leiemarkedet. Men til standarden hører også andre egenskaper til, ikke minst er det beliggenhet og utsikt som de fleste tilbydere fokuserer på.

Når det gjelder avstand er det tre dimensjoner som er viktige:

- reiseavstand for de som drifter hyttene, hvis det ikke er en lokal person som kan ta hand om den daglige driften. Dette gjelder også for tilleggstenester som utvask. Dette er enklere å organisere for de lokale feriesentrene (se intervjuene)
- reiseavstand for de som leier fritidsboligene (uavhengig av type transport)
- avstand til aktiviteter, slik som ski inn/ut, skiheis, egen strandlinje. Som regel vil korte avstander denne type herligheter innebære høyere leiekostnader.

Når det gjelder aktiviteter om vinteren er disse samlet rundt skiheiser og løyper, mens de er mer spredt i de andre landskapstypene og sesongene. Skisentrene bygger opp en konsentrert infrastruktur med afterski, restaurant, bakeri mv. i umiddelbar nærhet til fritidsboligene tilpasset etterspørselen fra fritidsfolk. Andre aktiviteter slik som shopping, museer mv. finnes vanligvis en kort kjøretur unna i slike destinasjonspregede områder som er etterspurt i utleiemarkedet.

Ved sjøen og i skogsbeltet er det små eller større byer i nærheten som tilbyr dette, men det kan argumenteres at disse tidvis er mer tilpasset behovet til lokalbefolkningen? I fjellområder er handelsstanden og andre aktiviteter avhengig av forbruket til fritidsfolk. Det er derimot flott at mange utleiere informerer gjestene om lokale/regionale fasiliteter.

Markedskommunikasjon og transaksjonsfunksjoner er støttetjenester for utleie hvor i all hovedsak nettbasert løsninger dominerer i dag. Det finnes og en rekke aktører på regionalt, nasjonalt og internasjonalt nivå som formidler utleie av fritidsboliger fra en slik plattform, men hvor utleie i praktisk forstand (gjøre klart, praktiske og på-stedet støttefunksjoner, etterarbeid og vedlikehold) er overlatt til private eiere, med mindre enhetene er del av et kommersielt utleietilbud. Finn.no er en viktig del av formidlingen nasjonalt og samtidig en del rimeligere enn internasjonale aktører som krever prosentandel av utleieprisen.

Denne gjennomgangen viser imidlertid at det er behov for lokale ressurser og støttetjenester for både utleier og leietakere.

8 ØKONOMISKE EFFEKTER.

Økonomiske effekter av fritidsboligutviklingen kan deles i tre:

- Kommunaløkonomiske effekter
- Lokaløkonomiske effekter
- Eksternaliteter

Kommunaløkonomi

Kommunaløkonomiske effekter dreier seg om effekter på kommunens økonomi. Denne er i all hovedsak en forhandlet økonomi mellom stat og kommune, og ikke en markedsøkonomi. Unntak er kostnadene kommunen har til områdene vann, avløp, renovasjon og brannforebyggende tjenester. Disse skal etterm selvkostprinsippet dekkes av de gebyrene abonnentene betaler.

Men så er det flere tjenester kommunene er pålagt å levere som følge av at rettigheter følger personer der de til enhver tid er. Slike kostnader dekkes ikke inn et dagens overføringssystem mellom kommune og stat, og heller ikke kan finansieres etter selvkostprinsipp²⁴. Dette er en problemstilling som nå har nådd Stortinget, noe følgende formulering fra Kommunal- og forvaltningskomiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti og Kristelig Folkeparti har tilrådd tatt inn i den nye kommuneproposisjonen:

«Stortinget ber regjeringen i oppfølgingen av utredningen fra Inntektssystemutvalget²⁵ vurdere lovverket slik at helsetjenester benyttet utenfor bostedskommunen i større grad kan belastes kommunen tjenestemottaker betaler skatt til».

Det viser politisk oppmerksomhet og vilje til i større grad også i inntektssystemet til å ta hensyn til hvordan og hvor mange nordmenn faktisk lever sine liv. En eventuell løsning på dette ligger fram i tid.

Lokaløkonomi

Hva angår lokaløkonomiske effekter av fritidsboligutvikling og bruk baserer denne gjennomgangen seg først og fremst på en analyse av fritidsboliger som vekstimpuls for

²⁴ Ellingsen et al., 2010; Normann et al., 2020

²⁵ Inntektssystemutvalget ble nedsatt i mai 2020, og skal foreta en helhetlig gjennomgang av inntektssystemet for kommunene. Utvalget skal vurdere de ulike elementene i dagens inntektssystem, og komme med forslag til utforming av inntektssystemet for kommunene. Utvalget skal levere sin utredning innen 1. juni 2022.

kommuner i fjellområdet, Vestfold og Telemark inklusive²⁶. Det er ikke gjort selvstendige empiriske undersøkelser som del av dette arbeidet.

Eksternaliteter

Eksternaliteter er konsekvenser av produksjon og konsum som ikke kommer tilsyne direkte gjennom økonomiske transaksjonar. Dersom bygging av skiheis fører til at verdien av fritidshus i nærheten øker (øket andrehåndsverdi), er dette en ekstern virkning av alpinbakken. Dersom, eller ettersom, mange skader seg i alpinbakken, er dette også en eksternalitet. Eksternaliteter kan dermed både kan være positive og negative.

De viktigste eksternalitetene kan ofte ikke kvantifiseres direkte. Dette gjelder eksempelvis støyplager av skiheisen eller aktiviteter i og rundt skiheisen. Men det gjelder også kunnskapseksternaliteter ved at fritidsbolighusholdningene tar med seg kunnskap, kompetanse og nettverk som kan komme lokalsamfunnet til gode. På den andre side er det som er positivt for enkelte kanskje negativt for andre. Da er vi på sporet etter fordelingsvirkninger – eksempelvis et problem som kan oppstå når arealpolitikken fastlegger at enkelte grunneiere får avsatt areal til fritidsboliger, andre ikke.

Ut over å peke på disse forholdene, faller det utenfor rammen av denne utredningen å forfølge dette nærmere.

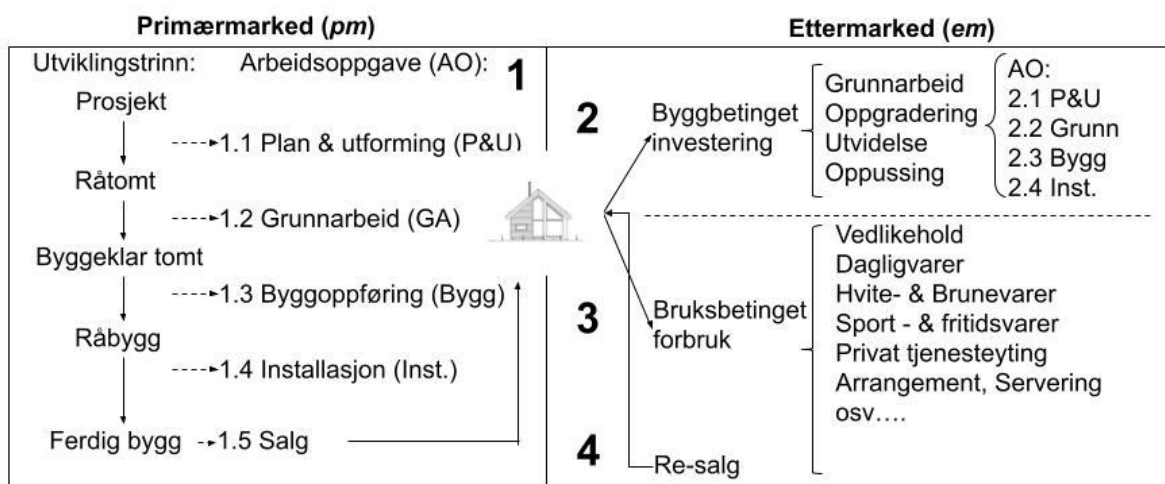
8.1 Lokaløkonomien: to markedssegmenter

«Gullstandard» for lokalsamfunn som opplever betydelig etablering av et fritidsboligmarked er at det stimulerer til næringsutvikling som fanger opp den vekstimpulsen fritidsboligmarkedet skaper i form av økt omsetning i lokaløkonomien, i primærmarked så vel som ettermarked (Figur 16).

En eksternt drevet omsetning (som kan forstås som til like med eksport til andre regioner) kan gi et permanent løft i volumet på den lokale økonomien. Det kan skje på i alle fall to måter, inklusive en kombinasjon av de to:

- Ved at lokalt tilhørende næringer (i all hovedsak innenfor bygg og anlegg) betjener det vi kan kalle for primærmarkedet (oppføring av bygninger) og lykkes i neste omgang å videreføre et volum i markeder utenfor egen lokaløkonomi – med andre ord bruke markedet i lokaløkonomien til å utvikle en eksport til andre områder
- Ved at lokalt tilhørende næringer (varehandel og tjenesteyting knyttet til fritidsbolighusholdningene som dagligvare, hvitevarer, brunevarer, opplevelser, bevertning, bygg- og anlegg osv.) betjener det vi kan kalle ettermarkedet – det vil si markedet som er knyttet til bruk og vedlikehold, oppgraderinger osv. av fritidsboliger.

²⁶ Arnesen & Teigen, 2019



Figur 16: En illustrasjon av to segmenter i lokaløkonomien som fritidsboliger skaper.

Det er sammenheng mellom de to markedene for flere næringer, men mest åpenbart og historisk knyttet til bygg- og anleggsnæringer. Det henger sammen med at fram til inngangen til 2000-tallet var mindre og lokale bygg- og anleggsbedrifter godt representert i primærmarkedet. Utviklingen de senere par tiår har med økende tempo sett store boligprodusenter rykke inn i primærmarkedet, samt en restrukturering av denne bransjen mot større foretak²⁷.

8.2 Ettermarkedet viktigst for lokaløkonomien?

I økende omfang er ettermarkedet det viktigste for lokaløkonomien. Det henger sammen med at utviklinga er i retning av at større boligprodusenter er i ferd med å overta primærmarkedet. Det gir lokalt næringsliv mindre innpass i primærmarkedet, og i hovedsak knyttet til grunnarbeid og installasjon.

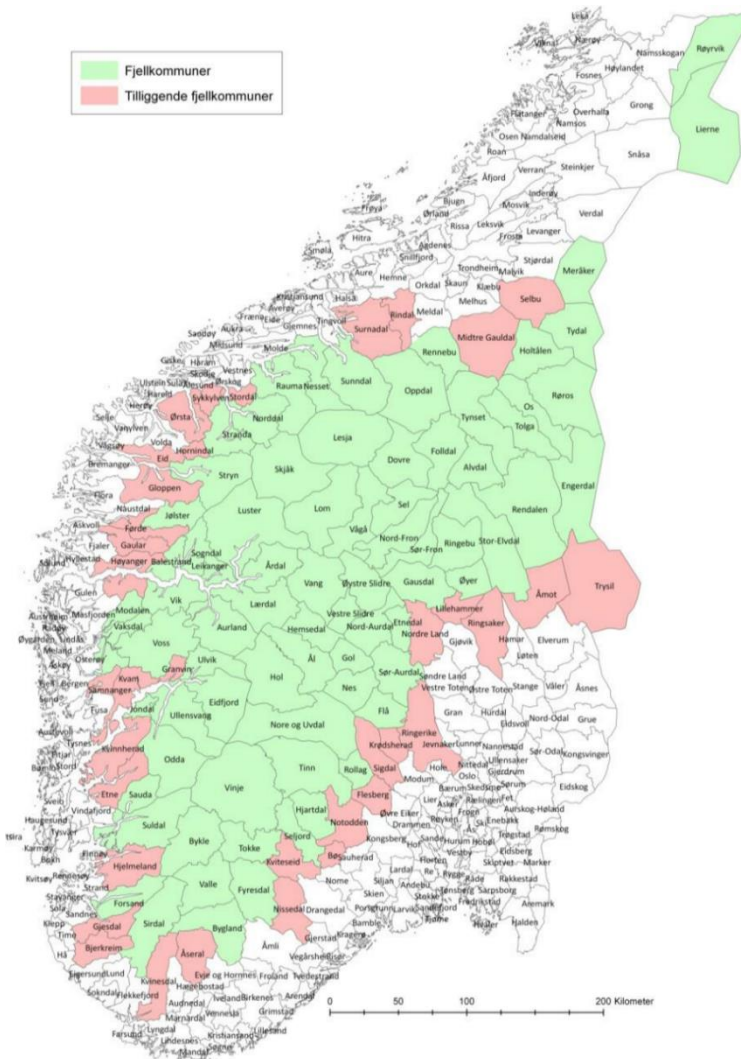
Men, det følger et annet poeng av betydning for lokal næringsutvikling og strategier for å stimulere lokalt innhold i fritidsbyggvekstimpulsen. Primærmarkedet bidrar til å bygge opp en fritidsbolig- og infrastruktur. Men aktiviteten i primærmarkedet utløser gjerne større aktivitet i ettermarkedet i form av oppgradering og utvidelse av «gamle» hytter til fritidsboliger med vei, vann og avløp – og med det bad, kjøkken, vaskerom osv. Denne type teknisk og funksjonell oppgradering fører som regel til hyppigere bruk av fritidshusene, som igjen kan utløse behov for utvidelser, etterisolering med videre. I ettermarkedet har lokale næringsaktører gjerne et lokaliseringsfortrinn fordi det består av mindre og skreddersydde oppdrag distribuert over tid, oppdrag som ikke er attraktive for større og ikke-lokale næringsaktører.

²⁷ en observasjon som også er gjort av Prognosesenteret, Øye (2017)

8.3 Markedsvolum

Primærmarkedet

I fjellkommuner og tilliggende fjellkommuner samlet for perioden 2000 – 2018 var volumet på primærmarkedet for fritidsboliger konservativt anslått 130 milliarder kroner i 2018-kroner.



Figur 17: Fjellkommuner og tilliggende fjellkommuner (2018-kommunegrens) i Sør-Norge.

fritidsboliger i Vestfold og Telemark anslagsvis og konservativt anslått hatt et volum på i overkant av 20 milliarder kroner i perioden 2000 - 2018.

Verdiskapsandelen av dette er anslått til å være i underkant av 90 milliarder kroner, fordelt med cirka 64 milliarder i form av lønnsandel og resten som fortjeneste ²⁸.

Det er i denne rapporten ikke gjort egne markedsanalyser for Vestfold og Telemark. Men Fjellkommunene i Vestfold og Telemark stod for cirka 12,5 % av veksten i antall fritidsbygg i denne perioden. Gitt det, er et konservativt anslag over primærmarkedet i fjellet i perioden 2000 til 2018 om lag 14 milliarder kroner.

Veksten i kystkommunene i Vestfold og Telemark har vært cirka halvparten av hva som er tilfelle for fjellkommunene. Et anslag over primærmarkedet langs kysten i perioden 2000 – 2018 er et volum på 7- 8 milliarder kroner.

Samlet har da primærmarkedet for

²⁸ Arnesen & Teigen, 2019

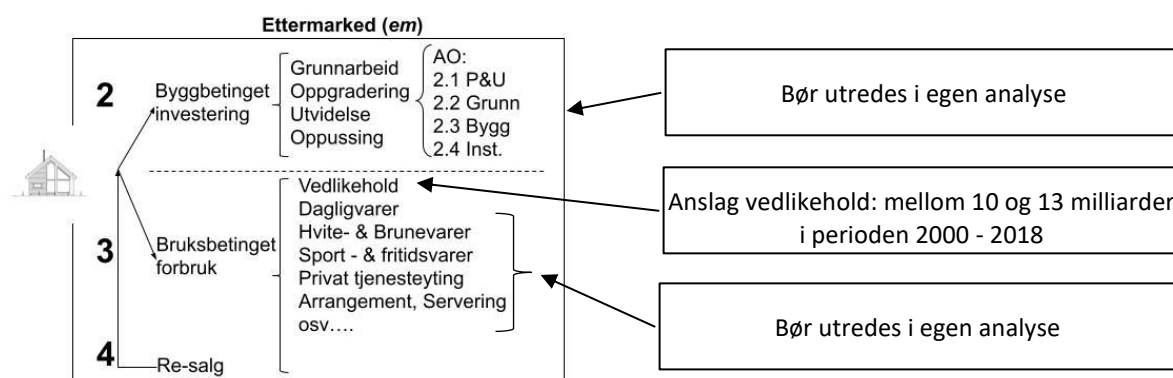
Ettermarkedet²⁹

Ettermarkedet består av forbruk og investeringer. Forbruk er dels kjøp av varer og tjenester knyttet til selve oppholdet, samt vedlikehold av bygg. Investeringer er oppussing og oppgradering av fritidsboligen/-eiendommen.

Vedlikehold bygg

Vedlikehold av bygg er også forbruk. I Fjellkommuner og Tilliggende fjellkommuner samlet for perioden 2000 – 2018 og i 2018-kroner er vedlikeholdsbehovet for bygningsmassen som fritidsbyggene utgjør, anslått å utgjøre et ettermarked på 3 – 4 milliarder kroner i året. Det gir et samlet behov i perioden 2000 – 2018 på mellom 54 milliarder og 72 milliarder kroner.

Dersom en tilsvarende andel av ettermarkedet for vedlikehold bygningsmasse som for nybygg primærmarkedet skal tilordnes fritidsboligene i Vestfold og Telemark, så har denne delen av ettermarkedet et anslått volum på mellom 10 og 13 milliarder kroner i perioden 2000 og 2018.



Figur 18: Ettermarkedet - bruk av fritidsboliger.

Bygg- og eiendomsbetinget investering

Når det gjelder investeringer i ettermarkedet (oppussing, oppgradering osv i bygg og av eiendom) er det vanskeligere å gi et rimelig godt forankret anslag over volumet. Datagrunnlag her er avhengig av at det gjøres en innsamling av informasjon som kan avspeile investeringer i eksisterende bygg (oppussing, oppgradering, utvidelser osv) i de aktuelle områdene. Det faller utenfor rammen av denne utredningen.

I den nevnte rapporten om fritidsboliger som vekstimpuls³⁰ er det gjennomført en innsamling av informasjon for tre case-kommuner i fjellområdet. Informasjonen er basert på data fra Matrikkelen, og begrenser seg kun til investeringer som fører til arealmessig utvidelse av fritidsboligen. Det vil kun utgjøre en del av investeringene i byggene og eiendommen ellers, ettersom mange former for oppgradering ikke krever endring i matrikeloppføringene. Påfølgende tabell gir et anslag over ettermarkedet for byggbetingede investeringer i fritidsbygg for casekommunene, hentet fra dette rapporten om fritidsboliger som vekstimpuls:

²⁹ Bygger på Arnesen & Teigen (2019)

³⁰ Arnesen & Teigen, 2019

Tabell 14: Ettermarkedet for byggbetingede investeringer i fritidseneboliger (FEB) i casekommunene og perioden 2008 til mars 2019 – løpende kroneverdi

Ettermarkedet for byggbetingede investeringer i fritidseneboliger i tre casekommunene og perioden 2000 til 2018				
Oppgraderinger – Tilbygg		5025 Røros	520 Ringebu	618 Hemsedal
Antall tilbygg / påbygg (Antall fritidsbygg i 2018)		430 (3326)	182 (3877)	162 (2162)
Antall kvadratmeter oppgradering		14953	6622	4567
Sum investert oppgradering (registrert som kvm-pris 15 000 kr/kvm)	Totalt	224 MNOK	99 MNOK	68 MNOK
	% lokalt*	90		

** Andel som har gått til lokale næringsdrivende – anslag basert på gjennomførte intervjuer.*

Oppgraderingsaktiviteten – her målt som antall kvadratmeter tilbygg / påbygg (og i den grad det er registrert i Matrikkelen) er ikke korrelert med antall fritidsbygg. Når den registrerte aktiviteten er størst i Røros, og minst i Hemsedal, henger det antakelig sammen med karakteristika ved fritidsboligbestanden, som alder på byggene, størrelse på tomtearealene og hvor og hvordan utbyggingen av nye har foregått i forhold til eksisterende fritidsbygg.

Hva angår alder på byggene, så er oppgradering av denne type gjerne knyttet til at tidligere enkle fritidsbygg kommer innenfor rekkevidden av ny framføring av vann og avløp og vegtilgang. Det igjen skjer gjerne som følge av feltutvidelser eller fortetting av eksisterende felt, og unntaksvis etablering av nye felt.

Henvvisning til foregående tabell kan illustrere forskjellen i ettermarkedet for oppgradering fra en kommune til den neste. Selv om eksemplene her er hentet fra kommuner utenfor fylket, er det liknende spredning «i feltet» også i Vestfold og Telemark.

Hemsedal er et eksempel på at det er etablert flere nye utbyggingsområder, men det er i områder hvor det i liten grad er eldre fritidsbygg som oppgraderes som følge av en slik effekt. Det samme gjelder til dels også for Ringebu, i alle fall knyttet til Kvitfjellområdet som representerer en utbygging over en relativt kort tidsperiode (en del år etter OL 1994) i et område som ikke hadde fritidsbygg fra før. Dermed er det også lite aktuelt med oppgraderingsaktivitet her. På andre siden av dalen ligger Venabygdsfjellet, og der har utviklingen skjedd mer organisk og over tid, og her er situasjonen en annen. Her har det skjedd oppgradering som følge av fortettinger og framføring av veg, vann og avløp. For Røros sitt vedkommende, er også samme dynamikk tilfelle som for Venabygdsfjellet, og her omfatter det mer eller mindre hele kommunen.

Så, mer enn å vise det samlede beløp som oppgraderinger av bygg omfatter, viser tabellen at aktiviteten her avhenger av flere forhold ved fritidsboligbestanden enn antall bygg.

En tilsvarende analyse av ettermarkedssegmentet for Vestfold og Telemark sitt vedkommende, krever egen undersøkelse som tar hensyn til spesifikke karakteristika ved fritidsboligbestanden i fylket. Det er ikke innenfor rammen av denne utredningen.

Forbruk – varer og tjenester

Det foreligger undersøkelser av flere typer fritidsboligbruksbetinget forbruk³¹. I dette arbeidet vil dette aspektet ved vekstimpulsen ikke bli behandlet ut over vedlikehold av bygg.

³¹ For eksempel Ericsson og Grefsrud (2005), Ericsson, Arnesen og Vorkinn (2010), Flognfeldt (2012b), Velvin og Kvikstad (2010) og Farstad og Dybedal (2010). I dette arbeidet vil dette aspektet ved vekstimpulsen ikke bli behandlet ut over vedlikehold av bygg – men det arbeides med øvrige bruksbetinget forbruk i en oppfølgende undersøkelse.

9 FN'S BÆREKRAFTMÅL

Det vil føre for langt i denne sammenhengen å drøfte bærekraft og fritidsboliger annet enn i lys av problemstillingen i dette arbeidet, nemlig å øke bruk av eksisterende fritidsboliger/hytter for å ta ned behovet for å bygge nye.

9.1 Fritidsboliger er luksus – bør det stoppe veksten?

Vekst i tilgang til fritidsboliger og vekst i antall bygg

Problemstillingen er 2-delt; (1) økt bruk av eksisterende fritidsboliger, (2) ta ned behovet for å bygge nye. I kapittel 0 er det det vist til en betydelig etterspørsel etter fritidsboliger.

Tilbudssiden

Det finnes virkemidler for å begrense tilbudssiden. Disse har vært og er også i bruk.

Etter andre verdenskrig og på 1950-tallet var det knapphet på byggematerialer, og det ble blant annet forbudt å bruke byggematerialer til å sette opp hytter³². Dette ble så opphevet når materialetilgangen. Dette forbudet var uansett ikke ut fra et bærekraftshensyn, i alle fall ikke i forhold til natur. Hyttebyggingen skjøt fart utover 60-tallet, både på kysten og i fjellet.

Det såkalte Fjellplanteamet på 60 og 70-tallet (se under) og en egen NoU om hyttebygging³³ ved inngangen til 80-tallet hadde ingen ambisjoner om å begrense utviklingen, men snarere å styre veksten primært ut fra perspektivet (natur)landskap og bebyggelse. På midten av 60-tallet argumenterte Fjellplanteamet i rapporten Fjellbygd og Feriefjell³⁴ for en bedre (areal)planlegging av hyttene, bl.a. og pekte ut modellområder. Ferdsel utfra hytter ble også ett element som ble belyst; økt ferdsel i for eksempel Rondane bidro til problemer for villreinen. Forholdet mellom villrein og fritidsboligutviklingen utviklet seg utover på 1980-tallet med vekt på at ferdsel fra fritidsboliger bidro sterkt til forstyrrelse av villreinen. Dette var en viktig del av bakgrunnen for de første forsøkene med regionale (fylkesdel)planer for fjellområder med villrein.

Men så sent som på slutten av 70-tallet gav departementet sågar beskjed til kommuner at de ikke skulle være for restriktive når det gjelder å tillate hyttebygging – plan- og bygningsloven var ment som en ja-lov, understreket departementet³⁵.

Man kan se på verneområder fra det ståstedet bærekraftig utvikling av fritidsboliger; naturreservater, nasjonalparker og landskapsvernområder er eksempler på områder som i praksis stenges for ytterligere fritidsboligutvikling. Andre typer verneområder kan også virke

³² Det var etter krigen også i en periode forbudt å bygge eneboliger

³³ Hytteutvalget, 1981

³⁴ Sömme mfl. 1965

³⁵ Miljøverndepartementet 1977

betydelig begrensende for tilbudssiden, så som villreinområder, eller mer spesielle tiltak som skjærgårdsparken³⁶.

Det har også vært utformet rikspolitiske retningslinjer som berører tilbudssiden, og da særlig for å bremse nedbygging av strandsonen. Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen, Østfold, Akershus, Oslo, Buskerud, Vestfold og Telemark ble utformet i 1993. Bakgrunnen var da at kystsonen siden 1950-årene hadde hatt et særlig vern mot nedbygging, gjennom lovgivning om strandområdene og senere gjennom bestemmelser om 100-metersbeltet (plan- og bygningslovens § 17-2). Det foregikk allikevel betydelig bygging som avkortet verneverdier og muligheter for allmenn rekreasjon, og særlig søkelys var på Oslofjordregionen³⁷. Så har det vært³⁸ og blir gjennomført kystzoneplanlegging, blant annet i Vestfold og Telemark. Uten å gå gjennom disse forskjellige tilbudsbegrensende planvirkemidlene, så viser det at det finnes virkemidler her også for tilbudsbegrensning, men disse virker i all hovedsak på avgrensede områder / arealer.

Kommunene har i dag en avklart rolle som arealplanmyndighet, og i økende grad gjennom 80- og 90-tallet er kommunenes ansvar for arealbruk i utmark blitt styrket til den posisjonen de har i dag. Med dette har også debatten om bærekraft i fritidsboligutviklingen blitt mer aktuell på lokalt nivå. Men det stiller også kommunene overfor et nivåproblem som er godt kjent fra debatten om bærekraft; gjerne oppsummert i formelen «tenke globalt, handle lokalt» - slagordet som stammer fra Gro Harlem Brundtlands deltakelse i verdensmøtet om klima og miljø i Rio i 1992. Problemet for kommunene er koordinering av analyser og planer på tvers av kommunegrenser, også når det gjelder bærekraft. Dette blir antakelig også tema i kommende fritidsboligpolitiske føringer som er under vurdering på sentralt hold, både i form av en ny fritidsboligveileder og en vurdering av behov for nasjonale planretningslinjer for fritidsboligbygging.

Fylkeskommunenes egen utredning viser at utbudet av fritidsboligarealer ikke per i dag er en knapphetsfaktor³⁹ - det er i Vestfold og Telemark en arealreserve som gir rom for i størrelsesorden 16 000 nye fritidsboliger. Med dagens veksttakt er det nok til 45 års vekst. Nå kan fylkeskommunene og kommunene arbeide for å avkorte dette tallet, men særlig realistisk er det ikke at dette vil medføre et kutt i tilbudssiden som i vesentlig grad vil berøre etterspørselen.

Etterspørselssiden

Skal det i den situasjonen være realistisk å ta ned behovet for nye fritidsboliger, så er det først og fremst tilgangen til fritidsboligene som må økes, og da i form av å øke tilgangen per fritidsbolig. Det er behandlet i foregående kapitler.

Det vil bli vekst i antall fritidsboliger

Men selv om tilgangen økes vil det bli bygget nye fritidsboliger i kommende år. Samtidig er det lite realistisk å innføre forbud mot nye fritidsboliger. Dermed er koblingen mellom (1) og

³⁶ Skjærgårdsparken er betegnelse på områder på strekningen Bamble–Lindesnes der det er foretatt vernetiltak for å sikre kystområdene for allmennheten. I disse områdene skal det i prinsippet ikke anlegges campingplasser, oppføres ytterligere bebyggelse eller foretas andre inngrep som kan skade skjærgårdsmiljøet.

³⁷ Ytre Oslofjord-utvalget, 1986

³⁸ Vestfold fylkeskommune, 2014

³⁹ Vestfold og Telemark fylkeskommune, 2021

(2), som kan bedre den samlede tilgangen til samlede fritidsboligbestanden ut over at en fritidsboliger kun har en tilgangsekivalent på 1 (altså at kun en husholdninger bruker fritidsboligen).

Hvilke ambisjoner og virkemidler som brukes i den sammenheng, er en politisk vurdering. I samme kapittel er det gitt et eksempel på hvordan slike politiske mål kan utformes og innløses med gitte virkemidler. Det som realistisk sett kan oppnås, er å ta ned behovet for nye fritidsboliger, samtidig som utviklingen av nye fritidsboliger vil skje i årene som kommer.

Fritidsboliger er luksus

Fritidsboliger er luksus. Fritidsboligene tilfører glede eller komfort, men er ikke nødvendig hverken for overlevelse eller ha et godt liv. En ukontrollert fritidsboligutvikling kan sågar oppfattes som trussel også i dette anliggende.

Fritidsboliger er et forbruk ut over det nødvendige i den forstand at (a) den moderne fritidsboligen er en boligplattform nummer to for en husholdning, med det forbruk det representerer (både i bygningens materialitet og i bruk), og (b) at den som bygning forutsetter arealbruk ut over det å ha ett sted å bo. Fritidsboliger er ikke et nødvendig element i en bærekraftig utvikling; en bærekraftig utvikling kan realiseres uten et fritidsboligsegment.

Men, det følger ikke av det at fritidsboligutvikling i seg selv dermed er uforenlig med en bærekraftig utvikling, men at det må stilles strengere krav til en bærekraftig utvikling av fritidsboliger fordi de representerer et forbruk ut over det å «*innen 2030 sikre tilfredsstillende og trygge boliger ... til en overkommelig pris*» - som er bærekraftmål nummer 11.1.

Nå betyr det heller ikke det at en husholdning som ikke har fritidsbolig nødvendigvis har mindre luksusforbruk, heller ikke knyttet til fritid. Det kommer an på alternativforbruket, også knyttet til fritid. Slike alternativer kan være bobil, campingvogn, utstrakt og ressurskrevende reisevirksomhet osv. Men uansett er slikt forbruk i et bærekraftperspektiv et gode ut over det nødvendige, noe som tilfører glede eller komfort, men ikke er absolutt nødvendig. Dette må være utgangspunktet for en diskusjon av bærekraft for fritidsboligsegmentet.

Fordi fritidsboliger som et utgangspunkt er og vil i overskuelig framtid forbli luksusforbruk, bør det stilles strenge krav til å strekke seg etter bærekraftmål som kan styre dette forbruket. Men hvilke er de aktuelle målene?

9.2 Fylkeskommunens prioriterte bærekraftmål

Fritidsboligplanlegging kan sees i sammenheng med FNs 17 bærekraftmål og i forbindelse med Vestfold og Telemark den regionale ambisjonen «Verdiskaping gjennom grønn omstilling» nedfelt i fylkeskommunens regionale planstrategi⁴⁰. Fylkeskommunen har her prioritert følgende mål i den sammenheng:

- FN's bærekraftmål nummer 8 - Anstendig arbeid og økonomisk vekst
- FN's bærekraftmål nummer 9 - Innovasjon og infrastruktur
- FN's bærekraftmål nummer 11 - Bærekraftige byer og samfunn

⁴⁰ <https://www.vtfk.no/meny/tjenester/plan/regional-planlegging/vedtatte-planer-og-strategier/>

- FN's bærekraftmål nummer 12 - Ansvarlig forbruk og produksjon
- FN's bærekraftmål nummer 13 - Stoppe klimaendringene
- FN's bærekraftmål nummer 17 - Samarbeid for å nå målene.

9.3 Bærekraftmålene med særlig relevans for fritidsboliger

Gitt fritidsboliger, på hvilken måte kan fylkeskommunens prioriterte FN-bærekraftmål styre fritidsboligpolitikken /-utviklingen i fylket? Det er da i første rekke disse FN's bærekraftmål som er aktuelle:

- FN's bærekraftmål nummer 9 - Innovasjon og infrastruktur
- FN's bærekraftmål nummer 11 - Bærekraftige byer og samfunn
- FN's bærekraftmål nummer 12 - Ansvarlig forbruk og produksjon
- FN's bærekraftmål nummer 13 - Stoppe klimaendringene
- FN's bærekraftmål nummer 17 - Samarbeid for å nå målene

Vi skal se på disse momentene etter tur. Vi understreker at FN's bærekraftmål har som en hovedinnretning global utvikling. Når vi anvender dette på et luksusfenomen som fritidsboliger i Norge, krever det en oversettelse av målene til en ramme eller en sammenheng de ikke primært er utformet innenfor. Det kan allikevel gi impulser til målformulering for fritidsboligutviklingen.

9.4 FN's bærekraftmål nummer 9 - Innovasjon og infrastruktur

Dette målet dreier seg om investeringer i infrastruktur som transport, vanningsystemer, energi og informasjonsteknologi for å skape en bærekraftig utvikling. I sammenheng med fritidsboliger er det også dette målet som adresserer arealbruk.

Fritidsboligsektoren har gjennomgått en radikal transformasjon siste tre fire årtier med betydning for fritidsboligene og infrastruktur. I dag skjer veksten i fritidsboliger så å si utelukkende i form av feltutvikling, og på en slik måte at «de store blir større», særlig gjelder dette i fjellområdene.

SSB opererer med tre størrelseskategorier på det de kaller tettbygde fritidsboligområder – i slike områder er det ikke mer enn 75 meter mellom ett bygg og det neste:

- *«Store områder: 50 eller flere fritidsbygg*
- *Middels områder: 25 til 49 fritidsbygg*
- *Små områder: 5 til 24 fritidsbygg»*⁴¹

Kategoriseringen kan utvides:

- 1 -2 fritidsbygg – [1,2] – stort sett utelatt – oppfattes ikke som felt.
- 3 til 4 fritidsbygg – [3,4]
- 5 til 9 fritidsbygg – [5,9]
- 10 til 24 fritidsbygg – [10,24]

⁴¹ Haagensen, 2017

- 25 til 49 fritidsbygg – [25,49]
- 50 til 99 fritidsbygg – [50,99]
- 100 eller flere fritidsbygg - [100 → >]

Utviklingen i fjellområdet i Sør-Norge

Utviklingen på feltnivå i Fjellkommuner og Tilliggende fjellkommuner (se Figur 17, side 73) mellom 2010 og 2018 er vist i neste tabell, Tabell 15.

Tabell 15: Utvikling i antall fritidsboliger og andel fritidsboliger fordelt på feltstørrelse (intervaller) for 2010 og 2018 for Fjellkommuner og Tilliggende fjellkommuner i Sør-Norge.			
Kilde: Matrikkel			
Type felt:	Antall FB 2010 2018	Antall felt 2010 2018	Andel FB i felt 2010 2018
mellom 1 og 2	79197 80736	(utelater)	45 % 40 %
mellom 3 og 4	19192 19767	5919 5749	11 % 10 %
mellom 5 og 9	19827 21369	3349 3124	11 % 11 %
mellom 10 og 24	21255 24233	1651 1469	12 % 12 %
mellom 25 og 49	13073 17498	514 386	7 % 9 %
mellom 50 og 99	9488 12443	183 141	5 % 6 %
100 eller fler	14018 25623	128 69	8 % 13 %
Sum	176050 201669	11744 10938	100 % 100 %
Endring 2010 - 2018	14,6 %	- 6,9 %	

Antall fritidsboliger i fjellområdet har økt med 14,5 % i perioden 2010 - 2018. Størst økning har det vært i felt med 100 eller flere fritidsboliger (har økt med 11 605 fritidsboliger; en relativ økning med 82,8 %). Minst økning har det vært for «felt» med mellom 1 og 2 fritidsboliger (har økt med 1539 fritidsboliger, og en relativ vekst på 1,9 %). Trenden i materialet er klar, de med mange blir flere.

Antall felt er redusert med **6,9 %**. Endring i antall felt i feltintervallene kan foregå på en av tre måter eller en kombinasjon av de tre:

- Nytt felt blir «innmeldt» - andre ting like vil de øke antallet felt i sitt intervall og totalt med ett felt
- Ett felt blir utbygd slik at det kommer over grensen til og inn i et nytt intervall. Andre ting like, vil da et intervall bli redusert med en enhet, et annet øker med en enhet, men totaltallet forblir uendret.
- To eller flere felt vokser sammen til et større og «rykker opp» i intervallhierarkiet. Andre ting like vil da «underliggende» intervall bli redusert med tilsvarende antall enheter, og totalt antall felt vil bli redusert med ett eller flere felt.

Samlet sett er det blitt 806 færre felt (og da holder vi enkeltstående fritidsboliger utenfor) i perioden 2010 til 2018, tilsvarende en reduksjon på 6,9 %. Det tyder på at veksten har vært dominert av at to eller flere felt har vokst samme til større felt.

Trenden i feltutviklingen er todelt:

- Det er et høyt antall og en stor andel felt som er enkeltstående eller «felt» med to fritidsboliger. Det har fremdeles økt noe fra 2010 til 2018 i antall, men deres andel av feltene i henholdsvis 2010 og 2018 har sunket med 5 %.
- Antallet fritidsboliger i de store feltene vokser mest – mest i felt med mer enn 100 fritidsboliger, emn også felt med fra 25 fritidsboliger og oppover.
- Det totale antallet felt i alle kategorier fra og med felt med tre til fire fritidsboliger og oppover, avtar fra 2010 til 2018, fra 11 744 til 10 938.

Veksten i antall fritidsboliger har med andre ord i all hovedsak skjedd som feltfortetting og feltutvidelser. Feltene er i varierende grad arealkrevende, og i den forstand varierer i landskapsinngrepet rent størrelsesmessig.

Fjellområdet i Vestfold og Telemark følger denne trenden.

Foregående tabell viste antall fritidsbygg. Neste tabell viser arealbruken som disse representerer.

Tabell 16: Utvikling i arealbruk⁴² for fritidsboligfelt (km²) i Fjellkommuner og Tilliggende fjellkommuner i Sør-Norge. Fordelt på feltstørrelse (intervaller) for 2010 og 2018.

Kilde: Matrikkel.

Antall fritidsboliger i felt:	Felt – arealbruk – 2010 og 2018	
	Feltareal (km ²) 2010 2018	Feltets andel av samlet feltareal 2010 2018
mellom 1 og 2*	326 338	52 % 49 %
mellom 3 og 4	68 70	11 % 10 %
mellom 5 og 9	66 71	11 % 10 %
mellom 10 og 24	65 74	11% 11 %
mellom 25 og 49	37 48	6 % 7 %
mellom 50 og 99	24 32	4 % 5 %
100 eller fler	33 58	5 % 8 %
Sum feltareal	619 692	100 % 100 %
	Sum areal	Fritidsboligfeltenes andel av samlet areal 2010 2018
Fjellkommuner og Tilliggende fjellkommuner	110133	0,56 % 0,63 %

Oppsummering infrastruktur

Antall fritidsboligfelt i fjellområdet er redusert fra 2010 til 2018 med totalt 806 felt. Det er få nye områder som er tatt i bruk i perioden 2010 til 2018. Nye felt har først og fremst kommet som små felt med inntil 9 fritidsboliger. Utviklingen ellers er preget av at det har skjedd en feltutvidelse som slår sammen mindre felt til større. I tillegg har det skjedd en feltfortetting.

⁴² Hver bygning er tildelt et areal på cirka 2,5 mål, tilsvarende en sirkel med 20 meter radius rundt hvert byggmidtpunkt. Det er ikke det samme som tomtestørrelse og heller ikke kun byggavtrykk, men et areal som kan regnes som til like med innmark når fritidsboligen er i bruk.

Til sammen er det først og fremst disse prosessene – feltutvidelse og fortetting – som har absorbert veksten fra 2010 til 2018. Den samlede arealbruken har økt fra 293 til 354 kvadratkilometer, det vil si en økning på cirka 20 % i perioden.

Utviklingen i kystområdet

Samme type utvikling kan gjenfinnes langs kysten. Tettheten og størrelsen på feltene kan variere noe fra hva som er tilfelle i fjellet – men trenden er den samme; feltmessig utbygging.

Det er i overkant av 20 000 fritidsboliger i kystkommunene, og i underkant av 18 500 av disse er fritidsboliger i kystsonen (noe pragmatisk avgrenset, kan strekke seg ut over strandsonen). Av disse er om lag 14 000 i tettbygde fritidsbyggområder, det tilsvarer 75 % av fritidsbyggene, og altså kun 25 % utenfor felt. Det er en vesentlig lavere andel enn hva som er tilfelle i fjellet; her er fremdeles cirka 50 % utenfor tilsvarende felt.

Innovasjon og infrastruktur

Den feltmessige utviklingen som i dag dominerer fritidsbyggutviklingen er vesentlig mer forvaltningsmessig effektiv på flere måter. En måte å operasjonalisere dette bærekraftprinsippet på, kan oppsummeres i tre premisser:

- Fritidsboliger representerer et luksusforbruk.
- Gitt dette, bør det være ultimate krav til bruk av areal. Arealet som først tas i bruk skal brukes mest mulig effektivt. Effektiv arealbruk tilsier at fritidsboliger skal bygges i felt. Det er bedre med større felt enn mindre felt.
- Feltmessig utvikling imøtekommer tekniske og økonomiske imperativer som følger med behov for en infrastruktur som kreves for å minimalisere behov for teknisk infrastruktur (vei, vann, avløp, renovasjon osv) som reduserer den lokale og regionale belastningen på viktige naturressurser (som ekstraksjons og resipienttjenester). Ingen felt bør vokse fram eller etableres som ikke kan bære disse kostnadene. Alle eksisterende felt bør pålegges å etablere eller garantere etablering slik infrastruktur før og som en direkte konsekvens av eventuell ekspansjon av feltet.

Som vist i det foregående, har utviklingen de senere årene vært totalt dominert av nettopp feltmessig utvikling. Vi har ikke her undersøkt om infrastrukturutviklingen har fulgt med slik at en mest mulig skånsomme ekstraksjons- og resipienttjenester etableres. Gitt Bærekraftmål nummer 9, bør nettopp dette være et styrende hensyn i videre utvikling av fritidsboliger.

9.5 FN's bærekraftsmål nummer 11 - Bærekraftige byer og samfunn og nummer 12 - Ansvarlig forbruk og produksjon

Fritidsboligutvikling er for så vidt ikke et spørsmål om byutvikling, men gitt at disse agglomerasjonene av fritidsboliger er der, bør de måles opp mot bærekraftige samfunn. Det betyr blant annet

- At når det først brukes ressurser på å utvikle dem, bør de brukes slik de har kapasitet til. Gitt den strukturen for bruk som i dag er nedfelt hvor eiermodeller som først og fremst betjener enehusholdninger, bør det søkes en overgang til tilgangsmodeller som gir flere tilganger per objekt. Dette betyr en sterkere satsing på delingsøkonomiske modeller og mer sameiendodeler, i tillegg til å styrke utleiemodellene.
- Fra et politiske ståsted kan denne utviklingen promoveres ved å støtte utvikling av *in situ* utleiebedrifter eller -foreninger. Dette kan igjen bidra til å dempe veksten av fritidsboliger bygget etter samme modeller hva angår tilgang som i dag. Dagens modell er mindre bærekraftig enn den behøver å være.

9.6 FN's bærekraftsmål nummer 13 - Stoppe klimaendringene

Her kan fritidsboligsektoren gjøre det vesentlig bedre.

Et problem som allerede er bygget inn i den romlige strukturen i forholdet mellom fritidsbolig og bolig, og videre avstander mellom fritidsboligområdene og handelsområder og flere typer aktivitetsområder, er avhengigheten av privatbiltransport. Delvis vil denne innebygde svakheten bli dempet ettersom privatbilismen flyttes over på grønnere drivlinjer (så som elektrisk, hydrogen), men andre aspekt ved privatbilismen enn utslipp fra drivlinjene vil vedvare. Det kan være mikropartikler fra dekkslitasje, bremseklosser osv; samtidig tilhører disse først og fremst andre problemområder enn klima. Det er i alle fall to føringer som bør pålegges fritidsboligområdene, og det strengere enn for annen aktivitet og forbruk som ikke er luksus:

- Stille krav til og å legge til rette for lav-/nullsløsninger for bygg, transport og aktiviteter
- Stoppe all utvikling som i unødig grad bruker landskapstyper som er viktige i klimaperspektivet, så som myr- og torvområder.

9.7 FN's bærekraftsmål nummer 17 - Samarbeid for å nå målene

I denne sammenheng er det naturlig å sette søkelys på det bidraget samarbeid mellom forvaltningsaktører kan gi. Det er da to forhold som framstår som viktige:

- Samarbeid og samskaping, i det minste på regionale nivå, for å sikre en rasjonell feltmessig struktur på fritidsboligområdene – det viser til omtalen foran under bærekraftsmål nummer 9. Det er et problem i dag at strukturen først og fremst bygges opp i et kommunalt perspektiv, og at det er behov for samarbeid om utnytting av arealene på et høyere nivå enn det kommunale, det være seg for selve byggene, for infrastrukturen, for handelsområdene og for aktivitetene. Regionale myndigheter bør minimum og i større grad bruke forvaltningsverktøy som regionale planfora. Det er, særlig i fjellområdet, mange kommuner med store og attraktive areal men små hva angår faste innbyggere. Fra fritidsboligperspektivet er det viktig å få til en samskaping kommuner imellom for denne utviklingen.
- Styrke kompetanse i de prosessene i arealplanleggingen som dreier seg om fritidsboligutviklingen.

10 KONKLUSJONER

Målsetningen om å øke tilgang per fritidsbolig er skritt i riktig retning fra et bærekraftperspektiv. Det er å utvikle potensialet for delingsøkonomi også innenfor dette segmentet.

Lokale og regionale myndigheter kan gjøre lite for å påvirke etterspørsel etter fritidsboliger. Tilgjengelige virkemidler retter seg først og fremst mot tilbudssiden.

Fylkeskommunen og kommunene i fellesskap har virkemidler som kan bidra til å dempe behovet for nybygging. Virkemidlene er begrensede og først og fremst knyttet til å øke tilbudet i leiemarkedet. Det gjelder både for dagens fritidsboligbestand (stimulere til mer privat utleie) og ved nybygging (vurdere klausulering av utleieforpliktelser).

Det er utviklet en prosedyre for å sette kvantifiserbare mål for å øke tilgjengelighet til fritidsboliger gjennom å styrke utleieutbudet.

Fylkeskommunen kan gjennom næringsstrategiske satsinger stimulere til etablering av bedrifter som tilbyr tredjepart assistanse for utleie av private fritidsboliger. Disse må kunne levere tjenester (forarbeid, ettersyn, etterarbeid, kontroll, osv ved utleie) til private husholdninger. Dette er særlig viktig i fjellområdet, hvor avstanden mellom eiers bolig og fritidsbolig gjør det vanskelig selv å stå for slike tjenester ved utleie av egen fritidsbolig.

Videre kan kommunene i gitte sammenhenger sette betingelser om klausulerte utleiekraav ved nybygging av fritidsboliger som et element i å øke tilgang for flere til fritidsboligbestanden. Også her bør / må klausuleringskrav utvikles sammen med tredjepart tjenesteleverandører som kan ivareta klausuleringsandelen av fritidsboligdriften.

Fylkeskommunen kan også stimulere til slik utvikling gjennom arbeide med å styrke destinasjonsutvikling i fritidsboligtunge områder, særlig i fjellet. Destinasjonautvikling kan bidra vesentlig til å gjøre områdene mer attraktive i leiemarkedet.

Fritidsboligutviklingen gir en vekstimpuls til lokaløkonomien, både i primærmarkedet (nybygging) og ettermarkedet (oppgradering og bruk av fritidsboliger). I økende grad er ettermarkedet viktig for lokaløkonomien. Skal lokalsamfunnet fange opp den vekstimpulsen dette gir, må det være på plass en næringsstruktur hvor tilbudssiden matcher etterspørselen som skapes. I større grad enn hva som er tilfelle i dag, bør fritidsboligutviklingen i mange områder ses på fra perspektivet stedsutvikling. I den sammenheng spiller arealpolitikk og næringspolitikk sammen, og både kommuner og fylkeskommunen har roller å fylle i den sammenheng.

Fritidsboliger er i et bærekraftperspektiv å betrakte som luksusforbruk. Dette er en inngangsbetingelse for å vurdere fritidsboligutviklingen, og det følger at de bør stilles

strengt krav til både utvikling og bruk. Blant de virkemidler som kommunene har i den sammenheng er å kreve en arealeffektiv utnyttelse når områder først tas i bruk for fritidsboligformål.

Fylkeskommunen og kommunene bør i fellesskap styrke det interkommunale plan- og politiksamarbeidet som fritidsboligutvikling. Regionale planfora er her et virkemiddel som bør videreutvikles i denne sammenheng.

LITTERATUR

- Arnesen, Tor, og Håvard Teigen. 2019a. *Fritidsboliger som vekstimpuls i fjellområdet. HINN-rapport*. 2019/21. Lillehammer: Høgskolen i Innlandet.
- Arnesen, Tor, og Håvard Teigen. 2019b. *Fritidsboliger som vekstimpuls i fjellområdet. Rapport*. Høgskolen i Innlandet.
- Ellingsen, Winfried Georg, T. Hodne, og S. Sørheim. 2010. *Pleie- og omsorgstjenester for hyttebeboere. Agderforskning rapportserie*. 8. Kristiansand.
- Ericsson, Birgitta, Tor Arnesen, og Marit Vorkinn. 2010. *Ringvirkninger av fritidsbebyggelse. Kunnskapsstatus. ØF-rapport [ENRI Report]*. 3/2010. Lillehammer: Østlandsforskning | Eastern Norway Research Institute.
- Ericsson, Birgitta, og Reidun Grefsrud. 2005. *Fritidshus i innlandet: Bruk og lokaløkonomiske effekter*. Bd. 06/2005. Lillehammer: Østlandsforskning.
- Farstad, Eivind, og Petter Dybedal. 2010. *Økonomiske virkninger av reiseliv i Stryn og Hornindal i 2009*. Transportøkonomisk institutt.
- Farstad, Maja, Johan Fredrik Rye, og Reidar Almås. 2008. *Fritidsboligfenomenet i Norge. Fagnotat om utvikling i bruk av fritidsboliger, utarbeidet på oppdrag fra Kommunal- og regionaldepartementet. Rapport*. Norsk senter for bygdeforskning.
- Flognfeldt, Thor. 2012a. «Hyttebrukerundersøkelse på Sjusjøen 2010/2011».
- Flognfeldt, Thor. 2012b. «Hyttebrukerundersøkelse på Sjusjøen 2010/2011».
- Holte, Tom-Erik. 2009. «Fritidsbolig med utleieplikt».
- Hytteutvalget. 1981. *Hytter og fritidshus. Norsk Offentlig Utredning - NoU*. 1981:21. Oslo: Universitetsforlaget.
- Haagensen, Trine. 2017. «Analyser av fritidsbyggområder. Status og utvikling i bruk av arealer til fritidsbebyggelse innen utvalgte tema».
- Lien, Marianne E., og Simone Abram. 2018. «Hvem skal arve hytta?» *Norsk antropologisk tidsskrift* 29(01–02):26–41.
- Miljøverndepartementet. 1977. «Hytter og fritidshus.»
- Normann, Victor D., Hans Jakob Bønå, Astrid Syse, Wenche Dehli, Åslaug Krogsæter, Jonas Stein, Kristian Aasbrenn, Hans Henrik Bull, Jørgen Teslo, Jon Egil Aalerud, og Tormod Reiersen. 2020. *Det handler om Norge. Bærekraft i hele landet. Utredning om konsekvenser av demografiutfordringer i distriktene. Norges offentlige utredninger*. 2020:15. Bergen: Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
- Rye, Johan Fredrik. 2012. «En egalitær norsk hyttetradisjon?» *UTMARK - tidsskrift for utmarksforskning* 2.

- sentralbyrå, Statistisk. 2009. «Bakgrunn: Bolig: I hus og hytte». Hentet 14. mai 2021 (<https://forskning.no/a/970653>).
- Sömme, Axel, Erik Langdalen, O. Einevoll, A. Aase, A. Thormodsæter, S. Ovsfedal, O. R. Skage, og H. A. Sundt. 1965. *Fjellbygd og feriefjell*. J. W. Cappelen.
- Velure, Hanne Alstrup. 2021. «Positivt forslag om at helsetjenester skal belastes den kommunen folk bor i.» *GD - Gudbrandsdølen Dagingen*, juni 9.
- Velvin, Jan, og Tor Martin Kvikstad. 2010. *Second homes eller den tradisjonelle hytta? Hva genererer det hyttebaserte reiselivet av økonomisk verdiskapning i den enkelte hyttekommune i Buskerud*. 83. Kongsberg: Høgskolen i Buskerud.
- Vestfold fylkeskommune. 2014. *Regional plan for kystsonen i Vestfold. Planverk*. Tønsberg.
- Vestfold og Telemark fylkeskommune. 2021. *Fritidsbebyggelsen i Vestfold og Telemark. Rapport*. Skien.
- Ytre Oslofjord-utvalget. 1986. *Ytre Oslofjord. NoU - Norsk offentlig utredning*. 1986:21. Oslo.
- Øye, B. E. 2015. «Nordmenn + hytte = sant». Hentet (<https://prognosesenteret.no/nordmenn-hytte-sant/>).
- Øye, Bjørn-Erik. 2021. «Økt Interesse for Utleie Av Fritidsbolig». Hentet 16. mai 2021 (<https://blogg.prognosesenteret.no/oekt-interesse-for-utleie-av-fritidsbolig>).

VEDLEGG

Intervjuguide «Utleie av fritidsboliger»

Hva kan vi lære her om eie(modeller) og leie(modeller)

Intervjuene – hvem er de (aktørtyper og antall)

Om bedriften:

1. Hvor lenge har dere holdt på med utleie av hytter?
2. Har det vært en opprinnelig del av konseptet?
3. Hvilken sesong er den mest travle for dere?
4. Hvor mange utleieenheter disponerer dere?
5. Hvordan kommer kunder i kontakt med dere?
6. Hvem er utleier av hyttene som dere disponerer (privatperson, annen bedrift)?
7. Hvis privat, er det en hytte med utleieklausul?
8. Er det utleie i kommersiell forstand (kun for utleie)?

Vurdering av utleie markedet:

1. Hvordan vurderer du utviklingen i utleiemarkedet (siste 5 år eller så lenge de har hatt det som foretak)?
2. Hvilke landskapstyper opererer dere i (kyst, skog, fjell)?
3. Hvilken er mer ettertraktet?
4. I hvilken reiseavstand fra hjemstedet etterlyser kundene dine hytte?
5. Hvilke kvaliteter ved den enkelte utleieenheten er viktig i leiemarkedet?
6. Hvilken standard søkes (enkel, bilvei frem, ski inn/ut, skiheis, båt plass, i felt eller ensom, alle fasiliteter, bredbånd etc.)?
7. Er det viktig med tilgang til andre lokale fasiliteter (svømmehall, cafeer mv.)?
8. Hvilke tiltak mener du andre aktører slik som kommunene, Visit Telemark mv. kan gjøre som kan fremme bruk av eksisterende fritidsboliger?
9. Har meglere inntrykk av at det er interesse for private sameie modeller?
10. Har meglere inntrykk av at det er interesse for å kjøpe klausulerte fritidsboliger (og hva kan da grensen for utleieplikt være?)
11. Har utleieaktører inntrykk av behov for at det finnes et lokalt (in situ) apparat for å bistå private med utleie – og hva bør det i så fall omfatte av utleieoperasjonene?
12. Har utleieaktører inntrykk av at avstanden mellom eierhusholdningens bolig og fritidsbolig betyr mye for deres interesse for å leie ut fritidsboligen sin?
13. Har utleieaktører og meglere inntrykk av at yngre brukergrupper er mer aktive på leiemarkedet og/eller mer aktive på sameie- eller klausul-markedet?

Rapporten inneholder analyse av tilgang til fritidsbolig i Vestfold og Telemark. Videre drøftes muligheter og virkemidler som kan øke bruk av eksisterende fritidsboliger, isolert sett så vel som i perspektivet effektiv bruk av arealer. Bruk av eie- og/eller leiemodeller for fritidsboliger inngår i vurderingene. Relevante FN's bærekraftsmål drøftes i perspektivet økt tilgang til fritidsboliger.