



STORTINGET

Innst. 106 S

(2023–2024)

Innstilling til Stortinget fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Dokument 8:263 S (2022–2023)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Representantforslag fra stortingsrepresentantene Mudassar Kapur, Erna Solberg, Anne Kristine Linnestad, Mari Holm Lønseth og Liv Kari Eskeland om et boligmarked med muligheter for alle

Til Stortinget

Bakgrunn

I dokumentet fremmes følgende forslag:

1. Stortinget ber regjeringen gjennomgå plan- og bygningsloven og byggeteknisk forskrift med mål om å forenkle regelverk og søknadsprosess og få ned saksbehandlingstiden.
2. Stortinget ber regjeringen utrede muligheten for en felles nordisk byggeteknisk forskrift og krav for å redusere kostnader og bidra til økt konkurranse.
3. Stortinget ber regjeringen starte en særskilt dialog med de store byene for å sikre raskere saksbehandling av byggesøknader og planprosesser.
4. Stortinget ber regjeringen utrede en egen frist for kommunens utsending av et komplett mangelbrev i forbindelse med behandling av byggesøknad, slik at saker reelt blir behandlet i henhold til plan- og bygningslovens frist på 12 uker.
5. Stortinget ber regjeringen utrede en endring i reglene for byggesaksgebyrer slik at gebyret først reduseres kraftigere sammenlignet med gjeldende regler for reduksjon, og deretter frafalles helt dersom søknaden ikke behandles innen lovens frist.

6. Stortinget ber regjeringen legge til rette for økt digitaliseringstempo innenfor byggesaksbehandling og planarbeid, herunder pilotprosjekter for bruk av kunstig intelligens.
7. Stortinget ber regjeringen utrede en pilotordning hvor private initiativ for bygging av studentboliger kan få tilgang til husbanklån på lik linje med studentsamskipnader og studentboligtiftelser.
8. Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med et lovforslag som legger til rette for at flere boliger kan tilbys gjennom alternative boligkjøpsmodeller, herunder regjeringen Solbergs forslag om å åpne for at kommuner kan stille krav om alternative boligkjøpsmodeller i byggeprosjekter.
9. Stortinget ber regjeringen legge frem forslag til én enhetlig metode for fastsettelse av skattegrunnlaget for kommunal eiendomsskatt for å sikre likebehandling.
10. Stortinget ber regjeringen legge frem et forslag om økt skattefradrag for BSU.»

Det vises til dokumentet for nærmere redegjørelse for forslagene.

Komiteens behandling

Komiteen har i brev av 29. september 2023 til Kommunal- og distriktsdepartementet ved statsråd Sigbjørn Gjelsvik bedt om en vurdering av forslaget. Statsrådens uttalelse følger av vedlagte brev av 16. oktober 2023. Komiteen har avholdt høring i saken 9. november 2023.

Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Rune Støstad, Siri Gåsemyr Staalesen, Terje Sørvik og lederen Lene Vågslid, fra Høyre, Mudassar Kapur, Anne Kristine Linnestad og Mari Holm Lønseth, fra Senterpartiet, Heidi Greni og Kathrine Kleveland, fra Fremskrittspartiet, Helge André Njåstad og Erlend Wiborg, fra Sosialistisk Venstreparti, Birgit Oline Kjerstad, og fra Rødt, Tobias Drevland Lund, viser til at i denne innstillingen behandles Dokument 8:263 S (2022–2023), Representantforslag fra stortingsrepresentantene Mudassar Kapur, Erna Solberg, Anne Kristine Linnestad, Mari Holm Lønseth og Liv Kari Eskeland om et boligmarked med muligheter for alle.

Komiteen viser til at i representantforslaget fremmes følgende ti forslag:

- «1. Stortinget ber regjeringen gjennomgå plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift med mål om å forenkle regelverk og søknadsprosess og få ned saksbehandlingstiden.
2. Stortinget ber regjeringen utrede muligheten for en felles nordisk byggt teknisk forskrift og krav for å redusere kostnader og bidra til økt konkurranse.
3. Stortinget ber regjeringen starte en særskilt dialog med de store byene for å sikre raskere saksbehandling av byggesøknader og planprosesser.
4. Stortinget ber regjeringen utrede en egen frist for kommunens utsending av et komplett mangelbrev i forbindelse med behandling av byggesøknad, slik at saker reelt blir behandlet i henhold til plan- og bygningslovens frist på 12 uker.
5. Stortinget ber regjeringen utrede en endring i reglene for byggesaksgebyrer slik at gebyret først reduseres kraftigere sammenlignet med gjeldende regler for reduksjon, og deretter frafaller helt dersom søknaden ikke behandles innen lovens frist.
6. Stortinget ber regjeringen legge til rette for økt digitaliseringstempo innenfor byggesaksbehandling og planarbeid, herunder pilotprosjekter for bruk av kunstig intelligens.
7. Stortinget ber regjeringen utrede en pilotordning hvor private initiativ for bygging av studentboliger kan få tilgang til husbanklån på lik linje med studentsamskipnader og studentboligstiftelser.
8. Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med et lovforslag som legger til rette for at flere boliger kan tilbys gjennom alternative boligkjøpsmodeller, herunder regjeringen Solbergs forslag om å åpne for at kommuner kan stille krav om alternative boligkjøpsmodeller i byggeprosjekter.
9. Stortinget ber regjeringen legge frem forslag til én enhetlig metode for fastsettelse av skattegrunnlaget

for kommunal eiendomsskatt for å sikre likebehandling.

10. Stortinget ber regjeringen legge frem et forslag om økt skattefradrag for BSU.»

Komiteen registrerer daværende statsråd Gjelsvik sitt svarbrev datert 16. oktober 2023 og viser til at det har blitt avholdt muntlig høring i saken.

Komiteen er av den oppfatning at det er viktig med et boligmarked der flest mulig får muligheten til å kjøpe og eie sin egen bolig.

Komiteen viser til at det er en sterk tradisjon for å eie egen bolig i Norge, og selveierdemokratiet er en av bærebjelkene i det norske samfunnet. Det bidrar til et mangfoldig privat eierskap, til økt sparing og gode bomiljø. Å eie egen bolig gir større økonomisk trygghet og forutsigbarhet for familiene og kan derved ha positiv effekt på barns oppvekst. Omtrent 80 pst. av innbyggerne eier bolig, og tall viser at 90 pst. eier sin egen bolig i løpet av livet. Samtidig ser man tegn til at det blir vanskeligere for unge å komme inn på boligmarkedet, særlig i pressområdene. Tall fra Norges Eiendomsmeglerforbund viser at antallet førstegangskjøpere sank i 2022, og det er første gang siden 2016/2017. Sykepleierindeksen viser i tillegg at i første halvår 2023 kan en sykepleier bare kjøpe 1,3 pst. av leilighetene som er for salg i Oslo.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet, Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt, mener det er svært viktig at boligpolitikk får stort fokus i tiden fremover og ser derfor frem til regjeringens varslede stortingsmelding om bolig.

Komiteens medlemmer fra Høyre viser til representantforslaget om «Et boligmarked med muligheter for alle».

Disse medlemmer viser til at boligmarkedet i Norge er sammensatt, men hovedårsaken til at boligprisene har steget mye over lang tid, er at det bygges for få boliger, og at det er for få boliger til salgs. Tall fra Boligprodusentene viser til at antallet solgte nye boliger i 2022 var 10 000 under behovet. For å holde prisveksten nede er det derfor viktig å gjøre det enklere å bygge flere boliger raskere. God tilgjengelighet på byggeklare tomter er en forutsetning for dette. Forenklinger i plan- og bygningsloven og i reguleringsprosesser, raskere saksbehandling, modernisering av teknisk forskrift samt digitalisering og bruk av kunstig intelligens er andre tiltak som kan bidra til at det bygges flere boliger, og at byggekostnadene reduseres. Det er videre viktig at kommuner har klare måltall for boligbygging i sin kommune.

Disse medlemmer viser til at regjeringen Solberg gjennomførte det største forenklingsarbeidet med plan- og bygningsloven i moderne tid. Noen av tiltakene som ble gjennomført var blant annet at færre tiltak er

søknadspliktige. I 2015 endret regjeringen Solberg reglene slik at folk kan bygge garasjer, levegger og boder uten å søke, innenfor visse grenser. Dette var viktig for at folk skulle få mer frihet til å gjøre endringer på egen eiendom uten å søke kommunen. Det bidrar til at man slipper å betale byggesaksgebyr, og at kommunen ikke trenger å bruke ressurser på mindre byggesaker. Det ble også foretatt forenklinger i byggteknisk forskrift.

Disse medlemmer mener at det fremover også ligger potensial i å forenkle transformasjon av eksisterende bygg, herunder mulighet for transformasjon av hele eller deler av kommunale og statlige bygg til boligformål og boligutvikling. Dette inkluderer industritomter, parkeringsplasser og andre områder med begrenset bruk som kan omreguleres til boligformål. Arbeidet med forenkling av plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift må også omfatte dette.

Disse medlemmer viser til at regjeringen Solberg gjennomførte en satsing på digitalisering innenfor saksbehandling. Gjennom Fellestjenester BYGG på Altinn-plattformen har Direktoratet for byggkvalitet tilrettelagt for en heldigital byggesaksprosess. Det tilbys nå flere kommersielle digitale søknadsløsninger i markedet. Gjennom prosjektet eByggeSak kan kommune-Norge bruke nye digitale fagsystemer for byggesaksbehandling. Dette har gjort søknadsprosessen mer effektiv og standardisert og bidratt til mer likebehandling, noe som gjør at både næringen og kommunene kan spare tid og penger.

Disse medlemmer viser til at det blir stadig vanskeligere for unge å komme inn på boligmarkedet, særlig i pressområdene. Økte boligpriser kombinert med utlånsforskriften bidrar til behov for økt oppsparing av egenkapital. Samtidig er det mange førstegangskjøpere som har betjeningsevne, men ikke tilstrekkelig egenkapital til å kunne kjøpe egen bolig. Det er derfor viktig å se på tiltak som kan legge til rette for at denne gruppen enklere kan komme inn på boligmarkedet. Et slikt tiltak er Boligsparing for unge (BSU). Da Høyre satt i regjering, økte regjeringen det maksimale årlige sparebeløpet fra 150 000 kroner til 300 000 kroner, og ordningen ble mer målrettet mot unge voksne førstegangskjøpere. Disse medlemmer viser til at det ble kuttet i BSU-ordningen i budsjettforliket mellom regjeringspartiene og Sosialistisk Venstreparti i statsbudsjettet for 2023 og at dette svekket BSU-ordningen. Disse medlemmer viser til at Høyre har prioritert å styrke BSU-ordningen i sitt alternative statsbudsjett for 2024 og foreslår der å gi tusen kroner i skattefradrag på de første 10 000 kroner spart i året til ungdom som sparer i BSU. I tillegg til å legge til rette for økt sparing er det viktig med fortsatt fleksibilitet i utlånsforskriften. Ved neste revidering av utlånsforskriften bør det vurderes en større fleksibilitet for de som har betjeningsevne, men ikke nok egenkapital.

Disse medlemmer viser til at skatteutvalget (Torvik-utvalget) la frem NOU 2022:20 Et helhetlig skattesystem i desember 2022. Utvalget foreslår en rekke endringer innenfor skattelegging av bolig og fast eiendom, men vurderer i begrenset grad konsekvensene av forslagene samlet sett, kan ha for boligmarkedet og leiemarkedet. Det vises i den forbindelse til Representantforslag 214 S (2022–2023), der representanter fra Høyre foreslo å utrede hvordan skatteutvalgets forslag påvirker leiemarkedet og tilgangen på leieobjekter. Videre ble det foreslått å utrede effektene som forslagene i skatteutvalgets rapport vil ha på boligmarkedet og ulike inntektsgruppers mulighet til å eie egen bolig.

Disse medlemmer mener at det i regjeringens oppfølging av Torvik-utvalgets arbeid også bør vurderes en utredning av en eventuell differensiering i eiendomsskatten i form av lavere eiendomsskatt for boliger som oppfyller kravene til høy energimerking. Videre er det også et behov for én enhetlig metode for fastsettelse av skattegrunnlaget for kommunal eiendomsskatt for å sikre likebehandling.

Disse medlemmer viser til at det i dag er flere ulike boligkjøpsmodeller på markedet. Disse har til felles at de gir nye veier inn på boligmarkedet for dem som ikke har mulighet å kjøpe en bolig på den tradisjonelle måten. De vanligste er ulike leie-til-eie-ordninger og deleie. Modellene gjør at boligutviklere når ut til flere potensielle boligkjøpere og kan komme raskere til byggestart. Det er viktig å legge til rette for ulike boligkjøpsmodeller for å få flere inn i boligmarkedet. I tillegg til ulike boligkjøpsmodeller må det også utvikles andre tiltak for personer i lavinntektsgrupper for at de også skal komme inn på boligmarkedet. Det vises videre til at Høyre i sitt alternative statsbudsjett for 2024 foreslår 73,5 mill. kroner til utleieboliger for vanskeligstilte og alternative boligmodeller.

Disse medlemmer viser til at i perioden 2012–2020 ble antallet bostedsløse nesten halvert, men det er fortsatt viktig å jobbe for å gi flere et hjem å bo i. I 2020 var fortsatt 3 325 personer bostedsløse i Norge. Av disse var 148 barn. Det er viktig at disse tallene oppdateres hyppig for å ha et best mulig kunnskapsgrunnlag. En viktig bidragsyter for å få flere fra denne gruppen inn i boligmarkedet er Husbanken og startlån. Under regjeringen Solberg økte den gjennomsnittlige utbetalingen fra 617 000 kroner til 1,8 mill. kroner. Dette har bidratt til at flere har fått mulighet til å kjøpe et hjem.

Disse medlemmer mener at det er et politisk ansvar å hjelpe vanskeligstilte med å komme seg inn på boligmarkedet. Det viktigste virkemiddelet for å gjennomføre dette er Husbanken, som har en svært viktig rolle som en boligsosial aktør. Under regjeringen Solberg ble det gjort flere endringer i Husbankens støtteordninger for å treffe de som trenger det mest, bedre. Det ble blant annet gjort flere endringer i innretningen

av bostøtte slik at en større andel av bostøtten skulle gå til barnefamilier og øke støtten til hver enkelt familie. Det er fornuftig med en jevnlig gjennomgang av bostøtteordningen, slik at den fortsetter å være en treffsikker ordning.

Disse medlemmer viser til at målgruppen for startlån ble snevret inn i 2014 til å gjelde langsiktig vanskeligstilte på boligmarkedet, samtidig som unge med gode inntektsutsikter ble tatt ut. Det ble i tillegg lagt frem en nasjonal strategi for sosial boligpolitikk i desember 2020, med flere tiltak for å hjelpe flere inn på boligmarkedet. I den forbindelse vises det til Høyres alternative statsbudsjett for 2024, der det foreslås 50 mill. kroner til et pilotprosjekt der Husbanken matcher den oppsparte egenkapitalen til folk i lavinnteksgrupper.

Disse medlemmer viser til at litt over 18 pst. av alle innbyggere bor i leid bolig. Andelen husstander som bor i en leid bolig, har økt med ett prosentpoeng fra 2015 til 2022. Det er mange årsaker til at man ønsker eller har behov for å leie bolig. For eksempel kan det være fint med fleksibilitet når man er student, i etableringsfasen eller i en periode hvor det er uhensiktsmessig å eie egen bolig. Det å leie bolig skal alltid være et alternativ som er forutsigbart, både for utleier og for leietager. Disse medlemmer viser til at det er behov for at husleieloven blir mer forbrukervennlig, og at man er åpen for å utrede tiltak som frivillig godkjenning for utleier og legger til rette for mer profesjonalisering av utleiemarkedet for å sikre et godt tilbud.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen gjennomgå plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift med mål om å forenkle regelverk og søknadsprosess og få ned saksbehandlingstiden.»

«Stortinget ber regjeringen utrede muligheten for en felles nordisk byggt teknisk forskrift og krav for å redusere kostnader og bidra til økt konkurranse.»

«Stortinget ber regjeringen starte en særskilt dialog med de store byene for å sikre raskere saksbehandling av byggesøknader og planprosesser.»

«Stortinget ber regjeringen utrede en egen frist for kommunens utsending av et komplett mangelbrev i forbindelse med behandling av byggesøknad, slik at saker reelt blir behandlet i henhold til plan- og bygningslovens frist på 12 uker.»

«Stortinget ber regjeringen utrede en endring i reglene for byggesaksgebyrer slik at gebyret først reduseres kraftigere sammenlignet med gjeldende regler for reduksjon, og deretter frafaller helt dersom søknaden ikke behandles innen lovens frist.»

«Stortinget ber regjeringen legge til rette for økt digitaliseringstempo innenfor byggesaksbehandling og planarbeid, herunder pilotprosjekter for bruk av kunstig intelligens.»

«Stortinget ber regjeringen utrede en pilotordning hvor private initiativ for bygging av studentboliger kan få tilgang til husbanklån på lik linje med studentsamskipnader og studentboligstiftelser.»

«Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med et lovforslag som legger til rette for at flere boliger kan tilbys gjennom alternative boligkjøpsmodeller, herunder regjeringen Solbergs forslag om å åpne for at kommuner kan stille krav om alternative boligkjøpsmodeller i byggeprosjekter.»

«Stortinget ber regjeringen legge frem forslag til én enhetlig metode for fastsettelse av skattegrunnlaget for kommunal eiendomsskatt for å sikre likebehandling.»

«Stortinget ber regjeringen legge frem et forslag om økt skattefradrag for BSU.»

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Senterpartiet viser til statsrådens svarbrev fra 16. oktober 2023 der statsråden bla. skriver følgende:

«Saman med Direktoratet for byggkvalitet arbeider vi kontinuerleg med å motivere fleire kommunar til å skaffe og ta i bruk digitale verktøy i saksbehandlinga. Direktoratet samarbeider med KS om kunnskapsheving om digitalisering og eByggesak for kommunane. Vi jobbar òg for at fleire som er søkjarar i ei byggesak tek løysingane i bruk. Eg kjenner til at kommunar som har teke i bruk digitale løysingar iverksett tiltak for å auke bruken av desse, for eksempel ved å redusere gebyr eller tilby gratis digital teneste for privatpersonar. Fleire kommunar har òg innført obligatorisk bruk av dei digitale løysingane for profesjonelle søkjarar.

I nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2023–2027 har regjeringa ei forventning om at kommunane nyttar mogleghetene i plan- og bygningslova til å effektivisere og forenkle planlegginga, og at private reguleringsplanforslag blir behandla effektivt. Tilsvarande forventningar blei uttrykt i forventningsdokumenta for periodane 2019–2023 og 2015–2019.»

Disse medlemmer viser til at statsråden skriver videre:

«Digitalisering er viktig for regjeringa og vi gjennomfører stadig nye tiltak. Plan- og byggesaksprosessane heng saman og gjennom Direktoratet for byggkvalitet har vi mellom anna satt i drift fleire nye tenester kring oppstart av reguleringsplanarbeid og høyring av planforslag. I botn for all digitalisering ligg gode standardar og produktspesifikasjonar.

Den teknologiske utviklinga er rask, og den digitale trygginga endrar seg. IKT-hendinga som råka departementa i sommar, er eit godt døme på det. Kunstig intel-

ligens og digital teknologi kjem til å endre samfunnet på måtar vi framleis ikkje forstår eller evnar å kontrollere. Difor har regjeringa satt av minst ein milliard kroner til forskning dei neste fem åra. Forskingsmilliarden vil gi auka innsikt i kva for konsekvensar teknologiutviklinga har for samfunnet. Det vil også gi meir kunnskap om nye digitale teknologiar og moglegheit for innovasjon i næringslivet og offentleg sektor.»

Og til slutt vil disse medlemmer trekke frem det statsråden skriver om:

«Den 3. juli i år sendte regjeringa på høyring forslag om endringar i burettslagslova og eigarseksjonslova som skal leggje til rette for å tilby fleire bustadar med bustadkjøpsmodell i eit og same bustadselskap. Høyringsfristen går ut 20. oktober 2023.

Som regjeringa har beskrive i Meld. St. 28 (2022–2023) Gode bysamfunn med små skilnader, vil vi sende på høyring eit forslag til lovendring som gir kommunane fleire verktøy i plan- og bygningslova for å leggje til rette for ei variert bustadsamansetning. Tiltak som vurderast er at kommunane får heimel til å gi planføresegner som pålegg utbyggjaren å nytte burettslag som organisasjonsform, at kommunen fastset at ein bestemt del bustader i nye prosjekt skal vere utleigebustader, eller at det blir stilt krav om at ein bestemt del bustader blir tilbydd med nye bustadkjøpsmodellar med marknadsbaserte vilkår som leige til eige og/eller deleige. Departementet vil sende dette på høyring om kort tid.»

Disse medlemmer viser vidare til statsrådens svarbrev fra 19. juni 2023 til Representantforslag 239 (2022–2023) fra Fremskrittspartiet der statsråden blant annet skriver:

«Allereie i tilleggsproposisjonen til statsbudsjettet for 2022 auka regjeringa Husbanken si låneramme med 2 milliardar kroner. Det gjer til dømes at fleire kan gå frå leige til eige ved hjelp av startlån. I 2023 er Husbanken si låneramme 24 milliardar kroner. Inntil 1 milliard kroner av Husbanken sin låneramme skal bli prioritert til lån til bustadkvalitet og lån til utleigebustader i distriktskommunar, slik at vi kan få fleire eigna bustader i distrikta.

[...]

Regjeringa har også gjort endringar i utlånsforskrifta. Eg vil her vise til fylgjande svar frå Finansministeren, som har ansvar for forskrifta: Gjelden i norske husholdningar er på et høyt nivå, både historisk og samanlignert med andre land. Det gjer husholdningene sårbare for bortfall av inntekt og høyererente, og utgjør en risiko for norsk økonomi. Erfaringer viser at høy vekst i boligpriser og gjeld kan føre til finansielle kriser, som er dypere og mer langvarige enn andre kriser. Utlånsforskriften skal forebygge finansiell sårbarhet i husholdninger og banker gjennom å stille krav til bankenes utlånspraksis. Forskriften skal gjelde frem til 31. desember 2024. Regjeringen gjorde fra 1. januar 2023 enkelte justeringer i forskriften for å tilpasse regelverket til et høyererentenivå.»

Disse medlemmer viser vidare til at statsråden skriver:

«Regjeringa jobbar langs fleire spor for å avbyråkratisere og forenkle byggjesaksbehandlinga. Ein hovud-

grunn til lang saksbehandlingstid i byggjesaker, er at kommunane mottok mangelfulle søknader. Det gjeld omlag 35 prosent av søknadene. Ofte er det manglar ved dokumentasjonen i søknaden. Saman med Direktoratet for byggkvalitet ser departementet på moglegheiter for å stille klarare krav til kva som er nødvendig dokumentasjon og andre tiltak for å redusere saksbehandlingstida.

Stadig meir digitalisering av regelverk og søknader vil også føre til færre manglar. Slik digitalisering gir òg raskare prosessar, og sparer kommunar, næringsliv og privatpersonar for mykje tid og ressursar. Digitalisering av byggjesaksprosessen har vore og er eit svært viktig satsingsområde. Gjennom den digitale regelverksplattforma Fellestjenester BYGG, blir byggjesøknader kontrollerte og sendt til riktig kommune gjennom Altinn. Halvparten av alle byggjesøknader blir no sendt digitalt og over 260 kommunar har skaffa eByggesak som saksbehandlingssystem.

Bruken av digitalt nabovarsel, som sparer søkjarar for mykje tid og pengar, er dobla sidan 2020. I februar hadde over 3 millionar naboar motteke eit digitalt nabovarsel.»

Disse medlemmer viser dessuten til et svar fra finansministeren som er gjengitt i svarbrevet fra statsråden:

«Ordningen med Boligsparing for ungdom (BSU) gir et fradrag i skatt for personer under 34 år som sparer på BSU-konto. Personer som eier bolig (primærbolig og/eller sekundærbolig), gis ikke fradrag. Skattefradraget bidrar til å øke avkastningen etter skatt på BSU-sparing og gjør dermed slik sparing mer attraktiv. Det er likevel usikkert i hvilken grad samlet sparing øker, eller om skattefradraget i hovedsak fører til at sparing flyttes fra andre spareformer til BSU. Unge som ikke sparer i BSU, grunnet svak økonomi eller andre årsaker, får ingen støtte gjennom ordningen.

I forliket om 2023-budsjettet er satsen for skattefradrag redusert fra 20 til 10 prosent. Samtidig ble blant annet andre tiltak som gjelder unge, prioritert. BSU er fortsatt en gunstig ordning med høy avkastning til lav risiko. Sparerammen er opprettholdt, slik at unge kan spare like mye som før i ordningen.»

Disse medlemmer viser vidare til følgende grep regjeringa har foretatt seg i boligpolitikken, følgende står å lese i Meld. St. 28 (2022–2023) Gode bysamfunn med små skilnader, under punkt 1.2 Samandrag og sentrale budskap:

For å bidra til byar og byområde som er gode å leve i vil regjeringa:

- styrkje omsynet til sosial berekraft i samfunns- og arealplanlegginga, gjennom å utvikle kunnskap og eigna verktøy, tydelegare statlege føringar og oppdatert rettleiing
- oppdatere rettleiinga om samfunnsdelen i kommuneplanen slik at den er relevant og aktuell for utfordringar og styringsbehov i dag
- følgje opp inngåtte byvekstavtalar og føre vidare samordna areal- og transportplanlegging gjennom byvekstavtalar i dei største byområda
- fornye dei statlege planretningslinene for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging
- leggje til rette for bustadbygging gjennom mellom

- anna å bidra til effektive plan- og byggjeprosessar og vidare digitalisering av planprosessane
- sende på høyring eit forslag til lovendring som gir kommunane fleire verktøy i plan- og bygningslova for å leggje til rette for ei variert bustadsamansetning, og tiltak som vurderast er at kommunane får heimel til å gi planføresegner som pålegg utbyggjaren å nytte burettslag som organisasjonsform, at kommunen fastset at ein bestemt andel bustader i nye prosjekt skal vere utleigebustader, eller at det blir stilt krav om at ein bestemt andel bustader blir tilbydd med nye bustadkjøpsmodellar med marknadsbaserte vilkår som leige til eige og/eller deleige
 - utvikle verktøy for styrka medverknad i samfunns- og arealplanlegginga, mellom anna ved at opplevingane barn og unge har av nærmiljøet sitt blir kartfesta som ein del av kunnskapsgrunnlaget i planprosessane
 - følgje opp behovet for betre plankompetanse i kommunane og fylkeskommunane gjennom mellom anna styrka rettleiing, å ta del i nettverk og i samarbeid med andre relevante styresmakter
 - gjere det mogleg for fleire å eige sin eigen bustad, mellom anna ved å stimulere til fleire løysingar som gir førstegongsetablerarar ein enklare veg inn på bustadmarknaden
 - fortsette å leggje til rette for at personar med langvarige finansieringsproblem skal kunne kjøpe og behalde ein bustad
 - vurdere lovendingar for å leggje til rette for fleire bustader med bustadkjøpsmodellar
 - leggje til rette for fleire gode utleigebustader i regi av langsiktige utleigarar, mellom anna gjennom lån til utleigebustader
 - byggje nye studentbustader for å sikre rimelege og gode bustader for studentar
 - sikre leigetakarane sine rettar, mellom anna ved å ha sett ned eit utval som skal gå gjennom husleigelova
 - sikre betre informasjon om rettar og pliktar ved utleige for at fleire skal kjenne til og overhalde reglane
 - vidareføre satsinga på forskning for å skaffe meir kunnskap om leigemarknaden og leigepreisar
 - følgje opp rapporten frå ekspertgruppa som har evaluert den noverande bustøtteordninga ved å vurdere tiltak som kan utvikle ordninga som eit bustadpolitisk verkemiddel
 - vidareføre satsinga på utvikling av grøntområde i områdesatsingane, og prioritere grøntområde i byar og tettstader i ordninga sikring av friluftslivs-område
 - skaffe meir informasjon om korleis den helsemessige betydninga av grøntområde skal verdsettast i planlegginga
 - forbetre retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)
 - fremje ei gå- og aktivitetsvennleg nærmiljøutvikling gjennom mellom anna oppfølging av handlingsplanen for fysisk aktivitet
 - utarbeide ein nasjonal plan for idrettsanlegg gjennom ein heilskapleg gjennomgang av spelemiddelordninga til anlegg for idrett og fysisk aktivitet
 - følgje opp handlingsplanen for universell utforming, mellom anna ved å bidra til meir kompetanse innan universell utforming i planlegging
 - styrkje kunnskap og rettleiing om korleis planleg-

ging og arkitektur kan brukast som verktøy for å sikre attraktive og berekraftige stader

- vurdere om det er behov for betre samordning og nye tiltak i den statlege arkitekturpolitikken
- samle og formidle erfaringar om betydninga av møteplassar, sambruk- og fleirbruk av bygg, og uteområde for utvikling av nabolag og lokalsamfunn, herunder styrke bibliotek som arena for kunnskap, demokratiutvikling og integrering.»

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til at Fremskrittspartiet har fremmet et eget boligforslag, Dokument 8:239 S (2022–2023) Representantforslag om en bedre politikk for anskaffelse, bytte og eie av bolig. Disse medlemmer viser til Fremskrittspartiets merknader i den saken.

Medlemene i komiteen frå Sosialistisk Venstreparti og Raudt er einige med forslagsstilarane i at eigarlinja har vore viktig for sparing i hushaldningane, og at det å eige eigen bustad er eit gode. Desse medlemene er einige i at Husbanken har vore, og må utviklast som, eit viktig verkty for å gjere kommunane i stand til å sikre menneske som ikkje har nok ressursar til å få fullfinansiert bustadkjøp i dei private bankane. Men desse medlemene viser også til at Høgre var ein pådrivar for å deregulere bustad- og kredittmarknaden i Noreg utover frå 1980-talet. Desse medlemene viser til forskar Ann Mari Stamsø sin artikkel «Hva skjedde med boligpolitikken» der det vert gjort greie for utviklinga av bustadpolitikken frå 1980 til 2012, og korleis dereguleringa av bustadmarknaden i Noreg ikkje vart fylgt opp av ein sosial bustadpolitikk og at Noreg difor har ein mindre utvikla sosial bustadpolitikk enn mange andre land det er naturleg å samanlikne seg med. Desse medlemene meiner Høgre si deregulering av kreditt- og bustadmarknaden har vore med på å skape kunstig høge bustadprisar og rekordhøg gjeldsgrad i hushaldningane. I takt med prisauken har Husbanken sitt bidrag til finansiering betydd mindre og mindre, og færre og færre har fått husbankfinansiering. Desse medlemene viser til Finanstilsynet sine åtvaringar i samband med bustadlansundersøkinga kunn gjort 19. oktober 2023 at gjeldsdriven auke i bustad- og eigedomsprisar gjer hushaldningane og norsk økonomi sårbar. Desse medlemene er positive til at det blir arbeidd med å få til ei raskare og betre sakshandsaming i kommunane, men det må ikkje gå ut over kvaliteten på reguleringsarbeidet og medverknaden frå innbyggjarane. Desse medlemene meiner hovudproblemet med for lite bustadbygging ikkje er for sein sakshandsaming i kommunane, men at folk med alminnelege inntekter ikkje lenger har råd til å kjøpe bustadene på grunn av auka renter og generell prisvekst. Ifylgje Husbanken har talet på husstandar som kan kjøpe ein alminneleg bustad, gått ned med 5–7 pst. berre sidan 2020. Samtidig har husleigepreisane stige med 10 pst. i

dei store byane. Dette gjer at færre og færre greier å spare opp eigenkapital til huskjøp. Desse medlemene meiner difor det no trengst ein meir heilskapleg sosial bustadpolitikk for å handtere den vanskelege situasjonen, og at marknaden ikkje løyser dette.

Medlemen i komiteen frå Sosialistisk Venstreparti viser til Sosialistisk Venstrepartis alternative budsjett med styrking av Husbanken, og Dokument 8:41 S (2022–2023) om ein boligpolitikk for alle, som ligg til handsaming i Stortinget, og dei ti forslaga Sosialistisk Venstreparti fremjar der.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt deler forslagsstillernes bekymring for høye boligpriser, men er ikke enige i at for lite utbygging over lang tid er hovedårsaken. Disse medlemmer påpeker at det ikke er mulig å bygge seg til vesentlig lavere priser. Til det er tomteknadene i byområdene og oppføringskostnadene for høye. Disse medlemmer viser til at det i nyboligmarkedet i dag er et problem at store utbyggere heller holder igjen utbygging enn å senke prisene på varene de tilbyr, altså boligene, når de ikke får solgt dem. Fordi tilgangen på tomter er begrenset i byområdene, er det ikke mulig for andre aktører å fylle tomrommet det etterlater seg i markedet. Slik settes normale markeds mekanismer ut av spill.

Disse medlemmer påpeker at det er en nær sammenheng mellom liberaliseringen av borettslagssektoren og utviklingen av leiemarkedsreguleringer på den ene siden, og på den andre siden at boligprisene har løpt fullstendig løpsk i deler av landet. Når Norge i dag har en av verdens mest forgjeldede befolkninger, er det på grunn av, ikke til tross for, den boligpolitikken som er ført.

Disse medlemmer mener at utviklingen i boligmarkedet den siste generasjonen med all tydelighet viser at bolig er et altfor viktig spørsmål til å overlates til markedet. Alle har rett til å bo, men innbyggerne er fratatt valgfrihet ved at de tvinges til å være del av markeds karusellen enten de vil eller ikke. Disse medlemmer mener derfor at det er en kjerneoppgave for staten å legge til rette for økt valgfrihet og et alternativ til markedet gjennom å utvikle en ny boligsektor med rimelige boliger på siden av de ordinære leie- og eie-markedene.

Disse medlemmer deler forslagsstillernes ønske om å øke utbyggingen av studentboliger, siden dette er den enkleste og raskeste måten å dempe presset i det ordinære leiemarkedet. Disse medlemmer mener samtidig at å slippe til kommersielle aktører på linje med samskipnader og boligstiftelser er feil vei å gå, siden profittmotivet vil gjøre disse boligene dyrere å leie.

Medlemen i komiteen frå Sosialistisk Venstreparti meiner det er viktig å prioritere studentskipnadane for bygging av nye studentbustader, og at problemet med bygging av for få studentbustader må

løysast på ein annan måte enn å opne opp for at private og ideelle får Husbanklån til å bygge desse. Denne medlemen meiner det er viktig å styrke og ta vare på studentmedverknaden i samband med bygging av studentbustader.

Komiteens medlem fra Rødt viser til at ideelle utdanningsstiftelser ikke har anledning til å søke om husbanklån for bygging av studentboliger etter at husbankreglene ble endret i 2020. Det førte blant annet til at den diakonale stiftelsen Diakonhjemmet i Oslo i 2022 la til side en plan om å bygge 150 studentboliger på sitt campus-område.

Dette medlem fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen endre reglene slik at diakonale stiftelser og andre ideelle stiftelser som driver høyere utdanningsinstitusjoner, kan få tilgang til husbanklån på linje med studentsamskipnader og studentboligstiftelser.»

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til at regjeringen arbeider med en ny og forbedret sjablongmodell for å beregne formues- og eiendomsskattverdi for bolig, hvor målet er at skatteverdien i større grad skal gjenspeile reell verdi for alle typer boliger. Foreløpig er det uklart når ny modell kan være klar. Disse medlemmer mener at en slik endring er på høy tid, siden den vil gjøre skattesystemet mer rettferdig.

Disse medlemmer fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen få fortgang i arbeidet med en forbedret sjablongmodell for beregning av formues- og eiendomsskattverdi for bolig, slik at ny modell er klar innen utløpet av 2024.»

Disse medlemmer viser til forslagsstillernes ønske om å forenkle lov, forskrift og saksbehandlingen av byggesaker og planprosesser, og støtter forslagsstillernes intensjon, men mener samtidig at forenklinger ikke kan gjøres på en måte som flytter makt til utbyggere på bekostning av innbyggere og folkevalgte. Disse medlemmer påpeker at medvirkning ikke er et hinder for å sikre smidig og rask saksbehandling, men derimot noe som faktisk kan gi raskere og bedre prosesser ved at innbyggere og utbyggere samarbeider om gode løsninger for alle parter, heller enn å stå i konflikt.

Disse medlemmer fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen gjennomgå plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift med mål om å forenkle regelverk og søknadsprosess og få ned saksbe-

handlingstiden, men på en måte som ikke går negativt utover innbyggernes og de folkevalgtes mulighet til medvirkning i prosessene.»

«Stortinget ber regjeringen starte en særskilt dialog med de store byene for å sikre raskere saksbehandling av byggesøknader og planprosesser, men på en måte som ikke går negativt utover innbyggernes og de folkevalgtes mulighet til medvirkning i prosessene.»

Forslag fra mindretall

Forslag fra Høyre:

Forslag 1

Stortinget ber regjeringen gjennomgå plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift med mål om å forenkle regelverk og søknadsprosess og få ned saksbehandlingstiden.

Forslag 2

Stortinget ber regjeringen utrede muligheten for en felles nordisk byggt teknisk forskrift og krav for å redusere kostnader og bidra til økt konkurranse.

Forslag 3

Stortinget ber regjeringen starte en særskilt dialog med de store byene for å sikre raskere saksbehandling av byggesøknader og planprosesser.

Forslag 4

Stortinget ber regjeringen utrede en egen frist for kommunens utsending av et komplett mangelbrev i forbindelse med behandling av byggesøknad, slik at saker reelt blir behandlet i henhold til plan- og bygningslovens frist på 12 uker.

Forslag 5

Stortinget ber regjeringen utrede en endring i reglene for byggesaksgebyrer slik at gebyret først reduseres kraftigere sammenlignet med gjeldende regler for reduksjon, og deretter frafalles helt dersom søknaden ikke behandles innen lovens frist.

Forslag 6

Stortinget ber regjeringen legge til rette for økt digitaliseringstempo innenfor byggesaksbehandling og planarbeid, herunder pilotprosjekter for bruk av kunstig intelligens.

Forslag 7

Stortinget ber regjeringen utrede en pilotordning hvor private initiativ for bygging av studentboliger kan få tilgang til husbanklån på lik linje med studentsamskipnader og studentboligstiftelser.

Forslag 8

Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med et lovforslag som legger til rette for at flere boliger kan tilbys gjennom alternative boligkjøpsmodeller, herunder regjeringen Solbergs forslag om å åpne for at kommuner kan stille krav om alternative boligkjøpsmodeller i byggeprosjekter.

Forslag 9

Stortinget ber regjeringen legge frem forslag til én enhetlig metode for fastsettelse av skattegrunnlaget for kommunal eiendomsskatt for å sikre likebehandling.

Forslag 10

Stortinget ber regjeringen legge frem et forslag om økt skattefradrag for BSU.

Forslag fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt:

Forslag 11

Stortinget ber regjeringen få fortgang i arbeidet med en forbedret sjablongmodell for beregning av formues- og eiendomsskattverdi for bolig, slik at ny modell er klar innen utløpet av 2024.

Forslag 12

Stortinget ber regjeringen gjennomgå plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift med mål om å forenkle regelverk og søknadsprosess og få ned saksbehandlingstiden, men på en måte som ikke går negativt utover innbyggernes og de folkevalgtes mulighet til medvirkning i prosessene.

Forslag 13

Stortinget ber regjeringen starte en særskilt dialog med de store byene for å sikre raskere saksbehandling av byggesøknader og planprosesser, men på en måte som ikke går negativt utover innbyggernes og de folkevalgtes mulighet til medvirkning i prosessene.

Forslag fra Rødt:

Forslag 14

Stortinget ber regjeringen endre reglene slik at diakonale stiftelser og andre ideelle stiftelser som driver høyere utdanningsinstitusjoner, kan få tilgang til husbanklån på linje med studentsamskipnader og studentboligstiftelser.

Komiteens tilråding

Komiteens tilråding fremmes av medlemmene i komiteen fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet, Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt.

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til dokumentet og rår Stortinget til å gjøre følgende

vedtak:

Dokument 8:263 S (2022–2023) – Representantforslag fra stortingsrepresentantene Mudassar Kapur, Erna Solberg, Anne Kristine Linnestad, Mari Holm Lønseth og Liv Kari Eskeland om et boligmarked med muligheter for alle – vedtas ikke.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 30. november 2023

Lene Vågslid

leder

Tobias Drevland Lund

ordfører



Statsråden

Stortingets kommunal- og forvaltningskomite
0026 OSLO

Dykkar ref
2023/3728

Vår ref
23/4745-2

Dato
16. oktober 2023

Svar på Dokument 8:263 S (2022-2023) Representantforslag fra stortingsrepresentantene Mudassar Kapur, Erna Solberg, Anne Kristine Linnestad, Mari Holm Lønseth og Liv Kari Eskeland om et boligmarked med muligheter for alle

Eg viser til brev av 29. september 2023 frå Kommunal- og forvaltningskomiteen. Eg er invitert til å vurdere Dokument 8:263 S (2022-2023) «Representantforslag fra stortingsrepresentantene Mudassar Kapur, Erna Solberg, Anne Kristine Linnestad, Mari Holm Lønseth og Liv Kari Eskeland om et boligmarked med muligheter for alle».

Bustadpolitikken er viktig for denne regjeringa. Visjonen til regjeringa er at alle skal bu trygt og godt. Heldigvis gjer dei aller fleste det i dag, og regjeringa meiner det er viktig å ta vare på hovudtrekka i den norske bustadmodellen. Samstundes er det utviklingstrekk i bustadmarknaden som over tid gir grunn til bekymring. Arbeiderpartiet og Senterpartiet i regjering har derfor frå dag 1 i regjering hatt fokus på å forsterke Husbanken og dei bustadsosiale tiltaka, og iverksette tiltak som kan betre situasjonen både for mange av dei som eig bustad og dei som er på leigemarknaden.

Bustadprisane har auka meir enn inntektene i mange år, og særleg for hushald med låge inntekter har det blitt meir krevjande å kome seg inn på bustadmarknaden. I dei siste åra har både talet og delen av dei som leiger bustad gått opp. Den siste tidas rente- og kostnadsaukingar har forsterka denne situasjonen og flykntingtilstrøyminga frå Ukraina bidreg til å auke presset på leigemarknaden.

Utfordringsbilete varierer i ulike delar av landet, mellom anna med varierende bustadprisar. I dei største byane er det fleire som slit med å få kjøpt eller leid ein eigna bustad, fleire som bur trengt og vi har større utfordringar med opphoping av dårlege buforhold og levekår. Men

òg i distrikta kan det vere vanskeleg å få tak i ein eigna bustad. Høge byggekostnader og låge bustadprisar gjer det krevjande å investere i bustader, og dermed å få frigjort bustadar på marknaden.

Til våren legg regjeringa fram ei melding til Stortinget om ein heilskapleg bustadpolitikk, der desse problemstillingane og moglege tiltak blir drøfta.

I svara på forslag 1-8 kommenterer eg saker under mitt ansvarsområde. Vurderingane av forslag 9 og 10 er frå finansministeren.

1. Stortinget ber regjeringa gjennomgå plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift med mål om å forenkle regelverk og søknadsprosess og få ned saksbehandlingstiden.

Regjeringa jobbar langs fleire spor for å forenkle regelverk og byggjesaksbehandlinga, og dette er eit kontinuerleg arbeid. Utviklinga av gode og standardiserte digitale system for innsending, behandling og arkivering av byggjesøknader er viktig når vi skal forenkle desse prosessane. Ein hovudgrunn til lang saksbehandlingstid i byggjesaker, er at kommunane mottek mangelfulle søknader. Det gjeld omlag 35 prosent av søknadene. Dette er tidkrevjande og fordyrande både for kommunane, næringa og privatpersonar. Ofte er det manglar ved dokumentasjonen i søknaden. Saman med Direktoratet for byggkvalitet ser departementet på moglegheiter for å stille klarare krav til kva som er nødvendig dokumentasjon og andre tiltak for å redusere saksbehandlingstida.

Stadig meir digitalisering av regelverk og byggjesøknader vil òg føre til færre manglar. Slik digitalisering gir samstundes raskare prosessar, og sparer kommunar, næringsliv og privatpersonar for mykje tid og ressursar. Dei siste åra har det skjedd mykje innan forenkling og digitalisering av byggjesaksprosessar i kommunane. Gjennom den digitale regelverksplattforma Fellestjenester BYGG, blir byggjesøknader kontrollerte og sendt til riktig kommune gjennom Altinn. Halvparten av alle byggjesøknader blir no send digitalt og om lag 300 kommunar har skaffa eByggesak som saksbehandlingssystem. Bruken av digitalt nabovarsel, som sparer søkjarar for mykje tid og pengar, er dobla sidan 2020. I februar hadde over 3 millionar naboar motteke eit digitalt nabovarsel.

Direktoratet for byggkvalitet utarbeider stadig nye digitale rettleiarar om regelverket, som blir mykje brukt. Direktoratet skal no utarbeide rettleiar og digital søknad for dispensasjon. Digital samhandling mellom sektorstyresmakt, kommunen og søkjar forenklar saksbehandlinga. Eit døme på det er at ein før måtte ein sende eigen søknad for å få samtykkje frå Arbeidstilsynet ved arbeid i bygg med verksemd omfatta av arbeidsmiljølova. Frå 2020 har Arbeidstilsynet hatt høve til å ta imot sin del av byggjesøknaden direkte frå Fellestjenester BYGG. Då får dei rask og enkel tilgang til den delen av søknaden som er relevant for saksbehandlinga deira, og sender godkjenning direkte til kommunen. No blir 90 prosent av søknadene behandla slik hos Arbeidstilsynet. Vi arbeider for same løysing med andre sektorstyresmakter.

Eg vil vidare nemne at vi no har på høyring ei ny ordning for grunneigarfinansiering av infrastruktur, som skal kunne gjere eit utbyggingsområde byggjeklart tidlegare enn når ein nyttar utbyggingsavtaler.

Vi skal ha byggjereglar som er enkle å forstå og bruke for både næringa, kommunar og innbyggjarar. Direktoratet for byggkvalitet arbeider med å omstrukturere byggteknisk forskrift slik at regelverket let seg digitalisere. Gjennom dette vil vi få ei enklare og meir forståeleg byggteknisk forskrift, som er tilrettelagd for digital bruk og automatisk regelsjekkning. Dette vil alle partar i ein byggjeprosess spare tid på.

2. Stortinget ber regjeringen utrede muligheten for en felles nordisk byggteknisk forskrift og krav for å redusere kostnader og bidra til økt konkurranse.

Ei felles nordisk byggteknisk forskrift er korkje formålstenleg eller realistisk. Harmonisering av byggteknisk regelverk har vore diskutert i mange år, og vi ser at det å harmonisere krava våre fullt ut er eit lite fruktbart spor, som eg ikkje vil tilrå at det vert arbeidd vidare med. Ei felles nordisk byggteknisk forskrift vil redusere moglegheita for nasjonal politisk kontroll og styring i utvikling av bygningsregelverk, inkludert moglegheita for forenklingar.

På nokre område kan harmonisering vere formålstenleg. For eksempel når regelverket blir utvikla på nye område der vi ikkje har same grad av historikk og etablerte nasjonale grunnar for innretning av krav. Det er jamleg kontakt mellom nordiske bygningsstyresmakter, og vi ser hen til kvarandre når vi utviklar regelverket.

3. Stortinget ber regjeringen starte en særskilt dialog med de store byene for å sikre raskere saksbehandling av byggesøknader og planprosesser.

Saman med Direktoratet for byggkvalitet arbeider vi kontinuerleg med å motivere fleire kommunar til å skaffe og ta i bruk digitale verktøy i saksbehandlinga. Direktoratet samarbeider med KS om kunnskapsheving om digitalisering og eByggesak for kommunane. Vi jobbar òg for at fleire som er søkjarar i ei byggjesak tek løysingane i bruk. Eg kjenner til at kommunar som har teke i bruk digitale løysingar iverksett tiltak for å auke bruken av desse, for eksempel ved å redusere gebyr eller tilby gratis digital teneste for privatpersonar. Fleire kommunar har òg innført obligatorisk bruk av dei digitale løysingane for profesjonelle søkjarar.

I nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2023–2027 har regjeringa ei forventning om at kommunane nyttar moglegheitene i plan- og bygningslova til å effektivisere og forenkle planlegginga, og at private reguleringsplanforslag blir behandla effektivt. Tilsvarende forventningar blei uttrykt i forventningsdokumenta for periodane 2019–2023 og 2015–2019.

Det dåverande Kommunal- og moderniseringsdepartementet mottok i mai 2014 ein rapport frå Asplan Viak AS om prosessar og tidsbruk i bustadprosjekt i byane Stavanger, Trondheim, Bergen og Oslo, frå planfase til gjennomføring. Rapporten viste at plan- og byggjesaksprosessane varierte frå 3,5 år til 13 år frå oppstartsmøte til ferdig bygg, og kommunen hadde ansvar for 20 til 50 prosent av tidsbruken (inkludert at dei venta på avklaring av motsegner, klagar og innspel frå utbyggar). I ettertid er det gjennomført fleire forenklingar i plan- og bygningslova, utan at det ser ut til å ha fått verknad for tidsbruken. Tal frå KOSTRA tyder tvert imot på at tidsbruken har auka dei siste åra. Eg meiner det no er på tide å få oppdatert kunnskapen om tidsbruk i planprosessar med utviklinga dei siste 9 åra. Eit

oppdatert kunnskapsgrunnlag må utarbeidast i samarbeid med kommunane, og vil vere eit godt utgangspunkt for nærare dialog om aktuelle grep for å få ned saksbehandlingstida.

4. Stortinget ber regjeringen utrede en egen frist for kommunens utsending av et komplett mangelbrev i forbindelse med behandling av byggesøknad, slik at saker reelt blir behandlet i henhold til plan- og bygningslovens frist på 12 uker.

Saksbehandlingsfristen etter plan- og bygningslova går frå fullstendig byggjesøknad er motteke i kommunen. Eg er klar over at ei utfordring i saksbehandlinga er at det kan vere uklart når ein byggjesøknad er såkalla «fullstendig». Dersom kommunen oversit den lovbestemte saksbehandlingstida, kan det forsinke sjølve byggjeprosjektet og føre til auka kostnader. I tillegg kan byggjesaksgebyr falle bort.

Departementet har starta eit arbeid med å tydeleggjere og effektivisere reglane om tidsfristar for saksbehandling og bortfall av gebyr i byggjesaker. I arbeidet vil vi vurdere tiltak som gjer det enklare å forstå og praktisere reglane, og samstundes fører til at søknader ikkje ligg lenge før kommunen ser på dei fyrste gong. Målet med arbeidet er at det skal bli ein meir føreseieleg og effektiv byggjesaksprosess for alle partar, og redusert saksbehandlingstid i byggjesaka.

Arbeidet må sjåast i samanheng med Direktoratet for byggkvalitet sitt arbeid med tiltak for å tydeleggjere krava til ein byggjesøknad og dokumentasjon i søknaden. I årets tildelingsbrev er direktoratet bedt om å foreslå endringar i byggjesaksforskrifta. Direktoratet skal også lage rettleiarar og digital søknad for dispensasjon. Dette er tiltak som kan redusere manglar og mangelfulle søknader, samt redusere den totale saksbehandlingstida.

5. Stortinget ber regjeringen utrede en endring i reglene for byggesaksgebyrer slik at gebyret først reduseres kraftigere sammenlignet med gjeldende regler for reduksjon, og deretter fratelles helt dersom søknaden ikke behandles innen lovens frist.

I plan- og bygningslova er det fastsette fristar for kommunen si saksbehandling av byggjesøknader. Ved overskriding av nokre fristar blir ingen rettsverknad utløyst, mens overskriding av andre fristar kan medføre tap av gebyr eller at løyve blir rekna som gitt. Behandlingsfristen begynner å springe frå fullstendig søknad er motteke i kommunen. Det er i dag ein generell frist på 12 veker for behandling av ordinære byggjesøknader og dispensasjonssøknader. Dersom kommunen oversit desse fristane, må kommunen tilbakebetale tiltakshavar 25 prosent av det totale byggjesaksgebyret for kvar veke fristen blir overskriden. Er det avtalt ein annan frist eller kommunen har forlengt fristen (kommunen kan forlengje fristen dersom saka er særleg komplisert, krev ekstra politisk avklaring, eller krev løyve eller samtykke frå andre sektorstyresmakter), gjeld tilbakebetalinga frå den avtalte eller forlengde fristen blir overskriden.

På noverande tidspunkt ser eg ikkje behov for å greie ut endring av reglane for tilbakebetaling av byggjesaksgebyr. Eg meiner andre tiltak som allereie er sette i gong vil ha større effekt på saksbehandlingstida til kommunen. For eksempel vil det at fleire søknader er fullstendige når kommunen mottek dei fyrste gong, og tydelegare reglar for når

saksbehandlingstida begynner å springe, føre til meir effektiv saksbehandling og kortare saksbehandlingstid.

6. Stortinget ber regjeringen legge til rette for økt digitaliseringstempo innenfor byggesaksbehandling og planarbeid, herunder pilotprosjekter for bruk av kunstig intelligens.

Digitalisering er viktig for regjeringa og vi gjennomfører stadig nye tiltak. Plan- og byggesaksprosessane heng saman og gjennom Direktoratet for byggkvalitet har vi mellom anna satt i drift fleire nye tenester kring oppstart av reguleringsplanarbeid og høyring av planforslag. I botn for all digitalisering ligg gode standardar og produktspesifikasjonar.

Den teknologiske utviklinga er rask, og den digitale trygginga endrar seg. IKT-hendinga som råka departementa i sommar, er eit godt døme på det. Kunstig intelligens og digital teknologi kjem til å endre samfunnet på måtar vi framleis ikkje forstår eller evnar å kontrollere. Difor har regjeringa satt av minst ein milliard kroner til forskning dei neste fem åra.

Forskingsmilliarden vil gi auka innsikt i kva for konsekvensar teknologiutviklinga har for samfunnet. Det vil også gi meir kunnskap om nye digitale teknologiar og moglegheit for innovasjon i næringslivet og offentleg sektor.

7. Stortinget ber regjeringen utrede en pilotordning hvor private initiativ for bygging av studentboliger kan få tilgang til husbanklån på lik linje med studentsamskipnader og studentboligstiftelser.

Det er fleire grunnar til at det berre er studentsamskipnadar og i særlege tilfelle studentbustadstiftelsar som kan få lån til studentbustader. Husbanken kan som hovudregel berre gi lån til prosjekt som òg har fått tilsegn om tilskot til studentbustader, som berre samskipnadar og studentbustadstiftelsar kan få. Dette gjer at Kunnskapsdepartementet gjennom ei heilskapleg vurdering kan gi støtte til prosjekta med høgast utdanningspolitisk måloppnåing. Det er eit viktig poeng at studentsamskipnadane sin driftsprofitt går tilbake til studentane som er med på å halde kostnadene til husleige og anna velferdstilbod nede.

Private aktørar som vil byggje studentbustader, kan likevel søkje om lån til bustadkvalitet frå Husbanken. Lån til bustadkvalitet har dei same renteforutsetningane som lån til studentbustader, men bustadene må i tillegg oppfylle visse miljø- eller tilgjengelegheitskriterium. Med dette blir private som bygger studentbustader, likebehandla med andre som bygger bustader med moglegheit for å ta ut profitt.

8. Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med et lovforslag som legger til rette for at flere boliger kan tilbys gjennom alternative boligkjøpsmodeller, herunder regjeringen Solbergs forslag om å åpne for at kommuner kan stille krav om alternative boligkjøpsmodeller i byggeprosjekter.

Den 3. juli i år sendte regjeringa på høyring forslag om endringar i burettslagslova og eigarseksjonslova som skal leggje til rette for å tilby fleire bustadar med bustadkjøpsmodell i eit og same bustadselskap. Høyringsfristen går ut 20. oktober 2023.

Som regjeringa har beskrive i Meld. St. 28 (2022-2023) Gode bysamfunn med små skilnader, vil vi sende på høyring eit forslag til lovendring som gir kommunane fleire verktøy i plan- og bygningslova for å leggje til rette for ei variert bustadsamansetning. Tiltak som vurderast er at kommunane får heimel til å gi planføresegner som pålegg utbyggjaren å nytte burettslag som organisasjonsform, at kommunen fastset at ein bestemt del bustader i nye prosjekt skal vere utleigebustader, eller at det blir stilt krav om at ein bestemt del bustader blir tilbydd med nye bustadkjøpsmodellar med marknadsbaserte vilkår som leige til eige og/eller deleige. Departementet vil sende dette på høyring om kort tid.

9. Stortinget ber regjeringa legge frem forslag til én enhetlig metode for fastsettelse av skattegrunnlaget for kommunal eiendomsskatt for å sikre likebehandling.

Finansministeren svarer:

«Eigedomsskattelova regulerer kommunenes muligheter til å kreve inn eiendomsskatt. Det er kommunestyrene og eventuelt bystyret som avgjør hvorvidt kommunen skal kreve inn eiendomsskatt. For bolig kan kommunene velge enten å taksere boligene selv, eller benytte eiendommens formuesgrunnlag. Sistnevnte metode brukes også for formuesskatteformål. Dersom kommunene taksere boligene selv, skal taksten stå i 10 år. I 2023 er det 111 av 247 kommuner med eiendomsskatt på bolig som benytter seg av formuesgrunnlagene ved taksering av bolig.

Etter eigedomsskattelova § 8 A-2 første ledd, første punktum skal «Verdet av eiendommen [skal] setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiendommen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.». Muligheten til lokal taksering gir mulighet for mer presise takster, bedre tilpasset lokale forhold enn ved bruk av formuesgrunnlag. Bruk av formuesgrunnlag er effektiv gjenbruk av offentlige data og bidrar til at eiendomsskattegrunnlaget følger markedsutviklingen.

I Hurdalsplattformen fremgår det at metoden for verdsetting av dyre eiendommer gjennom SSBs sjablongmodell må oppdateres for å reflektere eiendommenes reelle verdi, og at øvrige eventuelle endringer i eiendomsskatten må utredes i samarbeid med kommunene.»

10. Stortinget ber regjeringa legge frem et forslag om økt skattefradrag for BSU.

Finansministeren svarer:

«Ordnningen med Boligsparing for ungdom (BSU) gir et fradrag i skatt for personer under 34 år som sparer på BSU-konto. Personer som eier bolig (primærbolig og/eller sekundærbolig), gis ikke fradrag. Skattefradraget bidrar til å øke avkastningen etter skatt på BSU-sparing og gjør dermed slik sparing mer attraktiv. Det er likevel usikkert i hvilken grad samlet sparing øker, eller om skattefradraget i hovedsak fører til at sparing flyttes fra andre spareformer til BSU. Unge som ikke sparer i BSU, grunnet svak økonomi eller andre årsaker, får ingen støtte gjennom ordningen.

I forliket om 2023-budsjettet er satsen for skattefradrag redusert fra 20 til 10 prosent. Samtidig ble blant annet andre tiltak som gjelder unge, prioritert. BSU er fortsatt en gunstig ordning med høy avkastning til lav risiko. Sparerammen er opprettholdt, slik at unge kan spare like mye som før i ordningen.»

Med helsing



Sigbjørn Gjelsvik

Kopi:
Finansdepartementet