



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Statsråden

Stortingets kommunal- og forvaltningskomite
0026 OSLO

Deres ref

Vår ref

Dato

25/775-4

5. mars 2025

Svar på Dokument 8:85 S (2024–2025) Representantforslag fra stortingsrepresentantene Kirsti Bergstø, Marian Hussein, Torgeir Knag Fylkesnes, Ingrid Fiskaa, Grete Wold og Birgit Oline Kjerstad om å bygge for å bo

Jeg viser til brev av 13. februar fra Kommunal- og forvaltningskomiteen. Jeg er invitert til å vurdere Dokument 8:85 S (2024–2025) Representantforslag fra stortingsrepresentantene Kirsti Bergstø, Marian Hussein, Torgeir Knag Fylkesnes, Ingrid Fiskaa, Grete Wold og Birgit Oline Kjerstad om å bygge for å bo.

Representantene kommer med flere forslag som skal sørge for at det bygges nok boliger. Regjeringen har høye ambisjoner for boligpolitikken, og ønsker å få fart på boligbyggingen. Etter en lang periode med lav boligbygging, ser vi nå tegn til at salget av nye boliger tar seg opp. Lavere inflasjon bereder grunnen for lavere rente i tiden som kommer. Dette vil være et viktig bidrag for å få fart på boligbyggingen igjen. Jeg er også i dialog med kommuner, byggenæringen og arbeidstakersiden for å få innspill til hva vi fra statlig side kan gjøre for å øke boligbyggingen, og hvordan de som aktører kan bidra.

Nedenfor følger mine vurderinger av representatenes forslag.

- 1. Stortinget ber regjeringen om å forhindre boligkrise og sikre bygging av 10 000 nye boliger gjennom å komme tilbake med forslag om å øke utlånsramma i Husbanken med 19 mrd. kroner til lån for bokvalitet i forslaget til statsbudsjett for 2026.**

I 2024 og 2025 er Husbankens låneramme styrket betydelig. I år er rammen på 32 milliarder kroner. Dette er et viktig bidrag til boligbygging i hele landet og til å holde hjulene i gang i

byggenæringen. Samtidig skal lån fra Husbanken være et supplement til private kredittinstitusjoner, og bidra til å nå boligpolitiske mål som ellers ikke ville blitt nådd.

Etterspørselen etter Husbankens lån til boligkvalitet har vært høy de siste årene og regjeringen har med den høye lånerammen bidratt til økt boligbygging. I 2024 ble det bygget 3 300 boenheter med lån til boligkvalitet. I 2024 gikk 7 mrd. av lånerammen til lån til boligkvalitet, og i 2025 er det satt av 10 mrd. til ordningen. Til sammenligning ble det i 2021 gitt lån på litt over 2 mrd. til denne ordningen.

Regjeringen vil vurdere Husbankens låneramme i de ordinære budsjettprosessene.

2. Stortinget ber regjeringen om å komme tilbake til Stortinget med forslag om å gjeninnføre Husbankens tilskuddsordning for kommunale utleieboliger og tilhørende virkemidler minst på nivå med 2022 i forslaget til statsbudsjett for 2026.

Det er press i leiemarkedet flere steder i landet, og vi vet at mange kommuner har ventelister på sine utleieboliger. Et velfungerende leiemarked er viktig, ikke minst i en tid der rekordmange flyktninger bosettes. Samtidig er regjeringen opptatt av å føre en ansvarlig økonomisk politikk som motvirker høy prisvekst. Vi har derfor vært nødt til å gjøre tøffe prioriteringer, også på boligområdet.

Regjeringen vil vurdere behovet for økonomiske ordninger i de ordinære budsjettprosessene.

3. Stortinget ber regjeringen om å sette ned et utvalg for å lage en forpliktende nasjonal boligplan som sikrer at det i de nærmeste årene bygges nok boliger til å svare opp boligbehovet i hele landet, og som tydelig definerer statens og Husbankens rolle i å sikre nok boliger for folk.

Regjeringen har satt et mål om 130 000 boliger innen 2030. Skal vi sikre at det bygges nok boliger, har vi ikke tid til å vente på et utvalg. Jeg har hatt møte med KS' Storbynettverk der jeg oppfordret dem til å bli med på regjeringens ambisjoner, og jeg fikk gode innspill til hva vi fra statlig side kan gjøre for å øke boligbyggingen.

Kommunene bør gjøre anslag over boligbehovene i kommunen, og fylkeskommunene bør gjøre regionale boligbehovsanalyser. Dette framkommer i de nye statlige planretningslinjene for arealbruk og mobilitet. Slike anslag kan være krevende. Jeg har nylig sendt tildelingsbrev til Husbanken. Der ber jeg Husbanken om å bidra til at kommuner og fylkeskommuner får et bedre kunnskapsgrunnlag for å analysere boligbehov og effekter på boligmarkedet. I tillegg har jeg bedt Husbanken om å legge til rette for et prosjekt om boligbehov og boligbehovsanalyser i integrerte bo- og arbeidsmarkedsregioner, med Oslo-Akershus-regionen som pilot.

Jeg har nylig mottatt en rapport som kartlegger tidsbruken i plansaker og foreslår tiltak for å redusere saksbehandlingstiden (se svaret under forslag 8 nedenfor). Dette er viktig kunnskap for hvordan vi kan bidra til å redusere flaskehalsen og tidstyver i planprosessene.

I mars får jeg en rapport som ser nærmere på i hvilken grad areal regulert til bolig ikke blir bygget ut, og årsaker til dette.

Jeg vil også sette ut et oppdrag om hvordan boligmarkedshensyn blir ivaretatt ved transportinvesteringer, og forskningssenteret BOVEL er bedt om å gjennomføre et forprosjekt der de ser på sammenhengene mellom lokale boligmarkeder, kommunal boligplanlegging og muligheter for å etablere seg på boligmarkedet.

Jeg har også hatt møter med aktørene i byggenæringen for å få innspill til hva vi kan gjøre for å øke boligbyggingen. Jeg har fått mange gode innspill til hva vi kan gjøre. Vi kommer til å ta tak i flere av de problemstillingene som er tatt opp med oss.

Med dette mener jeg vi har et godt grunnlag for å få til god dialog og et godt samarbeid mellom stat, kommuner, byggenæringen og arbeidstakersiden slik at vi alle kan bidra til å øke boligbyggingen.

4. Stortinget ber regjeringen om å utrede og fremme forslag om å gi kommunene en lovhjemmel til å kunne fastsette et krav om at opptil 35 prosent av boligmassen i utbyggingsprosjekter skal eies eller disponeres av idelle aktører, boligstiftelser, leieboersamvirker eller det offentlige, etter modell fra Danmark og Finland, og komme tilbake til Stortinget innen utgangen av sesjonen 2025–2026.

Departementet har hatt på høring et forslag om at kommunene i arealplan kan gi planbestemmelser i utbyggingsområder som omfatter bruk av borettslag som organisasjonsform, at en andel av boligene skal være utleieboliger eller at en andel av boligene må tilbys med boligkjøpsmodeller. I tillegg ble det foreslått et nytt arealformål for studentboliger. Formålet er å gi kommunene flere verktøy for å legge til rette for en variert boligsammensetning.

Vi har allerede fulgt opp forslaget om studentboliger som eget arealformål gjennom vedtak av ny kart- og planforskrift som trer i kraft 1. juli 2025. Vi vil komme tilbake till videre oppfølging av de øvrige forslagene i høringen.

5. Stortinget ber regjeringen om å utrede og fremme forslag om å gi kommunene mulighet til å innføre kortere tidsbegrensning av byggetillatelse, fra tre til to år, for å forhindre at tilgjengelig boligmasse og tomteareal blir stående urørt som en konsekvens av spekulasjon.

Varigheten av byggetillatelser ble i 1983 endret fra ett år til tre år. For å unngå at byggetillatelsen faller bort, må arbeidet være fysisk påbegynt innen tre år. Loven åpner ikke for å kunne forlenge varigheten av tillatelsen. Til sammenligning er varigheten av byggetillatelser i Sverige og Finland henholdsvis to og tre år, samtidig som det er åpnet for å kunne forlenge varigheten. Vi har med andre ord strengere regler enn to av våre naboland som det er naturlig å sammenligne oss med.

Dagens bestemmelse om varighet av byggetillatelse tar hensyn til tiltakshaver, samtidig som den motvirker at tiltakshavere sitter med byggetillatelse over lengre tid uten konkrete planer om å sette i gang bygging. Det næringen først og fremst trenger nå, er forutsigbarhet i et marked som er preget av usikkerhet. Å korte ned varigheten av byggetillatelser mener jeg vil bidra til det motsatte. Jeg kan derfor ikke se at det er behov for å utrede og fremme forslag om å korte ned varigheten av byggetillatelser.

Som nevnt under spørsmål 3 vil jeg imidlertid snart motta en rapport som ser på i hvilken grad areal regulert til bolig ikke blir bygget ut, og årsaker til dette. På grunnlag av denne rapporten vil jeg vurdere eventuelle behov for videre oppfølging og tiltak.

6. Stortinget ber regjeringen om å utrede og fremme forslag om å gi kommunene utvidet rett til ekspropriasjon eller mulighet til å stille krav om auksjonering av tomteareal ved ikke-realiserte byggetillatelser.

Kommunene har i dag i plan- og bygningsloven en vid mulighet til å ekspropriere eiendom for å gjennomføre reguleringsplaner eller andre offentlige formål. Blant annet kan kommunen ekspropriere en tomt regulert til utbyggingsformål, uavhengig av om den er ubebygd eller bebygd. Det gjelder også der eier selv kan bygge ut i tråd med planen. I disse tilfellene inneholder loven likevel et unntak, idet den fastsetter at grunneier eller fester «i alminnelighet» skal gis en frist til selv å bygge ut etter formålet før kommunen eventuelt går til det skritt at den eksproprierer til gjennomføring av en reguleringsplan. Kommunene har også mulighet til å ekspropriere til ny tettbebyggelse (boligbygging) uten at området er omfattet av reguleringsplan, eller det foreligger aktuelle byggeplaner.

Jeg mener derfor at loven allerede i dag legger til rette for at kommunene kan ekspropriere tomteareal ved ikke-realiserte byggetillatelser, og ser ikke behov for å utrede og fremme forslag om dette.

7. Stortinget ber regjeringen om å utrede og fremme forslag om en lovbestemt minstestørrelse på boliger, for å forhindre storstilt utbygging av boliger med dårlig bokvalitet og for å unngå trangboddhet.

Planløsning og størrelse på boliger bør vurderes i forhold til planlagt bruk. Boligeiere kan ha forskjellige behov og ønsker, og ulike livsfaser og boformer gir behov for forskjellige løsninger. Plan- og bygningsloven har ikke nasjonale krav til minstestørrelser på boliger. En standardisert statlig boligstørrelse kan dessuten bli oppfattet som en akseptert standardløsning snarere enn et minstemål, noe som vil være uheldig. Kommunene kan gjennom sine arealplaner styre boligsammensetningen og regulere minstestørrelser, slik at størrelseskrav baseres på lokale forhold og behov. Jeg mener derfor at det ikke er behov for å utrede og fremme forslag om en lovbestemt minstestørrelse på boliger.

8. Stortinget ber regjeringen om å gjennomføre en helhetlig revisjon av planverket, med tilhørende tekniske forskrifter, med hensikt å foreslå endringer av regelverket

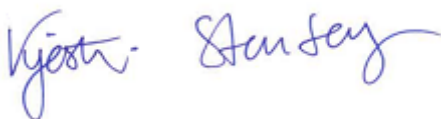
for å fjerne krav som forhindrer boligbygging, og foreslå nye krav for å sikre både bedre bokvalitet og bevaring av natur.

I statsbudsjettet for 2025, ble Direktoratet for byggkvalitet styrket, for å legge til rette for digitale plan- og byggesaksprosesser. Dette er sentralt for å holde tidsbruk og kostnader nede, slik at det blir billigere og enklere å realisere gode boligprosjekter. Direktoratet gjennomgår også TEK17 med sikte på at reglene skal bli enklere å forstå og mer tilrettelagt for digital bruk og automatisk regelsjekk.

Jeg er enig med representantene om at tidsbruken i planprosessen må ned. På oppdrag fra departementet har Asplan Viak, i samarbeid med By- og regionforskningsinstituttet (NIBR) ved Oslo Met og Universitet i Bergen, kartlagt tidsbruken i boligprosjekter. Rapporten ble publisert 20. februar i år og gir svar på hvorfor saksbehandlingstiden øker i plansaker. Det pekes blant annet på at tidsbruken i stor grad handler om at dagens planlegging skal håndtere mer komplekse problemstillinger enn tidligere, samtidig som at kommuner med høy befolkningsvekst og fortetting opplever størst utfordringer. Mange utbyggere opplever det som krevende at overordnede planer er for detaljerte, og at informasjon om kostnader til infrastruktur blir kjent sent i prosessen. I rapporten foreslås det flere forslag til tiltak som kan bidra til å redusere saksbehandlingstiden i plansaker. Det pekes hovedsakelig på praktiseringen av plan- og bygningsloven og i mindre grad på lovendringer som en løsning, som for eksempel at det er behov for bedre samhandling og tillit mellom kommunene og utbyggerne og å sikre riktig detaljeringsnivå i arealplaner. Departementet vil nå bruke tid på å gjennomgå rapporten og vurdere hvilke forslag til tiltak som vil gi mest effektiv måloppnåelse.

Byggteknisk forskrift (TEK17) angir minstekrav til de kvalitetene en bolig må ha for å kunne lovlig oppføres, inkludert krav til sikkerhet, miljø, helse og energi. Kravene i TEK17 trådte i kraft i 2017, etter en bred og grundig gjennomgang av forskriften for å fjerne krav og lempe på kravsnivå. Potensialet for å kutte ytterligere krav for å redusere byggekostnader vurderer jeg som lite, samtidig som det kan ha uheldige effekter på grunnleggende kvalitetene som skal ivareta slikt som helseforhold, energibruk og brann- og konstruksjonssikkerhet. Selv om mye av forenklingspotensialet er tatt ut er vi alltid oppmerksom på mulige nye forenklinger.

Med hilsen



Kjersti Stenseng