



STORTINGET

Innst. 339 S

(2024–2025)

Innstilling til Stortinget
fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Dokument 8:183 S (2024–2025)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Representantforslag fra stortingsrepresentantene Per-Willy Amundsen, Erlend Wiborg, Hans Andreas Limi og Terje Halleland om en bedre politikk for å eie bolig og få bolig- og byggebransjen i gang

Til Stortinget

Bakgrunn

I dokumentet fremmes følgende forslag:

1. Stortinget ber regjeringen legge frem tiltak som skal sikre et sunnere og bedre boligmarked basert på færre inngripende reguleringer og færre bestemmelser som fordyrer anskaffelse, bytte og eie av bolig.
2. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å starte utfasingen av skatter og avgifter som er innrettet for å gjøre det dyrere å anskaffe og bebo sin egen bolig, som dokumentavgift og den kommunale eiendomsskatten.
3. Stortinget ber regjeringen påse at økonomi alltid skal være en del av utredningene når det stilles nye eller endrede krav til byggeprosjekter.
4. Stortinget ber regjeringen lage en modell for grunneierfinansiert infrastrukturbidrag som erstatter utbyggingsavtaler.
5. Stortinget ber regjeringen ikke gå videre med nye utredningskrav til bolig- og fritidsboligprosjekter som kom fra Miljødirektoratet.

6. Stortinget ber regjeringen innføre en 'regelstopp' frem til 2030. Det skal ikke innføres nye tekniske krav eller andre pålegg for boligbyggerne de neste fem årene.
7. Stortinget ber regjeringen sørge for en belønningsordning for kommuner som klarer å øke byggetakten og få ned saksbehandlingstiden på byggesaker.
8. Stortinget ber regjeringen fjerne hjemmel som gir kommunene mulighet til å stille klimakrav for å begrense klimagassutslipp fra bygge- og anleggsplaser.
9. Stortinget ber regjeringen sette et tak på byggesaksgebyrer eller innføre andre insentiver til at kommunene effektiviserer behandlingsprosessen.
10. Stortinget ber regjeringen påse at fylkeskommunenes areal- og transportplaner ikke legger så sterke føringer på kommunene og lokaldemokratiet at de hindrer boligbygging og gode lokale løsninger og bidrar til sentralisering og ensretting av boligtilbudet.
11. Stortinget ber regjeringen i forbindelse med statsbudsjettet for 2026 komme tilbake med forslag om en styrking av BSU-ordningen.»

Det vises til dokumentet for nærmere redegjørelse for forslagene.

Komiteens behandling

Komiteen har i brev av 11. april 2025 til Kommunal- og distriktsdepartementet ved statsråd Kjersti Stenseng bedt om en vurdering av forslaget. Statsrådens uttalelse følger av vedlagte brev av 6. mai 2025.

Som ledd i komiteens behandling av proposisjonen ble det åpnet for skriftlige innspill. Komiteen mottok tre innspill. Innspillene er sammen med sakens dokumenter tilgjengelige på sakssiden på stortinget.no.

Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Lise Christoffersen, lederen Sverre Myrli, Siri Gåsemyr Staalesen og Terje Sørvik, fra Høyre, Mudassar Kapur og Anne Kristine Linnestad, fra Senterpartiet, Heidi Greni og Kathrine Kleveland, fra Fremskrittspartiet, Per-Willy Amundsen og Erlend Wiborg, fra Sosialistisk Venstreparti, Birgit Oline Kjerstad, og fra Rødt, Tobias Drevland Lund, viser til Dokument 8:183 S (2024–2025) Representantforslag fra stortingsrepresentantene Per-Willy Amundsen, Erlend Wiborg, Hans Andreas Limi og Terje Halleland om en bedre politikk for å eie bolig og få bolig- og byggebransjen i gang. Komiteen viser til statsrådens svarbrev sendt 6. mai 2025.

Komiteens medlemmer fra Høyre viser til forslag og merknader i Dokument 8:263 S (2022–2023), Innst. 106 S (2023–2024), der Høyre la fram ti forslag til ny boligpolitikk, og til Høyres merknader og forslag i Meld. St. 13 (2023–2024) Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet, jf. Innst. 327 S (2023–2024). Disse medlemmer deler forslagsstillernes intensjoner om en bedre boligpolitikk.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Senterpartiet, Fremskrittspartiet og Rødt er enige med forslagsstillerne i at det finnes eksempler der fylkeskommunenes areal- og transportplaner legger for sterke føringer på hvor og hva som kan bygges ut, og at det derfor kan være et hinder for boligbygging og gode lokale løsninger.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Senterpartiet og Fremskrittspartiet mener at det er viktig å legge til rette for lokalt selvstyre. Det er de lokale som kjenner de lokale forholdene best. Disse medlemmer mener derfor at det er viktig å støtte opp under det lokale selvstyret, og kommunene må ha mulighet til å selv tilpasse politikken til de lokale forholdene. Det betyr at det er et viktig prinsipp at kommunene har lovhjemler som gir lokalt handlingsrom.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til statsministerens redegjørelse for Stortinget om endringer i regjeringen (5. februar 2025) der han

uttalte at regjeringen har satt et nytt mål om 130 000 nye boliger innen 2030. Disse medlemmer viser til at boligbyggingen i 2024 er på det laveste på mange år. Disse medlemmer viser til at Boligprodusentenes Forening i januar kunne vise til at det ikke siden 1946 har vært satt i gang bygging av så få boliger i Norge som i fjor. Disse medlemmer viser videre til at det i 2024 ble gitt igangsettingstillatelse til 18 679 nye boliger. Man må derfor tilbake til 1993 for å finne et år med færre igangsettingstillatelser til nye boliger.

Disse medlemmer mener det er viktig å få satt inn tiltak som kan bidra til økt boligutbygging.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet mener det er nødvendig å sette inn tiltak som vil kunne bidra til å redusere byggekostnadene ved oppføring av nye boliger. Disse medlemmer viser til Representantforslag 183 S (2024–2025) for nærmere redegjørelse for forslagene som disse medlemmer mener vil kunne bidra til økt boligutbygging.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Senterpartiet og Fremskrittspartiet fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen påse at fylkeskommunenes areal- og transportplaner ikke legger så sterke føringer på kommunene og lokaldemokratiet at de hindrer boligbygging og gode lokale løsninger og bidrar til sentralisering og ensretting av boligtilbudet.»

Komiteens medlemmer fra Høyre og Fremskrittspartiet fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen legge frem tiltak som skal sikre et sunnere og bedre boligmarked basert på færre inngripende reguleringer og færre bestemmelser som fordyrer anskaffelse, bytte og eie av bolig.»

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet og Fremskrittspartiet fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen ikke gå videre med nye utredningskrav til bolig- og fritidsboligprosjekter som kom fra Miljødirektoratet.»

«Stortinget ber regjeringen fjerne hjemmel som gir kommunene mulighet til å stille klimakrav for å begrense klimagassutslipp fra bygge- og anleggsplasser.»

«Stortinget ber regjeringen i forbindelse med statsbudsjettet for 2026 komme tilbake med forslag om en styrking av BSU-ordningen.»

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å starte utfasingen av skatter og avgifter som er innrettet for å gjøre det dyrere å anskaffe og bebo sin egen bolig, som dokumentavgift og den kommunale eiendoms-skatten.»

«Stortinget ber regjeringen påse at økonomi alltid skal være en del av utredningene når det stilles nye eller endrede krav til byggeprosjekter.»

«Stortinget ber regjeringen lage en modell for grunneierfinansiert infrastrukturbidrag som erstatter utbyggingsavtaler.»

«Stortinget ber regjeringen innføre en «regelstopp» frem til 2030. Det skal ikke innføres nye tekniske krav eller andre pålegg for boligbyggerne de neste fem årene.»

«Stortinget ber regjeringen sørge for en belønningsordning for kommuner som klarer å øke byggetakten og få ned saksbehandlingstiden på byggesaker.»

«Stortinget ber regjeringen sette et tak på byggesaksgebyrer eller innføre andre insentiver til at kommunene effektiviserer behandlingsprosessen.»

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til at den største forskjellen mellom boligmarkedet i Norge og situasjonen i ellers sammenliknbare land, som Sverige, Danmark og Finland, er fraværet av ikke-kommersielle og regulerte boligsektorer på både leie- og eiesiden. Siden dereguleringen av eiemarkedet på 1980-tallet og fjerningen av de siste restene av priskontroll på leiemarkedet i tiårene som fulgte, har den norske boligsektoren vært overlatt til markedet. Disse medlemmer viser til de langsiktige negative konsekvensene av disse politiske valgene, som man først i fullt omfang merker i dag, flere tiår senere. Disse medlemmer viser til at innbyggerne har mindre valgfrihet enn i nabolandene og tvinges til å bli markedsaktører. Alternativene for den enkelte er å enten ta opp store lån for å kjøpe en bolig i markedet eller å leie bolig privat, hvor normalen er tidsbegrensede kontrakter med tilhørende usikkerhet. Disse medlemmer viser til at den norske befolkningen er i verdenstoppen for gjeld, samtidig som boligprisveksten i pressområder har vært svært kraftig over flere tiår, i all hovedsak på grunn av måten boligmarkedet er organisert på. Disse medlemmer viser til at nybyggingen av bolig de siste årene er på et historisk bunnivå og langt under anslått behov fremover. De private aktørene er ikke i stand til å levere boligene som trengs, til en pris folk er i stand til å kjøpe dem til. Konsekvensen kan bli at boligprisene ytterligere øker i årene som kommer. Disse medlemmer viser til at nye og ikke-kommer-

sielle boligsektorer på eie- og leiesiden, også hvis de er av begrenset omfang, vil fungere prisdempende for markedet som helhet og slik komme alle boligkjøpere til gode. Disse medlemmer mener tiden er inne for å slutte å snakke om etableringen av slike sektorer og begynne å handle. Det trengs pilotprosjekter som er skalérbare, og som raskt kan settes i gang. Disse medlemmer viser til regjeringens mål om igangsetting av 130 000 boliger innen 2030 og etterlyser virkemidler for å nå det. Det er vanskelig å se hvordan det skal være mulig uten at det offentlige spiller en vesentlig større rolle, direkte og indirekte, i boligbyggingen. Disse medlemmer mener forslagsstillernes løsning på problemet, fjerning av regler og reguleringer, bare vil forsterke gjelds- og prisspiralen, samtidig som det vil gå utover klima og natur og samtidig svekke kvaliteten på boligene som bygges.

Modell for grunneierfinansiert infrastrukturbidrag

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt, viser til «grunneierfinansiert infrastrukturbidrag», jf. Prop. 115 L (2024–2025). Endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova (nye virkemidler ved fortetting og transformasjon, grunneierfinansiering av infrastruktur mv.). Flere kommuner og byggenæringen har gitt uttrykk for at de trenger bedre verktøy for gjennomføring av planer. Med en ny ordning for grunneierfinansiering av infrastruktur ønsker man å gi utbyggerne mer forutsigbare rammer slik at de vet hva et byggeprosjekt vil koste fra start. Den nye ordningen for grunneierfinansiering legger også til rette for at kommunene kan forskuttere for infrastruktur og senere få kostnadene tilbakebetalt fra utbyggerne når de søker om å få bygge. Modellen skal sikre mest mulig rettferdig byrdefordeling mellom utbyggerne og unngå såkalte «gratispassasjerer». Finansierungsordningen skal omfatte infrastruktur som er nødvendig for utbyggingen. Typiske tiltak er for eksempel vei og annen teknisk infrastruktur, kollektivtransport og trafikkløsninger, grønne områder og håndtering av overvann, støyskjerming samt bygging av idretts- og kulturarenaer. Det skal være frivillig for kommunene å bruke denne ordningen. Lovforslaget legger opp til at det fortsatt skal være mulig å bruke utbyggingsavtaler. Slike avtaler er viktige i dag, og mange utbyggingsområder er basert på at avtaler kan benyttes.

Flertallet viser til følgende:

«De kommunene som tar i bruk ordningen, skal tilpasse kravene til lokale forhold og forutsetninger. De styrer selv om kravene skal gjelde i avgrensede områder i kommunen eller at de skal rettes kun mot bestemte prosjekter over en viss type størrelse. De bestemmer

også hvor stor andel av energibruken på byggeplassen som skal være nullutslipp eller biogass, og om kravene skal innføres gradvis. Videre forutsettes det at kommunen skal innta unntak fra kravene, for eksempel i situasjoner der kravene blir uforholdsmessig dyre. Kommunen kan også gjøre andre tilpasninger og være fleksible ved innføring av krav for å holde merkostnadene på et lavere nivå.»

Klimakrav til bygge- og anleggsplasser

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt, viser til at det er sannsynlig at kommunale klimakrav på kort sikt kan øke de totale prosjektkostnadene for byggherrer. Likevel viser erfaringer fra blant annet Oslo kommune, som har testet utslippsfrie bygge- og anleggsprosjekter siden 2019, at prisøkningen ikke trenger å være så stor. I de aller fleste tilbudene til kommunens prosjekter har det vært vanskelig å identifisere store prisforskjeller som følge av utslippsfri bygge- og anleggsdrift. Enkelte ganger har billigste tilbyder også hatt størst andel utslippsfri gjennomføring. Et eksempel på dette er konkurransen om prosjektet for ny vannforsyning til Holmenkollen, der billigste tilbud også var helt utslippsfritt, samt Klosterenga park, der helt utslippsfritt var på omtrent samme prisnivå som fossilfrie tilbud.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til representantforslaget og vurderer at det i sum vesentlig vil svekke arbeidet for utslippskutt innen bygg og anlegg. Disse medlemmer viser til at bygg og anlegg er en av de største kildene til utslippskutt i ikke-kvotepliktig sektor. Disse medlemmer deler bekymringen for at det blir stadig dyrere å bygge, men mener vi må finne andre måter å få ned kostnaden på enn å lempe på ulike typer klima- og miljøkrav hvis vi overhodet skal ha sjanse til å komme i mål med nødvendige utslippskutt frem mot 2030 og senere, i tråd med nasjonale mål.

Boligsparing for ungdom (BSU)

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt, viser til tall fra SSB (<https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/artikler-og-publikasjoner/bsu-mindre-populaert-enn-for>) som viser at BSU er en god ordning for dem som har god økonomi og penger til overs, men BSU fungerer ikke for å løse boligbehovet for alle unge. Den firedelen som tjener minst, får mindre skattefradrag for BSU-sparingen enn den firedelen som tjener mest. Det er blant de unge med høyest inntekt samt unge fra familier med høy formue man finner flest som sparer det maksimale beløpet i ordningen.

Komiteens medlemmer fra Høyre 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. Da Høyre satt i regjering, økte den totale sparesummen fra 150 000 kroner til 300 000 kroner, og ordningen ble mer målrettet mot unge voksne som ikke eier bolig fra før. Disse medlemmer viser til at det ble kuttet i BSU-ordningen i budsjettforliket mellom regjeringspartiene og Sosialistisk Venstreparti i desember 2022, og at dette svekket BSU-ordningen. Disse medlemmer viser til at Høyre har prioritert å styrke BSU-ordningen i sitt alternative budsjett for 2025, slik at unge får tusen kroner i økt skattelette på de første 10 000 krone de sparer til bolig hvert år.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til budsjettavtalene mellom Sosialistisk Venstreparti og regjeringspartiene Arbeiderpartiet og Senterpartiet de siste fire årene. For å gi flere muligheten til å kjøpe egen bolig og flere muligheten til å bo trygt og rimelig har Sosialistisk Venstreparti forhandlet inn økt bostøtte, økte midler til Husbankens utlånsporfølje, økt tilskudd til bygging av studentboliger fra 24 og 27 pst. til 40 pst., i tillegg til en prøveordning med startlån til unge. I Startlånsordningen får de uten «foreldrebank» og de med for lav inntekt til å kunne få lån i en alminnelig bank både tilgang til god rådgivning og rimelige lån via sin kommune. Dette medlem mener at å gjøre Husbanken til en motor i en mer sosial boligpolitikk er et mer treffsikkert tiltak for dem med lave inntekter enn å gi en liten sum skattelette over en BSU-ordning.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til representantforslagets forslag om å styrke BSU-ordningen. Disse medlemmer mener endringene regjeringen og Stortinget i senere år har gjort i BSU-ordningen, har vært riktige, og viser til at BSU-ordningen er en individuell løsning på et strukturelt og samfunnsmessig problem.

Forenkling av plan- og byggesaksprosessen

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt, viser til følgende:

«Regjeringen har satt i gang flere tiltak som skal gjøre det enklere, billigere og raskere å realisere gode boligprosjekter. Direktoratet for byggkvalitet sitt arbeid er styrket for å gjøre plan- og byggesaksprossesene mer digitale, slik at det blir billigere, enklere og raskere å få saken sin behandlet. Regjeringen har sendt på høring forslag til lov- og forskriftsendringer som skal bidra til færre byggesøknader med mangler og mer forutsigbar tidsfristberegning. KDD har nylig opprettet en arbeidsgruppe der byggenæringen, kommunene og departementet sammen skal foreslå ytterligere tiltak for raskere plan- og byggesaksprosesser som kan få fart på boligbyggingen. De skal levere sine forslag før sommeren.»

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til Rødts merknader i komiteens innstilling om representantforslaget Dokument 8:185 S (2024–2025), og gjentar her ønsket om en gjennomgang av hvordan innsigelsesinstituttet fungerer opp mot fylkeskommunenes areal- og transportplaner. Disse medlemmer deler bekymringen for at altfor strenge areal- og transportplaner kan bidra til å gjøre boliger dyrere og ensrette hva slags boliger som faktisk blir bygget. Disse medlemmer viser samtidig til at for svake rammer i overordnede planer vil insentivere ytterligere byspredning og nedbygging av natur og matjord, som ikke er ønskelig, samtidig som det vil påføre samfunnet store ekstrakostnader til utbygging av spesielt samferdselsinfrastruktur. Disse medlemmer viser til at det finnes andre måter å bygge på enn både såkalte frittstående fuglekasser ved stasjoner og spredte eneboligfelt, og mener man heller bør se på muligheter for å insentivere for eksempel såkalt lav/tett utbygging og tradisjonell bymessig kvartalsutbygging, som begge kan gi høy arealutnyttelse. Disse medlemmer viser til at økt innbygger- og nabolagsinvolvering er et av de viktigste virkemidlene for å redusere konfliktnivået og slik få ned saksbehandlingstiden gjennom å redusere antall klager, og mener at dette – heller enn å ensidig svekke regler og lokaldemokratiet – er en bedre vei å gå.

Utfasing av skatter og avgifter

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til representantforslagets forslag om å starte utfasing av dokumentavgift. Disse medlemmer viser til at dokumentavgiften i takt med stigende boligpriser utgjør en stadig større inntektskilde for staten, samtidig som det er en flat avgift med en dårlig fordelingsprofil. Den treffer dem som flytter ofte, hardere enn dem som flytter sjelden. Den treffer hardere dem som bor i byområder med høye boligpriser, enn dem som bor i deler av landet med lave boligpriser. Av historiske årsaker omfatter den ikke borettslagsboliger, men bare selveierboliger, som også gir en skjevhet i hvem avgiften treffer. Disse medlemmer mener at eventuelle kutt i dokumentavgiften bør

skje progressivt, altså at man starter med å innføre en form for bunnfradrag. Disse medlemmer mener også at man bør vurdere å flytte ansvaret for dokumentavgiften fra kjøper til selger.

Disse medlemmer viser til representantforslagets forslag om å starte utfasing av den kommunale eiendomsskatten, og påpeker at den er en viktig inntektskilde for tomme kommunekasser mange steder i fraværet av tilstrekkelige overføringer fra staten. Disse medlemmer viser til at flere kommuner i senere år har klart å gi eiendomsskatten en progressiv profil ved å innføre høye bunnfradrag og ved å innføre mulighet for fritak for husstander med svært lav inntekt. Disse medlemmer mener at rommet til å lage slike løsninger lokalt må styrkes, for eksempel ved å gjøre det mulig å innføre progressive trinn for skatten, heving av den maksimalt tillatte satsen samt mulighet for å skille eiendomsskatt på fritids- og sekundærbolig fra eiendomsskatt på primærbolig.

Forslag fra mindretall

Forslag fra Høyre, Senterpartiet og Fremskrittspartiet:

Forslag 1

Stortinget ber regjeringen påse at fylkeskommunenes areal- og transportplaner ikke legger så sterke føringer på kommunene og lokaldemokratiet at de hindrer boligbygging og gode lokale løsninger og bidrar til sentralisering og ensretting av boligtilbudet.

Forslag fra Høyre og Fremskrittspartiet:

Forslag 2

Stortinget ber regjeringen legge frem tiltak som skal sikre et sunnere og bedre boligmarked basert på færre inngripende reguleringer og færre bestemmelser som fordyrer anskaffelse, bytte og eie av bolig.

Forslag fra Senterpartiet og Fremskrittspartiet:

Forslag 3

Stortinget ber regjeringen ikke gå videre med nye utredningskrav til bolig- og fritidsboligprosjekter som kom fra Miljødirektoratet.

Forslag 4

Stortinget ber regjeringen fjerne hjemmel som gir kommunene mulighet til å stille klimakrav for å begrense klimagassutslipp fra bygge- og anleggsplasser.

Forslag 5

Stortinget ber regjeringen i forbindelse med statsbudsjettet for 2026 komme tilbake med forslag om en styrking av BSU-ordningen.

Forslag fra Fremskrittspartiet:*Forslag 6*

Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å starte utfasingen av skatter og avgifter som er innrettet for å gjøre det dyrere å anskaffe og bebo sin egen bolig, som dokumentavgift og den kommunale eiendomsskatten.

Forslag 7

Stortinget ber regjeringen påse at økonomi alltid skal være en del av utredningene når det stilles nye eller endrede krav til byggeprosjekter.

Forslag 8

Stortinget ber regjeringen lage en modell for grunneierfinansiert infrastrukturbidrag som erstatter utbyggingssavtaler.

Forslag 9

Stortinget ber regjeringen innføre en «regelstopp» frem til 2030. Det skal ikke innføres nye tekniske krav eller andre pålegg for boligbyggerne de neste fem årene.

Forslag 10

Stortinget ber regjeringen sørge for en belønningsordning for kommuner som klarer å øke byggetakten og få ned saksbehandlingstiden på byggesaker.

Forslag 11

Stortinget ber regjeringen sette et tak på byggesaksgebyrer eller innføre andre insentiver til at kommunene effektiviserer behandlingsprosessen.

Komiteens tilråding

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

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

v e d t a k :

Dokument 8:183 S (2024–2025) – Representantforslag fra stortingsrepresentantene Per-Willy Amundsen, Erlend Wiborg, Hans Andreas Limi og Terje Halleland om en bedre politikk for å eie bolig og få bolig- og byggebransjen i gang – vedtas ikke.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 20. mai 2025

Sverre Myrli

leder

Siri Gåsemyr Staalesen

ordfører



Stortingets kommunal- og forvaltningskomite

0026 OSLO

Deres ref

Vår ref

Dato

25/1658-3

6. mai 2025

Svar på Dokument 8:183 S (2024-2025) Representantforslag fra stortingsrepresentantene Per-Willy Amundsen, Erlend Wiborg, Hans Andreas Limi og Terje Halleland om en bedre politikk for å eie bolig og få bolig- og byggebransjen i gang

Jeg viser til brev av 11. april fra Kommunal- og forvaltningskomiteen. Jeg er invitert til å vurdere Dokument 8:183 S (2024-2025) Representantforslag fra stortingsrepresentantene Per-Willy Amundsen, Erlend Wiborg, Hans Andreas Limi og Terje Halleland om en bedre politikk for å eie bolig og få bolig- og byggebransjen i gang.

Regjeringen vil få fart på boligbyggingen, og har et ambisiøst mål om å sette i gang bygging av 130.000 nye boliger innen 2030. Å føre en ansvarlig økonomisk politikk er noe av det viktigste regjeringen gjør for å få fart på boligbyggingen og bedre situasjonen på boligmarkedet. Vi tar en rekke grep for å nå boligbyggingsmålet. Vi har styrket Husbanken, iverksetter tiltak som skal få ned tiden på plan- og byggesaksprosesser og vi vil gjøre det enklere og mer forutsigbart å realisere gode boligprosjekt.

- 1. Stortinget ber regjeringen legge frem tiltak som skal sikre et sunnere og bedre boligmarked basert på færre inngripende reguleringer og færre bestemmelser som fordyrer anskaffelse, bytte og eie av bolig.**

Siden boligmarkedet ble deregulert på 1980-tallet, har de fleste boliger i Norge blitt omsatt i et fritt og transparent marked. Kjøp og salg skjer gjennom åpne budrunder. Sammenlignet med mange andre land er det relativt lave kostnader forbundet med å kjøpe og selge bolig i Norge.

Regjeringen har satt i gang flere tiltak som skal gjøre det enklere, billigere og raskere å realisere gode boligprosjekter. Vi har styrket Direktoratet for byggkvalitet sitt arbeid med å gjøre plan- og byggesaksprossesene mer digitale, slik at det blir billigere, enklere og raskere å få saken sin behandlet. I dag sender jeg også på høring forslag til lov- og forskriftsendringer som skal bidra til færre byggesøknader med mangler og mer forutsigbar tidsfristberegning. Jeg har nylig opprettet en arbeidsgruppe der byggenæringen, kommunene og departementet sammen skal foreslå ytterligere tiltak for raskere plan- og byggesaksprosesser som kan få fart på boligbyggingen. De skal levere sine forslag før sommeren.

2. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å starte utfasingen av skatter og avgifter som er innrettet for å gjøre det dyrere å anskaffe og bebo sin egen bolig, som dokumentavgift og den kommunale eiendomsskatten.

Forslaget er forelagt finansministeren, som har gitt følgende svar:

«Dokumentavgiften er en avgift som skal betales ved tinglysing av dokument som overfører hjemmel til fast eiendom. Dokumentavgiften utgjør 2,5 pst. av eiendommens salgsverdi på tinglysingstidspunktet. Avgiften er ment å skaffe inntekter til staten og er ikke ment å dekke statens kostnader knyttet til tinglysing av fast eiendom. Disse kostnadene dekkes av tinglysingsgebyret. Hovedregelen er at alle må betale dokumentavgift ved overføring av fast eiendom. Det finnes likevel unntak, og blant annet borettslag og aksjeleiligheter er unntatt dokumentavgift.

Endringer i dokumentavgiften og eventuelt andre skatter på bolig og eiendom må utredes og vurderes i forbindelse med utarbeidelsen av skatte- og avgiftsopplegget i de årlige budsjetttrundene. Det vises for øvrig til at Stortinget i forbindelse med behandlingen av Perspektivmeldingen 2024 vedtok å be regjeringen i neste stortingsperiode legge frem en sak om helhetlig skattereform.

I Hurdalsplattformen fremgår det at regjeringen vil «videreføre maksimumssatsen for bolig, fritidseiendom og næringseiendom i eiendomsskatten på dagens nivå [på fire promille].» Eiendomsskatten gir kommunene en mulighet til å skaffe inntekter til å dekke utgifter til fellesgoder. Den enkelte kommune står fritt til å tilpasse utformingen av eiendomsskatten til lokale forhold, blant annet gjennom justeringer i eiendomsskattesatsen og et eventuelt bunnfradrag. Alle inntekter fra eiendomsskatten tilfaller kommunen selv. Jeg stoler på at kommunene i fastsettelsen av eiendomsskatt avveier hensyn til behovet for lokale inntekter mot de kostnadene eiendomsskatten påfører de eiendomsskattepliktige.»

3. Stortinget ber regjeringen påse at økonomi skal alltid være en del av utredningene når det stilles nye eller endrede krav til byggeprosjekter.

Alle statlige tiltak som forventes å gi virkninger for andre, skal som hovedregel følge utredningsinstruksen. Dette innebærer blant annet å belyse kostnadsvirkninger av aktuelle

tiltak. Regjeringen har høye ambisjoner for bolig- og bygningspolitikken, og er derfor svært opptatt av at vi legger til rette for å realisere gode byggeprosjekter.

4. Stortinget ber regjeringen lage en modell for grunneierfinansiert infrastrukturbidrag som erstatter utbyggingsavtaler.

Kommunal- og distriktsdepartementet har i vår lagt frem for Stortinget et lovforslag om grunneierfinansiert infrastrukturbidrag, jf. Prop. 115 L (2024-2025) Endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova (nye virkemidler ved fortetting og transformasjon, grunneierfinansiering av infrastruktur mv.).

Flere kommuner og byggenæringen har gitt uttrykk for at de trenger bedre verktøy for gjennomføring av planer. Med en ny ordning for grunneierfinansiering av infrastruktur ønsker vi å gi utbyggerne mer forutsigbare rammer slik at de vet hva et byggeprosjekt vil koste fra start. Den nye ordningen for grunneierfinansiering legger også til rette for at kommunene kan forskuttere for infrastruktur og senere få kostnadene tilbakebetalt fra utbyggerne når de søker om å få bygge. Modellen skal sikre mest mulig rettferdig byrdefordeling mellom utbyggerne og å unngå såkalte «gratispassasjerer». Finansieringsordningen skal omfatte infrastruktur som er nødvendig for utbyggingen. Typiske tiltak er for eksempel vei og annen teknisk infrastruktur, kollektivtransport og trafikkløsninger, grønne områder og håndtering av overvann, støyskjerming, samt bygging av idretts- og kulturarenaer. Det skal være frivillig for kommunene å bruke denne ordningen.

Lovforslaget legger opp til at det fortsatt skal være mulig å bruke utbyggingsavtaler. Slike avtaler er viktige i dag, og mange utbyggingsområder er basert på at avtaler kan benyttes. Mange kommuner har vært tydelige på at de fortsatt ønsker å kunne benytte utbyggingsavtaler, der hvor de mener det er best egnet. Det vil også kunne ta noe tid før den nye finansieringsordningen er godt etablert rundt om i kommunene.

5. Stortinget ber regjeringen ikke gå videre med nye utredningskrav på bolig- og fritidsboligprosjekter som kom fra Miljødirektoratet.

Kommunal- og distriktsdepartementet og Klima- og miljødepartementet arbeider nå med et utkast til ny forskrift for konsekvensutredninger. Dette arbeidet tar utgangspunkt i Miljødirektoratets leveranse som et faglig grunnlag. Departementene tar sikte på at et forslag til ny forskrift med høringsnotat vil bli sendt på høring i løpet av 2025, og jeg kan ikke nå si noe om hvilke forslag vi vil gå videre med. Jeg mener det på vanlig måte bør gjennomføres høring i saken før det tas en beslutning om hvilke endringer som skal gjennomføres, og vil derfor fraråde at Stortinget vedtar forslaget om å be regjeringen konkludere i saken før høring.

6. Stortinget ber regjeringen innføre en «regelstopp» frem til 2030. Det skal ikke innføres nye tekniske krav eller andre pålegg for boligbyggerne de neste fem årene.

Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter regulerer flere viktige og grunnleggende hensyn. Innovasjon og utvikling i byggnæringen med nye tekniske løsninger og byggeteknikker kan også medføre behov for å utvikle regelverket. Vi må derfor være åpne for å hele tiden vurdere forbedringer i regelverket, også forenklinger som kan bidra til reduserte kostnader i byggingen. Jeg mener derfor det ikke er hensiktsmessig å innføre en regelstopp. Regjeringen har høye ambisjoner for boligpolitikken, og ønsker å få fart på boligbyggingen. Som jeg skriver i svar på spørsmål 1, så har jeg også nylig opprettet en arbeidsgruppe med representanter fra byggenæringen, kommunene og departementet som skal komme med forslag til tiltak for raskere plan- og byggesaksprosesser.

7. Stortinget ber regjeringen sørge for en belønningsordning for kommuner som klarer å øke byggetakten og få ned saksbehandlingstiden på byggesaker.

For å effektivisere byggesaksbehandlingen og få ned saksbehandlingstiden på byggesaker, har det i mange år vært saksbehandlingsfrister i plan- og byggesaker. Hovedregelen er at kommunen skal behandle en søknad så snart som mulig og senest innen 12 uker etter at fullstendig søknad er mottatt. Bruker kommunen lengre tid, reduseres byggesaksgebyret. I tillegg er det en del søknader som skal behandles av kommunen innen 3 uker.

Jeg mener derfor at vi allerede i dag har et regelverk som i utgangspunktet legger til rette for effektiv behandling av byggesaker, og kommuner som overholder fristene kan kreve fullt byggesaksgebyr. Likevel er det rom for forbedringer, og departementet sender derfor i dag på høring forslag til lov- og forskriftsendringer som skal bidra til raskere og enklere behandling av byggesøknader. Forslagene innebærer blant annet klarere krav til hvilke opplysninger som må inngå i søknaden, noe som vil redusere behovet for skjønn og sikre mer ensartet praksis. Dette vil gjøre prosessen mer forutsigbar, både for kommunene og søkerne, og bidra til lavere kostnader. I forslaget er det også en endring i fristberegningen slik at saksbehandlingsfristen starter ved mottak av søknaden. Dette hindrer at fristen nullstilles hvis kommunen senere oppdager store mangler, noe som gir større forutsigbarhet for byggeprosjekter og minimerer risikoen for forsinkelser. For at dette skal fungere, må søknaden være komplett ved innlevering. Hvis mangler oppdages, kan kommunen forlenge fristen, og dersom disse ikke rettes innen en angitt frist, kan søknaden avvises. Tiltakene skal sikre en smidig og effektiv prosess for alle involverte.

8. Stortinget ber regjeringen fjerne hjemmel som gir kommunene mulighet til å stille klimakrav for å begrense klimagassutslipp fra bygge- og anleggsplasser.

Forslaget er forelagt klima- og miljøministeren, som har gitt følgende svar:

«Jeg er ikke enig i at kommunale klimakrav til utslippsfrie bygge- og anleggsplasser automatisk vil føre til dyrere boliger for kundene. Det er sannsynlig at kommunale klimakrav på kort sikt kan øke de totale prosjektkostnadene for byggherrer. Likevel viser erfaringer fra blant annet Oslo kommune, som har testet utslippsfrie bygge- og anleggsprosjekter siden 2019, at prisøkningen ikke trenger å være så stor. I de aller fleste tilbudene til kommunens prosjekter har det vært vanskelig å identifisere store prisforskjeller som følge av utslippsfri bygge- og anleggsdrift. Enkelte ganger har billigste tilbyder også hatt størst andel utslippsfri gjennomføring. Et eksempel på dette er konkurransen om prosjektet for ny vannforsyning til Holmenkollen, der billigste tilbud også var helt utslippsfritt, samt Klosterenga park, der helt utslippsfritt var på omtrent samme prisnivå som fossilfrie tilbud.

De kommunene som tar i bruk ordningen, skal tilpasse kravene til lokale forhold og forutsetninger. De styrer selv om kravene skal gjelde i avgrensede områder i kommunen eller at de skal rettes kun mot bestemte prosjekter over en viss type størrelse. De bestemmer også hvor stor andel av energibruken på byggeplassen som skal være nullutslipp eller biogass, og om kravene skal innføres gradvis. Videre forutsettes det at kommunen skal innta unntak fra kravene, for eksempel i situasjoner der kravene blir uforholdsmessig dyre. Kommunen kan også gjøre andre tilpasninger og være fleksible ved innføring av krav for å holde merkostnadene på et lavere nivå.

Som det kommer frem av konsekvensvurderingen til høringsforslaget forventer Miljødirektoratet at kostnadene vil reduseres framover, blant annet på grunn synkende merkostnader for maskiner som brukes i flere prosjekter. Etter hvert som det blir flere maskiner tilgjengelig og flere får erfaring med bruk av disse, kan man anta at både maskinkostnader og andre kostnader knyttet til for eksempel tidsbruk vil reduseres.

På oppdrag fra Miljødirektoratet har Hafslund og Oslo Economics utredet kostnader ved omstilling til nullutslipp på bygg- og anleggsplasser (2025). De forventer at rundt 2030 vil elektrisk gjennomføring være konkurransedyktig på lik linje med konvensjonell gjennomføring. Det er bare 5 år til. Avgjørende for denne utviklingen er videre utvikling av batteriteknologi som øker driftstid på elektriske maskiner. Regjeringen mener at kommunale klimakrav til utslippsfrie bygge- og anleggsplasser vil være et viktig virkemiddel for å øke etterspørselen slik at utslippsfrie løsninger raskere blir modne og konkurransedyktige.

Avslutningsvis vil jeg påpeke at kommuner som velger å innføre klimakrav til bygge- og anleggsplasser må gjøre sine egne vurderinger og undersøkelser før de innfører krav. Det innebærer at kommunene vil måtte sende på høring sitt forslag til lokal forskrift før den fastsettes. Jeg har troen på at lokalpolitikerne, som best kjenner de lokale forutsetningene og forholdene, vil gjøre gode vurderinger av hvordan klimakrav kan balanseres opp mot behovet for vekst og boligbygging i kommunen.»

9. Stortinget ber regjeringen sette et tak på byggesaksgebyrer eller innføre andre insentiver til at kommunene effektiviserer behandlingsprosessen.

Jeg mener at byggesakstjenester skal finansieres av brukerne, ikke via skatt. En maksgrense vil føre til subsidiering av enkelte innbyggere på bekostning av andre. Videre er det utfordrende å fastsette riktig nivå på et gebyrtak, ettersom kommunenes kostnader varierer.

Det er likevel viktig at byggesaksgebyrene ikke er høyere enn det som er nødvendig. Dette er understreket i kommuneloven, som setter prinsipper og metoder for beregning av gebyrtak. Departementet har også utarbeidet en egen veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrifter i byggesaker. Denne skal hjelpe kommunene med å utforme riktigere og likere gebyrer på byggesaksområdet.

Jeg mener vi allerede i dag har et regelverk som legger til rette for effektiv behandling av byggesaker, og kommuner som overholder fristene kan kreve fullt byggesaksgebyr. Jeg viser også til forslaget til lov- og forskriftsendringer som jeg sender på høring i dag, og som er nærmere omtalt i svar på forslag 7.

10. Stortinget ber regjeringen påse at fylkeskommunenes areal- og transportplaner ikke legger så sterke føringer på kommunene og lokaldemokratiet at de hindrer boligbygging og gode lokale løsninger og bidrar til sentralisering og ensretting av boligtilbudet.

Fylkeskommunen har etter plan- og bygningsloven mulighet til å utarbeide og vedta regionale planer, og regjeringen har i utgangspunktet ingen rolle i dette. Regionale planer har ikke direkte rettsvirkning, men legger likevel føringer for hvor det bør bygges. Innholdet i de regionale planene fastsettes av fylkeskommunen, og er et uttrykk for fylkestingets syn på overordnet arealutvikling i regionen. Samtidig mener jeg at det er viktig at kommunene skal ha frihet til å styre egen arealutvikling innenfor rammene som nasjonale og vesentlige regionale interesser setter. I de nye statlige planretningslinjene for areal og mobilitet har regjeringen differensiert mer mellom kommuner i storbyregioner og øvrige kommuner. Plan- og bygningsloven gir fylkeskommunene og kommunene fleksibilitet til å tilpasse planleggingen til behovet. Når fylkeskommunene lager regionale planer, bør de vektlegge dette. Jeg mener ikke at det er behov for endringer i regelverket for regionale planer. Der hvor konflikter om innholdet i og praktiseringen av regionale planer ender med innsigelser eller vesentlige innvendinger som kommer til behandling i mitt departement, vil jeg ta stilling fra sak til sak.

11. Stortinget ber regjeringen i forbindelse med statsbudsjettet for 2026 komme tilbake med forslag om en styrking av BSU-ordningen.

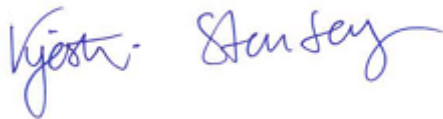
Forslaget er forelagt finansministeren, som har gitt følgende svar:

«Ordningen med boligsparing for ungdom (BSU) gir et fradrag i skatt for personer under 34 år som sparer på BSU-konto. Formålet med ordningen er å sette unge bedre i stand til å kjøpe bolig. Fradraget utgjør 10 pst. av innbetalt sparebeløp og gis i trygdeavgift, trinnskatt og skatt på alminnelig inntekt, men ikke i formuesskatt. Maksimalt sparebeløp per år er 27 500 kroner. Samlet innbetalt sparebeløp på kontoen kan ikke overstige 300 000 kroner (når renter holdes utenfor). Fra 2021 ble ordningen målrettet mot de som ikke eier bolig.

Skattefradraget bidrar til å øke avkastningen etter skatt på BSU-sparing og gjør dermed slik sparing attraktiv. Det er likevel usikkert i hvilken grad samlet sparing øker, fordi BSU-sparing også kan oppnås ved å flytte sparing fra andre spareformer. BSU-ordningen bidrar til å komplisere det samlede skattesystemet. Lønnsomheten av å spare i BSU avhenger av at en har tilstrekkelig inntekt til å få utnyttet fradraget fullt ut.

I Hurdalsplattformen står det at regjeringen vil fryse BSU-ordningen (boligsparing for ungdom) på 27 500 kroner i året og 300 000 kroner totalt og begrense ordningen til å gjelde førstegangs boligkjøp.»

Med hilsen



Kjersti Stenseng

