



STORTINGET

Innst. 248 S

(2025–2026)

Innstilling til Stortinget
fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Dokument 8:152 S (2025–2026)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Representantforslag fra stortingsrepresentantene Ingrid Liland, Marius Langballe Dalin og Oda Indgaard om å ta tomme bygg og boliger i bruk

Til Stortinget

Innledning

I dokumentet fremmes følgende forslag:

- «1. Stortinget ber regjeringen tallfeste nasjonale mål for ombruk av eksisterende bygningsmasse til boligformål og foreslå tiltak som sikrer at målene kan følges opp av kommunene. Tiltakene skal også bidra til at tomme bygg kan anvendes til andre formål enn privatboliger, der dette er hensiktsmessig.
2. Stortinget ber regjeringen utrede og foreslå en skatt eller et gebyr som kommunene kan innføre på boliger som står tomme over tid, etter modell av Frankrikes *Taxe sur les logements vacants*, med mulighet for stigende sats for boliger eller næringsseidommer som står tomme over lengre perioder.
3. Stortinget ber regjeringen foreslå endringer i lovverk og forskrift som gjør det mulig å klassifisere mindre rehabilitering av boliger som investering, slik at kommunene kan finansiere dette gjennom lån.
4. Stortinget ber regjeringen styrke Husbankens veiledningsansvar og datagrunnlag samt sørge for at Husbanken kan gjennomføre jevnlig nasjonale kartlegginger av den faktiske boligreserven og gi kommunene bedre verktøy for systematisk oversikt over tomme boliger lokalt.
5. Stortinget ber regjeringen fremme forslag til virkemidler som gir kommunene mulighet til å innføre strengere regulering av korttidsutleie, herunder en rapporteringsplikt for utleieplattformer.
6. Stortinget ber regjeringen utrede endringer i dokumentavgiften med sikte på å aktivt insentivere transformasjon, gjenbruk og ombruk.
7. Stortinget ber regjeringen utarbeide en veileder for bruk av unntaksbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 31-4 som også adresserer gebyrpraksis, og forenkle saksbehandlingen for bruksendring ved å etablere et hurtigspor for konverteringsprosjekter slik at disse som hovedsak går som byggesak heller enn plansak.
8. Stortinget ber regjeringen utrede muligheten for å justere unntakene fra søknadspliktsreglene for midlertidige tiltak på eksisterende bygg (jf. plan- og bygningsloven §§ 20-4 og 20-5), med særlig vekt på å utvide søknadspliktfratak fra opptil 2 måneder til opptil 1 år og unntak fra krav om ansvarlige foretak (midlertidige tiltak) fra opptil 2 år til opptil 5 år, eventuelt med tilhørende vilkår, med mål om å redusere byråkratisk arbeid, øke forutsigbarheten for operatører og samtidig opprettholde nødvendig kontroll med sikkerhet og miljøstandarder.
9. Stortinget ber regjeringen, i dialog med Future-Built's statlige og kommunale partnere, foreslå en utvidelse av FutureBuilt-programmets mandat ved å etablere en nasjonal ekspertgruppe under programmet som skal
 - a. utvikle faglige retningslinjer og veiledning for kommuner, utviklere og saksbehandlere i konverteringsprosjekter, og

- b. utarbeide forslag til langsiktige og strukturelle tiltak som kan fremme ombruk, transformasjon og klimavennlig byutvikling nasjonalt.
10. Stortinget ber regjeringen fremme forslag som styrker arbeidet med rehabilitering, gjenbruk- og transformasjon av eksisterende bygningsmasse i offentlig-privat samarbeid.»

Det vises til dokumentet for nærmere redegjørelse for forslagene.

Komiteens behandling

Kommunal- og distriktsminister Bjørnar Skjæran har uttalt seg til forslaget i brev av 7. april 2026. Forslaget berører også finansministerens ansvarsområde og han har derfor gitt innspill til uttalelsen fra statsråd Bjørnar Skjæran. Brevet av 7. april følger vedlagt til innstillingen. Komiteen har invitert til og har mottatt skriftlige innspill i saken.

De skriftlige innspillene er sammen med sakens dokumenter tilgjengelige på sakssiden på stortinget.no.

Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Konstanse Marie Alvær, Isak Veierud Busch, Sigurd Kvammen Rafaelsen og Solveig Vestenfor, fra Fremskrittspartiet, Bjørn Larsen, Rune Midtun, Helge André Njåstad og Erlend Wiborg, fra Høyre, Mudassar Kapur og Tage Pettersen, fra Sosialistisk Venstreparti, Anne Lise Gjerstad Fredlund, fra Senterpartiet, Bengt Fasteraune, fra Rødt, lederen Hanne Beate Stenvaag, og fra Miljøpartiet De Grønne, Marius Langballe Dalin, viser til representantforslag Dokument 8:152 S (2025–2026) om å ta tomme bygg og boliger i bruk.

Komiteen viser til at representantforslaget består av ti forslag. Komiteen har i forbindelse med sakens behandling mottatt fire skriftlige høringsinnspill. Komiteen viser videre til statsrådets svarbrev. Komiteen viser til partienes merknader under påfølgende kapitler.

Medlemene i komiteen fra Arbeiderpartiet og Senterpartiet viser til at det i 2023 vart innført endringer i plan- og bygningsloven for å leggje til rette for meir effektiv utnytting av bygningsmassen, og at det er eit prioritert innsatsområde for Direktoratet for byggkvalitet å rettleie om dette. Husbanken gir lån og tilskot til oppgradering av bustader.

Medlemene i komiteen frå Arbeidarpartiet viser til regjeringa sin ambisjon om å leggje til rette for bygging av 130 000 nye bustader innan 2030. I måltalet inkluderer ein både igangsettjing av nye bustader og bustader som kjem til gjennom ombygging av eksisterande bygg. Det må byggjast nok nye bustader, men ein må òg nytte potensialet i dei bygga som allereie finst. Det betyr noko for klimaavtrykket.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre og Senterpartiet mener representantforslaget i stor grad bygger på økt statlig styring, nye reguleringer, avgifter og pålegg overfor både kommuner og private eiere. Etter disse medlemmers syn vil dette svekke eiendomsretten, redusere insentivene til private investeringer og kunne føre til mindre – ikke større – boligtilbud over tid.

Disse medlemmer er særlig kritiske til forslag om skatt og gebyr på boliger og bygg som står tomme. Disse medlemmer mener en slik ordning vil ramme tilfeldig, være krevende å praktisere rettfærdig og kunne få utilsiktede konsekvenser – særlig i distrikter med fraflytting, svakt boligmarked eller midlertidig lav etterspørsel. Det må være opp til eier hvordan egen eiendom disponeres innenfor gjeldende lovverk, uten økonomiske sanksjoner.

Disse medlemmer viser videre til at kommunene allerede har betydelige virkemidler innenfor plan- og bygningsloven til å legge til rette for bruksendring, transformasjon og rehabilitering der dette er samfunnsøkonomisk og markedsmessig riktig.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet mener utfordringen ofte ikke er mangel på reguleringer, men tvert imot at det er kompliserte prosesser, lange saksbehandlingstider og høye kommunale gebyrer.

Disse medlemmer er også skeptiske til å innføre nasjonale måltall for ombruk av bygninger og til å utvide statlige programmer, ekspertgrupper og veiledningsstrukturer. Disse medlemmer mener boligutvikling i all hovedsak bør styres av lokale behov og markedsmessige vurderinger, ikke av sentralt fastsatte mål eller statlige programmer.

Når det gjelder regulering av korttidsutleie, mener disse medlemmer at ytterligere innstramminger og rapporteringsplikt kan gripe urimelig inn i privat eiendomsrett og redusere fleksibilitet i boligmarkedet, uten at det nødvendigvis gir økt tilgang på varige boliger.

Disse medlemmer mener at bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse først og fremst bør fremmes gjennom forenkling, raskere saksbehandling, lavere gebyrer og mindre byråkrati, ikke gjennom nye skatter, avgifter eller statlige pålegg.

På denne bakgrunn kan disse medlemmer ikke støtte forslagene i representantforslaget.

Komiteens medlemmer fra Høyre deler forslagsstillernes grunnleggende intensjon om å gjøre det enklere å ta tomme og underutnyttede bygg i bruk. Transformasjon av eksisterende bygningsmasse er god klimapolitikk, god boligpolitikk og god arealpolitikk på én gang. Disse medlemmer vil understreke at spørsmålet ikke er om man vil ha mer ombruk, men hvilke virkemidler som faktisk virker – uten å påføre eiere, kommuner og næringsliv unødvendige byrder.

Disse medlemmer mener det er et viktig prinsipielt skille mellom virkemidler som fjerner flaskehals og senker terskelen for å handle, og virkemidler som innfører nye skatter, pålegg og statlige styringssystemer. Det første frigjør initiativ hos kommuner, utbyggere og eiere. Det andre risikerer å skape nye administrative byrder og utilsiktede vridningseffekter, uten at det er tilstrekkelig dokumentert at tiltakene vil ha ønsket effekt.

Disse medlemmer støtter derfor tiltak som styrker kunnskapsgrunnlaget og forenkler saksbehandlingen, da dette er grep som gjør det lettere å omsette gode intensjoner til faktiske ombruksprosjekter i praksis. Derimot er disse medlemmer skeptiske til forslag som innebærer ny skattlegging av private eiendomsbesittere, etablering av nye statlige strukturer eller innføring av ytterligere regulering og rapporteringskrav. Slike virkemidler bør ikke innføres uten grundig utredning av konsekvensene, og de løser ikke de reelle barrierene som i dag hindrer mer ombruk og transformasjon.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne understreker at bolig er et grunnleggende velferdsgode og en forutsetning for trygghet, helse og deltakelse i samfunnet. Disse medlemmer viser til at boligmangel og høye boutgifter rammer sosialt skjevt, og særlig går ut over unge, barnefamilier, lavinntektsgrupper og personer som leier bolig over lang tid.

Disse medlemmer mener derfor at politikk for å ta tomme bygg og boliger i bruk må ses som en del av en helhetlig og aktiv sosial boligpolitikk, der hensynet til fordeling, levekår og bostabilitet vektlegges tydelig.

Disse medlemmer vil understreke at tiltak for å ta tomme bygg og boliger i bruk også må bidra til et bedre og mer stabilt leiemarked. Disse medlemmer viser til at mange husholdninger er varig avhengige av å leie bolig, og mener at boligpolitikken i større grad må sikre tilgang til trygge, forutsigbare og langsiktige leieforhold.

Videre vil disse medlemmer særlig peke på at mangelen på tilgjengelige boliger rammer unge i etableringsfasen hardt, og bidrar til økende sosial og økonomisk ulikhet mellom generasjoner.

Disse medlemmer vil også påpeke at bruken av bolig som investeringsobjekt framfor bosted bidrar til økende ulikhet, og at boligpolitikken derfor må utformes med tydelig sosialt formål.

Disse medlemmer viser til representantforslaget med tilhørende ti konkrete forslag. Formålet med forslaget er å ta i bruk tomme bygg og boliger, for å øke tilgangen til boliger for folk flest uten at dette gir et høyt klima- og ressursforbruk. Slik systemet fungerer i dag, er det ofte enklere og billigere for utbyggere å rive gamle bygg og bygge nye eller å bygge nye hus, hytter og næringsbygg på jomfruelig land. Det er sløsing med ressurser og areal.

Disse medlemmer viser til at transformasjon og ombruk av eksisterende bygningsmasse kan bidra til å løse flere samfunnsutfordringer samtidig: behovet for flere boliger, klimamål, vern av natur og utvikling av levende lokalsamfunn. Disse medlemmer merker seg at ombygginger har stått for en liten andel av boligproduksjonen de siste årene. Når nybyggingen nå er lav, gir det et særlig mulighetsrom for å bygge opp kompetanse, verktøy og modeller for transformasjon. Disse medlemmer mener det er viktig at dette mulighetsrommet utnyttes.

Disse medlemmer understreker at økonomiske insentiver og regelverk må ledsages av faglig kapasitet i kommunene for å gi reell effekt. Transformasjonsprosjekter stiller andre krav enn nybygg: Bygningenes tilstand må kartlegges, eksisterende kvaliteter vurderes, og prosessene krever tverrfaglig samarbeid fra et tidlig stadium. Erfaring viser at de mest vellykkede transformasjonsprosjektene har trukket inn arkitektfaglig kompetanse tidlig, og at fravær av slik kompetanse ofte er en årsak til at prosjekter enten ikke lar seg realisere eller ikke når sitt potensial. Disse medlemmer mener det bør vurderes hvordan staten kan støtte kommuner og utbyggere i dette arbeidet, blant annet gjennom tilskudd til tilstandsvurderinger av aktuell bygningsmasse, veiledning om gode forberedende prosesser og bedre tilgang til relevante fagmiljøer. Disse medlemmer viser til at det allerede finnes nasjonale kompetansetilbud som arbeider med dette feltet, og disse bør få en tydelig rolle i oppfølgingen.

Nasjonale måltall for ombruk av eksisterende bygningsmasse

Medlemene i komiteen fra Arbeidspartiet, Høyre og Senterpartiet vil minne om at det er kommunane som har hovudansvaret for å vurdere kva potensial for ombruk som finst i den bygningsmassen ein allereie har. I dei reviderte statlege planretningslinjene for arealbruk og mobilitet står det i kapittel 3.2 at:

«Fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder skal vurderes og bør utnyttes før nye utbyggingsoråder settes av og tas i bruk.»

Disse medlemmene meiner det er meir føremålstenleg å støtte kommunane ut frå deira regionale utfordringar og kvalitetar, og rettlege desse i det handlingsrommet som allereie finst i regelverket.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Miljøpartiet De Grønne meiner det er nødvendig å sette seg mål for ombruk av eksisterende bygningsmasse til boligformål og få på plass virkemidler som innfrir målet.

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen tallfeste nasjonale mål for ombruk av eksisterende bygningsmasse til boligformål og foreslå virkemidler som sikrer at målene kan følges opp av kommunene. Virkemidlene skal også bidra til at tomme bygg kan anvendes til andre formål enn privatboliger, der dette er hensiktsmessig.»

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til Husbankens rapport Omfang av og årsaker til tomme boliger, som dokumenterer at kommunene i mange tilfeller mangler egnede boliger til vanskeligstilte, samtidig som en betydelig del av den eksisterende boligmassen står tom.

Dette medlem mener at tiltak for å ta tomme bygg og boliger i bruk i særlig grad må bidra til å styrke kommunenes mulighet til å oppfylle sitt lovpålagte ansvar på det boligsosiale feltet, herunder overfor barnefamilier, personer med lave inntekter, eldre og flyktninger.

Skatt på boliger som står tomme

Medlemene i komiteen frå Arbeidarpartiet viser til og støttar finansministeren si vurdering i at ein velfungerande bustadmarknad vil bustader som står tomme over tid, normalt bli selde eller leigde ut. Bustader som står tomme mellom leigetakarar, under renovring eller i ein salsprosess, er dessutan ein naturleg del av bustadmarknaden. Nybygde bustader kan stå tomme i periodar i ein treig marknad. Majoriteten av tomme bustader er privateigde og mange ligg i usentrale område med stor avstand til servicetilbod og arbeidsplassar. I område med fråflytting og utan press i bustadmarknaden er ikkje hovudproblemet at bustader står tomme, men at færre ynskjer å busette seg der. Då vil ei avgift på bustader som står tomme over tid, ikkje vere eit målretta virkemiddel. Desse medlemmene er uroa for både demografiutvikling og fråflytting i enkelte distriktskommunar. Det å innføre ein skatt på ein bustad ein arvar og vurderer å flytte heim til, tener ikkje formålet.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne vil peke på at når boliger i pressområder over tid står tomme, samtidig som mange mangler et sted å bo, er dette et uttrykk for at boligmarkedet ikke fungerer i tråd med sitt samfunnsformål.

Disse medlemmer mener at utfordringene knyttet til tomme boliger og bygg ikke kan løses gjennom økonomiske insentiver alene. Erfaring viser at markedet ikke i tilstrekkelig grad mobiliserer eksisterende bygningsmasse der boligbehovet er størst.

Disse medlemmer mener derfor at arbeidet med å ta tomme boliger i bruk også må omfatte tydelige krav og reguleringer, der dette er nødvendig for å ivareta fellesskapets interesser.

Videre understreker disse medlemmer samtidig at årsakene til at boliger står tomme varierer betydelig mellom pressområder og distriktskommuner. I mange distrikter handler tomme boliger om fraflytting, arv og manglende lønnsomhet i rehabilitering, snarere enn spekulasjon.

Disse medlemmer mener derfor at virkemidler for å ta tomme boliger i bruk må være geografisk målrettede og ta hensyn til lokale forhold, slik at de bidrar til bosetting og aktivitet også i distriktene.

Disse medlemmer merker seg kommunal- og distriktsministerens kommentarer til forslaget om gebyr på tomme boliger, som antyder at en slik skatt eller et slikt gebyr kan gjøre vondt verre i små distriktskommuner med demografiske endringer og fraflytting. Disse medlemmer har derfor behov for å understreke at forslaget går ut på å gi kommunene en mulighet for å innføre en slik skatt eller et slikt gebyr. Det er ikke ment som et nasjonalt virkemiddel som skal gjelde hele landet. Disse medlemmer vil presisere at ordningen også må omfatte næringsbygg.

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utrede og foreslå en skatt eller et gebyr som kommunene kan velge å innføre på bygg som står tomme over tid, etter modell av Frankrikes *Taxe sur les logements vacants*, med mulighet for stigende sats for boliger eller næringsseiendommer som står tomme over lengre perioder.»

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt mener at kommunene må ha adgang til å ta i bruk et bredt sett av virkemidler for å sikre at helårsboliger faktisk benyttes til bosetting, herunder boplikt som et mulig virkemiddel der dette vurderes som hensiktsmessig. Slike virkemidler må være lokalt tilpasset og ha en tydelig sosial begrunnelse.

Låneadgang for mindre rehabilitering av boliger

Medlemene i komiteen frå Arbeidarpartiet viser til kommuneloven § 14-15 som seier at kommunar og fylkeskommunar kan ta opp lån for å finansiere investeringar i varige driftsmiddel, slik som fast eigedom og bygningar eigde av kommunen eller fylkeskommunen. Det er forbod mot å lånefinansiere driftsutgifter, under dette utgifter til vedlikehald. Desse avgrensingane vart seinast vurderte i samband med ny kommunelov. Reglane vart vidareførte for å støtte opp om ei sunn kommunal økonomiforvaltning og ei forsvareleg gjeldsutvikling, jf. Prop. 46 L (2017–2018) Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven). Desse medlemene meiner at desse reglane bør vidareførast og at ein ikkje skal opne for ei utviding av lånetilgangen for driftsutgifter. Vedlikehald er i utgangspunktet ei ordinær driftsoppgåve for kommunar og fylkeskommunar og bør ikkje skyvast over på framtidige innbyggjarar gjennom renter og avdrag.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne mener at en svak kommuneøkonomi bidrar til at kommunale boliger forfaller.

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen foreslå endringer i lovverk og forskrift som gjør det mulig å klassifisere mindre rehabilitering av boliger som investering, slik at kommunene kan finansiere dette gjennom lån.»

Disse medlemmer mener at rehabilitering og ombruk av eksisterende bygningsmasse i mange tilfeller er samfunnsøkonomisk og sosialt mer bærekraftig enn riving og nybygging. Rehabilitering kan gi raskere tilgang til boliger, lavere kostnader for kommunene og bidra til lokal sysselsetting, samtidig som klima- og naturbelastningen reduseres. Disse medlemmer mener derfor at statlige virkemidler i større grad bør innrettes mot istandsetting og viderebruk av eksisterende boliger, framfor ordninger som i praksis kan bidra til økt riving.

Disse medlemmer vil i tillegg understreke at oppgradering, rehabilitering og ombruk av eksisterende bygningsmasse også er viktig arbeidslivspolitik. Slike tiltak bidrar til flere lokale og varige arbeidsplasser i byggenæringen, til bedre utnyttelse av fagkompetanse og til økt etterspørsel etter kvalifiserte håndverksfag.

Disse medlemmer viser til innspill fra Fellesforbundet som peker på at dagens regelverk og tilskuddsordninger i for stor grad favoriserer riving og nybygg framfor rehabilitering og transformasjon. Etter disse

medlemmers syn bør statlige virkemidler i større grad innrettes slik at det lønner seg å bruke eksisterende bygningsmasse, både av hensyn til klima, arealbruk og sysselsetting.

Husbankens veiledningsoppgaver

Medlemene i komiteen frå Arbeidarpartiet viser til Meld. St. 13 (2023–2024) Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet, der Husbanken fekk eit utvida mandat til å støtte og rettleie kommunane i deira bustadpolitiske arbeid og utnytte potensialet i den eksisterande bustadmassen best mogleg.

Gjennom Kobo, den digitale tenesta som skal støtte kommunane i arbeidet med kommunale bustader, hjelper Husbanken kommunane til å kartlegge, planlegge og utnytte effektivt den kommunale bustadmassen. Erfaringane så langt viser at Kobo har hjulpet kommunane i deira forvaltning av den kommunale utleigesektoren, m.a. vedrørende vedtak om offentlege innkjøp, omdisponering og sal av bustader. Desse medlemene meiner difor framlegg 4 allereie er ivareteke.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen styrke Husbankens veiledningsansvar og datagrunnlag samt sørge for at Husbanken kan gjennomføre jevnlig nasjonale kartlegginger av den faktiske boligreserven og gi kommunene bedre verktøy for systematisk oversikt over tomme boliger lokalt.»

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne understreker at kartlegginger og utredninger av tomme boliger må følges opp med konkrete og finansierte virkemidler. Etter disse medlemmers syn er det avgjørende at statlige myndigheter tar et tydelig ansvar for at kunnskapsgrunnlaget faktisk brukes til å øke tilgangen på egnede boliger der behovene er størst.

Disse medlemmer vil samtidig peke på at dagens regelverk og tilskuddsordninger i flere tilfeller gjør det enklere å rive og bygge nytt enn å rehabilitere og transformere eksisterende bygg, og at dette bidrar til feil ressursbruk og unødvendig areal- og klimabelastning.

Regulering av korttidsutleie

Medlemene i komiteen frå Arbeidarpartiet støttar intensjonen i første del av forslag 5, fordi ein ser at det er behov for ei strengare regulering av korttidsutleie i enkelte område. Her meiner desse medlemene at lokaldemokratiet bør kunne ta avgjerder der det trengst, og at tiltaka må vere lokalt forankra. Desse

medlemene viser til at Husbanken nettopp har levert ein rapport som gir regjeringa viktige innspel og kunnskap, både om kva kommunane meiner er utfordrande og kva dei meiner det er behov for å regulere. Statsråden skriv i sin kommentar til representantforlaget at det kan vere aktuelt med endringar i plan- og bygningsloven for å gjere det lettare for kommunane å følgje opp ulovleg korttidsutleige.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne vil påpeke at en betydelig andel av boligene i enkelte pressområder benyttes til korttidsutleie. I praksis, når ressursene er knappe, reduserer dette antall boliger tilgjengelig for vanlige folk, noe som presser prisene opp.

Disse medlemmer etterlyser flere verktøy for kommunene til å begrense korttidsutleie, og disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag til virkemidler som gir kommunene mulighet til å innføre strengere regulering av korttidsutleie, herunder en rapporteringsplikt for utleieplattformer.»

Dokumentavgift som insitament ved transformasjon, gjenbruk og ombruk

Medlemene i komiteen frå Arbeidarpartiet vurderer det dit at denne typen endringar krev ei klar avgrensing med tanke på kva som kan definerast av skattemyndighetene til å vera tilstrekkeleg transformasjon, ombruk eller gjenbruk. Slike endringar vil gjere regelverket meir komplisert, det vert vanskeleg å definere grensesnitt og kan føre til kreative tilpassingar til regelverket. Omsynet til likebehandling og eit enkelt regelverk gjer at desse medlemene ikkje kan støtte representantane sitt framlegg.

Komiteens medlemmer fra Rødt og Miljøpartiet De Grønne mener at dagens praktisering av dokumentavgiften gir feil insentiver fordi den må betales ved salg etter renovering, men ikke etter riving og salg av nybygg. Disse medlemmer viser til høringsinnspillet fra Grønn Byggallianse (avgitt i samarbeid med Eiendom Norge) som skisserer en konkret løsning som vil oppveie effekten av dagens avgiftspraksis, som premierer riving og nybygg framfor rehabilitering.

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utrede endringer i dokumentavgiften med sikte på å aktivt insentivere transformasjon, gjenbruk og ombruk.»

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Miljøpartiet De Grønne mener det vil være hensiktsmessig at en slik utredning også vurderer provenynøytrale endringer i boligbeskatningen som reduserer merkostnadene ved flytting som dokumentavgiften bidrar til.

Veiledning om plan- og bygningsloven § 31-4 m.m.

Medlemene i komiteen frå Arbeidarpartiet viser til at det i 2023 vart innført endringar i plan- og bygningsloven som skal leggje til rette for ei meir effektiv utnytting av bygningsmassen. Det er eit prioritert innsatsområde for Direktoratet for byggkvalitet å gi informasjon og rettleie kommunar og utbyggjarar om korleis ein skal forstå og praktisere regelverket.

Det er kommunane sjølve som vedtek storleiken på byggesaksgebyr i sine gebyrregulativ, innanfor føringane for sjølvkost. Desse medlemene meiner denne ordninga bør halde fram. Det finst allereie i dag reglar som legg til rette for ei forenkla behandling av forslag til planendring som vil vere aktuelle å bruke i samband med bruksendring. Forenklinga inneber at det ikkje er krav til planinitiativ, oppstartmøte, kunngjering av planoppstart, høyring og offentlig utlegging av planforlag. Det vil vere tilstrekkeleg med ein kort varslingsperiode på to–tre veker for grunneigarar, naboar og andre som vert råka, før det vert gjort vedtak.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Rødt og Miljøpartiet De Grønne fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utarbeide en veileder for bruk av unntaksbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 31-4 som også adresserer gebyrpraksis, og forenkle saksbehandlingen for bruksendring ved å etablere et hurtigspor for konverteringsprosjekter slik at disse som hovedsak går som byggesak heller enn plansak.»

Komiteens medlemmer fra Rødt og Miljøpartiet De Grønne vil påpeke at dagens lovverk åpner for at det ved gjennomføring av tiltak på eksisterende bygg kan gjøres unntak fra tekniske krav. Disse medlemmer mener at mulighetene for å bruke disse, og under hvilke betingelser, bør gjøres bedre kjent, i tillegg til at saksbehandlingen for bruksendring bør forenkles.

Komiteens medlem fra Miljøpartiet De Grønne peker på at ombruk og transformasjon forutsetter nytenkning i hvordan prosjektene rigges for prosjektering og gjennomføring. Tradisjonelle modeller for plan- og byggesaksbehandling er i stor grad utviklet

med nybygg som utgangspunkt og passer ikke alltid godt for prosjekter der utgangspunktet er et eksisterende bygg med ukjente forutsetninger. Dette medlem mener det bør undersøkes om det for eksempel kan innføres en egen regulerings- eller forskriftskategori for ombruk som kan gi større fleksibilitet i saksbehandlingen, åpne for dialog mellom myndigheter og utviklere underveis og redusere dobbeltrapping.

Unntaksbestemmelser for midlertidige tiltak på eksisterende bygg

Medlemene i komiteen fra Arbeidarpartiet og Sosialistisk Venstreparti ynskjer ei meir effektiv og føreseieleg byggjesaksbehandling for aktørane, samtidig som ein ivaretek omsynet til sikkerheit, helse og miljø. Gjennom arbeidet med meir digitalisering av plan- og byggjesaksprosessar, og i arbeidet med forenkling og eit regelverk som er meir tydeleg, meiner desse medlemene at dei tiltaka som no er i gang, er best eigna for å ha rask framdrift og for å nå måla i forslag nr. åtte.

Komiteens medlem fra Miljøpartiet De Grønne mener at potensialet for å øke utnyttelsen av eksisterende bygg kan øke gjennom ytterligere unntaksbestemmelser. Dette medlem vil presisere at nye unntaksbestemmelser ikke må gjelde generelt, men bare ved ombruk og transformasjon.

Dette medlem fremmer derfor følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utrede muligheten for og miljøeffekten av å justere unntakene fra søknadspliktreglene for midlertidige tiltak på eksisterende bygg (jf. plan- og bygningsloven § 20-4 og 20-5) ved ombruk og transformasjon, med særlig vekt på å utvide søknadspliktfritak fra opptil 2 måneder til opptil 1 år og unntak fra krav om ansvarlige foretak (midlertidige tiltak) fra opptil 2 år til opptil 5 år, eventuelt med tilhørende vilkår, med mål om å redusere byråkratisk arbeid, øke forutsigbarheten for operatører og samtidig opprettholde nødvendig kontroll med sikkerhet og miljøstandarder.»

Utvidelse av FutureBuilt-programmets mandat

Medlemene i komiteen fra Arbeidarpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til at Kommunal- og distriktsdepartementet i 2026 gir tilskot til FutureBuilt for å bidra til nettopp å realisere klimavenlege og kostnadseffektive forbilde-prosjekt i byggsektoren og å stimulere til innovasjon og kunnskapsoverføring. FutureBuilt er eit partnerskap organisert under Oslo kommune som står fritt til å vidareutvikle mandatet sitt og arbeid med forbilde-prosjekt, krite-

rium og rettleiing mm. På grunnlag av dette meiner desse medlemene at det ikkje er behov for forslag nr. ni om utviding av mandatet til FutureBuilt-programmet.

Komiteens medlem fra Miljøpartiet De Grønne vil vise til FutureBuilt, som er et innovasjonsprogram og utstillingsvindu for de mest ambisiøse aktørene i byggebransjen. Dette medlem mener at dette samarbeidet bør utvides, og dette medlem fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen, i dialog med FutureBuilt's statlige og kommunale partnere, foreslå en utvidelse av FutureBuilt-programmets mandat ved å etablere en nasjonal ekspertgruppe under programmet som skal

- utvikle faglige retningslinjer og veiledning for kommuner, utviklere og saksbehandlere i konverteringsprosjekter, og
- utarbeide forslag til langsiktige og strukturelle tiltak som kan fremme ombruk, transformasjon og klimavennlig byutvikling nasjonalt.»

Offentlig–privat samarbeid om rehabilitering, gjenbruk og transformasjon

Fleirtalet i komiteen, medlemene fra Arbeidarpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet Dei Grøne, viser til at det med verknad frå 1. juli 2025 vart innført nye reglar i plan- og bygningsloven som inneber at kommunen skal leggje aktivt til rette for samarbeid med grunneigarar og utbyggjarar i arbeidet med å utvikle ein områdeutviklingsstrategi, eller etablere krav om grunneigarfinansiering av infrastruktur. I samband med at kommunane samarbeider med grunneigarar og utbyggjarar om utviklinga av slike område, bør kommunane, når det er relevant, ta initiativ til å diskutere rehabilitering, gjenbruk- og transformasjon av eksisterande bygningsmasse.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne vil understreke at arbeidet med å ta tomme bygg og boliger i bruk først og fremst er et offentlig ansvar. Disse medlemmer mener at stat og kommune må ha en styrende rolle i virkemiddelbruk og prioriteringer, og at hensynet til sosiale behov og fellesskapets interesser må veie tyngre enn markedsmessige hensyn.

Disse medlemmer mener at statlige og kommunale eiere må gå foran i arbeidet med å ta tomme bygg og boliger i bruk. Derfor vil disse medlemmer peke på at betydelige deler av den offentlige bygningsmassen i dag står helt eller delvis ubrukt, samtidig som det er stort behov for boliger og andre samfunnsformål.

Offentlig eierskap må også innebære et særlig ansvar for at bygg og eiendommer brukes aktivt til samfunnets beste.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt mener at regjeringen bør vurdere å innføre en plikt for statlige og kommunale eiere til systematisk kartlegging, offentlig rapportering og aktiv bruk av tomme bygg og eiendommer, der dette er praktisk og samfunnsmessig forsvarlig.

Komiteens medlem fra Miljøpartiet De Grønne mener at et bedre samarbeid mellom offentlige og private aktører kan ha positive virkninger i arbeidet med å utnytte dagens bygningsmasse bedre, blant annet kommunale bygg, og dette medlem fremmer derfor følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag som styrker arbeidet med rehabilitering, gjenbruk og transformasjon av eksisterende bygningsmasse i offentlig-privat samarbeid.»

«Stortinget ber regjeringen vurdere hvordan staten kan støtte kommuner og utbyggere i arbeidet med transformasjonsprosjekter gjennom tilskudd til tilstandsvurderinger av aktuell bygningsmasse, veiledning om gode forberedende prosesser og bedre tilgang til relevante fagmiljøer.»

Forslag fra mindretall

Forslag fra Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne:

Forslag 1

Stortinget ber regjeringen styrke Husbankens veiledningsansvar og datagrunnlag samt sørge for at Husbanken kan gjennomføre jevnlig nasjonale kartlegginger av den faktiske boligreserven og gi kommunene bedre verktøy for systematisk oversikt over tomme boliger lokalt.

Forslag fra Høyre, Rødt og Miljøpartiet De Grønne:

Forslag 2

Stortinget ber regjeringen utarbeide en veileder for bruk av unntaksbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 31-4 som også adresserer gebyrpraksis, og forenkle saksbehandlingen for bruksendring ved å etablere et hurtigspor for konverteringsprosjekter slik at disse som hovedsak går som byggesak heller enn plansak.

Forslag fra Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne:

Forslag 3

Stortinget ber regjeringen utrede og foreslå en skatt eller et gebyr som kommunene kan velge å innføre på bygg som står tomme over tid, etter modell av Frankrikes *Taxe sur les logements vacants*, med mulighet for stigende sats for boliger eller næringsseiendommer som står tomme over lengre perioder.

Forslag 4

Stortinget ber regjeringen foreslå endringer i lovverk og forskrift som gjør det mulig å klassifisere mindre rehabilitering av boliger som investering, slik at kommunene kan finansiere dette gjennom lån.

Forslag 5

Stortinget ber regjeringen fremme forslag til virkemidler som gir kommunene mulighet til å innføre strengere regulering av korttidsutleie, herunder en rapporteringsplikt for utleieplattformer.

Forslag fra Sosialistisk Venstreparti og Miljøpartiet De Grønne:

Forslag 6

Stortinget ber regjeringen tallfeste nasjonale mål for ombruk av eksisterende bygningsmasse til boligformål og foreslå virkemidler som sikrer at målene kan følges opp av kommunene. Virkemidlene skal også bidra til at tomme bygg kan anvendes til andre formål enn privatboliger, der dette er hensiktsmessig.

Forslag fra Rødt og Miljøpartiet De Grønne:

Forslag 7

Stortinget ber regjeringen utrede endringer i dokumentavgiften med sikte på å aktivt insentivere transformasjon, gjenbruk og ombruk.

Forslag fra Miljøpartiet De Grønne:

Forslag 8

Stortinget ber regjeringen utrede muligheten for og miljøeffekten av å justere unntakene fra søknadspliktreglene for midlertidige tiltak på eksisterende bygg (jf. plan- og bygningsloven § 20-4 og 20-5) ved ombruk og transformasjon, med særlig vekt på å utvide søknadspliktfratak fra opptil 2 måneder til opptil 1 år og unntak fra krav om ansvarlige foretak (midlertidige tiltak) fra opptil 2 år til opptil 5 år, eventuelt med tilhørende vilkår, med mål om å redusere byråkratisk arbeid, øke forutsigbarheten for operatører og samtidig opprettholde nødvendig kontroll med sikkerhet og miljøstandarder.

Forslag 9

Stortinget ber regjeringen, i dialog med Future-Builts statlige og kommunale partnere, foreslå en utvidelse av FutureBuilt-programmets mandat ved å etablere en nasjonal ekspertgruppe under programmet som skal:

- a. utvikle faglige retningslinjer og veiledning for kommuner, utviklere og saksbehandlere i konverteringsprosjekter, og
- b. utarbeide forslag til langsiktige og strukturelle tiltak som kan fremme ombruk, transformasjon og klimavennlig byutvikling nasjonalt.

Forslag 10

Stortinget ber regjeringen fremme forslag som styrker arbeidet med rehabilitering, gjenbruk og transformasjon av eksisterende bygningsmasse i offentlig-privat samarbeid.

Forslag 11

Stortinget ber regjeringen vurdere hvordan staten kan støtte kommuner og utbyggere i arbeidet med

transformasjonsprosjekter gjennom tilskudd til tilstandsvurderinger av aktuell bygningsmasse, veiledning om gode forberedende prosesser og bedre tilgang til relevante fagmiljøer.

Komiteens tilråding

Komiteens tilråding fremmes av medlemmene i komiteen fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet, Høyre og Senterpartiet.

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

v e d t a k :

Dokument 8:152 S (2025–2026) – Representantforslag fra stortingsrepresentantene Ingrid Liland, Marius Langballe Dalin og Oda Indgaard om å ta tomme bygg og boliger i bruk – vedtas ikke.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 5. mai 2026

Hanne Beate Stenvaag

leder

Mudassar Kapur

ordfører



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Statsråden

Postmottak Kommunal- og forvaltningskomiteen

Deres ref
2026/4238

Vår ref
26/1049-2

Dato
7. april 2026

Svar på Dok 8:152 S (2025-2026) Representantforslag fra stortingsrepresentantene Ingrid Liland, Marius Langballe Dalin, Oda Indgaard om å ta tomme bygg og boliger i bruk

Jeg viser til brev av 13. mars 2026 fra Kommunal- og forvaltningskomiteen. Jeg er invitert til å vurdere Dokument 8:152 S (2025-2026) Representantforslag fra stortingsrepresentantene Ingrid Liland, Marius Langballe Dalin og Oda Indgaard om å ta tomme bygg og boliger i bruk.

Regjeringen vil legge til rette for bygging av 130 000 nye boliger innen 2030. I måltallet inkluderer vi både igangsetting av nye boliger og boliger som kommer til gjennom ombygging av eksisterende bygg. Vi må bygge nok nye boliger, og også utnytte potensialet i de byggene vi allerede har. Jeg er enig med representantene i at bedre bruk av eksisterende bygg kan bidra til å nå boligpolitiske mål, samtidig som det kan ivareta andre viktige hensyn som klima og redusert nedbygging av natur.

Vi har allerede flere virkemidler som bidrar til dette. I 2023 ble det innført endringer i plan- og bygningsloven for å legge til rette for mer effektiv utnyttelse av bygningsmassen, og det er et prioritert innsatsområde for Direktoratet for byggkvalitet å veilede om dette. Videre gir Husbanken lån og tilskudd til oppgradering av boliger. Vi ser også på om Husbanken har gode nok virkemidler, og vi har satt i gang et samarbeid mellom Husbanken og Direktoratet for byggkvalitet, slik at de sammen kan legge til rette for bedre bruk av byggene vi allerede har. Arbeidet vi gjør for å øke boligbyggingen – for eksempel forenkling av byggeregler og plan- og byggesaksprosessene – kan også bidra til at det blir enklere å ta vare på bygg. I regjeringens arkitekturstrategi Rom for kvalitet, er varsom ressursbruk ett av fire innsatsområder, som bidrar til å spare natur og minimere miljøpåvirkningen av byggevirksomhet. Vi vil vise at det er mulig å bygge om eksisterende bygninger til gode

boliger. Derfor bruker vi i år Statens arkitekturpris til å løfte fram gode prosjekter hvor bygg er transformert til bolig.

1. Stortinget ber regjeringen tallfeste nasjonale mål for ombruk av eksisterende bygningsmasse til boligformål og foreslå tiltak som sikrer at målene kan følges opp av kommunene. Tiltakene skal også bidra til at tomme bygg kan anvendes til andre formål enn privatboliger, der dette er hensiktsmessig.

Kommunene har hovedansvaret for å vurdere potensialet for ombruk av eksisterende bygningsmasse. Dette er tydeliggjort gjennom de reviderte statlige planretningslinjene for arealbruk og mobilitet. I kapittel 3.2 står det blant annet at «*Fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder skal vurderes og bør utnyttes før nye utbyggingsområder settes av og tas i bruk.*»

Retningslinjene legger også vekt på at kommunene bør utarbeide boligbehovsanalyser og kartlegge potensialet for gjenbruk av eksisterende bygningsmasse. Regjeringen bidrar til at kommunene i større grad kan vurdere boligbehovet og boligpotensialet i egen kommune. Vi har støttet utviklingen av en ny boligmodul i analyseverktøyet Panda, som skal gi bedre kunnskap om fremtidig boligbehov. De siste årene har vi også gitt Husbanken i oppdrag å hente kunnskap om, og å kartlegge omfanget av, tomme boliger. Rapporten fra Samfunnsøkonomisk Analyse, som representantene viser til, er et resultat av dette arbeidet. Vi vil nå gå videre med å se på innspillene utrederne har kommet med.

Jeg vil jobbe videre med å støtte opp om kommunenes rolle, for eksempel bidra til at handlingsrommet til ombruk i dagens regelverk utnyttes i større grad. Jeg mener dette er mer hensiktsmessig enn at vi skal fastsette nasjonale måltall for ombruk av eksisterende bygningsmasse som både i begrenset grad kan ta høyde for regionale forskjeller, og som kan bidra til å vektlegge kvantitet fremfor kvalitet.

2. Stortinget ber regjeringen utrede og foreslå en skatt eller et gebyr som kommunene kan innføre på boliger som står tomme over tid, etter modell av Frankrikes *Taxe sur les logements vacants*, med mulighet for stigende sats for boliger eller næringseiendommer som står tomme over lengre perioder.

Forslaget er forelagt finansministeren som gir følgende vurdering:

«I et velfungerende boligmarked vil boliger som står tomme over tid, normalt bli solgt eller leid ut. Boliger som står tomme mellom leietakere, under renovering eller i en salgsprosess, er imidlertid en naturlig del av boligmarkedet. På samme måte vil det være en viss ledighet i et velfungerende arbeidsmarked for at folk skal kunne bytte jobb.

Det kan være mange årsaker til at boliger blir stående tomme over lengre perioder. Boliger kan stå tomme etter arv, boliger leies ikke ut som følge av risiko og merarbeid ved å administrere leieforholdet, eller boliger kan være ubeboelige eller uegnet for de som faktisk har behov for bolig. Nybygde boliger kan stå tomme i perioder i et tregt marked. Eksisterende

reguleringer for å ivareta ulike hensyn, for eksempel vern av leietakere, kan også bidra til at flere boliger står tomme.

I rapporten «Omfang av og årsaker til tomme boliger» utarbeidet av Samfunnsøkonomisk Analyse på oppdrag fra Husbanken, fremkommer det at majoriteten av tomme boliger er privateide og at mange av disse ligger i usentrale områder med stor avstand til servicetilbud og arbeidsplasser. I disse områdene gjenspeiler tomme boliger ofte en utvikling med lav etterspørsel, drevet blant annet av fraflytting. Ifølge rapporten står kommunale boliger sjelden tomme over lengre tid, men kortvarig ledighet oppstår ofte mellom leietakere på grunn av vedlikehold og oppgraderinger.

For at det skal være grunnlag for inngripen fra myndighetene, må det påvises at det foreligger en markedssvikt som medfører at omfanget av tomme boliger er større enn det som følger som en naturlig del av et velfungerende boligmarked. Videre må det finnes tiltak som kan avhjelpe dette på en treffsikker måte.

Om det foreligger en markedssvikt og om en skatt vil bidra til å sette tomme boliger på markedet, er avhengig av hvorfor boligen står tom. For eksempel, i områder drevet av fraflytting og uten press i boligmarkedet, er ikke hovedproblemet at boliger står tomme, men at færre ønsker å bosette seg der. Da vil en avgift på boliger som står tomme over tid, ikke være et målrettet virkemiddel.

Det vil også være en rekke praktiske og skattetekniske utfordringer ved en skatt på boliger som står tomme. Det må defineres hva som er en tom bolig, og det må finnes pålitelig informasjon om en bolig faktisk står tom. En slik skatt vil være administrativt krevende, og det er risiko for skattetilpasning heller enn reell adferdsendring.

Jeg mener det ikke foreligger tilstrekkelige holdepunkter for at det foreligger en markedssvikt og at en avgift vil være et treffsikkert virkemiddel for å bøte på problemet forslagstillerne reiser. På denne bakgrunn mener jeg at man ikke bør gå videre med et forslag om å utrede og innføre en skatt på boliger som står tomme over tid.»

Som kommunal- og distriktsminister vil jeg legge til at jeg er bekymret for utviklingen i små distriktskommuner med demografiske endringer og fraflytting. Det kan gjøre vondt verre å innføre en skatt på en bolig man arver og vurderer å flytte hjem til.

3. Stortinget ber regjeringen foreslå endringer i lovverk og forskrift som gjør det mulig å klassifisere mindre rehabilitering av boliger som investering, slik at kommunene kan finansiere dette gjennom lån.

Etter kommuneloven § 14-15 kan kommunene og fylkeskommunene ta opp lån for å finansiere investeringer i varige driftsmidler, slik som fast eiendom og bygninger som eies av kommunen eller fylkeskommunen selv. Det er forbud mot å lånefinansiere driftsutgifter, herunder utgifter til vedlikehold. Disse begrensningene i låneadgangen har lang tradisjon og

ble sist vurdert i forbindelse med ny kommunelov. Reglene ble videreført i kommuneloven av 2018 for å støtte opp om en sunn kommunal økonomiforvaltning som står seg over tid, herunder en forsvarlig gjeldsutvikling, jf. Prop. 46 L (2017-2018) Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven).

Basert på bestemmelsene i kommuneloven slår budsjett- og regnskapsforskriften for kommunene og fylkeskommunene § 2-3 fast at vedlikehold er driftsutgifter, mens utgifter til vesentlige og varige påkostninger regnes som investeringsutgifter. Det ligger til grunn at vedlikehold er utgifter for å holde eiendommen i stand, mens påkostning er utgifter som fører eiendommen til en høyere eller annen stand enn da eiendelen ble anskaffet. "Mindre rehabiliteringer" kan således lånefinansieres, men bare hvis dette i det enkelte tilfellet er å regne som en vesentlig og varig påkostning. Å skille mellom vedlikehold og påkostning krever i praksis skjønsmessige vurderinger, og de nærmere rammene for denne vurderingen er fastsatt i kommunal regnskapsstandard KRS nr. 4 fra Foreningen for god kommunal regnskapsskikk.

Skillet mellom vedlikehold og varige og vesentlige påkostninger bidrar til at utgifter som kommer med jevne mellomrom (løpende vedlikehold) dekkes av kommunens løpende inntekter. At løpende utgifter skal finansieres av løpende inntekter er et grunnleggende prinsipp for den kommunale økonomiforvaltningen, som er slått fast i kommuneloven § 14-9. Dette støtter opp under at utgifter ikke skyves over på framtidige innbyggere i form av renter og avdrag.

Jeg viser til at dagens regnskapsregler og begrensningene i låneadgangen bygger på etablerte grunnleggende prinsipper for en god kommunal økonomiforvaltning som gjelder generelt for alle kommunens virksomhetsområder. Min vurdering er at det bør holdes fast på dette og ikke åpnes for en utvidet låneadgang for driftsutgifter, heller ikke innenfor utvalgte sektorer. Det kan legges til at dårlig vedlikehold fort er dyrt og dårlig økonomi, uavhengig av reglene for regnskapsføring og låneopptak. Regelendringer som åpner for mer lånefinansiering legger heller ikke til rette for god økonomi. Vedlikehold er i utgangspunktet en ordinær driftsoppgave for kommunene og fylkeskommunene. Min vurdering er at det å skulle vri finansiering av vedlikehold i retning lånefinansiering ikke et godt svar på å håndtere manglende vedlikehold i kommunesektoren.

4. Stortinget ber regjeringen styrke Husbankens veiledningsansvar og datagrunnlag samt sørge for at Husbanken kan gjennomføre jevnlig nasjonale kartlegginger av den faktiske boligreserven og gi kommunene bedre verktøy for systematisk oversikt over tomme boliger lokalt.

Regjeringen er opptatt av at kommunene har de verktøyene og den kompetansen de trenger for å lykkes i det boligpolitiske arbeidet. I Meld. St. 13 (2023–2024) 'Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk' fikk Husbanken en fornyet samfunnsrolle, der den ble utvidet til å støtte kommunene i deres boligpolitiske arbeid. En viktig del av dette har vært å

styrke Husbankens veiledningsoppgaver, herunder om hvordan kommunene kan utnytte potensialet i den eksisterende boligmassen best mulig.

Regjeringen jobber for å styrke datagrunnlaget om omfanget av tomme boliger. De tre siste årene har regjeringen gitt Husbanken i oppdrag å kartlegge dette. Videre tilbyr Husbanken også Kobo – en digital tjeneste som skal støtte kommunenes arbeid med kommunale boliger, blant annet gjennom et boligregister. Tjenesten gir kommunene bedre oversikt over den kommunale boligmassen og kan bidra til mer effektiv utnyttelse og bedre planlegging. Erfaringene så langt viser at bedre planlegging av boligmassen gjennom Kobo kan styrke forvaltningen av den kommunale utleiesektoren, blant annet ved å gi et bedre grunnlag for beslutninger om anskaffelse, omdisponering og salg av boliger. Alle landets kommuner får tilbud om å ta i bruk løsningen, og så langt har 148 kommuner signert databehandleravtale med Husbanken om bruk av Kobo.

5. Stortinget ber regjeringen fremme forslag til virkemidler som gir kommunene mulighet til å innføre strengere regulering av korttidsutleie, herunder en rapporteringsplikt for utleieplattformer.

Vi vet at flere kommuner mener at reglene vi har i dag, ikke er tilstrekkelige for å regulere og få bukt med ulovlig korttidsutleie. Korttidsutleie varierer mye geografisk, og jeg mener derfor at dette er saker der lokaldemokratiet bør kunne ta avgjørelser og der tiltakene må være lokalt forankret. Dette lokale hensynet tar vi med oss når vi blant annet vurderer mulige reguleringer. I tillegg ser vi på hvordan nasjonale myndigheter kan tilrettelegge gjennom gode data og erfaringsutveksling. Vi har dialog med Statistisk sentralbyrå og andre europeiske land om hvilke data som finnes og hva vi kan gjøre tilgjengelig. Ut fra det vurderer vi om det er behov for å etablere nye ordninger for overføring av opplysninger fra plattformene. Videre har Husbanken nettopp levert en rapport som gir oss viktige innspill og kunnskap om hva det er kommunene synes er utfordrende, og hva de mener det er behov for av regulering.

Plan- og bygningsloven gir kommunene virkemidler i dag, men vi vurderer hvordan vi kan gi kommunene flere verktøy. Jeg har derfor rett før påske lansert en veileder som handler om grensen mellom bolig og næring. Det kan også være aktuelt med endringer i plan- og bygningsloven for å gjøre det lettere for kommunene å følge opp ulovlig korttidsutleie. Jeg utelukker ikke at det kan være aktuelt med andre eller flere grep. EU har satt korttidsutleie på dagsorden, og skal i slutten av 2026 presentere nye tiltak som skal støtte rimelige boliger, og som også vil inneholde nye regler om korttidsutleie. Dette arbeidet følger vi tett.

6. Stortinget ber regjeringen utrede endringer i dokumentavgiften med sikte på å aktivt insentivere transformasjon, gjenbruk og ombruk.

Forslaget er forelagt finansministeren som gir følgende vurdering:

«Dokumentavgift betales ved tinglysing av dokument som overfører hjemmel til fast eiendom, med 2,5 pst. av beregningsgrunnlaget. Hovedregelen er at avgiften beregnes av

salgsverdien av eiendommen. Unntak fra dette gjelder ved førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning, og overføring av nybygg under arbeid. Da beregnes avgiften kun av tomteverdi. Bestemmelsen om nybygg gjør at det blir avgiftsmessig likhet mellom å kjøpe nybygg fra en eiendomsutvikler og å selv føre opp et nybygg på egen tomt. Uten en slik regel vil avgiften gi insentiv til å kjøpe tomt og sette opp nybygg selv, heller enn å la en eiendomsutvikler oppføre bygget.

Ved omsetning av renoverte bygg skal det betales dokumentavgift med 2,5 pst. etter ordinære regler. Dersom eksisterende bygg rives og erstattes med et nybygg, regnes bygget som nybygg og det skal kun betales dokumentavgift av tomteverdien.

Det er uklart hvordan transformasjon, gjenbruk og ombruk skal avgrenses. En endring forutsetter en klar avgrensning av hva som er tilstrekkelig transformasjon, gjenbruk eller ombruk på en måte som lar seg etterprøve av skattemyndighetene. Det må vurderes hvilken grad av gjenbruk eller ombruk som skal kreves for å utløse eventuelle insentiver i dokumentavgiften, og det må avgjøres hvordan en skal vurdere om en bygning er transformert eller ikke. Slike endringer vil gjøre regelverket mer komplisert og gi flere avgrensingsproblemer samt betydelige tilpasningsmuligheter.

Dokumentavgiften har som formål å skaffe staten inntekter, og er ikke et egnet virkemiddel for å gi insentiver til gjenbruk av eksisterende bygninger. Hensynet til likebehandling, et enkelt regelverk og lavest mulig administrasjonskostnader tilsier at det ikke bør gjøres endringer i dokumentavgiften for å insentivere transformasjon, gjenbruk og ombruk.»

7. Stortinget ber regjeringen utarbeide en veileder for bruk av unntaksbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 31-4 som også adresserer gebyrpraksis, og forenkle saksbehandlingen for bruksendring ved å etablere et hurtigspor for konverteringsprosjekter slik at disse som hovedsak går som byggesak heller enn plansak.

Det ble i 2023 innført endringer i plan- og bygningsloven, som skal legge til rette for mer effektiv utnyttelse av bygningsmassen. Unntaksmuligheten i lovens § 31-4 gir kommuner større mulighet til å løse utfordringer knyttet til tomme lokaler, og bygningseiere større fleksibilitet og insentiver til å oppgradere og gjenbruke bygningsmassen. En forutsetning for å nå disse målene er at flere kommuner og bygningseiere tar i bruk det økte handlingsrommet i regelverket. Jeg er enig i at veiledning om bestemmelsen er viktig, og det er derfor et prioritert innsatsområde for Direktoratet for byggkvalitet å gi informasjon og veilede kommuner og utbyggere om hvordan regelverket skal forstås og praktiseres. Jeg minner også om at forarbeidene til bestemmelsen gir grundig veiledning.

Det er kommunene selv som fastsetter størrelsen på byggesaksgebyr i sine gebyrregulativ. Så lenge gebyret ikke overstiger «selvkost», det vil si at det ikke kan være høyere enn det som er «nødvendige kostnader på sektoren», har kommunene handlingsrom ved fastsettelse av gebyrsatsen. For eksempel kan kommunen velge å subsidiere tiltak for å stimulere til økt

byggevirkksomhet. En annen årsak til ulike gebyrer er at kostnadsnivået for byggesaksbehandlingen av mange grunner kan variere mellom kommunene.

Jeg ønsker å se nærmere på om vi kan gjennomføre tiltak som forenkler og effektiviserer planprosessene. Vi vurderer nå det tyske konseptet Rett på byggesak som ble foreslått innført i Norge av arbeidsgruppen som Kommunal- og distriktsdepartementet nedsatte i april 2025. Jeg har invitert tre kommuner, KS og tre bransjeforeninger i byggenæringen til å delta i en samarbeidsgruppe sammen med departementet for å diskutere hvordan konseptet kan tilpasses norske forhold. Jeg vil samtidig påpeke at vi allerede i dag har regler som legger til rette for forenklet behandling av forslag til planendring som vil vær aktuelle å bruke i forbindelse med bruksendring. Forenklingen innebærer at det ikke er krav til planinitiativ, oppstartmøte, kunngjøring av planoppstart, høring og offentlig utlegging av planforslag. Det vil være tilstrekkelig med en kort varslingsperiode på 2-3 uker for grunneiere, naboer og andre berørte før det fattes vedtak.

- 8. Stortinget ber regjeringen utrede muligheten for å justere unntakene fra søknadspliktsreglene for midlertidige tiltak på eksisterende bygg (jf. plan- og bygningsloven §§ 20-4 og 20-5), med særlig vekt på å utvide søknadspliktfratak fra opptil 2 måneder til opptil 1 år og unntak fra krav om ansvarlige foretak (midlertidige tiltak) fra opptil 2 år til opptil 5 år, eventuelt med tilhørende vilkår, med mål om å redusere byråkratisk arbeid, øke forutsigbarheten for operatører og samtidig opprettholde nødvendig kontroll med sikkerhet og miljøstandarder.**

Ingen byggverk eller tiltak er like, og dette gjenspeiles i regelverkets utforming, også reglene som gjelder ved midlertidige tiltak. Departementet mottar få henvendelser eller spørsmål om reglene for midlertidige tiltak. Å foreslå endringer i disse reglene vil kreve grundig utredning. Jeg er opptatt av en effektiv og forutsigbar byggesaksbehandling for aktørene, samtidig som hensyn til sikkerhet, helse og miljø selvsagt skal ivaretas. Vi har allerede satt i gang en rekke tiltak som skal bidra til dette. Jeg har stor tro på arbeidet med mer digitalisering av plan- og byggesaksprosesser, samt pågående arbeid med forenkling og tydeliggjøring av regelverket. På nåværende tidspunkt mener jeg igangsatte arbeider er best egnet til å nå målene som representantene viser til.

- 9. Stortinget ber regjeringen, i dialog med Future-Builts statlige og kommunale partnere, foreslå en utvidelse av FutureBuilt-programmets mandat ved å etablere en nasjonal ekspertgruppe under programmet som skal**
- a. utvikle faglige retningslinjer og veiledning for kommuner, utviklere og saksbehandlere i konverteringsprosjekter, og**
 - b. utarbeide forslag til langsiktige og strukturelle tiltak som kan fremme ombruk, transformasjon og klimavennlig byutvikling nasjonalt.**

Det er som nevnt et prioritert innsatsområde for Direktoratet for byggkvalitet å gi informasjon og veiledning til kommuner og utbyggere om unntaksbestemmelsen i plan- og bygningsloven. Jeg har også bedt Husbanken og Direktoratet for byggkvalitet om å jobbe

tettere sammen for å gi bedre råd og informasjon om boliger og bygg. Målet er blant annet å gjøre det enklere å ta vare på eksisterende bygg slik at de varer lenger og kan brukes til flere formål.

På oppdrag fra regjeringen utreder Kommunal- og distriktsdepartementet for tiden mulige tiltak for å styrke klima som hensyn i plandelen av plan- og bygningsloven. I det arbeidet vurderes bl.a. om det er hensiktsmessig med regler som gir kommunene mulighet til å begrense riving, for dermed å øke andelen ombruk og gjenbruk av bygninger.

Regjeringen er som representantene opptatt av ombruk, transformasjon og klimavennlig byutvikling. Innovasjonsprogrammet FutureBuilt har gjennom mange år vært en viktig aktør for dette, og bidratt til realisering av forbildeprosjekter med ambisjonsnivå som ligger i forkant av dagens praksis. FutureBuilt gjør også en viktig jobb med å utvikle kvalitetskriterier og spre læring i hele bransjen. Vi trenger å løfte forbilder og stimulere til nytenkning, og det er derfor ett av oppfølgingspunktene i den nasjonale arkitekturstrategien «Rom for kvalitet», som vi la frem i fjor.

Kommunal- og distriktsdepartementet gir i 2026 også et tilskudd til FutureBuilt for å bidra til nettopp å realisere klimavennlige og kostnadseffektive forbildeprosjekter i byggsektoren og å stimulere til innovasjon og kunnskapsoverføring. FutureBuilt er et partnerskap organisert under Oslo kommune, som står fritt til å videreutvikle sitt mandat og arbeid med forbildeprosjekter, kriterier og veiledning mm.

På denne bakgrunn mener jeg det ikke er behov for den foreslåtte utvidelsen av FutureBuilt-programmets mandat.

10. Stortinget ber regjeringen fremme forslag som styrker arbeidet med rehabilitering, gjenbruk- og transformasjon av eksisterende bygningsmasse i offentlig-privat samarbeid.

1. juli 2025 ble det innført nye regler i plan- og bygningsloven som innebærer at kommunen skal legge aktivt til rette for samarbeid med grunneiere og utbyggere i arbeidet med å utvikle en områdeutviklingsstrategi eller etablere krav om grunneierfinansiering av infrastruktur. I forbindelse med at kommunene samarbeider med grunneiere og utbyggere om utviklingen av slike områder bør kommunene, når det er relevant, ta initiativ til å diskutere rehabilitering, gjenbruk- og transformasjon av eksisterende bygningsmasse.

Med hilsen



Bjørnar Selnes Skjæran

