



STORTINGET

Representantforslag 263 S

(2022–2023)

fra stortingsrepresentantene Mudassar Kapur, Erna Solberg, Anne Kristine Linnestad, Mari Holm Lønseth og Liv Kari Eskeland

Dokument 8:263 S (2022–2023)

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

Til Stortinget

Bakgrunn

I Norge er det en sterk tradisjon for å eie egen bolig, og selveierdemokratiet er en av bærebjelkene i det norske samfunnet. Det bidrar til et mangfoldig privat eierskap, til økt sparing og gode bomiljø. Å eie egen bolig gir større økonomisk trygghet og forutsigbarhet for familiene og kan derved ha positiv effekt på barns oppvekst. Omtrent 80 pst. av innbyggerne eier bolig, og tall viser at 90 pst. eier sin egen bolig i løpet av livet. Samtidig ser man tegn til at det blir vanskeligere for unge å komme inn på boligmarkedet, særlig i pressområdene. Tall fra Norges Eiendomsmeglerforbund viser at antallet førstegangskjøpere sank i 2022, og det er første gang siden 2016/2017. Sykepleierindeksen viser i tillegg at i 2022 kan en sykepleier bare kjøpe 1,5 pst. av leilighetene som er for salg i Oslo.

Boligmarkedet i Norge er sammensatt, men hovedårsaken til at boligprisene har steget mye over lang tid, er at det bygges for få boliger, og at det er for få boliger til salgs. Tall fra Boligprodusentene viser til at antallet solgte nye boliger i 2022 var 10 000 under behovet. For å holde prisveksten nede er det derfor viktig å gjøre det enklere å bygge flere boliger raskere. God tilgjengelighet på byggeklare tomter er en forutsetning for dette.

Beriktiget

Forenklinger i plan- og bygningsloven og i reguleringsprosesser, raskere saksbehandling, modernisering av teknisk forskrift samt digitalisering og bruk av kunstig intelligens er andre tiltak som kan bidra til at det bygges flere boliger, og at byggekostnadene reduseres. Det er videre viktig at kommuner har klare måltall for boligbygging i sin kommune.

Regjeringen Solberg gjennomførte det største forenklingsarbeidet med plan- og bygningsloven i moderne tid. Noen av tiltakene som ble gjennomført, var blant annet at færre tiltak er søknadspliktige. I 2015 endret regjeringen Solberg reglene slik at folk kan bygge garasjer, leegger og boder uten å søke, innenfor visse grenser. Dette var viktig for at folk skulle få mer frihet til å gjøre endringer på egen eiendom uten å søke kommunen. Det bidrar til at man slipper å betale byggesaksgebyr, og at kommunen ikke trenger å bruke ressurser på mindre byggesaker. Det ble også foretatt forenklinger i de byggetekniske forskriftene.

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

Forslagsstillerne viser til at Høyre tidligere har tatt opp behovet for å gjennomgå loven med hensyn til opparbeidelsesplikt og refusjon ved utbyggingsprosjekter, slik at naboer ikke får en urimelig belastning. Det er nå igangsatt en utredning av dette arbeidet, og forslagsstillerne understreker behovet for rask fremdrift.

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

Arbeidet med forenkling og forbedring kom godt i gang under den forrige regjeringen, men det er fremdeles potensiale for å forenkle og forbedre loven og byggeteknisk forskrift ytterligere.

Det blir stadig vanskeligere for unge å komme inn på boligmarkedet, særlig i pressområdene. Økte boligpriser kombinert med utlånsforskriften bidrar til behov for økt oppsparing av egenkapital. Samtidig er det mange førstegangskjøpere som har betjeningsevne, men ikke tilstrekkelig egenkapital til å kunne kjøpe egen bolig. Det er derfor viktig å se på tiltak som kan legge til rette for at denne gruppen enklere kan komme inn på boligmarkedet. Et slikt tiltak er Boligsparing for unge (BSU). Da Høyre satt i regjering, økte 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. Regjeringspartiene og Sosialistisk Venstreparti valgte å svekke BSU-ordningen fra 1. januar 2023 gjennom å senke skattefradraget fra 20 pst. til 10 pst. Dette vil bidra til å gjøre det enda vanskeligere å oppfylle boligdrømmen og rammer om lag 260 000 skatteyttere i 2023. I tillegg til å legge til rette for økt sparing er det viktig med fortsatt fleksibilitet i utlånsforskriften. Ved neste oppdatering av utlånsforskriften bør det vurderes en større fleksibilitet for de som har betjeningsevne, men ikke nok egenkapital.

I desember 2022 la skatteutvalget (Torvik-utvalget) frem NOU 2022:20 Et helhetlig skattesystem. Utvalget foreslår en rekke endringer innenfor skattelegging av bolig og fast eiendom, men vurderer i begrenset grad konsekvensene forslagene, samlet sett, kan ha for boligmarkedet og leiemarkedet. Det vises i den forbindelse til Representantforslag 8:214 S (2022–2023), der representanter fra Høyre foreslo å utrede hvordan skatteutvalgets forslag påvirker leiemarkedet og tilgangen på leieobjekter. Videre ble det foreslått å utrede effektene som forslagene i skatteutvalgets rapport vil ha på boligmarkedet og ulike innteksgruppers mulighet til å eie egen bolig.

I regjeringens oppfølging av Torvik-utvalgets arbeid bør det også vurderes en utredning av en eventuell differensiering i eiendomsskatten i form av lavere eiendomsskatt for boliger som oppfyller kravene til høy energimerking. Videre er det også et behov for én enhetlig me-

tode for fastsettelse av skattegrunnlaget for kommunal eiendomsskatt for å sikre likebehandling.

Det finnes i dag flere ulike boligkjøpsmodeller på markedet. Disse har til felles at de gir nye veier inn på boligmarkedet for dem som ikke har mulighet å kjøpe en bolig på den tradisjonelle måten. De vanligste er ulike leie-til-eie-ordninger og deleie. Modellene gjør at boligutviklere når ut til flere potensielle boligkjøpere og kan komme raskere til byggestart. Det er viktig å legge til rette for ulike boligkjøpsmodeller for å få flere inn i boligmarkedet. I tillegg til ulike boligkjøpsmodeller må det også utvikles andre tiltak for personer i lavinnteksgrupper for at de også skal komme inn på boligmarkedet. Det vises videre til at Høyre i sitt alternative statsbudsjett for 2023 foreslo 69,4 mill. kroner til utleieboliger for vanskeligstilte og alternative boligmodeller.

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

Det er et politisk ansvar å hjelpe vanskeligstilte med å komme seg inn på boligmarkedet. Det viktigste virkemiddelet for å gjennomføre dette er Husbanken, som har en svært viktig rolle som en boligsosial aktør. Under regjeringen Solberg ble det gjort flere endringer i Husbankens støtteordninger og lån for å treffe de som trenger det mest, bedre. Det ble blant annet gjort flere endringer i innretningen av bostøtte slik at en større andel av bostøtten skulle gå til barnefamilier og øke støtten til hver enkelt familie. Det er fornuftig med en jevnlig gjennomgang av bostøtteordningen, slik at den fortsetter å være en treffsikker ordning.

Målgruppen for startlån ble snevret inn i 2014 til å gjelde langsiktig vanskeligstilte på boligmarkedet, samtidig som unge med gode inntektsutsikter ble tatt ut. Det ble i tillegg lagt frem en nasjonal strategi for sosial boligpolitikk i desember 2020, med flere tiltak for å hjelpe flere inn på boligmarkedet. I den forbindelse vises det til Høyres alternative statsbudsjett for 2023, der det foreslås 50 mill. kroner til et pilotprosjekt der Husbanken matcher den oppsparte egenkapitalen til folk i lavinnteksgrupper.

Boligen er det stedet mange tilbringer mest tid. Det er derfor viktig med et variert boligtilbud over hele landet som ivaretar kvalitet, estetikk og de ulike behovene man får gjennom ulike faser av livet. For å kunne tilby dette må det legges bedre til rette for at utbyggere og kommuner kan prioritere nye typer bofellesskap og na-

bolag. Innbyggerne blir eldre, og den forventede levealderen har økt drastisk de siste 100 årene. I 1900 var forventet levealder 52 år, mens i 2020 var den 83 år. Det betyr at det er et behov for å tilpasse boligene til denne gruppen også, og det må legges til rette for at den enkelte selv kan planlegge for en god alderdom. Tilrettelagte trygghetsboliger i distriktene vil kunne bidra til at flere kan bo hjemme lenger, og derfor trengs denne typen boligmodeller. Dette vil i tillegg bidra til at unge og tilflyttere får tilgang på flere bruktboliger som blir ledige når eldre flytter til tilrettelagte boliger.

Per 2022 var det over 580 000 husstander som bodde i en leid bolig. Andelen husstander som bor i en leid bolig, har økt med ett prosentpoeng fra 2015 til 2022. Det er mange årsaker til at man ønsker eller har behov for å leie bolig. For eksempel kan det være fint med fleksibilitet når man er student, i etableringsfasen eller i en periode hvor det er uheldig å eie egen bolig. Det å leie bolig skal alltid være et alternativ som er forutsigbart, både for utleier og for leietager. Forslagsstillerne viser til at det er behov for at husleieloven blir mer forbrukervennlig, og at man er åpen for å utrede tiltak som frivillig godkjenningsordning for utleier og legger til rette for mer profesjonalisering av utleiemarkedet for å sikre et godt tilbud.

Forslag

På denne bakgrunn fremmes følgende

forslag:

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

16. juni 2023

Mudassar Kapur

Erna Solberg

Anne Kristine Linnestad

Mari Holm Lønseth

Liv Kari Eskeland

