



STORTINGET

Representantforslag 183 S

(2024–2025)

fra stortingsrepresentantene Per-Willy Amundsen, Erlend Wiborg, Hans Andreas Limi og Terje Halleland

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

Til Stortinget

Bakgrunn

Nye tall publisert av SSB viser at boligprisene i 2024 økte sammenlignet med 2023. I 2024 økte prisene i landet som helhet med 2,7 pst. Sterkest prisøkning hadde regionene på Sørlandet og Vestlandet. I Stavanger og Bergen økte prisene med henholdsvis 5,6 og 5,3 pst. I Oslo og andre byområder har prisstigningen vært vesentlig høyere enn i landet under ett. Kostnadene ved oppføring av nye boliger har også nådd et nivå som boligprodusentene melder strekker seg ut over stadig fleres evne til å finansiere dem. Forslagsstillerne mener derfor det er helt nødvendig å sette inn tiltak som vil kunne bidra til å redusere byggekostnadene ved oppføring av nye boliger.

I statsministerens redegjørelse for Stortinget om endringer i regjeringen (5. februar 2025), uttalte han at regjeringen har satt et nytt mål om 130 000 nye boliger innen 2030. Forslagsstillerne mener at regjeringens mål kommer altfor seint, og at regjeringen burde ha reagert tidligere, spesielt når boligbransjen har etterlyst fokus fra regjeringen og ropt krise i nesten to år. Forslagsstillerne viser til at boligbyggingen i 2024 er på det laveste på mange år.

Forslagsstillerne viser til at administrerende direktør i Eiendom Norge 5. september 2024 meldte til TV 2 at Norge manglet 15 000 nye boliger. I den samme saken uttalte lederen i Boligprodusentenes Forening at markedet er i krise. Den 21. juli 2023 kunne NRK vise til at ifølge Brønnøysundregistrene hadde over 150 selskap som hadde vært registrert innen segmentet bygg- og anleggsleverandører, gått konkurs eller blitt tvangsavviklet siden juni. Tall fra Creditsafe viser at 2024 ble et vanskelig år for bygg- og anleggsbransjen, som sto for mer enn en fjerdedel av fjorårets konkurser. Videre viser Dagens Næringsliv til at boligbyggingen er mer enn halvert siden siste toppår i 2016. I januar kunne Boligprodusentenes Forening vise til at ikke siden 1946 har det vært satt i gang bygging av så få boliger i Norge som i fjor. På landsbasis begynte man å bygge 13 874 boenheter i 2024. Det er 1 pst. under tallet fra 2023. Ifølge Boligprodusentenes Forening dekker boligbyggingen om lag halvparten av behovet. I Oslo er det verre. Der ble det bare satt i gang bygging av 925 nye boliger i hele fjoråret. Det er ned hele 43 pst. fra året før og kun nok til å dekke en fjerdedel av det årlige behovet. I 2024 ble det gitt igangsettingstillatelse til 18 679 nye boliger. Man må tilbake til 1993 for å finne et år med færre igangsettingstillatelser til nye boliger.

Den lave boligbyggingen kan føre til at boligtoget går for en hel generasjon. Konsekvensene av konkurser og tvangsavviklinger samt lave boligbyggingstall er at man vil få mangel på fagarbeidere når boligbyggingen igjen øker. I dagens markedssituasjon må det være en hovedprioritet å legge til rette for økt boligbygging for å dekke viktige velferdsbehov i kommunene.

Verdien av å eie sin bolig

Den store verdien av det brede eierskapet av boliger, både for den enkelte husholdning og for samfunnet, har vært en suksesshistorie. Bredt eierskap gir bedre formuesfordeling og mindre forskjeller. I et land hvor mer enn 80 pst. av befolkningen bor i en selveid bolig, og hvor 90 pst. i løpet av livet er selveiere, blir formuesfordelingen bedre og forskjellene mindre enn i samfunn med en høy leieandel. De færreste kjøper bolig for å investere og tjene penger. Folk kjøper bolig for å bygge en trygg og uavhengig ramme rundt livene sine.

Derfor avviser forslagsstillerne alle forslag som bidrar til en kraftig økning i den samlede beskatningen for selveiende husholdninger, og forslag som vil presse leieprisene opp. Det er langt viktigere å sette inn tiltak slik at flest mulig av dem som er ufrivillige leietakere, kan gå fra å leie til å eie.

Det gir derfor ikke mening å sidestille folks kjøp og eie av bolig med investeringer i aksjer og andre finansielle formuesobjekter. Forslag om gjeninnføring av fordelsbeskatning av egen bolig/fritidsbolig, fjerning av bunnfradraget i eiendomsskatten, 100 pst. verdsettelse i grunnlaget for formuesskatt og skatt på leieinntekter fra egen bolig, slik man har sett fra Skatteutvalget, bidrar ikke til dette, men skaper stor usikkerhet for den enkeltes trygghet og økonomiske handlefrihet fremover.

Det er tradisjon for å eie egen bolig i Norge, og folk vil eie sitt eget hjem. Det er også viktig i et land der boligprisene over tid økes, for det betyr at flest mulig får ta del i den økonomiske veksten. En politikk som sterkt reduserer boligbyggingen, fremmer ikke en slik målsetting.

Utviklingen gjør det stadig vanskeligere for unge å komme inn på boligmarkedet, spesielt i Oslo og øvrige større byer. Man kan risikere at man kommer i en situasjon der unge voksne blir en «leiegenerasjon». Forslagsstillerne er bekymret over kostnadsutviklingen for å komme inn på boligmarkedet og mener at myndighetspålagte oppgaver og reguleringer er en viktig medvirkende årsak til denne.

Spesielt unge, men også andre er i perioder av livet i en situasjon hvor leie er det reelle alternativet for å ha et sted å bo. Sterk kostnadsvekst veltes over på leietakere og rammer også disse når kostnadene ved å eie en bolig øker. Det vises her også til den sterke økningen i beskatning av sekundærboliger, som står for en betydelig del av leiemarkedet, særlig i de store byene.

For innbyggere i distriktene medfører utviklingen i kostnader til boligbygging også en større økonomisk risiko enn i sentrale strøk. For disse er det en åpenbar økonomisk risiko at byggekostnadene kan bli høyere enn en etterfølgende markedsverdi på boligen.

Dokumentavgift

I statsbudsjettet for 2025 er det forventet at nordmenn skal betale hele 12,2 mrd. kroner i dokumentavgift når de kjøper eiendom. 2,5 pst. i dokumentavgift gjør boligen dyrere enn den strengt tatt burde være. En bolig til 5 mill. kroner fordyres med 125 000 kroner i avgift til staten.

Da statens kostnader ved eierskifte for eiendom reflekteres i tinglysingsavgiften, er dokumentavgiften en spesifikk tillegsskatt på bytte av bolig. Forslagsstillerne finner ikke en slik skatt hensiktsmessig for å bidra til et fungerende og enklere tilgjengelig boligmarked. Forslagsstillerne ønsker en fjerning av dokumentavgiften på sikt, med skjerming av førstegangsetablerere som en mellomløsning.

Eiendomsskatt

Av 357 kommuner er det 250 kommuner som har eiendomsskatt på boliger og fritidsboliger i 2024. Organisasjonen Huseierne meldte i juni 2022 om et tydelig trekk for 2022-tallene, som man også så for 2021:

«Eiendomsskatten i kommunene går opp selv om maksimal eiendomsskattepromille har blitt satt ned under forrige regjering, først fra 7 til 5 promille i 2020 og så fra 5 til 4 promille i 2021.»

Mange kommuner har retaksert boligene, eller skiftet til å bruke skatteetatens formuesverdi, slik at boligene i praksis takseres hvert år. Derved har eiendomsskatten også økt i år fra i fjor. Huseiernes kommuneundersøkelse i 2022 viste også at kommunene budsjetterer med ytterligere inntekter fra eiendomsskatten i årene som kommer, og forslagsstillerne mener en slik utvikling, på toppen av en sterk kostnadsøkning på grunn av utilstrekkelige tiltak mot høye strøm-, drivstoff- og matpriser, er svært uheldig. Det betyr at i de aller fleste kommuner med eiendomsskatt må alle som eier en leilighet eller et hus, betale flere tusen kroner i avgift på å eie sin egen bolig.

Forslagsstillerne viser til forslag fra representanter fra Fremskrittspartiet om å fjerne eiendomsskatten innen 2024 i Dokument 8:187 L (2022–2023).

Fordyrende krav

Det er flere årsaker til at boligproduksjonen avtar, men strenge reguleringer av areal, kostbare planprosesser og høye byggekostnader bidrar sterkt til den negative utviklingen.

Under Fremskrittspartiets periode i regjering ble det innført en ny og forenklet byggteknisk forskrift. Kostnadsbesparelsen ble beregnet til opptil 130 000 kroner for mindre leiligheter. Endringen betydde at mer areal i boliger kunne godkjennes som boligareal, noe som også gjorde det mulig å leie ut uten søknad. Det ble

i perioden også innført fritak for halvparten av de minste leilighetene i et bygg fra tilgjengelighetskrav i tidligere byggt teknisk forskrift, TEK10. Ifølge OBOS betydde det at de minste leilighetene ville bli flere hundre tusen kroner billigere å bygge.

Det ble også gjennomført flere endringer for et forenklet regelverk og strammet inn på tidsfrister for å gjøre det raskere, rimeligere og enklere å bygge. Forslagsstillerne mener arbeidet med forenklinger må fortsette. Forslagsstillerne viser videre til at det underveis i byggeprosessene kan komme nye krav og pålegg som fordyrer prosjekter. Forslagsstillerne mener videre at når det kommer nye krav og pålegg, skal økonomi utredes, uavhengig av hvor nye krav og pålegg kommer fra. Dette er for å sikre forutsigbarhet for utbyggerne.

Områdemodell

Forslagsstillerne ønsker å bytte ut dagens utbyggingsavtaler med en områdemodell. En områdemodell går ut på at kommunen fastsetter en arealpris per kvadratmeter som skal gå til dekning av nødvendig infrastruktur i utbyggingsområdet. Dette gjennomføres ved at kommunen ved utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel vurderer hvilke områder som skal bygges ut eller transformeres.

Ved fastsettelsen må flere forhold tas i betraktning, herunder antall m² bruksareal (BRA) som skal bygges ut, infrastrukturbehov og forventet byggekostnad. Det må også avklares hvilke deler av infrastrukturen kommunen skal ta ansvar for (mht. både fysisk opparbeidelse og kostnad), og hvilke deler som økonomisk skal belastes utbyggerne ved sonebaserte fastpriser. Bidraget man kommer frem til, skal erstatte utbyggers plikt til selv å sørge for den fysiske opparbeidelsen av deler av infrastrukturen og fordeles per m² BRA som skal bygges. Utbygger kan, etter avtale, påta seg ansvaret for å utføre hele eller deler av infrastrukturen som følger av utbyggingen, innen rammene fastprisen tillater. Bidraget som overføres til kommunen, øremerkes deretter i kommunens budsjett til infrastruktur i de aktuelle områdene.

Den store fordelene med ordningen er økt forutberegnelighet. Kunnskap om kostnadene i forkant gjør at man kan kalkulere inn kostnaden og vurdere om den, sammen med byggekostnadene, vil gi tilstrekkelig fortjeneste til at det lønner seg å kjøpe tomter i området, og hva man kan gi for en tomt.

Dagens samarbeidsmønster mellom kommune og utbygger gir krevende og langdryge forhandlinger i svært mange plansaker. En annen utfordring med dagens system er organiseringen internt i kommunen. Det er ofte lite dialog mellom saksbehandlere som arbeider med rekkefølgekrav, og de som arbeider med utbyggingsavtaler. Sent innkomne krav bidrar til å forrykke prosjektøkonomien. Det kan føre til økte kostnader for

sluttbruker. En bolig vil øke i pris for hvert nye kostnadsdrivende element som kommer inn sent i prosessen, eller som legges til selv om det ikke er planavledet. Dagens regelverk virker med andre ord boligprisdrivende i de byene som presser hardest på i forhandlingene. En forrykket prosjektøkonomi kan føre til at prosjektet skrinlegges eller bygges med tap, eller at man ikke vil oppnå de øvrige ønskede kvalitetene i prosjektet hvis det fortsatt skal være økonomisk realiserbart. I noen tilfeller kan det også bidra til økte boligpriser eller økt næringsleie. Forslagsstillerne mener det er på tide å se på andre løsninger som vil bidra til forutsigbarhet for utbyggerne.

Klimakrav til bygge- og anleggsplasser

Den 13. august 2024 sendte regjeringen på høring et forslag som gir kommunene mulighet til å stille klimakrav for å begrense klimagassutslipp fra bygge- og anleggsplasser. Det vil være opp til kommunene å utforme og vedta de lokale klimakravene innenfor rammene satt i hjemmelen. Høringsforslaget innebærer at kommunene får myndighet etter forurensningsloven til å lage en lokal forskrift der de kan stille krav for å begrense klimagassutslipp fra byggeplasser eller bygge- og anleggsplasser. Kommunenes klimakrav kan gjelde for hele eller nærmere angitte deler av kommunen, enkelteiendommer eller visse typer bygge- og anleggsplasser. For å redusere klimagassutslippet kan kommunen påby bruk av nullutslippsløsninger og biogass. I høringen er det vurdert om ordningen i første omgang skal gjelde for noen utvalgte pilotkommuner eller alle landets kommuner. Det er tre ulike modeller for utforming av hjemmelen som høres: om kommunene kan stille klimakrav til alle typer bygge- og anleggsplasser, om statlige og andre offentlige prosjekter skal unntas fra kravene, eller om anleggsplasser skal unntas fra kravene.

Forslagsstillerne er kritiske til at kommuner skal få muligheten til å stille klimakrav for å begrense klimagassutslipp fra bygge- og anleggsplasser. Hvis dette forslaget blir gjennomført, vil dette føre til dyrere boliger for kundene eller at boligprosjekter ikke blir bygd. OBOS mener at et slikt krav vil øke kostnaden for en bolig i Oslo med et sted mellom 150 000 og 300 000 kroner. Økte kostnader vil gjøre terskelen inn i boligmarkedet enda høyere for dem som allerede har problemer med å kunne skaffe seg en egen bolig. Konsekvensene av et slikt forslag vil være at boligbyggingen ikke vil realiseres mange steder. Forslagsstillerne viser til at kommunene i dag har mulighet til å stille klimakrav til kommunale virksomheter. Forslagsstillerne viser til at klima- og miljøministeren har signalisert at regjeringen vil utvide dette til at klimakravene skal kunne gjelde alle bygge- og anleggsplasser i en kommune, også private og statlige.

Konsekvensutredninger

Høsten 2024 foreslo Miljødirektoratet å skjerpe og tydeliggjøre kravene til konsekvensutredninger av miljø. På oppdrag fra Klima- og miljødepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet har Miljødirektoratet utarbeidet forslag til endringer i forskrift om konsekvensutredninger. Målet er å sikre samsvar med EUs regelverk for konsekvensutredninger og bidra til bedre og uavhengige utredninger av miljø. Konsekvensutredninger skal avdekke hvilke konsekvenser planlagte utbyggingsprosjekter vil få for ulike miljøinteresser. Reglene for dette finnes i forskrift om konsekvensutredninger, som gjennomfører EØS-avtalens direktiv om miljøkonsekvensutredninger. Hvem som er konsekvensutredningsmyndighet (KU-myndighet), varierer med ulike prosjekter. Som regel er kommunene KU-myndighet for kommunale arealplaner, men også statlige etater kan være KU-myndighet der de er ansvarlige for den aktuelle utbyggingen. Miljødirektoratet har levert sitt forslag til endringer i forskriften, som innebærer en skjerping av praksis og en del nye krav.

En av endringene Miljødirektoratet foreslår, er at KU-myndigheten skal sette tydeligere krav til innhold i utredningene i et plan- og utredningsprogram, slik at forslagsstillere ikke selv kan definere hva de ønsker å utrede.

Miljødirektoratet foreslår også at KU-myndighetene skal ha mulighet til å kreve at et uavhengig firma kontrollerer konsekvensutredninger i de største sakene.

I tillegg foreslår Miljødirektoratet å sette akvakulturanlegg på land og i ferskvann og de største sjøanleggene på lista over prosjekter som gir plikt til utredning av miljøkonsekvenser. Det samme gjelder bolig- og fritidsboligprosjekter over 50 dekar.

Forslagsstillerne mener denne utredningsplikten vil føre til dyrere boligprosjekter der regningen til slutt ender opp hos forbrukeren. Istedenfor å innføre nye krav og plikter som vil føre til dyrere boligprosjekter, er forslagsstillerne mer opptatt å forenkle og redusere antall krav som eksisterer i dag.

Areal- og transportplaner

Areal- og transportplanene til fylkeskommunene skal bidra til en mer samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging i regionene. Regionale areal- og transportplaner hindrer i praksis effektiv boligutbygging, overprøver kommunale vedtak og bidrar til fortetning og sentralisering. Forslagsstillerne mener også det er på høy tid med en kritisk gjennomgang av vernebestemmelsene, slik at mennesker i større grad kan bestemme over egen eiendom.

Arealplaner hindrer boligutbygging når de begrenser hvor det kan bygges, og hva slags type boliger som kan bygges. Krav om kollektivknutepunkt er ikke rele-

vant i de fleste kommuner, men fører ofte til at prosjekter som kunne gitt folk billigere leiligheter eller småhus, ikke blir realisert.

Byggesaksgebyrer

Byggesaksgebyrer skal følge selvkostprinsippet, men kommunene har ingen insitamenter til å effektivisere byggesaksarbeidet når de likevel kan sende regningen direkte til utbygger.

Forslagsstillerne mener det må settes et tak på byggesaksgebyrene, slik at det skal lønne seg for kommunene å effektivisere driften.

NRK og Forbrukerrådet har tidligere dokumentert store prisforskjeller i kommunale byggesaksgebyrer på tilnærmet identiske prosjekter. Forslagsstillerne legger til grunn en streng holdning til at gebyrene kun skal være kostnadsdekkende, og at behandlingsprosessen i tillegg må effektiviseres og måles mot prosessene i kommuner med lave kostnader.

Utlånsforskriften

Utlånsforskriften skal bidra til en mer bærekraftig utvikling i boliglånsmarkedet. Forskriften fungerte etter hensikten i den situasjonen den ble etablert, men er nå for lite fleksibel for unge mennesker med betjeningsevne.

Egenandelskravet er også urettferdig fordi det skaper et boligklasseskille, der barn med foreldre som har vært med på prisveksten i f.eks. Oslo, har råd til å kjøpe bolig, mens andre må leie. Forslagsstillerne mener bankene fullt ut er i stand til å vurdere låntakernes evne til å betjene sine lån, og at forskriften ikke lenger tjener hensikten og bør fjernes.

Endringer i finansavtaleloven gir også bankene en plikt til å avslå lån som ikke burde gis. Videre gjør skjerpede kapitalkrav bankene mer solide og motstandsdyktige mot tap.

BSU

Boligsparing for ungdom (BSU) er en gunstig ordning for at unge skal få mulighet til å spare opp egenkapital til kjøp av bolig. Ordningens maksbeløp og årlige sparebeløp med skattefradrag bør økes. Forslagsstillerne vil heve grensen for hva unge mennesker både årlig og totalt kan spare til egen bolig gjennom BSU, slik at flere unge får en enklere vei inn på boligmarkedet. Da Arbeiderpartiet og Senterpartiet med støtte fra Sosialistisk Venstreparti halverte rammen for BSU i statsbudsjettet for 2023, la de nye hindringer i veien for mange unges mål om egen bolig.

Forslag

På denne bakgrunn 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 anleggsplasser.
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.

9. april 2025

Per-Willy Amundsen

Hans Andreas Limi

Erlend Wiborg

Terje Halleland

