



DET KONGELIGE  
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Statsråden

Stortingets presidentskap  
Ekspedisjonskontoret  
0026 OSLO

Deres ref

Vår ref

Dato

23/2836-3

19. juni 2023

**Svar på Dokument 8:239 S (2022-2023) Representantforslag fra stortingsrepresentantene Hans Andreas Limi, Roy Steffensen, Silje Hjemdal og Helge André Njåstad om en bedre politikk for anskaffelse, bytte og eie av boliger**

Eg viser til brev frå kommunal- og forvaltningskomiteen av 25. mai 2023. Komiteen ber meg om å vurdere representantforslag 8:239 S (2022–2023) ”Representantforslag fra stortingsrepresentantene Hans Andreas Limi, Roy Steffensen, Silje Hjemdal og Helge André Njåstad om en bedre politikk for anskaffelse, bytte og eie av boliger”.

I svara på forslag 1, 3, 4 og 5 kommenterer eg ulike reguleringar og bestemmingar under mitt ansvarsområde, som påverkar bustadbygging nærmare. Vurderingane av forslag 2, 6 og 7 er frå finansministeren. Han har òg svart på den delen av forslag 1, som handlar om utlånsforskrifta.

**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.**

Det er mykje som går bra i den norske bustadmarknaden. Eigarlinja står sterkt, og så mange som 8 av 10 eig bustaden dei bur i. Noreg har òg den høgste delen unge bustadeigarar i Europa. Samstundes er det krevjande for enkelte grupper og i nokre delar av landet å komme seg inn på bustadmarknaden. Særleg gjeld dette i Oslo og andre større byar, der bustadprisane er ekstra høge. Men òg i distrikta kan det vere krevjande å etablere seg på bustadmarknaden fordi det er mangel på eigna bustader, og vanskeleg å skaffe finansiering til bustad når byggekostnadene ofte er høgare enn bustadprisane.

Allereie i tilleggsproposisjonen til statsbudsjettet for 2022 auka regjeringa Husbanken si låneramme med 2 milliardar kroner. Det gjer til dømes at fleire kan gå frå leige til eige ved

hjelp av startlån. I 2023 er Husbanken si låneramme 24 milliardar kroner. Inntil 1 milliard kroner av Husbanken sin låneramme skal bli prioritert til lån til bustadkvalitet og lån til utleigebustader i distriktskommunar, slik at vi kan få fleire eigna bustader i distrikta.

Bustadbygging er avgjerande for at folk skal kunne etablere seg både i by og bygd. Det er kommunane sitt ansvar å regulere for bustadbygging, men staten må spele på lag med kommunane.

Regjeringa har også gjort endringar i utlånsforskrifta. Eg vil her vise til fylgjande svar frå Finansministeren, som har ansvar for forskrifta: *Gjelden i norske husholdningar er på et høyt nivå, både historisk og sammenlignet med andre land. Det gjør husholdningene sårbare for bortfall av inntekt og høyere rente, og utgjør en risiko for norsk økonomi. Erfaringer viser at høy vekst i boligpriser og gjeld kan føre til finansielle kriser, som er dypere og mer langvarige enn andre kriser. Utlånsforskriften skal forebygge finansiell sårbarhet i husholdninger og banker gjennom å stille krav til bankenes utlånspraksis. Forskriften skal gjelde frem til 31. desember 2024. Regjeringen gjorde fra 1. januar 2023 enkelte justeringer i forskriften for å tilpasse regelverket til et høyere rentenivå.*

*Det er få tegn til at unge stenges ute fra boligmarkedet. Forskriften gir bankene betydelig fleksibilitet til å innvilge lån som ikke oppfyller alle kravene i forskriften, herunder kravet til egenkapital (krav til maksimal belåningsgrad). For boliglån er kvoten 10 prosent utenom Oslo og 8 prosent i Oslo. Bankene benytter samlet sett om lag to tredjedeler av fleksibilitetskvotene. En betydelig andel av lånene som innvilges ved bruk av fleksibilitetskvotene går til førstegangskjøpere.»*

## **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.**

Eg vil her vise til fylgjande svar frå Finansministeren, som har ansvar for skatte- og avgiftspolitikken:

«*Dokumentavgift*

*Dokumentavgiften betales ved tinglysing av dokument som overfører hjemmel til fast eiendom. Satsen er 2,5 prosent av avgiftsgrunnlaget. Dokumentavgiften er fiskalt begrunnet. Inntektene fra avgiften var om lag 12 mrd. kroner i 2022. Skatteutvalget (NOU 2022: 20 Et helhetlig skattesystem) anbefalte å avvikle avgiften blant annet fordi den er en fiskal skatt som også ilegges næringsdrivende og dermed ikke er utformet i tråd med prinsipper for optimal beskatning. Utvalget påpekte også andre svakheter ved avgiften, som at den bidrar til redusert mobilitet, vrir boligmarkedet i retning boliger som faller utenfor avgiftsplikten, samt at den gir insentiv til å ikke tinglyse eiendomsoverdragelser. Dersom skatten på bolig ikke økes i tråd med utvalgets øvrige anbefalinger, mente utvalget at dokumentavgiften likevel bør bevares for å sikre et visst nivå på skattlegging av bolig.*

*Regjeringen har i sine budsjettforslag ikke lagt frem forslag om å avvikle eller redusere dokumentavgiften. Det vises for øvrig til mitt svar i punkt 7.*

*Eiendomsskatt*

*Jeg viser til min uttalelse til Stortingets finanskomite 25. april 2023 om Dokument 8:187 L (2022–2023) om opphevelse av lov 6. juni 1975 nr. 29 om eidegdomsskatt til kommunane, der det fremgår at jeg ikke støtter å avvikle den kommunale eiendomsskatten. En viss lokal beskatningsrett er viktig for at det kan gjøres politiske prioriteringer i den enkelte kommune.*

*Dette er også i tråd med regjeringens politiske plattform (Hurdalsplattformen), der det fremgår at maksimumssatsen for bolig, fritidseiendom og næringseiendom i eiendomsskatten skal videreføres på dagens nivå.»*

**3. Stortinget ber regjeringen avbyråkratisere og forenkle byggesaksbehandlingen, begrense innsigelsesretten og gjennomgå fordyrende tekniske krav med tanke på at slike ikke skal bidra til unødig høye bygge- og bokostnader. Innenfor godkjente reguleringsplaner bør prinsippet om forenklet byggesak gjelde.**

Regjeringa jobbar langs fleire spor for å avbyråkratisere og forenkle byggesaksbehandlingen. Ein hovudgrunn til lang saksbehandlingstid i byggesaker, er at kommunane mottok mangelfulle søknader. Det gjeld omlag 35 prosent av søknadene. Ofte er det manglar ved dokumentasjonen i søknaden. Saman med Direktoratet for byggkvalitet ser departementet på moglegheiter for å stille klarare krav til kva som er nødvendig dokumentasjon og andre tiltak for å redusere saksbehandlingstida.

Stadig meir digitalisering av regelverk og søknader vil også føre til færre manglar. Slik digitalisering gir òg raskare prosessar, og sparer kommunar, næringsliv og privatpersonar for mykje tid og ressursar. Digitalisering av byggesaksprosessen har vore og er eit svært viktig satsingsområde. Gjennom den digitale regelverksplattforma Fellestjenester BYGG, blir byggesøknader kontrollerte og sendt til riktig kommune gjennom Altinn. Halvparten av alle byggesøknader blir no send digitalt og over 260 kommunar har skaffa eByggesak som saksbehandlingssystem.

Bruken av digitalt nabovarsel, som sparer søkjarar for mykje tid og pengar, er dobla sidan 2020. I februar hadde over 3 millionar naboar motteke eit digitalt nabovarsel.

Direktoratet for byggkvalitet utarbeider stadig nye digitale rettleiarar om regelverket, som blir mykje brukt. Direktoratet skal no utarbeide rettleiar og digital søknad for dispensasjon. Digital samhandling mellom sektorstyresmakt, kommunen og søkjar forenkler saksbehandlingen. Før måtte ein sende eigen søknad for å få samtykkje frå Arbeidstilsynet ved arbeid i bygg med verksemd omfatta av arbeidsmiljølova. Frå 2020 har Arbeidstilsynet hatt høve til å ta imot sin del av byggesøknaden direkte frå Fellestjenester BYGG. Då får dei rask og enkel tilgang til den delen av søknaden som er relevant for saksbehandlingen deira, og sender godkjenning direkte til kommunen. No blir 90 prosent av søknadene behandla slik hos Arbeidstilsynet. Vi arbeider for same løysing med andre sektorstyresmakter.

Vi greier òg ut ei ny ordning for grunneigarfinansiering av infrastruktur, som skal kunne gjere eit utbyggingsområde byggjeklart tidlegare enn når ein nyttar utbyggingsavtaler.

I tildelingsbrevet til statsforvaltarane for inneverande år er det nedfelt at motsegner skal bli færre og betre samordna. Plan- og bygningslova gir klare avgrensingar i tilgangen til å fremje motsegner. Plikta til å grunngi motsegner er òg innskjerpa. Statsforvaltarane har fått som permanent oppgåve å samordne statlege motsegner før desse blir fremja for kommunen. Dette skal forhindre at dårleg grunngjevne eller motstridande motsegner blir fremja. Regionalt planforum, der kommunane kan drøfte plansaker med regionale og statlege styresmakter, har blitt ei lovpålagt oppgåve for fylkeskommunane. Planforum er ein viktig arena for å avklare interessekonfliktar tidleg i planprosessane, slik at innvendingar i større grad blir unngått.

Som representantane viser til, har den byggt tekniske forskrifta med rettleiing blitt systematisk gjennomgått for både å fjerne og lempe på krav. Dette resulterte i ei ny og forenkla forskrift i 2017. Mykje av forenklingspotensialet i dei tekniske krava er teke ut med dette arbeidet, men vi er alltid merksame på moglege nye forenklingar. Vi skal ha byggjereglar som er enkle å forstå og bruke for både næringa, kommunar og innbyggjarar. Direktoratet for byggkvalitet skal arbeide med å omstrukturere byggt teknisk forskrift slik at regelverket let seg digitalisere. Gjennom dette vil vi få ei enklare og meir forståeleg byggt teknisk forskrift, som er tilrettelagd for digital bruk og automatisk regelsjekkning. Noko som kan kutte både tid og byråkrati.

Eg er usikker på kva representantane meiner med at «prinsippet om forenkla byggjesak» bør gjelde innanfor godkjente reguleringsplanar. Eg er ikkje kjend med at det er eit etablert prinsipp i plan- og bygningsregelverket.

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

Det er kommunane sjølv som fastset nivået på byggjesaksgebyra. Den øvre grensa for gebyr i byggjesaker er sjølvkost. Det vil seie at gebyret ikkje kan vere høgare enn dei "nødvendige kostnadene" kommunen har med behandling av slike saker.

Eg meiner at byggjesakstenester i kommunen skal finansierast av dei som bruker tenesta, og ikkje over skattesetelen. Ei maksimumsgrense for enkeltsaker vil innebære at ein subsidierer nokre innbyggjarar, mens andre må betale meir. Det vil også vere veldig vanskeleg å treffe riktig nivå på grunn av dei store forskjellane mellom kommunane. Nokre har naturleg høgare kostnader enn andre, mens andre vel å subsidiere.

Det er likevel viktig at byggjesaksgebyra ikkje er høgare enn det som er nødvendig. I kommunelova er det lovfesta kva prinsipp og metodar som skal leggjast til grunn når det øvre taket for dei samla gebyrinntektene på eit gebyrområde skal bereknast. Lovfestinga gir eit tydelegare og meir oversiktleg regelverk, og gjer det enklare for kommunane å forstå kva som ligg i sjølvkost.

Vi har gitt ut ein eigen rettleiar for berekning av sjølvkost og gebyrforskrift i byggjesaker. Rettleiaren skal gjere det lettare for kommunane å gjennomføre berekningar av sjølvkost og fastsetje lovleg nivå på gebyr på byggjesaksområdet. Rettleiaren skal også hjelpe til å sikre meir einsarta praksis blant kommunar. Rettleiaren er tilgjengeleg her:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/veileder-for-beregning-av-selvkost-og-gebyrforskrift-i-byggesaker/id2869042/>.

#### ***5. 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.***

Regjeringa vil om kort tid legge fram nye nasjonale forventningar for regional og kommunal planlegging og statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Dette er viktige dokument i arbeidet med lokal og regional planlegging og arealforvaltning innanfor rammene av nasjonal politikk. Dei skal mellom anna medverke til å ta vare på miljøet, dyrka og dyrkbar mark, redusere sosiale og geografiske skilnader, fremje berekraftig utvikling og leggje til rette for busetnad og verdiskaping i heile landet.

For å sikre tilpassing til ulike lokale føresetnader, vil regjeringa legge fram nye statlege planretningslinjene for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging og for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing.

Regjeringa meiner at arealpolitikken må være tilpassa til dei lokale tilhøva og leggje til rette for ny vekst og sterkare utvikling i område med svak eller negativ utvikling i folketalet. Det er ei målsetjing at alle kommunar skal ha høve til å utvikle små og store lokalsamfunn og at det skal leggjast til rette for meir bustadbygging i område med låg befolkningstettleik. Klima og natur skal vere ei ramme rundt all politikk.

Regjeringa arbeider med nye retningslinjer med sikte på ferdigstilling i løpet av 2023. Retningslinjene skal gjelde for heile landet, men ha ei tydelegare differensiering mellom tettbygde område og spreiddbygde område.

Regjeringa legg fram nye nasjonale forventingar til regional og kommunal planlegging i forkant av at fylkeskommunane og kommunane skal utarbeide regionale og kommunale planstrategiar. Dokumentet skal formidle prioriteringane til regjeringa på planområdet for å fremje berekraftig utvikling, og gjev rettleiing om planprosessane og innhaldet i planlegginga. Dette skal medverke til at fylkeskommunane og kommunane kan gjennomføre samfunns- og arealplanlegginga effektivt, utan for mange konflikhtar og i tråd med nasjonale mål.

Dei nasjonale forventingane gjeld heile landet og for ulike plansituasjonar. Gjennomføringa av den nasjonale politikken skal tilpassast lokale og regionale tilhøve gjennom planprosessane. I mange tilfelle det viktig å sjå samanhengar over kommunegrensar. Dei regionale planane er eit godt reiskap for dette. Regionale planar er retningsgivande for den kommunale planlegginga, det er kommunale planar som fastlegg endeleg arealbruk. God dialog mellom styresmaktene er viktig for å samordne oppgåver og vurdere nasjonale, regionale og lokale interesser i samheng. Gjennom oppdatert kunnskap, opne planprosessar og tilrettelegging for å kunne delta i planprosessane vil ein auke kvaliteten på planane og styrkje forankringa hos aktørane og i lokalsamfunnet.

## **6. Stortinget ber regjeringa i forbindelse med statsbudsjettet for 2024 komme tilbake med forslag om en styrking av BSU-ordningen.**

Eg vil her vise til fylgjande svar frå Finansministeren, som sit med ansvar for ordninga: «*Ordningsen med Boligsparing for ungdom (BSU) gir et fradrag i skatt for personer under 34 år som sparer på BSU-konto. Personer som eier bolig (primærbolig og/eller sekundærbolig), gis ikke fradrag. Skattefradraget bidrar til å øke avkastningen etter skatt på BSU-sparing og gjør dermed slik sparing mer attraktiv. Det er likevel usikkert i hvilken grad samlet sparing øker, eller om skattefradraget i hovedsak fører til at sparing flyttes fra andre spareformer til BSU. Unge som ikke sparer i BSU, grunnet svak økonomi eller andre årsaker, får ingen støtte gjennom ordningen.*

*I forliket om 2023-budsjettet er satsen for skattefradrag redusert fra 20 til 10 prosent. Samtidig ble blant annet andre tiltak som gjelder unge, prioritert. BSU er fortsatt en gunstig ordning med høy avkastning til lav risiko. Sparerammen er opprettholdt, slik at unge kan spare like mye som før i ordningen.*

## **7. Stortinget ber regjeringa avvise alle forslag fra Skatteutvalget om økte skatter på folks bolig.**

Eg vil her vise til fylgjande svar frå Finansministeren, som sit med ansvar for skatte- og avgiftspolitikken: «NOU 2022: 20 Et helhetlig skattesystem (Skatteutvalget) ble lagt frem 9. desember 2022. Skatteutvalget foreslo en skatteveksling med store lettelser i skatt på arbeid, særlig for lavere arbeidsinntekter.

Som representantene peker på, foreslo utvalget flere endringer i skattlegging av bolig. Utvalget foreslo at det innføres en skatt på leieinntekter og på leieverdien av egen bolig og et system med gevinstbeskatning med mindre omgåelsesmuligheter, der reelle primærboliger fortsatt skjermes. Utvalget pekte på at en slik omlegging skaper rom for å redusere eller fjerne dokumentavgiften.

Utredningen ble sendt på høring med frist 15. april 2023. Departementet går nå gjennom høringsuttalelsene. Departementet arbeider med sikte på at Stortinget skal få et fremlegg om Skatteutvalgets utredning i forbindelse med revidert budsjett våren 2024.

Jeg har ved flere anledninger vært klar på at jeg ikke ønsker å øke beskatningen av vanlige boliger.»

Med helsing



Sigbjørn Gjelsvik

Kopi

Finansdepartementet