



Statsråden

Stortingets kommunal- og forvaltningskomite
0026 OSLO

Dykkar ref
2023/3728

Vår ref
23/4745-2

Dato
16. oktober 2023

Svar på 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

Eg viser til brev av 29. september 2023 frå Kommunal- og forvaltningskomiteen. Eg er invitert til å vurdere 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».

Bustadpolitikken er viktig for denne regjeringa. Visjonen til regjeringa er at alle skal bu trygt og godt. Heldigvis gjer dei aller fleste det i dag, og regjeringa meiner det er viktig å ta vare på hovudtrekka i den norske bustadmodellen. Samstundes er det utviklingstrekk i bustadmarknaden som over tid gir grunn til bekymring. Arbeiderpartiet og Senterpartiet i regjering har derfor frå dag 1 i regjering hatt fokus på å forsterke Husbanken og dei bustadsosiale tiltaka, og iverksette tiltak som kan betre situasjonen både for mange av dei som eig bustad og dei som er på leigemarknaden.

Bustadprisane har auka meir enn inntektene i mange år, og særleg for hushald med låge inntekter har det blitt meir krevjande å kome seg inn på bustadmarknaden. I dei siste åra har både talet og delen av dei som leiger bustad gått opp. Den siste tidas rente- og kostnadsaukingar har forsterka denne situasjonen og flykntingtilstrøyminga frå Ukraina bidreg til å auke presset på leigemarknaden.

Utfordringsbilete varierer i ulike delar av landet, mellom anna med varierende bustadprisar. I dei største byane er det fleire som slit med å få kjøpt eller leid ein eigna bustad, fleire som bur trengt og vi har større utfordringar med opphoping av dårlege buforhold og levekår. Men

òg i distrikta kan det vere vanskeleg å få tak i ein eigna bustad. Høge byggekostnader og låge bustadprisar gjer det krevjande å investere i bustader, og dermed å få frigjort bustadar på marknaden.

Til våren legg regjeringa fram ei melding til Stortinget om ein heilskapleg bustadpolitikk, der desse problemstillingane og moglege tiltak blir drøfta.

I svara på forslag 1-8 kommenterer eg saker under mitt ansvarsområde. Vurderingane av forslag 9 og 10 er frå finansministeren.

1. Stortinget ber regjeringa gjennomgå plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift med mål om å forenkle regelverk og søknadsprosess og få ned saksbehandlingstiden.

Regjeringa jobbar langs fleire spor for å forenkle regelverk og byggjesaksbehandlinga, og dette er eit kontinuerleg arbeid. Utviklinga av gode og standardiserte digitale system for innsending, behandling og arkivering av byggjesøknader er viktig når vi skal forenkle desse prosessane. Ein hovudgrunn til lang saksbehandlingstid i byggjesaker, er at kommunane mottek mangelfulle søknader. Det gjeld omlag 35 prosent av søknadene. Dette er tidkrevjande og fordyrande både for kommunane, næringa og privatpersonar. 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 byggjesøknader vil òg føre til færre manglar. Slik digitalisering gir samstundes raskare prosessar, og sparer kommunar, næringsliv og privatpersonar for mykje tid og ressursar. Dei siste åra har det skjedd mykje innan forenkling og digitalisering av byggjesaksprosessar i kommunane. Gjennom den digitale regelverksplattforma Fellestjenester BYGG, blir byggjesøknader kontrollerte og sendt til riktig kommune gjennom Altinn. Halvparten av alle byggjesøknader blir no send digitalt og om lag 300 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 forenklar saksbehandlinga. Eit døme på det er at ein 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 byggjesøknaden direkte frå Fellestjenester BYGG. Då får dei rask og enkel tilgang til den delen av søknaden som er relevant for saksbehandlinga 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.

Eg vil vidare nemne at vi no har på høyring ei ny ordning for grunneigarfinansiering av infrastruktur, som skal kunne gjere eit utbyggingsområde byggjeklart tidlegare enn når ein nyttar utbyggingsavtaler.

Vi skal ha byggjereglar som er enkle å forstå og bruke for både næringa, kommunar og innbyggjarar. Direktoratet for byggkvalitet arbeider med å omstrukturere byggteknisk forskrift slik at regelverket let seg digitalisere. Gjennom dette vil vi få ei enklare og meir forståeleg byggteknisk forskrift, som er tilrettelagd for digital bruk og automatisk regelsjekkning. Dette vil alle partar i ein byggjeprosess spare tid på.

2. Stortinget ber regjeringen utrede muligheten for en felles nordisk byggteknisk forskrift og krav for å redusere kostnader og bidra til økt konkurranse.

Ei felles nordisk byggteknisk forskrift er korkje formålstenleg eller realistisk. Harmonisering av byggteknisk regelverk har vore diskutert i mange år, og vi ser at det å harmonisere krava våre fullt ut er eit lite fruktbart spor, som eg ikkje vil tilrå at det vert arbeidd vidare med. Ei felles nordisk byggteknisk forskrift vil redusere moglegheita for nasjonal politisk kontroll og styring i utvikling av bygningsregelverk, inkludert moglegheita for forenklingar.

På nokre område kan harmonisering vere formålstenleg. For eksempel når regelverket blir utvikla på nye område der vi ikkje har same grad av historikk og etablerte nasjonale grunnar for innretning av krav. Det er jamleg kontakt mellom nordiske bygningsstyresmakter, og vi ser hen til kvarandre når vi utviklar regelverket.

3. Stortinget ber regjeringen starte en særskilt dialog med de store byene for å sikre raskere saksbehandling av byggesøknader og planprosesser.

Saman med Direktoratet for byggkvalitet arbeider vi kontinuerleg med å motivere fleire kommunar til å skaffe og ta i bruk digitale verktøy i saksbehandlinga. Direktoratet samarbeider med KS om kunnskapsheving om digitalisering og eByggesak for kommunane. Vi jobbar òg for at fleire som er søkjarar i ei byggjesak tek løysingane i bruk. Eg kjenner til at kommunar som har teke i bruk digitale løysingar iverksett tiltak for å auke bruken av desse, for eksempel ved å redusere gebyr eller tilby gratis digital teneste for privatpersonar. Fleire kommunar har òg innført obligatorisk bruk av dei digitale løysingane for profesjonelle søkjarar.

I nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2023–2027 har regjeringa ei forventning om at kommunane nyttar moglegheitene i plan- og bygningslova til å effektivisere og forenkle planlegginga, og at private reguleringsplanforslag blir behandla effektivt. Tilsvarende forventningar blei uttrykt i forventningsdokumenta for periodane 2019–2023 og 2015–2019.

Det dåverande Kommunal- og moderniseringsdepartementet mottok i mai 2014 ein rapport frå Asplan Viak AS om prosessar og tidsbruk i bustadprosjekt i byane Stavanger, Trondheim, Bergen og Oslo, frå planfase til gjennomføring. Rapporten viste at plan- og byggjesaksprosessane varierte frå 3,5 år til 13 år frå oppstartsmøte til ferdig bygg, og kommunen hadde ansvar for 20 til 50 prosent av tidsbruken (inkludert at dei venta på avklaring av motsegner, klagar og innspel frå utbyggar). I ettertid er det gjennomført fleire forenklingar i plan- og bygningslova, utan at det ser ut til å ha fått verknad for tidsbruken. Tal frå KOSTRA tyder tvert imot på at tidsbruken har auka dei siste åra. Eg meiner det no er på tide å få oppdatert kunnskapen om tidsbruk i planprosessar med utviklinga dei siste 9 åra. Eit

oppdatert kunnskapsgrunnlag må utarbeidast i samarbeid med kommunane, og vil vere eit godt utgangspunkt for nærare dialog om aktuelle grep for å få ned saksbehandlingstida.

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.

Saksbehandlingsfristen etter plan- og bygningslova går frå fullstendig byggjesøknad er motteke i kommunen. Eg er klar over at ei utfordring i saksbehandlinga er at det kan vere uklart når ein byggjesøknad er såkalla «fullstendig». Dersom kommunen oversit den lovbestemte saksbehandlingstida, kan det forsinke sjølve byggjeprojektet og føre til auka kostnader. I tillegg kan byggjesaksgebyr falle bort.

Departementet har starta eit arbeid med å tydeleggjere og effektivisere reglane om tidsfristar for saksbehandling og bortfall av gebyr i byggjesaker. I arbeidet vil vi vurdere tiltak som gjer det enklare å forstå og praktisere reglane, og samstundes fører til at søknader ikkje ligg lenge før kommunen ser på dei fyrste gong. Målet med arbeidet er at det skal bli ein meir føreseieleg og effektiv byggjesaksprosess for alle partar, og redusert saksbehandlingstid i byggjesaka.

Arbeidet må sjåast i samanheng med Direktoratet for byggkvalitet sitt arbeid med tiltak for å tydeleggjere krava til ein byggjesøknad og dokumentasjon i søknaden. I årets tildelingsbrev er direktoratet bedt om å foreslå endringar i byggjesaksforskrifta. Direktoratet skal også lage rettleiarar og digital søknad for dispensasjon. Dette er tiltak som kan redusere manglar og mangelfulle søknader, samt redusere den totale saksbehandlingstida.

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 fratelles helt dersom søknaden ikke behandles innen lovens frist.

I plan- og bygningslova er det fastsette fristar for kommunen si saksbehandling av byggjesøknader. Ved overskriding av nokre fristar blir ingen rettsverknad utløyst, mens overskriding av andre fristar kan medføre tap av gebyr eller at løyve blir rekna som gitt. Behandlingsfristen begynner å springe frå fullstendig søknad er motteke i kommunen. Det er i dag ein generell frist på 12 veker for behandling av ordinære byggjesøknader og dispensasjonssøknader. Dersom kommunen oversit desse fristane, må kommunen tilbakebetale tiltakshavar 25 prosent av det totale byggjesaksgebyret for kvar veke fristen blir overskriden. Er det avtalt ein annan frist eller kommunen har forlengt fristen (kommunen kan forlengje fristen dersom saka er særleg komplisert, krev ekstra politisk avklaring, eller krev løyve eller samtykke frå andre sektorstyresmakter), gjeld tilbakebetalinga frå den avtalte eller forlengde fristen blir overskriden.

På noverande tidspunkt ser eg ikkje behov for å greie ut endring av reglane for tilbakebetaling av byggjesaksgebyr. Eg meiner andre tiltak som allereie er sette i gong vil ha større effekt på saksbehandlingstida til kommunen. For eksempel vil det at fleire søknader er fullstendige når kommunen mottek dei fyrste gong, og tydelegare reglar for når

saksbehandlingstida begynner å springe, føre til meir effektiv saksbehandling og kortare saksbehandlingstid.

6. Stortinget ber regjeringen legge til rette for økt digitaliseringstempo innenfor byggesaksbehandling og planarbeid, herunder pilotprosjekter for bruk av kunstig intelligens.

Digitalisering er viktig for regjeringa og vi gjennomfører stadig nye tiltak. Plan- og byggesaksprosessane heng saman og gjennom Direktoratet for byggkvalitet har vi mellom anna satt i drift fleire nye tenester kring oppstart av reguleringsplanarbeid og høyring av planforslag. I botn for all digitalisering ligg gode standardar og produktspesifikasjonar.

Den teknologiske utviklinga er rask, og den digitale trygginga endrar seg. IKT-hendinga som råka departementa i sommar, er eit godt døme på det. Kunstig intelligens og digital teknologi kjem til å endre samfunnet på måtar vi framleis ikkje forstår eller evnar å kontrollere. Difor har regjeringa satt av minst ein milliard kroner til forskning dei neste fem åra.

Forskingsmilliarden vil gi auka innsikt i kva for konsekvensar teknologiutviklinga har for samfunnet. Det vil også gi meir kunnskap om nye digitale teknologiar og moglegheit for innovasjon i næringslivet og offentleg sektor.

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.

Det er fleire grunnar til at det berre er studentsamskipnadar og i særlege tilfelle studentbustadstiftelsar som kan få lån til studentbustader. Husbanken kan som hovudregel berre gi lån til prosjekt som òg har fått tilsegn om tilskot til studentbustader, som berre samskipnadar og studentbustadstiftelsar kan få. Dette gjer at Kunnskapsdepartementet gjennom ei heilskapleg vurdering kan gi støtte til prosjekta med høgast utdanningspolitisk måloppnåing. Det er eit viktig poeng at studentsamskipnadane sin driftsprofitt går tilbake til studentane som er med på å halde kostnadene til husleige og anna velferdstilbod nede.

Private aktørar som vil byggje studentbustader, kan likevel søkje om lån til bustadkvalitet frå Husbanken. Lån til bustadkvalitet har dei same renteforutsetningane som lån til studentbustader, men bustadene må i tillegg oppfylle visse miljø- eller tilgjengelegheitskriterium. Med dette blir private som bygger studentbustader, likebehandla med andre som bygger bustader med moglegheit for å ta ut profitt.

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.

Den 3. juli i år sendte regjeringa på høyring forslag om endringar i burettslagslova og eigarseksjonslova som skal leggje til rette for å tilby fleire bustadar med bustadkjøpsmodell i eit og same bustadselskap. Høyringsfristen går ut 20. oktober 2023.

Som regjeringa har beskrive i Meld. St. 28 (2022-2023) Gode bysamfunn med små skilnader, vil vi sende på høyring eit forslag til lovendring som gir kommunane fleire verktøy i plan- og bygningslova for å leggje til rette for ei variert bustadsamansetning. Tiltak som vurderast er at kommunane får heimel til å gi planføresegner som pålegg utbyggjaren å nytte burettslag som organisasjonsform, at kommunen fastset at ein bestemt del bustader i nye prosjekt skal vere utleigebustader, eller at det blir stilt krav om at ein bestemt del bustader blir tilbydd med nye bustadkjøpsmodellar med marknadsbaserte vilkår som leige til eige og/eller deleige. Departementet vil sende dette på høyring om kort tid.

9. Stortinget ber regjeringa legge frem forslag til én enhetlig metode for fastsettelse av skattegrunnlaget for kommunal eiendomsskatt for å sikre likebehandling.

Finansministeren svarer:

«Eigedomsskattelova regulerer kommunenes muligheter til å kreve inn eiendomsskatt. Det er kommunestyrene og eventuelt bystyret som avgjør hvorvidt kommunen skal kreve inn eiendomsskatt. For bolig kan kommunene velge enten å taksere boligene selv, eller benytte eiendommens formuesgrunnlag. Sistnevnte metode brukes også for formuesskatteformål. Dersom kommunene taksere boligene selv, skal taksten stå i 10 år. I 2023 er det 111 av 247 kommuner med eiendomsskatt på bolig som benytter seg av formuesgrunnlagene ved taksering av bolig.

Etter eigedomsskattelova § 8 A-2 første ledd, første punktum skal «Verdet av eiendommen [skal] setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiendommen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.». Muligheten til lokal taksering gir mulighet for mer presise takster, bedre tilpasset lokale forhold enn ved bruk av formuesgrunnlag. Bruk av formuesgrunnlag er effektiv gjenbruk av offentlige data og bidrar til at eiendomsskattegrunnlaget følger markedsutviklingen.

I Hurdalsplattformen fremgår det at metoden for verdsetting av dyre eiendommer gjennom SSBs sjablongmodell må oppdateres for å reflektere eiendommenes reelle verdi, og at øvrige eventuelle endringer i eiendomsskatten må utredes i samarbeid med kommunene.»

10. Stortinget ber regjeringa legge frem et forslag om økt skattefradrag for BSU.

Finansministeren svarer:

«Ordnningen 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.»

Med helsing



Sigbjørn Gjelsvik

Kopi:
Finansdepartementet