



Innst. 245 S

(2011–2012)

Innstilling til Stortinget fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Dokument 8:29 S (2011–2012)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om representantforslag fra stortingsrepresentantene Robert Eriksson, Ketil Solvik-Olsen, Jørund Rytman, Gjermund Hagesæter og Åge Starheim om bedre tilrettelegging for førstegangs- etablerere i boligmarkedet

Til Stortinget

Sammendrag

I dokumentet fremmes følgende forslag:

- «1. Stortinget ber regjeringen sørge for at Finanstilsynets forslag til egenkapitalkrav blir rådgivende og ikke bindende for bankene.
2. Stortinget ber regjeringen endre de relevante forskrifter slik at et generelt krav til rullestolstilpassning i leiligheter under 55 m² bortfaller.
3. Stortinget ber regjeringen legge frem forslag om avvikling av dokumentavgiften for boligkjøp.
4. Stortinget ber regjeringen legge frem forslag om å endre relevante lover og selv foreta endring i forskrift, slik at det blir enklere for kommunene å regulere nye boligareal.
5. Stortinget ber regjeringen foreta en gjennomgang av særlover som berører byggesaksbehandlingen og fremme nødvendige forslag med sikte på en mest mulig forenklet lovgivning og saksbehandling.
6. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om de nødvendige lovendringer for å inndra fylkeskommunens og fylkesmannens innsigelsesrett i plan- og byggesaker.
7. Stortinget ber regjeringen fremme forslag hvor det kommunale selvstyret gjeninnføres hva angår

tiltak i den såkalte strandsonen eller hundremetersbeltet.

8. Stortinget ber regjeringen utarbeide og fremlegge en egen boligbyggemelding.»

I dokumentet vises det til at dagens boligmarked er preget av sterk prisvekst og økte kapitalkrav på boligmarkedet. Bare det siste året har boligprisene steget med hele 9,7 pst.

Forslagsstillerne peker på at prisveksten varierer over landet, men er vedvarende høy i store befolkningsområder. Med en slik prisstigning vil det være vanskelig for ungdom å få innpass i boligmarkedet.

Det er sammensatte årsaker til økende boligpriser. Når man politisk ønsker å bidra til at flere får sjansen til å bo i sin egen bolig, uten at man må låne uforsvarlig mye, er det viktig at man gjør grep som kan bringe boligmarkedet i en bedre balanse og få kostnadsnivået ned.

Forslagsstillerne mener Finanstilsynet angriper problemet feil ved å begrense belåningsgraden. Forslagsstillerne viser i dokumentet til at tilsynet foreslår å begrense forsvarlig belåningsgrad fra 90 til 85 pst. av boligens markedsverdi i tillegg til en redusert rammekreditt på bolig fra 75 til 70 pst. (Nye retningslinjer fra Finanstilsynet, basert på endringsforslagene fra Finanstilsynet som forslagsstillerne viser til i dokumentet, ble fastsatt 1. desember 2011). Forslagsstillerne peker på at det innebærer at mange førstegangskjøpere av bolig vil få problemer med å kunne få finansiering til egen bolig.

I dokumentet pekes det på at forslagene er godt ment, men likevel dårlige ettersom de ikke tar hensyn til låntakers fremtidige betjeningssevne, men kun ser på personens tidligere økonomiske situasjon (mulighet til å ha lagt penger til side).

Forslagsstillerne mener at det er ønskelig at ungdom stimuleres til å spare mer egenkapital gjennom ulike ordninger, som blant annet Boligsparing for ungdom (BSU), men at «taket» for sparingen må heves. Forslagsstillerne viser til representantforslaget fra Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre om forbedring i BSU-ordningen, jf. Representantforslag 1 S (2011–2012).

En aktiv boligpolitikk lønner seg både for den enkelte, for kommunene og for samfunnet som helhet. Kommunene må imidlertid sikres tilstrekkelige økonomiske rammer for å ivareta sitt ansvar. Forslagsstillerne mener at dersom kommunene skal kunne utnytte sitt handlingsrom, må de ha eierskap til oppgavene og også ha tilstrekkelig kompetanse til å løse disse oppgavene.

Det pekes i dokumentet på at kommunene og lokale myndigheter kan bidra betydelig til å gjøre boligsituasjonen enklere for folk flest. God tilgang på tomter, god infrastruktur og smidig saksbehandling vil trolig øke tilbudet av boliger i markedet. Forslagsstillerne mener at i tillegg bør lokale myndigheter, i samarbeid med private boligutbyggere og boligbyggelag, stimulere til bygging av boliger for ressursvake grupper som ikke er i stand til å klare dette på egen hånd.

Det pekes i dokumentet på at myndighetene samtidig kan bidra til å redusere byggekostnader, ved å ta en ny gjennomgang av de mange tekniske og energimessige krav, samt tilgjengelighetskrav som er innført i løpet av kort tid.

Fokus på universell utforming når det gjelder offentlige bygninger og områder er en innarbeidet del av dagens arkitektur og bygningsskikk, og brukes også når det gjelder boligbygging. Forslagsstillerne støtter dette.

Selv om forslagsstillerne ser behovet for en god tilrettelegging for trygge, gode og funksjonelle boliger for personer med funksjonsnedsettelse, har saken også en side for personer som ikke har funksjonsnedsettelser. Forslagsstillerne peker på at de endringer som er blitt gjort i lover og forskrifter som regulerer boligbygging i de senere årene, også medfører kostnader som neppe var tilsiktet da disse lover og forskrifter ble vedtatt. Med økte byggekostnader vil utfordringene bli tøffere for førstegangsetablerere på dagens boligmarked, med hensyn til å anskaffe en bolig.

Det vises i dokumentet til at spørsmålsteget er blitt satt ved hvor korrekte anslag for kostnadsøkningen for de minste boligene er, sett opp mot kravene om tilgjengelighet og universell utforming i nybygg. Fra SINTEF Byggforsk antydes det at tilrettelegging for rullestolbrukere i nye leiligheter vil koste inntil 40 000 kroner for en toroms leilighet på mellom 35 og 40 m², mens noen aktører i byggebransjen anser

at den samme leiligheten vil koste over 260 000 kroner mer med de nye reglene.

Selv om forslagsstillerne ønsker et boligmarked der alle boligkjøpere og boligselgere får sine interesser ivaretatt, er det ikke til å komme forbi at offentlige detaljkrav er med på å drive opp prisene unødvendig.

Forslagsstillerne mener det bør vurderes å gi unge boligkjøpere og førstegangsetablerere bedre sjanser, gjennom et friere og mindre regulert boligmarked, til å anskaffe en rimelig bolig uten at offentlige krav og reguleringer fratrukker dem muligheten til dette. Forslagsstillerne ønsker at leiligheter under 55 m² ikke pålegges de nye kravene i plan- og bygningsloven når det gjelder tilgjengelighet og universell utforming. Forslagsstillerne er tilfreds med at også politikere fra regjeringspartiene i media har støttet et slikt ønske.

Forslagsstillerne mener det er påfallende at de mange fordyrende forskriftene er innført uten at noen har bekymret seg over boligkjøpers belåningsgrad.

Forslagsstillerne vil understreke viktigheten av å se at et stort avvik mellom tilbud og etterspørsel på boligmarkedet sammen med fordyrende myndighetskrav i sum gjør det svært vanskelig for mange å få innpass på boligmarkedet.

Forslagsstillerne ønsker derfor en langt mer liberal boligpolitikk som gjør det mulig for flere å etablere seg i egen bolig, gjennom at boligtilbudet vil øke og byggekostnadene kan reduseres.

Det vises i dokumentet til at kostnadsdrivende krav og reguleringer fra myndighetene også gir konsekvenser for bosetting i distriktene. Flere steder vil byggekostnaden for en bolig, selv med lave tomtepriser, være langt høyere enn markedspris etter ferdigstillelse og således bidra til at færre vil kunne tenke seg å bosette seg i distriktene, fordi det vil kunne gi betydelige økonomiske tap ved salg.

Forslagsstillerne mener at dokumentavgiften bør fjernes da den utelukkende er en ren inntektskilde for staten, og er med på å holde svake grupper utenfor boligmarkedet, som tvinges inn i et dyrt leiemarked eller over i kommunale boliger gjennom sosialtjenesten.

Forslagsstillerne peker på flere oppslag i media der det påpekes at boligmangel kan forhindre vekst lokalt.

For øvrig vises det til dokumentet for en nærmere beskrivelse av forslagene.

Komiteens behandling

Komiteen ba i brev av 5. desember 2011 om kommunal- og regionalminister Liv Signe Navarsetes vurdering av forslaget. Statsrådets svarbrev av 16. februar 2012 følger vedlagt.

Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Lise Christoffersen, Håkon Haugli, Hilde Magnusson, Ingalill Olsen og Eirik Sivertsen, fra Fremskrittspartiet, Gjermund Hagesæter, Morten Ørsal Johansen og Åge Starheim, fra Høyre, Trond Helleland og Michael Tetzschner, fra Sosialistisk Venstreparti, lederen Aksel Hagen, fra Senterpartiet, Heidi Greni, og fra Kristelig Folkeparti, Geir Jørgen Bekkevold, mener det må føres en helhetlig politikk som legger til rette for god forsyning av nye boliger. Det er i dag betydelig ubalanse i tilbudet og etterspørrelsen av boliger, særlig i pressområder. Komiteen er opptatt av å sikre god forsyning av boliger i hele landet. Hovedutfordringen i dagens boligmarked er at det bygges for få boliger i forhold til veksten i befolkningen. Det er ikke et statlig ansvar å bygge boliger, men det er statens ansvar å sikre gode rammebetingelser og å legge til rette for at boligmarkedet fungerer best mulig. En stor del av løsningen ligger i kommunene. Det er viktig at norske kommuner legger til rette for byggeklare tomter, sikrer en smidig og effektiv planleggingsprosess og er seg sitt ansvar bevisst i tomtepolitikken.

Komiteen registrerer at det både fra kommunalt hold og fra byggenæringen reises kritikk mot hvordan innsigelsesordningen praktiseres av berørte fagmyndigheter. Komiteen vil derfor understreke at det er viktig at ordningen brukes i henhold til intensjonene slik at innsigelsesbruken gir forutsigbarhet og minst mulig forsinkelser.

Komiteen viser også til plan- og bygningslovens bestemmelser som knytter mulighetene for å fremme innsigelser til rett og plikt til deltakelse i planarbeidet. Etter gjeldende lov bortfaller innsigelsesadgangen dersom plikten til deltakelse ikke er oppfylt. Plan- og bygningsloven begrenser også innsigelsesmuligheten der samme tema har vært oppe tidligere eller kunne vært tatt opp tidligere.

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, mener det er grunn til å stille spørsmål ved om en generell reduksjon i dokumentavgiften til alle boligkjøpere vil komme boligkjøperne til gode. På kort sikt er tilbudet av boliger i stor grad gitt. Det kan derfor forventes at mye av reduksjonen i dokumentavgift vil motsvares i økte boligpriser. Redusert avgift vil i så fall innebære at deler av statens inntektstap blir overført til boligeiere i stedet for boligkjøpere.

Et annet flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet og Høyre, konstaterer at det er

stor variasjon i kommunenes vilje til å legge til rette for økt boligbygging.

Dette flertallet viser til brev fra kommunal- og regionalministeren av 16. februar 2012 der de ulike forslagene er omtalt.

Dette flertallet viser til at universell utforming er et førende prinsipp i den nye plan- og bygningsloven. Loven bidrar til å heve kvaliteten på nye bygg og sikre en minstestandard. I dag er kun 10 pst. av landets boliger tilgjengelige for rullestolsbrukere. Store deler av blokkbebyggelsen er uten heis. Statistisk sentralbyrå (SSB) befolkningsprognoser tilsier at ca. 630 000 personer vil være 80 år eller eldre i 2060, en tredobling fra i dag. Det er viktig at fremtidens eldre får mulighet til å bo hjemme lengst mulig. Nye boliger må bygges på en måte som er tilpasset den befolkningen landet får i fremtiden.

Dette flertallet viser til at det etter gjeldende byggt teknisk forskrift ikke er krav til tilpasning for rullestol i bolig. Det stilles imidlertid krav til tilgjengelighet for inngangsplanet, og rullestol er på enkelte områder brukt som dimensjoneringsgrunnlag for å sikre minstekrav til funksjonalitet. Det er også gjort noen endringer i regelverket som lempet på kravene til universell utforming av boliger bygget i bratt terreng. Fra 1. april er også noen av tilgjengelighetskravene lempet for 80 pst. av studentboliger bygget av studentsamskipnader eller stiftelser for studentboliger. Stiftelsene må ha fått tilsagn om tilskudd fra Husbanken.

Dette flertallet deler ikke forslagsstillernes oppfatning av at tilgjengelighetskravene medfører betydelige kostnader og finner ikke grunn til å trekke konklusjonene i SINTEF Byggforsks rapport i tvil. Rapporten slår fast at kostnadsøkningen ved universell utforming vil være beskjeden, dvs. under 40 000 kroner. I tillegg slås det fast at tilgjengelighetskrav kan ivaretas i leiligheter på 30 kvm.

Dette flertallet viser til at regjeringen vil legge fram en stortingsmelding om bygningspolitikk i løpet av våren 2012. Plan- og bygningsloven er den viktigste loven for byggesaksbehandlingen. Dette flertallet legger til grunn at forenkling av regelverk og byggesaksbehandling er blant de temaer som vil bli vurdert i stortingsmeldingen.

Dette flertallet viser til at forslag om å redusere fylkesmannen og fylkeskommunens rett til innsigelse til kommunale planer også tidligere har vært behandlet og avvist av Stortinget. Innsigelsesordningen er et nødvendig element i det samlede plansystemet. Dette flertallet viser i denne sammenheng til at kommunene egengodkjenner 98 pst. av de rundt 2 000 arealplanene som vedtas hvert år. De resterende 2 pst. blir avgjort av Miljøverndepartementet som innsigelsesaker.

Dette flertallet konstaterer at forslagsstillerne på nytt fremmer forslag om å endre reglene for strandsonen, forslag som representanter fra samme parti fremmet så sent som i 2009. Den gang ble forslagene avvist med stort flertall. Vernet av strandsonen har vært en viktig del av norsk plan- og bygningslovgivning i flere tiår. Dette flertallet mener det kommunale selvstyret er tilstrekkelig ivaretatt i strandsonen, blant annet gjennom retningslinjer som pålegger statlige og regionale myndigheter å legge vekt på lokale forhold og ved at kommunene står fritt til å gi dispensasjon ved oppføring av erstatningsbygg etter brann eller naturskade og ved ombygging av eksisterende byggverk for å sikre at byggets funksjonalitet ivaretas.

Dette flertallet deler forslagsstillernes ønske om en helhetlig drøfting av boligpolitikken og er derfor tilfreds med at regjeringen har varslet stortingsmeldinger om henholdsvis bolig- og bygningspolitikken i 2012.

Et tredje flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, deler ikke forslagsstillerens ønske om å omgjøre Finanstilsynets krav til egenkapital ved lån til boligformål. Finanstilsynet endret i desember 2011 sine retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis. Endringene innebærer at belåningsgraden normalt ikke skal overstige 85 pst. av boligens verdi. Tilsynet vurderer disse endringene som nødvendige med henvisning til at gjeldsnivået hos norske husholdninger øker, at renten er lav, at boligprisveksten er høy og at bankenes utlånspraksis har vært for liberal. Finanstilsynets oppgave er å bidra til finansiell stabilitet i norsk økonomi. Det vises ellers til flertallets merknader i finanskomiteens innstilling om statsbudsjettet for 2012, jf. Innst. 2 S (2011–2012), der det forutsettes at retningslinjene ikke fratru finansinstitusjonene mulighet til å yte lån til låntakere som også har startlån gjennom Husbanken.

Dette flertallet vil understreke at startlån er en målrettet ordning som gir unge og andre vanskeligstilte en mulighet til å komme seg inn på boligmarkedet som de ellers ikke ville hatt. Kommunene tar ved startlån en risiko bankene ikke ønsker å ta. Startlån er underlagt en særskilt forsvarlighetsvurdering. Ved å velge fastrentelån vil man kunne redusere risikoen ved lånet.

Dette flertallet viser til at regjeringen har startet arbeidet med en stortingsmelding om boligpolitikken som skal legges fram neste år. En gjennomgang av de ulike virkemidlene en rår over for unge mennesker som vil inn i boligmarkedet, blir en viktig del av dette. Også ordningen med boligsparing for ungdom (BSU) vil bli vurdert i den sammenheng.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre viser til at flertallet, til tross for at de ser problemstillingene, ikke er villig til å gjøre noe som helst av betydning for å gjøre det lettere å komme seg inn på boligmarkedet. Disse medlemmer er tilfreds med at flertallet ser det er en betydelig ubalanse mellom tilbud og etterspørsel i boligmarkedet og at dette påvirker prisene, særlig i pressområder.

Disse medlemmer registrerer videre at flertallet mener det er stor variasjon i kommunenes vilje til å legge til rette for økt boligbygging. Disse medlemmer vil tillate seg å vise til KS' delrapport «Innsigelsesinstituttets påvirkning på lokalt selvstyre» av 27. januar 2012, som disse medlemmer mener tydelig illustrerer hvilke utfordringer lokalpolitikken står overfor i arealspørsmål. Utøvelse av politisk skjønn av overordnede organer stopper ofte lokalpolitisk godt forankrede planer. Delrapporten forteller blant annet at av 238 kommuner som besvarte spørsmål om erfaringene med innsigelser fra overordnede myndigheter, har 94 pst. av de 140 kommunene som hadde hatt kommuneplanen oppe til revidering, opplevd at det ble reist eller varslet innsigelser ved behandlingen av kommuneplanens arealdel.

Disse medlemmer vil også påpeke at det i rapporten vises til at 52 pst., eller 109 av 209 kommuner, i perioden 2007–2011 mottok innsigelser til reguleringsplaner som var i samsvar med kommuneplanens arealdel, innsigelser som i all hovedsak er fremmet av fylkesmannen, fylkeskommunen eller staten. Fylkesmannen med sine avdelinger står likevel i særstilling.

Disse medlemmer mener det er viktig å se på alle fordyrende ledd i boligbyggingen. Disse medlemmer mener det er grunn til å merke seg signalene fra bransjen om fordyrende myndighetskrav, som overdrevne forskrifter, både tekniske og energimessige osv., samlet sett bidrar til. Disse medlemmer registrerer imidlertid at flertallet velger å se bort ifra forslagene som kunne bidratt til å dempe boligbyggeprisene, slik flere i bransjen selv mener å kunne bidra til å gi flere rimeligere boliger på markedet.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen legge frem forslag om å endre relevante lover og selv foreta endring i forskrift, slik at det blir enklere for kommunene å regulere nye boligareal.»

«Stortinget ber regjeringen foreta en gjennomgang av særlover som berører byggesaksbehandlingen og fremme nødvendige forslag med sikte på en mest mulig forenklet lovgivning og saksbehandling.»

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag om de nødvendige lovendringer for å begrense fylkeskommunens og fylkesmannens innsigelsesrett i plan- og byggesaker.»

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet stiller seg undrende til flertallet fra regjeringens partienes støtte til Finanstilsynets krav om 15 pst. egenkapital for boligkjøpere. Disse medlemmer mener kravet ikke ivaretar intensjonen om større ansvarlighet blant låntakere på en god måte ettersom låntakere med avslag på lån i tradisjonell bank likevel kan få 100 pst. finansiering gjennom statens husbank. Disse medlemmer mener bankene selv må kunne vurdere risiko ut ifra et helhetsbilde og at det ikke er grunn til å tro at Husbankens rådgivere er mer kapable til å vurdere risiko enn andre rådgivere i tradisjonelle banker.

Disse medlemmer viser til Fremskrittspartiets forslag om å øke sparebeløpet i Boligsparing for ungdom fra 20 000 til 25 000 kroner, fra 150 000 til 300 000 kroner totalt, samt øke skattebegunstigelsen til 28 pst. Disse medlemmer mener det er viktig å stimulere ungdom til å spare egenkapital for kjøp av egen bolig, og at en sterkere egenkapital ved boligkjøp gir boligkjøpere en større trygghet for sin investering samt større fleksibilitet i markedet. Disse medlemmer mener BSU-ordningen er et svært målrettet virkemiddel, og disse medlemmer mener ordningen bør styrkes kraftig.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen sørge for at Finanstilsynets forslag til egenkapitalkrav blir rådgivende og ikke bindende for bankene.»

«Stortinget ber regjeringen endre de relevante forskrifter slik at et generelt krav til rullestolstilpasning i leiligheter under 55 m² bortfaller.»

«Stortinget ber regjeringen legge frem forslag om avvikling av dokumentavgiften for boligkjøp.»

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag hvor det kommunale selvstyret gjeninnføres hva angår tiltak i den såkalte strandsonen eller hundremetersbeltet.»

«Stortinget ber regjeringen utarbeide og fremlegge en egen boligbyggemelding.»

Komiteens medlemmer fra Høyre viser til at det er staten som sitter på de fleste virkemidlene for boligpolitikken. Det må skje et samspill med kommunene som reguleringsmyndighet, men også

her opplever kommunene at det finnes 22 statlige innsigelsesinstanser som med ideelle sektorkrav stopper eller forsinker arbeidet med å planlegge og regulere tomter.

Disse medlemmer har merket seg byggenæringens erfaringer etter at Finanstilsynet skjerpet egenkapitalkravet med 50 pst. Et for sterkt egenkapitalkrav vil skape et klasseskille mellom boligetabletere som har familie og/eller finansielle ressurser i forhold til nyutdannede og andre nyetablerte som ikke har hatt tid eller anledning til å opparbeide tilstrekkelig egenkapital. Det er et paradoks at mange av de som stenges ute fra boligmarkedet fordi de ikke har 15 pst. egenkapital, blir henvist til Husbankens låneordninger uten egenkapitalkrav, for eksempel de såkalte startlån.

Disse medlemmer ønsker ikke at folk skal sette seg i større gjeld enn de makter å betjene. Men det er et grunnleggende ansvar for låntaker å være seg bevisst hvilken risiko en tar, samtidig som bankenes frarådningsplikt innskjerpes. En ansvarliggjøring av låntaker og långiver, hvor sistnevnte skal gjøre en individuell kredittvurdering der fremtidig betjenings-evne er viktigere enn sparehistorikken, er å foretrekke fremfor en sjablongregel utarbeidet av et tilsyn.

Disse medlemmer viser til at Høyre har fremmet forslag i forbindelse med statsbudsjettet om å øke de årlige sparebeløpene fra 20 000 til 25 000, fra 150 000 til 300 000 maksimalt og fradragsprosenten i skatt fra 20 til 28 i Boligsparing for ungdom (BSU) pr. person.

Disse medlemmer viser til at det de siste årene er gjennomført byggtekniske krav som er fordyrende uten at kjøperne oppfatter disse som standardheving. Disse medlemmer vil følge tilbakemeldingene fra bransjen, byggforskningstilgjør og markedet, og foreslå justeringer der forskriftene har hatt uønskede sideeffekter.

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti mener at uten kompenserende tiltak vil Finanstilsynets innskjerpede krav til egenkapital ved lån til boligformål føre til at flere unge, innvandrere og andre med svak økonomi får enda større problemer med å komme inn på boligmarkedet. Dette medlem mener skjermingen av startlånsordningen fra det innskjerpede egenkapitalkravet ikke er tilstrekkelig, og at mer må gjøres for å hjelpe unge inn på boligmarkedet. Dette medlem forutsetter at det innskjerpede egenkapitalkravet følges opp med en bedring av BSU-ordningen, for å hindre at førstegangsetablererne får hele belastningen av innstramningene i krav til egenkapital ved lån til boligformål.

Forslag fra mindretall

Forslag fra Fremskrittspartiet og Høyre:

Forslag 1

Stortinget ber regjeringen legge frem forslag om å endre relevante lover og selv foreta endring i forskrift, slik at det blir enklere for kommunene å regulere nye boligareal.

Forslag 2

Stortinget ber regjeringen foreta en gjennomgang av særlover som berører byggesaksbehandlingen og fremme nødvendige forslag med sikte på en mest mulig forenklet lovgivning og saksbehandling.

Forslag 3

Stortinget ber regjeringen fremme forslag om de nødvendige lovendringer for å begrense fylkeskommunens og fylkesmannens innsigelsesrett i plan- og byggesaker.

Forslag fra Fremskrittspartiet:

Forslag 4

Stortinget ber regjeringen sørge for at Finanstilsynets forslag til egenkapitalkrav blir rådgivende og ikke bindende for bankene.

Forslag 5

Stortinget ber regjeringen endre de relevante forskrifter slik at et generelt krav til rullestoltilpasning i leiligheter under 55 m² bortfaller.

Forslag 6

Stortinget ber regjeringen legge frem forslag om avvikling av dokumentavgiften for boligkjøp.

Forslag 7

Stortinget ber regjeringen fremme forslag hvor det kommunale selvstyret gjeninnføres hva angår tiltak i den såkalte strandsonen eller hundremetersbeltet.

Forslag 8

Stortinget ber regjeringen utarbeide og fremlegge en egen boligbyggemelding.

Komiteens tilråding

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til representantforslaget og råder Stortinget til å gjøre slikt

v e d t a k :

Dokument 8:29 S (2011–2012) – representantforslag fra stortingsrepresentantene Robert Eriksson, Ketil Solvik-Olsen, Jørund Rytman, Gjermund Hagesæter og Åge Starheim om bedre tilrettelegging for førstegangsetablerere i boligmarkedet – vedlegges protokollen.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 18. april 2012

Aksel Hagen

leder

Håkon Haugli

ordfører

Vedlegg**Brev fra Kommunal- og regionaldepartementet v/statsråden til kommunal- og forvaltningskomiteen, datert 16. februar 2012**

Representantforslag 29 S (2011 - 2012) fra stortingsrepresentantene Robert Eriksson, Ketil Solvik-Olsen, Jørund Rytman, Gjermund Hagesæter og Åge Starheim om bedre tilrettelegging for førstegangsetablerere i boligmarkedet

1 Innledning

Regjeringen er opptatt av å føre en politikk som tilrettelegger for en god forsyning av nye boliger. Staten skal ikke styre hvor mange boliger som skal bygges, vår oppgave er å sikre gode rammebetingelser og å legge til rette for at bolig- og byggemarkedet fungerer best mulig. Samtidig må vi sikre at nye boliger tilfredsstiller krav til kvalitet, slik at de er tilgjengelige, energieffektive og miljøvennlige, og tilpasset framtidig behov for befolkningen.

BETYDELIG BOLIGBYGGING I NORGE

Boligbyggingen er for tiden på rett vei. Tall fra Statistisk Sentralbyrå (SSB) viser at det ble igangsatt 25 200 boliger i Norge per utgangen av november 2011. (Tall for desember 2011 foreligger ikke ennå.) Det er 28 prosent flere enn på samme tid i 2010. Prognoser fra Prognosesenteret viser at det vil bli igangsatt ca 31 000 boliger i 2012, og ca 33 000 boliger i 2013. Da er vi i så fall tilbake til den aktiviteten som var i høykonjunkturperioden fra 2004 til 2007.

Jeg vil også påpeke at i de senere år har boligbyggingen i Norge ligget på et høyere nivå enn i Sverige. Fra 1.1.2007 til utgangen av 3. kvartal 2011 har det blitt igangsatt ca. 119 000 boliger i Norge, mens tilsvarende tall i Sverige var ca 110 000 boliger. Dette til tross for at det er nesten dobbelt så mange innbyggere i Sverige som i Norge.

Et velfungerende boligmarked skal bidra til balanse mellom tilbud og etterspørsel etter både nye og brukte boliger. Et slikt marked vil derfor bidra til at det tilbys et tilstrekkelig antall boliger. Nye boliger vil ofte være dyre for boligetablerende med svak økonomi, men bygging av nye boliger for mer kjøpesterke grupper kan gjennom flyttekjeder bidra til at det frigjøres rimeligere boliger for førstegangsetablerende.

BOLIGETTERSPORSEL VIKTIGERE ENN BEFOLKNINGSVEKST

I den senere tid har boligproduksjonen i sentrale strøk har vært lavere enn befolkningsveksten. Dette har sammenheng med at boligmarkedet i Norge har

vært deregulert i ca 30 år, noe det har vært bred politisk enighet om. Det innebærer at nesten alle nye boliger blir omsatt i et fritt marked. En utbygger må derfor forholde seg til boliggetterspørselen, ikke til befolkningsveksten, når han skal vurdere å oppføre nye boliger. En høy befolkningsvekst i et område kan være av mindre betydning for utbyggere, dersom etterspørselen etter boligene som bygges er så lav at de vil bli stående tomme etter ferdigstilling. For utbyggere vil derfor forholdet mellom forventet salgspris og totalkostnadene for å oppføre boligene ha stor betydning for utbudet av nye boliger. For befolkningen vil forholdet mellom pris og betalingsevne ha stor betydning for etterspørselen.

Press i boligmarkedene i form av høy befolkningsvekst vil ofte fremtvinge flere tilpasninger enn bare boligbygging. Det kan for eksempel være bedre utnyttelse av eksisterende boligmasse, som for eksempel at flere unge velger å leie bolig sammen for en lengre periode fremfor å etablere seg i egen eid bolig.

DIALOG MED BOLIGBRANSJEN

Fra enkelte aktører i byggenæringen hører vi om ulike hindre som fører til at boligbyggingen blir lavere enn ønsket. I den forbindelse blir pressområder fremhevet, ikke minst Oslo med omlandskommuner.

Det er mitt mål å bidra til bedre samordning av regjeringens politikk for boligbygging. Jeg har derfor møtt bransjen og lyttet til deres innspill for hvordan boligbyggingen kan økes. Priser og omfang av boligbygging avhenger imidlertid av en rekke forhold.

Som forslagsstillerne påpeker, har boligprisene de siste årene økt betraktelig, og langt mer enn konsumprisindeksen. Siden 1993 har gjennomsnittsprisen på brukte boliger blitt firedoblet. Det er en klar sammenheng mellom utviklingen i boligpriser og den prissettingen en utbygger foretar for sitt prosjekt. Det er hovedsakelig opp til markedet å avgjøre hva kjøperen må betale for en bolig. Hvor boligen blir bygd, kan påvirke prisen langt mer enn offentlige krav og reguleringer.

KOMMUNENE HAR EN VIKTIG ROLLE

En stor del av løsningen ligger på kommunalt nivå, det er avgjørende at kommunene tilrettelegger for byggeklare tomter, spesielt i pressområder. Jeg vil spesielt fremheve behovet for at kommunene har en

effektiv og smidig planlegging. Arealformålet må klarlegges tydelig i overordnet plan slik at resten av planleggingen kan skje raskt og effektivt. Nabokommuner må også samordne sin arealpolitikk for å få til en hensiktsmessig boligbygging over kommunegrensene.

Det er svært viktig at kommunene er seg sitt ansvar bevisst i tomtepolitikken, og at det blir regulert nok tomter til boligformål. Det er kommunene som har ansvaret for tomtereregulering, og dette arbeidet bør bli gjort i et så høyt tempo at utbyggere til enhver tid har en reserve av byggeklare tomter. Dersom kommunene selv vil kjøpe tomter kan de ta opp lån til dette i Kommunalbanken.

Vi er inne i en tid med vekst i folketallet, og fremskrivinger viser at veksten kan vare i mange år. Da er det ekstra viktig at tomtepolitikken til kommunene ikke forsinkes byggeprosessene. Dersom ikke kommunene er nok opptatt av å sørge for forsyning av tomter, kan lav boligbygging presse boligprisene unødige. Det er ingen tjent med.

SATSNING PÅ BOLIGER I DISTRIKTENE

For mange kommuner er det en utfordring å finne gode og attraktive boliger til tilflyttere. Mange mindre distriktskommuner har et boligmarked med for liten fleksibilitet og lite variasjon i tilbudet. Ledige boliger blir ikke lagt ut for salg, leiemarkedet er avgrenset og det er lite nybygging fordi byggekostnadene overstiger markedsverdien.

Tilbakemeldinger fra kommuner viser at et dårlig botilbud kan hemme bedrifter i å vokse. Det blir vanskeligere å rekruttere nødvendig arbeidskraft til det lokale arbeidsmarkedet. Kommuner kan ha arbeidsplasser, men altså ikke boliger å tilby. Derfor lanserer regjeringen i 2012 en treårig satsing for å bidra til utviklingen av attraktive lokalsamfunn. Satsingen skal bidra til et økt tilbud av ulike typer boliger. En ny tilskuddsordning vil være en viktig del av denne satsingen. 10 til 12 kommuner vil etter søknad bli valgt ut til å delta, og tilskuddsmidlene vil bli brukt i disse kommunene.

MELDINGER TIL STORTINGET OM BOLIG OG BYGG

Jeg planlegger å legge frem både en melding om boligpolitikken og en melding om bygningspolitikken til Stortinget i 2012. Begge disse meldingene vil ta opp tema som berører boligbygging, og jeg er enig med forslagsstillerne i at det er viktig å se dette i sammenheng.

Flere av forslagene ligger innenfor ansvarsområdet til andre statsråder. Jeg har derfor innhentet vurderinger fra de berørte statsrådene der det er aktuelt.

2. Nærmere om de enkelte spørsmålene

I det følgende gis en nærmere vurdering av de konkrete forslagene.

1. STORTINGET BER REGJERINGEN SØRGE FOR AT FINANSTILSYNETS FORSLAG TIL EGENKAPITALKRAV BLIR RÅDGIVENDE OG IKKE BINDENDE FOR BANKENE.

Jeg har forelagt forslag nr. 1 for finansministeren, som vurderer forslaget slik:

«Finanstilsynet ga i mars 2010 retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål. Retningslinjene gjelder for finansinstitusjoner under tilsyn fra Finanstilsynet, og er ment å bidra til soliditet i finansinstitusjonene, finansiell stabilitet, og ivareta forbrukerhensyn. Den 1. desember 2011 fastsatte Finanstilsynet endringer i retningslinjene, jf. Finanstilsynets rundskriv nr. 29/2011. Endringene innebærer bl.a. at belåningsgraden normalt ikke skal overstige 85 prosent av boligens verdi (tidligere 90 prosent), og at alle lån med pant i boligen skal tas hensyn til når belåningsgraden vurderes. Finanstilsynet begrunner behovet for disse innstramminger i retningslinjene med at gjeldsnivået hos norske husholdninger øker, renten er lav, boligprisveksten er høy, og at bankenes utlånspraksis til nå har vært for liberal. Retningslinjene sier bl.a. også at finansinstitusjonene skal beregne kundenes evne til å betjene lånet med utgangspunkt i inntekt, alle utgifter, betjening av samlet gjeld i form av renter og avdrag (likviditetsoverskudd) og konsekvenser av rentøkning.

Som forslagsstillerne påpeker, vil de med liten eller ingen egenkapital og andre som har vanskeligheter med å komme inn på boligmarkedet, fortsatt kunne få boligfinansiering gjennom startlånordningen. Startlån ytes av kommunene med midler fra Husbanken, og omfattes derfor ikke direkte av Finanstilsynets retningslinjer, som altså bare gjelder finansinstitusjoner under tilsyn fra Finanstilsynet. Dersom startlånet gis mot pant i bolig og sammen med lån fra en finansinstitusjon under tilsyn, påvirkes likevel muligheten for å få startlån, fordi finansinstitusjonene normalt ikke skal gi lån slik at den totale belåningen med pant i bolig overstiger 85 prosent av boligens verdi. Finansinstitusjonene kan imidlertid avvike fra de generelle normene, i tilfeller med startlån-finansiering så vel som i andre tilfeller, dersom det foreligger tilleggsikkerhet eller finansinstitusjonen har gjort en særskilt forsvarlighetsvurdering.

Det vises også til brev fra Finansdepartementet til Finanstilsynet 30. november 2011 med utgangspunkt i flertallets merknader om Finanstilsynets retningslinjer i finanskomiteens innstilling om statsbudsjettet for 2012, jf. Innst. 2 S (2011–2012) side 18. Flertallet i komiteen skrev følgende om retningslinjene:

«Flertallet viser også til Finanstilsynets krav om egenkapitalandel ved kjøp av bolig. Dette er et bidrag til økt finansiell stabilitet i norsk økonomi. Flertallet viser til at lån med lang fastrenteavtale reduserer risikoen knyttet til renteutvikling, og regner med at Finanstilsynets retningslinjer tar høyde for at bankene kan ta hensyn til dette i sin kredittpraksis. Flertallet forutsetter dessuten at Finanstilsynets retningslinjer ikke fratar finansinstitusjonene muligheten til å yte

lån til låntakere som også har startlån fra Husbanken, selv om dette innebærer at samlet pant utgjør mer enn 85 prosent av boligens verdi, dersom finansinstitusjonene og kommunene finner dette forsvarlig etter en individuell vurdering.

Finanstilsynets retningslinjer er ment å virke normgivende og gi grunnlag for rapportering og oppfølging av finansinstitusjonenes utlånspraksis. Finanstilsynet skriver bl.a. følgende om oppfølgingen i rundskriv nr. 29/2011 1. desember 2011:

‘Finanstilsynet vil følge opp retningslinjene gjennom skriftlig rapportering basert på tilpasning av boliglansundersøkelsene, ordinære stedlige tilsyn og tematilsyn i norske institusjoner og ved møter med de utenlandske filialene. Brudd på retningslinjene vil kunne følges opp gjennom pålegg om økt kapitaldekning i tråd med kapitaldeknings-regelverkets Pilar 2, om nødvendig etter kontakt med hjemlandets tilsynsmyndigheter for filialer av utenlandske banker.’

Finanstilsynet har i brev 28. september 2011 til Finansdepartementet foreslått en lovhjemmel for å fastsette forskrift om forsvarlig utlånspraksis, som ifølge tilsynet «i første rekke [bør] være en beredskapshjemmel for det tilfelle at retningslinjene ikke får tilstrekkelig effekt på utlånspraksisen». Forslaget er oversendt til og behandlet av en arbeidsgruppe nedsatt av Finansdepartementet for å utrede hvordan makroovervåkingen av finanssektoren bør innrettes i Norge. Arbeidsgruppens rapport ble overlevert Finansdepartementet 27. januar 2011, og inneholder bl.a. forslag om en mer generell hjemmel til å fastsette krav til finansinstitusjonene ut fra hensynet til finansiell stabilitet. Rapporten er nå på høring. Finansdepartementet vil vurdere Finanstilsynets og arbeidsgruppens forslag, herunder om det kan være aktuelt å fastsette forskriftsregler om forsvarlig utlånspraksis, når høringen er avsluttet.»

2. STORTINGET BER REGJERINGEN ENDRE DE RELEVANTE FORSKRIFTER SLIK AT ET GENERELT KRAV TIL RULLESTOLSTILPASNING I LEILIGHETER UNDER 55 M2 BORTFALLER.

Med plan- og bygningsloven av 2010 ble reglene om tilgjengelighet skjerpet. Universell utforming er et førende prinsipp i formålet til loven. Nye publikumsbygg og arbeidsbygg skal være universelt utformet, og for nye boligbygg er det skjerpede krav til brukbarhet og tilgjengelighet. Loven vil bidra til å heve kvaliteten i nybyggingen framover og sikre en minstestandard.

Om lag 10 prosent av landets boliger er tilgjengelige for rullestolbrukere. Store deler av blokkbebyggelsen er uten heis. Befolkningsfremskrivninger fra SSB viser at ca 630 000 personer vil være 80 år eller mer i 2060. Det er nesten det tredobbelte sammenlignet med i dag. Det er viktig at fremtidens eldre får mulighet til å bo lengst mulig hjemme, dersom de ønsker det. Nye boliger må bygges på en måte som er tilpasset den befolkningen vi får i fremtiden.

De mest sentrale funksjonene i hverdagen som mange av oss tar for gitt, skal være tilgjengelige også om en får nedsatt bevegelsesevne, permanent eller i

perioder. Det er viktig at boliger er tilpasset et langt livsløp med varierende behov.

Byggteknisk forskrift stiller krav til tilgjengelighet i boliger. Boenhet i bygning med heis skal være tilgjengelig. For boenhet med alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan gjelder tilsvarende tilgjengelighetskrav for inngangsplanet. Det innebærer blant annet krav til tilgjengelig atkomst og krav til tilgjengelighet inne i boenheten. Etter gjeldende forskrift er det ikke krav til tilpasning for rullestol i bolig. Derimot er rullestol på enkelte områder brukt som dimensjoneringsgrunnlag for å sikre minstekrav til funksjonalitet i ordinære boliger.

Jeg har likevel valgt å gjøre noen tilpasninger av regelverket. Fra 1. januar 2012 ble kravsnivået i byggteknisk forskrift lempet på noen områder som gjelder krav til tilgjengelighet og universell utforming. Blant annet kan boliger bygget i bratt terreng unntas fra krav til stigning og trinnfri inngang. I tillegg kan det nevnes at Kommunal- og regionaldepartementet har sendt på høring forslag til reduserte tilgjengelighetskrav for studentboliger. Studentboliger skiller seg fra den ordinære boligmassen, fordi dette er midlertidige boliger.

SINTEF Byggforsk har utredet om nye tilgjengelighetskrav vil øke byggekostnadene og arealbehovet i små boliger. Rapporten viser at kostnadsøkningen vil være beskjeden, det vil si under kr 40 000. Det er fullt mulig å oppfylle tilgjengelighetskravene i en leilighet på 30 kvadratmeter. Dette krever god kompetanse på planlegging hos utbygger. Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) vil i løpet av våren ferdigstille en kompetanseplan for prosjekterende om universell utforming. Planen skal legge til rette for en målrettet kunnskapsoppbygging på universell utforming i sektoren.

3. STORTINGET BER REGJERINGEN LEGGE FREM FORSLAG OM AVVIKLING AV DOKUMENTAVGIFTEN FOR BOLIGKJØP.

Jeg har forelagt forslaget for finansministeren, som vurderer forslaget slik:

”Finansdepartementet opplyser at dokumentavgiften er en avgift på tinglysning av eierskifte av fast eiendom, med en avgiftssats på 2,5 prosent av eiendommens verdi. Dersom eierskifte ikke tinglyses, pålegges ikke avgift. Det er noen unntak fra avgiften, bl.a. ved overdragelser mellom familiemedlemmer og eiendommer organisert som borettslag.

Dokumentavgiften er fiskalt begrunnet og har til hensikt å skaffe staten inntekter. Størrelsen på avgiften er derfor ikke ment å dekke statens kostnader ved tinglysning (disse kostnadene dekkes av tinglysningsgebyret). I statsbudsjettet for 2012 er det budsjettert med 6 800 mill. kroner i inntekt fra dokumentavgiften.

Det er tvilsomt om en reduksjon eller fjerning av dokumentavgiften fullt ut vil komme boligkjøperne

til gode. På kort sikt er tilbudet av boliger i stor grad gitt. Det kan derfor forventes at noe av reduksjonen i dokumentavgiften vil motsvares i økte boligpriser. Redusert avgift vil i så fall innebære at deler av statens inntektstap på kort sikt blir overført til boligeierne i stedet for boligkjøperne.”

4. STORTINGET BER REGJERINGEN LEGGE FREM FORSLAG OM Å ENDRE RELEVANTE LOVER OG SELV FORETA ENDRING I FORSKRIFT, SLIK AT DET BLIR ENKLERE FOR KOMMUNENE Å REGULERE NYE BOLIGAREAL.

Jeg har forelagt forslaget for miljøvernministeren, som vurderer forslaget slik:

”Forslagsstillerne viser ikke til hvilke lover eller forskrifter som gjør det vanskelig for kommunene å regulere nye boligareal. Etter plan- og bygningsloven har kommunene myndighet til å vedta bindende arealplaner. Dette gjelder også for boligbygging. Det er et fåtall planer som ikke vedtas av kommunestyrene med endelig virkning, se også svaret til spørsmål 6.”

5. STORTINGET BER REGJERINGEN FORETA EN GJENNOMGANG AV SÆRLOVER SOM BERØRER BYGGESAKSBEHANDLINGEN OG FREMME NØDVENDIGE FORSLAG MED SIKTE PÅ EN MEST MULIG FORENKLET LOVGIVNING OG SAKSBEHANDLING.

Plan- og bygningsloven er den viktigste loven for byggesaksbehandlingen. Regjeringen vil i løpet av våren 2012 legge frem en stortingsmelding om bygningspolitikk, der det bl.a. vil bli foreslått tiltak for å forenkle byggesaksbehandlingen. Dette arbeidet vil bl.a. omfatte forholdet mellom plan- og bygningsloven og forskjellige særlover som har betydning for andre fagmyndigheters medvirkning i byggesaker, slik det ble beskrevet i forarbeidene til revisjonen av plan- og bygningsloven i 2010, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) side 97.

6. STORTINGET BER REGJERINGEN FREMME FORSLAG OM DE NØDVENDIGE LOVENDRINGER FOR Å INNDRA FYLKESKOMMUNENS OG FYLKESMANNENS INNSIGELSESRETT I PLAN- OG BYGGESAKER.

Innsigelser hører inn under plandelen av plan- og bygningsloven, som forvaltes av Miljøverndepartementet. Jeg har derfor forelagt forslaget for miljøvernministeren, som vurderer forslaget slik:

”Spørsmålet om å redusere eller fjerne fylkesmannens og fylkeskommunens rett til innsigelse til kommunale planer har også tidligere vært behandlet i Stortinget på grunnlag av representantforslag. Det vises her bl.a. til representantforslag fra Fremskrittspartiet og Høyre om å begrense fylkeskommunens/fylkesmannens innsigelsesrett i kommunale plan- og

arealsaker (Dokument nr. 8:112 (2006-2007), Innst. S. nr. 87 (2007-2008) og Dokument 8:3 LS (2010-2011), Innst. 243 L (2010-2011)).

Begge forslagene ble avvist av et flertall i Stortinget. Det foreligger ikke nye momenter som tilsier en annen vurdering av forslaget.

Innsigelsesordningen er et nødvendig element i det samlede plansystemet. Den skal sikre at overordnede interesser ivaretas og følges opp tilstrekkelig i kommunale planer, og at plansaker løftes opp til sentral avgjørelse når det er konflikt mellom myndigheter om viktige spørsmål. Fylkeskommunen ivaretar viktige nasjonale og regionale interesser både som fagmyndighet innen bl.a. samferdsel og kulturminner og som regional planmyndighet. Den bør derfor fortsatt ha innsigelsesmyndighet. Forutsetningen for bruk av innsigelse er at det ikke har latt seg gjøre å finne fram til en løsning av et planspørsmål gjennom den ordinære prosessen ved utarbeidningen av et planforslag. Kommunene egengodkjenner ca. 98 prosent av de rundt 2 000 arealplanene som blir vedtatt hvert år. De resterende 2 prosent blir avgjort av Miljøverndepartementet som innsigelsessaker.”

7. STORTINGET BER REGJERINGEN FREMME FORSLAG HVOR DET KOMMUNALE SELVSTYRET GJENINNFØRES HVA ANGÅR TILTAK I DEN SÅKALTE STRANDSONEN ELLER HUNDREMETERSBELTET.

Jeg har forelagt forslaget for miljøvernministeren, som vurderer forslaget slik:

”Tilsvarende forslag fra Fremskrittspartiet (i forbindelse med behandlingen av byggesaksdelen av plan- og bygningsloven) ble avvist av Stortinget i mars 2009 med stort flertall.

Vernet av strandsonen har vært en del av norsk plan- og bygningslovgiving i flere tiår. I den nye plan- og bygningsloven som Stortinget vedtok i juni 2008 er byggeforbudet i hundremetersbeltet videreført og strammet inn. Målet er å ivareta allmennhetens interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. I hundremetersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Regjeringen har fastsatt retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen som sikrer muligheter for næringsutvikling i distriktene gjennom kommunale planer som vedtas av kommunestyrene.”

Jeg vil her tilføye at det fremgår i retningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen at statlige og regionale myndigheter skal legge vekt på det lokale selvstyret når det skal vurderes om det skal fremmes innsigelse mot planer som tillater utbygging i strandsonen. Kommunene står fritt til å gi dispensasjon for gjenoppføring av erstatningsbygg etter brann eller naturskade og for ombygging av eksisterende byggverk for å sikre at byggverkets funksjonalitet ivaretas. Jeg mener det lokale selvstyret i strandsonen er tilstrekkelig ivaretatt.

8. STORTINGET BER REGJERINGEN UTARBEIDE OG FREMLEGGE EN EGEN BOLIGBYGGEMELDING.

Jeg planlegger å legge frem både en melding om boligpolitikken og en melding om bygningspolitikken til Stortinget i 2012. I begge disse to meldingene vil tema som berører boligbygging tas opp. Jeg er enig med forslagsstillerne at det er viktig å se dette i

sammenheng. Jeg vil derfor bidra til en god samordning av regjeringens arbeid med å tilrettelegge for økt boligbygging, og bidra til mer fokus på dette gjennom oppfølging av de to meldingene som skal legges frem for Stortinget om boligpolitikk og bygningspolitikk.

