



Representantforslag 29 S

(2011–2012)

fra stortingsrepresentantene Robert Eriksson, Ketil Solvik-Olsen, Jørund Rytman, Gjermund Hagesæter og Åge Starheim

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

Til Stortinget

Bakgrunn

Dagens boligmarked er preget av sterk prisvekst og økte kapitalkrav på boligmarkedet. Bare det siste året har boligprisene steget med hele 9,7 pst. Det viser en boligprisstatistikk fra Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) og Eiendomsmeglerforetakenes forening (EFF), som ble lagt frem 3. oktober 2011. Norsk prisbok 2011 viser videre at prisveksten har vedvart over lengre tid, og langt høyere enn lønnsveksten. En enebolig har for eksempel steget med 121 pst. fra 2003 til 2011. Prisveksten varierer over landet, men er vedvarende høy i store befolkningsområder. Med en slik prisstigning vil det være vanskelig for ungdom å få innpass på boligmarkedet.

Det er sammensatte årsaker til økende boligpriser. God økonomi, god lønnsvekst, stadig høyere komfort og standard driver prisene opp. Samtidig er det en betydelig ubalanse i tilbud og etterspørsel etter boliger flere steder, samt stadig nye kostnadsdrivende krav og reguleringer fra myndighetene, som har medført at prisveksten er blitt ekstra høy. 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. Finanstilsynet la 28. september 2011 fram rapporten: «Finansielle utviklingstrekk 2011», der tilsynet foreslår å senke nivået for forsvarlig belåningsgrad fra 90 til 85 pst. av boligens markedsverdi i tillegg til en redusert rammekreditt på bolig fra 75 til 70 pst. Belåningsgraden omfatter alle lån med pant i boligen. Det innebærer at mange førstegangskjøpere av bolig vil få problemer med å kunne få finansiering til egen bolig.

Forslagsstillerne registrerer at Finanstilsynet i sitt brev til Finansdepartementet, av 28. september 2011, ber om at deres retningslinjer heretter skal gjøres rettslig bindende for bankene.

Forslagene er godt ment, men likevel dårlige ettersom de ikke hensyntar låntakers fremtidige betjeningsevne, men ser kun på personens tidligere økonomiske situasjon (mulighet til å ha lagt penger til side). For nyutdannede personer er det naturlig at man ikke har betydelig egenkapital. Samtidig kan disse personene ha fått gode jobber som gjør at de fullt ut som ansvarlige boligeiere kan betjene en gjeld på mer enn 85 pst. av kjøpesummen for bolig. Andre kan derimot stille høy egenkapital, men være i en yrkesituasjon hvor man knapt kan betjene et nytt lån på bare noen titalls pst. av boligpris. Forslagsstillerne mener derfor at låntaker og bank sammen må finne ut hvor høy gjeldsgrad en person/familie bør kunne ta på seg. Forslagsstillerne vil også vise til at Husbanken kan bidra med finansiering til dem som av ulike årsaker vil kunne ha problemer med å få finansiering i tradisjonelle banker. Dermed bidrar Husbanken til å «nøytralisere» hensikten med Finanstilsynets forslag, ved at personer som i utgangspunktet sliter med å få endene til å møtes, får belånt sin bolig over Finanstilsynets foreslåtte grense.

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 mener at «taket» i ordningen er utilstrekkelig med tanke på at boligprisene har steget langt mer, og at kravene til egenkapital ved kjøp av bolig er blitt strengere.

Forslagsstillerne viser til representantforslaget fra Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre om forbedring i BSU ordningen, framlagt 4. oktober 2011 med følgende ordlyd:

«Stortinget ber regjeringen legge frem forslag om forbedringer i ordningen med boligsparing for ungdom (BSU). Forbedringene må innbefatte en økning av det årlige sparebeløpet og taket for ordningen. I tillegg bes det om en vurdering av å øke fradraget fra 20 pst. til 28 pst.»

En aktiv boligpolitikk lønner seg for både 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. Kommunene står overfor store velferdsoppgaver. Å løse disse oppgavene krever evne til å finne helhetlige og individuelt tilpassede løsninger der den enkeltes bolig- og omsorgsbehov ivaretas.

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. Det vil ha en prisdempende effekt. I tillegg bør lokale myndigheter stimulere til bygging av boliger for ressursvake grupper som ikke er i stand til å klare dette på egen hånd. Dette arbeidet bør, slik forslagsstillerne ser det, være i samarbeid med private boligutbyggere og boligbyggelag.

Samtidig kan myndighetene bidra til å redusere byggekostnader ved å ta en ny gjennomgang av de mange tekniske, energimessige og tilgjengelighetskrav som er innført i løpet av kort tid.

Universell utforming er et begrep som er forankret i moderne design, arkitektur og byplanlegging i det norske samfunn. Begrepet innebærer en ny måte å tenke på, og innebærer et sterkere likestillingskrav for personer med nedsatt funksjonsevne. Synonymt brukes også begreper som «design for alle», «universell design», «tilgjengelighet for alle» og «inkluderende design». Ifølge Norsk Designråd er begrepet hentet fra USA og bygger på det utviklingsarbeidet som er gjort ved Center for Universal Design ved North Carolina State University. «Universell utforming» betyr at produkter, byggverk og uteområder

som er i alminnelig bruk, skal utformes slik at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig, uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler, skriver Statens bygningstekniske etat på sine nettsider¹.

Som en følge av mange års innsats for universell utforming og økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, er mye arbeid lagt ned for å sikre at personer uavhengig av funksjonsevne skal ha tilgang til de samme felles godene i det norske samfunnet. Fokus på universell utforming i forhold til offentlige bygninger og områder er en innarbeidet del i 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. Flere boligaktører peker på at nye energikrav, byggetekniske forskrifter og tilgjengelighet fordyrer nye boliger med flere hundre tusen kroner. Med økte byggekostnader vil utfordringene bli tøffere for førstegangsetablerere på dagens boligmarked, med hensyn til å anskaffe en bolig.

Spørsmålsteget er blitt satt ved hvor korrekte anslag for kostnadsøkningen i forhold til 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 reglene². Forslagsstillerne viser til at de siste endringene i plan- og bygningsloven i forhold til tilgjengelighet og universell utforming i nybygg innebærer

- tilrettelegging av rullestoler på bad
- trinnfri adkomst
- snusirkel for rullestol i alle rom, og
- heis i alle bygg med tre etasjer eller mer

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. Det viktigste er å sikre flest mulig mennesker muligheten til å eie sin egen bolig, og dermed styrke

¹ <http://www.be.no/universell/uu/index.html> (Accessed: 31.03.2011)

² <http://www.vg.no/dinepenger/artikkel.php?artid=10011882>

selveierdemokratiet, som har lange tradisjoner i det norske samfunnet.

Forslagsstillerne vil vise til at både OBOS og Selvaag Eiendom AS, som er to store aktører på boligbyggermarkedet, lenge har vært kritiske til deler av de siste tekniske forskriftene (TEK 10). Det gjelder særlig krav til tilgjengelighet, som gjør det vanskelig å bygge gode og rimelige småleiligheter. Ifølge de to aktørene øker prisene kraftig som følge av dette regelverket. Også brannforskriftene og krav til uavhengig kontroll er fordyrende, ifølge OBOS, Selvaag Eiendom AS og NBBL.

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 fratar 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. Dersom en ny leilighet, som i dag omsettes for 2 mill. kroner, stiger 200 000 kroner i pris på grunn av nye forskrifter, medfører det at boligkjøper påføres en økt lånekostnad og økt egenkapitalbehov. Med dagens 90 pst. lånemulighet vil en bolig til 2 mill. kroner medføre et maksimalt lån på 1,8 mill. kroner. En bolig til 2,2 mill. kroner vil derimot med 85 pst. lånemulighet gi boligkjøper et maksimalt lån på 1,87 mill. kroner. Nye forskrifter medfører dermed at den totale lånebelastningen altså går opp, selv om man i pst. får låne mindre. Samtidig må man anta at boligkjøper må holde seg på leiemarkedet en lengre periode, siden man må øke sin egenkapital med 113 000 kroner med økte boligpriser og lavere lånesats. I leiemarkedet må man betale leieutgifter samtidig som man skal spare til egen bolig. Dette forsinkes inngangen til boligmarkedet unødige.

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. I storbyene er tomtmangelen så stor flere steder at prisene presses til nivåer der mange i realiteten vil være fratatt muligheten for å komme inn på markedet, med mindre myndighetene legger opp til betydelige støtte- og bidragsordninger gjennom for eksempel Husbanken.

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.

Kostnadsdrivende krav og reguleringer fra myndighetene gir også 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 dette fremstår lite distriktsvennlig og alene bør tilsi at myndighetenes delikrav bør reduseres.

Forslagsstillerne viser videre til at dokumentavgiften er en offentlig avgift som ble innført i 1975. For en gjennomsnittlig bolig på 2,5 mill. kroner koster boligkjøper 62 500 kroner i dokumentavgift. En bolig på 5 mill. kroner vil koste 125 000 kroner i dokumentavgift.

I en undersøkelse MMI (Markeds- og Mediainstituttet AS) har gjort for Huseiernes Landsforbund, sier 69 pst. at det er galt at eiendomsoverdragelser bellegges med dokumentavgift. Kun 16 pst. er enig i avgiften. 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. I et oppslag i Harstad Tidende tirsdag 8. november 2011 fortelles det om en virksomhet i vekst, men som sliter med å skape stabilitet i arbeidsstokken på grunn av stor lokal boligmangel. Også andre steder utgjør boligmangel et problem, noe et oppslag i nettutgaven til avisen Hitra Frøya viser, der arbeidsfolk sover i bilene sine fordi det ikke finnes husrom³.

Forslag

På denne bakgrunn fremmes følgende

f o r s l a g :

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.
2. 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

³ <http://www.hitra-froya.no/nyheter/article244110.ece>
(Accessed: 08.11.2011)

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 fylkeskom-

munens 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.

16. november 2011