



Innst. 154 S

(2012–2013)

Innstilling til Stortinget fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Dokument 8:130 S (2011–2012)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om representantforslag fra stortingsrepresentantene Geir Jørgen Bekkevold, Knut Arild Hareide, Line Henriette Hjemdal og Hans Olav Syversen om en ny bolig- og byutviklingspolitikk for bærekraft og livskvalitet

Til Stortinget

Sammendrag

I dokumentet fremmes følgende forslag:

«I

Stortinget ber regjeringen sikre at det av hensyn til jordvern, miljø og sosial kapital stilles krav til mer fortetting og høyere bebyggelse, særlig rundt sentrale kollektivknutepunkt, og at staten inngår forpliktende partnerskap med kommunene om utbygging av kollektivtransport. Kommunenes bolig- og byutviklingspolitikk må gis tydeligere rammer, men også bedre statlig støtte til kollektivtransport.

II

Stortinget ber regjeringen etablere statlige planretningslinjer for tilstrekkelig regional boligbygging i områder med vekstpress.

III

Stortinget ber regjeringen sikre at det i Nasjonal transportplan prioriteres utbygging av transportsystemer som er nødvendige for å dreie utbyggingsmønstret mot sentrale kollektivknutepunkt i byer og tettsteder og mot sentrumsnære områder med muligheter for utbygging med mindre arealkonflikter.

IV

Stortinget ber regjeringen fremme forslag om en kollektivstrategi med oppmerksomhet rettet mot de store byene, i nært samarbeid med disse byene.

V

Stortinget ber regjeringen innskjerpe den rikspolitiske bestemmelsen om kjøpesenterstopp slik at det bare kan planlegges for nye kjøpesentra i bysentra, bydelssentra og avlastningsområder ved kollektivknutepunkter.

VI

Stortinget ber regjeringen fremme forslag om bygging av minst 2 000 nye studentboliger årlig, og at regjeringen vurderer å øke den statlige kostnadsandelen.

VII

Stortinget ber regjeringen overføre ansvaret for utbygging av studentboliger til Husbanken for å sikre mer effektiv utbygging. Det legges til grunn at studentenes interesseorganisasjoner opprettholder sin innflytelse over studentboligpolitikken.

VIII

Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å øke Husbankens låneramme til 20 mrd. kroner for å sikre tilstrekkelig boligfinansiering til førstegangs-etablerere og personer med lave inntekter.

IX

Stortinget ber regjeringen sikre at egenkapitalkravet ved kjøp av bolig reduseres fra 15 til 10 prosent for å bidra til at førstegangsetablerere har mulighet til å kjøpe bolig.

X

Stortinget ber regjeringen sikre at 'Leie før eie'-ordningen gjøres til en nasjonal ordning for å sikre vanskeligstilte personer en mulighet til å komme inn på boligmarkedet.»

Forslagsstillerne peker i dokumentet på at verdens befolkningsvekst og økonomiske utvikling innebærer store utfordringer når det gjelder klimændringer, nedbygging av verdifull matjord, svekket biologisk mangfold og utarming av naturressurser. Naturen er under press og folks livskvalitet forringes, også i Norge.

Norske byer og tettsteder spres over store områder på en måte som ofte forutsetter bilbruk og nedbygging av uerstattelig matjord. Utviklingen fører til høyere klimautslipp, økte tidskostnader og dårligere vilkår for frivillighet og kontakt mellom folk. Samtidig bygges det for få boliger, noe som bidrar til høye priser og store utfordringer for ungdom, innvandrere og andre med svak økonomi. Oslo er allerede blant Europas raskest voksende hovedsteder, og den forventede nasjonale befolkningsveksten i tiden fremover er svært høy.

I sum gjør dette at Norges bolig- og byutviklingspolitikk ikke er bærekraftig. Forslagsstillerne mener man er nødt til å tenke nytt og smartere. Det må arbeides for bedre fortetting og høyere bygninger rundt sentrale kollektivknutepunkt etter modell fra Oslos Fjordby- og Bjørvika-utbygging, drevet gjennom av blant andre Kristelig Folkepartis byutviklingsbyråd Anne Kathrine Tornås. Her er boliger, næringsvirksomhet, butikker og restauranter plassert sammen for å skape gode og levende bysamfunn med høy livskvalitet for innbyggerne. Forslagsstillerne mener det trengs en sterkere satsing på kollektivtrafikk og bedre offentlig samordning av politikken.

I dokumentet redegjøres nærmere for følgende temaer:

- Befolkningsveksten fordrer nytenkning
- Jordvernet må styrkes
- Klima og luftkvalitet
- Frivillighet og sosial kapital
- Forslag til en ny bolig- og byutviklingspolitikk
- Mer fortetting
- Høyere bygninger
- Gatetrær
- Bedre koordinering av infrastruktur og boligbygging
- Regulering av kjøpesentra
- Finansiering
- Flere studentboliger
- Leie før eie
- Husbanken

Det vises for øvrig til dokumentet for en nærmere beskrivelse av forslaget.

Komiteens behandling

Komiteen ba i brev av 19. september 2012 om kommunal- og regionalminister Liv Signe Navarsetes vurdering av forslaget. Statsrådets svarbrev av 29. oktober 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, deler forslagsstillerne engasjement for en bærekraftig bolig- og byutviklingspolitikk. Norge er inne i en historisk vekstperiode.

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Høyre, viser til at vi i 2011 ble 65 000 personer flere, og at vi i mars 2012 passerte 5 millioner innbyggere. Statistisk sentralbyrå (SSB) legger i sine befolkningsframskrivninger til grunn at folketallet i Norge vil øke betydelig de neste 50 årene. Ifølge mellomalternativet, som er deres hovedalternativ, vil det være 6 millioner innbyggere i Norge i 2029 og 7 millioner i 2063.

Flertallet viser til at nesten fire av fem nordmenn i dag bor i byer og tettsteder. Det er grunn til å tro at andelen vil øke i årene framover. SSB forventer at veksten blir sterkest i Oslo, Akershus og Rogaland. Oslo er i en særstilling. Byen er blant Europas raskest voksende hovedsteder og vil ifølge prognosene vokse fra 613 000 innbyggere i 2012 til 832 000 i 2040. Oslo og Akershus forventes i denne perioden å vokse med nesten like mange innbyggere som det i dag bor i Bergen og Trondheim til sammen.

Et annet flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, vil understreke at vekst i folketall og aktivitet er positivt, og at en balansert utvikling i hovedstadsregionen er til gagn for hele landet. Det er viktig for Norge at Oslo-regionen kan hevde seg i konkurranse med andre europeiske storbyer om arbeidskraft, kompetanse og nyetableringer. Samtidig setter veksten både lokale, regionale og nasjonale

myndigheter på prøve. Utfordringene knyttet til boligbygging, infrastruktur og miljø må løses.

Et tredje flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet og Høyre, er, i likhet med forslagsstillerne, opptatt av å unngå byspredning og av å sikre bærekraftige løsninger og høy livskvalitet. Å bygge stadig flere felt motorvei inn og ut av storbyene er verken bra for den enkelte, for klimaet eller gjennomførbart i praksis. Trafikkveksten i og rundt de store byene må skje kollektivt. I tillegg må det i langt større grad enn i dag bygges slik at folk kan gå eller sykle. Det vises i denne sammenheng til Klimaforliket, jf. Meld. St. 21 (2011–2012), Innst. 390 S (2011–2012).

Dette flertallet slutter seg til de vurderingene forslagsstillerne gjør av behovet for fortetting og høyere bygninger. Eksemplet fra Bærum kommune er treffende: Å bygge ut Fornebu med lav tetthet og svakt kollektivtilbud er et skritt i feil retning. Det er behov for å planlegge byregionene regionalt og helhetlig, særlig er dette nødvendig i Oslo-regionen.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre mener det er lite treffende når forslagsstillerne hevder at naturen er under press og at folks livskvalitet i Norge forringes, og at vi ikke har en bærekraftig bolig- og byutvikling. Disse medlemmer vil også distansere seg fra ukritisk bruk av ulike trendfremskrivninger. Hovedproblemet er for tiden knyttet til for lav boligproduksjon i forhold til etterspørselen. Det må derfor settes inn tiltak fra statens side som stimulerer, og ikke hemmer, boligreisningen. Samtidig må den enkelte utbygger og boligprodusent få behandlet sine søknader raskt og gis forutsigbare rammevilkår, samtidig med at kommunene med sin lokalkjennskap fortsatt kan utøve arealpolitikken som en del av det kommunale selvstyret. Disse medlemmer vil også vise til sine øvrige forslag som går ut på å forenkle planprosessen for dem som ønsker å bygge.

Disse medlemmer er ikke motstandere av fortetting og høyere bygninger der dette er mulig, og mener lokaldemokratiet er godt nok skikket til å foreta den nødvendige planlegging for dette. Samtidig vil disse medlemmer påpeke at den fremtidige befolkningsveksten ikke bare kan løses gjennom slike grep, men at også andre tiltak vil være nødvendige for å sikre nok arealer til både boligbygging og infrastruktur.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til flertallets gjengivelse av befolkningsveksten, som er historisk høy. Disse medlemmer finner likevel grunn til å påpeke at veksten er mye sterkere enn det SSB har beregnet tid-

ligere, og at dette gir ekstra utfordringer både når det gjelder boligplanlegging, samferdselsplanlegging og arealplanlegging.

Disse medlemmer finner grunn til å påpeke at dagens bolig- og bygningspolitikk og de utfordringer dette politikkområdet står overfor, har vært kjent problematikk i en del år, og at mange sider av norsk samfunnsplanlegging har lidd under en sendrektig tilnærming. Befolkningsøkningen de siste 10–15 årene er blitt møtt med en politikk som hjemler verken bærekraft eller livskvalitet.

Disse medlemmer viser til at treg utbygging av viktige kommunikasjonslinjer, trege planprosesser, samt dobbelt- og trippelbehandling av allerede vedtatte planer, gjør noe med bærekraft og livskvalitet. Disse medlemmer mener man ikke har evnet å prioritere de riktige tingene som både ville hatt miljømessige gevinster og som hadde stimulert til både bedre kollektivtransport og bedre veier.

Disse medlemmer viser til at markaloven, som fastsetter grensene for Osloområdet, omfatter 19 kommuner i 5 fylker, og dekker et areal på ca. 1 700 kvadratkilometer. Med tanke på at befolkningen i Oslo og Akershus til 2040 forventes å øke med nesten like mange innbyggere som det i dag bor i Bergen og Trondheim til sammen, mener disse medlemmer at fortetting og bygging i høyden ikke er tilstrekkelig som virkemiddel i samfunnsplanleggingen, uten å røre ved noen lover og forskrifter som i dag forhindrer mulighetene lokaldemokratiet har til å tilrettelegge for boligområder og infrastrukturtilbud, herunder også markaloven.

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti er bekymret over at det bygges for få boliger i Norge, sammenliknet med behovet. Dette medlem mener regjeringen ikke fører en aktiv boligpolitikk, og er positiv til at det er varslet en stortingsmelding om boligpolitikken.

Dette medlem viser til at det i 2011 kun ble bygget 28 000 nye boliger, til tross for at Prognose-senteret anslår det årlige boligbehovet til ca. 38 000 nye boliger. Dette medlem frykter at den lave boligbyggingen vil føre til en videre opphetning av et allerede opphetet boligmarked. Dette medlem viser til at administrerende direktør Baard Schumann i Selvaag Bygg uttalte til Finansavisen 5. mars at boligprisene kunne vært 10–20 pst. lavere dersom regjeringen hadde ført en aktiv boligpolitikk.

Dette medlem mener det er behov for nye grep for å få flere boliger, samtidig som det er viktig å unngå byspredning av hensyn til klima, jordvern og sosial kapital. Norges bolig- og byutviklingspolitikk er ikke bærekraftig. Dette medlem viser til at det aldri har vært en høyere befolkningsvekst enn nå, med en vekst i 2011 på 65 000 personer eller 1,3 pst.

Dette medlem viser til at befolkningen i 2012 passerte 5 millioner innbyggere, og at omtrent fire av fem nordmenn bor i byer og tettsteder. Dette medlem viser til at det er i byer og tettsteder veksten er sterkest.

Dette medlem viser til at boligprisene har firedoblet seg siden 1993 og nå er høyere enn noen gang i norsk historie. Denne økningen skyldes ikke bare befolkningsveksten, men også veksten i norsk økonomi, lav rente og endrede familiemønstre som har gitt flere enkeltpersonshusholdninger og dermed flere husholdninger totalt og økt etterspørsel etter boliger.

Når det gjelder det enkelte forslag, har komiteen følgende merknader:

Forslag 1

Komiteen vil peke på at fortetningspotensialet er stort i alle norske byer og tettsteder, men komiteen er samtidig opptatt av at fortetting må skje med kvalitet. Det betyr at grøntstrukturer, uterom og kulturmiljø skal tas vare på og videreutvikles.

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet og Høyre, deler forslagsstillernes ambisjoner, slik de kommer til uttrykk i forslaget. Problembeskrivelsen samsvarer i all hovedsak med grunnlaget for regjeringens arbeid med stortingsmeldingen om Nasjonal transportplan (NTP) for perioden 2014–2023, som etter planen skal legges fram på nyåret i 2013.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser også til at det i all boligpolitikk allerede er fastsatt at prinsipper om bærekraftig by-, tettsted- og stedsutvikling skal legges til grunn. Det går blant annet fram av Nasjonale forutsetninger til regional og fylkeskommunal planlegging, vedtatt i kgl.res. 24. juni 2011. I disse presiseres det at regjeringen forventer at nye bygninger, næringslokaler og arbeidsplasser lokaliseres i allerede bebygde områder og langs kollektivtraseer.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre mener lokaldemokratiet har de beste forutsetningene for å løse de problemstillingene som forslagsstillerne tar opp i sitt forslag. Disse medlemmer mener økt sentralstyring vil uthule lokaldemokratiet, og dermed ikke ha noen tyngde i samfunnsplanlegging lokalt.

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti forventer at den varslede stortingsmeldingen om boligpolitikk vil drøfte behovet og mulig-

hetene for en mer bærekraftig boligpolitikk, og peker på at bærekraft ikke bare handler om å bygge hus med bærekraftige materialer, men også om byer og tettsteders design. Dette medlem mener det må tilstrebes en by- og tettstedsutvikling som i større grad legger til rette for at vi kan bo, arbeide og handle på samme sted.

Dette medlem viser til at andelen mennesker som bor i byer, tettsteder og sentrale kommuner har økt i perioden 1985 til 2009. Likevel har antall registrerte biler i den samme perioden økt med nesten 50 pst. og den daglige reiselengden har økt fra 34 km til 42 km, ifølge en nylig utgitt rapport fra Transportøkonomisk institutt (TØI-rapport 1190/2012). Dette gjelder både arbeidsreiser og innkjøpsreiser. Det har vært en halvering av andelen personer som er passasjerer i bil. Samtidig har andelen som går og sykler gått ned fra 31 til 26 pst., mens andelen som reiser med kollektive transportmidler har ligget på ca. 10 pst. i hele perioden. Dette medlem mener dette må sees på som en indikasjon på at utviklingen går i feil retning, og at hensynet til kompakt byutvikling og fortetting må tillegges større vekt i areal- og transportplanleggingen.

Dette medlem fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen sikre at det av hensyn til jordvern, miljø og sosial kapital stilles krav til mer fortetting og høyere bebyggelse, særlig rundt sentrale kollektivknutepunkt, og at staten inngår forpliktende partnerskap med kommunene om utbygging av kollektivtransport. Kommunenes bolig- og byutviklingspolitikk må gis tydeligere rammer, men også bedre statlig støtte til kollektivtransport.»

Forslag 2

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet og Høyre, viser til brev fra kommunal- og regionalministeren datert 29. oktober 2012 der det blant annet heter:

«Spørsmålet om å utarbeide en statlig planretningslinje etter plan- og bygningsloven for å fremme tilstrekkelig boligbygging i områder med vekstpress, vil bli vurdert i tilknytning til arbeidet med den varslede stortingsmelding om boligpolitikken.»

Flertallet mener det kan være behov for slike retningslinjer, men at spørsmålet må drøftes i en helhetlig sammenheng når stortingsmeldingen legges fram.

Flertallet viser videre til det brev miljøvernministeren nylig sendte til fylkesmennene der deres rolle i arbeidet med å sikre tilstrekkelig boligbygging ble presisert. Av brevet framgår det at fylkesmannen kan legge ned innsigelse til kommunale planer der lav arealutnyttelse innebærer for få boliger eller et ut-

byggingsmønster som ikke er bærekraftig, i tråd med nasjonale retningslinjer.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre mener det er av det gode at både sentrale og lokale myndigheter har fokus på god arealutnyttelse. Disse medlemmer vil likevel advare mot å legge for sterke sentrale føringer på arealutnyttelse fra storting og regjering, og mener innsigelse til kommunale planer der det som miljøvernministeren i sitt brev, kaller «lav arealutnyttelse innebærer for få boliger eller et utbyggingsmønster som ikke er bærekraftig [eller] i tråd med nasjonale retningslinjer» er å betrakte som et alvorlig angrep på lokaldemokratiet. Disse medlemmer er opptatt av at ulike mennesker har behov for eller ønsker ulike typer boliger, og i liten grad er interessert i å la seg diktere hvordan de skal få bygge. Noen mennesker vil bo sentralt, andre ikke, og disse medlemmer mener dette er innenfor lokaldemokratiets domene.

Disse medlemmer er bekymret for at statsråden i denne saken søker å utvide bruken av innsigelser, noe som vil gjøre boligbygging og arealutnyttelse i hver av landets kommuner til gjenstand for sentralplanlegging.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet er bekymret for at statsråden i denne saken søker å utvide bruken av innsigelser, noe som vil gjøre boligbygging og arealutnyttelse i hver av landets kommuner til gjenstand for sentralplanlegging av den typen man så i Øst- og Sentral-Europa for en generasjon siden.

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti mener det er behov for nye grep for å få flere boliger, samtidig som man må unngå byspredning av hensyn til klima, jordvern og sosial kapital. Dette medlem peker på at fortetting og høyere hus er viktigst i de store byene, men også mindre tettsteder må utnytte sentraene bedre til boliger, næringsbygg, butikker og restauranter. Dette medlem viser til at det i dag dessverre er altfor mange eksempler på mindre byer og tettsteder som planlegger på en måte som ikke er forenlig med hensynet til klima, jordvern og velfungerende lokalsamfunn. Dette medlem mener det derfor er behov for skjerpede, statlige retningslinjer om fortetting som også gjelder for mindre tettsteder.

Forslag 3

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Høyre, mener det er klar sammenheng mellom arealplanlegging og transportplanlegging. Utbygging av jernbane i Østlandsområdet vil f.eks.

kunne bidra til å dempe presset på Oslo og være et viktig bidrag til at flere kan reise kollektivt og mer miljøvennlig.

Et annet flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet og Høyre, vil understreke at kommunene har et stort ansvar. Fortetting i og rundt kollektivknutepunktene forutsetter kommunal reguleringsvilje.

Et tredje flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser til at regjeringen helt siden den overtok i 2005 har prioritert utbygging og modernisering av jernbanen. Regjeringen har nå fått overlevert en konseptutvalgsutredning (KVU) for det såkalte IC-området (Oslo-Halden, Skien, Lillehammer) som nå gjennomgår ekstern kvalitetssikring og vil være et viktig grunnlag for regjeringens prioriteringer i neste NTP.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet er opptatt av å investere i infrastruktur over hele landet, og viser i den anledning til Fremskrittspartiets alternative statsbudsjett for 2013, der det bevilges 15 mrd. kroner til vei og jernbane og 2 mrd. kroner til fylkesveier, noe som er et godt bidrag til å få et bedre og mer effektivt boligmarked.

Komiteens medlemmer fra Høyre støtter forslaget, men viser til at det ikke er mangel på planer, men på gjennomføringsevne, når det gjelder å utbygge skinnegående kollektivtilbud.

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti mener det i pressområdene må legges til rette for utbygging av kollektivtrafikk til nye utbyggingsområder. Dette medlem viser til at erfaringer fra Bergen og Oslo viser at boligbygging følger etter dersom utbyggingen av kollektivtransport er troverdig og reell. Dette medlem viser til at jernbanen er mye av løsningen på transportutfordringen på Østlandet. Dette medlem mener det derfor er riktig å prioritere utbygging av Inter-City-forbindelsene på Østlandet.

Dette medlem mener Nasjonal transportplan i større grad må bli et verktøy for helhetlig transportplanlegging der transportformene ses i sammenheng. Dette medlem mener samferdselsprosjekter må planlegges slik at det stimuleres til at utbyggingsmønsteret rettes mot sentrale kollektivknutepunkt i byer og tettsteder og mot sentrumsnære områder med muligheter for utbygging med mindre arealkonflikter.

Dette medlem fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen sikre at det i Nasjonal transportplan prioriteres utbygging av transportsystemer som er nødvendige for å dreie utbyggingsmønsteret mot sentrale kollektivknutepunkt i byer og tettsteder og mot sentrumsnære områder med muligheter for utbygging med mindre arealkonflikter.»

Forslag 4

Komiteen viser til at regjeringen har bedt Jernbaneverket, Statens vegvesen og Ruter AS sette i gang arbeid med en konseptutvalgsutredning (KVU) som skal se både på ny jernbane- og T-banetunnel gjennom Oslo. Å få på plass gode tunnelloesninger vil være avgjørende ikke bare for kollektivtransporten i Oslo, men for å unngå kø, kaos og økt forurensning i hele Osloregionen. Videre vil det være av betydning for togtrafikken i hele Sør-Norge.

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet og Høyre, viser til Klimaforliket, jf. Meld. St. 21 (2011–2012), Innst. 390 S (2011–2012), der det fastslås at veksten i transportbehovene i storbyene skal tas med miljøvennlig transport. Dette inngår i grunnlaget for arbeidet med neste NTP, og er dessuten et utgangspunkt for å utarbeide en kollektivtransportstrategi for de største byene.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til merknad under forslag 3 ovenfor.

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti viser til at befolkningsveksten stiller helt nye krav til et moderne transportsystem. Generell økonomisk vekst, økt bilhold og økt arbeidspendling øker presset på transportsystemet. Dette medlem mener det må satses på kollektive løsninger i og rundt de store byene, og at staten må ta et tydeligere ansvar for utvikling av gode kollektivtilbud i byene. Dette medlem mener videre at det trengs en ambisiøs og helhetlig kollektivstrategi. Det er behov for flere «bypakker», der stat og kommune inngår i forpliktende partnerskap hvor statlige investeringer, restriktive tiltak (bompenger og liknende), trafikkstyringsmodeller og byutvikling er blant elementene. Avtalene må gå over flere år slik at det er mulig å planlegge langsiktig.

Dette medlem mener det dessuten er behov for nye finansieringsmuligheter slik at større prosjekter, både på vei og bane, kan gjennomføres i sammenheng. Det må etableres en ordning der staten stiller lånemidler til disposisjon for samferdselsprosjekter. Betjeningen av lånene må skje i form av bevilgninger over statsbudsjettet og gjennom andre finansieringsformer. Dette medlem mener det også

må åpnes for flere prosjekter med prosjektfinansiering og offentlig-privat samarbeid (OPS).

Dette medlem mener det trengs en styrket satsing på gang- og sykkelveier. Mange av de daglige reisene i en by kan foretas til fots eller på sykkel dersom forholdene ligger til rette for det. Her må staten bidra med større bevilgninger. Dette medlem viser til at Kristelig Folkepartis representanter blant annet har tatt til orde for en egen statlig belønningsordning.

Dette medlem fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag om en kollektivstrategi med oppmerksomhet rettet mot de store byene, i nært samarbeid med disse.»

Forslag 5

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, mener rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre fastsatt i 2008 sikrer en fornuftig balanse mellom ulike hensyn. Bestemmelsen må imidlertid praktiseres slik den er ment; som et verktøy for å sikre at handelsvirksomhet og andre tjeneste- og servicefunksjoner lokaliseres sentralt og i tilknytning til knutepunkter for kollektivtransport.

Flertallet har merket seg at praktiseringen av bestemmelsen var gjenstand for kritikk da utbyggingsvolumet på Økern i Oslo ble redusert.

Et annet flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet og Høyre, har merket seg at flere fylker ikke har fått på plass nye regionale planer i samsvar med de nye retningslinjene. Dette flertallet vil videre understreke hensikten med bestemmelsen. Det er urovekkende om bestemmelsen blir brukt til å hindre utbygging av handels- og servicefunksjoner på kollektivknutepunkter sentralt i storbyene.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre har tillit til at innbyggerne i de enkelte lokalsamfunn er i stand til å fatte beslutninger som vil gi det beste utgangspunktet for et godt liv for seg og sine. Sentralstyrte bestemmelser er verken egnet til å sørge for lokal utvikling eller til å styrke oppslutningen om lokaldemokratiet når den virkelige makten er i Oslo.

Disse medlemmer legger avgjørende vekt på lokaldemokratiets myndighet i plan- og arealspørsmål.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til Representantforslag 120 S (2009–2010) fra stortingsrepresentantene Harald T. Nesvik, Oskar J. Grimstad, Per Roar Bredvold og

Torgeir Trældal om å oppheve forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre.

Disse medlemmer deler oppfatningen til forslagsstillerne bak Representantforslag 120 S (2009–2010) om at denne bestemmelsen svekker lokaldemokratiets myndighet i plan- og arealspørsmål, og at den vanskeliggjør etablering samt videreutvikling av eksisterende kjøpesentre.

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti mener at større kjøpesentra bør lokaliseres nær kollektivknutepunkter og sentralt i byer og tettsteder, slik at flere får kortere avstand og kan reise miljøvennlig. Dette medlem viser til at Danmark har strengere regler for lokalisering av handel enn Norge. Der kan det bare planlegges for kjøpesentra i bysentra, bydelssentra og eksisterende avlastningsområder. Dette medlem mener at man også i Norge trenger en innskjerping av reglene, for å bidra til en bærekraftig by- og tettstedsutvikling preget av livskvalitet for innbyggerne.

Dette medlem fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen innskjerpe den rikspolitiske bestemmelsen om kjøpesenterstopp slik at det bare kan planlegges for nye kjøpesentra i bysentra, bydelssentra og avlastningsområder ved kollektivknutepunkter.»

Forslag 6

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser til at det hvert år under regjeringen Bondevik II ble gitt tilskudd til færre studentboliger enn året før: 792 (2002), 727 (2003), 529 (2004) og 314 (2005). I Soria Moria II er det nedfelt et mål om bygging av 1 000 nye studentboliger hvert år. Dagens regjering har levert på dette løftet. Det er i perioden 2006–2012 gitt tilsagn om tilskudd til ca. 6 300 nye studentboliger, dvs. gjennomsnittlig over 1 000 hvert år.

Et annet flertall, alle unntatt medlemmene fra Høyre og Kristelig Folkeparti, viser til at det i samme periode er blitt mange flere studenter og at behovet for studentboliger er stort flere steder i landet.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, registrerer med tilfredshet at regjeringen vil vurdere regelverket for tilskuddsordningen inkludert nivået på kostnadsrammen og tilskuddet.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti deler forslagsstillerens oppfatning om bygging av minst 2 000 nye studentboliger i året, og peker på at en større utbygging av studentboliger er viktig for mangfoldet i boligmarkedet.

Disse medlemmer viser til at det aldri har stått så mange studenter uten boligtilbud ved studiestart, og støtter Norsk studentorganisasjons krav om at målet for årlig bygging av nye studentboliger økes for å møte det økte behovet. Disse medlemmer forventer derfor at regjeringen legger frem en ny plan for bygging av studentboliger for å nå målet om 20 prosent dekning.

Disse medlemmer er kjent med at det i 2011 er bygget rundt 1 000 nye studenthybler, og at den foreslåtte bevilgningen for 2012 er på samme nivå.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet mener imidlertid at økende kostnader ved nybygg, bl.a. forårsaket av nye byggeforskrifter, ikke vil gjøre det mulig å bygge 1 000 nye hybler for de midlene som er foreslått bevilget til studenthybler, innenfor maksgrensen for å kvalifisere til støtte.

Disse medlemmer vil i denne sammenheng vise til Fremskrittspartiets alternative statsbudsjett 2013, der finansiering av 2 000 nye studentboliger er foreslått mer i detalj, jf. Innst. 3 S (2012–2013).

Komiteens medlemmer fra Høyre mener det bør bygges betydelig flere studentboliger enn i dag, og at det skjer i samarbeid med studentsamskipnadene og andre stiftelser etablert for boligformål til studenter.

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti viser til Kristelig Folkepartis alternative budsjett (Innst. 2 S (2012–2013)), der Kristelig Folkeparti foreslår å bygge 2 000 nye studentboliger.

Dette medlem fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag om bygging av minst 2 000 nye studentboliger årlig, og at regjeringen vurderer å øke den statlige kostnadsandelen.»

Forslag 7

Komiteen viser til at bygging av studentboliger er et utdanningspolitisk virkemiddel som henger nøye sammen med prinsippet om lik rett til høyere utdanning. Komiteen mener det er riktig og viktig at studentene selv, gjennom samskipnadene, står for byggingen og mottar tilskudd.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken, der flertallet uttalte følgende:

«For å få utnyttet samspillet mellom boligvirkemidlene og for å samle kompetansen på dette feltet, vil et flertall i utvalget anbefale at Husbanken overtar ansvaret for finansiering av studentboliger.»

Disse medlemmer mener at mye taler for en slik endring. Disse medlemmer mener Kunnskapsdepartementet har liten faglig ekspertise på boligbygging i forhold til Husbanken, som ligger under Kommunal- og regionaldepartementet. Disse medlemmer mener Husbanken har de løsningene og den kompetansen som Studentsamskipnadene trenger for å få bygd flere boliger raskt.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til at staten gjennom Husbanken har et eget organ som har som virkeområde å bidra til sosial boligutbygging. Husbanken har også tung og bred faglig kompetanse på boligbygging og vurdering av byggeprosjekter.

Disse medlemmer mener derfor at ansvaret for studentboligbyggingen, herunder finansieringen, burde overføres til Kommunal- og regionaldepartementet ved Husbanken.

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen overføre ansvaret for utbygging av studentboliger til Husbanken for å sikre mer effektiv utbygging. Det legges til grunn at studentenes interesseorganisasjoner opprettholder sin innflytelse over studentboligpolitikken.»

Forslag 8

Komiteen viser til Innst. 59 S (2012–2013) som er behandlet av Stortinget 20. november, der Husbankens låneramme for 2012 ble økt til 20 mrd. kroner, i tråd med regjeringens forslag i Prop. 8 S (2012–2013). Komiteen viser også til Prop. 1 S (2012–2013) der Husbankens låneramme for 2013 er foreslått til 20 mrd. kroner.

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti er glad for at regjeringen nå har sett behovet for å øke Husbankens låneramme, slik Kristelig Folkeparti ved flere anledninger har tatt til orde for.

Dette medlem fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å øke Husbankens låneramme til 20 mrd. kroner for å

sikre tilstrekkelig boligfinansiering til førstegangs- etablerere og personer med lave inntekter.»

Forslag 9

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet og Høyre, viser til at Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig boliglånspolis ble strammet inn i desember 2011. Retningslinjene innebærer at belåningsgraden normalt ikke skal overstige 85 pst. av boligens verdi (ned fra 90 pst.).

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser til den bekymring OECD har for det historisk høye gjeldsnivået i norske husholdninger. Høy gjeld gjør mange svært sårbare for høyere renter eller fall i boligprisene. Ikke bare utgjør den voksende gjelden en risiko for enkeltpersoners og familiers økonomi, men i sin helhet utgjør den også en trussel mot stabiliteten i norsk finansnæring og norsk økonomi.

Dette flertallet registrerer at det ikke hersker uenighet om hvorvidt det skal være et egenkapitalkrav eller ikke. Uenigheten dreier seg om hvor grensen skal gå: ved 85 eller 90 pst. av boligens verdi. Dette flertallet mener Finanstilsynet er best egnet til å vurdere dette. Det er primært en faglig, ikke en politisk vurdering. Dette flertallet stiller seg undrende til at partier med regjeringsambisjoner ønsker å påta seg den risiko og det ansvar det innebærer å overprøve Finanstilsynets vurderinger, og vil advare mot konsekvensene av en slik praksis.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til Representantforslag 8:29 S (2011–2012) fra stortingsrepresentantene Robert Eriksson, Ketil Solvik-Olsen, Jørund Rytman, Gjermund Hagesæter og Åge Starheim om bedre tilrettelegging for førstegangsetablerere i boligmarkedet.

Disse medlemmer viser til at det i dette representantforslaget ble fremmet forslag om å sørge for at Finanstilsynets forslag til egenkapitalkrav skulle være rådgivende og ikke bindende for bankene. Disse medlemmer mener slike statlige krav gjør terskelen høy, spesielt for førstegangsetablerere, og heller ikke tar hensyn til låntakers fremtidige betjeningsevne, men kun ser på potensielle låntakers tidligere økonomiske situasjon, noe som for mange nyetablerte familier med nylig avsluttet utdanningsløp betyr betydelige utfordringer i boligmarkedet.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

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

Komiteens medlemmer fra Høyre konstaterer at økningen av egenkapitalkravet med 50 pst. har presset mange unge i etableringsfasen ut av boligmarkedet. Egenkapitalkravet bør tilbakeføres til 10 pst., men med ansvarliggjøring av bankene, som gjennom kredittvurderingene gjør individuell saksbehandling, og hvor låntagerne blir bevisstgjort risikoen ved å ta opp lån.

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti mener regjeringens nylige skjerping av egenkapitalkravet til 15 pst. ved kjøp av bolig isolert sett synes mer som et tiltak for å styrke bankene enn for å legge til rette for et mer velfungerende boligmarkedet. Dette medlem mener at dette kravet vil føre til at flere unge, innvandrere og andre med svak økonomi får enda større problemer med å komme inn på boligmarkedet. Regelen kan presse unge over i leiemarkedet og øke spekulasjonen der. Dette medlem mener det er behov for å senke egenkapitalkravet fra 15 til 10 pst., dvs. det nivået som gjaldt før den nylige økningen. Dette medlem understreker imidlertid at en grundig individuell vurdering av låntakeres økonomi må ligge til grunn for boliglånsopptak.

Dette medlem fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen sikre at egenkapitalkravet ved kjøp av bolig reduseres fra 15 til 10 pst. for å bidra til at førstegangsetablerere har mulighet til å kjøpe bolig.»

Forslag 10

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, er opptatt av at kommunene skal ha et bredt spekter av virkemidler til disposisjon i sitt boligsosiale arbeid. Det regjeringsoppnevnte boligutvalget peker i NOU 2011:15 på leie-til-eie som en modell som bør få betydelig større omfang enn i dag. Flertallet ser det som naturlig at eventuelle endringer i Husbankens låne- og tilskuddsordninger vurderes som del av den varslede stortingsmeldingen om boligpolitikk.

Et annet flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti, vil understreke at det er kommunens ansvar å bistå vanskeligstilte i boligmarkedet. Kommunene velger selv de virkemidler de mener er best for å løse denne oppgaven. Leie-før-eie-prosjekter kan være en god metode,

og kan realiseres innenfor dagens låne- og tilskuddsordninger. Det vises i denne sammenheng til Stortingets behandling av Dokument 8:50 S (2010–2011) om å gjøre «Leie før eie»-ordningen til en nasjonal ordning for å sikre vanskeligstilte en mulighet på boligmarkedet, jf. Innst. 362 S (2010–2011).

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet er opptatt av at alle mennesker skal ha et trygt sted å bo. Likevel er disse medlemmer opptatt av at boligpolitikken ikke detaljreguleres i den enkeltes hverdag. De aller fleste husstander i Norge besittes av personer som eier egen bolig, mens et mindretall leier bolig eller bor hos familie eller venner. Selv om disse medlemmer har forståelse for forslaget intensjon, fremstår forslaget som en inngripen i et avregulert boligmarked der det er lite ønskelig å skape forventninger om et boligeierskap gjennom offentlige støtteordninger.

Disse medlemmer mener forslaget om å sikre en mer fleksibel boligpolitikk for vanskeligstilte og bostedsløse er bygget på gode intensjoner. Disse medlemmer vil imidlertid understreke viktigheten av at kommunene kan velge å utvikle en slik ordning dersom dette finnes formålstjenlig i den respektive kommune, og ikke en statlig pålagt ordning. Disse medlemmer ønsker å understreke viktigheten av at kommunene selv får velge virkemidler tilpasset lokale utfordringer både på dette og andre områder.

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti ønsker å stimulere til at flere kan eie sin egen bolig. Dette medlem viser til at regjeringens boligutvalg anslår at rundt 40 pst. av bostøttemottakerne som leier privat kan komme økonomisk bedre ut som eiere. For bostøttemottakere i kommunale leieboliger anslås eiepotensialet å være på hele 50 pst. Samlet gjelder dette mer enn 30 000 personer. Beregningene er statistiske, men gir likevel indikasjon om et stort uutnyttet potensial.

Dette medlem viser til Kristelig Folkepartis representantforslag 8:50 S (2010–2011) om å gjøre «Leie før eie»-ordningen i Fræna kommune til en nasjonal ordning for å sikre vanskeligstilte en mulighet på boligmarkedet. Dette medlem viser til at forslaget ikke fikk flertall i Stortinget.

Dette medlem fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen sikre at 'Leie før eie'-ordningen gjøres til en nasjonal ordning for å sikre vanskeligstilte personer en mulighet til å komme inn på boligmarkedet.»

Forslag fra mindretall

Forslag fra Fremskrittspartiet:

Forslag 1

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

Forslag fra Kristelig Folkeparti:

Forslag 2

Stortinget ber regjeringen sikre at det av hensyn til jordvern, miljø og sosial kapital stilles krav til mer fortetting og høyere bebyggelse, særlig rundt sentrale kollektivknutepunkt, og at staten inngår forpliktende partnerskap med kommunene om utbygging av kollektivtransport. Kommunenes bolig- og byutviklingspolitikk må gis tydeligere rammer, men også bedre statlig støtte til kollektivtransport.

Forslag 3

Stortinget ber regjeringen sikre at det i Nasjonal transportplan prioriteres utbygging av transportsystemer som er nødvendige for å dreie utbyggingsmønsteret mot sentrale kollektivknutepunkt i byer og tettsteder og mot sentrumsnære områder med muligheter for utbygging med mindre arealkonflikter.

Forslag 4

Stortinget ber regjeringen fremme forslag om en kollektivstrategi med oppmerksomhet rettet mot de store byene, i nært samarbeid med disse.

Forslag 5

Stortinget ber regjeringen innskjerpe den rikspolitiske bestemmelsen om kjøpesenterstopp slik at det bare kan planlegges for nye kjøpesentra i bysentra, bydelssentra og avlastningsområder ved kollektivknutepunkter.

Forslag 6

Stortinget ber regjeringen fremme forslag om bygging av minst 2 000 nye studentboliger årlig, og

at regjeringen vurderer å øke den statlige kostnadsandelen.

Forslag 7

Stortinget ber regjeringen overføre ansvaret for utbygging av studentboliger til Husbanken for å sikre mer effektiv utbygging. Det legges til grunn at studentenes interesseorganisasjoner opprettholder sin innflytelse over studentboligpolitikken.

Forslag 8

Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å øke Husbankens låneramme til 20 mrd. kroner for å sikre tilstrekkelig boligfinansiering til førstegangs-etablerere og personer med lave inntekter.

Forslag 9

Stortinget ber regjeringen sikre at egenkapitalkravet ved kjøp av bolig reduseres fra 15 til 10 pst. for å bidra til at førstegangsetablerere har mulighet til å kjøpe bolig.

Forslag 10

Stortinget ber regjeringen sikre at «Leie før eie»-ordningen gjøres til en nasjonal ordning for å sikre vanskeligstilte personer en mulighet til å komme inn på boligmarkedet.

Komiteens tilråding

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

v e d t a k :

Dokument 8:130 S (2011–2012) – representantforslag fra stortingsrepresentantene Geir Jørgen Bekkevold, Knut Arild Hareide, Line Henriette Hemdal og Hans Olav Syversen om en ny bolig- og byutviklingspolitikk for bærekraft og livskvalitet – vedlegges protokollen.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 11. desember 2012

Aksel Hagen

leder

Håkon Haugli

ordfører

VEDLEGG**Brev fra Kommunal- og regionaldepartementet v/statsråden til kommunal- og forvaltningskomiteen, datert 29. oktober 2012****Dokument 8:130 S (2011-2012) Representantforslag om en ny bolig- og byutviklingspolitikk for bærekraft og livskvalitet – Representantforslag fra stortingsrepresentantene Geir Jørgen Bekkevold, Knut Arild Hareide, Line Henriette Hjemdal og Hans Olav Syversen**

Jeg viser til brev av 19.09.2012, fra Kommunal- og forvaltningskomiteen med vedlagt representantforslag 8:130 S (2011-2012) fra stortingsrepresentantene Geir Jørgen Bekkevold, Knut Arild Hareide, Line Henriette Hjemdal og Hans Olav Syversen.

Kommunal- og forvaltningskomiteen ber om vurdering av flere forslag som berører ulike departementers ansvarsområde. Forslagene er derfor forelagt ansvarlig statsråd som i stor grad har utarbeidet svar innenfor sitt ansvarsområde.

Forslag nr I:

”Stortinget ber regjeringen sikre at det av hensyn til jordvern, miljø og sosial kapital stilles krav til mer fortetting og høyere bebyggelse, særlig rundt sentrale kollektivknutepunkt, og at staten inngår forpliktende partnerskap med kommunene om utbygging av kollektivtransport. Kommunenes bolig- og byutviklingspolitikk må gis tydeligere rammer, men også bedre statlig støtte til kollektivtransport.”

Dette forslaget berører både miljøvernministerens og samferdselsministerens fagansvar. Jeg har derfor forelagt forslaget for dem. Basert på deres innspill har jeg følgende vurdering:

Problembeskrivelsen til forslagsstillerne samsvarer i hovedtrekk med grunnlaget for regjeringens arbeid med spørsmålet. Denne tenkningen ligger allerede i all hovedsak til grunn for regjeringens pågående arbeid med stortingsmeldingen om Nasjonal transportplan (NTP) for perioden 2014-2023, som etter planen skal legges frem på nyåret i 2013.

Ved all boligpolitikk skal de innarbeidede prinsippene for bærekraftig by-, tettsted, og stedsutvikling ligge til grunn. Det går blant annet frem av Nasjonale forventninger til regional og fylkeskommunal planlegging som ble vedtatt i kongelig resolusjon 24. juni 2011. De Nasjonale forventningene presiserer at regjeringen forventer at nye bygninger, boliger, næringslokaler og arbeidsplasser lokaliseres i allerede eksisterende bebygde områder og langs kollektivtransport og nær kollektivknutepunkt.

Mer konsentrert boligbygging, økt transformasjon av næringslokaler og næringsområder med bed-

re tilrettelegging for syklende og gående er nødvendig for å oppnå en ønsket utvikling. Framtidig økning i persontransporter skal dekkes gjennom økte offentlig transportløsninger. Dette går frem av regjeringens klimamelding. For at kollektivtilbudet skal bli attraktivt må kommunen gjennom sin planlegging prioritere utbygging av både servicetilbud, boliger og næringsområder langs kollektivaksene, og i knutepunkter.

Fortettingspotensialet er fortsatt stort i de fleste byer og tettsteder. Samtidig påpeker de Nasjonale forventningene at fortetting og omforming skal skje med kvalitet. Det betyr at grønnstruktur, offentlige uterom og kulturmiljø skal tas vare på og videreutvikles. Det skal legges vekt på at det blir klare grenser mellom bebygde områder og landbruks-, natur- og friluftsområder.

I regjeringens forslag til budsjett for 2013 er de innarbeidede prinsippene for bærekraftig by- og tettstedutvikling lagt til grunn. Det er foreslått en ny satsing fra 2013 til 2017 som er rettet mot de største byområdene med den sterke veksten, som aktivt vil følge opp målene for by- og boligpolitikken.

Økt satsing på kollektivtransport alene vil trolig ikke være tilstrekkelig for å nå målene i klimaforliket. Gjennom en styrking av belønningsordningen ønsker regjeringen å stimulere lokale myndigheter til å ta i bruk effektive tiltak som gir økt kollektivtransport på bekostning av personbiltransport. Samferdselsdepartementets arbeider også med å utvikle et rammeverk for forpliktende avtaler på tvers av forvaltningsnivåene. Et viktig poeng i den forbindelse vil være å få til en mer reell samordnet areal- og transportplanlegging der lokale myndigheter legger til rette for økt fortetting m.m. rundt knutepunktene.

Regjeringen foreslo i Klimameldingen å øke statens tilskudd til investering og drift av fylkeskommunal kollektivtransport og andre miljøvennlige transportformer. I forbindelse med Stortingets behandling av meldingen understreket i tillegg flertallet i komiteen at et slikt økt statlig engasjement skal skje ved at byområder og staten inngår forpliktende avtaler. Dette vil regjeringen komme tilbake til i Nasjonal transportplan 2014-2013.

Forslag nr II:

”Stortinget ber regjeringen etablere statlige planretningslinjer for tilstrekkelig regional boligbygging i områder med vekstpress.”

I samråd med miljøvernministeren har jeg følgende vurdering:

Spørsmålet om å utarbeide en statlig planretningslinje etter plan- og bygningsloven for å fremme tilstrekkelig boligbygging i områder med vekstpress, vil bli vurdert i tilknytning til arbeidet med den varslede stortingsmelding om boligpolitikken.

Miljøvernministeren har nylig sendt brev til fylkesmennene om deres rolle i arbeidet med å sikre en tilstrekkelig boligutbygging. Fylkesmannen skal vurdere om kommunenes arealdisponering ivaretar målene for lokalisering og utnyttelse av områder for boligbebyggelse. Fylkesmannen kan fremme innsigelse til kommunale planer der lav arealutnyttelse innebærer for få boliger eller et utbyggingsmønster som ikke er i tråd med nasjonale retningslinjer.

Forslag nr III:

”Stortinget ber regjeringen sikre at det i Nasjonal transportplan prioriteres utbygging av transport-systemer som er nødvendige for å dreie utbyggingsmønsteret mot sentrale kollektivknutepunkt i byer og tettsteder og mot sentrumsnære områder med muligheter for utbygging med mindre arealkonflikter.”

Dette forslaget ligger under samferdselsministerens ansvarsområde. Jeg har derfor forelagt forslaget for henne. Hun har gitt følgende vurdering:

Regjeringen har helt siden den overtok i 2005 prioritert utbyggingen og moderniseringen av jernbanen høyt. Nytt dobbeltspor i korridoren vest for Oslo er ferdigstilt. På Vestfoldbanen har strekningen Barkåker-Tønsberg fått dobbeltspor, byggingen av Holm-Nykirke pågår og Farriseidet-Porsgrunn er nettopp startet opp. Langs Mjøsa bygges det nå vei og jernbane samtidig og planleggingen av nytt dobbeltspor mellom Oslo og Ski pågår for fullt. Regjeringen har som bestilt fått overlevert en konseptvalg-utredning (KVU) for hele det såkalt IC-området (Oslo-Halden, Skien og Lillehammer). Utredningen gjennomgår nå ekstern kvalitetssikring (KS1), og vil være et svært viktig grunnlag for regjeringens prioriteringer i neste NTP.

Det er en klar sammenheng mellom arealplanlegging og transportplanlegging. Samfunnsnytte av store samferdselsinvesteringer henger nøye sammen med hvordan disse blir brukt. En riktig arealbruk i knutepunktene gir flere reisende og dermed høyere nytte for samfunnet. Samtidig er det slik at tunge samferdselsinvesteringer er en pådriver for høyere utnyttelse av arealer i knutepunktene fordi etterspørselen etter boliger og næringslokaler normalt sett øker i slike områder. Utbyggingen av jernbanen i Østlandsområdet vil derfor kunne bidra til en desentralisering og lette presset på Oslo og være et viktig virkemiddel for at flere pendlere kan reise kollektivt

og mer miljøvennlig. Et moderne togtilbud med reduserte reisetider og økt driftsstabilitet vil binde byer og tettsteder sammen, og vil gi grunnlag for at befolkningsveksten på Østlandet også kan skje i tettsteder og i de mellomstore byene. Dette vil bidra til vekst og utvikling også utenfor Oslo og i de mest sentrale områdene i Akershus, og vil kunne bidra til mer fortetting i og rundt knutepunktene og dermed gjøre større tettsteder og de mellomstore byene mindre bil-avhengige.

Samferdselsdepartementet har inngått rammeavtale med NSB AS om togtilbudet de neste seks årene. Når ny grunnrutemodell for Østlandet er fasett inn i 2014, vil de største stasjonene i Oslo-området betjenes med tog minst hvert tiende minutt. En slik markant tilbudsforbedring vil øke disse knutepunktene attraktivitet betraktelig, noe som vil kunne gi grunnlag for en mer effektiv arealutnyttelse.

Forslag nr IV

”Stortinget ber regjeringen fremme forslag om en kollektivstrategi med oppmerksomhet rettet mot de store byene, i nært samarbeid med disse byene.”

Dette forslaget ligger under samferdselsministerens ansvarsområde. Jeg har derfor forelagt forslaget for henne. Hun har gitt følgende vurdering:

Regjeringen har gjennom klimaforliket gått inn for at veksten i transportbehovene i de største byene skal tas med miljøvennlig transport. For å nå dette målet må det satses mer på bl.a. kollektivtransport. Samferdselsdepartementet har etablert et eget kollektivtransportprosjekt som skal utarbeide forslag til nasjonal politikk for det statlige arbeidet med kollektivtrafikk. Gjennom dette arbeidet skal Samferdselsdepartementet kartlegge og systematisere utfordringene innenfor kollektivtransportområdet og vurdere hvilke tiltak og virkemidler som er best egnet til å møte disse utfordringene.

Vurderinger og anbefalinger fra det pågående prosjektet vil være et viktig grunnlag for prioriteringer i neste NTP, og vil dessuten gi et godt utgangspunkt for å utarbeide en kollektivtransportstrategi for de største byene.

Regjeringen har våren 2012 bedt Jernbaneverket, Statens vegvesen og Ruter AS å sette i gang forberedende arbeider for en konseptvalgutredning (KVU) som skal se både på ny jernbane- og t-banetunell gjennom Oslo. Arbeidene som er gjort så langt i å vurdere fremtidens kollektivtilbud i Oslo-området, indikerer at en riktig arealbruk er helt sentralt for å kunne hente ut gevinstene av de store investeringsprosjektene, og for å nå målet om at veksten i transportbehovene skal tas med mer miljøvennlig transport som gange, sykkel og kollektivtransport.

Forslag nr V:

”Stortinget ber regjeringen innskjerpe den rikspolitiske bestemmelsen om kjøpesenterstopp slik at det bare kan planlegges for nye kjøpesentra i bysentra, bydelssentra og avlastningsområder ved kollektivknutepunkter.”

Dette forslaget ligger under miljøvernministerens ansvarsområde. Jeg har derfor forelagt forslaget for ham. Han har gitt følgende vurdering:

Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre fastsatt i 2008 har som formål å styrke eksisterende by og tettsteder, unngå unødvendig byspredning og redusere bilbruk og klimagassutslipp. Bestemmelsen slår fast at det ikke er tillatt å etablere kjøpesentre i strid med godkjente regionale planer. Den rikspolitiske bestemmelsen for kjøpesentre fra 2008 gjorde daværende fylkesplaner juridisk bindende, samtidig som at den legger til grunn at det må utarbeides nye regionale planer for å erstatte den nasjonale bestemmelsen og sikre en samordnet regional utvikling.

Regjeringens erfaring er at den nasjonale kjøpesenterbestemmelsen og de regionale kjøpesenterplanene fungerer som et godt styringsverktøy for å sikre at kjøpesentre lokaliseres i tilknytning til eksisterende by- og tettstedssentre og kollektivknutepunkt.

Likevel er det knyttet utfordringer til at mange fylker ikke er kommet i gang med å lage nye regionale planer. De regionale planene er dermed flere steder ikke lenger i tråd med det faktiske virkelighetsbildet i fylkene og har uklare og lite presis retningslinjer.

Kjøpesenterpolitikken har fokus i nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Regjeringen har her fastsatt som forventninger til fylkeskommunene og kommunene at:

- fylkeskommunene utarbeider regionale planer som avklarer den overordnede senterstrukturen og gir retningslinjer for etablering av handel i tråd med rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre.
- kommunene følger opp de regionale planene slik at handelsvirksomhet og andre private og offentlige tjeneste- og servicefunksjoner lokaliseres sentralt og i tilknytning til knutepunkter for kollektivtransport.

Forslag nr VI:

”Stortinget ber regjeringen fremme forslag om bygging av minst 2 000 nye studentboliger årlig, og at regjeringen vurderer å øke den statlige kostnadsandelen.”

Dette forslaget ligger under kunnskapsministerens ansvarsområde. Jeg har derfor forelagt forslaget for henne. Hun har gitt følgende vurdering:

Det er nedfelt i Soria Moria II at det er et mål for regjeringen om å bygge 1 000 studentboliger i året. Regjeringen er inneforstått med at behovet for studentboliger er stort flere steder i landet, og rammen på posten vurderes opp mot den helhetlige studiehverdagen for landets studenter. Regjeringen følger utviklingen med oppføring av studentboliger tett og vil inn mot 2014 vurdere regelverket for tilskuddsordningen inkludert nivået på kostnadsrammen og tilskuddet.

Forslag nr VII:

”Stortinget ber regjeringen overføre ansvaret for utbygging av studentboliger til Husbanken for å sikre mer effektiv utbygging. Det legges til grunn at studentenes interesseorganisasjoner opprettholder sin innflytelse over studentboligpolitikken.”

Dette forslaget ligger under kunnskapsministerens ansvarsområde. Jeg har derfor forelagt forslaget for henne. Hun har gitt følgende vurdering:

Utbygging av studentboliger er et utdanningspolitisk virkemiddel som bygger opp under prinsippet om lik rett til høyere utdanning uavhengig av økonomisk situasjon. Regjeringen mener derfor at det er viktig at man har en finansieringsmodell for studentboliger som sikrer at husleien holdes på et så lavt nivå som mulig samtidig som byggene holder en akseptabel standard. Studentsamskipnadene som i første rekke er de som mottar tilskudd til bygging av studentboliger, er opprettet av Kunnskapsdepartementet og departementet har også myndighet til å nedlegge og slå sammen studentsamskipnader. Driftssituasjonen til studentsamskipnadene følges av Kunnskapsdepartementet og det gis også tilskudd fra samme departement til drift av studentsamskipnadene. Husbanken forvalter studentboligtilskuddsordningen på vegne av Kunnskapsdepartementet, og gir Kunnskapsdepartementet veiledende råd i forbindelse med fordeling av tilsagn om tilskudd. I tillegg til rådene fra Husbanken vurderer Kunnskapsdepartementet søknadene om tilskudd opp mot utdanningsinstitusjonens planer, antall internasjonale studenter ved studiestedet, studentsamskipnadens økonomi mm. Videre gir Husbanken studentsamskipnadene råd, og veileder studentsamskipnadene (studentboligstiftelsene) i byggeprosjektene. Til grunn for tilskuddsordningen ligger Husbankens retningslinjer og forskrift om tilskudd til studentboliger. Det er Husbanken som i dag godkjenner trinnene i byggeprosessen og utbetaler tilskuddet til studentsamskipnadene (studentboligstiftelsene). Kunnskapsdepartementet har en tett dialog med Husbanken og studentsamskipnadene. Videre har Kunnskapsdepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet, Husbanken og studentsamskipnadene faste arbeidsmøter om studentboligbygging to ganger i året. Studentenes interesseorganisa-

sjoner har en tydelig stemme inn mot regjeringen gjennom faste møter, deltagelse i styrer og råd, referansegrupper med mer, men også gjennom møter knyttet til konkrete saker.

Forslag nr VIII:

”Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å øke Husbankens låneramme til 20 mrd. kroner for å sikre tilstrekkelig boligfinansiering til førstegangsetablerere og personer med lave inntekter.”

Som i 2011 har det vært en stor etterspørsel etter lån fra Husbanken i 2012. Regjeringen ønsker at alle de som har behov fra lån fra Husbanken skal få dette. På denne bakgrunn la regjeringen frem Prop. 8 S den 12.10.2012. I proposisjonen foreslår regjeringen å øke lånerammen i Husbanken med 5 mrd. kroner, fra 15 mrd. kroner til 20 mrd. kroner i 2012.

Med en ramme på 20 mrd. kroner i 2012 vil lånerammen i Husbanken hjelpe vanskeligstilte inn på boligmarkedet samtidig som den bidrar til økt boligforsyning i Norge. I Prop. 1 S (2012-2013) er Husbankens låneramme foreslått satt til 20 mrd. kroner også i 2013.

Forslag nr IX:

”Stortinget ber regjeringen sikre at egenkapitalkravet ved kjøp av bolig reduseres fra 15 til 10 pst. for å bidra til at førstegangsetablerere har mulighet til å kjøpe bolig.”

Dette forslaget ligger under finansministerens ansvarsområde. Jeg har derfor forelagt forslaget for ham. Han har gitt følgende tilbakemelding:

Boligprisene har økt markant over flere år, og de stiger fortsatt. Høye boligpriser hever terskelen for å komme inn i boligmarkedet. Det kan derfor være nærliggende å anta at boligprisveksten de senere år også har ført til at mange unge utsetter sitt første boligkjøp. Undersøkelser kan imidlertid tyde på at dette ikke har vært tilfelle i Norge, men at det motsatte faktisk har skjedd. Analyser fra Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA) (basert på Statistisk sentralbyrås levekårsundersøkelse fra 2007), tyder f.eks. på at andelen selveiere i aldersgruppen 25 til 29 år økte fra 35 pst. i 1997 til 43 pst. i 2007. I samme 10 års-periode steg boligprisene reelt (justert for inflasjon) med 126 pst. I NOVA-rapport nr. 2/2010 forklares den økte andelen boligeiere med at mange unge typisk etablerer seg som boligeiere i høykonjunkturer, og det vises til at dette kan ha sammenheng med liberal utlånspraksis hos bankene og større vilje til å ta risiko blant unge boligkjøpere.

Finanstilsynets årlige boliglansundersøkelse gir et innblikk i hvordan bankene praktiserer utlån med pant i bolig overfor unge låntakere. Den seneste undersøkelsen, som tok for seg et utvalg lån gitt høsten 2011, viste at unge låntakere tok opp boliglån som

må anses som store både vurdert opp mot boligverdi og inntekt. Av lånene som ble gitt til låntakere under 35 år til kjøp av bolig, hadde om lag halvparten av lånene en belåningsgrad over 90 pst., det vil si at låntakeren stilte med mindre enn 10 pst. egenkapital. De låntakerne under 35 år som tok opp slike store lån, fikk med låneopptaket en gjennomsnittlig gjeld på 354 pst. av disponibel inntekt. Boliglansundersøkelsen viser også at andelen boliglån med belåningsgrad over 90 pst. til unge låntakere har ligget nokså høyt (mellom 40 og 60 pst.) de senere årene.

Det er langt fra bare unge husholdninger som har tatt opp store boliglån de senere årene. For husholdningssektoren totalt utgjør gjennomsnittlig gjeld nå mer enn to ganger disponibel inntekt. Det er høyere enn noen gang, og også høyt sammenliknet med andre land. Selv ikke i forkant av den norske bankkrisen på slutten av 1980- og begynnelsen 1990-tallet nådde husholdningenes gjeld det nivået vi ser i dag. Erfaringer fra Norge og andre land viser at høy opplåning knyttet til boligetterpørsel kan gi opphav til finansielle ubalanser, finanskriser og etterfølgende perioder med lav økonomisk vekst og høy arbeidsledighet.

IMF og OECD har framhevet det høye gjeldsnivået i husholdningene og utviklingen på boligmarkedet som risikofaktorer i Norge og anbefalt myndighetene å fastsette retningslinjer for bankenes boliglanspraksis.

Finanstilsynet ga i mars 2010 retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål. Retningslinjene gjelder for banker og andre finansinstitusjoner under tilsyn fra Finanstilsynet, og er ment å bidra til soliditet i finansinstitusjonene, finansiell stabilitet, og ivareta forbrukerhensyn. Finanstilsynet strammet i desember i fjor inn retningslinjene, bl.a. slik at bankene normalt bør kreve at låntakere har minst 15 pst. egenkapital ved boligkjøp (tidligere 10 pst.), og at lån som overstiger 70 pst. av boligverdien normalt bør etableres med betaling av avdrag fra første termin. Bankene kan avvike fra Finanstilsynets normer dersom det foreligger formell tilleggsikkerhet eller banken har gjort en særskilt forsvarlighetsvurdering. Ved brudd på retningslinjene kan Finanstilsynet pålegge enkeltbanker å styrke sin soliditet.

Det følger både av det ovenstående, og av hensynet til Finanstilsynets alminnelige tilsynsutøvelse, at Stortinget ikke bør fatte vedtak i tråd med forslag IX i representantforslag 130 S (2011–2012).

Forslag nr X:

”Stortinget ber regjeringen sikre at «Leie før eie»-ordningen gjøres til en nasjonal ordning for å sikre vanskeligstilte personer en mulighet til å komme inn på boligmarkedet.”

Det er kommunene som har ansvar for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunene står fritt til å velge de virkemidler de anser som best for å løse denne oppgaven. Staten stiller via Husbanken en rekke virkemidler til rådighet for kommunene i dette arbeidet, herunder flere tilskudds- og låneordninger.

Denne saken dreier seg derfor om hvorvidt kommuner som ønsker å bruke ”leie før eie” ordninger som strategi for å hjelpe vanskeligstilte inn i egen eid bolig, kan få statlige tilskudd til å finansiere dette.

”Leie før eie” prosjekter kan være en god metode for bosetting av vanskeligstilte, og et godt supplement til det øvrige virkemiddelapparatet. Rent økonomisk er det liten forskjell mellom en ”leie til eie”-ordning og det å få kjøpt den samme boligen det første året, med et individuelt boligtilskudd som er like stort som utleietilskuddet fra Husbanken. Dette er dokumentert i NIBR notat 115/2009.

Likevel har konseptet noen fortrinn som for eksempel:

- Leietaker gjennomgår en modningsprosess i forhold til å bli huseier
- Potensialet til å bli boligeier kan virke motiverende og bidra til forbedring på andre velferdsområder som utdanning, helse og arbeid
- Det kan oppleves som mindre stigmatiserende å bo i en leiebolig man kan komme til å eie
- Ikke alle i de aktuelle målgruppene ønsker eller ser seg i stand til å være boligeier fra dag 1
- Ordningen kan bidra til stabilitet i boforholdene i turbulente livsfaser
- Kommunene får anledning til å følge leietaker tettere, for på denne måten å kunne gi mer helhetlig hjelp
- Kommunen og leietaker inngår en gjensidig forpliktende avtale som kan bidra til ansvarliggjøring av leietakeren
- Leietakerne, de fremtidige boligeierne, kan integreres i ”vanlige” nabolag

Leie før eie konsepter kan være en god og langsiktig måte å bosette vanskeligstilte som befinner seg i en livssituasjon som gjør at de er i grenseland med tanke på om de bør eie eller leie. Kommunene vil også ha anledning til å reinvestere salgssummene i nye kommunale boliger, slik at konseptet ikke nødvendigvis vil gå ut over omfanget av den kommunale boligmassen.

”Leie til eie” prosjekter kan realiseres innenfor rammene av dagens låne- og tilskuddsordninger:

- Kommunen kjøper boligen i år 1 ved hjelp av grunnlån og boligtilskudd til utleieboliger
- Når leietaker skal kjøpe boligen får husholdet startlån og boligtilskudd til etablering
- Kjøpesummen kan fastsettes etter samme prinsippene som Fræna kommune har benyttet i sitt prosjekt. Det vil si at man tar utgangspunkt i den prisen kommunen opprinnelig betalte for boligen, samtidig som differansen mellom den husleien som er betalt i de fem årene og boligens driftsutgifter regnes som nedbetaling på lånet og gir et fradrag i prisen husholdningen skal betale
- Dersom kommunen velger å reinvestere det resterende boligtilskuddet gitt til kjøp av boligen i en ny bolig, kan kommunen beholde tilskuddet.

Regjeringen er opptatt av at kommunene skal ha et bredt spekter av virkemidler til disposisjon i sitt arbeid for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligutvalget peker i NOU 2011:15 på at leasing og andre ”leie til eie”-modeller bør settes i system og få et betydelig større omfang enn i dag. Utvalget trekker videre frem at Husbankens låne- og tilskuddsordninger må innrettes slik at eieretablering blir mulig. Utvalgets innstilling skal følges opp i den kommende stortingsmelding om boligpolitikken.

