



STORTINGET

Innst. 546 S

(2020–2021)

Innstilling til Stortinget
fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Dokument 8:286 S (2020–2021)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Representantforslag fra stortingsrepresentantene Per Olaf Lundteigen, Heidi Greni, Kari Anne Bøkestad Andreassen, Sigbjørn Gjelsvik, Jan Bøhler og Nils T. Bjørke om en rettferdig boligpolitikk i bygd og by

Til Stortinget

Bakgrunn

I dokumentet fremmes følgende forslag:

- «1. Stortinget ber regjeringen etablere en ny boliglansordning i Husbanken som skal toppfinansiere lån til boligbygging i områder der anslått markedsverdi er lavere enn byggekostnadene, og å utarbeide retningslinjer for hvilke kostnader som skal kunne inkluderes i ordningen.
2. Stortinget ber regjeringen sørge for at leie-til-eieordningen utvides i omfang.»

Det vises til dokumentet for nærmere redegjørelse for forslaget.

Komiteens behandling

Komiteen har i brev av 19. april 2021 til Kommunal- og moderniseringsdepartementet v/statsråd Nikolai Astrup bedt om en vurdering av forslagene. Statsrådets uttalelse følger av vedlagte brev av 26. april 2021. Komiteen har imøtesett og mottatt skriftlige innspill i saken. Innspill er publisert på stortinget.no.

Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Masud Gharahkhani, Stein Erik Lauvås, Eirik Sivertsen og Siri Gåsemyr Staalesen, fra Høyre, Norunn Tveiten Benestad, Torill Eidsheim, Olemic Thommessen og Ove Trellevik, fra Fremskrittspartiet, Jon Engen-Helgheim og Helge André Njåstad, fra Senterpartiet, Heidi Greni og Willfred Nordlund, fra Sosialistisk Venstreparti, lederen Karin Andersen, og fra Kristelig Folkeparti, Torhild Bransdal, viser til representantforslaget og svarbrev fra departementet.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, er godt kjent med at boligmarkedet ikke er velfungerende verken i pressområdene eller i alle distriktskommuner.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til at de fleste i Norge bor trygt og godt. Eierlinjen står sterkt, og så mange som åtte av ti eier sin egen bolig. Det er viktig å sikre god finansiering av boliger i hele landet. I distriktene kan det være et problem at byggekostnadene for en ny bolig overstiger salgsværdien. En slik situasjon fører til at risikoen blir stor, og lokale banker kan derfor være restriktive med å gi lån. Husbanken har virkemidler som skal motvirke denne effekten i områder av landet der det ordinære bankvesenet ikke utnytter distriktskvoten og velger å ikke gi boliglån eller gir lån med høye renter. Husbanken er et viktig verktøy for å sikre et velfungerende boligmarked i hele landet,

og Husbankens virkemidler kan derfor også brukes i hele landet.

Komiteen viser til at bolig er viktig for alle landets innbyggere. For å kunne bo i hele landet må det være tilgang på egnet bolig. Dette har også betydning for å sikre arbeidskraft til bedrifter og kommuner. NOU 2020:15 «Det handler om Norge» har et eget kapittel om boligmarkedet i distriktene. Utvalget peker blant annet på:

«Mange distriktskommuner har lite boligbygging. I perioden 2008 til 2018 hadde 101 kommuner lite boligbygging (definert som under fem prosent av den eksisterende boligmassen). Dette gjaldt over halvparten av kommunene på sentralitet 6 og 25 prosent av kommunene på sentralitet 5. Minst boligbygging finner man i distriktskommuner i Innlandet, etterfulgt av Troms og Finnmark og Nordland.»

Utvalget omtaler videre en rekke utfordringer ved boligmarkedet og måter det bør jobbes med boligmarkedet i distriktene på. Utvalget peker blant annet på at Husbanken både har virkemidler for å sikre egnede boliger for en aldrende befolkning og et distriktspolitisk oppdrag. Likevel er Husbankens aktuelle virkemidler i liten grad tatt i bruk i distriktskommuner. Kommunal- og moderniseringsministeren viser i svarbrev av 26. april 2021 til komiteen, til at mulighetene som ligger i låneordningene, kan utnyttes enda mer. Videre har statsråden gitt Husbanken i oppdrag å gjøre muligheten til å ta distriktspolitiske hensyn i långivningen bedre kjent.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, mener Husbanken er et viktig verktøy for å sikre et velfungerende boligmarked i hele landet, og derfor må Husbankens midler både kunne brukes og være innrettet for å løse boligbehov i hele landet.

Komiteen viser til at representantforslaget peker på at byggekostnadene kan være høyere enn boligverdien og «Boligmarkedet i Norge varierer sterkt, og da må staten sette inn tilpassede løsninger som fungerer for ulike områder der boligmarkedet varierer.»

Komiteen viser til en rapport fra Samfunnsøkonomisk analyse AS (SØA) fra desember 2020 på oppdrag fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, der de har kartlagt i hvilken grad manglende tilgang på egnede boliger i distriktskommuner hemmer rekruttering av arbeidskraft. SØA har sett etter forskjeller mellom distriktskommuner, og har definert tre situasjoner:

- (A), hvor boligmassen vokser raskere enn befolkningen, men virksomheter eller kommunen likevel rapporterer at mangel på boliger hemmer rekrutteringen

- (B), hvor boligmassen vokser tregere enn befolkningen, og sysselsettingen er voksende; og
- (C), hvor boligmassen vokser tregere enn befolkningsutviklingen, og sysselsettingen er fallende.

Komiteen viser til SØAs påstand om at de ulike situasjonene forutsetter ulike politiske tilnærminger:

«I situasjon (A) og (B) mener vi at kommunen har en oppgave i å løfte fram og kommunisere problemet slik at det blir lettere for utbyggere og kommunen selv å justere tomtereguleringer, stimulere til boligbygging og rehabilitering o.a. til de behovene bedrifter og deres ansatte har. Dette er tiltak og ordninger som allerede eksisterer og som man har gode erfaringer med å ta i bruk. Situasjon (C) krever trolig mer omfattende tiltak. Her er hovedproblemet at bruktboliger rett og slett har for lav pris til at det lønner seg å investere i en ny bolig med vesentlig høyere byggekostnader enn forventet salgspris. Vår vurdering er at dette avhjelpes lettest med en offentlig ordning som garanterer at boligbygger kan selge boligene til en sum som tilsvarer registrerte byggekostnader innenfor en gitt periode.»

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti og Kristelig Folkepartis, sin forståelse av representantforslaget er at forslag 1 adresserer situasjon C. SØA skriver i sin rapport at problemet skissert i situasjon C ikke er stort, men det er reelt. Videre at:

«Trolig vil et slikt tiltak utløse et fåtall nybygginger hvert år. Kostnaden for staten knyttet til et tapsfond er begrenset til forskjellen mellom boligkjøp og generell bruktboligpris i kommunen. Dersom boligen ikke selges innenfor den angitte perioden, vil tapsfondet aldri bli brukt. Det er like fullt vår vurdering at et slikt virkemiddel vil redusere en reell risiko ved boligbygging for en tilflytter ved byggestart, og slik kan utløse både nybygging og tilflytting. Vår vurdering er at nye virkemidler primært tilpasses kommuner med synkende befolkningsutvikling. Det er i slike kommuner hvor det er minst grunn til å regne med at boligmarkedet vil takle problemet uten inngripen.»

SØA skriver ikke om hvor stor en slik ordning må være og hvor mange boliger eller boligmarked som vil tjene på en slik ordning. Flertallet deler intensjonen i representantforslaget om å gi lokalt tilpassede ordninger der det er behov, og at staten gjennom Husbanken kan spille en større rolle i distriktene. Flertallet mener allikevel at ved et slikt forslag bør det i større grad utredes kost-nytte før det vedtas en ny løsning som skal innføres.

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet understreker at den dårlige tilgangen på moderne, egnede boliger i distriktene er et stort problem. For å løse dette problemet trengs det nye og bedre rammebetingelser for nybygging, samt restaurering av eldre, bevaringsverdige bygninger. En av utfordringene man ser

i dag, er at fraflyttede boliger ofte brukes som fritidsboliger, og at de boligene som er tilgjengelige, har store restaureringsbehov og ikke er tilpasset standarden som for eksempel en barnefamilie krever.

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti viser til at kommunen, med sin lokale kjennskap til sitt boligmarked, står i den beste posisjonen for å forstå hva som trengs av kraftfulle og effektive tiltak i sitt boligmarked. Statens virkemiddelapparat, som i dette representantforslaget innebærer Husbanken, må få nye låneordninger som er tilpasset de lokale utfordringene. Disse medlemmer viser til at det i NOU 2020:15 «Det handler om Norge – Utredning om konsekvenser av demografiutfordringer i distriktene» står følgende i kapittel 10.4.5:

«Mange distriktkommuner har ensartede, små, usikre eller stagnerende boligmarkeder som er preget av lave boligpriser og svak prisvekst. Byggekostnadene kan gjerne være høyere enn boligverdien, noe som kan føre til at folk ikke ønsker å oppta eller ikke får lån til boliginvesteringer. Når man først har kjøpt seg bolig, blir det vanskeligere å flytte på seg. Lite boligbygging kan derfor gi redusert mobilitet i lokale boligmarkeder. Tilgang på egnede og varierte boliger har betydning for om folk etablerer seg og blir boende på et sted.»

Sammenhengen mellom tilgang på egnede boliger og rekruttering av arbeidskraft belyses i en rapport fra Samfunnsøkonomisk analyse fra desember 2020. Denne rapporten er utført på oppdrag fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, og har tittelen «Tilgang på boliger i distriktene og rekruttering av arbeidskraft, Rapport 35-2020». Her slås blant annet følgende fast:

«I mange distriktkommuner overstiger kostnaden av å bygge nye boliger den lokale bruktboligprisen (Meld. St. 5 (2019-2020); Benedictow, et al., 2020 (NOU 2020: 15)). Ved fortsatt økning i byggekostnader og fortsatt svak utvikling i bruktboligpriser i mange distrikter vil denne diskrepansen kunne øke i årene framover.»

Disse medlemmer mener, i likhet med den refererte rapporten fra Samfunnsøkonomisk analyse fra desember 2020 og NOU 2020:15 Det handler om Norge – Utredning om konsekvenser av demografiutfordringer i distriktene, at når markedsverdien på en bolig er lavere enn kostnadene ved å sette opp ny bolig, blir det et hinder for ny boligbygging i slike kommuner. Når private bankers utlån styres av en boliglånsforskrift som setter grensen på maks 85 pst. av framtidig anslått markedsverdi, fører dette til at kravet til egenkapital øker drastisk. Utbygger får som oftest lån ut ifra markedsverdi, med de egenkapitalkrav som er fastsatt i boliglånsforskriften. I tillegg må utbygger selv dekke mellomlegget mellom anslått markedsverdi og byggekostnad. Om en bolig for eksempel koster 3,5 mill. kroner å bygge, men får en anslått markedsverdi på 3 mill. kroner, kan

den nye boligen lånefinansieres med maks 85 pst. av markedsverdien etter boliglånsforskriftens § 7. På toppen av dette kommer 500 000 kroner i mellomlegg mellom anslått markedsverdi og byggekostnader, som utbygger må dekke selv utenom lånefinansieringen. Det gir et effektivt egenkapitalkrav på 950 000 kroner, tilsvarende 27 pst. av byggekostnaden. Dette er nærmere det dobbelte av hva en trenger i områder der markedsprisen er høyere enn byggekostnadene. Dette svekker insentivene til å bygge nye, egnede boliger i områder med lav markedspris. Om tilgangen på egnede boliger svekkes, skaper dette også store ringvirkninger for områdene i form av andre tapte arbeidsplasser, tapte næringsvirksomhet og tapte verdiskapning. Det er også viktig å merke seg at færre nybygde boliger også vil kunne gi et økonomisk svakere utleiemarked.

Disse medlemmer understreker at Husbanken må bli det viktigste offentlige virkemiddelet for å svare på de ulike behovene i de økonomisk svake boligmarkedene. Husbanken har per i dag en rekke lån, støtteordninger og tilskudd som vil kunne bidra til sosial boligbygging, lokalt tilpassede løsninger og at personer i etableringsfasen kommer seg inn på boligmarkedet. Husbanken har per i dag ingen ordning som treffer det behovet som skisseres i representantforslaget. Derfor trengs det en ny boliglånsordning i Husbanken som skal toppfinansiere lån til boligbygging i områder der anslått markedsverdi er lavere enn byggekostnadene.

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet viser til at rentenivået må være lavere enn markedsrenten.

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti viser til at for å realisere en slik ordning må regjeringen utarbeide retningslinjer for hvilke kostnader som skal kunne inkluderes i ordningen. Disse medlemmer er tydelige på at den skisserte ordningen er i tråd med EØS-avtalens bestemmelser, jf. St.meld nr. 16 (2000–2001) og Dokument nr. 15:176 (2020–2021). Husbankens rolle har lenge vært sentral i norsk boligpolitikk, og i St.meld nr. 16 (2000–2001) ble følgende slått fast:

«ESA avslutta med at Husbankens system er rimeleg tilpassa måla for bustadpolitikken, og at det ikkje er noko som tyde på at utlånsverksemda til Husbanken påverkar marknadsutviklinga på ein uheldig måte.»

Disse medlemmer understreker at Husbanken på dette tidspunktet hadde lånefinansieringstilbud for bygging av ordinære boliger. Sammen med finansiering fra private banker ga dette en finansiering som innebar en nøktern egenkapital.

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen etablere en ny boliglånsordning i Husbanken som skal toppfinansiere lån til boligbygging i områder der anslått markedsverdi er lavere enn byggekostnadene, og å utarbeide retningslinjer for hvilke kostnader som skal kunne inkluderes i ordningen.»

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti mener det må vurderes ulike ordninger og virkemidler for å løse problemet beskrevet i forslaget. Med dagens rentenivå vil handlingsrommet for å sette ned renten være lite, og det er derfor behov for å se på flere og andre virkemidler enn lavere rentenivå.

Komiteen viser videre til forslag om å utvide leie til eie-ordningens omfang. Komiteen er enig i at leie til eie-modeller er en gunstig måte å hjelpe unge i etableringsfasen inn på boligmarkedet. Slike modeller bør også kunne tas i bruk utenfor landets største pressområder for boligbygging.

Slike modeller gir unge i etableringsfasen tilgang på nøkterne boliger. Dette vil kunne styrke disse personenes egenkapital til senere boligkjøp, enten det er boligen de leier og kan velge å kjøpe, eller en annen bolig.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, ser imidlertid at disse modellene per i dag har et begrenset omfang, og at det er ønskelig med en større utbredelse av dette tilbudet i pressområder.

Komiteen viser til at kommunal- og moderniseringsministeren har etterspurt mer kunnskap om hvordan ulike leie til eie-modeller virker, hvilke modeller som passer best for ulike situasjoner. Komiteen viser til at kommunen også kan spille en rolle som pådriver for leie til eie-modeller og bør også delta i arbeidet med å utarbeide ny kunnskap og modeller.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, mener ulike modeller for leie til eie-ordningen må vurderes. Det er viktig at denne satsingen tilpasses lokale forhold, og at det er et tett samarbeid mellom både kommunen, staten og utbyggere. Flertallet understreker likevel at en slik utvidelse bør skje gjennom modeller som inneholder spareopsjoner, slik at leietaker har en reell mulighet til å spare opp egenkapital for å kunne realisere et senere boligkjøp. Dette boligkjøpet kan være både den leide boligen og andre boliger, gjerne av nøktern standard.

Flertallet viser til modellen som benyttes på Gjøvik, og mener denne modellen burde være til inspirasjon for videre utvidelse av modellen i andre deler av landet. Ordningen på Gjøvik fungerer slik at leietakere

betaler en viss sum i måneden, som både dekker husleie og fungerer som spareordning for å opparbeide seg egenkapital. Husleien i prosjektet på Gjøvik er langt under hva som er markedspris. En rekke kommuner i Norge har tilsvarende leie før eie-prosjekter, men ikke alle har de samme vilkårene, og ikke alle er like gunstige for boligkjøperne som det er i Gjøvik-modellen. Flertallet legger derfor til grunn at regjeringen vil hente inn erfaringene som er gjort med ulike modeller, og at regjeringen utvikler en plan for å utvide satsingen på leie til eie-ordningen.

Flertallet fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen sørge for at leie til eie-ordningen utvides i omfang, og ber regjeringen komme tilbake til Stortinget på egnet måte.»

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti er opptatt av at flest mulig skal kunne eie sin egen bolig, når de selv ønsker det. Hovedstrategien for boligpolitikken har vært å legge til rette for at boligmarkedet skal fungere best mulig i hele landet. Boligpolitikk handler om å legge til rette for at også personer og husstander med svak økonomi og særskilte boligbehov skal ha et godt sted å bo. Økonomiske lån og støtteordninger, lovregulering og kompetanse er de sentrale virkemidlene. Disse medlemmer vil understreke at Husbanken er et viktig verktøy for å sikre et velfungerende boligmarked i hele landet. Finansiering av boliger i distriktene er et av formålene med lån fra Husbanken. Dette kan være særlig viktig i distriktskommuner som har lave boligpriser og svak prisvekst.

Disse medlemmer ønsker å vise til at utfordringsbildet er variert. Kunnskapen om forskjellene distriktskommunene imellom må legges til grunn for arbeid med å finne målrettede løsninger. Disse medlemmer har merket seg at kommunene besitter i dag i varierende grad kunnskap og kompetanse for stedsutvikling og utviklingsbehovet, og at i tider med omstilling og endringer må det erkjennes at det å treffe riktig med boligsatsingen kan være krevende. Nettopp derfor ønsker disse medlemmer å understreke verdien av forskning og samarbeid mellom ulike aktører.

Disse medlemmer vil peke på at Husbankens prioriterte oppgaver er boligsosialt arbeid og arbeidet med å øke antall boliger som er miljøvennlige og universelt utformet, men at Husbanken også bidrar gjennom å initiere forskning og utredninger på aktuelle områder. Noen kommuner i distriktene har utfordringer knyttet til boligsituasjonen uavhengig av målgrupper, og i mange distriktskommuner er kommunen som organisasjon kanskje den viktigste aktøren i boligmarkedet, på grunn av mangel på private aktører. Kommuner

som tar en aktiv rolle, utvikler planer, økonomiske insentiver eller kommuniserer godt med markedene, kan styrke og påvirke aktørene i de lokale boligmarkedene og slik finne løsninger. I tillegg har også kommunene mulighet for å kunne lempe på kravene for startlån i tilfeller der boligsituasjonen hindrer muligheten til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet.

Disse medlemmer ønsker videre å vise til at Husbanken har mulighet til å lempe på kravene om belåningsgrad når de gir lån til utleieboliger og lån til boligkvalitet i områder der private banker i liten grad vil finansiere nybygging. Statsråden har gjennom sitt tildelingsbrev understreket verdien av å gjøre denne muligheten, til å ta distriktpolitiske hensyn, i långivningen bedre kjent. Renten til Husbanken er allerede gunstig, og lavere enn beste markedsrente. Disse medlemmer er opptatt av å sikre forståelsen av at lån fra Husbanken skal supplere markedet, ikke konkurrere med private banker. Husbanken har en viktig oppgave også med å støtte opp om kommunene, frivillig sektor, byggsektoren og andre gjennom økonomiske virkemiddel, kunnskapsutvikling og kompetanseoverføring. Husbanken er også en pådriver for nye forsøk, innovasjon og at digitale løsninger blir tatt i bruk.

Disse medlemmer viser til at boliglånsskriften skal bidra til en mer bærekraftig utvikling i boliglånsmarkedet. Disse medlemmer mener at det i gitte situasjoner bør vurderes om bankene i større grad kan gis anledning til å legge større vekt på tilbakebetalingsevne eller sannsynlig framtidig tilbakebetalingsevne i forhold til inntekt. I mars 2020 vurderte departementet det slik at det var riktig å øke fleksibilitetskvoten i boliglånsskriften til 20 pst., grunnet covid-situasjonen. Bankene har vist en viktig rolle i håndteringen av de utfordringene vi står i nå. Økt fleksibilitet har styrket deres mulighet til å kunne hjelpe kundene sine gjennom en krevende periode. Disse medlemmer vil vise til at utsiktene for norsk økonomi tilsier at mange boliglånkunder vil ha et økt behov for fleksibilitet i tiden fremover. Det kan blant annet gjelde de som blir permittert eller av andre årsaker vil ha mindre inntekt fremover, eller selvstendig næringsdrivende som har stilt boligen som sikkerhet for lån, og nå har behov for kapital.

Disse medlemmer viser til at boligpolitikk må stå i sammenheng med annen stedsutvikling og næringsutvikling. Kommunene har et stort og viktig ansvar, og det er viktig å skape gode arenaer for at gode eksempler kan utvikles videre og ikke minst bidra til å spre kunnskapen om arbeidsmåter og virkemidler for å fremme gode botilbud. «Aldersvennlige boliger og bosted i distriktskommuner» er et godt eksempel på ett slikt samarbeidsprosjekt.

Disse medlemmer er opptatt av at innretningen av de ulike leie til eie-modellene vurderes godt og at

det sikres en målrettet bruk til det beste for at flere vanskeligstilte kan kjøpe seg bolig og få ta del i verdiøkningen og tryggheten som kan ligge til å eie egen bolig. Samtidig er disse medlemmer opptatt av at kommunen sikrer muligheten for at det tas gode vurderinger om at husstanden har et eierpotensial på sikt. Disse medlemmer vil vise til statsrådets brev der han stiller seg positiv til leie til eie-initiativ, der det trekkes frem etableringen av et erfaringsnettverk, bestående av både utbyggere, forbrukerorganisasjoner og kommunal sektor. Disse medlemmer ser frem til resultatet av nettverkets arbeid med å beskrive, videreutvikle, evaluere og dele erfaringer med leie til eie-modeller og boligkjøpsmodeller. Dette arbeidet vil kunne gi svar på hvordan modellene best kan rette seg også mot førsteangsetablerende på boligmarkedet, noe som kan bidra til en større utbredelse av «leie til eie» som et tilbud i pressområder.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet viser til partiets alternative statsbudsjett for 2021 og merknader i Innst. 16 S (2020–2021). Arbeiderpartiets forslag om å styrke kommuneøkonomien kunne gitt kommunen større muskler til å realisere egne boliger for flere og til å prøve ut ulike prosjekter som kan gi nye veier inn i boligmarkedet. Videre ble det foreslått en rekke tiltak for å gi nye veier inn i boligmarkedet og at det bygges flere boliger:

- Å styrke Husbankens utlånsramme.
- Å øke bostøtten.
- Å etablere prøveordninger for å hjelpe folk inn i boligmarkedet.
- Prioritere 5 mill. kroner til utarbeidelse av metodikk for leie til eie.
- Innføre statlig rentekompensasjonsordning for kommunale tomtkjøp til 20 mill. kroner.
- Utrede endring i PBL knyttet til kommunens mulighet til å fastsette disposisjonsform i boligprosjekter.
- Reetablere boligetablering i distriktene.

Sistnevnte forslag bygger på en tilskuddsordning som het Boligetablering i distriktene og som regjeringen avsluttet kort tid etter at de kom i regjering. Ordningen bidro til å bygge ny kunnskap om boligmarkedet i distriktene, og disse medlemmer merker seg at det er kunnskap som brukes lokalt av kommuner for å utvikle kommunens boligmarked. Disse medlemmer mener at det er behov for mer kunnskap om hvordan utfordringer med boligmarkedet i distriktene kan adresseres.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet vil peke på at det ikke bor mange mennesker i Norge. Heller ikke i Norges byer og såkalte pressområder bor det mange mennesker sammenlignet med andre land og deres byer. Utfordringer knyttet til

prisutvikling i boligmarkedet er knyttet til for lite bygging i pressområdene og igjen for lav folketetthet der boligverdien er lavere enn prisen for å bygge nye hus. Disse medlemmer vil peke på at det trengs en boligbyggereform for at vanlige mennesker skal kunne ha mulighet til å kjøpe bolig i nærheten til pressområdene hvor man jobber. Det kan bygges mer i høyden i bykjernen, og det bør legges vekt på utvikling av kommunene rundt pressområdene slik at vanlige hus og rekkehus er tilgjengelig for familier. Disse medlemmer mener det bør gjøres en gjennomgang av vernebestemmelser slik at infrastruktur, kommunale tjenester og bygging av boliger lar seg oppføre i nærheten av og inn mot pressområdene.

Disse medlemmer vil understreke viktigheten av at Husbankens midler i størst mulig grad forbeholdes de med lav inntekt. Disse medlemmer vil understreke at mennesker med god inntekt eller formuer ikke trenger lån i Husbanken for å bygge hus der boligprisene er lave. Disse medlemmer vil også understreke at kommunene kan og bør legge til rette for at flere bygger og får opp boligprisene. Kommunene kan fjerne byggesaksgebyrer, gi bort arealer til unge som ønsker å bygge, eller det kan legges til rette med barnehager, veier og næringslivsutvikling.

Disse medlemmer mener videre det er flere tiltak som kan få bukt med en uheldig prisstigning i boligmarkedet. Til tross for markant økende arbeidsledighet det siste året har vi vært vitne til sterk prisvekst på boliger i store deler av landet. Ifølge tall fra Eiendom Norge har boligprisene i snitt økt med nesten 10 pst. de siste 12 månedene. I Oslo har prisstigningen vært enda høyere. En bolig i hovedstaden koster i snitt 15,2 pst. mer enn for bare ett år siden, og en gjennomsnittlig kvadratmeterpris er på over 80 000 kroner.

84 pst. av nordmenn bor i egen bolig. Det er langt flere enn i andre land. I EU eier rundt 70 pst. sin egen bolig. I Sverige er tallet 69 pst.

Det er en tradisjon for å eie egen bolig i Norge, og folk vil eie sitt eget hjem. Det er også viktig i et land der boligprisene årlig øker. Det betyr at flest mulig får ta del i den økonomiske veksten.

Stigende boligpriser gjør det stadig vanskeligere for unge å komme inn på boligmarkedet, spesielt i Oslo. Vi kan risikere at Norge kommer i en situasjon der unge voksne blir en «leie-generasjon».

Disse medlemmer er bekymret over prisstigningen i boligmarkedet, og mener at myndighetspålagte oppgaver er en viktig årsak til at prisene stiger så kraftig.

Dokumentavgift

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til at nordmenn årlig betaler 10 mrd. kroner i dokumentavgift når de kjøper bolig, 2,5 pst. i doku-

mentavgift gjør boligen dyrere enn den strengt tatt burde være. En bolig til 5 mill. kroner fordyres med 125 000 kroner i avgift til staten. Dokumentavgiften er en skatt på å flytte, som ikke har annet til hensikt enn å gi staten inntekter.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til Sosialistisk Venstrepartis alternative statsbudsjett der dokumentavgiften er redusert med 2,3 mrd. kroner.

Eiendomsskatt

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet vil fjerne eiendomsskatten. I fjor var det, ifølge SSB, 319 kommuner som krevde eiendomsskatt fra sine innbyggere. Kun 77 av disse hadde innført bunnfradrag. Det betyr at i de aller fleste kommuner med eiendomsskatt må alle som eier leilighet eller hus, betale flere tusen kroner i avgift på å eie bolig.

Eiendomsskatten utgjør om lag 2 pst. av inntektene for kommuner med denne type boligskatt. Disse medlemmer er av den oppfatning at eiendomsskatt er en unødvendig skatt som kommunene ikke har behov for, og som er med på å gjøre det dyrere å bo. Av de kommunene som har innført eiendomsskatt, har mer enn 100 av dem høyere overskudd enn hva som er måltallet for kommunene.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til at en fjerning av eiendomsskatten ville gitt kommunene et inntektstap på 14,7 mrd. kroner i 2021, og at uten et stort løft i statlige overføringer til kommunene vil det å fjerne kommunenes mulighet til å skrive ut eiendomsskatt være totalt uansvarlig dersom en vil sikre trygg eldreomsorg og skole, det er et stort angrep på kommunalt sjølstyre.

Plan- og bygningsloven

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til at plan- og bygningsloven er den viktigste loven for forvaltning og bruk av arealer i Norge. Lovens overordnede målsetting er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Likevel ser en mange steder at plan- og bygningsloven og dens forskrifter bidrar til økt byråkratisering av boligmarkedet og fører til økte priser.

Spesielt bidrar offentlige etater, og da spesielt Statsforvalteren og Statens Vegvesens innsigelsesrett i areal- og plansaker, til at prosjekter utsettes og fordyres. Innsigelser fører til at kommunene ikke kan gå videre med prosjekter der Statsforvalteren eller andre offentlige in-

stanser har levert innsigelse, før man er kommet til eventuell enighet eller at saken er behandlet i Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Tall fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser at de fleste innsigelsessakene blir avvist. Med andre ord bidrar innsigelsesretten i størst grad til forsinkelser og dyrere boliger.

Disse medlemmer er av den oppfatning at innsigelsesretten til offentlige myndigheter bør begrenses ytterligere, og at det tar for lang tid før innsigelser avklares.

Disse medlemmer mener også det er på høy tid med en kritisk gjennomgang av vernebestemmelsen slik at mennesker kan bestemme over egen eiendom i større grad.

NRK og Forbrukerrådet har tidligere dokumentert store prisforskjeller i kommunale byggesaksgebyrer, på tilnærmet identiske prosjekter. Ifølge NRK koster det i Drammen over 40 000 kroner i gebyrer om du søker om å bygge et lite hus på 120 kvadratmeter. I Steinkjer koster det 16 040 kroner i byggesaksgebyr for den samme type bolig.

Byggesaksgebyrer skal følge selvkostprinsippet, men kommunene har ingen insitamenter for å effektivisere byggesaksarbeidet, når de likevel kan sende regningen direkte til utbygger.

Disse medlemmer mener det må settes tak på byggesaksgebyrene slik at det skal lønne seg for kommunene å effektivisere driften.

Areal- og transportplaner

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Senterpartiet viser til at areal- og transportplanene til fylkeskommunene skal bidra til en mer samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging i regionene. Men i praksis ser disse medlemmer flere steder at regionale areal- og transportplaner hindrer effektiv boligutbygging, fører til overprøving av kommunale vedtak og bidrar til fortetning og sentralisering. Arealplaner hindrer mange steder boligutbygging fordi de begrenser hvor det skal bygges, og type boliger. Krav om kollektivknutepunkt er ikke relevant i de fleste kommuner, men fører ofte til at prosjekter som kunne gitt folk billigere leiligheter eller småhus, ikke ser dagens lys.

BSU

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til at Boligsparing for ungdom (BSU) er en gunstig ordning for at unge skal få mulighet til å spare opp egenkapital til kjøp av bolig. Ordningens maksbeløp og årlig sparebeløp med skattefradrag bør økes.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti mener at alle skal ha skal ha rett til et trygt sted å bo. Slik er det ikke nå, og derfor det er stort behov

for en ny og forsterket sosial boligpolitikk i mange deler av landet slik at flere kan kjøpe bolig, og at det skal være mulig å bo trygt til leie. Det trengs flere og rimeligere boalternativer for unge og lavinnteksthusholdninger. Bolutgiftene og byggekostnadene har økt mye de siste åra, samtidig med at forskjellene øker og mange flere har fått dårlig råd.

Dette medlem viser til Sosialistisk Venstrepartis alternative budsjett med økninger i Husbankens rammer med 5 mrd. kroner og økninger i Husbankens rammer både til bostøtte, utleieboliger og andre boligsosiale tiltak.

Dette medlem viser til egne forslag både i budsjett og i representantforslag om å utvide startlånsordningen slik at unge med sikker inntekt uten egenkapital kan få lån i Husbanken, og en rekke andre forslag om endringer både i Husbanken og i skattesystemet for en mer sosial boligpolitikk.

Dette medlem vil gjenreise Husbanken som samfunnsutvikler, og vil at Husbanken også skal kunne bidra til balansert boligutvikling i hele landet, bidra til klimakutt og energieffektivitet gjennom lån og tilskuddsordninger til kommuner og private.

Dette medlem viser til egne forslag om å utarbeide en nasjonal boligplan for boligbygging i hele landet der Husbanken skal ha en rolle for å sørge for et mer rettferdig boligmarked.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, viser til Innst. 16 S (2020–2021) der medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, fremmet følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utrede hvordan Husbanken kan bidra til å løse utfordringer i boligmarkedet i distriktene, som mangel på variasjon i boliger og passende boliger for eldre og tilflyttende arbeidskraft.»

«Stortinget ber regjeringen utrede hvordan Husbanken kan være en pådriver for å utvikle nye modeller og arbeidsmetoder, for eksempel modeller for leie til eie, som bidrar til at de som står utenfor boligmarkedet, kommer innenfor.»

Flertallet viser videre til merknader fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti i samme innstilling om at et velfungerende boligmarked er en forutsetning for utvikling over hele landet. I dag kan det være vanskelig å bygge ny bolig i flere distrikter fordi det er dårlig samsvar mellom byggekostnadene og den markedsverdien huset får når det er ferdig. Dette kan igjen føre til at folk får problemer med å få vanlig boliglån. På samme måte er det lite attraktivt å drive med kommersiell boligutvikling flere steder i landet fordi utleieprisene eller salgsprisene som følger av investeringene, blir for høye sammenlignet med de generelle utleie-

prisene på stedet. Disse partiene viste i merknadene til at Husbanken har en viktig rolle i å skaffe boliger i hele landet, og at dette arbeidet må forsterkes. Videre vil en økt låneramme til Husbanken, sammen med en revidering av forskrifter, muliggjøre økt aktivitet i bygge- og anleggsbransjen.

Flertallet viser videre til forslag fra Innst. 112 S (2019–2020), hvor det ble bedt om en utredning for å sørge for boligbygging i hele landet. Særskilte løsninger for boligbygging i distriktsområder, områder hvor byggekostnader kan overstige panteverdien av boligen, og boligbygging i pressområdene må stå sentralt.

Det er behov for å følge opp disse forslagene framover.

Forslag fra mindretall

Forslag fra Senterpartiet:

Forslag 1

Stortinget ber regjeringen etablere en ny boliglånsordning i Husbanken som skal toppfinansiere lån til bo-

ligbygging i områder der anslått markedsverdi er lavere enn byggekostnadene, og å utarbeide retningslinjer for hvilke kostnader som skal kunne inkluderes i ordningen.

Komiteens tilråding

Komiteens tilråding fremmes av medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti.

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til representantforslaget og rår Stortinget til å gjøre følgende

vedtak:

Stortinget ber regjeringen sørge for at leie til eieordningen utvides i omfang, og ber regjeringen komme tilbake til Stortinget på egnet måte.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 25. mai 2021

Karin Andersen

leder

Siri Gåsemyr Staalesen

ordfører



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Kommunal- og moderniseringsministeren

Stortingets kommunal- og forvaltningskomite

0026 OSLO

Deres ref

Vår ref

Dato

21/2445-2

26. april 2021

**Dokument 8:286 S (2020-2021) Representantforslag fra
stortingsrepresentantene Per Olaf Lundteigen, Heidi Greni, Kari Anne
Bøkestad Andreassen, Sigbjørn Gjelsvik, Jan Bøhler og Nils T. Bjørke
om en rettferdig boligpolitikk i bygd og by**

Jeg viser til brev fra Kommunal- og forvaltningskomiteen av 19. april 2021, der jeg blir bedt om å vurdere Dokument 8:286 S (2020-2021) – Representantforslag om en rettferdig boligpolitikk i bygd og by. Nedenfor følger mine vurderinger av forslagene.

Forslag nr. 1

"Stortinget ber regjeringen etablere en ny boliglånsordning i Husbanken som skal toppfinansiere lån til boligbygging i områder der anslått markedsverdi er lavere enn byggekostnadene, og å utarbeide retningslinjer for hvilke kostnader som skal kunne inkluderes i ordningen."

Bolig er viktig for oss alle, og vi skal kunne bo i hele landet. For at det skal være mulig, må vi ha tilgang på egnede boliger. Dette er viktig også for å sikre arbeidskraft til bedrifter og kommuner.

Jeg er enig med representantene i at Husbanken har en viktig rolle i å bidra til velfungerende boligmarkeder i hele landet. Enkelte kommuner har små, usikre eller stagnerende boligmarkeder. Dette er i stor grad distriktskommuner, som har lave boligpriser og svak prisvekst. Derfor er finansiering av boliger i distriktene et av formålene med lån fra Husbanken.

I praksis betyr det at Husbanken kan lempe på kravene om belåningsgrad når de gir lån til utleieboliger og lån til boligkvalitet i områder der private banker i liten grad finansierer nybygging. Renten til Husbanken er allerede gunstig, og lavere enn de beste

markedsrentene. Jeg vil samtidig legge til at det er viktig at lån fra Husbanken skjer i et samspill med lokale banker. Lån fra Husbanken skal supplere markedet, ikke konkurrere med private banker. I tillegg kan kommunene lempe på kravene i startlånet i tilfeller der boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet.

Jeg mener det er et handlingsrom i Husbankens låneordninger i dag til å støtte boligbygging i distriktene. Mulighetene som ligger i låneordningene, kan utnyttes enda mer. Jeg har derfor gitt Husbanken i oppdrag å gjøre muligheten til å ta distriktspolitiske hensyn i långivningen bedre kjent. Jeg har videre bedt Husbanken om å styrke kunnskapen om hvordan ordningene praktiseres.

I tillegg til å bidra med lånefinansiering, skal både Husbanken og Distrikssenteret støtte opp om kommunenes arbeid med å sette den lokale boligpolitikken i bedre sammenheng med annen stedsutvikling og næringsutvikling. Et eksempel på det er i prosjektet "Aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktskommuner". Der samarbeider etatene med 12 distriktskommuner om å utvikle og spre kunnskap om arbeidsmåter og virkemidler for å fremme aldersvennlige botilbud der boligmarkedet fungerer dårlig, og boligmassen ikke er i tråd med behovene. Prosjektet skal vare ut 2022.

Forslag nr. 2

"Stortinget ber regjeringen sørge for at leie-til-eie-ordningen utvides i omfang."

Dette er et forslag jeg slutter meg til, og som regjeringen arbeider med. I de senere år har det dukket opp en rekke gode eksempler på private aktører som har utviklet leie-til-eie-modeller og boligkjøpsmodeller for at flere kan kjøpe seg bolig – for mange sin første bolig. Jeg er positiv til slike initiativ, og jeg er opptatt av å ha et godt samarbeid med aktørene rundt dette. Etter min oppfatning må et mål være å oppskalere aktiviteten, herunder å kunne nå frem til alle deler av landet.

Tidligere i år etablerte regjeringen et erfaringsnettverk, bestående av både utbyggere, forbrukerorganisasjoner og kommunal sektor. Nettverkets oppgave skal være å beskrive, videreutvikle, evaluere og dele erfaringer fra arbeidet med leie-til-eie modeller og boligkjøpsmodeller. Modellene skal blant annet rette seg mot førstegangsetablerende på boligmarkedet.

Bakgrunnen for erfaringsnettverket er at det i dag ikke foreligger noen samlet beskrivelse av modellene som har blitt utviklet. De er heller ikke blitt evaluert. Vi trenger mer kunnskap om hvordan ulike leie-til-eie-modeller virker, og hvilke modeller som passer – både for ulike målgrupper og for ulike deler av landet. Nettverket skal vurdere modellene både ut fra et utbygger- og et forbrukerperspektiv.

Jeg har meldt inn til erfaringsnettverket at jeg ønsker at de særlig ser på konkrete problemstillinger som det går an å gjøre noe med på kort sikt. Hensikten med dette nettverket er å bidra til at utbyggerne kan skalere opp sine forretningsmodeller slik at de raskt kan få en reell betydning for potensielle boligkjøpere.

Med hilsen

A handwritten signature in blue ink that reads "Nikolai Astrup". The signature is written in a cursive, flowing style.

Nikolai Astrup

