



## STORTINGET

# Innst. 626 S

(2020–2021)

Innstilling til Stortinget  
frå finanskomiteen

Dokument 8:195 S (2020–2021) og Dokument 8:214 S (2020–2021)

**Innstilling frå finanskomiteen om Representantforslag fra stortingsrepresentantene Kari Elisabeth Kaski, Freddy André Øvstegård, Nicholas Wilkinson, Eirik Faret Sakariassen, Lars Haltbrekken, Arne Nævra, Torgeir Knag Fylkesnes og Karin Andersen om rettferdig boligpolitikk og Representantforslag fra stortingsrepresentantene Hans Andreas Limi, Sylvi Listhaug, Silje Hjemdal, Tor André Johnsen, Morten Ørsal Johansen, Bengt Rune Strifeldt, Helge André Njåstad og Jon Engen-Helgheim om et bedre og enklere boligmarked**

Til Stortinget

### Bakgrunn

I Dokument 8:195 S (2020–2021) blei følgjande forslag fremja:

- «1. Stortinget ber regjeringen utrede en reform for beskatning av bolig og eiendom i Norge som fjerner eller drastisk reduserer netto skattesubsidier til bolig og eiendom. Det skal gis bunnfradrag som kan skjerme en stor andel primærboliger fra beskatning, og det skal skisseres forskjellige modeller for innfasing av en mer helhetlig og rettferdig beskatning av bolig og eiendom.
2. Stortinget ber regjeringen sørge for at det ikke skattemessig lønner seg å investere i sekundærbolig fremfor andre investeringsobjekter. Dette skal skje gjennom en skjerpelse av beskatning av sekundærbolig, og ikke en lempelse i annen beskatning.
3. Stortinget ber regjeringen fremme forslag i revidert

nasjonalbudsjett 2021 om å redusere verdsettelsesrabatten for primærbolig med høy verdi.

4. Stortinget ber regjeringen så snart som mulig og senest i forbindelse med revidert nasjonalbudsjett 2021 foreslå kredittregulering som sørger for at bankenes totale utlån til bolig begrenses, samtidig som førstegangskjøpernes andel av totale nye boliglån øker.
5. Stortinget ber regjeringen utrede virkemidler for at sammensetningen av bankenes kreditt kan endres på sikt, slik at en mindre andel går til bolig og næringseiendom og en større andel til annen næring, og komme tilbake til Stortinget med forslag senest i forbindelse med statsbudsjettet for 2022.
6. Stortinget ber regjeringen innføre en nasjonal boligplan som skal ivareta boligbehovet i hele landet. Husbanken skal styrkes som ledd i å sikre folks boligbehov. Det skal bygges opp offentlige tomte- og utbyggingselskap for å sikre jevn utbygging i tråd med planen, og i tillegg sikre motsyklisk etterspørsel.
7. Stortinget ber regjeringen drive fram boligutbygging med en sosial profil, både i statlig og kommunal regi.
8. Stortinget ber regjeringen om å utrede og foreslå en modell for en tredje ikke-kommersiell boligsektor, herunder forslag til nødvendige lovendringer for å kunne sikre at en betydelig andel nye boliger er ikke-kommersielle.»

I Dokument 8:214 S(2020–2021) blei følgjande forslag fremja:

«Stortinget ber regjeringen legge frem tiltak som skal sikre et sunnere og bedre boligmarked basert på færre politiske reguleringer.»

Sjå dokumenta for nærare utgreiing om forslaga.

## Merknader frå komiteen

Komiteen, medlemene frå Arbeidarpartiet, Fredric Holen Bjørdal, Svein Roald Hansen, Ingrid Heggø, Eigil Knutsen og Julia Wong, frå Høgre, Elin Rodum Agdestein, leiaren Mudassar Kapur, Anne Kristine Linnestad, Vetle Wang Soleim og Aleksander Stokkebø, frå Framstegspartiet, Morten Ørsal Johansen, Hans Andreas Limi og Sylvi Listhaug, frå Senterpartiet, Sigbjørn Gjelsvik og Trygve Slagsvold Vedum, frå Sosialistisk Venstreparti, Kari Elisabeth Kaski, frå Venstre, Ola Elvestuen, frå Kristeleg Folkeparti, Tore Storehaug, frå Miljøpartiet Dei Grøne, Per Espen Stoknes, og frå Raudt, Bjørnar Moxnes, viser til brev om dokumenta frå finansministeren av 29. april og 3. mai 2021 (vedlagt).

Komiteen viser til at det er fremma to representantforslag som omhandlar bustadmarknaden, Dokument 8:214 S (2020–2021) og Dokument 8:195 S (2020–2021).

Komiteen viser til at andelen av befolkninga i Noreg som eig eigen bustad, er høg, og at det har vore eit politisk mål i heile etterkrigstida at flest mogleg skal kunna eiga eigen bustad. Denne politikken har gjort at mange har hatt trygge og føreseielege buforhold og har fått tatt del i den generelle verdiutviklinga i bustadmarknaden.

Fleirtalet i komiteen, alle unnateke medlemene frå Sosialistisk Venstreparti og Raudt, viser til SSBs bustadstatistikk som viser at det i Noreg er ein svært stor andel av befolkninga som eig eigen bustad med 76,4 pst., sjølv om den delen av befolkninga som leiger bustaden, har auka med 1 prosentpoeng sidan 2015. Likevel har berre to fylke over 20 pst. leigetakarar i befolkninga si. I Troms og Finnmark er 20,4 pst. leigetakarar, og i Oslo er delen 26,5 pst. Møre og Romsdal og Rogaland har dei lågaste leigeandelane med 15,3 pst. Talet på leigetakarar er størst i Oslo. I 2015 leigde 25,1 pst. av befolkninga i Oslo bustaden sin, noko som hadde auka til 26,5 pst. i 2020. Leigeandelane har vore meir stabile i dei andre store byane.

Fleirtalet viser til bustadlånforskrifta som vart sett i verk i 2015. Sterk vekst i gjelda til hushalda og i bustadprisane førte til at Finansdepartementet 15. juni 2015 fastsette ei forskrift som regulerer utlånspraksisen til bankane for lån med pant i bustad. Bustadlånforskrifta har seinare blitt vidareført og endra tre gongar. Fleirtalet meiner denne forskrifta har vore viktig for å dempa den sterke veksten i bustadprisane og gjelda til

hushalda, særleg i pressområda. Fleirtalet legg til grunn at regjeringa følgjer bustadmarknaden tett og gjer eventuelle endringar i forskrifta om det skulle visa seg nødvendig.

Fleirtalet stiller seg bak at det framleis skal vere hovudlinja at det blir lagt til rette for at ein høg andel skal kunne eiga bustaden dei bur i. Samtidig er det viktig å ha ein fungerande leigemarknad for menneske som av ulike årsaker, eller i ulike fasar i livet, treng å leige bustad. Fleirtalet merkar seg likevel at kombinasjonen høg bustadprisvekst og høge utleigeprisar kan gjera at fyrstegongskjøparar får auka konkurranse frå utleigarar i bodrundane om dei minste leilegheitene i pressområda.

Eit anna fleirtal, medlemene frå Høgre, Framstegspartiet, Venstre og Kristeleg Folkeparti, meiner det ikkje er ein eksplosiv auke i andelen av befolkninga som leiger, men det er ei utvikling det er viktig å følgja nøye med på. Dette fleirtalet merkar seg at det er blant dei yngste vi finn størst andel som leiger bustaden, og det er òg i denne gruppa at auken i leigeandelar er størst. Sidan 2015 har andelen leigetakarar blant personar i 20-åra auka med drygt 2 prosentpoeng, frå 36,8 til 38,9 pst. Dette fleirtalet merkar seg òg at statsråden i svarbrevet til dette fleirtalet viser til tal frå Noregs eigedomsmeklarforbund, Ambita og Samfunnsøkonomisk analyse som viser at andelen fyrstegongskjøparar har gått litt opp dei siste åra og alderen på fyrstegongskjøparar har halde seg nokså stabil.

Dette fleirtalet meiner overordna at bustadmarknaden i Noreg er i god balanse, der andelen bustadeigarar er høg og gjeldsgrada til norske hushald er innanfor det forsvarlege.

Dette fleirtalet er derfor fornøgd med at regjeringa har stilt krav om høgare eigenandel ved kjøp av sekundærbustad i bustadlånforskrifta.

Dette fleirtalet viser til at medan det på kort sikt ofte er endring i etterspørselen som gir endringar i bustadprisane, så har endringa av tilbodet av bustader størst innverknad på lang sikt, sidan det tar tid å bygga nye bustader. Dette fleirtalet viser til at regjeringa har gjort mykje for å fremma tilbodet av bustader, mellom anna gjennom å innføra nye tidsfristar, heva terskelen for innvendingar og opna for at større planendringar kan gjerast utan full planbehandling. Vidare har regjeringa etablert ei permanent ordning der Statsforvaltaren samordnar og eventuelt avskjer statlege innvendingar, og kommunane kan no ta ei meir aktiv rolle og avklara motstridande interesser tidleg i planprosessen. Vidare har regjeringa fornøya og forenkla den byggetekniske forskrifta (Tek17). Regjeringa jobbar òg med fleire forslag som kan gi meir effektive planprosessar, mellom anna forenkling av prosessar ved fortetting og

transformasjon og gjennomgang av reglane for utbyggingssavtalar.

Dette fleirtalet viser vidare til at regjeringa har styrkt BSU-ordninga og gjort denne meir målretta. Sidan 2013 er maksimalt årleg sparebeløp auka frå 20 000 til 27 500, medan maksimalt samla sparebeløp er dobla frå 150 000 til 300 000. Frå 2021 er ordninga òg blitt betydeleg meir målretta gjennom at det ikkje lenger blir gitt skattefordel til personar som alt eig bustad.

Medlemene i komiteen frå Arbeidarpartiet, Senterpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Miljøpartiet Dei Grøne og Raudt meiner alle har rett til ein trygg og god bustad. Den norske bustadmodellen byggjer på at folk skal kjøpe og eige eigen bustad. Det er store økonomiske skilnader i bustadmarknaden, både geografisk og mellom einskilde hushaldningar. Dei siste åra har bustadprisane stige kraftig, og det er blitt vanskelegare for mange å etablere seg i eigen bustad. Skilnaden mellom å eige og å leige eigen bustad er i ferd med å bli ein av dei største ulikskapsfaktorane i samfunnet. Desse medlemmene er opptekne av at bustaden skal vere ein stad å bu, ikkje eit spekulasjonsobjekt.

Desse medlemmene syner til at bustadpolitikken ikkje kan sjåast isolert frå andre delar av samfunnsutviklinga. Han er nært knytt til økonomi, arbeidsmarknad, næringspolitikk, levekår, livskvalitet og klima. Staten og kommunane har etter desse medlemmene sitt syn eit særleg ansvar for å sikre ein heilskapleg bustadpolitikk.

Disse medlemmer viser til at boligprisene mellom 2003 og 2019 steg med 163 pst., over dobbelt så mye som lønnsveksten i samme periode. Finansmarkedsmeldingen 2021 viser at bruktboligprisene nå har tredoblet seg siden 2003, og har økt med en faktor på over 3,5 i Oslo i samme periode. Disse medlemmer viser til at boligprisene i mars i år var 12,5 pst. høyere enn i mars i fjor, mens de i Oslo var 15,6 pst. høyere.

Disse medlemmer vil understreke at veien inn i boligmarkedet for dem som står utenfor, dermed blir stadig vanskeligere. Det er ikke tilfeldig hvem som står utenfor boligmarkedet. De som tjener minst, er også de som eier minst. Eiendom Norges sykepleierindeks viser at en med vanlig sykepleierlønn bare har råd til 2,5 pst. av boligene i Oslo. Hvorvidt en har foreldre som kan bidra, er også en viktig faktor. Disse medlemmer viser til at plasseringen vår i inntekts- og formuesfordelingen i stor grad går i arv, og foreldres anledning til å gi barna en god økonomisk start på voksenlivet ved å bistå med boligkjøp befester denne mekanismen. Forskning fra Universitetet i Oslo viser at de som hadde besteforeldre som eide en stor bolig i Oslo i 1960, hadde mye større sannsynlighet for å eie sin egen bolig i 2014, og blant dem som eide sin egen bolig, var verdien på den boligen mye høyere enn hos andre.

Disse medlemmer viser til at norske husholdninger hadde en gjeldsbelastning på 234 pst. ved utgangen av 2020, og at Norges Bank stipulerer at den vil øke med ytterligere 10 prosentpoeng de neste tre årene. Dette er et svært høyt gjeldsnivå, både i en historisk kontekst og når vi sammenligner oss med andre land. Den norske gjeldsveksten har fortsatt nesten uavbrutt siden slutten av 1990-årene. Det er farlig for den finansielle stabiliteten. Disse medlemmer viser til at revidert nasjonalbudsjett 2021 slår fast at «høy gjeld i husholdningene og høye eiendomspriser er de største sårbarhetene i det norske finansielle systemet», og at Finansmarkedsmeldingen 2021 tegner det samme bildet. Til tross for lave renter er andelen av husholdningenes inntekt som går til å betjene renter og avdrag på et svært høyt nivå.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen øke boligutbygging med en sosial profil, både i statlig og kommunal regi.»

Medlemene i komiteen frå Arbeidarpartiet syner difor til at Arbeidarpartiet vil leggje fram ei melding om ein heilskapleg politikk på området, der kommunane vil få ei styrkt rolle i arbeidet med å jamne ut skilnader i bustadmarknaden.

Desse medlemmene meiner at ein god bustadpolitikk er avhengig av ein godt fungerande og regulert leigemarknad. Rettane til dei som leiger bustad og er i ein pressa situasjon, må styrkjast. Ein framtidsretta bustadpolitikk skal bidra til å jamne ut slike skilnader. Husbanken har vore og skal framleis vere ein viktig aktør i bustadpolitikken. Skal ein nå klimamåla, må nye bustadområde bringe innbyggjarane effektivt og klimavenleg til og frå jobb. Nye bustadområde må ta hand om klima- og naturomsyn både når det gjeld sjølve utbygginga, transportløysingar, materialbruk og attbruksløysingar. Desse medlemmene vil ha ei meir miljøvenleg byggjenæring slik at vi tek større klimaomsyn i bustadpolitikken. Bustadpolitikken kan vidare bidra til å bygge bru mellom generasjonane, og retten til ein aktiv og verdig alderdom heng nært saman med bustadsituasjonen.

Desse medlemmene syner til Arbeidarpartiet sitt alternative statsbudsjett, der det vart lagt fram ei rekkje forslag som tek tak i utfordringane med bustadmarknaden.

Arbeidarpartiet sine framlegg på bustadfeltet kan delast inn i fire bustadsatsingar:

1. Nye moglegheiter for å kome inn i bustadmarknaden
2. Leggje til rette for at det blir bygd fleire bustadar
3. Meir miljøvenleg byggjenæring og bustadar
4. Gode bumiljø

Disse medlemmene peikar på at denne politikken står som eit heilskapleg alternativ til forslaga som vart fremja av Framstegspartiet og Sosialistisk Venstreparti i dei to representantforslaga komiteen no har til handsaming. Disse medlemmene kommenterer derfor ikkje nærare dei einskilte forslaga i innstillinga her. For nærare innsikt i Arbeidarpartiet sin bustadpolitikk, syner desse medlemmene til Arbeidarpartiet sine alternative statsbudsjett, samt relevante innstillingar og forslag på feltet i opposisjonsperioden 2017–2021.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til at dokumentavgiften er et fordyrende element for norske boligkjøpere av selveierboliger. På prinsipielt grunnlag mener Fremskrittspartiet at avgifter skal brukes til å betale kostnadene et produkt eller en transaksjon påfører samfunnet. Avgiften må derfor gjenspeile de reelle kostnadene. Fremskrittspartiet vil derfor redusere dagens dokumentavgift.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag om en nedtrappingsplan for dokumentavgiften i forbindelse med statsbudsjettet for 2022.»

Disse medlemmer mener at Boligsparing for ungdom (BSU) er en ypperlig sparemulighet for ungdom som ønsker seg inn på boligmarkedet. Skattefradraget gjør sparingen svært gunstig. Disse medlemmer mener at ordningen ikke har fulgt utviklingen i boligmarkedet generelt og at derfor både årlig sparebeløp og totalt sparebeløp bør økes.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen legge frem forslag om å styrke BSU-ordningen ved å øke det årlige sparebeløpet som gir skattefradrag, og det totale sparebeløpet i forbindelse med statsbudsjettet for 2022.»

Disse medlemmer viser til at den lovbestemte saksgangen i kommunale plan- og arealsaker legger alvorlige hindringer for den frie utøvelsen av kommunalt selvstyre. Fylkeskommunen, nabokommuner og statsforvalteren har alle den samme retten til å fremme innsigelser til planvedtak i en enkelt kommune. Statsforvalterens detaljrike innsigelser oppleves ofte som problematiske fra kommunenes side. Videre er det grunn til å problematisere at statsforvalterens administrasjon legger inn et veto mot det som er skjønnsmessige beslutninger fattet av folkevalgte representanter. For å sikre at de statlige føringene for plan- og arealsaker fortsatt ble fulgt, og for å sikre at andre kommuner og regionale myndigheters interesser ble overholdt, ble loven om innsigelsesrett innført i 1985 og senere presisert

i loven fra 2008. Fylkeskommunen, nabokommuner og statsforvalteren er tildelt slik innsigelsesrett mot utlagt arealbruk etter § 5-4 som beskriver hvem som har myndighet til å fremme innsigelse til planforslag. § 5-5 gir begrensningene i adgangen til å fremme innsigelse, og § 5-6 omtaler kommunens rett til å kreve meklingsavgjørelse av departementet. Den samme retten er også gitt statlige fagmyndigheter som for eksempel Statens vegvesen. Dersom berørte statlige fagmyndigheter, fylkeskommunen eller nabokommuner har avgitt innsigelser til kommuneplanens arealdel, kan ikke kommunen fatte vedtak uten at det har blitt enighet mellom kommunen og den som retter innsigelse. Dersom det ikke oppstår enighet, heller ikke etter meklingsavgjørelse, går saken til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for endelig avgjørelse. Plan- og bygningslovens bestemmelser om innsigelsesrett er derfor myndighetsbegrensende for det kommunale selvstyret. I utgangspunktet skal organer med innsigelsesadgang vise stor aktsomhet med å fremme innsigelse, og dermed i realiteten overprøve kommunale vedtak. Det ligger til det enkelte organ å avgjøre hva som så er et vesentlig forhold for at innsigelse rettferdiggjøres.

Disse medlemmer viser til at plan- og bygningsloven ble flyttet under Kommunaldepartementet i 2013, og etter at regjeringen Solberg kom i 2013, har statsforvalterens innsigelsesmulighet blitt betydelig innskrenket, viser tallene; per 12. juni 2020 er 169 innsigelsessaker avgjort av Kommunal- og moderniseringsdepartementet siden regjeringsskiftet i 2013. Av disse er innsigelsen ikke tatt til følge i 90 av sakene, i 47 saker er den delvis tatt til følge, og i 32 saker er innsigelsen tatt til følge. Kommunene har fått helt eller delvis medhold i 81 pst. av sakene, mot 42 pst. under Stoltenberg-regjeringen.

Disse medlemmer mener likevel det er et lokaldemokratisk problem at statsforvalteren og Statens vegvesen har innsigelser som en mulighet. Dette sinker utviklingen av kommuner, det gir liten forutsigbarhet og virker som en hemsko for utvikling av både privat eiendom, næringseiendom og kommunale områder.

Disse medlemmer viser til følgende forslag som ble fremsatt i Representantforslag 22 S (2020–2021) og fremmet i Innst. 239 S (2020–2021):

1. Stortinget ber regjeringen på egnet måte fremme forslag som fjerner fylkesmannens og Statens Vegvesens innsigelsesrett i kommunale plan- og arealvedtak.
2. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om at forvaltningstilsyn for å behandle klager etter kommunale planvedtak legges under Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
3. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om at det kun kan fremmes innsigelse i arealsaker i spørsmål

av vesentlig nasjonal betydning. Videre at den som innsigelsen går ut over, skal kunne bringe dette spørsmålet, dersom det er tale om vesentlig nasjonal betydning, inn for Kommunal- og moderniseringsdepartementet med frist for avgjørelse innen seks uker.

4. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om at det ikke skal være mulig å fremme innsigelse mot plan som ligger innenfor gjeldende planformål i overordnet plan.»

Medlemene i komiteen frå Senterpartiet og Miljøpartiet Dei Grøne meiner at bustad er eit velferdsgode på linje med arbeid, helse og utdanning. Ein trygg og stabil bustadsituasjon er ei naudsynt ramme kring livet til alle menneske. Desse medlemmene vil styrkje bustadpolitikken som eit enda viktigare verktøy for velferd og utvikling.

Desse medlemmene meiner det er eit mål at flest mogleg skal kunne eige sin eigen bustad. Samstundes er det viktig med godt fungerande leigemarknader for dei som i kortare eller lengre periodar leiger bustad.

Bustadpolitikken vert påverka av sentralisering på andre samfunnsområde. Når arbeidsplassar, tenester og ressursar flyttar frå utkant til sentrum, aukar presset på bustadmarknaden i byar og tettstader, samstundes som verdien på bustadar i mange spreiddbygde område fell.

Desse medlemmene syner til at det er store utfordringar i bustadmarknaden i både bygd og by, men at utfordringane er av ulik karakter. I pressområda er det problem med ein galopperande prisauke som gjer det krevjande for unge, fyrstegongskjøparar og andre å kome inn på marknaden. Presset på bustadmarknaden fører til at folk med vanlege inntekter må ta opp stadig større lån for å kjøpe seg bustad. Samstundes er det eit problem at ein i distrikta risikerer at byggjekostnadane for nye bustader overstig panteverdien av bustaden. Dette er til hinder for oppføring av nye bustader.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti, Miljøpartiet De Grønne og Rødt viser til at bolig i løpet av de siste tiårene har gått fra å være et velferdsgode til å i større grad bli et spekulasjonsobjekt. Nå ser vi tydelig konsekvensene av å ha overlatt all styring av boligsektoren til markedet. Boligmarkedet øker de økonomiske forskjellene i samfunnet, og har bidratt til en gjeldsgrad som er en trussel mot den finansielle stabiliteten og for økonomien til mange mennesker. Disse medlemmer mener alle skal ha mulighet til å skaffe seg og beholde en egnet bolig og være en del av et trygt bomiljø og lokalsamfunn. Bolig hverken kan eller skal være et gode forbeholdt de som kan få hjelp til å komme seg inn på markedet.

Disse medlemmer vil peke på at boligformuen er svært ujevnt fordelt. En fjerdedel av befolkningen eier

ikke bolig. De kjennetegnes blant annet av å ha lavere inntekt enn de som eier. De som står utenfor, går glipp av et forutsigbart tak over hodet og de økonomiske fordelene som følger med det å eie bolig, herunder enorme skattesubsidier fra myndighetene – noe som i realiteten er en overføring fra dem som har minst, til dem som har mest. Dagens boligmarked og -politikk bidrar derfor til å øke forskjellene i samfunnet.

Disse medlemmer viser til at lav rente, inntektsvekst og lav arbeidsledighet i mange år har bidratt til at prisene har blitt høye. I tillegg var det etter finanskrisen nærmest byggestopp på grunn av frykt for prisfall, noe som ga et stort etterslep i boligbyggingen. Som en konsekvens var det i mange år for få tilgjengelige boliger i pressområder. Dette, kombinert med et skattesystem som gjør det mer lønnsomt å investere i bolig enn andre investeringsobjekter, har ført til en voldsom prisvekst. Uheldige bivirkninger av koronapolitikken har gitt enda større prispress.

Disse medlemmer mener det er behov for en tredje ikke-kommersiell boligsektor i landet, som gjør at flere får tilgang på stabile boliger der de kan bo over tid, til en overkommelig pris. Andre europeiske land har gode modeller for dette, og Norge bør lære av andre lands erfaringer. Disse medlemmer mener vi trenger en boligpolitikk som sikrer både at de mest vanskeligstilte kan bo trygt i egen bolig, og at folk med vanlige inntekter kan skaffe seg et hjem uten å knekkes økonomisk. Dette kan for eksempel gjøres ved at staten, kommuner eller ikke-kommersielle boligselskap eier boliger som folk kan leie til en rimelig og regulert leie så lenge de vil, og selv disponere boligen som de ønsker, eller kjøpe boligen på sikt. Det kan for eksempel stilles krav til en viss andel ikke-kommersielle boliger i hvert boligprosjekt. Dette vil også motvirke segregering og ulikhet innad i byer. Disse medlemmer viser til at både antall og andel leietakere har økt noe de siste fem årene. Det er imidlertid en myte at leietakerne stort sett er unge studenter. Tall fra SSB viser at i underkant av 20 pst. av leieholdningene er studentholdninger.

Disse medlemmer mener Norge trenger en nasjonal boligplan som må inneholde differensierte virkemidler for å sikre alle en trygg bolig. Statens virkemidler er ikke kraftige nok og har ikke en helhetlig vurdering av hvordan staten kan bidra til de viktige samfunnshensyn som må tas i boligpolitikken. Disse medlemmer mener en slik plan bl.a. må inneholde virkemidler for kommunale tomtekjøp, endringer i Husbanken for sterkere satsing på regulerte boligmarkeder og eie- og leieformer, og oppgradering av eksisterende boligmasse til livsløpsstandard. Kommunene har i dag for få virkemidler, og det kan ikke være frivillig å legge til rette for å sikre at alle har et trygt sted å bo.

Disse medlemmer viser til at OBOS er Norges største boligbyggelag med 240 000 boliger under for-

valtning og over 500 000 medlemmer. OBOS er med det svært viktig for utviklingen av boligmarkedet i Oslo hovedsakelig, men også i andre byer i Norge. Disse medlemmer peker på at det har vært flere saker de siste årene som viser at OBOS har forlatt det som var den historiske oppgaven til boligbyggelaget, nemlig å bygge rimelige boliger for medlemmene. Det har vært eksempler på salg av luksusleiligheter for mange titalls millioner kroner, salg av blokk til kommersielle utleiere og politiske utspill som ikke har vært forankra i medlemsdemokratiet. For å nevne noe. Disse medlemmer vil også peke på at sakene som viser at medlemmene knapt kan utøve innflytelse innad i OBOS, og at det er svært vanskelig å få deltatt på generalforsamling.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utrede og foreslå en modell for en tredje ikke-kommersiell boligsektor, herunder nødvendige lovendringer for å kunne sikre at en betydelig andel nye boliger er ikke-kommersielle.»

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag til skjerpinger i lov om bustadbyggjelag som presiserer at alle medlemmer av boligbyggerlag skal motta tilstrekkelig informasjon om deltakelse på generalforsamling og få reell mulighet til å delta på denne.»

«Stortinget ber regjeringen sørge for at det ikke skattemessig lønner seg å investere i sekundærbolig fremfor andre investeringsobjekter. Dette skal skje gjennom en skjerpelse av beskatning av sekundærbolig og ikke en lempelse i annen beskatning.»

«Stortinget ber regjeringen utrede hvordan kommunene kan gis handlingsrom til å beskatte sekundærboliger og andre boliger, som utleieleiligheter i privat eie, annerledes enn primærboliger ved bruk av eieendomsskatten, og komme tilbake til dette ifm. statsbudsjettet for 2022. Kommunene skal gis anledning til å differensiere bunnfradrag og skattesats mellom hhv. primær-, sekundær- og utleieboliger.»

Medlemene i komiteen frå Senterpartiet syner til at Senterpartiet nyleg har fremja to representantforslag om bustadpolitikken, høvesvis Dokument 8:286 S (2020–2021) om en rettferdig boligpolitikk i bygd og by, og Dokument 8:285 S (2020–2021) om endring av de statlige planretningslinjene. Desse medlemene syner til merknadane til Senterpartiet ved handsaminga av desse forslaga. Desse medlemene syner vidare til at Senterpartiet har fremja forslag, mellom anna i alternativt statsbudsjett for 2021, om å styrkje Husbanken med fleire bustadsosiale verkemiddel og auka låneramme.

Desse medlemene vil vise til at Høgre, Framstegspartiet, Kristeleg Folkeparti og Venstre fjerna ordninga «bustadetablering i distrikta» i statsbudsjettet for 2015, noko Senterpartiet var sterkt imot. Evalueringa av ordninga viste gode resultat og tilsa ei vidareføring. Desse medlemene syner til at Senterpartiet har gjort framlegg om å igjen innføre tilskot til bustadetablering i distrikta. Desse medlemene viser dessutan til forslag frå Innst. 112 S (2019–2020), kor det vart bedt om ei utgreiing for å sørje for bustadbygging i heile landet.

Desse medlemene meiner det er viktig å stø opp om eigarlinja, og meiner Sosialistisk Venstreparti sitt framlegg om å auke skattlegginga av bustad tvert om vil svekke eigarlinja.

Desse medlemene syner til at skattlegginga av sekundærbustad har vore monaleg innskjerpa dei seinare åra, og meiner det bør gjerast nærare undersøkingar av korleis desse endringane har slått ut og ikkje no gjerast ytterlegare innskjerpingar. Desse medlemene meiner andre verkemiddel bør undersøkjast enn auka skatt på sekundærbustad som kan gjere det meir lønsamt å investere i produktiv næringsverksemd. Desse medlemene syner til at Senterpartiet gjennom fleire år har fremja forslag for å betre kapitaltilgangen for produktiv verksemd, til dømes betre avskrivingsatsar for maskiner, utstyr m.m., samt lågare formuesskatt på driftsmiddel.

Desse medlemene vil understreke at gunstig skattlegging av eigen bustad er eit viktig ideologisk og politisk val for at flest mogeleg skal ha høve til å eige sin eigen bustad. Desse medlemene vil framheve at den generelle verdsetjingsrabatten på 75 pst. er ein viktig del av dette og må oppretthaldast. Desse medlemene vil vise til at regjeringa i budsjettframlegget for 2021 gjorde framlegg om eit avgrensa unntak frå denne hovudregelen, der verdsetjingsrabatten for primærbustad av særskilt høg verdi vart noko redusert. Desse medlemene vil streke under at ved ein eventuell reduksjon av verdsetjingsrabatten for bustadar av høg verdi må det i så fall setjast ein høg terskel for når ei slik endra verdsetjing inntreff, til dømes på 15 mill. kroner, slik regjeringa gjorde framlegg om.

Desse medlemene meiner det er eit lite målretta verkemiddel å innskrenke bankanes utlån til bustad. Det er vanskeleg å ha oversyn over alle konsekvensane ei slik innskrenking av kreditt kan få, og desse medlemene frykter ein fort kan få verknader som er lite gunstige for dei ein ynskjer å hjelpe med dette tiltaket.

Desse medlemene stør opp om ei styrking av Husbanken som ledd i å sikre folk sitt bustadbehov, og syner til at Senterpartiet har gjort framlegg om dette, mellom anna i alternativt statsbudsjett for 2021 og Dokument 8:286 S (2020–2021). Desse medlemene vi-

ser til egne merknadar og forslag ved handsaminga av desse sakene.

Desse medlemene stør forslaget om bustadutbygging med sosial profil, og peiker på at mange folk i delar av livet, av ulike grunnar, treng hjelp til å skaffe seg bustad for kortare eller lengre periodar. Desse medlemene vil streke under at det ikkje nødvendigvis betyr at stat eller kommune sjølv skal stå for utbygginga, men kan handle om til dømes regulering av tomteareal, tilskotsordningar og samarbeid med private aktørar. Desse medlemene syner til at kommunane spelar ei viktig rolle i å leggje til rette for varierte bustadmarknader gjennom regulering osv.

Desse medlemene meiner det er svært ulikt kor godt bustadmarknaden fungerer ulike stader i Noreg, og at det vil vere behov for forsterka politiske grep for å dekke dei ulike behova som eksisterer. Desse medlemene meiner at det ut frå dette også kan vere gode grunnar til å greie ut ein tredje ikkje-kommersiell bustadsektor. Desse medlemene meiner ein ikkje-kommersiell bustadsektor både må sjå på moglegheitene til å byggje rimelegare bustader som folk kan kjøpe, og lette situasjonen for dei som av ulike grunnar ikkje kan eige bustad. Desse medlemene vil streke under at ei slik utgreiing må bygge opp om målet om at flest mogleg skal kunne eige sin eigen bustad. Etter desse medlemene sitt syn er det viktig å legge til rette for at fleire kjem inn på bustadmarknaden gjennom til dømes bruk av eige-til-leige-ordningar og betre moglegheiter for finansiering via Husbanken.

Desse medlemene syner til at Senterpartiet ved handsaming av Dokument 8:285 S (2020–2021) om endring av de statlige planretningslinjene, gjer framlegg om å

«endre statens planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging for å sikre at kommuner med spredt bygde områder ikke tvinges til å sentralisere bosetting og annen utvikling internt i kommunen. Slike kommuner må selv kunne bestemme hvor det skal legges til rette for utvikling, og i hvilken grad spredt boligbygging skal tillates.»

Desse medlemene gjer merksam på at fleire av problemstillingane som Framstegspartiet tek opp om å avgrense motsegnrett i plan- og arealsaker, nokså nylig er handsama i kommunal- og forvaltningskomiteen jf. Dokument 8:22 S (2020–2021), og syner til merknader og forslag frå Senterpartiet i Innst. 239 S (2020–2021).

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Miljøpartiet De Grønne viser til at skattesystemet slik det nå er innrettet, gir svært uheldige insentiver til å investere i eiendom på bekostning av andre investeringsobjekter. Særlig er en kanalisering av kapital og kreditt i retning av bruktboliger samfunnsøkonomisk ugunstig da det fører til enda ster-

kere prispress i et overopphøyet marked, heller enn å finansiere ny produksjon i næringslivet.

Disse medlemmer peker på at både Scheel-utvalget (2014) og Skatteutvalget (2003) foreslo skjerpelse i eiendomsbeskatningen. Det er stor faglig enighet om at eiendom må beskattes høyere. Norge har lav beskatning av formue, inkludert eiendom, sammenlignet med andre land i OECD.

Disse medlemmer viser til artikkelen «Taxation of Housing: Killing Several Birds With One Stone» fra september 2020, hvor SSB-forsker Erling Eide Bø peker på at ulikhetene mellom leietakere og boligeiere øker betydelig sammenlignet med offisiell statistikk når man regner med fordelene av å bo i egen bolig, samtidig som den laveste andelen av boligeiere befinner seg i desilen med lavest inntekt. Bø anslår at en gjeninnføring av inntektsbeskatning av bolig og fjerning av rabatten for eiendom i formuesskatten kan føre til en reduksjon i boligprisene på 20 pst. Disse medlemmer mener dette tyder på at en skattereform vil dempe prispresset i boligmarkedet betraktelig, samtidig som det indikerer at en slik reform bør innføres gradvis. Disse medlemmer viser videre til at et enstemmig utvalg i NOU 2021:4 Norge mot 2025 peker på behovet for en ny gjennomgang av skattesystemet, der bolig og eiendom pekes ut spesielt som et skattegrunnlag som kan utvides.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utrede en reform for beskatning av bolig og eiendom i Norge som fjerner eller drastisk reduserer netto skattesubsidier til bolig og eiendom. Det skal gis bunnfradrag som kan skjerme en stor andel primærboliger fra beskatning, og det skal skisseres forskjellige modeller for innfasing av en mer helhetlig og rettferdig beskatning av bolig og eiendom.»

«Stortinget ber regjeringen utrede og fremme nødvendige forslag til endringer i lov om bustadbyggjelag som gjør at administrerende direktør og sentralt ansatte i boligbyggerlag ikke har rett til å møte som delegerte på generalforsamling, og at ansatte i et boligbyggelag ikke kan utgjøre en større andel av delegerte til generalforsamlingen enn 5 pst.»

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt mener vi må legge om hele boligpolitikken: Skattesystemet må endres, boliglånene må reguleres, det trengs en ikke-kommersiell boligsektor og en boligplan for hele landet.

Disse medlemmer viser til at det historisk har vært gode grunner til å skattefavisere bolig i Norge. Den norske selveierpolitikken etter andre verdenskrig var viktig for å gi vanlige folk et trygt og anstendig sted å bo. I senere år har skattepolitikken i økende grad gjort bolig til et objekt for investering og spekulasjon, med

den konsekvens at stadig flere mister muligheten til å kjøpe sin egen bolig, mens andre kan bygge opp store formuer og bruke bolig som en lukrativ inntektskilde.

Disse medlemmer peker på at bolig og eiendom er sterkt subsidiert i skattesystemet. I et normalår er skatteutgiftene til bolig og fritidseiendom over 30 mrd. kroner. Skattefordelene består av verdsettelsesrabatt i formuesskatten, rentefradrag/fritak for inntektsbeskatning av bolig, manglende beskatning av gevinst av salg av egen bolig og fritidseiendom og utleie av deler av egen bolig. Disse medlemmer vil understreke at dette gir store fordeler til dem som har kommet seg inn på boligmarkedet, mens de som ikke har råd til å kjøpe egen bolig, sponser dem gjennom skattesystemet. Den norske boligbeskatningen omfordeler altså et titalls milliarder kroner hvert år fra dem som har minst, til dem som har mest. I tillegg kommer en skattesubsidie på om lag 1 mrd. kroner gjennom BSU-ordningen, som også favoriserer dem som er i posisjon til å spare, som regel med hjelp av foreldre, på bekostning av dem som kommer fra en mindre bemidlet bakgrunn.

Disse medlemmer peker videre på at dokumentavgiften og den kommunale eiendomsskatten regnes som skattesanksjoner og trekker ned summen av netto skattesubsidier/skatteutgifter. Dokumentavgiften er en dårlig innrettet avgift i og med at den bare gjelder selveierboliger, og ikke borettslag, og gjør terskelen til boligmarkedet enda høyere for førstegangskjøpere.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen innføre en nasjonal boligplan som skal ivareta boligbehovet i hele landet. Husbanken skal styrkes som ledd i å sikre folks boligbehov. Det skal bygges opp offentlige tomte- og utbyggingsselskap for å sikre jevn utbygging i tråd med planen, og for å sikre motsyklisk etterspørsel.»

Disse medlemmer mener at retten til en tilfredsstillende bolig – uavhengig av inntektsnivå – er en menneskerett. Markedet må ikke få legge premissene for det meste av boligpolitikken. Staten bør styre boligpolitikken for å dekke behovene.

Disse medlemmer viser til at ny SSB-forskning anslår at utleieinvestorer kan ha bidratt til så mye som 40 pst. av boligprisveksten i Oslo i årene 2007–2014. Disse medlemmer mener at ett av flere tiltak for å begrense boligspekulasjon er at kommunene får mulighet til å differensiere eiendomsskatten mellom primær- og sekundær- og fritidsboliger.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen snarest mulig komme tilbake til Stortinget med et forslag som gjør at verdsettelsesrabatten til primærboliger med høy verdi kan reduseres sammenlignet med andre primærboliger.»

Disse medlemmer viser til at den kommunale eiendomsskatten ikke gir anledning til å differensiere mellom primærbolig og andre typer bolig, som sekundærbolig eller utleieleiligheter, for eksempel ved å gi forskjellig bunnfradrag eller skattesats. Disse medlemmer mener handlefriheten i den kommunale eiendomsskatten er viktig, og at det må være mulig for kommuner å gi romslige bunnfradrag for primærboliger uten å måtte gjøre det samme for spekulasjonsobjekter. Disse medlemmer viser til at for eksempel eiendomsmilliardæren Ivar Tollefsen eier over 3 800 leiligheter i Oslo gjennom selskapene Heimstaden og Fredensborg, men betaler eiendomsskatt for kun om lag 20 leiligheter på totalt bare litt i overkant av 25 000 kroner. Disse medlemmer mener flest mulig boliger som eies privat, bør bebos av de som faktisk eier dem, og ikke gjøres til spekulasjonsobjekt for eiendomsselskaper og privatpersoner som vil ha rask og solid økonomisk gevinst gjennom verdistigning og utleie. Disse medlemmer ønsker derfor å gi kommunene muligheten til å beskatte sekundærboliger og andre boliger som ikke bebos av eierne, annerledes enn primærboligen.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til at bankene under koronapandemien har fått en rekke gunstige vilkår som har gjort det mulig for dem å øke sine utlån: Den motsykliske kapitalbufferen har blitt satt ned, styringsrenten er satt til null, og Stortinget har opprettet en lånegarantiordning for lån til bedrifter der staten tar 90 pst. av tapene. Dette medlem peker på at den norske økonomien i mange år har vært utsatt for høy, og økende, finansiell ustabilitet og risiko for gjeldskrise. Politikk som er innrettet mot å øke kreditttilførselen til boligmarkedet, er derfor svært risikabelt. Det kan virke som regjeringens strategi er at landets økonomi skal gjenreises ved hjelp av et galopperende boligmarked. Det er ikke en bærekraftig strategi.

Dette medlem viser til at konklusjonen i IMF's vurdering av norsk økonomi (26. april i år) nok en gang advarer om boligprisveksten og den høye gjelden til nordmenn. Det anbefales at boligprisveksten må stagges gjennom en blanding av pengepolitikk, skatt og finansregulering. Den norske regjeringen bør blant annet vurdere å stramme inn boliglansreguleringen. Dette medlem er enig i dette, men det må gjøres på en måte som skjermer førstegangskjøpere. I tillegg advarer IMF mot den høye risikoen i markedet for næringseiendom – denne kan også stagges gjennom kredittregulering. Dette medlem mener det er avgjørende at en innskjerping i utlånspraksisen ikke bare skjer ved at rentene etter hvert økes, da dette rammer de mest sårbare låntakerne hardest, og i seg selv kan utgjøre en systemisk risiko. Også av denne grunn kan det være mer hen-

siktsmessig å regulere mengden enn prisen på boliglånene.

Dette medlem mener det trengs både kortsiktige og langsiktige grep for en bedre kredittregulering. På kort sikt må vi få stagget de utlånene til bolig som er minst nødvendige og driver prisene opp. Bankenes totale utlån til bolig må begrenses, uten at førstegangskjøperne får mindre tilgang til lån – gjennom differensierte egenkapitalkrav i boliglånsforskriften, eller på annet vis dersom det er mer hensiktsmessig. På lengre sikt trengs det en gjennomgang av kredittreguleringen for å sørge for en bedre samfunnsøkonomisk allokering av kreditt, der mindre bør gå til spekulasjon, bolig og næringseidom og mer f.eks. til produktive grønne næringer. Også her må førstegangskjøpernes interesser sikres.

På denne bakgrunn fremmer dette medlem følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen så snart som mulig foreta kredittregulering som sørger for at bankenes totale utlån til bolig begrenses, samtidig som førstegangskjøpernes andel av totale nye boliglån øker.»

«Stortinget ber regjeringen utrede virkemidler for at sammensetningen av bankenes kreditt kan endres på sikt, slik at en mindre andel går til bolig og næringseidom og en større andel til annen næring, og komme tilbake til Stortinget med forslag senest ifm. statsbudsjettet for 2022.»

Dette medlem viser videre til utfyllende forslag om boligpolitikk fremmet av representanter fra Sosialistisk Venstreparti i Dokument 8:154 S (2018–2019) om et rettferdig boligmarked, og Dokument 8:139 S (2017–2018) om å utvide retten til startlån slik at flere kan eie sin egen bolig.

Komiteens medlem fra Rødt mener en rettferdig boligpolitikk krever at det fins alternativer til det kommersielle boligmarkedet, der man enten må kjøpe i et uregulert marked eller leie til skyhøy «markedsleie», og foreslår etablering av en tredje, ikke-kommersiell boligsektor, hvor både priser og omsetning holdes under kontroll, slik at vanlige lønnstakere kan få boliger å bo i og bokostnader å leve med, uten svart handel og «penge under bordet».

Dette medlem viser til Dokument 8:3 S (2019–2020) – Om en rettferdig boligpolitikk gjennom ikke-kommersielle boliger, der Rødt beskriver hvordan en slik ikke-kommersiell boligsektor kan organiseres. Med en sektor for ikke-kommersielle boliger, som skissert i representantforslaget, mener dette medlem at flere viktige målsettinger i boligpolitikken oppnås:

- Det blir tilgjengelig boliger til en pris som vanlige lønnstakere kan ha råd til.

- De ikke-kommersielle eierboligene blir knyttet til et system som gjør svart omsetning umulig.
- De ikke-kommersielle eierboligene blir en integrert del av den øvrige boligmassen.
- De som velger en ikke-kommersiell eierbolig, får mindre usikkerhet. De får ikke ta del i en eventuell økning av prisene i det generelle boligmarkedet, men står heller ikke i fare for å måtte bære kostnadene ved en nedgang og eventuell kollaps i boligprisene.
- Eiere av ikke-kommersielle eierboliger betaler gradvis ned på fellesgjeld og eget lån til innskudd, på linje med det som gjelder for medlemmer i markedsbaserte borettslagsleiligheter. De kan dermed gradvis bygge opp egenkapital, som eventuelt kan brukes ved senere boligkjøp i markedet.

På denne bakgrunn fremmer dette medlem følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utrede en ikke-kommersiell boligsektor med et boligtilbud for eierboliger med pris skjermet for markedssvingninger, og komme tilbake til Stortinget med forslag til nødvendige lovendringer og økonomiske bevilgninger for å etablere en slik ordning.»

«Stortinget ber regjeringen legge frem forslag om lovendringer som gir kommunene mulighet til å kreve inn lavere eiendomsskattesats for primærbolig enn sekundær- og fritidsboliger.»

## Forslag frå mindretal

### Forslag frå Arbeidarpartiet, Senterpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Miljøpartiet Dei Grøne og Raudt:

#### Forslag 1

Stortinget ber regjeringen øke boligutbygging med en sosial profil, både i statlig og kommunal regi.

### Forslag frå Framstegspartiet:

#### Forslag 2

Stortinget ber regjeringen fremme forslag om en nedtrappingsplan for dokumentavgiften i forbindelse med statsbudsjettet for 2022.

#### Forslag 3

Stortinget ber regjeringen legge frem forslag om å styrke BSU-ordningen ved å øke det årlige sparebeløpet som gir skattefradrag, og det totale sparebeløpet, i forbindelse med statsbudsjettet for 2022.

### **Forslag frå Sosialistisk Venstreparti, Miljøpartiet Dei Grøne og Raudt:**

#### *Forslag 4*

Stortinget ber regjeringen utrede og foreslå en modell for en tredje ikke-kommersiell boligsektor, herunder nødvendige lovendringer for å kunne sikre at en betydelig andel nye boliger er ikke-kommersielle.

#### *Forslag 5*

Stortinget ber regjeringen fremme forslag til skjerpinger i lov om bustadbyggjelag som presiserer at alle medlemmer av boligbyggerlag skal motta tilstrekkelig informasjon om deltakelse på generalforsamling og få reell mulighet til å delta på denne.

#### *Forslag 6*

Stortinget ber regjeringen sørge for at det ikke skattemessig lønner seg å investere i sekundærbolig fremfor andre investeringsobjekter. Dette skal skje gjennom en skjerpelse av beskatning av sekundærbolig og ikke en lempelse i annen beskatning.

#### *Forslag 7*

Stortinget ber regjeringen utrede hvordan kommunene kan gis handlingsrom til å beskatte sekundærboliger og andre boliger, som utleieleiligheter i privat eie, annerledes enn primærboliger ved bruk av eiendomsskatten, og komme tilbake til dette ifm. statsbudsjettet for 2022. Kommunene skal gis anledning til å differensiere bunnfradrag og skattesats mellom hhv. primær-, sekundær- og utleieboliger.

### **Forslag frå Sosialistisk Venstreparti og Miljøpartiet Dei Grøne:**

#### *Forslag 8*

Stortinget ber regjeringen utrede en reform for beskatning av bolig og eiendom i Norge som fjerner eller drastisk reduserer netto skattesubsidier til bolig og eiendom. Det skal gis bunnfradrag som kan skjerme en stor andel primærboliger fra beskatning, og det skal skisseres forskjellige modeller for innføring av en mer helhetlig og rettferdig beskatning av bolig og eiendom.

#### *Forslag 9*

Stortinget ber regjeringen utrede og fremme nødvendige forslag til endringer i lov om bustadbyggjelag som gjør at administrerende direktør og sentralt ansatte i boligbyggerlag ikke har rett til å møte som delegerte på generalforsamling, og at ansatte i et boligbyggelag ikke kan utgjøre en større andel av delegerte til generalforsamlingen enn 5 pst.

### **Forslag frå Sosialistisk Venstreparti og Raudt:**

#### *Forslag 10*

Stortinget ber regjeringen innføre en nasjonal boligplan som skal ivareta boligbehovet i hele landet. Husbanken skal styrkes som ledd i å sikre folks boligbehov. Det skal bygges opp offentlige tomte- og utbyggingsselskap for å sikre jevn utbygging i tråd med planen, og for å sikre motsyklisk etterspørsel.

#### *Forslag 11*

Stortinget ber regjeringen snarest mulig komme tilbake til Stortinget med et forslag som gjør at verdsettelsesrabatten til primærboliger med høy verdi kan reduseres sammenlignet med andre primærboliger.

### **Forslag frå Sosialistisk Venstreparti:**

#### *Forslag 12*

Stortinget ber regjeringen så snart som mulig foreslå kredittregulering som sørger for at bankenes totale utlån til bolig begrenses, samtidig som førstegangskjøpernes andel av totale nye boliglån øker.

#### *Forslag 13*

Stortinget ber regjeringen utrede virkemidler for at sammensetningen av bankenes kreditt kan endres på sikt, slik at en mindre andel går til bolig og næringseiendom og en større andel til annen næring, og komme tilbake til Stortinget med forslag senest ifm. statsbudsjettet for 2022.

### **Forslag frå Raudt:**

#### *Forslag 14*

Stortinget ber regjeringen utrede en ikke-kommersiell boligsektor med et boligtilbud for eierboliger med pris skjermet for markedssvingninger, og komme tilbake til Stortinget med forslag til nødvendige lovendringer og økonomiske bevilgninger for å etablere en slik ordning.

#### *Forslag 15*

Stortinget ber regjeringen legge frem forslag om lovendringer som gir kommunene mulighet til å kreve inn lavere eiendomsskattesats for primærbolig enn sekundær- og fritidsboliger.

### **Tilråding frå komiteen**

Tilråding I frå komiteen vert fremja av Arbeidarpartiet, Høgre, Framstegspartiet, Senterpartiet, Venstre og Kristeleg Folkeparti.

Tilråding II frå komiteen vert fremja av Arbeidarpartiet, Høgre, Senterpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Venstre, Kristeleg Folkeparti, Miljøpartiet Dei Grøne og Raudt.

Komiteen har elles ingen merknader, viser til representantforslaga og rår Stortinget til å gjere følgjande

vedtak:

I

Dokument 8:195 S (2020–2021) – Representantforslag fra stortingsrepresentantene Kari Elisabeth Kaski, Freddy André Øvstegård, Nicholas Wilkinson, Eirik Faret Sakariassen, Lars Haltbrekken, Arne

Nævra, Torgeir Knag Fylkesnes og Karin Andersen om rettferdig boligpolitikk – vert ikkje vedteke.

II

Dokument 8:214 S (2020–2021) – Representantforslag fra stortingsrepresentantene Hans Andreas Limi, Sylvi Listhaug, Silje Hjemdal, Tor André Johnsen, Morten Ørsal Johansen, Bengt Rune Strifeldt, Helge André Njåstad og Jon Engen-Helgheim om et bedre og enklere boligmarked – vert ikkje vedteke.

Oslo, i finanskomiteen, den 25. mai 2021

**Mudassar Kapur**

leiar

**Tore Storehaug**

ordførar



Stortingets finanskomite  
Stortinget  
Karl Johansgate 22  
0026 OSLO

Deres ref

Vår ref  
21/2330 -

Dato  
29.04.2021

**Ber om statsrådets vurdering: Dokument 8:195 S (2020-2021) -  
Representantforslag om rettferdig boligpolitikk fra finanskomiteen**

Jeg viser til forslag fra representantene Kari Elisabeth Kaski, Freddy André Øvstegård, Nicholas Wilkinson, Eirik Faret Sakariassen, Lars Haltbrekken, Arne Nævra, Torgeir Knag Fylkesnes og Karin Andersen, som er oversendt finansministeren til uttalelse ved brev av 20. april 2021. Representantforslaget foreslår at Stortinget skal be regjeringen gjøre flere endringer i regler for skattlegging av bolig og eiendom, kredittregulering, samt planverk og boligsosiale tiltak.

Nedenfor gir jeg min vurdering til de fem første forslagene. Vurderingene av forslagene 6-8 er fra kommunal- og moderniseringsministeren.

1. *Stortinget ber regjeringen utrede en reform for beskatning av bolig og eiendom i Norge som fjerner eller drastisk reduserer netto skattesubsidier til bolig og eiendom. Det skal gis bunnfradrag som kan skjerme en stor andel primærboliger fra beskatning, og det skal skisseres forskjellige modeller for innføring av en mer helhetlig og rettferdig beskatning av bolig og eiendom.*

Vurdering

Andelen som eier egen bolig, er høy i Norge. Å legge til rette for at flere kan eie sin egen bolig, har vært et politisk mål i hele etterkrigstiden, på tvers av politiske skillelinjer. Gunstige skatteregler har vært en del av denne politikken. Regjeringen mener det fortsatt skal være slik. Derfor har regjeringen siden 2013 gjennomført flere endringer for å redusere skattleggingen av boligen folk bor i. Blant annet er den maksimale eiendomsskattesatsen redusert fra 7 til 4 promille for bolig og

fritidsbolig, samtidig som det er innført en obligatorisk reduksjonsfaktor på 0,7 av beregnet markedsverdi for å sikre at eiendomsskattegrunnlaget ikke blir for høyt. Bunnfradraget i formuesskatten er økt fra 870 000 kroner til 1,5 mill. kroner og satsen er redusert, noe som har redusert skatten for boligeiere i formuesskatteposisjon. Samtidig er verdsettingsrabatten for sekundærbolig redusert fra 50 pst. i 2013 til 10 pst.

2. *Stortinget ber regjeringen sørge for at det ikke skattemessig lønner seg å investere i sekundærbolig fremfor andre investeringsobjekter. Dette skal skje gjennom en skjerpelse av beskatning av sekundærbolig, og ikke en lempelse i annen beskatning.*

#### Vurdering

Forslaget gir inntrykk av at skattereglene gjør det særlig lønnsomt å investere i sekundærboliger sammenlignet med andre investeringsobjekter, for eksempel aksjer. Jeg minner om at eventuelle leieinntekter fra sekundærbolig skattlegges som ordinær kapitalinntekt, etter fradrag for kostnader, med 22 pst. Dersom sekundærboligen selges med gevinst, skattlegges et eventuelt overskudd tilsvarende med 22 pst. Dette er i tråd med det bærende prinsippet for det norske inntektsskattesystemet om at all alminnelig inntekt skal skattlegges med samme sats.

For formuesskatteformål verdsettes sekundærbolig til 90 pst. av beregnet markedsverdi, en økning fra 50 pst. i 2013. Til sammenligning er verdsettelsesrabatten for aksjer og driftsmidler mv. 45 pst. i 2021, slik at det for formuesskatteformål er gunstigere å eie aksjer enn direkte eie av sekundærboliger. For primærbolig er verdsettelsesrabatten 75 pst. Det gis fradrag for gjeld i beregningen av netto formue. Fra 2017 avkortes tilordnet gjeld med den formelle verdsettelsesrabatten. Gjeld tilordnet primærbolig inngår fortsatt i formuesskattegrunnlaget med full verdi.

Sammenlignet med andre investeringsobjekter, som for eksempel aksjer, er det i tillegg slik at en rekke kommuner skriver ut eiendomsskatt på boliger. Eiendomsskatt bidrar isolert sett til at skattleggingen av sekundærboliger er høyere enn andre investeringsobjekter. Dokumentavgiften på 2,5 pst. av eiendommens salgsverdi når sekundærboligen omsettes, bidrar også til det.

3. *Stortinget ber regjeringen fremme forslag i Revidert nasjonalbudsjett 2021 om å redusere verdsettelsesrabatten for primærbolig med høy verdi.*

#### Vurdering

For primærboliger verdsatt til mer enn 15 millioner kroner foreslo regjeringen i Prop. 1 LS (2020-2021) *Skatter, avgifter og toll 2021* å redusere verdsettelsesrabatten fra 75 pst. til 50 pst. Forslaget ble ikke vedtatt av Stortinget.

4. *Stortinget ber regjeringen så snart som mulig og senest i forbindelse med revidert nasjonalbudsjett 2021 foreslå kredittregulering som sørger for at bankenes totale utlån til bolig begrenses, samtidig som førstegangskjøpernes andel av totale nye boliglån øker.*

#### Vurdering

Bankreguleringen skal bl.a. sikre at bankene har kapital til å dekke tap som kan oppstå i utlånsvirksomheten og fra andre aktiviteter, slik at tjenestene ut til kundene ikke forstyrres. Jo høyere risiko banken tar, jo mer kapital må den holde. Etter finanskrisen har det dessuten blitt lagt mer vekt på å redusere systemrisikoen som oppstår i spillet mellom finanssystemet og resten av økonomien. Målet er å redusere sannsynligheten for kriser, og å dempe konsekvensene dersom kriser oppstår. Det innebærer å dempe oppbygging av finansielle ubalanser og sikre at bankene har tilstrekkelige kapitalbuffer til å tåle makroøkonomiske tilbakeslag. Høy gjeld i husholdningene og høye eiendomspriser er blant de viktigste sårbarhetene i det norske finanssystemet, og er en del av begrunnelsen for nivået på bankenes kapitalkrav.

Siden 2015 har vi også regulert bankenes utlånspraksis for å bidra til en mer bærekraftig utvikling i husholdningenes gjeld. Boliglånsforskriften begrenser muligheten for å ta opp lån som er store i forhold til boligverdi og inntekt, og skal bidra til økt motstandsdyktighet i husholdningene. I motsetning til økte kapitalkrav begrenser denne typen tiltak tilbudet av kreditt i økonomien direkte. Bankene har fleksibilitet til å innvilge en viss andel lån som ikke oppfyller alle forskriftskravene, og Finanstilsynets årlige boliglånsundersøkelse indikerer at bankene prioriterer førstegangskjøpere. Antallet førstegangskjøpere har økt jevnt de siste fire årene, og statistikken for fjerde kvartal 2020 viser ikke noen tydelige tegn til at førstegangskjøpere stenges ute fra boligmarkedet. Gjennomsnittsalderen for første boligkjøp har også holdt seg nokså stabil.

5. *Stortinget ber regjeringen utrede virkemidler for at sammensetningen av bankenes kreditt kan endres på sikt, slik at en mindre andel går til bolig og næringseiendom og en større andel til annen næring, og komme tilbake til Stortinget med forslag senest i forbindelse med statsbudsjettet for 2022.*

#### Vurdering

Et velfungerende kapitalmarked kjennetegnes ved at kapitalen går til de prosjektene der den kaster mest av seg, og er en forutsetning for vekst og nyskaping. Som nevnt i svaret på forslag 4, er bankene pålagt å ha en evne til å dekke tap som samsvarer med risikoen i virksomheten. Solide banker støtter opp om verdiskapingen og

omstillingsevnen i økonomien, også i perioder med svakere økonomisk utvikling. Det skjer både ved at nye og eksisterende lønnsomme bedrifter får finansiering på markedsmessige vilkår, og ved at kapitalen kan trekkes ut av prosjekter som ikke lenger er lønnsomme.

6. *Stortinget ber regjeringen innføre en nasjonal boligplan som skal ivareta boligbehovet i hele landet. Husbanken skal styrkes som ledd i å sikre folks boligbehov. Det skal bygges opp offentlige tomte- og utbyggingsselskap for å sikre jevn utbygging i tråd med planen, og i tillegg sikre motsyklisk etterspørsel.*

#### Kommunal- og moderniseringsministerens vurdering

Jeg deler vurderingene i representantforslaget om at boligbehovet i hele landet må ivaretas på en god måte. Statens oppgave er å legge til rette for et velfungerende boligmarked. I femårsperioden fra 2016 til 2020 ble det igangsatt nesten 165.000 boliger i Norge. Vi må tilbake til tidlig 80-tall for å finne tilsvarende byggetakt. Selv om det er bygget svært mye, er det samtidig store variasjoner. I pressområder som Oslo har det over tid bygget seg opp en betydelig ubalanse mellom tilbud og etterspørsel etter boliger. I andre deler av landet er problemstillingen den motsatte, med boliger som blir stående tomme som en følge av fraflytting. Jeg er derfor uenig i at løsningen på dette er å utvikle en nasjonal boligplan. Hvis en slik plan skal ha verdi må den utarbeides på kommunenivå, med utgangspunkt i befolkningsvekst, flyttemønstre, inntekts- og renteutvikling med videre. Det må også gjøres forutsetninger om hva som er det rette forholdet mellom boliger og befolkningsstørrelse.

Jeg vil understreke det lokale ansvaret i boligpolitikken. Det er kommunene som er planmyndighet, og som er ansvarlig for å dekke behovet for byggeklare tomter lokalt.

Kommunene skal utarbeide en kommuneplan med en samfunnsdel som skal gi føringer for kommuneplanens arealdel, der befolkningsutvikling, utbyggingsmønster, boligbehov og boligbygging står sentralt. Det er med andre ord kommunene som har, og fortsatt bør ha, hovedansvaret for å anslå fremtidig byggebehov og planlegge for dette.

I mai 2019 la regjeringen frem nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Her understreket vi bl.a. en forventning om at kommunenes boligpolitikk og boligplanlegging er en integrert del av kommunenes strategi for samfunns- og arealutvikling. Vi forventer at kommunene legger til rette for en variert befolkningsstruktur gjennom god tilgang på boligtomter som grunnlag for tilstrekkelig, variert og sosial boligbygging.

Mange kommuner jobber godt med å analysere boligbehovet og legge til rette for at det bygges boliger. Kommunene bruker ulike virkemidler for å fremme

boligbyggingen, blant annet gjennom utbygging av infrastruktur og offentlige arealer. Noen kommuner benytter kjøp og salg av tomter aktivt i boligpolitikken, mens andre kommuner ikke ønsker det. Jeg mener at kommunene selv må vurdere om de ønsker å føre en aktiv tomte- og utbyggingspolitikk for å fremme boligbygging, eller om de foretrekker andre virkemidler.

Staten kan bidra med kunnskapsutvikling og erfaringsutveksling for kommunene, slik at kommunene kan øke kunnskapen om hvilket handlingsrom de har.

7. *Stortinget ber regjeringen drive fram boligutbygging med en sosial profil, både i statlig og kommunal regi.*

#### Kommunal- og moderniseringsministerens vurdering

Boligutbygging med en sosial profil, både i statlig og kommunal regi, er allerede et satsingsområde for regjeringen. I 2020 ga Husbanken tilskudd til bygging av ca. 3 700 utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet, studentboliger, omsorgsboliger og sykehjemsplasser.

I dag disponerer kommunene ca. 108 000 utleieboliger, hovedsakelig til vanskeligstilte på boligmarkedet.

En grunnmur i den sosiale boligpolitikken bør etter mitt syn være å sørge for at virkemidlene er målrettet, og treffer dem som trenger det mest.

Regjeringen vil at så mange som mulig som ønsker det, skal kunne eie egen bolig. Noen husholdninger sliter over lengre tid med å få til dette. Startlån er det viktigste virkemiddelet for å hjelpe disse fra leid til eid bolig. Siden regjeringen tiltrådte i 2013, har over 50 000 husstander fått mer enn 60 milliarder kroner i startlån. I 2021 er Husbankens låneramme på 20 milliarder kroner. Minst 8 000 personer vil kunne få startlån i år.

Husbanken skal være et supplement til det private lånemarkedet. Startlån skal ikke gå til unge i etableringsfasen som ikke har opparbeidet seg nok egenkapital til å få lån i vanlig bank. Det vil undergrave boliglånsforskriften.

8. *Stortinget ber regjeringen om å utrede og foreslå en modell for en tredje ikke-kommersiell boligsektor, herunder forslag til nødvendige lovendringer for å kunne sikre at en betydelig andel nye boliger er ikke-kommersielle.*

#### Kommunal- og moderniseringsministerens vurdering

Dette er et forslag jeg er uenig i. De fleste boliger omsettes i dag i et fritt marked, noe som bidrar til et velfungerende og transparent boligmarked. Jeg mener vi gjør neste generasjon en bjørnetjeneste hvis vi regulerer dem inn på boligmarkedet.

For det første er en bolig kjøpt under markedspris ikke fritt omsettelig i markedet, noe som gjør at man blir stengt ute fra verdistigningen i resten av boligmarkedet. For det andre vil ingen av oss tilbake til det regulerte boligmarkedet på 80-tallet, hvor de offisielle prisene kunne virke forlokkende, men hvor penger under bordet var et utbredt problem. For det tredje vil ikke mer regulering løse problemet med at det bygges for få boliger, men snarere bidra til sterkere prisvekst i den delen av markedet som ikke er regulert.

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. Disse modellene gjør at folk får være med på verdistigningen i boligmarkedet. Det vil hjelpe mange unge som sliter med å innfri egenkapitalkravet.

Jeg ser på slike initiativ som prisverdige, og jeg er opptatt av å ha et godt samarbeid med aktørene om 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 finnes 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



Jan Tore Sanner



Stortinget

Deres ref  
2021/1689

Vår ref  
21/2325

Dato  
3.05.2021

**Dokument 8:214 S (2020–2021) Representantforslag om et bedre og enklere boligmarked**

Jeg viser til Finanskomiteens brev av 20. april 2021, hvor komiteen ber om min vurdering på ovennevnte representantforslag fra stortingsrepresentantene Hans Andreas Limi, Sylvi Listhaug, Silje Hjemdal, Tor André Johnsen, Morten Ørsal Johansen, Bengt Rune Strifeldt, Helge André Njåstad og Jon Engen Helgheim til uttalelse.

Boligmarkedet påvirkes av mange forhold, der noen i større eller mindre grad kan påvirkes gjennom politiske beslutninger. På kort sikt vil boligprisene ofte variere med endringer i etterspørselen. Etterspørselssiden er i hovedsak bestemt av befolkningsutvikling (herunder vekst, innvandring og sammensetning av befolkningen), sysselsetting, husholdningenes inntekter og formue og de forventede kostnadene ved å bygge og eie egen bolig, herunder lånekostnader og beskatning. Avkastningen på andre kapitalplasseringer og forventninger til fremtidig boligprisvekst spiller også en rolle. De aller fleste lånefinansierer boligkjøpet sitt. Rentenivået har derfor stor betydning for finansieringskostnadene og kjøpekraften i boligmarkedet. Tilgangen på kreditt påvirkes også av offentlig regulering av banker og finansmarkeder, herunder låneforskriften.

Ettersom det tar tid å bygge nye boliger, vil endringer i tilbudet påvirke boligprisene på litt lengre sikt. Tilbudssiden påvirkes av forventet boligbehov og hvor lønnsomt det er å bygge boliger, tilgangen på nye tomter og offentlige krav og reguleringer av byggenæringen.

Som representantene peker på har boligprisene økt kraftig siden våren i fjor, særlig i Oslo. Den sterke prisveksten har først og fremst sammenheng med historisk lave utlånsrenter. Samtidig har offentlige støttetiltak bidratt til å holde inntektene i husholdningene oppe på tross av lavere økonomisk aktivitet. Smitteverntiltakene har begrenset forbruksmulighetene det siste året, og husholdningene har samlet sett spart mer av inntektene sine. Sammen med utstrakt bruk av hjemmekontor kan det ha bidratt til høyere betalingsvilje i boligmarkedet.

For å sikre en bærekraftig utvikling i boligmarkedet er det behov for en helhetlig politikk. Derfor arbeider regjeringen bredt når det kommer til spørsmål som berører boligmarkedet.

Regjeringen har gjort mye for å fremme tilbudet av boliger. Myndighetene har en særskilt rolle i å legge til rette for at det kan bygges nye boliger, gjennom regulering av tomter, smidige planprosesser og godkjenning av byggeprosjekter. Offentlige reguleringer skal ikke unødvendig forsinke eller fordyre plan- og byggeprosesser. Derfor har vi innført tiltak for å forenkle og forbedre regelverk, og vi har satset på digitalisering av plan- og byggesaksprosesser de siste årene.

Regjeringen har blant annet innført nye tidsfrister, hevet terskelen for innsigelser og åpnet for at større planendringer kan gjøres uten full planbehandling. Vi har etablert en permanent ordning hvor statsforvalteren samordner og eventuelt avskjærer statlige innsigelser, og kommunen kan nå ta en mer aktiv rolle og avklare motstridende interesser tidlig i planprosessen. Vi har forenklet dokumentasjonskrav og unntatt en rekke små tiltak på egen eiendom fra søknadsplikt. Regjeringen har dessuten fornyet og forenklet den byggtekniske forskriften (TEK17), og vi vil fortsette arbeidet med å gjøre byggreglene bedre, enklere og tydeligere. Digitaliseringen av plan- og byggesaksprosessene fortsetter. Regjeringen jobber også med flere forslag som kan gi mer effektive planprosesser, blant annet forenkling av prosessene ved fortetting og transformasjon og gjennomgang av reglene for utbyggingsavtaler.

Representantene mener at innsigelsesretten til offentlige myndigheter bør begrenses ytterligere og at det tar for lang tid før innsigelser avklares. Kommunenes behandling av arealplaner etter plan- og bygningsloven innebærer samordning med en rekke sektorlover, og statlige sektormyndigheter er etter loven forpliktet til å delta i planleggingen. Forholdet til jordloven, kulturminneloven, vegloven og naturmangfoldloven avklares gjennom planbehandlingen, slik at sektorlovbehandling ikke er nødvendig før et tiltak kan godkjennes. Dette er effektivt, og også en stor fordel for kommunene. Alternativet til innsigelsesinstituttet er at flere tiltak må behandles etter sektorlover, i stedet for at de avklares i planprosesser som er styrt av kommunene. De fleste hensyn kan på denne måten avklares i planprosessen lokalt, og resultatet er at svært få innsigelser sendes til avgjørelse i Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Forslagsstillerne mener videre at det må settes tak på byggesaksgebyrene. Regjeringen mener at plan- og byggesakstjenester i kommunen skal finansieres av de som bruker tjenesten, og ikke over skatteseddelen. Regjeringen mener derfor at det ikke skal gås bort fra selvkostprinsippet i plan- og bygningsloven ved å fastsette en maksgrense for gebyr i hvert enkelt byggetiltak. Regjeringen mener likevel at rammene for bruken av selvkostprinsippet kan tydeliggjøres, da det er viktig at byggesaksgebyrene ikke er høyere enn nødvendig. Det bør også bli lettere for kommunene å beregne sine kostnader på byggesaksområdet, å fastsette riktig nivå på gebyrene og å utforme dem på en mer enhetlig måte. Vi arbeider derfor med en veileder om rammene for selvkostprinsippet på byggesaksområdet.

Representantene mener dessuten at regionale areal- og transportplaner hindrer effektiv boligutbygging, overprøver kommunale vedtak, og begrenser hvor og hva slags type boliger som bygges. Forslagsstillerne mener at dette ofte fører at prosjekter som kunne gitt folk billigere leiligheter eller småhus, ikke blir realisert. Etter plan- og bygningsloven avgjør fylkeskommunen hvilke regionale planer som skal utarbeides. Dette fastsettes i den regionale planstrategien som skal utarbeides én gang i hver valgperiode. Effektiv arealbruk og tilstrekkelig boligbygging er viktig i områder med press på boligmarkedet, og hvor det er nødvendig med gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene. I slike områder bør rammene for utbyggingsmønster og transportsystem fastsettes i regionale planer. For områder med lite utbyggingspress, vil lokale myndigheter kunne vurdere et mer differensiert bosettingsmønster der det er nødvendig, for eksempel for å gjøre det mer attraktivt å bosette seg i området.

Som representantene peker på, kan stigende boligpriser gjøre det vanskelig for unge å komme inn på boligmarkedet. Førstegangskjøpere er en prissensitiv gruppe, ettersom de gjerne har relativt lav lønn og liten egenkapital. Når boligprisene stiger mye, kan de derfor presses ut av markedet av dem med større kjøpekraft, eller de må pådra seg mer gjeld for å kjøpe bolig. Sterk boligprisvekst bidrar derfor til større ulikhet mellom de som eier bolig og de som på egenhånd skal inn i boligmarkedet første gang. I 2016, da tolv månedersveksten i boligprisene var over 25 pst. i Oslo, gikk antallet førstegangskjøpere ned. Det ser vi ikke tegn til nå. Tall fra Norsk Eiendomsmeglerforbund, Ambita og Samfunnsøkonomisk analyse viser derimot at antall førstegangskjøpere har gått litt opp de siste årene. Alderen på førstegangskjøpere har holdt seg nokså stabil.

Reguleringen av bankenes utlånspraksis er et viktig tiltak for å bidra til en mer bærekraftig utvikling i husholdningenes gjeld. Forskriften setter grenser for størrelsen på boliglån i forhold til boligens verdi og låntakers betjeningsevne. Formålet er å øke husholdningenes motstandsdyktighet ved boligprisfall. Kravene skal bidra til at færre husholdninger tar opp lån som setter dem i en sårbar situasjon. Forskriften er ikke ment å finstyre prisutviklingen i boligmarkedet. Dersom krav i forskriften lettes med mål om å fremme andre hensyn, for eksempel lettelser i egenkapitalkravet for

førstegangskjøpere, kan det føre til ytterligere prispress. Det kan særlig påvirke boligene som førstegangskjøperne etterspør, og i neste omgang gjøre det vanskeligere for denne gruppen å komme inn på boligmarkedet.

For å sikre bankene handlingsrom til å gi lån til kredittverdige kunder, åpner utlånsforskriften for at en viss andel av bankenes utlån kan avvike fra kravene. Ved å benytte disse fleksibilitetskvotene, kan bankene innvilge lån til unge boligkjøpere som har god betjeningsevne, men ikke tilstrekkelig egenkapital til å oppfylle kravet til belåningsgrad. Bankene oppgir at de prioriterer unge boligkjøpere når de benytter kvoten, og Finanstilsynets årlige boliglånsundersøkelser indikerer også at bankene i stor grad benytter fleksibilitetskvoten på lån til førstegangskjøpere.

Dokumentavgiften har som formål å skaffe staten inntekter. Representantene mener at dokumentavgiften i større grad bør gjenspeile reelle kostnader for staten forbundet med boligkjøp. Avgiften er ikke ment å dekke statens kostnader ved tinglysing av fast eiendom. Disse kostnadene dekkes av tinglysingsgebyret.

Kommunene kan velge å skrive ut eiendomsskatt på bolig. I 2020 var det 231 av 356 kommuner som skrev ut eiendomsskatt på bolig i hele eller deler av kommunen. Regjeringen har redusert den maksimale eiendomsskatten på bolig og fritidsbolig fra 7 til 5 promille, samtidig er det innført en obligatorisk reduksjonsfaktor på 0,7.

I representantforslaget beskrives det at maksbeløp og årlig sparebeløp med skattefradrag i ordningen for boligsparing for ungdom (BSU) bør økes. Formålet med BSU-ordningen er å gi unge i etableringsfasen et særlig insentiv til å spare for senere kjøp av egen bolig. Skattefradraget bidrar til å øke avkastningen etter skatt på BSU-sparing og gjør dermed slik sparing attraktiv. Rammene for BSU-ordningen er økt flere ganger under denne regjeringen, senest fra årsskiftet. Siden 2013 er maksimalt årlig sparebeløp økt fra 20 000 kroner til 27 500 kroner, mens maksimalt samlet sparebeløp er doblet, fra 150 000 kroner til 300 000 kroner. Fra 2021 er ordningen blitt mer målrettet, ved at det ikke lenger gis skattefradrag for sparing i BSU når man eier bolig.

Regjeringen er opptatt av at boligmarkedet skal være velfungerende og effektivt. Det jobber vi kontinuerlig for å oppnå. Bolig har stor verdi for mange nordmenn, og den utgjør en stor del av formuen til folk. Regjeringen vil legge til rette for at så mange som mulig som ønsker det skal kunne eie sin egen bolig.

Med hilsen



Jan Tore Sanner





