



DET KONGELEGE  
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Statsråden

Stortingets kommunal- og forvaltningskomite  
0026 OSLO

Dykkar ref

Vår ref

Dato

23/2107-2

18. april 2023

**Svar på dokument 8:196 S (2022-2023) Representantforslag fra stortingsrepresentantene Seher Aydar og Tobias Drevland Lund om å bedre boligkvalitet og å gjøre flere boliger tilgjengelige for helårsbeboere**

Eg viser til brev av 13. april 2023 frå Kommunal- og forvaltningskomiteen, der eg blir bedd om å vurdere Dokument 8:196 S (2022-2023) Representantforslag frå stortingsrepresentantane Seher Aydar og Tobias Drevland Lund om å betre bustadkvalitet og å gjere fleire bustader tilgjengelege for heilårsbustader.

Landbruks- og matdepartementet har ansvaret for konsesjonslova, og Finansdepartementet har ansvar for lov om eigedomsskatt til kommunane. Svaret er utarbeidd etter innspel frå desse departementa.

**Om nye krav i byggt teknisk forskrift**

1. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om at krav til boligens planløsning, med utgangspunkt i Husbankens tidligere anbefalinger og dagens retningslinjer for universell utforming, innarbeides i byggt teknisk forskrift.
2. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om at krav til gode uterom med tilstrekkelig areal og sol for felles opphold/møtested/lek innarbeides i byggt teknisk forskrift

God kvalitet på bustadar og bygde omgjevningar er viktig for livskvalitet, helse og ikkje minst oppvekstvilkåra til barn. Norske bustadar og bumiljø har generelt høg kvalitet. Både statlege regelverk, kommunale krav, etterspurnaden og ønska til bustadkjøparane, og innsatsen til utbygarane verkar inn på kvaliteten på nye bustadområde.

I Noreg har vi høge ambisjonar om å sikre helse, miljø, tryggleik og tilgjengelegheit i alle byggeprosjekt. Byggt teknisk forskrift (TEK17) trekker opp grensa for det minimum av

eigenskapar eit bygg må ha for å kunne bli ført opp lovleg i Noreg. Det er mellom anna krav til uteopphaldsareal, tilgjengelegheit i bustader og at planløysinga skal vere tilpassa funksjonen til bygget.

Vidare har kommunane eit tydeleg ansvar og eit stort handlingsrom i å leggje til rette for god kvalitet i bygde omgivnader. Gjennom samfunns- og arealplanlegging skal kommunane mellom anna leggje til rette for tilstrekkeleg bustadbygging, god forming av bygde omgivnader, gode bumiljø og gode oppvekst- og levekår i heile landet. Kommunane kan setje krav til mellom anna byggevolum, grad av utnytting, talet på bustader i eit område, største og minste bustadstorleik, universell utforming, og leike-, ute- opphaldsplassar.

Bustadmarknadene rundt om i landet er ulike, og innbyggjarane har ulike behov, ønske og økonomi. Kommunane har derfor ein viktig jobb i å medverke til at bustadtilbodet er variert, til dømes med ulike storleikar og bustadtypar. Kommunane kjenner den lokale bustadmarknaden best, og kan leggje til rette for eit variert bustadtilbod, med god kvalitet. Krav til planløysingar og uteareal kan dessutan auke byggekostnadene, og kommunane er best eigna til å vurdere kva som er viktige kvalitetar ut frå lokale tilhøve.

Eg meiner at rollefordelinga mellom stat og kommune fungerer godt, og ser ikkje behov for at staten skal ta over det ansvaret kommunane har i dag for å sikre kvalitet. Eg er samstundes samd med representantane om at det er viktig å sikre god kvalitet på bustadområde. Det er viktig at staten legg til rette for at kommunane kan forvalte ansvaret sitt, til dømes gjennom rettleiing og andre tiltak for å styrke kompetansen i kommunane. Regjeringa er for øvrig godt i gang med arbeidet med ei heilheitleg bustadmelding. Bukvalitet er ein naturleg og viktig del av dette meldingsarbeidet.

### **Om å gjere fleire eksisterande bustader tilgjengelege**

- 3. Stortinget ber regjeringa gjennomgå og fremme nødvendige forslag til endring i konsesjonsloven for å legge til rette for at flere av de eksisterende boligene i landet blir gjenstand for fast bosetting.*
- 4. Stortinget ber regjeringa vurdere en hjemmel til kommunene for å kreve høyere eiendomsskatt for ubebodde boliger.*

Representantane peiker på at mange bustader står tomme, eller blir brukte som fritidsbustader. Dei ønsker at fleire eksisterande bustader kan nyttast av dei som vil bu der. Eg støttar denne intensjonen, og ønsker velkommen framlegg om korleis vi kan støtte opp om bruken av eksisterande bustader. God bruk av bustadmassen gjer at vi kan nytte ressursane våre godt. Viss tomme bustader kjem på marknaden, kan det gje folk betre høve til å skaffe seg ein eigna bustad og bu i ulike delar av landet. Kommunane kan på ulike måtar medverke til å få eksisterande bustader på marknaden, og det er fleire døme på kommunar som har tenkt kreativt om dette. Staten har også verkemiddel som kan medverke til at folk kan ta i bruk eksisterande bustader og at bustadene kan bli meir eigna. Til dømes har Husbanken lån til oppgradering av bustader, som kan gjere bustadene meir energieffektive og tilgjengelege for mellom anna eldre. Eg er også opptatt av at bustadeigarar og kommunar

bør få god informasjon om reglar for utleige og krav til bustader. Det kan gjere det lettare å leige ut tomme bustader til mellom anna flyktningar. Fleire statlege instansar er bidragsytarar i dette arbeidet, slik som Husbanken, Direktoratet for byggekvalitet og Husleigetvistutvalet.

Representantane ber regjeringa om å sjå på moglege endringar i konsesjonslova. Buplikt etter konsesjonslova kan medverke til busetting i utkantstrok der det er vanskeleg å sikre busettinga. I tillegg kan ordninga med nedsett konsesjonsgrense medverke til å sikre levande lokalsamfunn der desse er sårbare og det er naudsynt med særreglar. Det er kommunane som etter regelverket sjølv legg premissane for bruk av nullkonsesjonsgrensa og at kommunane også sjølv avgjer om buplikt skal oppfyllast ved eigarskifte ved arv. Dette systemet meiner regjeringa bør vidareførast. Eg har merka meg at representantane etterlyser skjerpa reglar i kommunar med konsesjonsgrense null, og at eit eksempel på slike skjerpa reglar er å innskrenke høva for nære slektningar til å ta over eigdommen utan konsesjonsplikt. I Hurdalsplattforma har regjeringspartia lagt til grunn at det skal skje ein gjennomgang av enkelte reglar i konsesjonslova. Landbruks- og matdepartementet er i gang med ein revisjon. Spørsmåla om innskjerping av reglane om nullgrense er ikkje eksplisitt nemnde, men kan trekkast inn i ein slik gjennomgang. Eg merkar meg at det også har vore diskusjonar om buplikt i pressområde. Viss kommunar i pressområde ønsker å innføre buplikt, kan staten vurdere eventuelle konkrete førespurnader om statlege hinder eller behov for regelendringar i den samanhengen.

Eigedomsskatt er ein objektskatt. Det er sjølve eigedomen som er skatteobjektet. Det inneber at bruken av eigedomen normalt er utan betydning. Dei ulike typene eigedom som er omfatta av eigedomsskatten er kategoriserte etter arten sin, og ikkje etter korleis dei er brukte. Ein bustadeigedom er framleis ein bustadeigedom sjølv om han står tom. Ein slik regel som representantane foreslår, vil derfor bryte med eit sentralt prinsipp i eigedomsskatten. Eg meiner også at det framstår som sær byråkratisk dersom staten eller kommunane skal opprette ordningar for å rapportere inn om ein bustadeigedom står ubrukt i kortare eller lengre tid. Det kan vere ulike grunnar til at en slik eigedom står tom, og det vil kunne kome spørsmål om korleis ein skal avgrense reglane med omsyn til lengde på perioden den står tom og «måletidspunkt». Ein slik regel, med tilhøyrande rapportering, vil dessutan kunne verke inngripande for mange. Dette er spørsmål som eventuelt bør bli vurderte nærare, men som det ikkje er mogleg å vurdere innanfor dei fristane som gjeld ved denne typen framlegg.

Med helsing



Sigbjørn Gjelsvik