



STORTINGET

Innst. 470 S

(2022–2023)

Innstilling til Stortinget
fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Dokument 8:196 S (2022–2023)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Representantforslag fra stortingsrepresentantene Seher Aydar og Tobias Drevland Lund om å bedre boligkvalitet og å gjøre flere boliger tilgjengelige for helårsbeboere

Til Stortinget

Bakgrunn

I dokumentet fremmes følgende forslag:

- «1. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om at krav til boligers 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.
3. Stortinget ber regjeringen 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 regjeringen vurdere en hjemmel til kommunene for å kreve høyere eiendomsskatt for ubebodde boliger.»

Det vises til dokumentet for nærmere redegjørelse for forslagene.

Komiteens behandling

Komiteen har i brev av 13. april 2023 til Kommunal- og distriktsdepartementet ved statsråd Sigbjørn Gjelsvik bedt om en vurdering av forslaget. Statsråden sin uttalelse følger av vedlagte brev av 18. april 2023. Komiteen har invitert til og mottatt skriftlige høringsinnspill.

Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Rune Støstad, Siri Gåsemyr Staalesen, Terje Sørvik og lederen Lene Vågslid, fra Høyre, Mudassar Kapur, Anne Kristine Linnestad og Mari Holm Lønseth, fra Senterpartiet, Heidi Greni, Kathrine Kleveland og Kari Mette Prestrud, fra Fremskrittspartiet, Helge André Njåstad og Erlend Wiborg, fra Sosialistisk Venstreparti, Birgit Oline Kjerstad, og fra representanter fra Rødt, Tobias Drevland Lund, viser til representantforslaget fra representanter fra Rødt der det fremmes fire forslag som omhandler tilgjengeliggjøring av boliger. Komiteen har mottatt vurdering av forslagene fra statsråd Sigbjørn Gjelsvik. Komiteen har åpnet for skriftlige innspill i behandlingen av saken og har mottatt ett innspill.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, viser til svarbrevet fra statsråden, der han skriver at boligmarkedene rundt om i landet er ulike, og at innbyggerne har ulike behov, ønsker og økonomi. Kommunene har derfor en viktig jobb med å

medvirke til at boligtilbudet er variert, for eksempel med ulike størrelser og boligtyper. Kommunene kjenner det lokale boligmarkedet best og kan legge til rette for et variert boligtilbud med god kvalitet. Krav til planløsninger og uteareal kan dessuten øke byggekostnadene, og kommunene er best egna til å vurdere hva som er viktige kvaliteter ut ifra lokale forhold. Statsråden mener at rollefordelingen mellom stat og kommune fungerer godt, og ser ikke behov for at staten skal ta over det ansvaret kommunene har i dag for å sikre kvalitet. Statsråden skriver videre at det er viktig å sikre god kvalitet på boligområdet. Det er viktig at staten legger til rette for at kommunene kan forvalte ansvaret sitt, for eksempel gjennom veiledning og andre tiltak for å styrke kompetansen i kommunene. Regjeringa er for øvrig godt i gang med arbeidet med ei helhetlig boligmelding. Bokkvalitet er en naturlig og viktig del av dette meldingsarbeidet.

Komiteens medlemmer fra Høyre mener at det er positivt at Norge har en sterk tradisjon for å eie egen bolig. Disse medlemmer mener at det bidrar til at privat eierskap spres mellom flere aktører og til økt sparing. Disse medlemmer viser til at det blir stadig vanskeligere for unge å komme inn på boligmarkedet, særlig i pressområdene, og at det derfor er viktig med tiltak som hjelper flere inn på boligmarkedet. Disse medlemmer viser til at det viktigste tiltaket for å få flere inn på boligmarkedet og dempe prispresset, er å legge til rette for at det bygges flere boliger.

Disse medlemmer mener at det er viktig at kommuner gis tillit, handlingsrom og de verktøyene de trenger for å ta gode avgjørelser på vegne av sine innbyggere og næringsliv. Disse medlemmer viser til at det er kommunene som best kjenner til det lokale behovet og markedet og er den nærmeste til å regulere gode og riktige boliger uten at staten overstyrer kommunens handlingsrom.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet er opptatt av at flest mulig nordmenn skal komme seg inn på boligmarkedet og oppfylle boligdrømmen. Disse medlemmer viser til NBBL sitt høringssvar, som viser at tilgangen til færre boliger og økt prispress skyldes redusert utnyttelse og kommunale krav om store boliger. Det største problemet er at det bygges altfor få boliger i forhold til et stort behov, mye av dette skyldes høye byggekostnader og stor usikkerhet knyttet til renteutvikling og boligpriser, som har ført til store utfordringer for boligbyggere.

Disse medlemmer mener det er viktig med jakommuner som legger til rette for flere tilgjengelige tomteområder for boligutbygging, og ikke innfører unødvendige særkrav og hindringer. Disse medlemmer mener at løsningen på boligkrisen ikke er å legge

til flere krav som skal innarbeides i byggt teknisk forskrift. Det som heller burde settes søkelys på, er å liberalisere kravene til universell utforming og byggemåte. Disse medlemmer mener en åpning av områder som i dag har sterke restriksjoner, gjennom en fortetting i tettbebygde strøk, endring av markagrensene i Oslo, inkludert fjerning av markaloven, en liberal holdning til høyere bygg og reelle bevilgninger til investeringer i både vei- og kollektivnettverk i og rundt byene, vil legge til rette for økt boligbygging og redusere prispresset i boligmarkedet. Disse medlemmer ønsker å lempe på nasjonale føringer for hvor det skal kunne bygges boliger, og i større grad tillate boligbygging der folk ønsker å bygge og bo.

Disse medlemmer er skeptiske til at forslagsstillerne ønsker å gi kommunene hjemmel for å kreve høyere eiendomsskatt for ubebodde boliger. Eiendomsskatten er en dobbeltbeskatning av kommunens innbyggere og næringsliv og tar verken hensyn til den enkeltes inntekt eller gjeldsgrad. Disse medlemmer mener at istedenfor å utvide hjemmelen for å kreve eiendomsskatt burde hjemmelen fjernes.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti er enig med forslagsstillerne i at det trengs en ny boligpolitikk, og at det må gjøres mer for at alle skal ha tilgang til en bolig med tilfredsstillende standard og som de har råd til å bo i. Dette medlem tror mye kan gjøres for å skape et «tredje boligmarked» med nye modeller for «leie til eie» slik at folk ikke blir overlatt til brutale markedskrefter og hushaier som tar overpris for dårlige boliger. Dette medlem mener det trengs en sterkere og mer sosial boligpolitikk med reguleringer og tiltak som kan stoppe boligspekulasjonen. Dette kan gjøres gjennom å opprette ordninger for ikke-kommersielle boligbyggelag og sørge for at kommuner tar en mer aktiv rolle i boligpolitikken. Dette medlem viser til budsjettavtalen mellom regjeringspartiene og Sosialistisk Venstreparti inngått høsten 2022, der det ble vedtatt å sette ned et husleieutvalg som skal komme med anbefalinger om hvordan leiemarkedet og boligsektoren kan reguleres på en ny måte.

Komiteens medlem fra Rødt viser til at dreiningen fra 1980-tallet og til i dag mot å behandle bolig som en vare, har fått alvorlige konsekvenser for utviklingen av boligstandard og boligplanlegging. Norge har fortsatt høy boligstandard, men de siste tiårene har det skjedd en foruroligende reduksjon av boligstørrelse og kvalitet i sentrale pressområder. Utbyggerne presser opp utnyttelsesgraden i utbyggingsprosjekter, og leilighetene blir mindre. Dette medlem viser til at tomteutnyttelsen mange steder er så stor at utearealene er ikke-eksisterende eller trange og solforholdene dårlige.

Dette medlem viser til at boligprisene presses opp, slik at veien inn på boligmarkedet blir lengre for mange. Dette medlem har merket seg at å åpne for å bygge flere mindre enheter har blitt lansert som et pris-reducerende tiltak i pressområder. Dette medlem vil på det sterkeste advare mot dette all den tid trangboddhet er et voksende sosialt problem og sterkt forbundet med økonomiske forskjeller, samt fysisk og psykisk uhelse. Tvert imot er det dette medlems oppfatning at kvalitetskravene til boliger må styrkes for å sikre at flere kan høste fordelene av gode boforhold. Dette medlem vil peke på at Norge har tradisjon for å sikre innbyggernes bokvalitet gjennom blant annet Husbanken.

Dette medlem mener Stortinget igjen må stille krav til planløsninger, nedre arealgrense, separat soverom og andre helsebringende boligkvaliteter for å bidra til å forhindre at de økende økonomiske og sosiale forskjellene i det norske samfunnet ytterligere gjenspeiles i folks boforhold.

På denne bakgrunn fremmes følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen sørge for at krav til boligers planløsning, med utgangspunkt i Husbankens tidligere anbefalinger og dagens retningslinjer for universell utforming, innarbeides i byggt teknisk forskrift.»

«Stortinget ber regjeringen sørge for at krav til gode uterom med tilstrekkelig areal og sol for felles opphold/møtested/lek innarbeides i byggt teknisk forskrift.»

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til at det er vanskelig å skaffe seg bolig i flere deler av landet, og at dette gjelder både i bygd og i by. På Sortland flytter barnefamilier fra kommunen fordi de ikke har noe sted å bo (NRK 25. februar 2023), og på Træna ba ordføreren folk med feriehus vurdere å selge for å gjøre plass til helårsbosetting (NRK 28. april 2021). Sykepleierindeksen til Eienedom Norge viser at i Oslo har en sykepleier mulighet til å kjøpe 1,5 pst. av boligene på markedet, og leieprisene stiger voldsomt. Da er det ikke tatt i betraktning alle yrkesgruppene som tjener mindre enn en sykepleier, og som nærmest ikke har mulighet til å kjøpe seg bolig overhodet.

Disse medlemmer mener at på sikt vil utbygging av flere ikke-kommersielle boliger under pris- og omsetningskontroll og gode incentiver for å bygge mer i distriktene være riktige veier å gå. På kortere sikt mener disse medlemmer at Stortinget bør be regjeringen utrede hvilke muligheter man har for å tilgjengeliggjøre mer av den eksisterende boligmassen for folk. En vet at mange boliger står ubrukt eller brukes som fritidsboliger. Disse medlemmer mener at å bruke boligmassen som allerede finnes, til fast bosetting, bør være en

prioritering både i boligmarkeds- og miljøperspektivet. Disse medlemmer mener at en slik utredning bør konkretisere hvordan man kan styrke håndhevelsen av boplikten i kommuner med konsesjonsgrense null, for eksempel ved innskjerping i arveunntaket, og man bør vurdere hvorvidt Stortinget skal gi hjemmel til at staten kan innføre boplikt i pressområder.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen 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.»

Komiteens medlem fra Rødt fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen vurdere en hjemmel til kommunene for å kreve høyere eiendomsskatt for ubebodde boliger.»

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til at en million nordmenn nå leier bolig, og at leieprisene har steget med 10,4 pst. i de store byene det siste året, og 3,5 pst. på landsbasis. Disse medlemmer viser videre til at 64 pst. av menneskene i Norge som lever med en inntekt under fattigdomsgrensa, er på leiemarkedet. Leieboerforeningen melder om en stor økning i henvendelser om økt husleie. Disse medlemmer mener det er kritisk viktig å starte arbeidet med å regulere leieprisene for å unngå at folk blir skjøvet ut av leiemarkedet og mister boligene sine. På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utrede aktuelle strakstiltak i møte med de økende husleieprisene og komme tilbake til Stortinget på egnet måte.»

Forslag fra mindretall

Forslag fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt:

Forslag 1

Stortinget ber regjeringen 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.

Forslag 2

Stortinget ber regjeringen utrede aktuelle strakstiltak i møte med de økende husleieprisene og komme tilbake til Stortinget på egnet måte.

Forslag fra Rødt:*Forslag 3*

Stortinget ber regjeringen sørge for at krav til boligers planløsning, med utgangspunkt i Husbankens tidligere anbefalinger og dagens retningslinjer for universell utforming, innarbeides i byggteknisk forskrift.

Forslag 4

Stortinget ber regjeringen sørge for at krav til gode uterom med tilstrekkelig areal og sol for felles opphold/møtested/lek innarbeides i byggteknisk forskrift.

Forslag 5

Stortinget ber regjeringen vurdere en hjemmel til kommunene for å kreve høyere eiendomsskatt for ubebodde boliger.

Komiteens tilråding

Komiteens tilråding fremmes av medlemmene i komiteen fra Arbeiderpartiet, Høyre, Senterpartiet, Framskrittspartiet og Sosialistisk Venstreparti.

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

v e d t a k :

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 – vedtas ikke.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 25. mai 2023

Lene Vågslid

leder

Mudassar Kapur

ordfører



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 byggtknisk 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 byggtknisk 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 byggtknisk 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. Byggtknisk 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 typane 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

