



STORTINGET

Innst. 327 S

(2023–2024)

Innstilling til Stortinget
fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Meld. St. 13 (2023–2024)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet

Til Stortinget

1. Sammendrag

1.1 Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk i heile landet

Det går fram av meldinga at regjeringa vil at alle skal kunne bu godt og trygt. Det blir i meldinga peikt på at heimen er noko av det viktigaste ein har. Ein har ulike bustadbehov og bustadpreferansar, men felles for alle er at ein treng ein stad som vernar mot vêr og vind, som gir tryggleik og moglegheit for kvile, eit privatliv og eit sosialt liv. Dei fleste har behov for å høyre til i eit nærmiljø, og kvar og korleis ein bur er òg ein viktig del av identiteten for mange.

Det blir i meldinga vist til at å skaffe seg ein bustad først og fremst er noko kvar og ein har ansvaret for sjølv. I meldinga blir det peikt på at gjennom bustadpolitikken skal det leggjast til rette for velfungerande bustadmarknader, slik at terskelen for å kunne skaffe seg ein eigna bustad ikkje blir for høg. Det trengst ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk lokalt, regionalt og nasjonalt. Dei som ikkje sjølve klarer å skaffe seg og behalde ein eigna bustad, skal få den hjelpa dei treng. Regjeringa er særleg oppteken av at barn og unge bur i ein god bustad i eit trygt bumiljø. Gjennom bustadpolitikken kan ein bidra til å redusere og jamne ut sosiale og geografiske forskjellar og samtidig leggje til rette for at bu-

stadmarknaden gir minst mogleg miljø- og klimabelasting.

Det går fram av meldinga at målet med bustadpolitikken er at folk skal kunne bu i ein eigna bustad i heile landet.

1.2 Bustadpolitikken blir viktigare framover

Det blir i meldinga vist til at dei aller fleste bur godt og trygt i Noreg i dag, og regjeringa meiner at den norske bustadmodellen er vellukka på fleire område. Fire av fem bur i ein bustad dei eig. Bustadene er i hovudsak romslege, velhaldne og av god kvalitet. Fleirtalet av befolkninga er òg nøgde med bustaden sin. I internasjonal samheng bur vi spreidd, og i mange område er det lite press i bustadmarknaden. Dei fleste har tilgang til uteområde anten i tilknytning til bustaden eller i nærområdet, og mange bur i gangavstand til rekreasjonsområde og naturterreng. Fram til inngangen av 2022 var det ei positiv utvikling i den bustadsosiale politikken. Færre blei vanskelegstilte på bustadmarknaden, og talet på bustadlause var historisk lågt.

Det blir i meldinga vist til at det samtidig er utfordringar på bustadmarknaden, og at den siste tida har gitt ein meir krevjande bustadsituasjon for mange. Bustadbygginga har gått kraftig ned, og presset i leigemarknaden er høgt fleire stader i landet. Det har blitt dyrare å bu, og stigande kostnader har gjort buutgiftene meir krevjande å handtere for mange. I tider med auka kostnader og høge prisar er det personar med låge inntekter som blir hardast ramma.

Det blir i meldinga peikt på at det er grunn til å tru at denne situasjonen gjer at fleire innbyggjarar treng hjelp frå kommunane for å handtere bustadsituasjo-

nen, anten det er hjelp til å betene høge buutgifter eller til å skaffe seg ein eigna bustad. I den same perioden har kommunane busett eit rekordhøgt tal på flyktningar frå Ukraina. Kommunar melder om at mangel på bustader gjer at dei bustadsosiale utfordringane blir større, og at dei har større utfordringar med å busetje flyktningar.

I meldinga blir det vist til at det òg er utviklingstrekk i samfunnet som bustadpolitikken i større grad må vere med på å løyse i åra framover. Dei sosiale og geografiske forskjellane aukar, vi blir stadig fleire eldre som treng ein eigna bustad, og vi har store klima- og energiutfordringar.

I meldinga blir det vist til at befolkningsvekst, demografiske endringar og flyttemønster gjer at det vil trengast stadig fleire bustader. Utfordringane i bustadmarknaden varierer i ulike delar av landet. I og rundt dei største byane er bustadprisane høge. Fleire slit med å få kjøpt eller leigd ein eigna bustad, fleire bur trøngt, og det er større utfordringar med opphoping av dårlege buforhold og levekår. Ein stor del av befolkningsauken vil kome i tettbygde strøk og i område som allereie er bygde ut. Det gjer at det må bli bygd nok bustader og samtidig takast omsyn til kvalitet og gode lokalsamfunn.

Bustadmarknadene i distrikta er ofte prega av eit einseitig tilbod av einestader, låg omsetjingstakt, få nye bustader og lite fornying av bustadene. Bustadprisane er låge og prisveksten svak. I mange distriktskommunar ligg mykje av bustadmassen utanfor tettstadene, ofte med lang reiseavstand til servicefunksjonar. Slike bustadmarknader gjer det òg vanskeleg å velje eigna bustad etter livssituasjon eller livsfase. Regjeringa meiner det er uheldig om svake bustadmarknader med få tilgjengelege bustader til sals eller leige hindrar folk i å etablere seg i distrikta, særleg om den lokale arbeidsmarknaden er god.

Det blir i meldinga peikt på at å leggje til rette for at arbeidstakarar kan flytte dit det finst attraktive jobbar, er sentralt for å bidra til effektiv ressursutnytting i samfunnet og vidare velstandsvekst. Geografisk mobilitet er òg ein føresetnad for at kommunale tenesteytarar skal lukkast i å tiltrekkje seg kvalifisert arbeidskraft. Tilgang på eigna bustader og ein velfungerande bustadmarknad kan vere avgjerande for om folk kan etablere seg og bli buande, men òg for om dei kan flytte vidare om dei ønskjer eller treng det.

1.3 Fire innsatsområde

I meldinga legg regjeringa fram fire innsatsområde for bustadpolitikken.

FLEIRE SKAL FÅ HØVE TIL Å EIGE EIGEN BUSTAD

Det blir i meldinga peikt på at ein grunnmur i den norske bustadpolitikken er å leggje til rette for at dei

fleste eig sin eigen bustad. Det har bidrege til at bustadmassen er velhalden, og det å eige bustad gir for dei fleste ein handterleg bustadøkonomi og ein føreseieleg busituasjon. Å eige bustaden sin sjølv gjer det òg mogleg å spare i bustaden på lengre sikt. Variasjon i bustadstorleik, bustadtypar, disposisjonsform og lokalisering kan samtidig bidra til ein bustadmasse tilpassa dei ulike livssituasjonane og livsfasane til hushalda.

Regjeringa vil at eigarlinja skal ligge fast, og at fleire skal få høve til å eige sin eigen bustad. Terskelen for å eige eigen bustad har blitt særleg høg for husstandar med låge inntekter, og etableringsutfordringane varierer mellom ulike delar av landet. I enkelte grupper av befolkninga er eigardelen òg låg. Blant vaksne personar med utviklingshemming er det berre éin av fire som bur i ein bustad dei eig. Det trengst derfor tiltak som gir fleire høve til å eige eigen bustad, både i byane og i distrikta.

For personar som ikkje får lån eller tilstrekkeleg lånebeløp i ordinære kredittinstitusjonar, er startlån ei viktig ordning. Husbanken låner ut midlar til kommunane, som så blir tildelt av kommunane etter behovsprøving. Startlånet skal bidra til at personar med langvarige bustadfinansieringsproblem kan skaffe seg ein eigna bustad og behalde han. I 2023 formidla kommunane 7 830 startlån, og sidan ordninga kom i 2003, har startlån gått til om lag 143 000 husstandar. Startlån har hjulpet mange frå leige til eige og gitt dei høve til å få dei fordelane det kan ha å eige bustad. Startlån går til alle typar husstandar, men husstandar med barn er prioriterte innanfor ordninga. I 2023 var 61 pst. av mottakarane barnefamiljar.

Det blir i meldinga vist til at startlånet i all hovudsak fungerer godt, og nesten alle kommunar tilbyr ordninga. Ho har likevel potensial til å bli nytta meir enn i dag. Derfor har regjeringa sørgt for å auke låneramma til Husbanken mykje, og ein stor del av aukinga går til startlån. Kommunane har eit større handlingsrom innanfor ordninga enn det dei nyttar i dag. Målgruppa for startlån er i hovudsak dei med langvarige bustadfinansieringsproblem. Det vil seie at målgruppa rommar fleire enn dei som er å rekne som vanskelegstilte på bustadmarknaden. Regjeringa vil tydeleggjere handlingsrommet i ordninga og foreslå endringar i regelverket som gjer ordninga meir treffsikker, både i distrikt og i pressområde. Det skal tydeleggjerast at kommunane blant anna kan gi startlån til unge med liten eigenkapital som over lang tid ikkje har høve til å spare opp tilstrekkeleg eigenkapital sjølve. Kommunar kan òg gi startlån når bustadsituasjonen hindrar ein i å etablere eller halde oppe eit arbeidsforhold eller hindrar utvikling av lokalt næringsliv.

Det blir i meldinga vist til at situasjonen både i Oslo, andre pressområde og i distrikta tilseier at det må gjerast meir for at fleire kan eige bustad, og at regjeringa har fleire forslag. Regjeringa vil blant anna opne for for-

søk med startlånet, òg for unge og førstegongsetablerrar. Forsøket skal bidra til at fleire får kjøpt seg ein stad å bu tidlegare enn dei elles ville ha gjort. Basert på erfaringane med forsøket, vil regjeringa vurdere ei permanent endring som gjer at fleire kan få startlån.

I tillegg vil regjeringa leggje betre til rette for private aktørar som dei seinare åra har byrja å tilby leige-til-eige-modellar og andre bustadkjøpsmodellar. Dette er tilbod om bustadfinansiering som kan bidra til at ein forbrukar blir bustadeigar på litt sikt. Tilboda inneber at forbrukaren kan inngå kontrakt med ein tilbydar om leige eller deleige, med ein opsjon på å kunne kjøpe (heile) bustaden fram i tid. Ei målgruppe for desse modellane er bustadkjøparar som har lånebeteningsevne, men som ikkje har tilstrekkeleg eigenkapital til å få finansiert bustadkjøp ved eit ordinært bustadlån. Regjeringa sende våren 2023 på høyring eit forslag om å gjere endringar i burettslagslova og eigarseksjonslova for å leggje betre til rette for bruk av bustadkjøpsmodellar og for å styrkje forbrukaromsynet i slike modellar. Regjeringa tek sikte på å følgje det opp og leggje fram ein stortingsproposisjon i 2024.

Gjelda til norske hushald har lenge auka raskare enn inntektene deira og er på eit høgt nivå samanlikna med tilsvarende gjeld i andre land. Den høge gjelda gjer hushalda utsette for bortfall av inntekt, fall i bustadprisar og kraftige rentestigningar. Ho gjer òg norsk økonomi meir sårbar for finansiell uro. For å bidra til ei meir berekraftig utvikling i gjelda til hushalda har Finansdepartementet sidan 2015 sett rammer for utlånspraksisen til bankane. Utlånsforskrifta bidreg til å avgrense gjeldsopptaket til hushalda og dempar dermed kjøpekrafta på bustadmarknaden. Det bidreg isolert sett til lågare bustadprisvekst og kan leggje til rette for at fleire over tid kan kome seg inn på bustadmarknaden. Utlånsforskrifta gjeld fram til 31. desember 2024. Finanstilsynet skal innan 23. august 2024 gi råd til Finansdepartementet om innrettinga av utlånsforskrifta etter 31. desember 2024.

LEIGEMARKNADEN SKAL VERE TRYGG OG FØRESEIELEG

Det blir i meldinga vist til at nær ein million av den norske befolkninga leiger bustaden dei bur i, og mange av dei som leiger, er nøgde med leigeforholdet sitt. Leigemarknaden er ein fleksibel marknad der bustader raskt blir trekte ut og inn, og det gir eit variert tilbod av bustader. Den rekordstore busetjinga av flyktningar frå Ukraina dei siste åra har vist oss fordelane denne fleksibiliteten gir. Samtidig opplever mange som leiger, at det er vanskeleg å skaffe seg ein eigna bustad. Det kan vere dyrt, det kan vere usikkert kor lenge dei kan behalde bustaden, og dei kan måtte flytte utan at dei ønskjer det.

Regjeringa meiner leigemarknaden har fått for lite merksemd gjennom mange år. I denne meldinga har regjeringa derfor valt å gi ein utdjupande omtale av kva ein veit om leigemarknaden, kva rammer og verkemiddel ein har, og kva som skal til for å gjere det tryggare og meir føreseieleg å leige og leige ut.

Regjeringa legg fram ein fornøya leigemarknadspolitik og foreslår fire mål for leigemarknaden: 1) trygge leigeforhold, 2) eit tilstrekkeleg tilbod av utleigebustader, 3) solid kunnskap om leigemarknaden og 4) ein berekraftig kommunal utleigesektor.

Trygge leigeforhold inneber at det skal vere føreseieleg både å leige og å leige ut bustad. For å kunne skape ein heim treng leigarar ein eigna bustad med ein føreseieleg leigeperiode, der dei kan vere med og påverke avgjerder som blir tekne om bustaden og bumiljøet. Det blir i meldinga vist til at regjeringa gjer fleire grep for å bidra til trygge leigeforhold: fornyar husleigelova, forbe-trar bustøtta og reduserer talet på konfliktar gjennom eit effektivt og kompetent husleigetvistutval. Gjennom samarbeid med aktørane på marknaden vil regjeringa bidra til å redusere diskriminering og auke kunnskapen om rettar og plikter blant leigarar og utleigarar.

Eit tilstrekkeleg tilbod av utleigebustader er ein føresetnad for gode og stabile buforhold og for å halde bukostnadene nede for dei som leiger. Eit godt bustadtilbod i heile landet bidreg òg til å sikre mobilitet i arbeidsmarknaden. Det høge presset på leigemarknaden gjer at det er behov for å auke tilgangen på utleigebustader fleire stader i landet. Det blir i meldinga vist til at regjeringa gjennom boligdugnaden.no har lagt til rette for at fleire private leiger ut. Låneramma til Husbanken er utvida slik at fleire utleigeprosjekt kan få lån, og regjeringa vil foreslå å endre ordninga for husbanklån til utleigebustader slik at ho blir meir treffsikker. Regjeringa bidreg òg til at det blir bygd fleire rimelege studentbustader.

Det blir i meldinga peikt på at solid kunnskap om leigemarknaden er viktig for å sikre betre forståing av korleis leigemarknaden fungerer samla sett, for å vurde-re moglege tiltak, for at ein skal kunne sjå ulike verkemiddel i samanheng, og for at kommunane skal kunne leggje til rette for gode og velfungerande leigemarknader lokalt. Regjeringa vil satse på forskning for å skaffe meir kunnskap om leigemarknaden og leigeprisar, og har gitt forskingssenteret BOVEL i oppgåve å ha leigemarknaden som eit av sine satsingsområde. Regjeringa vil òg gi Husbanken ei nasjonal fagrolle for leigemarknaden.

Ein berekraftig kommunal utleigesektor handlar om å ha ein utleigesektor som er tilpassa dei ulike behova til bebuarane. Dei fleste kommunane har ein eigen utleigesektor, både med bustader dei sjølve eig, og med bustader dei leiger av andre. Mange kommunar melder om at dei ikkje har nok bustader til vanskelegstilte på

bustadmarknaden, og heller ikkje alltid dei rette bustadene. Det kan òg vere utfordringar med dårlege bumiljø. Dette er eit kommunalt ansvar, men regjeringa er opp-teken av å støtte kommunane i dette arbeidet. Kobo er eit nytt fagsystem som er utvikla av Husbanken, KS og ei rekkje kommunar. Kobo blir no rulla ut til alle kommunar som ønskjer å ta det i bruk. Systemet gjer det lettare å søkje om, tildele og administrere kommunale utleige-bustader og følge opp bebuarar. Det gir gevinstar for alle partar. Regjeringa vil òg invitere kommunesektoren til eit samarbeid om korleis ein kan vidareutvikle den kommunale bustadsektoren.

TA VARE PÅ BUSTADENE VI HAR, OG BYGGJE DEI VI TRENG

Det blir i meldinga peikt på at regjeringa vil at folk skal kunne bu i ein eigna bustad i heile landet. Bustadtilbodet påverkar lokalsamfunn, arbeidsmarknad, energibruk og miljø, og det har innverknad på sosiale og geografiske forskjellar.

Dei fleste bustadene nokon skal bu i, er allereie bygde. Gjennom å ta vare på og oppgradere bustadene sør-gjer bustadeigarar og bebuarar for at knappe ressursar blir utnytta, og at bustadene blir tilpassa dagens behov og utfordringar når det gjeld både klima og miljø, demografisk utvikling og energibruk. Fortetting i utbygde område, og gjenbruk og transformasjon av eksisterande bygg, kan redusere miljøbelastninga og bidra til særpre-ga bumiljø og varierte bustadtilbod.

Regjeringa vil at offentlege verkemiddel skal leggje til rette for framtidsretta oppgradering av eksisterande bustader og bygg, slik at dei i større grad er tilpassa ei aldrande befolkning, og at dei er energieffektive. Regjerin-ga vil blant anna fornye lån til oppgradering frå Husban-ken og vurdere om bygningsregelverket i større grad kan leggje til rette for tiltak i eksisterande bygg. Regjeringa vil òg setje i verk det varsla eldrebustadprogrammet, og tiltak for å gjere eksisterande bustader betre eigna for eldre er ein viktig del av programmet. Det er ikkje minst viktig i område der det blir bygd få nye bustader, og der det bur mange eldre.

Bygging av nye bustader skal supplere det eksiste-rande bustadtilbodet slik at vi samla sett har dei busta-dene vi treng. I mange delar av landet er det behov for å byggje fleire bustader for å møte veksten i talet på hus-hald. Det er viktig at det blir bygd bustader på stader og med kvalitetar som bidreg til gode og mangfaldige bu-miljø, og at folk har valmoglegheiter på bustadmarkna-den og kan flytte dit det finst attraktive jobbar. Miljøbe-lastninga frå bygging og bruk av bustader skal vere så låg som mogleg.

Dei ulike omsyna kan gjere bustadbygging kompli-sert, tidkrevjande og risikofylt. Det gjeld ikkje minst i område der bygginga skal skje gjennom fortetting og

transformasjon av eksisterande bygde område. Det er li-kevel mogleg og nødvendig å redusere tidsbruk og kost-nader. Enklare reglar og fleire digitale løysingar kan gje-re prosessane kortare og meir føreseielege, og redusere kostnadene ved plan- og byggjesaksbehandling både hos utbyggarar og kommunar. Regjeringa ser behov for forenklingstiltak i alle ledd av plan- og byggjesakspro-essen. Regjeringa vil derfor leggje fram ei satsing på forenklingstiltak som kan gjere at fleire gode bustadpro-sjekt kan bli enklare og billigare å realisere. Satsinga inneber digitalisering av plan- og byggjesaksprosessane, i tillegg til digital tilrettelegging og forenkling av regel-verket slik at det skal bli enklare å bruke. Tiltaka skal bi-dra til meir effektive og føreseielege plan- og byggje-saksprosesser og betre rammevilkår for bustadbygging i både byar og distrikt.

Regjeringa vil samtidig gi kommunane betre føre-setnader for å ta ei aktiv bustadpolitisk rolle. Kommu-nane treng verktøy og kompetanse som gjer at dei kan leggje rammer for ei bustadutvikling i tråd med samfun-nets behov. Regjeringa vil sørge for eit betre grunnlag for å vurdere det lokale, regionale og nasjonale bustad-behovet, både gjennom å leggje betre til rette for at fyl-keskommunane kan støtte opp om arbeidet i kommu-nane og ved å vurdere om Husbanken skal få ei større rolle i å støtte kommunane i deira bustadplanlegging. Regjeringa vil sende på høyring eit lovforslag som gir kommunane høve til å stille krav om bustadsamanse-tjinga i nye byggjeprojekt, slik som burettslag, utleige-bustader og bustadkjøpsmodellar.

For å betre tilgangen på eigna bustader i distrikts-kommunar har regjeringa styrkt det distriktretta arbei-det til Husbanken. Regjeringa vurderer å gjere endringar i innretninga av låneordningane til Husban-ken og korleis dei kan medverke til fleire eigna bustader i distrikta. Regjeringa vil òg vurdere ytterlegare verke-middel, blant anna tilskot til bustadbygging i distrikta og tiltak for å redusere tapsrisikoen ved bygging. Betre oversikt over tomme bustader skal bidra til at ein større del av bustadmassen blir teken i bruk.

Regjeringa reviderer dei statlege planretningslinje-ne for areal og mobilitet. Retningslinjene skal i større grad bli eit godt verktøy for å sikre ei samordna og bere-kraftig bustad-, areal- og transportplanlegging, noko som òg inkluderer å leggje til rette for tilstrekkeleg og variert bustadbygging. Regjeringa vil at kommunane skal ha handlingsrom til å kunne bestemme kvar nye bustader skal bli bygde ut frå lokale føresetnader. I dis-triktsområde med lågt utbyggingspress, lågt folketal og/eller negativ befolkningsutvikling skal retningslinjene særleg bidra til utvikling av levedyktige lokalsamfunn. I regionar med større byar der det er høgt utbyggings-press, skal retningslinjene særleg bidra til effektiv areal- bruk gjennom samordning av utbyggingsmønster og transportsystem.

FORSTERKA INNSATS FOR DEI SOM IKKJE SJØLVE KLARER Å SKAFFE SEG OG BEHALDE EIN EIGNA BUSTAD

Det blir i meldinga vist til at bustad er – saman med arbeid, utdanning og helse – det viktigaste for velferda til folk. Alle må bu, og med rett hjelp kan alle bu.

Det er likevel ikkje alle som får dekt bustadbehova sine. Dei bur kanskje i ein ueigna bustad eller eit ueigna bumiljø, dei står i fare for å miste bustaden sin, eller dei har ikkje ein fast stad å bu. Den bustadsosiale politikken skal førebyggje at folk får bustadproblem, og hjelpe dei som ikkje sjølve klarer å skaffe seg og behalde ein eigna bustad.

Vanskelegstilte på bustadmarknaden er ikkje ei bestemd gruppe i samfunnet, men har til felles at dei ikkje sjølve klarer å skaffe seg eller behalde ein eigna bustad. Årsaka kan vere økonomisk, sosial, helse- og omsorgsmessig eller meir samansett. For dei fleste er situasjonen mellombels, og dei får forholdsvis raskt betra busituasjonen sin med eller utan hjelp frå det offentlege. Andre har behov for meir samansett og varig hjelp.

Regjeringa legg til grunn at ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk bidreg til at fleire kan klare seg sjølve på bustadmarknaden. Samtidig ser regjeringa at verkemiddel innanfor rammene av bustadpolitikken ikkje alltid strekk til, og at staten òg på ulike måtar må støtte opp om det bustadsosiale arbeidet i kommunane. For å førebyggje og motarbeide bustadløyse må ein sjå bustad og tenester i samanheng – noko som krev innsats frå fleire sektorar og forvaltningsnivå. Ein auke i bustadløyse krev ein forsterka innsats på feltet.

Regjeringa har som mål at ingen skal vere bustadlause, og konkretiserer det gjennom to delmål:

- Bustadlause skal raskt få tilbod om ein varig bustad. Barn og unge er prioriterte.
- Ingen skal bli bustadlaus etter lauslating frå fengsel, etter utskrivning frå institusjon, etter opphald på krisesenter eller etter tiltak i barnevernet.

1.4 Rolla til det offentlege – å styrkje rolla til kommunane og gjenreise og fornye Husbanken

Det blir i meldinga vist til at det bustadpolitiske arbeidet i kommunane er omfattande. Dei skal ha kapasitet og kompetanse til å drive heilskapleg bustadplanlegging og leggje til rette for at det blir bygd nok bustader. Det krev at dei ser bustadplanlegging i samanheng med behova blant innbyggjarane og i samfunnet.

Kommunane kan bidra til at marknaden fungerer, gjennom oppdaterte planar for bustadforsyning, gjennom oppdaterte arealplanar og gjennom utbyggingsavtalar og investeringar i sosial infrastruktur som kan sikre at planane blir gjennomførte. Kommunane er òg ein bu-

stadsosial aktør ettersom dei skal hjelpe vanskelegstilte på bustadmarknaden, noko som er gjort tydeleg i ny lov om kommunane sitt ansvar på det bustadsosiale feltet.

Regjeringa er oppteken av at kommunane har dei føresetnadene og rammevilkåra dei treng for å kunne ta ei aktiv bustadpolitisk rolle ut frå lokale forhold, prioriteringar og nasjonale mål. Det blir i meldinga peikt på at kommunane må føre ein heilskapleg bustadpolitikk som tek omsyn til heile befolkninga. Dei treng ein stat som støttar dei i arbeidet. Det gjeld i distrikta så vel som i pressområda. Mange kommunar opplever at dei har eit omfattande ansvar og eit stort handlingsrom, men at det kan vere krevjande å utnytte rommet og handtere målkonfliktar. Husbanken kjenner dei lokale bustadmarknadene, og har lang tradisjon for å støtte opp om kommunane sitt arbeid. Særleg gjennom låneforvaltning har Husbanken verdifull innsikt i korleis kommunane kan samarbeide med utbyggjarar og utleigarar. Husbanken er ein viktig støttespelar for kommunane i det bustadpolitiske arbeidet.

Det går fram av meldinga at regjeringa vil gjenreise og fornye Husbanken. I dei seinare åra har ei sentral oppgåve for Husbanken vore å hjelpe kommunane i arbeidet med vanskelegstilte på bustadmarknaden. Vanskelegstilte på bustadmarknaden skal framleis vere førsteprioriteten til Husbanken, men i tillegg vil regjeringa at Husbanken skal støtte opp om det heilskaplege bustadpolitiske arbeidet i kommunane. For distriktskommunar kan det handle om korleis ein kan utvikle nye samarbeidsformer og gjere forsøk med nye verkemiddel for å auke tilgangen på eigna bustader. For kommunar der det er press i bustadmarknaden, kan det handle om korleis ein kan fremje mangfald og inkludering i nye byggjeprojekt. Regjeringa vil òg gi Husbanken ei nasjonal fagrolle for leigemarknaden.

Husbanken skal framleis vere ein finansieringsbank som kjenner dei lokale bustadmarknadene og aktørane som byggjer og utbetrar bustader, samtidig som fagrolla for bustadpolitikk blir vidareutvikla. Husbanken har òg ei viktig finansiell beredskapsrolle i nedgangstider. Når regjeringa no foreslår nye innsatsområde og prioriteringar for bustadpolitikken, må desse reflekterast i samfunnsoppdraget til Husbanken. Regjeringa foreslår derfor at det nye samfunnsoppdraget til Husbankens skal vere å førebyggje at folk blir vanskelegstilte på bustadmarknaden, bidra til at fleire kan skaffe seg og behalde ein eigna bustad og støtte kommunane i deira bustadpolitiske arbeid.

1.5 Tiltaka til regjeringa

1.5.1 INNSATSOMRÅDE 1: FLEIRE SKAL FÅ HØVE TIL Å EIGE EIGNA BUSTAD

Det går fram av meldinga at for at fleire skal få høve til å eige eigen bustad, vil regjeringa:

- prioritere startlån som det viktigaste bustadpolitiske verkemiddelet for å hjelpe fleire til å kunne eige eigen bustad
- innføre ein mellombels forsøksheimel i regelverket for startlånet. Kommunane og Husbanken kan teste ut modellar for at fleire, blant andre unge og første-gongsetablerarar, skal kunne eige eigen bustad. Basert på erfaringane med forsøket, vil regjeringa vurdere ei permanent endring som gjer at fleire kan få startlån.
- foreslå endringar i regelverket for å gjere tydeleg kva handlingsrom som ligg i startlånsordninga, både for bruk i distrikta og for bruk i pressområde
- foreslå lovendringar i burettslagslova og eigarseksjonslova som legg betre til rette for bustadkjøpsmodellar
- vurdere korleis utlånsforskrifta har fungert med høgare renter, korleis den regionale differensieringa har fungert, og korleis større og mindre bankar, låntakarar og andre aktørar har tilpassa seg reglane
- gjere startlånsordninga betre kjend i distriktskommunar og blant eldre med låg inntekt for at fleire eldre skal kunne flytte inn i meir eigna bustader
- auke bruken av verkemidla til Husbanken, slik at fleire personar med utviklingshemming kan eige eigen bustad.

1.5.2 INNSATSOMRÅDE 2: LEIGEMARKNADEN SKAL VERE TRYGG OG FØRESEIELEG

Det går fram av meldinga at for å bidra til ein trygg og føreseieleg leigemarknad vil regjeringa fornye leigemarknadspolitikken. Til dette formålet lanserer regjeringa fire mål med tilhøyrande tiltak:

Trygge leigeforhold

- fornye husleigelova
- sikre leigarar og utleigarar betre informasjon om rettar og plikter
- bidra til auka bebuarmedverknad på leigemarknaden
- vidareutvikle og forenkle bustøtta.

Eit tilstrekkeleg tilbod av eigna utleigebustader

- stimulere til at fleire leiger ut delar av bustaden sin eller andre bustader dei disponerer, gjennom blant anna boligdugnaden.no
- foreslå forskriftsendringar når det gjeld ordninga for husbanklån til utleigebustader, og vurdere å utvide ordninga slik at Husbanken kan gi lån til utbetring av utleigebustader
- auke bruken av tilvisingsavtalar, så kommunane får tilgang til fleire eigna utleigebustader
- bidra til raskare busetjing av flyktningar gjennom mellombelse føresegnar i plan- og bygningslova og husleigelova

- sikre fleire trygge og rimelege studentbustader
- støtte kommunane i arbeidet med å føre tilsyn med at etablering av hyblar eller bueiningar i eksisterande bygg er søkt om og lovlege.

Solid kunnskap om leigemarknaden

- satse på forskning på leigemarknaden
- betre statistikk over leigeprisar.

Ein berekraftig kommunal utleigesektor

- tilby alle kommunar digital støtte for forvaltning og drift av kommunale bustader
- invitere til eit samarbeid med kommunesektoren om den kommunale utleigesektoren og om korleis ein kan sørge for at han er velfungerande og berekraftig.

1.5.3 INNSATSOMRÅDE 3: TA VARE PÅ BUSTADENE VI HAR, OG BYGGJE DEI VI TRENG

Det går fram av meldinga at for å ta betre vare på bustadene vi har, og byggje dei vi treng, har regjeringa følgjande tiltak:

Utnytte bustadmassen

- vurdere korleis bygningsregelverket i større grad kan leggje til rette for at tiltak i eksisterande bygningsmasse kan gjennomførast
- fornye Husbankens lån til oppgradering av bustader
- få betre oversikt over tomme bustader.

Tilpasse bustadmassen til ei aldrende befolkning

- gjennomføre eit eldrebustadprogram
- gi kommunane betre rettleiing i å planleggje for bustader til eldre
- fornye ordninga for lån til livsløpsbustader, blant anna med mål om å bidra til fleire eigna bustader til eldre
- leggje til rette for at det blir bygd fleire servicebustader og andre aldersvenlege bustader.

Meir energieffektive bustader

- gi tilskot til energitiltak i kommunale bustader
- satse på meir effektiv energibruk og eit meir fleksibelt energisystem
- greie ut moglege endringar i byggtknisk forskrift og byggjesaksforskrifta som kan leggje til rette for energieffektivitet, energifleksibilitet og lokal energiproduksjon i nye og eksisterande bygg
- vidareutvikle arbeidet med å informere om energieffektivisering i bygg
- foreslå forskriftsendringar som gjer energimerkeordninga meir relevant for eksisterande bygg, og

leggje til rette for at energimerkeordninga kan sampele betre med andre verkemiddel

- innføre krav om måling og fakturering av varme og fjernkjøling og greie ut krav om individuell måling og fakturering av varme og kjøling i bygg med felles anlegg.

Enklare og billigare plan- og byggjesaksprosessar

- digitalisere plan- og byggjesaksprosessane
- foreslå ei satsing på ei rekkje forenklingstiltak for å gjere plan- og byggjesaksprosessane raskare
- redusere talet på mangelfulle byggjesøknader gjennom å greie ut tiltak for å stille klarare krav til dokumentasjon og gi tydelegare reglar for tidsfristar i byggjesaksbehandlinga i kommunane
- gjere byggt teknisk forskrift meir digital og lettare å bruke
- undersøkje korleis bruk av kunstig intelligens og ny teknologi kan bidra til å effektivisere plan- og byggjesaksbehandling.

Samordna og kunnskapsbasert bustadutvikling

- vurdere rettleiing til kommunane om utrekning av arealreserven til bustadformål
- revidere dei statlege planretningslinjene for areal og mobilitet
- vurdere korleis bustadmarknadsomsyn blir varette i samband med planlegging av transportløysingar i dag, og om det er behov for eit forbetra kunnskaps- eller metodegrunnlag
- kartleggje bruk av motsegner i plansaker
- utgreie tiltak som gjer at areal avsett til bustad, raskare blir bygd ut.

Effektive og gode rammer for fortetting og transformasjon

- arbeide vidare med nye reglar i plan- og bygningslovgivinga for grunneigarfinansiering av infrastruktur
- vurdere lov- og forskriftsendringar i plan- og bygningslovgivinga om opparbeidingsplikt og refusjon
- vurdere tiltak for redusert tidsbruk i plansaker
- styrkje kunnskap og rettleiing om bruk av plan- og bygningslova for å sikre meir effektiv utnytting av utbygde areal og eksisterande bygg
- utvikle kunnskapen og styrkje rettleiinga om moglegheiter for å planleggje for sambruk, fleirbruk og deling i bygg og uteområde.

Styrkje bustadtilbodet i distrikta

- foreslå endringar i innretninga av låneordningane til Husbanken og korleis dei kan medverke til fleire eigna bustader i distrikta
- gi Husbanken ei utvida rådgivingsrolle i bygdevekst-avtalane som støttar kommunane i planleggings- og gjennomføringsfasen av bustadprosjekt

- vurdere ytterlegare verkemiddel, blant anna tilskot til bustadbygging i distrikta og tiltak for å redusere tapsrisikoen ved bygging.

Klima- og miljøvenleg bygging

- vurdere korleis krav i byggt teknisk forskrift kan bidra til at klimaavtrykket frå bygging blir redusert, inkludert kva kostnadsverknader moglege forskriftskrav vil medføre
- fornye kriteria for lån til miljøvenlege bustader
- bidra til at det blir effektivt å innhente kunnskapsgrunnlag i planprosessar, gjennom digitale og kartbaserte verktøy.

Sikkerheit mot naturpåkjenningar

- vurdere krava til sikkerheit mot naturpåkjenningar i byggt teknisk forskrift
- vurdere å fastsetje ei forskrift om risiko- og sårbarheitsanalyse ved utarbeiding av planar for utbygging
- vurdere å opne for at organisatoriske sikringstiltak kan oppfylle krava til sikkerheit mot naturpåkjenningar etter byggt teknisk forskrift.

1.5.4 INNSATSOMRÅDE 4: FORSTERKA INNSATS FOR DEI SOM IKKJE SJØLVE KLARER Å SKAFFE SEG OG BEHALDE EIN EIGNA BUSTAD

Det går fram av meldinga at for at personar som ikkje sjølve klarer å skaffe seg eller behalde ein eigna bustad, skal få ein god og trygg busituasjon, vil regjeringa føre vidare og konkretisere målet om at ingen skal vere bustadlause, gjennom to delmål:

1. Bustadlause skal raskt få tilbod om varig bustad. Barn og unge skal prioriterast.
2. Ingen skal bli bustadlaus etter lauslating frå fengsel, etter utskrivning frå institusjon, etter opphald på krisesenter eller etter tiltak i barnevernet.

Regjeringa vil

- gi kommunane fagleg støtte gjennom Husbanken, slik at dei kan følge opp ansvaret sitt etter den nye lova om kommunane sitt ansvar på det bustadsosiale feltet
- tilby alle kommunar å bruke Kobo – digitalt system for kommunale bustader og bustadsosialt arbeid
- jobbe for eit betre bu- og tenestetilbod til personar med langvarige og samansette behov, jf. Meld. St. 23 (2022–2023) Opptrappingsplan for psykisk helse (2023–2033)
- stimulere til at fleire kommunar set inn eigna tiltak for å hjelpe ungdom i barnevernet, og sårbare unge elles, med å etablere seg i eigen bustad

- forsterke arbeidet med å redusere økonomiske og sosiale forskjellar, og leggje fram ei stortingsmelding om sosial utjamning og mobilitet i 2025.

1.5.5 ROLLA TIL DET OFFENTLEGE

For å styrkje rolla til kommunane vil regjeringa

- styrkje kunnskapsgrunnlaget kommunane treng for bustadplanlegging og tilstrekkeleg bustadbygging, og kompetansen deira på feltet
- styrkje kunnskapsgrunnlaget fylkeskommunane treng for å gjennomføre regionale bustadbehovsanalysar, og leggje betre til rette for at fylkeskommunane kan støtte opp om arbeidet i kommunane
- sende på høyring lovforslag som skal gi kommunane større høve til å styre bustadsamansetjinga
- leggje til rette for at kommunane kan styrkje det bustadsosiale arbeidet sitt.

For å gjenreise og fornye Husbanken vil regjeringa

- gi Husbanken eit nytt samfunnsoppdrag om å forebygge at folk blir vanskelegstilte på bustadmarknaden, bidra til at fleire kan skaffe seg og behalde ein eigna bustad og støtte kommunane i deira bustadpolitiske arbeid
- gi Husbanken ei utvida nasjonal kunnskapsrolle
- forsterke og vidareutvikle Husbanken si rolle som fagleg støttespelar gjennom å gi råd, rettleiing og opplæring til kommunane
- gi Husbanken ei nasjonal fagrolle for leigemarknaden.

1.6 Strukturen i meldinga

Meldinga er delt inn i åtte kapittel. Kapittel 1 samanfatar målet til regjeringa og gir retning for bustadpolitikken framover. Kapittel 2 gir ei overordna framstilling av norsk bustadpolitikk historisk og i eit internasjonalt perspektiv, og beskriv roller og ansvar i bustadpolitikken. Kapittel 3, 4, 5 og 6 omhandlar dei fire innsatsområda regjeringa har for bustadpolitikken. Kwart kapittel består av fire delar. Kapitla startar med ei punktvis oppsummering av tiltaka til regjeringa. Deretter kjem ein beskrivande faktadel, som blir følgd av ein omtale av rammer og verkemiddel som er relevante for innsatsområdet. I del fire gir regjeringa sine vurderingar av utfordringar innanfor innsatsområdet og beskriv korleis ho vil møte desse. Kapittel 7 omhandlar det offentlege si rolle i bustadpolitikken. Det beskriv kva rolle kommunane og Husbanken har i dag, og kva rolle regjeringa foreslår at dei skal ha framover. Kapittel 8 omtaler og vurderer økonomiske og administrative konsekvensar av tiltaka til regjeringa.

1.7 Involvering og innspel i meldingsarbeidet

Det blir i meldinga vist til at i arbeidet med å utarbeide stortingsmeldinga har regjeringa invitert til innspelsmøte og nettverksmøte med aktørar innanfor byggenæringa, aktørar på leigemarknaden, organisasjonar og brukarar innanfor det bustadsosiale området og med eit utval kommunar. På innspelsmøta gjorde aktørane greie for kva dei meiner er sentrale utfordringar, og kva dei vurderer som moglege tiltak og løysingar. Fleire av aktørane følgde opp møta med skriftlege innspel i etterkant. Kommunal- og distriktsdepartementet har fått ei rekkje innspel og grunnlag til meldinga frå dei underliggjande etatene på feltet: Husbanken, Direktoratet for byggkvalitet og Husleigetvistutvalet. Regjeringa har hatt dialog med og/eller fått innspel frå blant anna:

Aleneforeldreforeningen, Boligprodusentene, Boligopporet, Blå Kors, Byggenæringens landsforening (BNL), Eiendom Norge, Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg (EBA), Finn.no, Forbrukarrådet, Frelsesarmeen, Funksjonshemmedes fellesorganisasjon (FFO), Husierne, Kirkens Bymisjon, Kommunale Boligadministrasjoners landsråd (KBL), KS Storbynettverk, Leieboerforeningen, LO Norge, Nasjonalt brukarråd for den sosiale bustadpolitikken, Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF), Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL), Norsk Eiendom, Norsk forbund for utviklingshemmede (NFU), Norsk studentorganisasjon (NSO), OBOS, RIO – en landsdekkende brukerorganisasjon på rusfeltet, Røde Kors, Samskipnadsrådet, Selvaag, Steinar Moe Eiendom, Tøyen Boligbyggelag, Utleiemegleren i tillegg til innspel frå ei rekkje kommunar.

1.8 Avgrensingar

Det blir i meldinga vist til at regjeringa legg fram sin heilskaplege bustadpolitikk. Regjeringa sitt mål er at folk skal kunne bu i en eigna bustad i heile landet. Målet er støtta opp gjennom fire innsatsområde og konkrete tiltak. Tiltaka er avgrensa til fastlands-Noreg og omfattar ikkje bustadpolitikken på Svalbard. Bustadpolitikken heng nært saman med fleire andre politikkområde som til dømes finans- og skattepolitikken. Skattelegging av bustad blir omtalt i meldinga der det er relevant, men regjeringa foreslår ikkje endringar i skattepolitikken.

1.9 Økonomiske og administrative konsekvensar

Det blir i meldinga peikt på at ho gir mål og innsatsområde for åra framover. Det overordna målet er at folk skal kunne bu i ein eigna bustad i heile landet. Tiltaka som er lagde fram under dei fire innsatsområda, støttar opp om dette målet. Fleire av tiltaka er nyleg vedtekne av Stortinget, mens andre peiker på kva regjeringa vil

prioritere framover. Tiltak som er nye, vil følgje ordinære prosessar for budsjett og regelverksendringar. I meldinga følgjer denne omtala av konsekvensar av nye tiltak:

Tiltak under innsatsområde 1: Fleire skal få høve til å eige eigen bustad

Etterspurnaden etter startlån vil truleg auke noko som følgje av forsøksordninga og endringar i regelverket. Låneramma til Husbanken vil bli fastsett i dei årlege budsjettprosessane. Dersom det blir gjort endringar i burettslagslova og eigarseksjonslova for å leggje til rette for bustadkjøpsmodellar, vil konsekvensane av desse endringane bli gjorde greie for i ein tilhøyrande proposisjon.

Tiltak under innsatsområde 2: Leigemarknaden skal vere trygg og føreseieleg

Dersom det blir gjort endringar i husleigelova, vil konsekvensar av desse endringane bli gjorde greie for i ein tilhøyrande proposisjon. Endringar i forskrift om lån frå Husbanken kan innebere ein høgare etterspurnad, men nye krav kan òg dempe etterspurnaden noko. Låneramma til Husbanken vil bli fastsett i dei årlege budsjettprosessane. Informasjonsarbeid, utvikling av statistikk og forskning er tiltak som vil krevje meir ressursar, men vil bli gjennomførte innanfor gjeldande rammor og ha forholdsvis små administrative konsekvensar.

Tiltak under innsatsområde 3: Ta vare på dei bustadene vi har, og byggje dei vi treng

Nokre av tiltaka handlar om å styrkje tilskot og budsjettpostar som Stortinget nyleg har vedteke. Ein del av tiltaka handlar om moglege regelverksendringar i plan- og bygningslovgivinga og låneordningane til Husbanken, og eventuelle konsekvensar av slike endringar vil bli gjorde greie for i ordinære prosessar. Det kan vere økonomiske og administrative konsekvensar for kommunane, byggenæringa og andre aktuelle partar. Tiltaka som omhandlar kunnskapsutvikling, datatilgang, rettleiing og samarbeid, har avgrensa økonomiske og administrative konsekvensar og vil bli handterte innanfor dei gjeldande økonomiske rammene. Digitalisering av plan- og byggesaksprosessane har økonomiske konsekvensar for stat, kommune og næring. For kommunane, byggenæringa og andre brukarar av regelverket vil digitaliseringa gi gevinstar.

Tiltak under innsatsområde 4: Forsterka innsats for dei som ikkje klarer å skaffe seg eller behalde ein eigna bustad sjølve

Tiltak som handlar om at Husbanken skal støtte opp om det bustadsosiale arbeidet i kommunane, vil krevje noko auka ressursar frå Husbanken. Auken skal i utgangspunktet dekkjast innanfor dei gjeldande øko-

nomiske rammene. Dersom alle kommunar tek i bruk systemet for kommunale bustader og bustadsosialt arbeid (Kobo), vil det ha økonomiske og administrative konsekvensar for Husbanken. Desse konsekvensane vil bli dekte innanfor dei gjeldande budsjetttrammene. Dei kommunane som tek i bruk Kobo, vil få gevinstar med det nye systemet og vil truleg måtte endre noko på innretninga av det bustadsosiale arbeidet sitt. Ei eventuell vidareutvikling av Kobo kan ha både økonomiske og administrative konsekvensar som må behandlast i dei ordinære budsjettprosessane.

Tiltak under Rolla til det offentlege – å styrkje rolla til kommunane og gjenreise og fornye Husbanken

Dersom det blir gjort endringar i plan- og bygningslova for å gi kommunane større moglegheit til å styre bustadsamansetjinga, vil konsekvensar av desse endringane bli gjorde greie for i ein tilhøyrande proposisjon. Husbanken har fått nye oppgåver sidan regjeringa tiltredde. Desse blir dekte innanfor dei gjeldande budsjetttrammene. Det kan bli aktuelt å gi Husbanken enda fleire oppgåver, særleg dersom behovet i kommunane tilseier det. Regjeringa vil i så fall kome tilbake til saka i dei ordinære budsjettprosessane.

Tilbakeføring av oppgåver frå statsforvaltarane i Vestland, Rogaland og Nordland til Husbanken vil innebere overføring av tilhøyrande ressursar og tilsette. Overføringa blir gjennomført innanfor uendra samla budsjetttrammer til formålet, og økonomiske konsekvensar vil bli behandla i dei ordinære budsjettprosessane. Overføringa må følgje lov og avtaleverk som gjeld for det statlege tariffområdet og innanfor gjeldande rettleiing og retningslinjer for Personalpolitikk ved omstillingsprosessar som er utarbeidd av Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet i samråd med hovudsamanslutningane.

2. Komiteens behandling

Komiteen avholdt muntlig høring i saken 11. april 2024.

3. Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Lise Christoffersen, Siri Gåsemyr Staalesen, Terje Sørvik og lederen Lene Vågslid, fra Høyre, Mudassar Kapur, Anne Kristine Linnestad og Mari Holm Lønseth, fra Senterpartiet, Heidi Greni og Kathrine Kleveland, fra Fremskrittspartiet, Per-Willy Amundsen og Erlend Wiborg, fra Sosialistisk Venstreparti, Birgit Oline Kjerstad, og fra Rødt, Tobias Drevland

Lund, viser til at hjemmet vårt er noe av det viktigste vi har. Gjennom boligpolitikken legges det til rette for et velfungerende boligmarked slik at terskelen for å skaffe seg egen bolig ikke blir for høy. Det er utfordringer på boligmarkedet. Boligbyggingen går ned og presset i leiemarkedet er høyt flere steder i landet. Det har blitt dyrere å bo og dette er krevende for flere å håndtere. De sosiale og geografiske forskjellene øker, landet får stadig flere eldre som trenger en egnet bolig, og Norge har store klima- og energitutfordringer. Boligmeldingen drøfter fire innsatsområder: «fleire skal få høve til å eige eigen bustad», «leigemarknaden skal vere trygg og føreseieleg», «ta vare på bustadene vi har, og byggje dei vi treng» og «forsterka innsats for dei som ikkje klarer å skaffe seg og behalde ein eigna bustad sjøve». Husbanken er nøkkelen for å lykkes med en aktiv boligpolitikk. Komiteen viser til at det derfor fremgår av meldingen at det blir sørget for en husbank med mer penger å låne ut til både boligkjøpere og til bygging av bl.a. flere studentboliger. Det går videre frem av meldingen at Husbanken gis et mye større ansvar for det boligsosiale arbeidet, blant annet gjennom et nytt ansvar for leiemarkedet. En rekordhøy satsing på Husbanken stimulerer til vekst i byggenæringa. Komiteen viser også til at det er avholdt muntlig høring i saken 11. april 2024. Komiteen viser for øvrig til de ulike partienes egne merknader og forslag i saken.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt, viser til at meldingen har fire innsatsområder: 1. «fleire skal få høve til å eige eigen bustad», 2. «leigemarknaden skal vere trygg og føreseieleg», 3. «ta vare på bustadene vi har, og byggje dei vi treng» og 4. «forsterka innsats for dei som ikkje klarer å skaffe seg og behalde ein eigna bustad sjøve».

3.1 Innsatsområde 1: «Fleire skal få høve til å eige eigen bustad»

For å oppnå målet om at flere skal eie egen bolig, satser komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt, på å gjenreise og fornye Husbanken. Det arbeidet er godt i gang og skal nå utvikles videre. Flertallet anser Husbanken som nøkkelen for å lykkes med en aktiv boligpolitikk. Derfor er det avgjørende at Husbanken har mer penger å låne ut til boligformål. Husbanken skal få et nytt mandat, og Husbanken skal få et mye større ansvar for det boligsosiale arbeidet, blant annet gjennom et nytt ansvar for leiemarkedet. Husbanken skal åpne for forsøk med startlån, også til førstegangsetterbærere. Under regjeringen Solberg ble Husbanken vingeklippet.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, mener Husbanken må styrkes betydelig fremover, og være med å løse de boligpolitiske utfordringene landet står i. I 2022 fikk 500 flere personer hjelp til å kjøpe egen bolig enn i regjeringen Solbergs siste år. Derfor prioriterte dette flertallet også Husbanken i statsbudsjettet for 2024. Regjeringen har sammen med Sosialistisk Venstreparti styrka Husbanken med 10 mrd. kroner siden 2022. Utlånsramma ble økt både for å bygge studentboliger og gi flere startlån, samt en mrd. kroner til kommunale utleieboliger. Ved å bygge flere studentboliger frigjøres utleieboliger i det ordinære leiemarkedet og dermed dempes presset i utleiemarkedet.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt, viser til at startlån skal brukes mer i distriktskommuner for å bidra til flere egne boliger i distriktene.

Flertallet mener det er uheldig dersom mangel på boliger og lite fungerende boligmarked hindrer folk i å etablere seg i distriktene. Flertallet anser det også som en utfordring at folk som vil bygge bolig selv, ikke får lån fra vanlig bank pga. lav markedsverdi på det ferdige huset. Flertallet viser til at denne boligmeldingen åpner for ytterligere virkemidler, bl.a. tilskudd til boligbygging i distriktene og tiltak for å redusere risikotap ved bygging.

Videre vil komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Senterpartiet vise til at undersøkelser viser at unges motivasjon for å bo i en distriktskommune er enebolig med egen hage og lett tilgang til naturen. Disse medlemmer mener derfor at kommuner skal ha handlingsrom til å kunne bestemme hvor nye boliger skal bli bygd, jf. Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, som ble sendt på høring i mars 2024. I distriktsområder med lavt utbyggingspress, lavt folketall og/eller negativ befolkningsutvikling skal de reviderte planretningslinjene særlig bidra til utvikling av levedyktige lokalsamfunn.

Disse medlemmer viser også til at regjeringen har hatt på høring forslag til endringer i borettslagsloven og eierseksjonsloven for å legge bedre til rette for boligkjøpsmodeller.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Fremskrittspartiet viser til at det er en sterk tradisjon for å eie egen bolig i Norge, og selveierdemokratiet er en av bærebjellene i det norske samfunnet. Det bidrar til et mangfoldig privat eierskap, til økt sparing og gode bomiljø. Å eie egen bolig gir større økonomisk trygghet og forutsigbarhet for familiene og kan dermed ha positiv effekt på barns oppvekst. Omtrent 80 pst. av

innbyggerne eier sin egen bolig, og tall viser at 90 pst. eier sin egen bolig i løpet av livet.

Disse medlemmer viser samtidig til at det blir stadig vanskeligere for unge å komme inn på boligmarkedet, særlig i pressområdene. Økte boligpriser kombinert med utlånsforskriften bidrar til behov for økt oppsparing av egenkapital. Tall fra Norges Eiendomsmeglerforbund viser at Norge siden 2022 har vært inne i en periode med synkende antall førstegangskjøpere. Fjerde kvartal i 2023 var det svakeste fjerdekvartalet som var registrert siden 2008, og 2023 som helhet hadde det laveste antallet førstegangskjøpere siden Norges Eiendomsmeglerforbund begynte å registrere førstegangskjøpere. Sykepleierindeksen viser i tillegg at i 2023 kan en sykepleier bare kjøpe 2,4 pst. av leilighetene som er til salgs i Oslo. Disse medlemmer viser videre til at det samtidig er mange førstegangskjøpere som har betjeningsevne, men ikke tilstrekkelig egenkapital til å kunne kjøpe egen bolig. Det er derfor viktig å se på tiltak som kan legge til rette for at denne gruppen enklere kan komme inn på boligmarkedet. Et slikt tiltak er Boligsparing for unge (BSU). Under regjeringen Solberg økte regjeringen det maksimale årlige sparebeløpet fra 150 000 kroner til 300 000 kroner, og ordningen ble mer målrettet mot unge voksne, førstegangskjøpere. Disse medlemmer viser til at det ble kuttet i BSU-ordningen i budsjettforliket mellom regjeringspartiene og Sosialistisk Venstreparti i statsbudsjettet for 2023, og at dette svekket BSU-ordningen.

Komiteens medlemmer fra Høyre viser til at Høyre har prioritert å styrke BSU-ordningen i sitt alternative statsbudsjett for 2024 og foreslår å gi 1 000 kroner i skattefradrag på de første 10 000 kroner spart i året, til ungdom som sparer i BSU. I tillegg til å legge til rette for økt sparing, er det viktig med fortsatt fleksibilitet i utlånsforskriften. Disse medlemmer mener at det er behov for tiltak som vil gi resultater raskt, og at en revidering av utlånsforskriften er et tiltak der resultatene fort vil bli synlige.

Disse medlemmer viser til at regjeringen i boligmeldingen har pekt på startlån som det viktigste boligpolitiske virkemiddelet for å få flere inn på boligmarkedet. Disse medlemmer er uenige i denne konklusjonen og viser til at det viktigste som kan gjøres for å få flere inn på boligmarkedet, er å sørge for at det bygges mer og raskere, slik at det blir flere boliger tilgjengelig på markedet. Disse medlemmer mener likevel at det er et politisk ansvar å hjelpe vanskeligstilte med å komme seg inn på boligmarkedet. Det viktigste virkemiddelet for å gjennomføre dette er Husbanken, som har en svært viktig rolle som en boligsosial aktør. Under regjeringen Solberg ble det gjort flere endringer i Husbankens støtteordninger for å treffe dem som trenger det mest, bedre. Disse medlemmer viser til at målgrup-

pen for startlån ble snevret inn i 2014 til å gjelde langsiktig vanskeligstilte på boligmarkedet, samtidig som unge med gode inntektsutsikter ble tatt ut. Disse medlemmer viser til at før denne endringen, i 2013, var 22 pst. av dem som mottok startlån, vanskeligstilte – noen år etter at startlånsordningen ble mer målrettet, i 2017, var 98 pst. av dem som mottok startlån, vanskeligstilte. Disse medlemmer understreker at Husbankens rolle må være et effektivt og treffsikkert hjelpemiddel for å hjelpe de svakeste inn på boligmarkedet, og støtter derfor ikke regjeringens forslag om å igjen utvide gruppen som mottar startlån. Disse medlemmer viser også til at den gjennomsnittlige utbetalingen av startlån økte under regjeringen Solberg fra 617 000 kroner til 1,8 mill. kroner. Dette har bidratt til at flere har fått mulighet til å kjøpe et hjem.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, viser til Husbankens oversikt over tildelte startlån i perioden 2012 til 2021, som viser at antall husstander som fikk startlån, gikk ned fra 12 501 husstander i 2012 til 7 391 husstander i 2021. I samme periode ble utlånsrammen økt fra 7 mrd. kroner til 13,5 mrd. kroner, og gjennomsnittslånet økte fra 561 000 kroner til 2 mill. kroner.

Komiteens medlemmer fra Høyre viser videre til at det ble lagt frem en nasjonal strategi for sosial boligpolitikk i desember 2020, med flere tiltak for å hjelpe flere inn på boligmarkedet. Disse medlemmer viser videre til Høyres alternative statsbudsjett for 2024, der det foreslås 50 mill. kroner til et pilotprosjekt der Husbanken matcher den oppsparte egenkapitalen til folk i lavinntektsgrupper.

Disse medlemmer viser til at det i dag er flere ulike boligkjøpsmodeller på markedet. Disse har til felles at de gir nye veier inn på boligmarkedet for dem som ikke har mulighet å kjøpe en bolig på den tradisjonelle måten. De vanligste er ulike leie-til-eie-ordninger og deleie. Modellene gjør at boligutviklere når ut til flere potensielle boligkjøpere og kan komme raskere til byggestart. Det er viktig å legge til rette for ulike boligkjøpsmodeller for å få flere inn i boligmarkedet. Disse medlemmer mener at det i tillegg til ulike boligkjøpsmodeller også må utvikles andre tiltak for å få vanskeligstilte på boligmarkedet, og til utprøving av nye boligmodeller for personer med særskilte boligbehov. Det vises videre til at Høyre i sitt alternative statsbudsjett for 2024 foreslår 73,5 mill. kroner til utleieboliger for vanskeligstilte og alternative boligmodeller. Dette er midler som kunne gi gode botilbud for flyktninger, utviklingshemmede, personer med rusproblemer og psykiske lidelser, og egnede boliger for barn og unge.

Disse medlemmer vil på denne bakgrunn fremme følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen, senest i forbindelse med fremleggelsen av statsbudsjettet for 2025, komme tilbake til Stortinget med et lovforslag som legger til rette for at flere boliger kan tilbys gjennom alternative boligkjøpsmodeller, herunder regjeringen Solbergs forslag om å åpne for at kommuner kan stille krav om alternative boligkjøpsmodeller i byggeprosjekter.»

«Stortinget ber regjeringen, senest i forbindelse med fremleggelsen av statsbudsjettet for 2025, legge frem forslag til én enhetlig metode for fastsettelse av skattegrunnlaget for kommunal eiendomsskatt for å sikre likebehandling.»

Komiteens medlemmer fra Høyre og Fremskrittspartiet fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utrede en pilotordning hvor private initiativ for bygging av studentboliger kan få tilgang til husbanklån på lik linje med studentsamskipnader og studentboligstiftelser.»

«Stortinget ber regjeringen legge frem et forslag om økt skattefradrag for BSU.»

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet mener det er viktig at eierlinjen ligger fast, og at flere skal ha muligheten til eie en egen bolig. Den store verdien av det brede eierskapet av boliger, både for den enkelte husholdning og for samfunnet, har vært en suksesshistorie. Bredt eierskap gir bedre formuesfordeling og mindre forskjeller. Disse medlemmer viser til at bolig er den største økonomiske investeringen mange i befolkningen foretar seg. Det å eie egen bolig er et grunnleggende gode i velferdssamfunnet ved siden av arbeid, helse og utdanning. De færreste kjøper bolig for å investere og tjene penger. Folk kjøper bolig for å bygge en trygg og uavhengig ramme rundt livene sine. Disse medlemmer er opptatt å få gjennomført en boligpolitikk som bidrar til økt boligbygging, hvor flere får muligheten til å komme inn på boligmarkedet. Flere forenklinger og færre krav innenfor plan og bygg holder bokostnadene nede, slik at folk kan beholde boligen og man får et leiemarked med økt valgfrihet. Disse medlemmer registrerer at regjeringen ikke foreslår noen endringer i skattepolitikken på boligfeltet.

Disse medlemmer viser til at til tross for markant økende renter og levekostnader har man det siste året vært vitne til sterk prisvekst på boliger i store deler av landet. Prisveksten har ført til at mange har hatt vanskeligheter med å komme seg inn på boligmarkedet. Spesielt i Oslo og andre byområder har prisstigningen vært vesentlig høyere enn i landet sett under ett.

Disse medlemmer registrerer at regjeringens viktigste virkemiddel for å hjelpe mennesker med langvarige boligfinansieringsordninger inn i en eid bolig, er ved å satse på startlån fra Husbanken. Disse medlemmer mener konsekvensene av regjeringens politikk ved å kun satse på startlån vil være at det bidrar til at boligprisene øker på lengre sikt. Disse medlemmer mener to viktige virkemidler for å få ned boligprisene og hjelpe flere inn på boligmarkedet er gjennom økt boligbygging og å fjerne utlånsforskriften. Utlånsforskriften skal bidra til en mer bærekraftig utvikling i boliglånmarkedet. Disse medlemmer mener forskriften fungerte etter hensikten i den situasjonen den ble etablert, men nå er for lite fleksibel for unge mennesker med betjeningsevne. Disse medlemmer mener at egenandelskravet er urettferdig fordi det skaper et klasseskille, der barn med foreldre som har vært med på prisveksten i f.eks. Oslo, har råd til å kjøpe bolig, mens andre må leie. Disse medlemmer mener at bankene fullt ut er i stand til å vurdere låntakernes evne til å betjene sine lån, og at forskriften ikke lenger tjener hensikten. Disse medlemmer mener en mellomsøsning til å fjerne utlånsforskriften er å gjøre endringer i den, for eksempel større fleksibilitetskvote, differensiering ved kjøp av ny eller brukt bolig, redusert stresstest og/eller lavere krav ved fastrente. Dette vil kunne være effektive virkemidler som hadde bidratt til å få opp boligbyggingen. Disse medlemmer viser til Dokument 8:239 S (2022–2023), som inneholdt forslag til flere tiltak for å bedre boligpolitikken.

Disse medlemmer viser til at regjeringen i boligmeldingen ikke nevner noen tiltak på Boligsparing for ungdom (BSU). BSU er en gunstig ordning, og et virkemiddel for at unge skal få mulighet til å spare opp egenkapital til kjøp av bolig. Disse medlemmer viser til at Arbeiderpartiet og Senterpartiet med støtte fra Sosialistisk Venstreparti halverte rammen for BSU i statsbudsjettet for 2023, og har med dette lagt nye hindringer i veien for mange unges mål om egen bolig. Disse medlemmer mener at ordningens maksbeløp og årlige sparebeløp med skattefradrag bør økes. Disse medlemmer vil heve grensen for hva unge mennesker både årlig og totalt kan spare til egen bolig gjennom BSU, slik at flere unge får en enklere vei inn på boligmarkedet. Disse medlemmer viser til Dokument 8:239 S (2022–2023), som inneholdt forslag om tiltak for å styrke BSU-ordningen.

Disse medlemmer viser til at i statsbudsjettet for 2024 er det forventet at nordmenn skal betale 11,4 mrd. kroner i dokumentavgift når de kjøper eiendom. 2,5 pst. i dokumentavgift gjør boligen dyrere enn den strengt tatt burde være. En bolig til 5 mill. kroner fordyres med 125 000 kroner i avgift til staten. Disse medlemmer mener at dokumentavgiften ikke er hensiktsmessig for å bidra til et fungerende og enklere tilgjengelig boligmarked. Disse medlemmer ønsker derfor å

fjerne dokumentavgiften på sikt, med skjerming av førstegangsetablerere som en mellomløsning. Disse medlemmer viser til Dokument 8:239 S (2022–2023), som inneholdt forslag til tiltak for å starte utfasingen av dokumentavgiften.

Disse medlemmer mener at byggesaksgebyrer skal følge selvkostprinsippet. Disse medlemmer viser til at kommunene ikke har noen insentiver til å effektivisere byggesaksarbeidet når de likevel kan sende regningen direkte til utbygger. Disse medlemmer mener det må settes tak på byggesaksgebyrene, slik at det skal lønne seg for kommunene å effektivisere driften. NRK og Forbrukerrådet har tidligere dokumentert store prisforskjeller i kommunale byggesaksgebyrer på tilnærmet identiske prosjekter. Disse medlemmer legger til grunn en streng holdning til at gebyrene kun skal være kostnadsdekkende, og at behandlingsprosessen i tillegg må effektiviseres og måles mot prosessene i kommuner med lave kostnader. Disse medlemmer viser til Dokument 8:239 S (2022–2023), hvor det ble foreslått tiltak for å sette et tak på byggesaksgebyrer eller innføre andre insentiver til at kommunene effektiviserer behandlingsprosessen.

Disse medlemmer viser til at nye boligkjøpsmodeller har hjulpet flere inn på boligmarkedet, men disse medlemmer mener at nye boligkjøpsmodeller bare er et supplement i boligmarkedet og at dette ikke i seg selv løser de store utfordringene med tilgangen til boliger som folk har råd til. Alternative boligkjøpsmodeller fremstår i hovedsak som omgørelser av de utfordringer som utlånsforskriften gir boligkjøpere, og er for de fleste en dyrere finansiering enn ordinære banklån. Disse medlemmer viser videre til at dette er et område hvor det er muligheter for useriøse aktører å operere.

Disse medlemmer mener det hjelper lite å komme med virkemidler til at folk skal kunne kjøpe en bolig, når folk ikke klarer å beholde boligen på grunn av økte bokostnader. Disse medlemmer viser til at boligeiere sine boutgifter har økt kraftig de senere årene. Disse medlemmer viser til boligmeldingen:

«Den gjennomsnittlige årlege buutgifta for bustadeigarar var på i gjennomsnitt 176 000 kroner i 2023. Det var ein vekst på 14 prosent (21 300 kroner) sidan 2021. Dei auka buutgiftene for bustadeigarar er òg tydeleg i berekningar frå Huseiernes Landsforbund. For ein einestad på 120 kvadratmeter har dei anslått ei auke i bukostnadene frå 2021 til 2023 på 24 prosent, også her målt i 2023-kroner. Deira bukostnadsanslag for 2023 var på 179 000 kroner. Mange hushald bruker ein stor del av inntektene sine på buutgifter. Halvparten av alle hushalda brukte i 2023 meir enn 25 prosent av den disponible inntekta si på buutgifter. 44 prosent av eigarane og 67 prosent av dei som leiger bustad, hadde ei buutgift som svarte til over 25 prosent av den disponible inntekta.»

Disse medlemmer mener et steg i riktig retning er å fjerne eiendomsskatten. Statistikk fra SSB (31. august 2023) viser at av 356 kommuner er det 248 kommuner som har eiendomsskatt på boliger og fritidsboliger. Disse medlemmer viser til at mange kommuner har retaksert boligene, eller skiftet til å bruke Skatteetatens formuesverdi, slik at boligene i praksis takseres hvert år. Dermed har eiendomsskatten også økt i år fra i fjor. Disse medlemmer viser til Huseiernes kommuneundersøkelse i 2022, som viste at kommunene budsjetterer med ytterligere inntekter fra eiendomsskatten i årene som kommer. Disse medlemmer mener en slik utvikling, på toppen av en sterk kostnadsøkning på grunn av utilstrekkelige tiltak mot høye strøm-, drivstoff- og matpriser, er svært uheldig. Det betyr at i de aller fleste kommuner med eiendomsskatt må alle som eier leilighet eller hus, betale flere tusen kroner i avgift på å eie sin egen bolig. Disse medlemmer viser til Dokument 8:239 S (2022–2023) som inneholdt forslag til tiltak for å starte utfasingen av den kommunale eiendomsskatten.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Rødt viser til rapporten Prognose for kommunale gebyrer 2024 utarbeidet av Samfunnsøkonomisk analyse for Huseierne. Rapporten viser til bokostnadsindeksen. Denne indeksen viser at de kommunale gebyrene har økt mer enn både pris- og lønnsveksten i perioden 2010 til 2022. I gjennomsnitt var økningen i kommunale gebyrer på 53 pst., mens konsumprisene i samme periode økte med 33 pst. og lønnsveksten var på 47 pst. I 2023 økte de kommunale gebyrene kraftig, med en gjennomsnittlig økning på 17 pst. Dette skyldes at gebyrene for vann og avløp økte med hele 19 pst., men også en økning i gebyrene til renovasjon på 8 pst. Flere av årsakene til at de kommunale gebyrene har økt, er ifølge kommunene økte byggekostnader, økt rente, nyinvesteringer knyttet til for eksempel reservevannforsyning og strengere krav til nitrogenrensing. Disse medlemmer viser til at beregningene i rapporten viser at gebyrene for vann og avløp i gjennomsnitt vil øke med henholdsvis 60 og 57 pst. fra 2023 til 2027, mens økningen er på 20 pst. for renovasjon. Målt i kroner er økningen i gjennomsnitt på om lag 2 650 kroner for vann, 3 250 kroner for avløp og 900 kroner for renovasjon. Samlet gir dette en økning i kommunale gebyrer på nesten 6 800 kroner i 2027 sammenlignet med 2023. Dette tilsvarer en økning på om lag 550 kroner per måned. Disse medlemmer viser til at kommuner rundt Oslofjorden sitt nedslagsfelt har fått pålegg om nitrogenrensing. Dette vil på sikt føre til økte gebyrer for innbyggere som bor i disse kommunene. Disse medlemmer mener at når staten pålegger kommunene nye renskrav, må staten dekke noe av kostnadene. Disse medlemmer viser til at Frem-

skrittspartiet og Rødt i forbindelse med behandlingen av kommuneproposisjonen 2024 fremmet et forslag om at regjeringen skulle legge frem en modell for en støtteordning for investeringer i nitrogenrensing av avløpsvann i områder som blir pålagt nye rensekrav. Disse medlemmer viser til at EU har vedtatt et nytt revidert avløpsdirektiv. Disse medlemmer viser til pressemeldingen fra Norsk Vann publisert 2. mars 2023:

«Norsk Vann mener EUs forslag til revidert avløpsdirektiv innebærer en økonomisk bombe, spesielt for innbyggerne i Distrikts-Norge. Årlige avløpsgebyrer på over 50 000 kroner kan bli konsekvensen for husholdninger. Og det verste er at de påkrevde investeringene mange steder kan vise seg å få negativ klima- og miljønytte under norske forhold.»

Disse medlemmer er bekymret for at en implementering av nytt revidert avløpsdirektiv vil føre til ytterligere økninger i kommunale gebyrer for mange innbyggere. Dette vil kunne gjøre det vanskelig for folk å kunne beholde boligen på sikt.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt mener at bolig skal være noe å bo i, og ikke noe å spekulere i. Dagens boligsektor er først og fremst markedsregulert, med få sosiale reguleringer. Når dette kombineres med gunstige skattefordeler for boligeiere, har samfunnet endt opp med en boligsektor som over flere år har fungert som et lukrativt investerings- og spekulasjonsobjekt, med høy avkastning på investeringene i større byer og verditap i utkantstrøk. Bolig har endt opp med å bli en av vår tids største ulikhetsdrivere, hvor det skapes et tydelig klasseskille mellom de som allerede er inne i boligmarkedet, og de som står utenfor. Utviklingen med sterk verdiøkning på eiendom i byene forsterker kapitaloppbyggingen i sentrale strøk.

Disse medlemmer viser til at det er en menneskerett å ha et trygt og godt sted å bo. Det er derfor viktig å satse på sterk sosial boligpolitikk, som sikrer alle et godt sted å bo, med forutsigbarhet og trygghet. Når en stadig større andel av befolkningen, som for eksempel unge uten tilgang på arv, enslige i alminnelige jobber med betalingsevne, men uten egenkapital, uføre og trygdede blir stengt ute av boligmarkedet fordi inngangsbilletten er for høy, er det nødvendig å prioritere en langsiktig politikk for fremtidens boligbygging. Demografiutviklingen med flere eldre og få unge tilsier at det vil være nødvendig å bygge flere boliger og planlegge nye boformer slik at eldre kan bo trygt hjemme lenger. Norge er allerede på overtid i å prioritere og opprette en ikke-kommersiell boligsektor, med boliger utenom de som selges på det ordinære markedet. Disse medlemmer deler Leieboerforeningens innvendinger fremlagt i høringen, om at en av boligmeldingens store

svakheter er at den kun nevner ikke-kommersielle og allmenne boliger, men at regjeringen ikke fremmer noen konkrete forslag til tiltak for å stimulere utvikling av en ikke-kommersiell boligsektor. Ifølge Leieboerforeningen vil en ikke-kommersiell utleiesektor kunne levere leieboliger med langsiktige leiekontrakter, overkommelige husleier og et sterkt beboerdemokrati. Videre etterlyser Leieboerforeningen tiltak for en bærekraftig kommunal leiesektor.

Disse medlemmer viser videre til at boligmeldingen omtaler den statsfinansierte ikke-kommersielle boligsektoren i Finland, ARA-boliger, som blir leid ut til kostnadsdekkende leie. ARA-boliger kan leies av et bredt lag av befolkningen, men modellen omfatter også boliger for utvalgte grupper, som studenter, unge, personer med nedsatt funksjonsevne eller utviklingshemmede. Den tredje boligsektormodellen har blitt ytterligere videreutviklet i Helsinki gjennom modellen Hitas, som er et eget system for pris og kvalitet i boligbyggingen. Sentralt i modellen er at all tomtegrunn er eid av Helsinki, og kommunen fester bort tomtegrunnen med vilkår for utvikling. Innenfor hvert boligkvartal skal 25 pst. av boligene være ARA-boliger, 30 pst. Hitas-boliger, mens de resterende boligene skal være eierboliger som ikke er regulert.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, viser til budsjettenigheten mellom regjeringspartiene og Sosialistisk Venstreparti om statsbudsjettet for 2024 om at regjeringen skal utrede hvordan ikke-kommersielle boliger, med pris- og omsetningskontroll, kan defineres, og komme tilbake på egnet måte innen 1. juli 2024.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti mener det haster å få på plass en ikke-kommersiell boligsektor.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt ønsker å vektlegge at det er nødvendig både å opprette ordninger for ikke-kommersielle boligbyggelag, og å pålegge kommuner å inn ta en aktiv rolle i utviklingen av en sosial boligsektor.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen etablere en egen tilskuddsordning i Husbanken for bygging av ikke-kommersielle boliger i forslaget til statsbudsjett for 2025.»

Disse medlemmer viser til høringsinnspill og innvending fra Eiendom Norge om at:

«Det er ingen hastetiltak for økt boligbygging til tross den største nedgangen i boligbyggingen siden den andre verdenskrig.»

Disse medlemmer påpeker at Norge nå står overfor en akutt situasjon i boligsektoren, der landet opplever den høyeste befolkningsveksten på ti år, parallelt med tilnærmet full stans i byggingen av nyboligprosjekter. Dette fører både til en utfordrende situasjon i byggenæringen, med påfølgende permitteringer av arbeidere, konkurser og en desto mer presset boligsituasjon, og økende priser i et presset leie- og bruktboligmarked. Dagens akutte situasjon krever mer forutsigbarhet og bygging enn det markedskreftene kan og vil levere.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til Sosialistisk Venstrepartis representantforslag Dokument 8:41 S (2023–2024), jf. Innst. 197 S (2023–2024) om trygge boliger for alle. I representantforslaget fremmet Sosialistisk Venstreparti ti forslag for å styrke boligpolitikken. I tillegg til blant annet å styrke Husbanken og få forrang i reguleringen og bygging av en ikke-kommersiell sektor, foreslo Sosialistisk Venstreparti å opprette en låneordning hvor staten går inn som eier eller kausjonist ved boligkjøp for personer som har betalingsevne, men ikke tilstrekkelig egenkapital for et privat boliglån. Dette medlem mener det er viktig å få på plass tiltak og ordninger som åpner døra til boligmarkedet for flere grupper med betalingsevne. I dag er det mange som ønsker å etablere seg i distriktskommuner, men som opplever at boligmarkedet er en barriere. Med høye finans- og byggekostnader er det vanskelig å få lån til å bygge bolig i distriktskommuner. Dette fordi andrehandsverdien vil være lavere enn de faktiske kostnadene med å bygge boligene. Dette medlem mener det må etableres ordninger hvor staten går inn og deler risikoen i slike byggeprosjekter, for å støtte opp under rekrutteringsbehovene til distriktskommuner.

Komiteens medlem fra Rødt er dypt bekymret for situasjonen for byggenæringen og den lave byggetakten i bransjen som presser opp prisene ytterligere og gjør det enda vanskeligere for vanlige folk med vanlige inntekter å kjøpe seg sin egen bolig. Dette medlem viser til Dokument 8:59 S (2023–2024) representantforslag fra Rødt om å forlenge permitteringsperioden og holde byggeaktiviteten oppe for å beholde fagarbeidere i byggenæringen. I Innst. 221 S (2023–2024) fikk Rødt gjennomslag for følgende vedtak:

«Stortinget ber regjeringen innen fremleggelsen av revidert nasjonalbudsjett for 2024 gjøre en analyse av utviklingen i byggebransjen for å kartlegge hvilke tiltak som kan være nødvendige for å øke aktiviteten i næringen.»

Dette medlem mener det haster for regjeringen å følge opp vedtaket, og mener videre at regjeringen ikke har fulgt opp anmodningsvedtaket i sitt forslag til

revidert nasjonalbudsjett. Det er skuffende, all den tid byggenæringa står midt i en nasjonal boligkrise.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, viser til budsjettenigheten mellom regjeringspartiene og Sosialistisk Venstreparti om statsbudsjettet for 2024 om at regjeringen i forskrift om lån fra Husbanken skal inkludere startlån i forsøks hjemmelen i en tidsbegrenset periode, herunder også forsøk for unge og førstegangsetablerere. Partiene ble enige om at regjeringen skal ta sikte på at hjemmelen skal tre i kraft fra 1. juli 2024, og forsøksordningen skal evalueres.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til NBBLs høringssvar, der de svarer til regjeringens tiltak om å prioritere startlån som det viktigste boligpolitiske virkemiddelet for å hjelpe flere til å kunne eie egen bolig. NBBL anbefaler at startlån til unge uten eller med lav egenkapital, men med betalingsevne, utvikles til å bli en permanent ordning basert på forsøk i 2024. Videre peker de på at dette ikke kan være det viktigste tiltaket for at flere skal eie, men at det derimot er viktig å prioritere at det bygges nok boliger slik at prisveksten staggjes.

Dette medlem viser videre til KS sitt høringssvar om at det i dagens boligmarked er incentiver for å bygge mer når boligprisene øker, men få incentiver når markedet og økonomien er mer usikker. Videre viser rapporten Kostnader ved forsinkelser i boligprosjekter i Oslo, utført av Samfunnsøkonomisk analyse AS på oppdrag av NBBL og Spekter, at ett års permanent forsinkelse i boligbyggingen i Oslo koster samfunnet 1,2 mrd. kroner per år. I forbindelse med lanseringen av rapporten etterlyser Spekter og NBBL i en pressemelding hos NTB ordninger for at kommunene må premieres eller pålegges å regulere nok tomter til boligformål. Dette medlem mener at det er på høy tid å etablere en nasjonal boligplan som tar hensyn til boligbehovet i hele landet og løser boligutfordringer både i pressområder og distrikt.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen etablere en boligplan med konkrete mål for å dekke boligbehovet i kommunene, og komme tilbake til Stortinget på egnet måte innen utgangen av november 2024.»

Disse medlemmer viser til at prisene på boliger på vei opp, til tross for dyrtid og høy rentebelastning. 1. mars 2024 lanserte Statistisk sentralbyrå (SSB) tall som viser at prisen på nye boliger økte med 6,7 pst. fra 4. kvartal 2022 til 4. kvartal 2023. I dette tidsrommet økte prisen på nye flerboliger med 5,7 pst., mens prisen på nye eneboliger gikk opp med 9 pst. Sykepleierindeksen viser en

markant nedgang for andelen boliger en sykepleier kan kjøpe over de siste ti årene. Mens en sykepleier kunne kjøpe 13 av 100 boliger i 2013, falt denne andelen til 2 av 100 boliger i 2023. På landsbasis har en enslig sykepleier råd til 31,6 pst. av boligene. Selv om sykepleierindeksen viser en liten oppgang i andel boliger i Oslo en sykepleier har råd til, er det altså en markant negativ utvikling i tilgangen på egen bolig for vanlige lønsmottakere det siste tiåret. Disse medlemmer mener at vi ikke lenger kan lene oss på at markedskreftene vil rydde opp i den enorme prisveksten på boligmarkedet. Det er derfor på tide å gjennomføre reguleringer som tilgjengeliggjør boligmassen for vanlige lønsmottakere, demper profittjaget og faktisk gjør at bolig blir noe man bor i, ikke spekulerer i. Disse medlemmer viser til en amerikansk studie fra 2020, *The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb*, som konkluderer med at når antall Airbnb-oppføringer i en by øker, stiger også leieprisene. Videre fører en økning i Airbnb-oppføringer til en økt andel korttidsleieleiligheter og en nedgang i andelen langtidsleieleiligheter. Disse medlemmer mener derfor at det er prekært i en tid med mangel på gode og rimelige boliger for vanlige lønsmottakere å innføre en sterkere regulering av kortsiktige utleieboliger, som for eksempel begrensning på antall dager en eiendom kan leies ut i løpet av året, eller krav om lisens for vertene.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen forhindre at boliger brukes til hoteldrift, ved å utrede virkemidler som hindrer en videreutvikling av at boligsektoren går fra langtidsutleie til dagsutleie, og komme tilbake til Stortinget innen utgangen av vårsesjonen 2025.»

Disse medlemmer påpeker at for å kjøpe en bolig i det norske boligmarkedet må en stort sett gjennom en auksjon kalt budrunde, med bindende bud og svært korte frister. Denne måten å kjøpe bolig på er ganske unikt for Norge. I Sverige og Danmark er det vanligere å selge boliger til fastpris og førstemann til mølla-prinsippet. I Skottland er det hemmelige budrunder, mens i Frankrike selges boliger som i Norge, men kjøperne har to ukers angrefrist. Disse medlemmer mener at når samfunnet nå er i en situasjon hvor avisene melder om budrunder som går opp til to mill. kroner over prisantydning, er det nødvendig å gjøre en vurdering om den norske modellen for budrunder er moden for revisjon, slik at vi kan unngå en enorm prisvekst på boligene i en tid der det er mangel på boliger.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen forhindre den enorme prisstigningen på boligmarkedet ved å utrede og vurde-

re nye modeller for budrunder og en gjeninnføring av teknisk takst, og komme tilbake til Stortinget med forslag om tiltak innen utgangen av vårsesjonen 2025.»

Disse medlemmer viser til Bustadmeldinga, som kortfattet redegjør for muligheter for ikke-kommersielle boligtilbud, men uten å skissere konkret politikk for å realisere slike boliger. Disse medlemmer mener at spørsmålet om å lage en ikke-kommersiell boligsektor på siden av dagens marked, en såkalt tredje boligsektor/allmennboligsektor med ulike former og løsninger for både eie og leie, er et nøkkelspørsmål for å gjøre noe med de enorme økonomiske ulikhetene boligmarkedet skaper, opprettholder og reproducerer. Disse medlemmer viser til at Norske Boligbyggelags Landsforbund i mars 2024 kom med sin Førstehjemindeks, en oversikt som kartlegger kjøpeevnen til førstegangskjøpere i Norge. Den viste at i 2023 hadde single førstegangskjøpere bare råd til å kjøpe 14,2 pst. av de solgte boligene i Norge. I Oslo er tallet helt nede på 3,1 pst. Disse medlemmer viser videre til at i Eiendom Norge sin sykepleierindeks fra januar 2024 hadde en med sykepleierinntekt i Oslo råd til å kjøpe 2,4 pst. av boligene på markedet. De som tjener dårligere enn en sykepleierinntekt, har praktisk talt ingen mulighet til å kjøpe sin egen bolig. Ifølge LO sin fagarbeiderindeks fra høsten 2023 har en heltids barnehageansatt og en deltidsansatt butikkmedarbeider råd til å kjøpe kun 0,2 pst. av boligene i Oslo. Disse medlemmer mener dette forteller om et boligmarked som ikke fungerer for vanlige folk med vanlige inntekter.

Disse medlemmer viser til at alle trenger et sted å bo, men at den norske boligpolitikken reelt sett innebærer en form for markedstvang for den enkelte, siden det ikke er mulig å velge seg bort fra å enten leie på usikre og kommersielle vilkår eller å bli investor med millioengd til banken. Disse medlemmer viser til at det er her det norske boligmarkedet med negativt fortegn skiller seg aller mest fra sammenlignbare land, gjennom fraværet av en ikke-kommersiell sektor med rimelige boliger. Disse medlemmer ser en klar sammenheng mellom den høye gjeldsgraden i befolkningen og en boligprisvekst i verdenstoppen på den ene siden, og fraværet av alternativer til et markedsbasert system på den andre siden.

Komiteens medlem fra Rødt viser til forsøkene med og tankene rundt slike alternative boligformer ute i kommunene i senere år, som foreløpig i liten grad har latt seg realisere i særlig skala. Spesielt kan ambisjonene under det rød-grønne flertallet og Raymond Johansen-byrådet gjennom åtte år i Oslo fremheves her.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt er enige i at boligbyggingen må opp, men mener samtidig at erfaringene fra flere tiår

viser at det ikke er mulig å bygge seg til vesentlig lavere boligpriser i pressområdene innenfor et markedsbasert system, og at det ikke holder å etablere ordninger av typen leie-til-eie for å bøte på problemene, hvis ikke politikerne er villige til å ta kontroll over de galopperende prisene. Disse medlemmer mener at staten kan og må spille en nøkkelrolle i å utvikle en ikke-kommersiell boligsektor, og at det best kan gjøres i samarbeid med kommuner, Husbanken og Kommunalbanken, boligbyggelagene og ulike andre ideelle aktører. Disse medlemmer viser til erfaringene med en slik sektor, positive som negative, i våre naboland Sverige, Finland og Danmark, og mener at vi ved å lære av disse kan unngå fallgruver. Disse medlemmer viser til Danmark, der loven om allmennyttige boliger fastsetter at kommunene kan disponere inntil 25 pst. av boligene i en utbygging til et allmennyttig boligselskap. Allmennboligene organiseres gjennom Danmarks Almene Boliger (BL), som i dag har ca. 580 000 leiligheter i bruk med rundt en million beboere. BL er en interesse- og bransjeorganisasjon for cirka 530 allmenne boligorganisasjoner og tar seg av utfordringer av felles interesse for medlemmene. De allmenne boligene er kollektivt eid. De eier ikke en andel med boret. Dette har vist seg å være viktig for å forsvare og videreutvikle boformen. Disse medlemmer viser til at LO i sitt skriftlige innspill ettersendt til komiteen, skriver at:

«LO mener det er helt nødvendig at det satses på ikke-kommersiell boligutbygging dersom vi skal klare å skape et mer rettferdig og trygt boligmarked på lengre sikt. Flere land har lange tradisjoner for en sosial leiesektor med egne finansielle og juridiske rammer. Vi skal ikke lenger enn til Danmark for å finne en betraktelig større andel av ikke-kommersielle og på sikt selvfinansierte alternativer. Boligene er prisregulerte, demokratisk organiserte, gir leietakere trygghet gjennom livstidskontrakter. Slike reguleringer gir forutsigbarhet og tilhørighet hos beboerne.»

Disse medlemmer mener at en ikke-kommersiell boligsektor i Norge og oppbygging av den må skje ved at Husbanken igjen tar en sentral rolle når det gjelder finansiering – og der boligbyggelag og kommunene spiller på lag. Disse medlemmer viser til at regjeringa skryter av at de «gjenreiser Husbanken», og viser til at låneramma for 2024 er på «historisk høye 29 milliardar kroner». I kroner og øre er det sant, men justert for inflasjon var nivået mye høyere i 2013, før åtte år med borgerlige innsnevring. Bustadmeldinga varsler regjeringa at de nå vil legge til rette for at noen flere skal få tilgang til å få startlån gjennom Husbanken, men samtidig skriver regjeringa at det er et viktig prinsipp at «ordningene ikke skal bli rettet mot husholdninger som ellers kunne fått lån fra private banker». Disse medlemmer mener det på ingen måte er synd på de private bankene som med DNB i spissen har gått med enorme milliardoverskudd de siste årene, og der grådigheten og

bonusene florerer. Disse medlemmer mener målet på sikt må være at Husbanken kan bli et tilbud som ikke bare er for de som ellers ikke får lån i kommersielle banker, men et reelt offentlig alternativ for vanlige norske bankkunder, med rimeligere rentebetingelser som ikke er ment å finansiere store bonuser til banksjefene og utbytter til eierne – men som skal være til for det beste for folk flest.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen i forslaget til statsbudsjett for 2025 styrke Husbankens låneramme ytterligere.»

Disse medlemmer viser til at da borettslagssektoren i tiårene etter 2. verdenskrig ble etablert, var det som en ikke-kommersiell sektor. Dette lot seg bare gjøre gjennom storstilte offentlige bidrag: Rimelige og gratis tomter, momsfristak, rimelige lån. I perioden 1916–1923 var det en storstilt utbygging av kommunale boliger i Norge. Parallelt med den kommunale boligbyggingen oppførte fagforeninger, boligselskaper og en del større industriselskaper boliger for ansatte eller medlemmer. Når industristeder som Rjukan, Notodden, Odda og Sauda vokste fram, var det faktisk vanlig at industribedriftene selv bygde egne boliger til de ansatte. I 1935 inngikk Oslo kommune et samarbeid med OBOS som ble kommunens viktigste redskap i boligpolitikken. Kommunen forpliktet seg til å skaffe rimelige tomter til boligbyggingen. I gjenytelse skulle kommunen disponere et visst antall leiligheter i borettslagene for utleie til beboere som ikke hadde råd til innskudd. Slik fikk man en variert classesammensetning av både leietakere og andelseiere.

Disse medlemmer viser til at etter krigen var det et stort behov for å gjenreise Norge. Man regner med at hele 20 000 boliger ble ødelagt under krigen, 12 000 av dem i Finnmark. I 1946 ble det født 70 000 barn, noe som gjorde at det var et beregna underskudd på boliger på hele 140 000 dette året. «Den norske modellen» for boligreising ble med dette skapt sammen med etterkrigsbarna. Dette innebar blant annet at:

- Staten var finansieringskilde gjennom Husbanken.
- Kommunene tok ansvar for planlegging og anskaffelse av rimelige tomter.
- Private utbyggere, inklusive boligkooperasjonen, sto for selve boligbyggingen. Boligkooperasjonen kunne tilby boliger til «folk flest», også til dem med lavere inntekter og spesielle sosiale behov.
- Boligkooperasjonen utgjorde hovedtyngden av den sosiale boligbyggingen.

Dette la grunnlaget for eierlinja som vi har så stort innslag av i Norge, i motsetning til nabolandene.

Disse medlemmer viser til at liberaliseringen av boligmarkedet på 1980-tallet innebar følgende:

- Husbankens generelle ordninger som subsidierte vanlige boliger, ble erstattet av selektive ordninger etter sosiale kriterier. Husbanken forandret seg fra boligbank til sosialbank. Privatbankene overtok i all hovedsak boligfinansieringen.
- Husbanken fikk ikke lenger stille krav til boligens utforming.
- Kommunene tok markedspris for tomtegrunn, og overlot mye av bolig- og byplanleggingen til private utbyggere og konsulenter.
- Pris- og omsetningskontrollen på andelsleiligheter ble fjernet, og boligbyggelagene ble utbyggingselskaper på linje med private utbyggere og eiendomsutviklere.

Disse medlemmer mener vanlige folk i dag lever med resultatene av denne politikken, og at dagens markedsbaserte og deregulerte boligmarked er en stor årsak til at forskjellene mellom de som har mest og de som har minst, vokser.

Disse medlemmer viser til at enkelte arver bolig, midler, eller kommer raskt inn i en godt betalt jobb slik at de kan kjøpe seg egen bolig. Resten blir henvist til et leiemarked med usikre leiekontrakter hvor leia koster nærmest like mye som eller mer enn om du tar opp lån og kjøper deg egen bolig.

Disse medlemmer viser til at tilgangen på tomter som kan brukes, og eventuell pris på disse, vil være et nøkkelspørsmål for alle typer ikke-kommersiell boligbygging fremover, og påpeker at staten er en betydelig tomtebesitter i pressområdene, ikke minst gjennom Bane NOR Eiendom. Sistnevnte selskap er på vei til å bli en av landets aller største boligutviklere, men utelukkende på kommersielle villkår.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen legge frem en stortingsmelding om hvordan en ikke-kommersiell boligsektor, med pris-, kvalitets- og omsetningskontroll av boliger, kan realiseres.»

«Stortinget ber regjeringen, i samarbeid med aktuelle kommuner og ideelle aktører, sette i gang flere store pilotprosjekter for ikke-kommersielle boliger. Modeller og løsninger som lett lar seg skalere, må prioriteres.»

«Stortinget ber regjeringen utrede og komme tilbake til Stortinget med forslag om hvordan statens tomtearealer og Bane NOR Eiendom kan brukes til å bygge ikke-kommersielle boliger, samt hvordan staten kan bidra til at kommunale tomter kan brukes til og erverves til tomter for slike boliger.»

Disse medlemmer mener kommunene selv også må få et større ansvar og flere verktøy når det gjelder å føre en aktiv og sosial boligpolitikk. Disse medlemmer mener at Kommunalbanken bør kunne gi rimelige og forutsigbare lån til kommunene for oppkjøp av tomter til utvikling av nye boligområder.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen i samarbeid med Kommunalbanken opprette en søkbar pott som kommunene kan søke på for å finansiere oppkjøp av tomter for utvikling av ikke-kommersielle boligområder.»

3.2 Innsatsområde 2: «Leigemarknaden skal være trygg og føreseieleg»

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Høyre, viser til at litt over 18 pst. av alle innbyggere bor i leid bolig. Andelen husstander som bor i en leid bolig, har økt med 1 prosentpoeng fra 2015 til 2022. Det er mange årsaker til at man ønsker eller har behov for å leie bolig. For eksempel kan det være fint med fleksibilitet når man er student, i etableringsfasen eller i en periode hvor det er u hensiktsmessig å eie egen bolig. Det å leie bolig skal alltid være et alternativ som er forutsigbart, både for utleier og for leietager.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt, viser til at leiemarkedet utgjør en viktig del av det norske boligmarkedet. Dette flertallet mener leiemarkedet skal være trygt og forutsigbart. For mange leietagere opplever dårlige boforhold, høye boligutgifter og å måtte flytte oftere enn de selv ønsker. Utgifter til bolig utgjør en stadig større andel av forbruket til norske husholdninger. Økt press på leiemarkedet, med få ledige leieboliger og sterk økning i leia, gjør at det trengs en aktiv politikk for leiemarkedet. Dette flertallet mener at leiemarkedet har fått for liten oppmerksomhet i lange tider.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Senterpartiet viser til at i boligmeldingen lanseres nye mål og tiltak som skal fornye leiemarkedet. Disse medlemmer viser til at det tas flere grep for å bidra til trygge leieforhold: fornye husleieloven, forbedret bostøtte og redusere tallet på konflikter gjennom et effektivt og kompetent husleietvistutvalg. Gjennom samarbeid med aktørene på markedet er målet å redusere diskriminering og øke kunnskapen om retter og plikter blant leietakere og utleiere. Nok utleieboliger er en forutsetning for gode og stabile boforhold. Gjennom boligdugnaden.no legges det til rette for at flere private leier ut. Låneramma til Husbanken er utvidet slik at flere utleieprosjekt kan få lån. Det foreslås endringer i

ordninga for husbanklån til utleieboliger slik at den blir mer treffsikker. Disse medlemmer viser også til økte tilskudd til bygging av studentboliger i 2024. Forsknings-senteret BOVEL har fått i oppgave å ha leiemarkedet som et av sine satsingsområder.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt, mener det er et godt tiltak at Husbanken nå skal få nytt mandat med et nasjonalansvar og fagrolle for leiemarkedet.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til Samskipnadsrådets høringssvar til boligmeldingen om at tilskuddssatsene for studentboliger har blitt redusert, samtidig som de generelle byggekostnadene har økt kraftig. Dette gjør at studentsamskipnadene sliter med at den økonomiske risikoen har økt og byggeprosjektene blir dyrere å realisere.

Komiteens medlemmer fra Høyre viser til at det er behov for at husleieloven blir mer forbrukervennlig, og at man er åpen for å utrede tiltak som frivillig godkjenningsordning for utleier og legger til rette for mer profesjonalisering av utleiemarkedet for å sikre et godt tilbud.

Disse medlemmer viser videre til at det under regjeringen Solberg ble gjort flere endringer i Husbankens støtteordninger for å treffe dem som trenger det mest, bedre. Disse medlemmer viser til at én av de ordningene som ble styrket, var bostøtten. Det ble blant annet gjort flere endringer i innretningen av bostøtte slik at en større andel av bostøtten skulle gå til barnefamilier og øke støtten til hver enkelt familie. Disse medlemmer mener at det er fornuftig med en jevnlig gjennomgang av bostøtteordningen, slik at den fortsetter å være en treffsikker ordning, og merker seg at regjeringen skriver i stortingsmeldingen at den skal jobbe videre med å forenkle og forbedre bostøtteordningen.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til at det er stor mangel på utleieboliger i forbindelse med høye ankomster av flyktninger og bosetting av disse, samt at prispresset er stort i leiemarkedet, særlig i storbyene. Disse medlemmer vil påpeke at skal man kunne klare å stabilisere prisutviklingen i leiemarkedet, er det nødvendig å få bygget flere nye boliger for utleie, samt å ta i bruk økonomiske virkemidler. Disse medlemmer viser til regjeringens boligmelding:

«Regjeringa meiner det er viktig med gode offentlege rammevilkår som gjer at ulike utleigarar opplever det som attraktivt å investere i og leige ut bustader. Det kan gi ein meir variert marknad, med fleire langsiktige aktørar. Regjeringa vil at det skal vere attraktivt å drive med bustadutleige for både små og store utleigarar,

samtidig som leigarane sitt behov for ein god og trygg busituasjon må sikrast.»

Disse medlemmer mener at regjeringens boligmelding ikke inneholder tiltak som vil gjøre at utleiere opplever det som attraktivt å investere i og leie ut boliger. Disse medlemmer mener at regjeringens politikk derimot har ført til at flere har valgt å ta boligen ut av leiemarkedet og skapt et mindre variert marked. Disse medlemmer viser til en artikkel publisert hos NRK 27. mars 2024, der Are Oust, som er professor ved NTNU Handelshøyskole og har forsket på boligmarkedet i nær 20 år, sier:

«Det har aldri vært mindre lønnsomt å leie ut bolig enn det er i dag. Hvis du tar inntektene og tar bort normale kostnader, og det du må betale på lånet ditt, så går du faktisk i minus som utleier. Jeg er ikke overraska over at folk selger når det ikke er lønnsomt å eie. Det må vi forvente at vi ser mye av. Faren er at det er så mange som selger at vi får for få leieboliger. Og at det blir dyrt og vanskelig å skaffe seg leiebolig når en trenger det.»

Disse medlemmer viser til at eierkostnader har økt i form av dyrere forsikringer, økte kommunale avgifter og eiendomsskatt, og ikke minst formuesskatten, som er økt betydelig for sekundærboliger under dagens regjering. Disse medlemmer viser til at regjeringen økte verdsettingen av sekundærboliger til 100 pst. Disse medlemmer mener dette blant annet har bidratt til færre og dyrere utleieboliger. Disse medlemmer mener et viktig virkemiddel for å få flere boliger ut på utleiemarkedet er å sette ned verdsettingen på sekundærbolig. Disse medlemmer viser til at Fremskrittspartiet i sitt alternative statsbudsjett for 2024 foreslo å sette ned verdsettingen til 80 pst. Lavere skatt gir lavere utleiepriser og flere utleieboliger på leiemarkedet. Disse medlemmer mener det også er viktig med en liberalisering av kravene som stilles til utleieenheter/sekundærboliger i eksisterende boliger for å unngå at kostnader med nye tekniske krav fører til økte priser i leiemarkedet. Disse medlemmer mener det er viktig å få opp tempoet på byggingen av flere studentboliger, slik at man kan avlaste det private leiemarkedet.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, mener at balansen i maktforholdet mellom utleier og leietaker må bedres. Flertallet viser til budsjettenigheten mellom regjeringspartiene og Sosialistisk Venstreparti om statsbudsjettet for 2023 om at et utvalg skal vurdere hvordan leietakernes rettigheter kan styrkes, hvordan grunnleggende botrygghet kan sikres, og hvordan husleieloven kan samsvare bedre med dagens situasjon på leiemarkedet.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til at Husleielovutval-

get har fremlagt sin første delrapport, som ble lansert 31. januar 2024. Disse medlemmer viser til at i delrapporten har utvalget utredet og foreslått en rekke lovformuleringer til husleieloven som vil gi en bedre balanse i maktforholdet.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen fremme en mer rettferdig husleielov gjennom å innføre en ufravikelig oppsigelsesrett.»

«Stortinget ber regjeringen fremme en mer rettferdig husleielov gjennom å innføre en rett for leieren til å forlenge en tidsbestemt leieavtale når den løper ut.»

«Stortinget ber regjeringen fremme en mer rettferdig husleielov gjennom å innføre en hovedregel om at husleieavtaler skal være tidsbestemte.»

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, viser til budsjettenigheten mellom regjeringspartiene og Sosialistisk Venstreparti om revidert nasjonalbudsjett 2023, om at regjeringen i budsjettet for 2024 skulle fremme forslag om endringer i bostøttereguleringen som gjør ordningen mer treffsikker for husholdninger med lave inntekter og høye boutgifter.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti påpeker at verken statsbudsjett for 2024 eller Bustadmeldinga har levert på denne enigheten. Dette medlem viser til at regjeringspartiene, jf. Innst. 239 S (2023–2024) til Meld. St. 4 (2023–2024), har forpliktet seg til å komme med forslaget snarest og senest i løpet av våren 2024. Dette medlem ser frem til dette.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt mener at å få på plass en mer treffsikker bostøtteordning for de med lave inntekter og høye boutgifter er et veldig viktig tiltak for å sikre botrygghet. Senter for bolig- og velferdsforskning (BOVEL) sitt notat Not 5/23 Botrygghet på leiemarkedet i dyrtida, viser at utviklingen i norsk økonomi siden 2022 er en alvorlig boligsosial utfordring og en fare for botryggheten til leieboere med lave inntekter. Det er husholdningene med trangest økonomi fra før som har blitt rammet hardest av dyrtiden, da de har blitt utsatt for både en relativt kraftig leieprisstigning og prisøkning på andre nødvendighetsvarer. For å redusere boutgiftsbelastningen til leieboere med lave inntekter trekker rapporten frem at den statlige bostøtteordningen har et uforløst potensial som botemiddel mot bo-utrygghet på leiemarkedet i dyrtiden. Rapporten konkluderer videre med at

«en oppjustering av boutgiftstaket i storbyene til gjennomsnittlig husleie vil eksempelvis styrke ordningens betydning for botryggheten til lavinntektsgrupper betraktelig. Det er også mulig å oppjustere de implisitte inntektsgrensene for å styrke bostøtten som fordelingspolitisk virkemiddel.»

Disse medlemmer viser videre til KS sitt høringsinnspill, der de etterlyser avklaringer om bostøtten og påpeker at hovedutfordringen med dagens bostøtte er at boutgiftstaket i for liten grad følger utviklingen i leieprisene. Videre uttrykker KS et behov for å justere innretningen på ytelsen, slik at den oppnår ønsket effekt:

«Etter trygdereformen opplevde mange med lav trygd at selv om de fikk høyere netto lønn, var den lavere enn tidligere trygd og bostøtte samlet, og dermed mister bostøtten sin effekt. I dag ser kommunene at det er vanskelig å kunne gi startlån til uføre som gir dem en reell mulighet til å kjøpe egen bolig pga. manglende betjeningsevne. En bedret bostøtteordning som kunne vært del av betjeningsgrunnlag for boliglån ville bedret denne situasjonen.»

Disse medlemmer viser videre til rapporten En barndom for livet – økt tilhørighet, mestring og læring for barn i fattige familier, fra ekspertgruppen om barn i fattige familier nedsatt av regjeringen Støre. I rapporten anbefaler ekspertgruppen en mer forutsigbar bostøtteordning, med en fast utbetaling over seks måneder for barnefamilier, utbetalt månedlig og uten avkortning eller tilbakebetaling dersom inntekten til mottakere øker i stønadperioden. Ekspertgruppen trekker frem at hovedhensikten er å øke forutsigbarheten og redusere økonomisk stress for foreldre samt de negative effektene dette har for barna.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen følge opp anbefalinger i rapporten fra ekspertgruppen om barn i fattige familier ved å innføre en mer forutsigbar bostøtte for barnefamilier, innen statsbudsjettet for 2025.»

Disse medlemmer viser til at om lag én million personer til enhver tid bor i leid bolig i Norge. Leiemarkedet er slik sett en permanent del av det norske boligmarkedet. Disse medlemmer viser til at Norge i dag er i en særstilling sammenliknet med våre skandinaviske naboland og mange av de øvrige landene i Europa, med negativt fortegn, ved at Norge ikke har noen regulert eller ikke-kommersiell sektor i leiemarkedet. Disse medlemmer viser til at boligpolitikken i den lange etterkrigstiden var flerdelt: Det ble bygget opp en stor ikke-kommersiell sektor gjennom borettslagene, og det ble sikret rimelig og langsiktig finansiering til selvbygging samtidig som en betydelig del av leiemarkedet hele veien var underlagt demokratisk kontroll

gjennom prisregulering. Disse medlemmer påpeker at alle tre deler var sentrale for å sikre gode og stabile boforhold for folk flest, samtidig som de i vekselvirkning holdt boligprisene nede, men at Norge i løpet av den siste generasjonen har forlatt ambisjonene om kontroll over leiemarkedet og, før det igjen, fjernet den ikke-kommersielle sektoren ved stortingsvedtak. Disse medlemmer viser til at det i stedet er utviklet et system for å hjelpe såkalt vanskeligstilte inn på eiemarkedet samtidig som det er kommet et omfattende system for bostøtte, men at alt dette ikke evner å løse de strukturelle problemene fraværet av kontroll og regulering skaper. Disse medlemmer viser til at Norge nå står midt i en leiepriskrise, hvor husleiene de siste to årene er økt like mye som de til sammen gjorde i hele perioden 2013–2021, ifølge statistikk fra bransjeorganisasjonen Eiendom Norge. I 2022–2023 er leieprisene steget med hele 15,2 pst., og prisveksten har fortsatt i første halvdel av 2024. Disse medlemmer viser til at over halvparten av lavinntektshusholdningene leier bolig, at antallet personer og husholdninger som leier bolig er økt betydelig i senere år, og at antallet langtidsleietakere også ser ut til å vokse.

Komiteens medlem fra Rødt viser videre til Rødts representantforslag 102 S (2023–2024), som nylig var til behandling i Stortinget. I representantforslaget, samt i Rødts merknader i innstillingen fra kommunal- og forvaltningskomiteen, er det ytterligere redegjort for problemene i dagens leiemarked.

Dette medlem viser til at regjeringen har satt ned Husleielovutvalget, og ønsker de foreløpige forslagene fra utvalget velkommen. Dette medlem mener summen av forslagene, når de etter hvert vedtas av Stortinget, innebærer en betydelig styrking av leietageres rettigheter. Dette medlem viser samtidig til at Husleielovutvalget er blitt avskåret, gjennom mandatet fra regjeringen, fra å mene noe om prisdannelsen i leiemarkedet samt om et eventuelt behov for å opprette en ikke-kommersiell sektor. Dette medlem merker seg at heller ikke Bustadmeldinga vurderer behovet for å ta kontroll over prisdannelsen, men at regjeringen derimot sparker ballen foran seg ved å kort slå fast at de vil komme tilbake til Stortinget vedrørende dette spørsmålet. Dette medlem ser frem til at regjeringen kommer tilbake til Stortinget, men mener det er nødvendig med en vurdering av hvordan man best kan ta kontroll over prisdannelsen, ikke bare om, og at det i den anledning er naturlig å se til hvordan dette gjøres i andre europeiske land.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til at Bustadmeldinga mangler vesentlig informasjon om leiemarkedets sammensetning, blant annet informasjon om hvor mange

utleieboliger som er eid av firmaer, hvor mange som er sekundærboliger, samt hvor mange av begge typer som i dag ikke benyttes som noens faste bosted. Disse medlemmer viser til at sistnevnte utgjør en skjult boligreserve, men at det er vanskelig å utforme politikk for å realisere denne reserven uten å kjenne omfanget og årsakene. Disse medlemmer merker seg at regjeringen flere ganger denne våren har sagt at de vil innhente mer informasjon om leiemarkedet, men mener samtidig at det er et problem at informasjonen ikke foreligger til Stortingets behandling av Bustadmeldinga.

Disse medlemmer viser til den kommunale leiesektoren, som har særskilte utfordringer sammenliknet med det øvrige leiemarkedet. Disse boligene brukes primært boligsosialt, altså som boliger for dem som ikke er i stand til å skaffe seg egnet bolig på annen måte. Disse medlemmer viser til at mange beboere har dårlig råd, samtidig som kommunene i hovedsak setter leieprisen ut fra prinsippet om gjengs leie, og at beboere deretter må søke om bostøtte for å ha råd til å bo i boligene. Disse medlemmer viser til at det er et stort behov i mange norske kommuner for flere kommunale boliger, og at dette behovet vil øke fremover i takt med veksten i de ordinære leieprisene.

Disse medlemmer viser til at landets leietakere står i en leiepriskrise. De siste to åra har husleieprisene økt like mye som de til sammen gjorde i hele perioden 2013–2021. Det er kjent at det er en nær sammenheng mellom hvem som er langtidsleietakere, og hvem som har dårlig råd, og derfor mener disse medlemmer at det haster med tiltak for å bedre situasjonen i leiemarkedet for landets én million leietakere.

Etter krigen, med gjenreisninga av Norge, ble det bygget opp en stor ikke-kommersiell sektor gjennom borettslagene, og det ble sikra rimelig og langsiktig finansiering til selvbygging samtidig som viktige deler av leiemarkedet hele veien var underlagt demokratisk kontroll. Alle tre deler var sentrale for å sikre gode og stabile boforhold for folk flest. I dag er Norge derimot i en særstilling sammenliknet med de skandinaviske nabolandene, ved at Norge ikke lenger har noen regulert eller ikke-kommersiell sektor i leiemarkedet. Dagens boligmarked er en stor årsak til at forskjellene mellom folk øker, og det største skillet går mellom de som eier og de som leier. I Forbrukerrådets store undersøkelse «Å leie bolig» oppgir 72 pst. av leietakerne at boligprisene stiger raskere enn egne økonomiske midler. Dette gjelder spesielt kvinner og personer som har lav inntekt. Kun 53 pst. av de spurte mener det er sannsynlig at de en dag vil eie sin egen bolig, og antall leietakere i faktiske tall har steget kraftig de siste tiårene, spesielt langtidsleietakere. Disse medlemmer ønsker å ta tilbake kontrollen over leiemarkedet igjen, men dette står ikke i motstrid til eierlinjen i norsk boligpolitikk. Det derimot understøtter den. Hvis husleiene er lavere vil det bli lettere for

leietakere som ønsker det å seinere kjøpe egen bolig, siden de i større grad vil være i stand til å på egen hånd spare opp nødvendige midler til egenandelen. Disse medlemmer viser til Leieboerforeningen sitt skriftlige innspill. Der skriver Leieboerforeningen:

«Boligmeldingen nevner ikke-kommersielle og allmenne boliger, men det er ingen konkrete forslag til tiltak for å stimulere denne sektoren. I dag blir kommersielle utleiere pekt ut som en del av løsningen for å dekke behovet for boliger for vanskeligstilte, i tillegg til kommunale boliger. En slik løsning fører til en forskjellsbehandling mellom kommersielle og ikke-kommersielle. En ikke-kommersiell utleiesektor vil kunne levere leiebøliger med langsiktige leiekontrakter, overkommelige husleier og et sterkt beboerdemokrati. Det er på tide at Husbanken utvikler en finansieringsordning som skal stimulere ikke-kommersielle aktører.»

Disse medlemmer viser videre til at Leieboerforeningen skriver følgende:

«Tiltakene som skal sikre en bærekraftig kommunal leiesektor, er mangelfulle. Det eneste håndfaste tiltaket er det kommunale saksbehandlingssystemet Kobo, mens det viktigste tiltaket – Husbankens tilskudd til utleiebøliger, ikke videreføres. Norske kommuner er tydelige på at de har et stort behov for kommunale boliger. Leieboerforeningen vil bemerke at man ikke kan bo i et saksbehandlingssystem. De boligsosiale utfordringene er nå så store at vi trenger en fullstendig gjennomgang av de boligsosiale virkemidlene, og vi trenger en boligsosial reform som setter leieboeren i fokus, heller enn kommunen.»

Disse medlemmer viser til at Leieboerforeningen under høringen etterspurte en ny stortingsmelding om bolig i neste stortingsperiode.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen komme tilbake med forslag til hvordan Husbanken kan utvikle en finansieringsordning som skal stimulere ikke-kommersielle aktører.»

«Stortinget ber regjeringen senest i statsbudsjettet for 2025 gjeninnføre Husbankens tilskudd til utleiebøliger.»

«Stortinget ber regjeringen utrede og komme tilbake til Stortinget med forslag om hvordan prisdannelsen i leiemarkedet i pressområder best kan underlegges demokratisk kontroll.»

«Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om hvordan ordningen med gjengs leie som grunnlag for leieprisen på kommunale boliger og omsorgsbøliger kan avvikles og erstattes av en ordning der leietakerens økonomiske evne legges til grunn for husleiefastsettelsen.»

Komiteens medlem fra Rødt fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen komme tilbake med en ny stortingsmelding om bolig i stortingsperioden 2025–2029.»

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt mener det er bra at boligmeldingen vier et kapittel til leiemarkedet, men mener likevel at boforholdene til landets én million leietakere trenger å belyses enda mer. Derfor mener disse medlemmer at en egen stortingsmelding om leiemarkedet hadde vært nyttig.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen i stortingsperioden 2025–2029 komme tilbake til Stortinget med en egen stortingsmelding om leiemarkedet.»

3.3 Innsatsområde 3: «Ta vare på bustadene vi har, og byggje dei vi treng»

For å oppnå målet om å ta vare på de boligene som finnes, og bygge de boligene samfunnet trenger, ønsker komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, å forenkle regelverket for bygging av boliger. Plan- og byggesaksprosesser må bli digitale og mer automatisert, slik at det blir billigere, enklere og raskere å få sakene behandlet. Flertallet viser til at det gjennom digitale løsninger enklere kan tas i bruk klimagassregnskap og legges til rette for gjenbruk av byggevarer. Flertallet viser også til at det nylig ble sendt på høring forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften. Høringsforslagene innebærer at kommunene i arealplan kan gi bestemmelser i utbyggingsområder om bruk av borettslag som organisasjonsform, om at en andel av boligene skal være utleiebøliger, herunder utleiebøliger spesifisert som kommunalt disponerte eller eide boliger, eller boligkjøpsmodeller, samt et nytt arealformål for studentboliger. Dette er endringer som har vært etterspurte ute i kommunene og blant interesseorganisasjonene.

Komiteens medlemmer fra Høyre viser til at boligmarkedet i Norge er sammensatt, men hovedårsaken til at boligprisene har steget mye over lang tid, er at det bygges for få boliger, og at det er for få boliger til salgs.

Tall fra Boligprodusentene viser at antallet solgte nye boliger i 1. kvartal i 2024 var 3 pst. under tilsvarende periode året før, og antallet igangsatte boliger 1. kvartal i 2024 var 4 pst. høyere sammenlignet med første kvartal året før. Disse medlemmer merker seg at disse tallene viser en utflating av salg og igangsetting på et nivå som ifølge Boligprodusentene er halvparten av bo-

ligbehovet. For å holde prisveksten nede er det derfor viktig å gjøre det enklere å bygge flere boliger raskere. God tilgjengelighet på byggeklare tomter er en forutsetning for dette. Disse medlemmer mener at et viktig virkemiddel for kommunene er å ha klare måltall for boligbygging i sin kommune for å nå boligbehovet i kommunen. Forenklinger i plan- og bygningsloven og i reguleringsprosesser, raskere saksbehandling, modernisering av teknisk forskrift samt digitalisering og bruk av kunstig intelligens er andre tiltak som kan bidra til at det bygges flere boliger, og at byggekostnadene reduseres.

Disse medlemmer viser til at regjeringen Solberg gjennomførte det største forenklingsarbeidet med plan- og bygningsloven i moderne tid. Noen av endringene som ble gjennomført, var blant annet at færre tiltak ble søknadspliktige. I 2015 endret regjeringen Solberg reglene slik at folk kan bygge garasjer, leegger og boder uten å søke, innenfor visse grenser. Disse medlemmer mener at dette var viktig for at folk skulle få mer frihet til å gjøre endringer på egen eiendom uten å søke kommunen. Det bidrar til at man slipper å betale byggesaksgebyr, og at kommunen ikke trenger å bruke ressurser på mindre byggesaker. Det ble også foretatt forenklinger i byggteknisk forskrift.

Disse medlemmer mener at det fremover også ligger potensial i å forenkle transformasjon av eksisterende bygg, herunder mulighet for endring av hele eller deler av kommunale og statlige bygg til boligformål og boligutvikling. Dette inkluderer industritomter, parkeringsplasser og andre områder med begrenset bruk som kan omreguleres til boligformål. Arbeidet med forenkling av plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift må også omfatte dette. Disse medlemmer viser til at det er viktig med et variert boligtilbud over hele landet som ivaretar kvalitet, estetikk og de ulike behovene man får gjennom ulike faser av livet. For å kunne tilby dette må det legges bedre til rette for at utbyggere og kommuner kan prioritere nye typer bofellesskap og nabolag. Disse medlemmer påpeker at innbyggerne blir eldre, og at den forventede levealderen har økt drastisk de siste 100 årene. I 1900 var forventet levealder 52 år, mens i 2020 var den 83 år. Det betyr at det er et behov for å tilpasse boligene for denne gruppen også, og vi må legge til rette for at den enkelte selv kan planlegge for en god alderdom. Disse medlemmer mener at tilrettelagte trygghetsboliger i distriktene vil kunne bidra til at flere kan bo hjemme lengre, og derfor trengs denne typen boligmodeller. Dette vil i tillegg bidra til at unge og tilflyttere får tilgang på flere bruktboliger som blir ledige når eldre flytter til tilrettelagte boliger.

Disse medlemmer viser til at regjeringen Solberg gjennomførte en satsing på digitalisering innenfor saksbehandling. Gjennom Fellestjenester BYGG på Al-tinn-plattformen har Direktoratet for byggkvalitet til-

rettelagt for en heldigital byggesaksprosess. Det tilbys nå flere kommersielle digitale søknadsløsninger i markedet. Gjennom prosjektet eByggeSak kan kommune-Norge bruke nye digitale fagsystemer for byggesaksbehandling. Dette har gjort søknadsprosessen mer effektiv og standardisert og har bidratt til mer likebehandling, noe som gjør at både næringen og kommunene kan spare tid og penger.

Disse medlemmer merker seg at flere av tiltakene som regjeringen legger fram i Meld. St. 13 (2023–2024) – Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet, ble fremmet i Dokument 8:263 S (2022–2023), jf. Innst. 106 S (2023–2024), men da ble nedstemt.

Disse medlemmer vil på denne bakgrunn fremme følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utrede muligheten for en felles nordisk byggteknisk forskrift og felles byggtekniske krav, for å redusere kostnader og bidra til økt konkurranse.»

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Rødt fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen starte en særskilt dialog med de store byene for å sikre raskere saksbehandling av byggesøknader og planprosesser.»

Komiteens medlemmer fra Høyre og Fremskrittspartiet fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen gjennomgå plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift, med mål om å forenkle regelverk og søknadsprosess og få ned saksbehandlingstiden.»

«Stortinget ber regjeringen utrede en egen frist for kommunens utsending av et komplett mangelbrev i forbindelse med behandling av byggesøknad, slik at saker reelt blir behandlet i henhold til plan- og bygningslovens frist på 12 uker.»

«Stortinget ber regjeringen utrede en endring i reglene for byggesaksgebyrer slik at gebyret først reduseres kraftigere sammenlignet med gjeldende regler for reduksjon, og deretter fratelles helt dersom søknaden ikke behandles innen lovens frist.»

«Stortinget ber regjeringen legge til rette for økt digitaliseringstempo innenfor byggesaksbehandling og planarbeid, herunder ta i bruk kunstig intelligens.»

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet mener et viktig virkemiddel for å få ned boligprisene og få flere inn på boligmarkedet er å legge til

rette for økt boligutbygging. Disse medlemmer mener at meldingen er svak på behovet for tilstrekkelig boligbygging og bare beskriver nybygging som et supplement til de eksisterende boligene, og ikke som en nødvendighet for å framskaffe det antallet boliger som veksten i befolkningen tilsier. Disse medlemmer viser til at boligutbyggere opplever en vanskelig tid. Disse medlemmer viser til at det i Norge kun har blitt igangsatt bygging av 13 642 nye boenheter det siste året. Dette er et fall på 50 pst. de siste to årene. Disse medlemmer viser til at det aldri har vært bygget færre nye boliger i Oslo enn nå. Dette skyldes blant annet høye kostnader. Disse medlemmer vil påpeke viktigheten av å få fjernet utlånsforskriften som et virkemiddel for å få opp boligutbyggingen.

Disse medlemmer viser til en ny rapport, Kostnader ved forsinkelser i boligprosjekter i Oslo, utført av Samfunnsøkonomisk analyse for arbeidsgiverforeningen Spekter og Norsk Boligbyggelag (NBBL). Rapporten viser at ett års permanent forsinkelse i boligbyggingen i Oslo koster samfunnet 23 mrd. kroner på lang sikt. Disse medlemmer viser til at kostnadene for ett års forsinkelser med boligutbygging i Oslo er på 1,2 mrd. kroner per år. Dette vil gi store merkostnader for både arbeidsgivere, arbeidstakere, utbyggere og boligkjøper. I beregningene fra Samfunnsøkonomisk analyse kommer det fram at forsinkelsene innebærer en ekstra kostnad for utbygger på 170 000 kroner per bolig per år. Det vil få konsekvenser for boligprisene. Disse medlemmer viser til rapporten som viser tydelig at det er store kostnader knyttet til lang saksbehandlingstid. Lang og uforutsigbar saksbehandling i plan- og byggesaker gir økte kostnader, og fører til utsatte og av og til kansellerte boligprosjekter. Disse medlemmer mener at boligmeldingen må være enda mer offensiv når det kommer til forenklingstiltak i alle ledd av plan- og byggesaksprosessen, og at digitalisering og bruk av kunstig intelligens ikke er nok. Disse medlemmer mener at kommunene må forenkle saksbehandlingen i plan- og byggesaker og fatte vedtak raskere. Disse medlemmer vil påpeke at det er viktig at både staten og kommunene er tilbakeholdne med å innføre krav og regelendringer som kan gi uventede kostnader for næringen. Disse medlemmer vil begrense innsigelsesretten til offentlige myndigheter og stille krav om raskere avklaring på innsigelser. Disse medlemmer viser til at under Fremskrittspartiets periode i regjering ble det innført en ny og forenklet byggteknisk forskrift. Kostnadsbesparelsen ble beregnet til opptil 130 000 kroner for mindre leiligheter. Endringen betydde at mer areal i boliger kunne godkjennes som boligareal, noe som også gjorde det mulig å leie ut uten søknad. Det ble i perioden også innført fritak for halvparten av de minste leilighetene i et bygg fra tilgjengelighetskrav i TEK10. Ifølge OBOS betydde det at de minste leilighetene ville bli flere hundre

tusen kroner billigere å bygge. Det ble også gjennomført flere endringer for et forenklet regelverk og strammet inn tidsfrister for å gjøre det raskere, rimeligere og enklere å bygge. Disse medlemmer mener arbeidet med forenklinger må fortsette. Disse medlemmer viser til Dokument 8:239 S (2022–2023), som inneholdt forslag til tiltak for å avbyråkratisere og forenkle byggesaksbehandlingen, begrense innsigelsesretten og gjennomgå fordyrende tekniske krav med tanke på at slike ikke skal bidra til unødig høye bygge- og bokostnader.

Disse medlemmer viser til at det er et stort behov for en opprydding og forenkling av alle veiledere, normer, retningslinjer m.m., sentralt, regionalt og kommunalt, som legges til grunn for utarbeidelse, vurdering og behandling av plan- og byggesaker. Disse medlemmer viser til at det er en stor utfordring at de ulike plan- og bygningsmyndighetene og de private aktørene tolker og forstår innholdet ulikt og at bransjen opplever at praktiseringen og tolkningen endres under behandlingen. Disse medlemmer mener en opprydding og forenkling vil gjøre utarbeidelse av nødvendig underlagsdokumentasjon og vurdering og behandling av sakene enklere for alle, og føre til at tiden fra oppstartsmøte, vedtatt plan og frem til igangsettingstillatelse av boligprosjekter reduseres.

Disse medlemmer mener det er viktig at kommunene innarbeider konkrete måltall og tiltak for å sikre at det reguleres nok nye boliger. Disse medlemmer mener at mål og tiltak må utarbeides med innspill og medvirkning fra kommunens utbyggere og innbyggere, og innarbeides i styringsdokumenter som revideres regelmessig, minst hvert fjerde år.

Disse medlemmer mener at detaljgraden i bestemmelsene i ulike arealplaner er for høy. Disse medlemmer mener at dagens lovverk gir vide rammer for utforming av bestemmelser. Dette har ført til at utformingen av bestemmelser varierer mye rundt om i landet. Disse medlemmer mener at det er en voldsom detaljgrad i bestemmelsene, både i kommuneplaner og reguleringsplaner, som ikke er entydige og fører til mange tolkninger når man skal utarbeide planer og behandle byggesaker. Disse medlemmer mener det er helt vesentlig at detaljnivået som settes via planbestemmelser i arealplaner, blir redusert til det som er nødvendig å avklare i plansaken. Det er et stort behov for standardiserte planbestemmelser som sikrer større likebehandling mellom og innad i kommunene. Disse medlemmer mener at utformingen av bestemmelsene må være lik og gjenkjenner selv om kravene og nivået kan variere, at dokumentasjonskravene må være like, og at kommunenes skjønn bør reduseres, for eksempel med hensyn til lovtolkning. En standardisering vil gjøre utforming av private planforslag enklere, skape større forutsigbarhet både i planprosessen og byggesaken og, ikke minst, bidra til harmonisering av praksis

mellom kommuner. Mer standardiserte bestemmelser og tilhørende tolkninger vil bidra til å fjerne merarbeid i kommunene og hos private forslagsstillere. Med en felles struktur på bestemmelsene, kategorisering og felles terminologi kan planene dessuten forberedes for bruk i digital byggeprosess.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utarbeide standardiserte planbestemmelser og dokumentasjonskrav som sikrer større likebehandling mellom og innad i kommunene.»

Disse medlemmer mener det er på tide med en endring av plan- og bygningsloven § 12-4. Det gjeldende regelverket er for strengt. Disse medlemmer mener det burde være mulig å endre reguleringsplaner slik at man unngår dispensasjoner, og slik at planene blir mer økonomisk byggbare uten at intensjonen med planen blir endret, for eksempel med en ekstra etasje, økt utnyttelse eller endret krav. Planprosessen for slike endringer bør kunne gjennomføres på maks et år.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen foreslå endringer i plan- og bygningsloven § 12-4 slik at bestemmelsen kan benyttes mer, for å unngå dispensasjoner og for å få flere økonomisk byggbare reguleringsplaner.»

Disse medlemmer viser til at areal- og transportplanene til fylkeskommunene skal bidra til en mer samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging i regionene. Disse medlemmer mener derimot at regionale areal- og transportplaner i praksis hindrer effektiv boligutbygging, overprøver kommunale vedtak og bidrar til fortetning og sentralisering. Disse medlemmer mener det er på høy tid med en kritisk gjennomgang av vernebestemmelsene, slik at mennesker i større grad kan bestemme over egen eiendom. Disse medlemmer mener at arealplaner hindrer boligutbygging når de begrenser hvor det kan bygges, og hva slags type boliger som kan bygges. Krav om kollektivknutepunkt er ikke relevant i de fleste kommuner, men fører ofte til at prosjekter som kunne gitt folk billigere leiligheter eller småhus, ikke blir realisert. Disse medlemmer mener det er viktig å tilrettelegge for urban småhusbebyggelse som gir mulighet for kompakte og gode bomiljøer for barnefamilier og husholdninger i etableringsfasen.

Disse medlemmer registrerer at regjeringen har sendt ut reviderte statlige planretningslinjer på høring. Retningslinjene skal legges til grunn ved statlig, regional og kommunal planlegging og er et tiltak regjeringen setter inn for at de vedtakene som blir gjort nasjo-

nalt, skal bli fulgt opp i den regionale og kommunale planleggingen. Disse medlemmer mener at de statlige planretningslinjene skal legge opp til at kommunene i større grad skal kunne bestemme hvor det kan bygges. Disse medlemmer mener at de statlige planretningslinjene for areal og mobilitet er med på å hemme det kommunale selvstyret. Disse medlemmer mener at det må være opp til kommunene selv hvordan de vil bruke sine areal, og at planretningslinjene dikterer hvordan kommunene skal drive arealpolitikk. Disse medlemmer mener nasjonale retningslinjer er med på å legge føringer som vil kunne bidra til at boligutbyggingen blir vanskeligere og dyrere.

Disse medlemmer viser til at i henhold til plan- og bygningsloven § 21-7 skal en byggesøknad avgjøres av kommunen innen tolv uker fra en fullstendig søknad foreligger. Disse medlemmer viser til at det ikke er noen tidskrav til når kommunen skal beslutte om en sak er fullstendig eller ikke. Disse medlemmer viser til at en byggesak kan ligge ubehandlet over tid uten oppfølging, uten at det trenger å få betydning for saksbehandlingstiden. Disse medlemmer viser til at hvis byggesaken har en stor mangel, så nullstiller kommunen saksbehandlingstiden ved utsendelse av mangelbrev, uavhengig om saken har ligget i bero i én, tre, seks eller tolv måneder. Det er heller ingen krav om når kommunen skal gi tilbakemelding om innsendt mangeldokumentasjon er ok, slik at det kan gå ytterligere én, tre, seks eller tolv måneder, før kommunen igjen kan nullstille saksbehandlingstiden. Disse medlemmer mener at kommunen må få en plikt (lov- eller forskriftskrav) til å gjennomgå en byggesøknad og vurdere om det er fullstendig eller ikke innen én måned etter mottatt søknad. Det samme må gjelde for tilbakemelding på innsendt mangeldokumentasjon.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen legge frem et lov- eller forskriftskrav som gir kommunene en plikt til å gjennomgå en byggesøknad og vurdere om den er fullstendig eller ikke innen en måned etter mottatt søknad. Det samme må gjelde for tilbakemelding på innsendt mangeldokumentasjon.»

Disse medlemmer viser til at dersom en søknad har mindre mangler, så pauses saksbehandlingstiden ved utsendelse av mangelbrev, og saksbehandlingstiden begynner å gå igjen når ny dokumentasjon er mottatt. Disse medlemmer viser til at dersom en kommune vurderer at søknaden har større mangler, så nullstilles saksbehandlingstiden ved utsendelse av mangelbrev, og tiden starter ikke før kommunen mener saken er fullstendig. Disse medlemmer viser til at hva som anses som større og mindre mangler,

ofte tolkes svært ulikt fra kommune til kommune og mellom saksbehandlere innad i en kommune. Disse medlemmer viser til at Direktoratet for byggkvalitet og Kommunal- og distriktsdepartementet også tolker dette noe ulikt. Disse medlemmer mener at saksbehandlingstiden i byggesaker burde starte ved mottatt søknad, og at tiden pauses i den tiden saken er mangelfull, uavhengig om mangelen er mindre eller stor. Dersom saken er svært mangelfull, bør søknaden returneres som ubehandlet, og kommunene bør heller bruke tid på saker som kan behandles.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen endre plan- og bygningsloven slik at saksbehandlingstiden i byggesaker starter ved mottatt søknad, og at tiden pauses i den tiden saken er mangelfull, uavhengig om mangelen er mindre eller stor. Dersom saken er svært mangelfull, bør søknaden returneres som ubehandlet.»

Disse medlemmer viser til at regjeringen skriver i boligmeldingen:

«Krav i byggt teknisk forskrift (TEK17) er eitt av verkemidla som kan påverke bygginga i ei meir klima- og miljøvenleg retning. Regjeringa vil vurdere korleis krav i byggt teknisk forskrift kan bidra til at klimaavtrykket frå bygging blir redusert, inkludert kva kostnadsverknader moglege forskriftskrav vil medføre.»

«Gjennom planar etter plan- og bygningslova kan planmyndigheita stille ei rekkje krav som varetek klima og miljø ved nybygg.»

Disse medlemmer er ikke tilhengere av økte klimakrav. Disse medlemmer mener dette vil føre til økte kostnader som vil ramme boligkjøpere i form av økte boligpriser. Disse medlemmer viser til at EU har vedtatt et nytt byggennergidirektiv. Disse medlemmer er bekymret for at en innføring av dette direktivet vil føre til en kostnadsbombe for de som eier en bolig som er lite energieffektiv. Disse medlemmer viser til en artikkel i Nettavisen datert 10. desember 2023 om EU-direktivet:

«Huseierne tror at for et hus bygget i 1960, så vil det koste et sted mellom en halv million til halvannen million kroner.»

Disse medlemmer mener det er viktig at boligeiere ikke blir pålagt krav som vil føre til økte kostnader.

Disse medlemmer viser til at regjeringen i boligmeldingen skriver at kommunene burde få økt rom til å påvirke boligsammensetningen. Disse medlemmer viser til følgende i boligmeldingen:

«Aktuelle tiltak er at kommunen får heimel til å gi planføresegner som pålegg utbyggjaren å nytte burettslag som organisasjonsform, at kommunen fastset at ein viss del bustader i nye bustadprosjekt skal vere utleigebustader eller at kommunen stiller krav om at ein viss del bustader skal tilbydast med nye bustadkjøpsmodellar med marknadsbaserte vilkår som leige-til-eige eller deleige.»

Disse medlemmer er skeptiske til å gi kommunene større handlingsrom til å kunne bestemme hvilke nye boliger som skal bli bygd. Disse medlemmer mener det burde være opp til utbyggerne som sitter med fagkompetansen, å bestemme hva slags boliger som bygges, men at dette burde skje i god dialog med den enkelte kommune. Disse medlemmer er bekymret for at hvis kommunene får økt rom til å påvirke boligsammensetningen, vil dette føre til mindre boligbygging og økte boligpriser.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til at det er et særlig stort press på boligsituasjonen i Oslo kommune. I E24 i september 2023 ble det rapportert at flere enn 10 000 boliger har fått grønt lys av Oslo kommune, men at utbyggerne ikke har satt i gang å bygge. I mars kunne Boligprodusentenes Forening melde at antallet igangsatte boliger i siste tolv månedersperiode ligger på det svakest nivået siden målingene startet i 1999, og tilsvarer bare halvparten av det beregnede boligbehovet. Mens gjennomsnittlig kvadratmeterpris i Norge i april 2024 lå på 55 424 kroner, ligger snittet i Oslo på hele 95 761 kroner. For å forhindre en ytterligere større boligkrise mener disse medlemmer at det er viktig at kommunen kan stille krav til hvor raskt prosjekter kan realiseres. At denne utviklingen skjer parallelt med en befolkningsvekst i Norge, skaper bekymring for fremtidig boligprisutvikling.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen tidsbegrense reguleringsplaner for å sørge for at tomteareal som kan benyttes til boligformål, faktisk blir utnyttet.»

«Stortinget ber regjeringen utvide kommunenes adgang til å ekspropriere bygninger som står tomme, for å sikre at bygningsmasse som kan benyttes som boliger, blir tilgjengeliggjort til boligformål.»

Disse medlemmer mener at den bolig-, natur- og klimakrisen landet står overfor, krever en revisjon av plan- og bygningsloven, med en intensjon om å både standardisere og forenkle kommunenes areal- og reguleringsplaner, og gjøre saksgangen mer effektiv. Dette uten å gå på akkord med nødvendige miljø- og sikkerhetshensyn. Tydelig språk og mer standardiserte planbestemmelser og dokumentasjonskrav vil kunne

effektivisere og forenkle saksprosesser og gjøre det enklere å få ferdigstilt planer innen rimelig tid. Disse medlemmer mener det er viktig å se hvilke endringer som kan gjøres for å tilrettelegge og muliggjøre mer og raskere boligbygging for vanlige folk i både by og distrikt.

Disse medlemmer fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen gjennomføre en helhetlig revisjon av plan- og bygningsloven med tanke på å standardisere og tydeliggjøre rammene for utarbeidelse av kommunale areal- og reguleringsplaner, hvor det tas hensyn til hvordan lovverket bedre kan tilgjengeliggjøre areal for boligutvikling, samtidig som miljø- og naturhensyn ivaretas i loven.»

Disse medlemmer viser til at mange kommuner mangler kapasitet og kompetanse for god samfunnsplanlegging i sine planavdelinger, og at det derfor kunne være ønskelig å gjennomføre forsøk med regionale plankontor med ansvar for å forberede saker for kommunene. Disse medlemmer mener at gode digitale kart vil være viktige verktøy for effektiv og detaljert planlegging i framtida. Disse medlemmer mener at arbeidet med planvask som mange kommuner har startet på, er viktig å videreføre for å rydde i gamle og utdaterte kommunale planer og for å få til en bedre og helhetlig framtidsrettet samfunnsplanlegging.

3.4 Innsatsområde 4: «Forsterka innsats for dei som ikkje sjølve klarer å skaffe seg og behalde eigna bustad»

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, viser til at innsatsen for de vanskeligstilte skal forsterkes. I flere byer er det en tendens til at segregering og levekårsproblemer hopper seg opp i visse byområder. Disse områdene er ofte preget av «gjennomtrekk», der færre eier sin egen bolig og mange bor trangt. Boligen og bomiljøet er helt grunnleggende i livet og gir en viktig ramme for barn og unge som vokser opp. Derfor er boligpolitikken også så viktig i kampen mot levekårsforskjeller i byene. Her vil både styrkingen av Husbanken og de ovennevnte nylig utsendte lovendringsforslagene bety en forskjell for de som vokser opp i levekårsutsatte områder. Flertallet viser til rapporten fra ekspertutvalget som har sett nærmere på bostøtta og kommet med en rekke forslag. Forslagene skal nå gjennomgå. Flertallet er særlig glad for at regjeringen nå skal finne en løsning for ungdom på 18 og 19 år som jobber, slik at deres inntekt ikke teller med i foreldrenes inntektsgrunnlag for utregning av bostøtta.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Fremskrittspartiet viser til at i perioden 2012–2020 ble antallet bostedsløse nesten halvert, men det er fortsatt viktig å jobbe for å gi flere et hjem å bo i. I 2020 var 3 325 personer bostedsløse i Norge. Av disse var 148 barn, og dette var historisk lavt. Disse medlemmer merker seg at neste nasjonale kartlegging for bostedsløse er planlagt gjennomført i november 2024. Disse medlemmer mener at det er viktig at disse tallene oppdateres hyppig for å ha et best mulig kunnskapsgrunnlag. Disse medlemmer viser til at Husbanken innhenter informasjon fra 25 kommuner som til sammen har omtrent 70 pst. av de bostedsløse, for å følge utviklingen av antallet bostedsløse mellom de nasjonale kartleggingene. Disse medlemmer merker seg at tallene fra Husbanken indikerer at antallet bostedsløse nå øker etter flere år med nedgang.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til at Kirkens bymisjon etterlyser kraftfulle tiltak mot bostedsløshet i boligmeldingen, da det er en alvorlig situasjon for de bostedsløse. Kirkens bymisjon viser til at det i dag ikke er noen regel som sikrer folk tak over hodet, og at ansvaret for å drive akuttovernattinger er overlatt til ideelle organisasjoner. Dette innebærer at vi har for få tilbud for bostedsløse, og ettersom det er begrenset kapasitet, opplever mange å bli avvist i døra. Et slikt avslag er særlig alvorlig på vinterstid. Kirkens bymisjon viser videre til at Norge har en menneskerettslig forpliktelse til å styrke dagens akuttovernattingstilbud. Flere menneskerettsorganer har uttalt at Norge er forpliktet til å sikre husly/akuttovernatting for alle som oppholder seg i landet. EUs medlemsland har vedtatt at ingen skal måtte sove ute av mangel på akuttovernattingstilbud, og Norge bør forplikte seg etter de samme standardene. Disse medlemmer deler bekymringen til Kirkens bymisjon, og mener det er viktig å innføre tiltak som sikrer alle tak over hodet.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen følge opp nullvisjonen om bostedsløshet og sikre at nullvisjonen gjelder for alle som oppholder seg i Norge.»

«Stortinget ber regjeringen skaffe gode data om bostedsløshet og boforhold blant arbeidsinnvandrere og fattige EØS-migranter, blant annet ved å sikre at de regelmessige kartleggingene av bostedsløse omfatter disse gruppene.»

Disse medlemmer viser videre til at behovet for midlertidige botilbud har økt drastisk. Flere steder er det en kritesituasjon, hvor kommuner mangler egnede kortvarige botilbud og ikke klarer å dekke behovet.

Det som er ment å være et siste sikkerhetsnett, fungerer ikke godt nok, og det er mange eksempler på at folk havner på gata eller tilbys helt uforsvarlige løsninger. I en del tilfeller er forholdene så dårlige at folk velger bostedsløshet framfor det kommunen tilbyr. Mange som trenger midlertidig botilbud, er ikke klare over hvilke rettigheter de har, og har store vanskeligheter med å få dem innfridd. Mange blir boende svært lenge i et tilbud som er ment å være midlertidig. Flere steder mangler et fungerende tilbud for akutte situasjoner.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen foreslå å lovfeste tak over hodet, ved å fremme forslag til lov som sikrer finansiering av og kommunal plikt til å tilby boliger til bostedsløse og andre vanskeligstilte som ikke selv kan skaffe seg bolig.»

Disse medlemmer viser til artikkel 19 i FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne (CRPD) som fastslår at staten har plikt til å sikre at «mennesker med nedsatt funksjonsevne har anledning til å velge bosted, og hvor og med hvem de vil bo, på lik linje med andre, og ikke må bo i en bestemt boform». I boligmeldingen skriver regjeringen følgende:

«Blant voksne personar med utviklingshemming er det berre 25 prosent som eig eigen bustad. 20 prosent blir buande i foreldreheimen fleire år etter at dei har fylt 18 år. Blant familiar til heimebuande personar over 30 år med utviklingshemming oppgir nærare 80 prosent at dei ønskjer rask utflytting.»

Videre skriver regjeringen at mange ønsker å eie egen bolig, men at de har få valgmuligheter når det gjelder bolig, boform og hvem de skal bo med. Funksjonshemmedes fellesorganisasjon ytrer i sitt høringsvar at dette er bekymringsfulle tall, og etterlyser at kommunenes boligpolitikk i praksis må følge opp FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne om at personer med utviklingshemming skal kunne velge bolig og boform på lik linje med andre. Disse medlemmer mener det er viktig at kommunale tjenester skal følge personen og ikke boligen, og mener det er på høy tid å ta boligpolitiske grep for å nå målet om at funksjonshemmede skal ha rett til å bo hvor de vil, og med hvem de vil.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen evaluere konsekvensene av at boligtilpasningstilskuddet ble lagt inn i det kommunale rammetilskuddet, samt status for installering av heis i eldre boligblokker.»

«Stortinget ber regjeringen i forslaget til statsbudsjett for 2025 gjeninnføre tilskuddet til å installere heis i eksisterende bygningsmasse.»

Disse medlemmer viser videre til Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon (FFO) sitt høringsinnspill, som trekker fram at valgfriheten i boligmarkedet for personer med funksjonshemming er begrenset når det gjelder både eie og leie, noe som fører til begrenset mulighet til å besøke andre og ha et sosialt liv. FFO viser til at byggt teknisk forskrift (TEK 17) har sikret at antall tilgjengelige boliger har økt – selv om takten har vært lav, og at:

«Solberg-regjeringen gjorde endringer i TEK 17 med den konsekvens at færre tilgjengelige boliger bygges og at boligkvaliteten forringes. Det går ikke bare ut over funksjonshemmede, men også andre grupper, som barnefamilier og eldre. FFO mener regjeringens politikk bryter med FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne, og er diskriminerende. Vi jobber for at dagens krav til tilgjengelige boliger må endres tilbake til TEK 10 nivå.»

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen om å endre regelverket slik at alle nybygg og boliger skal være universelt utformet.»

Disse medlemmer viser til problemene funksjonshemmede og deres foreldre har med regelverk som i realiteten ofte gjør det umulig å realisere målet regjeringen har satt om at funksjonshemmede «skal kunne bo der de vil og med dem de vil». Mange føler de kjemper alene og får lite hjelp med å gi sine barn med hjelpebehov i voksen alder et liv i egen bolig. Prosessene med planlegging starter altfor sent, slik at utflytting fra foreldrenes hjem gjerne ikke skjer før de funksjonshemmede er langt oppe i trettiårene.

Derfor fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utrede og komme med forslag til hvordan kommunene kan få et mer definert ansvar for prosessen med planlegging av utflytting fra foreldrehjem for funksjonshemmede innen vedkommende er 18 år, og at dette skjer i samarbeid med foreldre og med så god medvirkning fra hovedpersonen som mulig.»

Disse medlemmer viser til at på grunn av at saksgangen tar tid – at statsforvalteren skal godkjenne låneopptak og godkjenne bruk av oppsparte midler til egenkapital for personer som er under verge, samt at kommunen må vurdere om det er mulig å levere nødvendige tjenester til vedkommende, og at et objekt må

være på plass før en kan søke kommunen om startlån og boligtilskudd – er det i praksis ofte umulig for funksjonshemmede med hjelpebehov å by på og kjøpe sin egen bolig. Når søkeren har fått svar fra de ulike offentlige etatene, er objektet for lengst solgt. Det er også et problem at de økonomiske rammebetingelsene gjør det urealistisk. Disse medlemmer mener dette er hindringer som bør og må gjøres noe med for å unngå diskriminering av mennesker i boligmarkedet.

Derfor fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utrede og komme med forslag om hvordan reglene for botilskudd og startlån kan samordnes og endres slik at funksjonshemmede kan få en reell mulighet til å by på en bolig.»

Komiteens medlem fra Rødt viser til St.meld. nr. 49 (1997–98), hvor de lange linjene for boligetablering for unge og vanskeligstilte ble lagt. I meldingen og den påfølgende stortingsbehandlingen ble politikk som fortsatt er gjeldende i dag, et kvart århundre senere, meislet ut. Det gjelder blant annet Husbankens oppgaver, bostøtteordningen og kommunenes ansvar. Dette medlem viser til at det bærende prinsippet i en generasjon har vært å på individuell basis hjelpe dem som trenger det, inn på boligmarkedet, men at man i det øvrige overlater spørsmålet til markedsmechanismene. Dette medlem viser til stortingsbehandlingen av nevnte melding i 1999, hvor det i innstillingen fra kommunalkomiteens flertall blant annet heter:

«Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, mener at det bør settes i gang minst 1 000 flere nøkterne og rimelige utleieboliger i år 2000 enn det som bygges i dag, og hvor en sannsynligvis må opp mot 4 000–5 000 flere pr. år i de kommende år.»

Dette medlem viser til at det samme flertallet også skriver:

«Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, mener det er nødvendig å gjennomgå hvilke rammebetingelser som bør endres for at kommuner, boligbyggelag og andre på ikke-kommersiell grunnlag skal skape flere utleietilbud med egnet prisnivå og nøktern standard.

Flertallet mener at det bør satses på et nasjonalt program for utleieboliger som medfører en økt satsing på nøkterne utleieboliger for unge og vanskeligstilte. Her må boligsamvirke spille en viktig rolle.»

Dette medlem viser til at Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti i stortingsbehandlingen fremmet følgende forslag, som ikke fikk flertall i Stortinget:

«Stortinget ber Regjeringen legge fram en oversikt over statens tomtearealer som kan brukes til eller omre-

guleres til boligformål og legge fram forslag om bruk av statens grunn til studentboliger og allmennyttige utleieboliger.»

«Stortinget ber Regjeringen utarbeide et nasjonalt program for allmennyttige utleieboliger med en tilhørende finansieringsordning. Ordningen skal baseres på et tett samarbeid mellom staten, kommunene og boligsamvirket.»

Dette medlem viser til at hvis intensjonen om 4 000–5 000 nøkterne og rimelige utleieboliger bygget årlig hadde blitt en realitet, ville Norge i dag hatt over 100 000 slike. Dette medlem viser til prisutviklingen i boligmarkedet i årene som er gått, som bekrefter hvor fremoverskuende disse tankene og forslagene faktisk var, og mener at behovet for denne typen tiltak er langt større i dag enn det var i 1999.

På denne bakgrunn fremmer dette medlem følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen legge fram en oversikt over statens tomtearealer som kan brukes til eller omreguleres til boligformål, og legge fram forslag om bruk av statens grunn til studentboliger og allmennyttige utleieboliger.»

«Stortinget ber regjeringen utarbeide et nasjonalt program for allmennyttige utleieboliger med en tilhørende finansieringsordning. Ordningen skal baseres på et tett samarbeid mellom staten, kommunene og boligsamvirket.»

Dette medlem viser til Kirkens bymisjon sitt skriftlige innspill der de skriver følgende:

«Vi mener at myndighetenes aller viktigste oppgave på dette området er å sikre trygge og stabile boforhold for de mest utsatte. Økte behov, i form av flere vanskeligstilte på boligmarkedet og økende bostedsløshet, bør prege innsatsen på feltet i mye større grad. Boligmeldingen bidrar i liten grad til å styrke og utvikle politikk og virkemidler på dette området, og vi etterlyser flere konkrete tiltak rettet mot dem som ikke klarer å skaffe og beholde en bolig på egen hånd. Vi mener også det er en stor svakhet at en stortingsmelding som skal beskrive en helhetlig politikk for bolig og det boligsosiale i så liten grad omtaler kommunaltjenesten i NAV og kommunens boligrelaterte forpliktelser etter sosialtjenesteloven. Norge bruker i dag en mindre andel av statsbudsjettet på boligsosiale tiltak enn andre OECD-land. Boligsosiale ordninger er strengt behovsprøvd, og mange faller utenfor og får ikke hjelpen de trenger. Vi mener det trengs et kraftig løft av den boligsosiale sektoren for å sikre trygge og forutsigbare boforhold for alle.»

Videre skriver Kirkens Bymisjon:

«Behovet for midlertidige botilbud har økt dramatisk. Flere steder er det en krisesituasjon hvor kommuner mangler egnede kortvarige botilbud, og ikke klarer å dekke behovet. Det som er ment å være et siste sikker-

hetsnett fungerer ikke godt nok, og det er mange eksempler på at folk havner på gata, eller tilbys helt uforvarlige løsninger. I en del tilfeller er forholdene så dårlige at folk velger bostedsløshet framfor det kommunen tilbyr. Mange som trenger midlertidig botilbud er ikke klar over hvilke rettigheter de har, og har store vanskeligheter med å få dem innfridd. Mange blir boende svært lenge i et tilbud som er ment å være midlertidig. Flere steder mangler et fungerende tilbud for akutte situasjoner.»

På denne bakgrunn fremmer dette medlem følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen sikre akuttovernatting til alle som trenger det, og lovfeste retten til akuttovernatting.»

«Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med et lovforslag som lovfester retten til bolig.»

«Stortinget ber regjeringen forsterke innsatsen mot bostedsløshet, blant annet gjennom å styrke økonomiske ordninger for kommunene som forvaltes av Husbanken.»

4. Forslag fra mindretall

Forslag fra Høyre, Fremskrittspartiet og Rødt:

Forslag 1

Stortinget ber regjeringen starte en særskilt dialog med de store byene for å sikre raskere saksbehandling av byggesøknader og planprosesser.

Forslag fra Høyre og Fremskrittspartiet:

Forslag 2

Stortinget ber regjeringen utrede en pilotordning hvor private initiativ for bygging av studentboliger kan få tilgang til husbanklån på lik linje med studentsamskipnader og studentboligstiftelser.

Forslag 3

Stortinget ber regjeringen legge frem et forslag om økt skattefradrag for BSU.

Forslag 4

Stortinget ber regjeringen gjennomgå plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift, med mål om å forenkle regelverk og søknadsprosess og få ned saksbehandlingstiden.

Forslag 5

Stortinget ber regjeringen utrede en egen frist for kommunens utsending av et komplett mangelbrev i forbindelse med behandling av byggesøknad, slik at sa-

ker reelt blir behandlet i henhold til plan- og bygningslovens frist på 12 uker.

Forslag 6

Stortinget ber regjeringen utrede en endring i reglene for byggesaksgebyrer slik at gebyret først reduseres kraftigere sammenlignet med gjeldende regler for reduksjon, og deretter frafalles helt dersom søknaden ikke behandles innen lovens frist.

Forslag 7

Stortinget ber regjeringen legge til rette for økt digitaliseringstempo innenfor byggesaksbehandling og planarbeid, herunder ta i bruk kunstig intelligens.

Forslag fra Høyre:

Forslag 8

Stortinget ber regjeringen, senest i forbindelse med fremleggelsen av statsbudsjettet for 2025, komme tilbake til Stortinget med et lovforslag som legger til rette for at flere boliger kan tilbys gjennom alternative boligkjøpsmodeller, herunder regjeringen Solbergs forslag om å åpne for at kommuner kan stille krav om alternative boligkjøpsmodeller i byggeprosjekter.

Forslag 9

Stortinget ber regjeringen, senest i forbindelse med fremleggelsen av statsbudsjettet for 2025, legge frem forslag til én enhetlig metode for fastsettelse av skattegrunnlaget for kommunal eiendomsskatt for å sikre likebehandling.

Forslag 10

Stortinget ber regjeringen utrede muligheten for en felles nordisk byggt teknisk forskrift og felles byggt tekniske krav, for å redusere kostnader og bidra til økt konkurranse.

Forslag fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt:

Forslag 11

Stortinget ber regjeringen etablere en egen tilskuddsordning i Husbanken for bygging av ikke-kommersielle boliger i forslaget til statsbudsjett for 2025.

Forslag 12

Stortinget ber regjeringen etablere en boligplan med konkrete mål for å dekke boligbehovet i kommunene, og komme tilbake til Stortinget på egnet måte innen utgangen av november 2024.

Forslag 13

Stortinget ber regjeringen forhindre at boliger brukes til hoteldrift, ved å utrede virkemidler som hindrer en videreutvikling av at boligsektoren går fra langtidsut-

leie til dagsutleie, og komme tilbake til Stortinget innen utgangen av vårsesjonen 2025.

Forslag 14

Stortinget ber regjeringen forhindre den enorme prisstigningen på boligmarkedet ved å utrede og vurdere nye modeller for budrunder og en gjeninnføring av teknisk takst, og komme tilbake til Stortinget med forslag om tiltak innen utgangen av vårsesjonen 2025.

Forslag 15

Stortinget ber regjeringen i forslaget til statsbudsjett for 2025 styrke Husbankens låneramme ytterligere.

Forslag 16

Stortinget ber regjeringen legge frem en stortingsmelding om hvordan en ikke-kommersiell boligsektor, med pris-, kvalitets- og omsetningskontroll av boliger, kan realiseres.

Forslag 17

Stortinget ber regjeringen, i samarbeid med aktuelle kommuner og ideelle aktører, sette i gang flere store pilotprosjekter for ikke-kommersielle boliger. Modeller og løsninger som lett lar seg skalere, må prioriteres.

Forslag 18

Stortinget ber regjeringen utrede og komme tilbake til Stortinget med forslag om hvordan statens tomtearealer og Bane NOR Eiendom kan brukes til å bygge ikke-kommersielle boliger, samt hvordan staten kan bidra til at kommunale tomter kan brukes til og erverves til tomter for slike boliger.

Forslag 19

Stortinget ber regjeringen i samarbeid med Kommunalbanken opprette en søkbar pott som kommunene kan søke på for å finansiere oppkjøp av tomter for utvikling av ikke-kommersielle boligområder.

Forslag 20

Stortinget ber regjeringen fremme en mer rettferdig husleielov, gjennom å innføre en ufravikelig oppsigelsesrett.

Forslag 21

Stortinget ber regjeringen fremme en mer rettferdig husleielov, gjennom å innføre en rett for leieren til å forlenge en tidsbestemt leieavtale når den løper ut.

Forslag 22

Stortinget ber regjeringen fremme en mer rettferdig husleielov, gjennom å innføre en hovedregel om at husleieavtaler skal være tidsbestemte.

Forslag 23

Stortinget ber regjeringen følge opp anbefalinger i rapporten fra ekspertgruppen om barn i fattige familier ved å innføre en mer forutsigbar bostøtte for barnefamilier, innen statsbudsjettet for 2025.

Forslag 24

Stortinget ber regjeringen komme tilbake med forslag til hvordan Husbanken kan utvikle en finansieringsordning som skal stimulere ikke-kommersielle aktører.

Forslag 25

Stortinget ber regjeringen senest i statsbudsjettet for 2025 gjeninnføre Husbankens tilskudd til utleieboliger.

Forslag 26

Stortinget ber regjeringen utrede og komme tilbake til Stortinget med forslag om hvordan prisdannelsen i leiemarkedet i pressområder best kan underlegges demokratisk kontroll.

Forslag 27

Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om hvordan ordningen med gjengs leie som grunnlag for leieprisen på kommunale boliger og omsorgsboliger kan avvikles og erstattes av en ordning der leietakerens økonomiske evne legges til grunn for husleiefastsettelsen.

Forslag 28

Stortinget ber regjeringen i stortingsperioden 2025–2029 komme tilbake til Stortinget med en egen stortingsmelding om leiemarkedet.

Forslag 29

Stortinget ber regjeringen tidsbegrense reguleringsplaner for å sørge for at tomteareal som kan benyttes til boligformål, faktisk blir utnyttet.

Forslag 30

Stortinget ber regjeringen utvide kommunenes adgang til å ekspropriere bygninger som står tomme, for å sikre at bygningsmasse som kan benyttes som boliger, blir tilgjengeliggjort til boligformål.

Forslag 31

Stortinget ber regjeringen gjennomføre en helhetlig revisjon av plan- og bygningsloven med tanke på å standardisere og tydeliggjøre rammene for utarbeidelse av kommunale areal- og reguleringsplaner, hvor det tas hensyn til hvordan lovverket bedre kan tilgjengeliggjøre areal for boligutvikling, samtidig som miljø- og naturhensyn ivaretas i loven.

Forslag 32

Stortinget ber regjeringen følge opp nullvisjonen om bostedsløshet og sikre at nullvisjonen gjelder for alle som oppholder seg i Norge.

Forslag 33

Stortinget ber regjeringen skaffe gode data om bostedsløshet og boforhold blant arbeidsinnvandrere og fattige EØS-migranter, blant annet ved å sikre at de regelmessige kartleggingene av bostedsløse omfatter disse gruppene.

Forslag 34

Stortinget ber regjeringen foreslå å lovfeste tak over hodet, ved å fremme forslag til lov som sikrer finansiering av og kommunal plikt til å tilby boliger til bostedsløse og andre vanskeligstilte som ikke selv kan skaffe seg bolig.

Forslag 35

Stortinget ber regjeringen evaluere konsekvensene av at boligtilpasningstilskuddet ble lagt inn i det kommunale rammetilskuddet, samt status for installering av heis i eldre boligblokker.

Forslag 36

Stortinget ber regjeringen i forslaget til statsbudsjett for 2025 gjeninnføre tilskuddet til å installere heis i eksisterende bygningsmasse.

Forslag 37

Stortinget ber regjeringen om å endre regelverket slik at alle nybygg og boliger skal være universelt utformet.

Forslag 38

Stortinget ber regjeringen utrede og komme med forslag til hvordan kommunene kan få et mer definert ansvar for prosessen med planlegging av utflytting fra foreldrehjem for funksjonshemmede innen vedkommende er 18 år, og at dette skjer i samarbeid med foreldre og med så god medvirkning fra hovedpersonen som mulig.

Forslag 39

Stortinget ber regjeringen utrede og komme med forslag om hvordan reglene for botilskudd og startlån kan samordnes og endres slik at funksjonshemmede kan få en reell mulighet til å by på en bolig.

Forslag fra Fremskrittspartiet:*Forslag 40*

Stortinget ber regjeringen utarbeide standardiserte planbestemmelser og dokumentasjonskrav som sikrer større likebehandling mellom og innad i kommunene.

Forslag 41

Stortinget ber regjeringen forslå endringer i plan- og bygningsloven § 12-4 slik at bestemmelsen kan benyttes mer, for å unngå dispensasjoner og for å få flere økonomisk byggbare reguleringsplaner.

Forslag 42

Stortinget ber regjeringen legge frem et lov- eller forskriftskrav som gir kommunene en plikt til å gjennomgå en byggesøknad og vurdere om den er fullstendig eller ikke innen en måned etter mottatt søknad. Det samme må gjelde for tilbakemelding på innsendt mangeldokumentasjon.

Forslag 43

Stortinget ber regjeringen endre plan- og bygningsloven slik at saksbehandlingstiden i byggesaker starter ved mottatt søknad, og at tiden pauses i den tiden saken er mangelfull, uavhengig om mangelen er mindre eller stor. Dersom saken er svært mangelfull, bør søknaden returneres som ubehandlet.

Forslag fra Rødt:*Forslag 44*

Stortinget ber regjeringen komme tilbake med en ny stortingsmelding om bolig i stortingsperioden 2025–2029.

Forslag 45

Stortinget ber regjeringen legge fram en oversikt over statens tomtearealer som kan brukes til eller omreguleres til boligformål, og legge frem forslag om bruk av statens grunn til studentboliger og allmennyttige utleieboliger.

Forslag 46

Stortinget ber regjeringen utarbeide et nasjonalt program for allmennyttige utleieboliger med en tilhørende finansieringsordning. Ordningen skal baseres på et tett samarbeid mellom staten, kommunene og bolig-samvirket.

Forslag 47

Stortinget ber regjeringen sikre akuttovernatting til alle som trenger det, og lovfeste retten til akuttovernatting.

Forslag 48

Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med et lovforslag som lovfester retten til bolig.

Forslag 49

Stortinget ber regjeringen forsterke innsatsen mot bostedsløshet, blant annet gjennom å styrke økonomis-

ke ordninger for kommunene som forvaltes av Husbanken.

5. Komiteens tilråding

Komiteens tilråding fremmes av en samlet komité.

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

vedtak:

Meld. St. 13 (2023–2024) – Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet – vedlegges protokollen.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 16. mai 2024

Lene Vågslid

leder

Siri Gåsemyr Staalesen

ordfører

