



## STORTINGET

# Innst. 211 S

(2024–2025)

Innstilling til Stortinget  
fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Dokument 8:85 S (2024–2025)

**Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Representantforslag fra stortingsrepresentantene Kirsti Bergstø, Marian Hussein, Torgeir Knag Fylkesnes, Ingrid Fiskaa, Grete Wold og Birgit Oline Kjerstad om å bygge for å bo**

Til Stortinget

## Bakgrunn

I dokumentet fremmes følgende forslag:

- «1. Stortinget ber regjeringen om å forhindre boligkrise og sikre bygging av 10 000 nye boliger gjennom å komme tilbake med forslag om å øke utlånsramma i Husbanken med 19 mrd. kroner til lån for bokvalitet i forslaget til statsbudsjett for 2026.
2. Stortinget ber regjeringen om å komme tilbake til Stortinget med forslag om å gjeninnføre Husbankens tilskuddsordning for kommunale utleieboliger og tilhørende virkemidler minst på nivå med 2022 i forslaget til statsbudsjett for 2026.
3. Stortinget ber regjeringen om å sette ned et utvalg for å lage en forpliktende nasjonal boligplan som sikrer at det i de nærmeste årene bygges nok boliger til å svare opp boligbehovet i hele landet, og som tydelig definerer statens og Husbankens rolle i å sikre nok boliger for folk.
4. Stortinget ber regjeringen om å utrede og fremme forslag om å gi kommunene en lovhjemmel til å kunne fastsette et krav om at opptil 35 prosent av boligmassen i utbyggingsprosjekter skal eies eller disponeres av ideelle aktører, boligstiftelser, leiebo-

ersamvirker eller det offentlige, etter modell fra Danmark og Finland, og komme tilbake til Stortinget innen utgangen av sesjonen 2025–2026.

5. Stortinget ber regjeringen om å utrede og fremme forslag om å gi kommunene mulighet til å innføre kortere tidsbegrensning av byggetillatelse, fra tre til to år, for å forhindre at tilgjengelig boligmasse og tomteareal blir stående urørt som en konsekvens av spekulasjon.
6. Stortinget ber regjeringen om å utrede og fremme forslag om å gi kommunene utvidet rett til ekspropriasjon eller mulighet til å stille krav om auksjonering av tomteareal ved ikke-realisererte byggetillatelser.
7. Stortinget ber regjeringen om å utrede og fremme forslag om en lovbestemt minstestørrelse på boliger, for å forhindre storstilt utbygging av boliger med dårlig bokvalitet og for å unngå trangboddhet.
8. Stortinget ber regjeringen om å gjennomføre en helhetlig revisjon av planverket, med tilhørende tekniske forskrifter, med hensikt å foreslå endringer av regelverket for å fjerne krav som forhindrer boligbygging, og foreslå nye krav for å sikre både bedre bokvalitet og bevaring av natur.»

Det vises til dokumentet for nærmere redegjørelse for forslagene.

Sakens dokumenter er tilgjengelige på sakssiden på stortinget.no.

## Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Lise Christoffersen, lederen Sverre

Myrli, Siri Gåsemyr Staalesen og Terje Sørvik, fra Høyre, Mudassar Kapur og Anne Kristine Linnestad, 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 Representantforslag 85 S (2024–2025) fra stortingsrepresentantene Kirsti Bergstø, Marian Hussein, Torgeir Knag Fylkesnes, Ingrid Fiskaa, Grete Wold og Birgit Oline Kjerstad om å bygge for å bo. Komiteen viser til at det foreslås åtte forslag.

Komiteen viser videre til at det har blitt gjennomført en skriftlig høring, og at det har kommet inn fem høringsinnspill. De skriftlige innspillene er sammen med sakens dokumenter tilgjengelige på stortinget.no.

Kommunal- og distriktsminister Kjersti Stenseng har uttalt seg om forslaget i brev av 5. mars 2025. Brevet følger som vedlegg til innstillingen.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Fremskrittspartiet viser til at hovedproblemet i boligmarkedet er at det bygges for få boliger, og mener at løsningen er å forenkle regelverk og byggeforskrifter, ikke mer statlig styring som Sosialistisk Venstreparti foreslår i dette representantforslaget. Disse medlemmer viser til at flere av Sosialistisk Venstreparti sine forslag vil kunne medføre en ytterligere forverring av eie- og leiemarkedet i pressområdene.

## **Forslag 1: Øke Husbankens utlånsramme til lån for bokvalitet**

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet viser til regjeringens mål om å starte byggingen av 130 000 nye boliger i løpet av neste stortingsperiode. Disse medlemmer mener det er nødvendig å føre en aktiv statlig boligpolitikk for å nå dette målet. Arbeiderpartiet startet dette arbeidet i det første statsbudsjettet som regjeringen la frem høsten 2021. Utlånsrammen til Husbanken ble da økt med 2 mrd. kroner. Det betød at kommunene i 2022 kunne hjelpe mer enn 1 000 flere familier fra å leie til å eie egen bolig ved hjelp av startlån. Hittil er lånerammen økt med 70 pst., fra 19 til 32 mrd. kroner på tre år. Disse medlemmer viser til at regjeringen i denne stortingsperioden har gjenreist Husbanken.

Disse medlemmer viser til at Arbeiderpartiet har gitt boligpolitikken en ny retning. For at flere skal få mulighet til å eie egen bolig, må det først og fremst bygges flere boliger. Byggetakten må opp. Regjeringen arbeider med forenkling, standardisering og effektivisering av plan- og byggesaksbehandling i kommunene. I

statsbudsjettet for 2025 trappes dette arbeidet ytterligere opp. For eksempel bevilges det i år 20 mill. kroner til Direktoratet for byggkvalitet, som tar for seg bit for bit av plan- og byggesaksprosessen og utvikler digitale tjenester fortløpende.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til høringssvarene, der alle støtter forslaget om å gi Husbanken større muskler som et virkemiddel for å skaffe alle et trygt hjem. Dette medlem viser til budsjettavtalene mellom Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti de siste tre åra og at forhandlingene har vært vesentlige både for å få øke rammene til Husbanken og bedre bostøtten og få finansiert renovering og bygging av flere studentboliger. Det vises videre til budsjettavtalene mellom Sosialistisk Venstreparti og regjeringen fra 2023 og 2024, der det ble forhandlet inn en prøveordning i Husbanken for å gi flere husholdninger med stabil økonomi, men med for lav inntekt til å komme seg inn på boligmarkedet startlån. Dette medlem viser til at det særlig er den store kostnadsveksten som har vært årsak til at boligbyggingen har stanset opp, og at det selv om rammene er økt i Husbanken, er stort behov for bedre finansiering for å få bygd tilstrekkelig med boliger framover.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet mener at løsningen på å forhindre boligkrisen ikke er å øke utlånsrammen i Husbanken, men å fjerne fordyrende krav blant annet til klima og sette inn tiltak for å legge til rette for raskere saksbehandlingstid i kommunene og overordnende myndigheter som Statsforvalteren.

Disse medlemmer viser til at regjeringen sammen med Sosialistisk Venstreparti har hatt muligheten til å sette inn tiltak for å løse boligkrisen. Disse medlemmer mener det byggenæringen trenger, er at det blir satt inn konkrete tiltak for å få fart på boligbyggingen, istedenfor å sette ned et nytt utvalg som vil forskyve prosessene fremover i tid.

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt mener at Husbankens virkemidler er svært viktige for distriktene. Det er ingen kommersielle eiendomsutviklere som står klare på steder der salgsverdien er svært mye lavere enn byggekostnadene. Både for privatpersoner og utbyggere gir dette stor finansiell risiko. I mange bygder er det likevel stort behov for å bygge boliger for å rekruttere arbeidskraft til næringsliv og offentlige tjenester. Det er et behov for unge å kunne få prøvebo og for eldre å kunne flytte til en mer lettstelt og funksjonell bolig for å kunne bo hjemme lenger.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til at ifølge Husbankens statusvurdering av leiemarkedet 2024 har antallet leietakere økt dobbelt så mye som befolkningsveksten i perioden 2015–2023. Dette innebærer at det trengs flere utleieboliger raskt for å dempe presset i utleiemarkedet. Dette er særlig viktig da veksten i barnefamilier med utrygg boligsituasjon på midlertidige kontrakter har økt kraftig det siste året, og mange lavinntektsusholdninger er sårbare i boligmarkedet. Disse medlemmer viser til SSB-rapporten «Det er blitt mye dyrere å bo» fra 4. mars 2025, som viser at boutgiftene har økt med 35 pst. mellom 2011 og 2024, og at økningen har vært størst for de med store lån. Samme rapport viser at enslige forsørgere opplever boutgiftene som mest tynkende. Det er særlig etter 2022 at kostnadene har steget. Dette skjer samtidig som kommunale avgifter og alminnelige levekostnader har steget, og i en tid da det er mye uforutsigbarhet i verdensøkonomien som er uvisst hvordan vil slå ut for husholdningene i Norge framover.

Disse medlemmer viser også til at dyrtiden rammer byggenæringen. Boligbyggingen nådde et historisk bunnpunkt mot slutten av 2024, hvor byggingen og igangsettelsen av bygging var på nivå med byggetakten tilbake i 1945.

Disse medlemmer viser til paraplyorganisasjonen Bygghåndverk Norge sin spørreundersøkelse gjennomført i byggebransjen, som ble lansert 6. desember 2024:

«Resultatene fra undersøkelsen viser at økonomiske utfordringer, økt konkurrisiko og færre oppdrag preger bransjen. Mange av medlemsbedriftene sliter og må nedbemanne. Hele 32,9 prosent har redusert antall ansatte i løpet av 2024, og 14,5 prosent har sendt ut permitteringsvarsel eller har planer om å permittere i 2025.

Bygghåndverk Norge representerer bransjer hvor vi finner de fleste bedriftene i byggenæringen, med flest ansatte fagarbeidere og også de som er absolutt den største aktøren når det gjelder lærlinger og utdanning av nye generasjoner fagarbeidere. Nedgangstidene det når varsles om, vil bli krevende når vi også vet at de organiserte bedriftene erfaringsmessig har en gjennomsnittlig bedre inntjening og soliditet, enn den store underskogen av uorganiserte foretak i byggenæringen.

Regjeringen og Stortinget har ikke tatt problemene i byggebransjen på alvor.»

Disse medlemmer mener at om en skal unngå konkurser og tap av kompetanse i håndverksbedrifter, må forutsigbare finansieringsløsninger komme på plass gjennom Husbanken.

Disse medlemmer mener det er svært gledelige nyheter at boligprodusentene melder en oppgang både i salget og igangsetting av nye boliger i begynnelsen av 2025. Samtidig melder boligprodusentene at boligproduksjonen fortsatt er langt under nødvendig nivå, og at de forventer kraftfulle tiltak for å få bygd nok boliger. I

pressemeldingen til Boligbarometeret 18. mars 2025 vektlegges det blant annet at Husbankens ordning for lån til boligkvalitet, som var tom til vinterferien 2025, må fylles opp. Byggenæringen opplyser at høye materialkostnader er en stor driver for byggekostnadene. Prisen på trelast har økt med hele 50 pst. siste årene, noe som rammer småhus og trehus-produksjonen hardt.

Disse medlemmer mener det haster å få bygd flere boliger og at markedet ikke løser dette av seg selv. Derfor fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen forhindre boligkrise og sikre bygging av 10 000 nye boliger gjennom å komme tilbake med forslag om å øke utlånsramma i Husbanken med 19 mrd. kroner til lån for boligkvalitet i forslaget til statsbudsjett for 2026.»

## **Forslag 2: Gjeninnføre Husbankens tilskuddsordning for kommunale utleieboliger**

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet viser til at utleiemarkedet har blitt vanskeligere for mange de siste årene. Regjeringen følger nå opp Husleielovutvalget. I tillegg bygges det nå flere studentboliger, noe som vil avlaste presset i det ordinære utleiemarkedet. Videre har Husbanken fått et nasjonalt ansvar for leiemarkedet.

Disse medlemmer viser til at regjeringen har tatt grep for at flere skal kunne kjøpe seg egen bolig. Blant annet er egenkapitalkravet for å kunne få boliglån redusert fra 15 pst. til 10 pst. gjennom endringer i utlånsforskriften, og det gjennomføres forsøk med startlån til personer som er noe bedre stilt enn alminnelige startlånsmottakere.

Disse medlemmer viser til at regjeringen også har tatt grep for at flere skal kunne kjøpe seg egen bolig gjennom boligkjøpsmodeller, og for å gi kommunene bedre verktøy for å styre boligsammensetningen. Dette motvirker at levekårsutfordringer hopper seg opp i ett geografisk område.

Komiteens medlemmer fra Høyre viser til Vedtak 797 datert 14. juni 2024. Forslaget ble fremmet av Høyre og ble vedtatt med følgende ordlyd:

«Stortinget ber regjeringen gjeninnføre Husbankens tilskuddsordning for utleieboliger og tilhørende virkemidler for å gjøre det enklere å få tilgang på boliger i bosettingsarbeidet.»

Disse medlemmer merker seg at regjeringen fortsatt ikke har fulgt opp Stortingets vedtak om å gjeninnføre tilskudd for utleieboliger, kap. 581 post 76. Disse medlemmer vil på denne bakgrunn ikke støtte

forslaget fra Sosialistisk Venstreparti, fordi dette allerede er vedtatt, og disse medlemmer avventer nå at regjeringen skal følge opp vedtaket.

Disse medlemmer viser til at regjeringen avvirket denne ordningen i 2023, til tross for at behovet er stort og kommuner over hele landet har uttalt at det er et viktig tilskudd som det er behov for. Disse medlemmer viser til at søknadsmengden til den siste søknadsrunden understreker dette. Husbanken mottok i 2023 totalt 656 søknader med et søknadsbeløp på 782,6 mill. kroner. Det ble gitt tilsagn om 444,4 mill. kroner fordelt på 428 saker i 2023. Disse medlemmer merker seg at Husbanken ga avslag om tilskudd til utleieboliger for 338,2 mill. kroner, totalt 228 søknader i 2023. Disse medlemmer viser videre til Høyres alternative statsbudsjett for 2025, der det er foreslått å gjeninnføre tilskuddsordningen for utleieboliger.

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt mener den tidligere ordningen i Husbanken med tilskudd for kommunale utleieboliger var god, men at det var en stor ulempe med ordningen at kommunene kun fikk leie ut boligen til den gruppen man hadde fått støtte til å bygge den til. Det viktigste med ordningen er at kommunen får støtte til å bygge boliger til de gruppene de skal hjelpe, og ordningen må derfor bli mer fleksibel.

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet og Rødt fremmer derfor følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen innføre en tilskuddsordning for kommunale utleieboliger tilsvarende den tidligere ordningen i Husbanken, men med en mer fleksibel innretning hvor kommunene kan tildele boliger fleksibelt innenfor de ulike brukergruppene.»

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til at andelen som leier bolig i Norge, vokser. Til tross for at eierlinja har stått sterkt i norsk politikk i mer enn 70 år, er det nå over 1 million nordmenn som leier bolig, og 70 pst. av disse leier hos små private utleiery. Disse medlemmer viser til pressemelding «Statsbudsjettet 2026 skal bidra til trygghet i en urolig tid» fra Finansdepartementet 11. mars 2025. I pressemeldingen kommer det frem at det var et fall i boliginvesteringer på 19,1 pst i 2024, og at regjeringen forventer et videre fall på 4,7 pst. for 2025, før det forventes å øke først i 2026.

Disse medlemmer viser til vedtak 797 fra behandlingen av Dokument 8:103 S (2023–2024), Innst. 382 S (2023–2024), hvor Stortinget har vedtatt at Husbankens tilskuddsordning for utleieboliger og tilhørende virkemidler skal gjeninnføres for å gjøre det lettere å få tilgang på boliger i bosettingsarbeidet. Disse medlemmer mener det er svært uheldig at regjeringen ikke

fulgte opp vedtaket i statsbudsjettet for 2025. I en tid hvor boligbyggingen har gått i stå på grunn av høye renter og kostnadsvekst, er det svært viktig at regjeringen følger opp vedtak fattet av Stortinget, slik at det innføres tiltak som kan bøte på situasjonen.

Disse medlemmer mener at denne utviklingen er alvorlig for mennesker som sliter med høye bokostnader. Disse medlemmer mener markedet alene ikke løser utfordringen med å bygge nok boliger med en husleie de med minst inntekt har råd til å bo i.

Derfor fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om å gjeninnføre Husbankens tilskuddsordning for kommunale utleieboliger og tilhørende virkemidler minst på nivå med 2022 i forslaget til statsbudsjett for 2026.»

### **Forslag 3: Utvalg for å utarbeide en forpliktende nasjonal boligplan**

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til at boligpolitikk er et hett tema i alle europeiske land. Det vises til rapporten «Eurocities Pulse Mayors Survey 2024 – A state of cities report through the voices of mayors» fra Politico. Disse medlemmer viser til at det er kommunene som har det overordnede ansvaret for å bidra til at alle har en trygg bolig. Disse medlemmer viser til at by- og boligplanlegging de siste tiårene har vært overlatt til markedet og utbyggerne, og at det mange steder har vært for dårlig helhetlig planlegging av boligområder. Offentlige myndigheter har ofte hatt lite virkemidler og ressurser til å følge opp den overordnede planleggingen (Plan, Volum 56, Utgave 4, mars 2025). Disse medlemmer mener det er viktig at kommunene tar mer ansvar for den overordnede planleggingen, da bolig og fysiske omgivelser er svært viktig for folk sitt liv og samfunnet sin utvikling.

Disse medlemmer viser til at det norske samfunnet står midt oppe i krevende omstillingsprosesser, klimaendringer og endret demografi, og at det derfor er på høy tid å legge mye bedre og langsiktige planer for boligbyggingen som en integrert del av den grunnleggende samfunnsplanleggingen. Disse medlemmer viser til at det er store regionale og lokale forskjeller i Norge, og at det derfor er nødvendig både med bedre kunnskap og oversikt over de ulike behovene rundt om i landet for å kunne sette inn presise tiltak. Disse medlemmer mener også at det er behov for å lage en nasjonal plan for boligbygging i Norge. Disse medlemmer viser til svarbrevet fra statsråden og vil understreke at fylker og kommuner er svært viktige aktører for å få kartlagt og forstå de ulike behovene i landet.

Disse medlemmer fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen sette ned et utvalg for å lage en forpliktende nasjonal boligplan som sikrer at det i de nærmeste årene bygges nok boliger til å svare opp boligbehovet i hele landet, og som tydelig definerer statens og Husbankens rolle i å sikre nok boliger for folk.»

#### **Forslag 4: Ny lovhjemmel om at opptil 35 pst. av boligene i et boligprosjekt skal eies eller disponeres av det offentlige, ideelle aktører eller andre**

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet er negative til å gi kommunene en lovhjemmel til å kunne fastsette et krav om at opptil 35 pst. av boligmassen i utbyggingsprosjekter skal eies eller disponeres av ideelle aktører, boligstiftelser, leieboersamvirker eller det offentlige. Disse medlemmer mener at man må ta i bruk alle aktører som ønsker å bidra til å få til økt boligbygging. Dersom en slik lovhjemmel innføres, vil dette føre til at færre boliger bygges, og til mer press i dagens marked.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til at det i dag finnes for få insentiver til å bygge ut rimelige boliger til vanlige folk. Slik trenger det ikke være. Det er ikke nødvendig å se lenger enn til nabolandene Danmark og Finland, hvor de har lovregulering og krav om sosial boligbygging i utbygging av flere boliger. Den danske planloven gir kommunestyrene mulighet til å fastsette at opptil 25 pst. av boligmassen skal være allmenne boliger. I København, hvor etterspørselen etter boliger er størst, kan kommunen sette denne grensen så høyt som 40 pst. Allmenne boliger utgjør i dag 20 pst. av boligmassen i Danmark, og er rimelige utleieboliger eid av boligorganisasjoner, hvor beboerne er leietakere med en betydelig lokal styringsrett. Disse medlemmer viser til at den norske kommunale utleiesektoren i dag er et midlertidig tilbud til de som ikke klarer å skaffe seg bolig selv. Det er derfor et behov for sterkere tiltak for at det bygges flere rimelige utleieboliger for folk, der det også er mulig å ha botrygghet og tidsbestemte leieavtaler. Dette er viktig for livskvaliteten og helsen til de som av en eller annen grunn vil eller må leie over lang tid.

Disse medlemmer fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utrede og fremme forslag om å gi kommunene en lovhjemmel til å kunne fastsette et krav om at opptil 35 pst. av boligmassen i utbyggingsprosjekter skal eies eller disponeres av ideelle

aktører, boligstiftelser, leieboersamvirker eller det offentlige, etter modell fra Danmark og Finland, og komme tilbake til Stortinget innen utgangen av sesjonen 2025–2026.»

#### **Forslag 5 og 6: Kortere tidsbegrensning av byggetillatelse og utvidelse av kommunens adgang til å ekspropriere tomtearealer**

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til at bolignæringen opplever en tid hvor det er vanskelig å få realisert utbyggingsprosjekter. Dette skyldes blant annet høy rente, krav som fører til dyre utbyggingsprosjekter, og høye byggekostnader. Disse medlemmer mener at i en usikker tid for byggenæringen er det galt å innføre en kortere tidsbegrensning av byggetillatelse, fra tre år til to år. Disse medlemmer er også negative til å gi kommunene utvidet rett til ekspropriasjon eller mulighet til å stille krav om auksjonering av tomteareal ved ikke-realiserte byggetillatelser.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til det faktum at det bygges for få boliger i pressområder med stor tilflytting. Med lav omsetting av nyboliger har stadig færre boligbyggeprosjekter blitt igangsatt i for eksempel Oslo. Ifølge meglerfirmaet Røisland & Co sine prognoser ligger det i 2027 kun an til 589 ferdige boliger, fordelt på 12 prosjekter. Med en svært lav byggetakt, parallelt med en økt boligetterterspørsel, er det mye som tyder på at boligprisene vil fortsette å øke kraftig. Dette ser vi nå utspille seg i Oslo, hvor prisene på OBOS-leiligheter steg med 2,4 pst. bare fra januar til februar 2025, og har gått opp med 10,4 pst. fra februar 2024 til februar 2025. På landsbasis gikk prisene opp 2,1 pst. fra januar til februar 2025, ifølge en pressemelding fra OBOS datert 3. februar 2025. Denne massive prisveksten viser at det haster med å ta grep om boligbyggingen. Disse medlemmer viser til at ifølge Oslo kommune omfatter boligreserven i Oslo per 8. januar 2025 omtrent 11 034 boliger. Boligreserven viser til antall boliger i vedtatte detaljeringsplaner og inneholder alle typer boliger, som ordinære boliger, studentboliger og omsorgsboliger. Ifølge Oslo kommune gjenstår kun byggesøknad og byggetillatelse, og så kan boligbyggingen komme raskt i gang. Disse medlemmer mener det er viktig å ta aktive grep for å få fortgang i byggetakten.

Disse medlemmer fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utrede og fremme forslag om å gi kommunene mulighet til å innføre kortere tidsbegrensning av byggetillatelse, fra tre til to år, for å

forhindre at tilgjengelig boligmasse og tomteareal blir stående urørt som en konsekvens av spekulasjon.»

«Stortinget ber regjeringen utrede og fremme forslag om å gi kommunene utvidet rett til ekspropriasjon eller mulighet til å stille krav om auksjonering av tomteareal ved ikke-realiserende byggetillatelser.»

## **Forslag 7: Lovbestemt minstestørrelse på boliger**

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet er negative til å innføre et nytt krav om minstestørrelse på boliger. Disse medlemmer viser til at folk som ønsker å komme inn på boligmarkedet, er i ulike livssituasjoner. Disse medlemmer viser til at ved å innføre et krav om minstestørrelser på boliger vil det sette en stopper på bygging av småleiligheter som ville bidratt til å hjelpe mange unge inn på boligmarkedet, spesielt i storbyene hvor etterspørselen på boliger er høy.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til at det lønner seg for utbyggerne å presse mange boliger inn i et område for å øke lønnsomheten i prosjektene. Signalene om fortetting kan også gi press for å produsere mange små leiligheter, i stedet for varierte størrelser med god bokvalitet. Politiet advarte mot trangboddhet da byrådet i Oslo til lot å bygge flere og mindre leiligheter på Linderud. For små leiligheter der barn ikke har plass til å gjøre lekser eller ta med venner hjem, er negativt for barns oppvekstmiljø.

For å unngå utvikling av områder med lite tilhørighet i fellesskap på grunn av for trange boliger fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utrede og fremme forslag om en lovbestemt minstestørrelse på boliger for å forhindre storstilt utbygging av boliger med dårlig bokvalitet og for å unngå trangboddhet.»

## **Forslag 8: Gjennomføre en helhetlig revisjon av plan- og byggesaksprosessen**

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet er positive til å gjennomføre en helhetlig revisjon av planverket med tilhørende tekniske forskrifter for å redusere antall krav. Disse medlemmer viser til at det i dag eksisterer mange krav fra statlige myndigheter som bidrar til å fordyre boligprosjekter. Disse medlemmer er derimot negative til at det skal foreslås nye krav. Disse medlemmer mener dette vil føre til å fordyre boligprosjekter og gjøre at mange prosjekter ikke blir realisert.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt viser til at ifølge rapporten «Utbygging av tomter avsatt til boligformål» skrevet av Oslo Economics på oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet tar prosessen med å få regulert tomter til boligformål mye tid og ressurser hos både kommuner og boligutviklere. Rapporten trekker frem følgende utfordringer i boligbyggingen: 1) prosjekter er blitt mer kompliserte på grunn av mer bygging i tettbygde områder, 2) kommunale planer har blitt mer detaljerte, og 3) en del private planforslag er i strid med overordnet plan. Rapporten påpeker at uavhengig av årsaken er det en kostnad for samfunnet at planprosesser starter senere eller tar lengre tid enn nødvendig. Det er derfor nødvendig med en gjennomgang av planverket, for å se hvilke krav som er nødvendige og ikke.

Disse medlemmer viser til at samtidig som det er et behov for å gjennomføre en helhetlig revisjon av planverket, er det viktig å foreslå hvilke krav som kan sikre både bedre bokvalitet og bevaring av natur ved utbygging av byer og lokalmiljø. Ifølge artikkelen «Grønne omgivelser er forbundet med bedre psykisk helse» publisert 11. mars 2024 i Tidsskrift for den norske legeförening hadde folk med grønne omgivelser rundt boligen sin 20 pst. lavere forekomst av angst og depresjon. For de som hadde tilgang på grøntarealer innenfor en 1 600 meters radius, var forekomsten av disse lidelsene 7 pst. lavere. Umiddelbar tilgang til natur og grøntområder er gunstig for trivsel og bedre psykisk helse.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til konseptet «15-minuttersbyen» i Paris, utviklet av professor Carlos Moreno, professor ved Sorbonne Business School. I dette konseptet er innbyggernes behov for et godt bomiljø satt i sentrum. Varierte boliger, kommunale boliger, mindre behov for transport, ivaretaking og restaurering av grønne arealer samt prioritering av arealer til lokale arbeidsplasser gir premissene for planleggingen, ikke maksimering av profitt. Dette medlem viser til at for eksempel begrensinger mot å bygge i høyden kan føre til press på de siste grønne arealene i et byområde eller omkringliggende natur. Dette medlem mener at det er viktig å arbeide for en type byutvikling som legger til rette for mennesker og fellesskap, og som ikke truer biologisk mangfold og framtidig matforsyning.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen gjennomføre en helhetlig revisjon av planverket, med tilhørende tekniske forskrifter, med hensikt å foreslå endringer av regelverket for å fjerne krav som forhindrer boligbygging, og foreslå nye krav for å sikre både bedre bokvalitet og bevaring av natur.»

## Forslag fra mindretall

### Forslag fra Senterpartiet og Rødt:

#### Forslag 1

Stortinget ber regjeringen innføre en tilskuddsordning for kommunale utleieboliger tilsvarende den tidligere ordningen i Husbanken, men med en mer fleksibel innretning hvor kommunene kan tildele boliger fleksibelt innenfor de ulike brukergruppene.

### Forslag fra Sosialistisk Venstreparti og Rødt:

#### Forslag 2

Stortinget ber regjeringen forhindre boligkrise og sikre bygging av 10 000 nye boliger gjennom å komme tilbake med forslag om å øke utlånsramma i Husbanken med 19 mrd. kroner til lån for boligkvalitet i forslaget til statsbudsjett for 2026.

#### Forslag 3

Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om å gjeninnføre Husbankens tilskuddsordning for kommunale utleieboliger og tilhørende virkemidler minst på nivå med 2022 i forslaget til statsbudsjett for 2026.

#### Forslag 4

Stortinget ber regjeringen sette ned et utvalg for å lage en forpliktende nasjonal boligplan som sikrer at det i de nærmeste årene bygges nok boliger til å svare opp boligbehovet i hele landet, og som tydelig definerer statens og Husbankens rolle i å sikre nok boliger for folk.

#### Forslag 5

Stortinget ber regjeringen utrede og fremme forslag om å gi kommunene en lovhjemmel til å kunne fastsette et krav om at opptil 35 pst. av boligmassen i utbyggingsprosjekter skal eies eller disponeres av ideelle aktører, boligstiftelser, leieboersamvirker eller det offentlige, etter modell fra Danmark og Finland, og komme tilbake til Stortinget innen utgangen av sesjonen 2025–2026.

#### Forslag 6

Stortinget ber regjeringen utrede og fremme forslag om å gi kommunene mulighet til å innføre kortere tidsbegrensning av byggetillatelse, fra tre til to år, for å forhindre at tilgjengelig boligmasse og tomteareal blir stående urørt som en konsekvens av spekulasjon.

#### Forslag 7

Stortinget ber regjeringen utrede og fremme forslag om å gi kommunene utvidet rett til ekspropriasjon eller mulighet til å stille krav om auksjonering av tomteareal ved ikke-realisererte byggetillatelser.

#### Forslag 8

Stortinget ber regjeringen utrede og fremme forslag om en lovbestemt minstestørrelse på boliger for å forhindreorstilt utbygging av boliger med dårlig bokvalitet og for å unngå trangboddhet.

#### Forslag 9

Stortinget ber regjeringen gjennomføre en helhetlig revisjon av planverket, med tilhørende tekniske forskrifter, med hensikt å foreslå endringer av regelverket for å fjerne krav som forhindrer boligbygging, og foreslå nye krav for å sikre både bedre bokvalitet og bevaring av natur.

## Komiteens tilråding

Komiteens tilråding fremmes av medlemmene i komiteen fra Arbeiderpartiet, Høyre, Senterpartiet og Fremskrittspartiet.

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til dokumentet og rå Stortinget til å gjøre følgende

vedtak:

Dokument 8:85 S (2024–2025) – Representantforslag fra stortingsrepresentantene Kirsti Bergstø, Marian Hussein, Torgeir Knag Fylkesnes, Ingrid Fiskaa, Grete Wold og Birgit Oline Kjerstad om å bygge for å bo – vedtas ikke.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 2. april 2025

**Sverre Myrli**

leder

**Mudassar Kapur**

ordfører



Stortingets kommunal- og forvaltningskomite  
0026 OSLO

Deres ref

Vår ref  
25/775-4

Dato  
5. mars 2025

**Svar på Dokument 8:85 S (2024–2025) Representantforslag fra stortingsrepresentantene Kirsti Bergstø, Marian Hussein, Torgeir Knag Fylkesnes, Ingrid Fiskaa, Grete Wold og Birgit Oline Kjerstad om å bygge for å bo**

Jeg viser til brev av 13. februar fra Kommunal-og forvaltningskomiteen. Jeg er invitert til å vurdere Dokument 8:85 S (2024–2025) Representantforslag fra stortingsrepresentantene Kirsti Bergstø, Marian Hussein, Torgeir Knag Fylkesnes, Ingrid Fiskaa, Grete Wold og Birgit Oline Kjerstad om å bygge for å bo.

Representantene kommer med flere forslag som skal sørge for at det bygges nok boliger. Regjeringen har høye ambisjoner for boligpolitikken, og ønsker å få fart på boligbyggingen. Etter en lang periode med lav boligbygging, ser vi nå tegn til at salget av nye boliger tar seg opp. Lavere inflasjon bereder grunnen for lavere rente i tiden som kommer. Dette vil være et viktig bidrag for å få fart på boligbyggingen igjen. Jeg er også i dialog med kommuner, byggenæringen og arbeidstakersiden for å få innspill til hva vi fra statlig side kan gjøre for å øke boligbyggingen, og hvordan de som aktører kan bidra.

Nedenfor følger mine vurderinger av representatenes forslag.

- 1. Stortinget ber regjeringen om å forhindre boligkrise og sikre bygging av 10 000 nye boliger gjennom å komme tilbake med forslag om å øke utlånsramma i Husbanken med 19 mrd. kroner til lån for bokvalitet i forslaget til statsbudsjett for 2026.**

I 2024 og 2025 er Husbankens låneramme styrket betydelig. I år er rammen på 32 milliarder kroner. Dette er et viktig bidrag til boligbygging i hele landet og til å holde hjulene i gang i



byggenæringen. Samtidig skal lån fra Husbanken være et supplement til private kredittinstitusjoner, og bidra til å nå boligpolitiske mål som ellers ikke ville blitt nådd.

Etterspørselen etter Husbankens lån til boligkvalitet har vært høy de siste årene og regjeringen har med den høye lånerammen bidratt til økt boligbygging. I 2024 ble det bygget 3 300 boenheter med lån til boligkvalitet. I 2024 gikk 7 mrd. av lånerammen til lån til boligkvalitet, og i 2025 er det satt av 10 mrd. til ordningen. Til sammenligning ble det i 2021 gitt lån på litt over 2 mrd. til denne ordningen.

Regjeringen vil vurdere Husbankens låneramme i de ordinære budsjettprosessene.

**2. Stortinget ber regjeringen om å komme tilbake til Stortinget med forslag om å gjeninnføre Husbankens tilskuddsordning for kommunale utleieboliger og tilhørende virkemidler minst på nivå med 2022 i forslaget til statsbudsjett for 2026.**

Det er press i leiemarkedet flere steder i landet, og vi vet at mange kommuner har ventelister på sine utleieboliger. Et velfungerende leiemarked er viktig, ikke minst i en tid der rekordmange flyktninger bosettes. Samtidig er regjeringen opptatt av å føre en ansvarlig økonomisk politikk som motvirker høy prisvekst. Vi har derfor vært nødt til å gjøre tøffe prioriteringer, også på boligområdet.

Regjeringen vil vurdere behovet for økonomiske ordninger i de ordinære budsjettprosessene.

**3. Stortinget ber regjeringen om å sette ned et utvalg for å lage en forpliktende nasjonal boligplan som sikrer at det i de nærmeste årene bygges nok boliger til å svare opp boligbehovet i hele landet, og som tydelig definerer statens og Husbankens rolle i å sikre nok boliger for folk.**

Regjeringen har satt et mål om 130 000 boliger innen 2030. Skal vi sikre at det bygges nok boliger, har vi ikke tid til å vente på et utvalg. Jeg har hatt møte med KS' Storbymnettverk der jeg oppfordret dem til å bli med på regjeringens ambisjoner, og jeg fikk gode innspill til hva vi fra statlig side kan gjøre for å øke boligbyggingen.

Kommunene bør gjøre anslag over boligbehovene i kommunen, og fylkeskommunene bør gjøre regionale boligbehovsanalyser. Dette framkommer i de nye statlige planretningslinjene for arealbruk og mobilitet. Slike anslag kan være krevende. Jeg har nylig sendt tildelingsbrev til Husbanken. Der ber jeg Husbanken om å bidra til at kommuner og fylkeskommuner får et bedre kunnskapsgrunnlag for å analysere boligbehov og effekter på boligmarkedet. I tillegg har jeg bedt Husbanken om å legge til rette for et prosjekt om boligbehov og boligbehovsanalyser i integrerte bo- og arbeidsmarkedsregioner, med Oslo-Akershus-regionen som pilot.

Jeg har nylig mottatt en rapport som kartlegger tidsbruken i plansaker og foreslår tiltak for å redusere saksbehandlingstiden (se svaret under forslag 8 nedenfor). Dette er viktig kunnskap for hvordan vi kan bidra til å redusere flaskehalser og tidstyver i planprosessene.

I mars får jeg en rapport som ser nærmere på i hvilken grad areal regulert til bolig ikke blir bygget ut, og årsaker til dette.

Jeg vil også sette ut et oppdrag om hvordan boligmarkedshensyn blir ivaretatt ved transportinvesteringer, og forskningssenteret BOVEL er bedt om å gjennomføre et forprosjekt der de ser på sammenhengene mellom lokale boligmarkeder, kommunal boligplanlegging og muligheter for å etablere seg på boligmarkedet.

Jeg har også hatt møter med aktørene i byggenæringen for å få innspill til hva vi kan gjøre for å øke boligbyggingen. Jeg har fått mange gode innspill til hva vi kan gjøre. Vi kommer til å ta tak i flere av de problemstillingene som er tatt opp med oss.

Med dette mener jeg vi har et godt grunnlag for å få til god dialog og et godt samarbeid mellom stat, kommuner, byggenæringen og arbeidstakersiden slik at vi alle kan bidra til å øke boligbyggingen.

- 4. Stortinget ber regjeringen om å utrede og fremme forslag om å gi kommunene en lovhjemmel til å kunne fastsette et krav om at opptil 35 prosent av boligmassen i utbyggingsprosjekter skal eies eller disponeres av idelle aktører, boligstiftelser, leieboersamvirker eller det offentlige, etter modell fra Danmark og Finland, og komme tilbake til Stortinget innen utgangen av sesjonen 2025–2026.**

Departementet har hatt på høring et forslag om at kommunene i arealplan kan gi planbestemmelser i utbyggingsområder som omfatter bruk av borettslag som organisasjonsform, at en andel av boligene skal være utleieboliger eller at en andel av boligene må tilbys med boligkjøpsmodeller. I tillegg ble det foreslått et nytt arealformål for studentboliger. Formålet er å gi kommunene flere verktøy for å legge til rette for en variert boligsammensetning.

Vi har allerede fulgt opp forslaget om studentboliger som eget arealformål gjennom vedtak av ny kart- og planforskrift som trer i kraft 1. juli 2025. Vi vil komme tilbake till videre oppfølging av de øvrige forslagene i høringen.

- 5. Stortinget ber regjeringen om å utrede og fremme forslag om å gi kommunene mulighet til å innføre kortere tidsbegrensning av byggetillatelse, fra tre til to år, for å forhindre at tilgjengelig boligmasse og tomteareal blir stående urørt som en konsekvens av spekulasjon.**

Varigheten av byggetillatelser ble i 1983 endret fra ett år til tre år. For å unngå at byggetillatelsen faller bort, må arbeidet være fysisk påbegynt innen tre år. Loven åpner ikke for å kunne forlenge varigheten av tillatelsen. Til sammenligning er varigheten av byggetillatelser i Sverige og Finland henholdsvis to og tre år, samtidig som det er åpnet for å kunne forlenge varigheten. Vi har med andre ord strengere regler enn to av våre naboland som det er naturlig å sammenligne oss med.

Dagens bestemmelse om varighet av byggetillatelse tar hensyn til tiltakshaver, samtidig som den motvirker at tiltakshavere sitter med byggetillatelse over lengre tid uten konkrete planer om å sette i gang bygging. Det næringen først og fremst trenger nå, er forutsigbarhet i et marked som er preget av usikkerhet. Å korte ned varigheten av byggetillatelser mener jeg vil bidra til det motsatte. Jeg kan derfor ikke se at det er behov for å utrede og fremme forslag om å korte ned varigheten av byggetillatelser.

Som nevnt under spørsmål 3 vil jeg imidlertid snart motta en rapport som ser på i hvilken grad areal regulert til bolig ikke blir bygget ut, og årsaker til dette. På grunnlag av denne rapporten vil jeg vurdere eventuelle behov for videre oppfølging og tiltak.

**6. Stortinget ber regjeringen om å utrede og fremme forslag om å gi kommunene utvidet rett til ekspropriasjon eller mulighet til å stille krav om auksjonering av tomteareal ved ikke-realiserte byggetillatelser.**

Kommunene har i dag i plan- og bygningsloven en vid mulighet til å ekspropriere eiendom for å gjennomføre reguleringsplaner eller andre offentlige formål. Blant annet kan kommunen ekspropriere en tomt regulert til utbyggingsformål, uavhengig av om den er ubebygd eller bebygd. Det gjelder også der eier selv kan bygge ut i tråd med planen. I disse tilfellene inneholder loven likevel et unntak, idet den fastsetter at grunneier eller fester «i alminnelighet» skal gis en frist til selv å bygge ut etter formålet før kommunen eventuelt går til det skritt at den eksproprierer til gjennomføring av en reguleringsplan. Kommunene har også mulighet til å ekspropriere til ny tettbebyggelse (boligbygging) uten at området er omfattet av reguleringsplan, eller det foreligger aktuelle byggeplaner.

Jeg mener derfor at loven allerede i dag legger til rette for at kommunene kan ekspropriere tomteareal ved ikke-realiserte byggetillatelser, og ser ikke behov for å utrede og fremme forslag om dette.

**7. Stortinget ber regjeringen om å utrede og fremme forslag om en lovbestemt minstestørrelse på boliger, for å forhindre storstilt utbygging av boliger med dårlig bokvalitet og for å unngå trangboddhet.**

Planløsning og størrelse på boliger bør vurderes i forhold til planlagt bruk. Boligeiere kan ha forskjellige behov og ønsker, og ulike livsfaser og boformer gir behov for forskjellige løsninger. Plan- og bygningsloven har ikke nasjonale krav til minstestørrelser på boliger. En standardisert statlig boligstørrelse kan dessuten bli oppfattet som en akseptert standardløsning snarere enn et minstemål, noe som vil være uheldig. Kommunene kan gjennom sine arealplaner styre boligsammensetningen og regulere minstestørrelser, slik at størrelseskrav baseres på lokale forhold og behov. Jeg mener derfor at det ikke er behov for å utrede og fremme forslag om en lovbestemt minstestørrelse på boliger.

**8. Stortinget ber regjeringen om å gjennomføre en helhetlig revisjon av planverket, med tilhørende tekniske forskrifter, med hensikt å foreslå endringer av regelverket**

**for å fjerne krav som forhindrer boligbygging, og foreslå nye krav for å sikre både bedre bokvalitet og bevaring av natur.**

I statsbudsjettet for 2025, ble Direktoratet for byggkvalitet styrket, for å legge til rette for digitale plan- og byggesaksprosesser. Dette er sentralt for å holde tidsbruk og kostnader nede, slik at det blir billigere og enklere å realisere gode boligprosjekter. Direktoratet gjennomgår også TEK17 med sikte på at reglene skal bli enklere å forstå og mer tilrettelagt for digital bruk og automatisk regelsjekk.

Jeg er enig med representantene om at tidsbruken i planprosessen må ned. På oppdrag fra departementet har Asplan Viak, i samarbeid med By- og regionforskningsinstituttet (NIBR) ved Oslo Met og Universitet i Bergen, kartlagt tidsbruken i boligprosjekter. Rapporten ble publisert 20. februar i år og gir svar på hvorfor saksbehandlingstiden øker i plansaker. Det pekes blant annet på at tidsbruken i stor grad handler om at dagens planlegging skal håndtere mer komplekse problemstillinger enn tidligere, samtidig som at kommuner med høy befolkningsvekst og fortetting opplever størst utfordringer. Mange utbyggere opplever det som krevende at overordnede planer er for detaljerte, og at informasjon om kostnader til infrastruktur blir kjent sent i prosessen. I rapporten foreslås det flere forslag til tiltak som kan bidra til å redusere saksbehandlingstiden i plansaker. Det pekes hovedsakelig på praktiseringen av plan- og bygningsloven og i mindre grad på lovendringer som en løsning, som for eksempel at det er behov for bedre samhandling og tillit mellom kommunene og utbyggerne og å sikre riktig detaljeringsnivå i arealplaner. Departementet vil nå bruke tid på å gjennomgå rapporten og vurdere hvilke forslag til tiltak som vil gi mest effektiv måloppnåelse.

Byggteknisk forskrift (TEK17) angir minstekrav til de kvalitetene en bolig må ha for å kunne lovlig oppføres, inkludert krav til sikkerhet, miljø, helse og energi. Kravene i TEK17 trådte i kraft i 2017, etter en bred og grundig gjennomgang av forskriften for å fjerne krav og lempe på kravsnivå. Potensialet for å kutte ytterligere krav for å redusere byggekostnader vurderer jeg som lite, samtidig som det kan ha uheldige effekter på grunnleggende kvaliteter som skal ivareta slikt som helseforhold, energibruk og brann- og konstruksjonssikkerhet. Selv om mye av forenklingspotensialet er tatt ut er vi alltid oppmerksom på mulige nye forenklinger.

Med hilsen

Kjersti Stenseng