



Stortingets kommunal- og forvaltningskomite

0026 OSLO

Deres ref

Vår ref

Dato

25/1658-3

6. mai 2025

Svar på Dokument 8:183 S (2024-2025) Representantforslag fra stortingsrepresentantene Per-Willy Amundsen, Erlend Wiborg, Hans Andreas Limi og Terje Halleland om en bedre politikk for å eie bolig og få bolig- og byggebransjen i gang

Jeg viser til brev av 11. april fra Kommunal- og forvaltningskomiteen. Jeg er invitert til å vurdere Dokument 8:183 S (2024-2025) Representantforslag fra stortingsrepresentantene Per-Willy Amundsen, Erlend Wiborg, Hans Andreas Limi og Terje Halleland om en bedre politikk for å eie bolig og få bolig- og byggebransjen i gang.

Regjeringen vil få fart på boligbyggingen, og har et ambisiøst mål om å sette i gang bygging av 130.000 nye boliger innen 2030. Å føre en ansvarlig økonomisk politikk er noe av det viktigste regjeringen gjør for å få fart på boligbyggingen og bedre situasjonen på boligmarkedet. Vi tar en rekke grep for å nå boligbyggingsmålet. Vi har styrket Husbanken, iverksetter tiltak som skal få ned tiden på plan- og byggesaksprosesser og vi vil gjøre det enklere og mer forutsigbart å realisere gode boligprosjekt.

- 1. Stortinget ber regjeringen legge frem tiltak som skal sikre et sunnere og bedre boligmarked basert på færre inngripende reguleringer og færre bestemmelser som fordyrer anskaffelse, bytte og eie av bolig.**

Siden boligmarkedet ble deregulert på 1980-tallet, har de fleste boliger i Norge blitt omsatt i et fritt og transparent marked. Kjøp og salg skjer gjennom åpne budrunder. Sammenlignet med mange andre land er det relativt lave kostnader forbundet med å kjøpe og selge bolig i Norge.

Regjeringen har satt i gang flere tiltak som skal gjøre det enklere, billigere og raskere å realisere gode boligprosjekter. Vi har styrket Direktoratet for byggkvalitet sitt arbeid med å gjøre plan- og byggesaksprossesene mer digitale, slik at det blir billigere, enklere og raskere å få saken sin behandlet. I dag sender jeg også på høring forslag til lov- og forskriftsendringer som skal bidra til færre byggesøknader med mangler og mer forutsigbar tidsfristberegning. Jeg har nylig opprettet en arbeidsgruppe der byggenæringen, kommunene og departementet sammen skal foreslå ytterligere tiltak for raskere plan- og byggesaksprosesser som kan få fart på boligbyggingen. De skal levere sine forslag før sommeren.

2. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å starte utfasingen av skatter og avgifter som er innrettet for å gjøre det dyrere å anskaffe og bebo sin egen bolig, som dokumentavgift og den kommunale eiendomsskatten.

Forslaget er forelagt finansministeren, som har gitt følgende svar:

«Dokumentavgiften er en avgift som skal betales ved tinglysing av dokument som overfører hjemmel til fast eiendom. Dokumentavgiften utgjør 2,5 pst. av eiendommens salgsverdi på tinglysingstidspunktet. Avgiften er ment å skaffe inntekter til staten og er ikke ment å dekke statens kostnader knyttet til tinglysing av fast eiendom. Disse kostnadene dekkes av tinglysingsgebyret. Hovedregelen er at alle må betale dokumentavgift ved overføring av fast eiendom. Det finnes likevel unntak, og blant annet borettslag og aksjeleiligheter er unntatt dokumentavgift.

Endringer i dokumentavgiften og eventuelt andre skatter på bolig og eiendom må utredes og vurderes i forbindelse med utarbeidelsen av skatte- og avgiftsopplegget i de årlige budsjetttrundene. Det vises for øvrig til at Stortinget i forbindelse med behandlingen av Perspektivmeldingen 2024 vedtok å be regjeringen i neste stortingsperiode legge frem en sak om helhetlig skattereform.

I Hurdalsplattformen fremgår det at regjeringen vil «videreføre maksimumssatsen for bolig, fritidseiendom og næringseiendom i eiendomsskatten på dagens nivå [på fire promille].» Eiendomsskatten gir kommunene en mulighet til å skaffe inntekter til å dekke utgifter til fellesgoder. Den enkelte kommune står fritt til å tilpasse utformingen av eiendomsskatten til lokale forhold, blant annet gjennom justeringer i eiendomsskattesatsen og et eventuelt bunnfradrag. Alle inntekter fra eiendomsskatten tilfaller kommunen selv. Jeg stoler på at kommunene i fastsettelsen av eiendomsskatt avveier hensyn til behovet for lokale inntekter mot de kostnadene eiendomsskatten påfører de eiendomsskattepliktige.»

3. Stortinget ber regjeringen påse at økonomi skal alltid være en del av utredningene når det stilles nye eller endrede krav til byggeprosjekter.

Alle statlige tiltak som forventes å gi virkninger for andre, skal som hovedregel følge utredningsinstruksen. Dette innebærer blant annet å belyse kostnadsvirkninger av aktuelle

tiltak. Regjeringen har høye ambisjoner for bolig- og bygningspolitikken, og er derfor svært opptatt av at vi legger til rette for å realisere gode byggeprosjekter.

4. Stortinget ber regjeringen lage en modell for grunneierfinansiert infrastrukturbidrag som erstatter utbyggingsavtaler.

Kommunal- og distriktsdepartementet har i vår lagt frem for Stortinget et lovforslag om grunneierfinansiert infrastrukturbidrag, jf. Prop. 115 L (2024-2025) Endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova (nye virkemidler ved fortetting og transformasjon, grunneierfinansiering av infrastruktur mv.).

Flere kommuner og byggenæringen har gitt uttrykk for at de trenger bedre verktøy for gjennomføring av planer. Med en ny ordning for grunneierfinansiering av infrastruktur ønsker vi å gi utbyggerne mer forutsigbare rammer slik at de vet hva et byggeprosjekt vil koste fra start. Den nye ordningen for grunneierfinansiering legger også til rette for at kommunene kan forskuttere for infrastruktur og senere få kostnadene tilbakebetalt fra utbyggerne når de søker om å få bygge. Modellen skal sikre mest mulig rettferdig byrdefordeling mellom utbyggerne og å unngå såkalte «gratispassasjerer». Finansieringsordningen skal omfatte infrastruktur som er nødvendig for utbyggingen. Typiske tiltak er for eksempel vei og annen teknisk infrastruktur, kollektivtransport og trafikkløsninger, grønne områder og håndtering av overvann, støyskjerming, samt bygging av idretts- og kulturarenaer. Det skal være frivillig for kommunene å bruke denne ordningen.

Lovforslaget legger opp til at det fortsatt skal være mulig å bruke utbyggingsavtaler. Slike avtaler er viktige i dag, og mange utbyggingsområder er basert på at avtaler kan benyttes. Mange kommuner har vært tydelige på at de fortsatt ønsker å kunne benytte utbyggingsavtaler, der hvor de mener det er best egnet. Det vil også kunne ta noe tid før den nye finansieringsordningen er godt etablert rundt om i kommunene.

5. Stortinget ber regjeringen ikke gå videre med nye utredningskrav på bolig- og fritidsboligprosjekter som kom fra Miljødirektoratet.

Kommunal- og distriktsdepartementet og Klima- og miljødepartementet arbeider nå med et utkast til ny forskrift for konsekvensutredninger. Dette arbeidet tar utgangspunkt i Miljødirektoratets leveranse som et faglig grunnlag. Departementene tar sikte på at et forslag til ny forskrift med høringsnotat vil bli sendt på høring i løpet av 2025, og jeg kan ikke nå si noe om hvilke forslag vi vil gå videre med. Jeg mener det på vanlig måte bør gjennomføres høring i saken før det tas en beslutning om hvilke endringer som skal gjennomføres, og vil derfor fraråde at Stortinget vedtar forslaget om å be regjeringen konkludere i saken før høring.

6. Stortinget ber regjeringen innføre en «regelstopp» frem til 2030. Det skal ikke innføres nye tekniske krav eller andre pålegg for boligbyggerne de neste fem årene.

Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter regulerer flere viktige og grunnleggende hensyn. Innovasjon og utvikling i bygnæringen med nye tekniske løsninger og byggeteknikker kan også medføre behov for å utvikle regelverket. Vi må derfor være åpne for å hele tiden vurdere forbedringer i regelverket, også forenklinger som kan bidra til reduserte kostnader i byggingen. Jeg mener derfor det ikke er hensiktsmessig å innføre en regelstopp. Regjeringen har høye ambisjoner for boligpolitikken, og ønsker å få fart på boligbyggingen. Som jeg skriver i svar på spørsmål 1, så har jeg også nylig opprettet en arbeidsgruppe med representanter fra byggenæringen, kommunene og departementet som skal komme med forslag til tiltak for raskere plan- og byggesaksprosesser.

7. Stortinget ber regjeringen sørge for en belønningsordning for kommuner som klarer å øke byggetakten og få ned saksbehandlingstiden på byggesaker.

For å effektivisere byggesaksbehandlingen og få ned saksbehandlingstiden på byggesaker, har det i mange år vært saksbehandlingsfrister i plan- og byggesaker. Hovedregelen er at kommunen skal behandle en søknad så snart som mulig og senest innen 12 uker etter at fullstendig søknad er mottatt. Bruker kommunen lengre tid, reduseres byggesaksgebyret. I tillegg er det en del søknader som skal behandles av kommunen innen 3 uker.

Jeg mener derfor at vi allerede i dag har et regelverk som i utgangspunktet legger til rette for effektiv behandling av byggesaker, og kommuner som overholder fristene kan kreve fullt byggesaksgebyr. Likevel er det rom for forbedringer, og departementet sender derfor i dag på høring forslag til lov- og forskriftsendringer som skal bidra til raskere og enklere behandling av byggesøknader. Forslagene innebærer blant annet klarere krav til hvilke opplysninger som må inngå i søknaden, noe som vil redusere behovet for skjønn og sikre mer ensartet praksis. Dette vil gjøre prosessen mer forutsigbar, både for kommunene og søkerne, og bidra til lavere kostnader. I forslaget er det også en endring i fristberegningen slik at saksbehandlingsfristen starter ved mottak av søknaden. Dette hindrer at fristen nullstilles hvis kommunen senere oppdager store mangler, noe som gir større forutsigbarhet for byggeprosjekter og minimerer risikoen for forsinkelser. For at dette skal fungere, må søknaden være komplett ved innlevering. Hvis mangler oppdages, kan kommunen forlenge fristen, og dersom disse ikke rettes innen en angitt frist, kan søknaden avvises. Tiltakene skal sikre en smidig og effektiv prosess for alle involverte.

8. Stortinget ber regjeringen fjerne hjemmel som gir kommunene mulighet til å stille klimakrav for å begrense klimagassutslipp fra bygge- og anleggsplasser.

Forslaget er forelagt klima- og miljøministeren, som har gitt følgende svar:

«Jeg er ikke enig i at kommunale klimakrav til utslippsfrie bygge- og anleggsplasser automatisk vil føre til dyrere boliger for kundene. Det er sannsynlig at kommunale klimakrav på kort sikt kan øke de totale prosjektkostnadene for byggherrer. Likevel viser erfaringer fra blant annet Oslo kommune, som har testet utslippsfrie bygge- og anleggsprosjekter siden 2019, at prisøkningen ikke trenger å være så stor. I de aller fleste tilbudene til kommunens prosjekter har det vært vanskelig å identifisere store prisforskjeller som følge av utslippsfri bygge- og anleggsdrift. Enkelte ganger har billigste tilbyder også hatt størst andel utslippsfri gjennomføring. Et eksempel på dette er konkurransen om prosjektet for ny vannforsyning til Holmenkollen, der billigste tilbud også var helt utslippsfritt, samt Klosterenga park, der helt utslippsfritt var på omtrent samme prisnivå som fossilfrie tilbud.

De kommunene som tar i bruk ordningen, skal tilpasse kravene til lokale forhold og forutsetninger. De styrer selv om kravene skal gjelde i avgrensede områder i kommunen eller at de skal rettes kun mot bestemte prosjekter over en viss type størrelse. De bestemmer også hvor stor andel av energibruken på byggeplassen som skal være nullutslipp eller biogass, og om kravene skal innføres gradvis. Videre forutsettes det at kommunen skal innta unntak fra kravene, for eksempel i situasjoner der kravene blir uforholdsmessig dyre. Kommunen kan også gjøre andre tilpasninger og være fleksible ved innføring av krav for å holde merkostnadene på et lavere nivå.

Som det kommer frem av konsekvensvurderingen til høringsforslaget forventer Miljødirektoratet at kostnadene vil reduseres framover, blant annet på grunn synkende merkostnader for maskiner som brukes i flere prosjekter. Etter hvert som det blir flere maskiner tilgjengelig og flere får erfaring med bruk av disse, kan man anta at både maskinkostnader og andre kostnader knyttet til for eksempel tidsbruk vil reduseres.

På oppdrag fra Miljødirektoratet har Hafslund og Oslo Economics utredet kostnader ved omstilling til nullutslipp på bygg- og anleggsplasser (2025). De forventer at rundt 2030 vil elektrisk gjennomføring være konkurransedyktig på lik linje med konvensjonell gjennomføring. Det er bare 5 år til. Avgjørende for denne utviklingen er videre utvikling av batteriteknologi som øker driftstid på elektriske maskiner. Regjeringen mener at kommunale klimakrav til utslippsfrie bygge- og anleggsplasser vil være et viktig virkemiddel for å øke etterspørselen slik at utslippsfrie løsninger raskere blir modne og konkurransedyktige.

Avslutningsvis vil jeg påpeke at kommuner som velger å innføre klimakrav til bygge- og anleggsplasser må gjøre sine egne vurderinger og undersøkelser før de innfører krav. Det innebærer at kommunene vil måtte sende på høring sitt forslag til lokal forskrift før den fastsettes. Jeg har troen på at lokalpolitikerne, som best kjenner de lokale forutsetningene og forholdene, vil gjøre gode vurderinger av hvordan klimakrav kan balanseres opp mot behovet for vekst og boligbygging i kommunen.»

9. Stortinget ber regjeringen sette et tak på byggesaksgebyrer eller innføre andre insentiver til at kommunene effektiviserer behandlingsprosessen.

Jeg mener at byggesakstjenester skal finansieres av brukerne, ikke via skatt. En maksgrense vil føre til subsidiering av enkelte innbyggere på bekostning av andre. Videre er det utfordrende å fastsette riktig nivå på et gebyrtak, ettersom kommunenes kostnader varierer.

Det er likevel viktig at byggesaksgebyrene ikke er høyere enn det som er nødvendig. Dette er understreket i kommuneloven, som setter prinsipper og metoder for beregning av gebyrtak. Departementet har også utarbeidet en egen veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrifter i byggesaker. Denne skal hjelpe kommunene med å utforme riktigere og likere gebyrer på byggesaksområdet.

Jeg mener vi allerede i dag har et regelverk som legger til rette for effektiv behandling av byggesaker, og kommuner som overholder fristene kan kreve fullt byggesaksgebyr. Jeg viser også til forslaget til lov- og forskriftsendringer som jeg sender på høring i dag, og som er nærmere omtalt i svar på forslag 7.

10. Stortinget ber regjeringen påse at fylkeskommunenes areal- og transportplaner ikke legger så sterke føringer på kommunene og lokaldemokratiet at de hindrer boligbygging og gode lokale løsninger og bidrar til sentralisering og ensretting av boligtilbudet.

Fylkeskommunen har etter plan- og bygningsloven mulighet til å utarbeide og vedta regionale planer, og regjeringen har i utgangspunktet ingen rolle i dette. Regionale planer har ikke direkte rettsvirkning, men legger likevel føringer for hvor det bør bygges. Innholdet i de regionale planene fastsettes av fylkeskommunen, og er et uttrykk for fylkestingets syn på overordnet arealutvikling i regionen. Samtidig mener jeg at det er viktig at kommunene skal ha frihet til å styre egen arealutvikling innenfor rammene som nasjonale og vesentlige regionale interesser setter. I de nye statlige planretningslinjene for areal og mobilitet har regjeringen differensiert mer mellom kommuner i storbyregioner og øvrige kommuner. Plan- og bygningsloven gir fylkeskommunene og kommunene fleksibilitet til å tilpasse planleggingen til behovet. Når fylkeskommunene lager regionale planer, bør de vektlegge dette. Jeg mener ikke at det er behov for endringer i regelverket for regionale planer. Der hvor konflikter om innholdet i og praktiseringen av regionale planer ender med innsigelser eller vesentlige innvendinger som kommer til behandling i mitt departement, vil jeg ta stilling fra sak til sak.

11. Stortinget ber regjeringen i forbindelse med statsbudsjettet for 2026 komme tilbake med forslag om en styrking av BSU-ordningen.

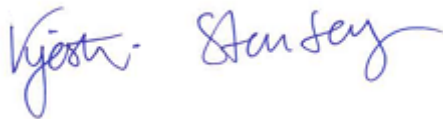
Forslaget er forelagt finansministeren, som har gitt følgende svar:

«Ordningen med boligsparing for ungdom (BSU) gir et fradrag i skatt for personer under 34 år som sparer på BSU-konto. Formålet med ordningen er å sette unge bedre i stand til å kjøpe bolig. Fradraget utgjør 10 pst. av innbetalt sparebeløp og gis i trygdeavgift, trinnskatt og skatt på alminnelig inntekt, men ikke i formuesskatt. Maksimalt sparebeløp per år er 27 500 kroner. Samlet innbetalt sparebeløp på kontoen kan ikke overstige 300 000 kroner (når renter holdes utenfor). Fra 2021 ble ordningen målrettet mot de som ikke eier bolig.

Skattefradraget bidrar til å øke avkastningen etter skatt på BSU-sparing og gjør dermed slik sparing attraktiv. Det er likevel usikkert i hvilken grad samlet sparing øker, fordi BSU-sparing også kan oppnås ved å flytte sparing fra andre spareformer. BSU-ordningen bidrar til å komplisere det samlede skattesystemet. Lønnsomheten av å spare i BSU avhenger av at en har tilstrekkelig inntekt til å få utnyttet fradraget fullt ut.

I Hurdalsplattformen står det at regjeringen vil fryse BSU-ordningen (boligsparing for ungdom) på 27 500 kroner i året og 300 000 kroner totalt og begrense ordningen til å gjelde førstegangs boligkjøp.»

Med hilsen



Kjersti Stenseng