



STORTINGET

Innst. 101 L

(2025–2026)

Innstilling til Stortinget
fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Prop. 161 L (2024–2025)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Endringer i plan- og bygningsloven (planbestemmelser om borettslag)

Til Stortinget

Innledning

Kommunal- og distriktsdepartementet legger i proposisjonen frem forslag til endringer i plan- og bygningsloven som gir kommunene mulighet til å fastsette planbestemmelser i arealplaner om at det i et utbyggingsområde for boliger skal benyttes borettslag som organisasjonsform. Formålet med forslaget er å gi kommunene flere verktøy til å påvirke boligsammenheng og bomiljø gjennom samfunns- og arealplanleggingen.

Det vises i proposisjonen til at eierne i borettslag som hovedregel skal bo i boligene selv. Departementet uttaler at planbestemmelser om borettslag kan bidra til økt bostabilitet i områder med mange utleieboliger og høy flyttehyppighet.

Komiteens behandling

Komiteen har invitert til skriftlige høringsinnspill og har mottatt fem innspill til saken. De skriftlige innspillene er sammen med sakens dokumenter tilgjengelige på stortinget.no.

Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Konstanse Marie Alvær, Isak Veierud Busch, Sigurd Kvammen Rafaelsen og Solveig Vestenfor, fra Fremskrittspartiet, Bjørn Larsen, Rune Midtun, Helge André Njåstad og Erlend Wiborg, fra Høyre, Mudassar Kapur og Tage Pettersen, fra Sosialistisk Venstreparti, Anne Lise Gjerstad Fredlund, fra Senterpartiet, Bengt Fasteraune, fra Rødt, lederen Hanne Beate Stenvaag og fra Miljøpartiet De Grønne, Marius Langballe Dalin, viser til Prop. 161 L (2024–2025) Endringer i plan- og bygningsloven (planbestemmelser om borettslag).

Komiteen viser til at det foreslås at plan- og bygningsloven endres slik at kommunene kan gi slik bestemmelse om arealformål i kommuneplan og reguleringsplan: «krav om at boliger på angitte tomter skal organiseres som borettslag».

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet, Rødt og Miljøpartiet De Grønne, viser til at det i proposisjonen foreslås å gi kommunene mulighet til å fastsette krav om bruk av borettslag som organisasjonsform i nye boligområder i planbestemmelser til arealplaner. Formålet er å styrke bostabilitet, forbedre bomiljøer og bidra til sosial bærekraft gjennom eierskap – særlig i områder med høy grad av utleieboliger, og dermed redusere flyttehyppighet og fremme inkluderende nabolag.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet mener det er viktig å sørge for at kommunene har det handlingsrommet det er behov for, slik at de kan legge til rette for de boligene de trenger i kommunen. Disse medlemmer mener kommunene er de som er best egnet til å se om dette er et tiltak som vil føre til mer boligbygging i deres kommune.

Disse medlemmer mener at det vil være en fordel, slik det er foreslått i proposisjonen, at kommunene kan ha planbestemmelser om borettslag. Dette kan bidra til å sørge for mer stabile boforhold og sørge for at boliger i størst mulig grad blir kjøpt av privatpersoner. Disse medlemmer legger særlig vekt på at det vil være frivillig for kommunene å bruke dette i sine planbestemmelser. Disse medlemmer mener at det er kommunene som best kjenner til og har best forutsetninger for å sørge for at det blir bygget nok og med de rette boligformene det er behov for i kommunen. Da kan planbestemmelser om borettslag bli en mulighet som kommunene kan benytte der de ser at det er et behov for en slik regulering.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre er imot og vil avvise regjeringens lovforslag i Prop. 161 L (2024–2025). Forslaget er dårlig begrunnet, dårlig timet og øker risikoen for at boligbyggingen reduseres i en allerede krevende situasjon. Disse medlemmer ønsker å få fortgang på boligbyggingen – ikke nye lovendringer som kan bidra til det motsatte og som møtes av skepsis i næringen.

Medlemene i komiteen fra Arbeiderpartiet og Miljøpartiet De Grøne mener det er viktig å sikre gode butilhøve for alle innbyggjarar over heile Noreg. Politikken må byggje opp under målet om at flest mogleg kan eige sin eigen bustad, samtidig som han må sikre ein trygg og føreseieleg leigemarknad. Bustadmarknaden bør bidra til å utjamne sosiale og geografiske forskjellar, heller enn å forsterke dei, og vera variert nok til å dekkje ulike behov i befolkninga. For å gjera det mogleg å få gode butilbod for alle er det viktig at kommunane har dei rette verkemidla og det nødvendige handlingsrommet. Desse medlemene støttar difor at kommunane får høve til å slå fast i kommuneplanen at bustader på utvalde tomter skal organiserast som burettslag.

Komiteens medlemmer fra Høyre viser til at regjeringen Solberg bestilte «Utredning om sosial bærekraft og planbestemmelser i boligsammensetning», Oslo Economics og NIBR, OsloMet (2022). Utredningens konklusjoner var tydelig skeptiske:

«Etter vår vurdering vil krav til borettslag være et lite treffsikkert virkemiddel for å oppnå de tilsiktede virk-

ningene om å forbedre etableringsmulighetene i boligmarkedet og å redusere opphopning av dårlige levekår.»

Disse medlemmer viser til at i denne saken må to grunnleggende prinsipper veies opp mot hverandre: lokalt selvstyre og kommunal frihet på den ene siden, og fritt marked uten unødvendig regulering på den andre. Disse medlemmer vil påpeke at nettopp i slike saker er det viktig å minne om at også den forenkling man ønsker seg av kommunal sektor, har sitt utspring i at det skal komme innbyggere og næringsliv til gode. Disse medlemmer viser til at innføring av nye krav og økt regulering kan komplisere planprosesser for utbyggere. Prinsipielt innebærer forslaget også økt offentlig styring av privatrettslige forhold. Organisasjonsform er noe private aktører og forbrukerne gjennom etterspørsel selv bør kunne velge.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne viser til at da regjeringens lovutkast var på høring, var det svært mange og svært positive høringssvar. Disse medlemmer mener lovendringen er god, og støtter derfor forslaget. At kommunene får større mulighet til å påvirke boligsammensetningen, blant annet for å kunne ta større hensyn til sosiale forhold i byplanleggingen, er et steg i riktig retning.

Disse medlemmer mener det også er nødvendig å bygge opp et tilbud av leieboliger som ikke har som formål å oppnå profit, men å skape et mer rettferdig og trygt boligmarked. Det finnes en rekke eksempler i Europa på land som benytter tomte-, plan- og reguleringspolitikken til å gi kommunene mulighet til å fastsette andelen ikke-kommersielle sosiale utleieboliger for å fremme boligbygging tilgjengelig for flere inntektsgrupper. Norge har flere gode eksempler å se til, slik som Danmark, Østerrike, Nederland og Tyskland.

Disse medlemmer mener derfor loven også burde inkludert et forslag om å gi kommunene muligheten til å gi planbestemmelser om ideelle eller ikke-kommersielle utleieboliger spesifikt. Det ville åpnet opp for kommunenes mulighet til å styrke ikke-kommersielle initiativer, og lagt til rette for utvikling og utprøving av nye modeller.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med et forslag til lovendring som åpner for at kommunene kan gi planbestemmelser om ideelle eller ikke-kommersielle utleieboliger.»

Disse medlemmer legger i sin støtte til lovforslaget særlig vekt på argumentet om at et slikt plankrav i enkelte områder kan bidra til økt bostabilitet. Disse medlemmer mener alle skritt i retning av å gi kom-

munene verktøy for en mer sosial boligpolitikk er positive, og viser til at dette er en planbestemmelse som det vil være opp til kommunene å ta i bruk. Disse medlemmer vil imidlertid påpeke at det trengs flere og mer kraftfulle verktøy i verktøykassa for å få til en mer bærekraftig og sosial boligpolitikk. Disse medlemmer mener at dagens boligpolitikk er en sterk driver for økte forskjeller i Norge, til at det stadig blir flere som ikke har mulighet til å kjøpe egen bolig, og til at antallet som leier bolig over lang tid, øker. Disse medlemmer mener derfor at det haster å få på plass en tredje boligsektor med ikke-kommersielle leie- og eierboliger, og viser til at dette er et tema som fagbevegelsen i stadig større grad tar opp. En slik sektor vil ikke stå i motsetning til eierlinja, men vil åpne for at flere av de som nå lever i et utrygt leiemarked, dominert av private utleiere, vil kunne få en trygg bolig. Disse medlemmer viser særlig til vedtak 93, 4. desember 2023, i behandlingen av Meld. St. 1 (2023–2024) Nasjonalbudsjettet 2024 og Innst. 2 S (2023–2024). Anmodningsvedtaket sier:

«Stortinget ber regjeringen om å utrede hvordan ikke-kommersielle boliger, med pris- og omsetningskontroll, kan defineres, og komme tilbake på egnet måte innen 1. juli 2024.»

Disse medlemmer viser til at anmodningsvedtaket ennå ikke er besvart og at det per dags dato ligger til behandling i kontroll- og konstitusjonskomiteen i dens saksbehandling av Meld. St. 4 (2025–2026) Anmodnings- og utredningsvedtak i stortingssesjonen 2024–2025.

Forslag fra mindretall

Forslag fra Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne:

Forslag 1

Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med et forslag til lovendring som åpner for at

kommunene kan gi planbestemmelser om ideelle eller ikke-kommersielle utleieboliger.

Komiteens tilråding

Komiteens tilråding fremmes av medlemmene i komiteen fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet, Rødt og Miljøpartiet De Grønne.

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til proposisjonen og råar Stortinget til å gjøre følgende

vedtak til lov

om endringer i plan- og bygningsloven (planbestemmelser om borettslag)

I

I lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling gjøres følgende endringer:

§ 11-10 nr. 5 og ny 6 skal lyde:

5. i hvilke områder Forsvaret i medhold av § 20-7 selv kan fatte vedtak om virksomhet, bygg og anlegg,
6. at boliger på angitte tomter skal organiseres som borettslag.

§ 12-7 nr. 14 og ny nr. 15 skal lyde:

14. hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal,
15. krav om at boliger på angitte tomter skal organiseres som borettslag.

II

Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 3. februar 2026

Hanne Beate Stenvaag

leder

Helge André Njåstad

ordfører

