VEDLEGG

DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Statsråden

Kommunal- og forvaltningskomiteen Stortinget

Deres ref	Vår ref	Dato
	26/2011-5	12. oktober 2026

Svar på Dokument 8:295 S (2025–2026) Representantforslag fra Erlend Wiborg, Hans Andreas Limi, Helge André Njåstad, Bjørn Larsen og Rune Midtun om en bedre politikk for å eie bolig og få bolig- og byggebransjen i gang

Jeg viser til brev av 1. juni 2026 fra Kommunal- og forvaltningskomiteen. Jeg er invitert til å vurdere Dokument 8:295 S (2025–2026) Representantforslag fra Erlend Wiborg, Hans Andreas Limi, Helge André Njåstad, Bjørn Larsen og Rune Midtun om en bedre politikk for å eie bolig og få bolig- og byggebransjen i gang.

Regjeringen prioriterer bolig- og bygningspolitikken høyt. De siste årene har utfordringene i boligmarkedet og byggenæringen blitt forsterket. Vi har hatt en periode med lav boligbygging i store deler av landet. Kostnadene har økt. I tillegg har en urolig verden ført til at renten har ligget høyere enn vi har vært vant til. Mange prosjekter blir derfor ikke realisert fordi det ikke er lønnsomt å bygge. Vi må sikre at vi bygger de boligene vi trenger, der vi trenger de. Boligbyggingen må tilpasses den demografiske utviklingen og vi må sikre at vi gjennom boligpolitikken bidrar til å utjevne økonomiske, sosiale og geografiske forskjeller.

Bolig- og bygningspolitikken er et sektorovergripende felt som krever en felles innsats fra stat, kommunesektor og næring. Derfor er regjeringens mål om å legge til rette for bygging av 130 000 nye boliger innen 2030, forankret og løftet fram som en hovedprioritering i regjeringens Plan for Norge. Jeg er, i likhet med representantene, opptatt av at det ikke finnes en enkelt løsning eller «quick-fix», og derfor jobber regjeringen med en rekke tiltak som på ulik måte bidrar til boligbygging. Dette innebærer blant annet tiltak som gjør rammebetingelsene for bygging bedre, blant annet gjennom å ta ned tiden på plan- og byggesaksprosesser, reduserer reguleringstrykket på sektoren og som kan redusere

Postadresse: Postboks 8112 Dep 0032 Oslo
Kontoradresse: Akersg. 59 Telefon* 22 24 90 90
Org no.: 972 417 858

byggekostnadene. Målet om 130 000 boliger har tre delmål: 1) legge til rette for boligbygging, 2) ta bedre i bruk eksisterende bygg og 3) bidra til et velfungerende leiemarked.

1. Stortinget ber regjeringen sørge for at byggteknisk forskrift endres med sikte på å fjerne tekniske særkrav som går ut over nivået i Sverige og Danmark, og harmoniseres med regelverket i Danmark og Sverige.
Vi må ha de kravene som er hensiktsmessig for oss i Norge, og vi må ha handlingsrom til å utvikle regelverket slik at det passer for norske forhold. Jeg vil likevel poengtere at det pågår spennende forenklingsarbeid i våre naboland, som vi kan lære av. Jeg har jevnlig kontakt med mine nordiske ministerkolleger om bolig- og bygningspolitikk, og vi deler erfaringer om blant annet regelverksutvikling med hverandre.

Det pågår også mye forenklingsarbeid her hjemme. Vi har satt i gang et større arbeid med å forenkle byggteknisk forskrift. Forskriften skal i større grad åpne for innovasjon, valgfrihet og kostnadseffektive løsninger. Direktoratet for byggkvalitet skal sende på høring forenklinger og lempelser i flere tekniske krav i 2026 og 2027. I arbeidet med forskriften skal direktoratet se hen til relevante krav i andre sammenlignbare land, som Sverige og Danmark.

2. Stortinget ber regjeringen innføre en forpliktende fremdriftsplan mellom kommuner og utbyggere i plan- og byggesaker.
I Kommunal- og distriktsdepartementet pågår et regelverksarbeid der tiltak som effektiviserer oppstartsfasen i planarbeidet blir vurdert. Ett av tiltakene som vurderes er om dagens forskriftsbestemmelse om utarbeidelse av en «overordnet fremdriftsplan» i forbindelse med oppstartsmøter mellom private forslagsstillere og kommunen, bør skjerpes. Dette vil kunne styrke samarbeidet mellom plan- og byggesaksmyndigheten og forslagsstiller/tiltakshaver, og skape en mer oversiktlig arbeidsprosess. Slik bestemmelsen i dag er utformet, skal det i møtet «tas stilling til» en slik overordnet fremdriftsplan. Det gjenstår fortsatt noe utredningsarbeid og jeg kan derfor ikke si mer nå om hvordan denne delen av regelverket eventuelt vil bli foreslått justert.

Når det gjelder byggesak, tar jeg sikte på å fremme en lovproposisjon om endringer i plan- og bygningsloven for Stortinget før jul. Lovforslaget skal tydeliggjøre beregning av tidsfrister ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak i byggesaker, og har som formål å redusere saksbehandlingstiden og legge til rette for god planlegging og gjennomføring av byggeprosjekter.

3. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om lovfestede frister i plan- og byggesaksprosesser, herunder tidsfrister for innsigelser, klagebehandling, offentlig ettersyn og kommunens egen saksbehandling.
Det er allerede en rekke frister for ulike trinn i plan- og byggesaksprosessen. Det gjelder frister for hvor raskt et planforslag skal behandles etter at det er innsendt, og hvor lang tid kommunen skal bruke etter at offentlig ettersyn er gjennomført. Derimot foreligger det ikke frister for det arbeidet som utføres av forslagsstillerne, som stort sett er private. Mesteparten av den økte tidsbruken de senere årene har skjedd på forslagsstillers side. Likevel mener jeg

at det er utfordrende å fastsette tidsfrister for dem som utarbeider planforslagene. Forslagstiller må selv kunne velge å bruke det hen anser som nødvendig tid på å utarbeide planforslaget.

Fristoversittelse får i dag ingen konsekvenser for vedtakets innhold. Det ville neppe vært gunstig verken for kommunen eller forslagsstillersiden med slike konsekvenser. Derimot mister kommunen gebyrinntekter dersom fristen for behandling av innsendt planforslag ikke blir holdt.

Når det gjelder offentlig ettersyn, er det i dag en minstefrist for hvor lenge dette skal vare. Vår erfaring er at de fleste kommuner bruker minstetiden, og at lengre høringsperioder først og fremst brukes der sommer- eller juleferiene kommer i høringsperioden, eller i spesielt kompliserte saker. Derfor mener jeg det ikke er behov for en regel om maksimal varighet på offentlig ettersyn.

Når det gjelder tidsfrister for innsigelser, er det i dag en tydelig frist for når disse kan fremmes. Jeg vurderer i tillegg å innføre veiledende frister for innsigelsesmyndigheten til å svare på kommunale løsningsforslag, og en frist for hvor rask mekling skal gjennomføres når en av partene ber om det. Jeg mener slike frister kan bidra til å redusere tidsbruken i plansaker der det foreligger innsigelser. Også her vil et mer koordinert samarbeid mellom plan- og byggesaksmyndighetene og innsigelsespartene kunne bidra til raskere og mer effektiv innsigelsesbehandling, og jeg vil fortsette å oppfordre til slikt samarbeid i styringsdialogen inn mot Statsforvalterne.

For å sikre en effektiv og forutsigbar saksbehandling av byggesøknader, fastsetter plan- og bygningslovgivningen frister for kommunens saksbehandling. På dette området tar departementet sikte på å fremme en lovproposisjon for Stortinget før jul, som tydeliggjør reglene for beregning av tidsfrister i byggesaker.

4. Stortinget ber regjeringen fremme lovforslag som slår fast at det ikke kan kreves supplerende dokumentasjon etter at frister i plan- og byggesaker er utløpt, med mindre det foreligger vesentlige endringer i tiltaket.
Som nevnt ovenfor, tar vi sikte på å fremme en lovproposisjon om endringer i plan- og bygningsloven for Stortinget før jul. Lovforslaget skal tydeliggjøre beregning av tidsfrister i byggesaker. Tydelige og forutsigbare regler om beregning av tidsfrister er viktig for å redusere saksbehandlingstiden og legge til rette for god planlegging og gjennomføring av byggeprosjekter. For å redusere antallet mangelfulle søknader, arbeider Direktoratet for byggkvalitet med å klargjøre forskriftskravene til byggesøknader og søknadsdokumentasjon.

5. Stortinget ber regjeringen legge frem forslag om å fjerne innsigelsesretten til kommunale plan- og arealvedtak for fylkeskommunen, statsforvalteren, Sametinget, Statens vegvesen og andre offentlige instanser. Større nasjonale interesser som landets sikkerhet, forsvarsinstallasjoner, nasjonale samferdselsprosjekter og

beredskapsmessige hensyn ivaretas ved at regjeringen gjennom relevant departement kan fremme innsigelser i slike saker.
Innsigelsesinstituttet er nødvendig for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser i arealforvaltningen i Norge, og en forutsetning for at kommunene skal kunne egengodkjenne arealplaner. Statsforvalterne og andre gjør en jobb med å ivareta disse interessene, på vegne av departementene. Forslaget om at departementene skal overta innsigelsesrollen fra statsforvalteren og andre statlige etater vil neppe føre til en effektivisering, heller tvert imot. Det vil innebære at departementene må bruke ressurser på å følge alle plansakene rundt i landet og vurdere om de berører større nasjonale interesser. Dette vil skape langt mer tungrodde prosesser. I dag er det møter og dialog mellom kommunene og de myndighetene som fremmer innsigelser, og de aller fleste sakene blir løst uten at departementene må involvere seg. En flytting av innsigelsesmyndigheten til departementene vil føre til mer sentralisering, mindre åpenhet og at betydningen av lokalkunnskap blir svekket.
Samtidig vil en slik sentralisering kunne svekke fagkompetansen på enkelte områder, og i verste fall gå ut over kommunene. Et eksempel er Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) som kan fremme innsigelse når de vurderer at risiko for kvikkleireskred eller annen naturfare ikke er ivaretatt. NVE har et svært sterkt fagmiljø på sikkerhet som ikke uten videre vil kunne ivaretas av et departement. Tilsvarende vil gjelde på en rekke andre fagområder. Derfor vil en overføring av denne myndigheten til departementene kunne svekke kvaliteten på arbeidet som gjøres.

Sametingets adgang til innsigelse etter plan- og bygningsloven § 5-4 til kommuneplanens arealdel og reguleringsplan anses samlet sett å oppfylle de kravene folkeretten stiller til konsultasjoner. I disse sakene gjelder derfor ikke konsultasjonsbestemmelsene i sameloven kapittel 4, jf. sameloven § 4-1 fjerde ledd.

Statens konsultasjonsforpliktelse er folkerettslig forankret og vil gjelde selv om det gjøres endringer i innsigelsesinstituttet. Konsekvensen av å fjerne innsigelsesretten vil derfor være at Sametinget vil måtte konsulteres i disse sakene i stedet. Innsigelsesadgangen i disse sakene er en effektiv måte å oppfylle statens konsultasjonsforpliktelse på. Dersom det skal konsulteres i stedet, vil det antakelig utløse merarbeid både for staten og Sametinget.

Selve forslaget om å fjerne innsigelsesadgangen vil antakelig også være konsultasjonspliktig, og måtte konsulteres med Sametinget. Det må også påregnes at forslaget sannsynligvis vil bli oppfattet negativt fra Sametingets side og utløse politisk debatt i det samiske samfunnet.

Jeg merker meg også at forslaget innebærer en stor myndighetsoverføring fra folkevalgte i fylkeskommunene og Sametinget til statlige departementsbyråkrater. For oss som mener at fylkeskommunene og Sametinget er viktige deler av det demokratiske systemet i Norge, er det naturlig å mene at disse organene fortsatt bør ha den innflytelsen i arealpolitikken som innsigelsesretten gir.

På bakgrunn av dette vil jeg ikke anbefale å vedta forslaget.

6. Stortinget ber regjeringen redusere antall statlige føringsdokumenter overfor kommunene og statsforvalteren i arealpolitikken, og uten ugrunnet opphold instruere statsforvalterne om å redusere antall innsigelser som ikke har nasjonal betydning.
Statsforvalterne har flere roller i praktiseringen av innsigelsesordningen. For det første har de myndighet til å fremme innsigelser innenfor sine ansvarsområder. For det andre skal de samordne innsigelser fra alle statlige myndigheter. Etter plan- og bygningsloven skal innsigelser bare fremmes i saker av «nasjonal eller vesentlig regional betydning, eller som av andre grunner er av vesentlig betydning for vedkommende organs saksområde.» Det er dermed allerede i dag slik at statsforvalterne skal sikre at det bare er i saker av nasjonal eller vesentlig regional betydning at innsigelser fremmes. Derfor ser jeg ikke behov for noen nye instrukser om det.

Jeg deler imidlertid forslagsstillernes ønske om å unngå unødvendige innsigelser. Jeg går nå gjennom praksisen på innsigelsesområdet i dialog med de andre departementene som har sektoransvar som ivaretas gjennom arealplanleggingen. I den forbindelse vil vi vurdere om terskelen for innsigelser er lagt riktig, og om den i noen tilfeller bør heves. Dette innebærer å gå nærmere inn i spørsmålet om hva som kan sies å utgjøre nasjonale eller vesentlige regionale interesser. Vi vil se nærmere på hvordan de nasjonale interessene kommer til uttrykk gjennom statlige føringsdokumenter. De ulike sektordepartementene som har underliggende virksomheter med innsigelsesmyndighet, har laget egne dokumenter som omtaler hvilke saker det skal fremmes innsigelser i. Disse dokumentene gir kommunene en nyttig oversikt over statlige føringer, og dermed hva som regnes som nasjonale interesser. Vi ser også på om det er overlapp mellom innsigelsesmyndighetene.

Som en del av innsigelsesprosjektet vurderer mitt departement om det er mulig å samle de ulike departementene sine styringsdokumenter i ett felles dokument. Det vil redusere antallet statlige føringsdokumenter og gi bedre oversikt. Et samlet dokument vil også gjøre det lettere å sikre at føringene ikke blir motstridende eller overlappende. Ettersom arbeidet med å vurdere dette allerede pågår, anbefaler jeg ikke å vedta forslaget.

7. Stortinget ber regjeringen legge til rette for nasjonale standarder og maler for kommunal saksbehandling av plan- og byggesaker, for å redusere variasjon og skjønnsvurderinger mellom kommuner.
Direktoratet for byggkvalitet har over flere år jobbet med å digitalisere og effektivisere plan og byggesakssaksprosessene, med mål om en heldigital plan- og byggesaksbehandling. Gjennom dette arbeidet har direktoratet etablert et digitalt økosystem. Det betyr i praksis at offentlige myndigheter, kommuner, søkere, forslagsstillere, private aktører og innbyggere bruker standardiserte løsninger for å løse oppgaver sammen. Målet er at alle parter sparer tid, reduserer kostnader og får bedre kvalitet på innholdet i søknadene.

Arbeidet med digitalisering av plan- og byggesaksprosessene handler ikke bare om å digitalisere eksisterende arbeidsprosesser, men også om å etablere felles nasjonale standarder for hvordan plan- og byggesaker skal beskrives, sendes inn, behandles og deles

mellom aktørene. Gjennom Fellestjenester plan og bygg, eByggesak og ePlansak utvikles felles nasjonale standarder, grensesnitt og datamodeller som bidrar til mer ensartet saksbehandling på tvers av kommuner. Gjennom eByggesak og ePlansak tas de samme standardene og arbeidsprosessene i bruk i kommunenes egne saksbehandlingssystemer. Dette reduserer behovet for lokale tilpasninger og legger grunnlaget for mer likebehandling, økt forutsigbarhet og mindre ressursbruk både i kommunene og hos utbyggere, noe som igjen vil gi raskere saksbehandling.

Utviklingen av digitale løsninger for byggesaksbehandlingen har allerede kommet langt. Fellestjenester Bygg ble lansert i 2018, og er en digital regleverksplattform som kontrollerer alle byggesøknader mot regelverket og sender den til rett kommune via Altinn. Direktoratet har de siste årene etablert Fellestjenester plan og bygg som en samlet satsing på digitalisering av både plan- og byggesaksområdet. På planområdet er det utviklet digitale tjenester for varsling og innsending av planforslag, samtidig som kommunene tar i bruk standarden ePlansak. Sammen bidrar dette til en mer standardisert og effektiv planprosess og legger grunnlaget for heldigital samhandling mellom kommuner, forslagsstillere og sektormyndigheter. Standardisert planbehandling vil gi store effektivitetsgevinster for utbyggere og kommuner, i form av mindre ressurser brukt til saksbehandling og raskere avklaring om hvorvidt et utbyggingsprosjekt er realiserbart eller ikke. Dette skaper forutsigbarhet og er tidsbesparende både for forslagsstillere og saksbehandlere. Samtidig vil jeg understreke at plan- og byggesaksmyndighetene har ansvar for å påse at både kommunenes handlingsrom blir ivaretatt, og at innbyggernes medvirkningsrett blir sikret i disse prosessene. Både digitalisering, automatisering og ytterligere effektivisering må veies opp mot kommunenes og innbyggernes interesser.

8. Stortinget ber regjeringen fremme forslag som tilrettelegger for mer automatisert og digital byggesaksbehandling, herunder bruk av ByggSøk eller tilsvarende digital plattform for alle kommuner.
Byggsøk ble avviklet i 2020 fordi den baserte seg på gammel teknologi og tilfredsstilte ikke moderne krav til fleksibilitet og brukervennlighet. Siden den gang har utviklingen på feltet vært enorm. Regjeringen ser viktigheten av å ha en plan- og byggesaksbehandling som bidrar til å realisere gode byggeprosjekter. Nettopp derfor har vi satset på digitale og effektive løsninger for plan- og byggesaksbehandlingen. Direktoratet for byggkvalitet er styrket varig med 50 mill. kroner de siste årene for å forsterke nettopp dette arbeidet, og regjeringen vil fortsette å prioritere digitalisering og forenkling framover.

DiBK har kommet langt i å legge til rette for digital byggesaksbehandling og automatiserte løsninger. Den digitale regelverksplattformen Fellestjenester Bygg ble lansert i 2018, som beskrevet under forslag 7. I dag blir opp mot 90 pst. av alle profesjonelle søknader sendt gjennom tjenesteplattformen Fellestjenester Bygg. Om lag 77 pst. av kommunene har anskaffet eByggesak til saksbehandlingen. Siden 2018 har det blitt lansert en rekke tjenester som gjør det enklere å sende inn komplette byggesøknader med høy kvalitet. På byggesaksområdet er det utviklet digitale tjenester som understøtter hele prosessen fra varsling og innsending av søknader til kvalitetssikring, regelverkskontroll og kommunal

saksbehandling. Dette bidrar til mer ensartede prosesser og legger et stadig større grunnlag for automatisering av saksbehandlingen.

Direktoratet er også godt i gang med å utvikle løsninger for å automatisere saksbehandling. I disse dager blir automatiserte løsninger for søknad om skorstein lansert. Dette er et pilotprosjekt som viser kommunene hvilke tidsbesparelser de kan oppnå ved å ta i bruk eByggesak. I tillegg utvikler direktoratet automatiske løsninger for behandling av igangsettelser, brukertillatelse og ferdigattest. I saksbehandlingen av hver av disse tre vedtaksprosessene, har kommunene tre ukers saksbehandlingsfrist. Rask behandling av disse søknadene vil ha store gevinster for utbyggere og forbrukere.

Erfaringene fra byggesaksområdet viser at kombinasjonen av nasjonale standarder, felles digitale komponenter og kommersielle sluttbrukerløsninger har bidratt til rask innovasjon og høy utbredelse. Denne økosystembaserte tilnærmingen gir kommunene valgfrihet samtidig som den sikrer standardisering av data, prosesser og samhandling. Arbeidet på planområdet bygger videre på de samme prinsippene.

9. Stortinget ber regjeringen fremme lovforslag som presiserer at kommuner ikke kan vedta lokale tekniske særkrav i planbestemmelser eller reguleringsplaner som går ut over kravene i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.
Det er allerede gjeldende rett at kommunene ikke kan vedta planbestemmelser som går ut over kravene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Kommunal- og distriktsdepartementet tydeliggjorde dette gjennom å sende ut et brev til alle landets kommuner, byggenæringen og statlige myndigheter, 15. september 2025. Kommunal- og distriktsdepartementet vurderer likevel å fremme et forslag til forskriftsbestemmelse som ytterligere presiserer at kommunene ikke kan fastsette planbestemmelser eller reguleringsbestemmelser som stiller strengere krav til forhold som allerede er regulert i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Departementet ønsker med dette å følge opp et forslag fra arbeidsgruppen som i 2025 la fram 72 forslag til forenklinger som kan bidra til økt boligbygging. Gruppen bestod av representanter fra byggenæringen, kommunesektoren, Direktoratet for byggkvalitet og Kommunal- og distriktsdepartementet.

Det er i denne sammenhengen viktig å skille mellom bestemmelser som gjelder forhold som allerede er regulert i blant annet byggteknisk forskrift (TEK), og bestemmelser som gjelder forhold som ikke er regulert der. Forslaget tar sikte på å presisere at kommunene ikke kan fastsette egne krav på områder som allerede er regulert gjennom nasjonalt byggteknisk regelverk. Det er ikke ment å begrense kommunenes adgang til å fastsette planbestemmelser om forhold som ikke er regulert i dette regelverket eller hvor regelverket åpner for lokale tilpasninger.

10. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å oppheve og fjerne kommunenes adgang til å fastsette bolignormer, herunder minstekrav til leilighetsstørrelse og leilighetsfordeling, som bidrar til høyere byggekostnader eller hindrer bygging av mindre boliger.

Plan- og bygningslovgivningen har i dag ingen bestemmelser som direkte fastsetter minstekrav til størrelsen på boliger eller til sammensetningen av boligtyper. Plan- og bygningsloven åpner derimot for at kommunen kan gi nærmere bestemmelser i reguleringsplan om planløsning, oppdeling av boenheter til hybler og krav for å sikre hensynet til helse, miljø og sikkerhet. Kommunen kan dessuten fastsette bestemmelser om antall boliger i et område samt største og minste boligstørrelse.

Byggteknisk forskrift inneholder krav som i praksis kan innebære en form for minimumskrav til utforming og størrelse på boliger. Det er i all hovedsak ikke snakk om kvantitative krav, men funksjonskrav som begrenser muligheten for minimumsløsninger. Dette gjelder blant annet krav om at byggverk skal ha planløsning, utforming, romhøyde og størrelse tilpasset sin funksjon, samt krav til utforming av trapp, bad, toalett, entré og inngang, oppbevaringsplass og bod. Det stilles også krav til tilgjengelighet og til at balkong, terrasse og lignende skal ha tilfredsstillende brukskvalitet. Bestemmelsene i byggteknisk forskrift kan kommunen som utgangspunkt ikke fravike gjennom planbestemmelser. Kommunen kan imidlertid fastsette planbestemmelser om tilgjengelighet og boligens utforming der dette er hensiktsmessig for å ivareta særlige behov.

Jeg mener det vil være lite hensiktsmessig å frata kommunene muligheten til å fastsette antall boliger i et område samt største og minste boligstørrelse. Det er både fordeler og ulemper ved slike planbestemmelser, og de folkevalgte i kommunestyrene må ha anledning til å gjøre egne vurderinger og foreta lokalpolitiske avveininger. I enkelte situasjoner kan slike bestemmelser være nødvendige for å sikre en boligsammensetning som bidrar til stabile og gode bomiljøer, ikke minst for å motvirke opphopning av levekårsutfordringer. Å fjerne kommunenes mulighet til å styre leilighetsfordelingen vil svekke deres rolle som samfunnsutvikler og redusere det lokalpolitiske handlingsrommet. Jeg er imidlertid godt i gang med en gjennomgang av de byggtekniske kravene for å vurdere om vi har flere krav enn strengt nødvendig for å bygge boliger med kvalitet.

11. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om en lovfestet hovedregel om at behandlingen av reguleringsplaner ikke skal overstige to år fra komplett planforslag er mottatt, med unntaksadgang i særlig komplekse saker.
Plan- og bygningslovgivningen har tidsfrister for en rekke prosesser. Likevel ser vi at den samlede tidsbruken i plansaker, fra oppstart til planvedtak, kan bli svært lang. Undersøkelser viser at tidsbruken skyldes forhold både hos kommunene og utbyggerne. Dette er grundig belyst i en samarbeidsrapport fra OsloMet/NIBR og Asplan Viak som ble overlevert departementet i januar 2025.

Fra byggenæringen er det kommet forslag om å innføre en maksimal tidsramme for utarbeidelse av reguleringsplaner. Jeg mener dette er problematisk fordi planarbeidet i mange tilfeller innebærer avklaringer av komplekse problemstillinger. Dette gjelder særlig ved fortetting og transformasjon i allerede utbygde områder, og ikke minst spørsmål knyttet til natur- og miljøpåvirkning og samfunnssikkerhet. Det er også utfordrende å skille mellom den tiden forslagsstiller bruker på å utarbeide eller revidere planforslaget etter tilbakemeldinger fra kommunen, og den tiden kommunen bruker på selve saksbehandlingen.

En fast maksimalfrist på for eksempel to år for hele planprosessen vil ikke ta høyde for de mer komplekse sakene. Vi risikerer da at kommunen velger å avslutte planprosessen dersom saken viser seg å ta for lang tid. Jeg vurderer derfor først og fremst andre tiltak for å redusere saksbehandlingstiden. Det mest interessante er trolig å vurdere flere særskilte tidsfrister for ulike trinn i prosessen. I denne forbindelse vil det også være viktig å se på flere og bedre verktøy for å styrke samarbeidet mellom plan- og bygningsmyndighetene og forslagsstillere. I mange kommuner finnes det store uprøvde rom for mer utstrakt lokalt samarbeid gjennom veiledning og rådgivning, arbeids- og avklaringsmøter og omforente fremdriftsplaner.

Vi vil også vurdere om kravet om reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak bør begrenses, slik at flere prosjekter kan gjennomføres uten reguleringsprosess. Departementet utreder for tiden en lovendring basert på det tyske konseptet «rett på byggesak», som innebærer at kravet om reguleringsplan i mange byggesaker kan bortfalle. En slik ordning kan gi betydelige tidsbesparelser. Det er et mål å sende et forslag på høring vinteren 2026-2027.

12. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om et nasjonalt tak på kommunale byggesaksgebyrer, som sikrer at gebyrene ikke overstiger faktisk selvkost og som sørger for at gebyrene ligger innenfor rammer som gir kommunene insentiv til rask saksbehandling.

Det er kommunene selv som, med hjemmel i plan- og bygningsloven, fastsetter sine byggesaksgebyrer. Den øvre grensen for gebyr i byggesaker er selvkost. Det innebærer at gebyrene ikke kan være høyere enn de "nødvendige kostnadene" kommunen har med behandling av slike saker (selvkostprinsippet).

Jeg mener at byggesakstjenester i kommunen skal finansieres av de som bruker tjenesten, og ikke over skatteseddelen. En maksgrense for enkeltsaker vil innebære at en subsidierer noen innbyggere på bekostning av andre. Jeg mener derfor at det ikke skal gås bort fra selvkostprinsippet i plan- og bygningsloven, ved å fastsette en maksgrense for gebyr i hvert enkelt byggetiltak. Om kommunene blir pålagt å dekke (deler av) utgiftene på byggesaksområdet på annen måte, går en bort fra selvkostprinsippet. Det vil også være veldig vanskelig å treffe riktig nivå på grunn av de store forskjellene mellom kommunene. Noen har naturlig høyere kostnader enn andre, mens andre velger å subsidiere.

Det er likevel viktig at byggesaksgebyrene ikke er høyere enn det som er nødvendig. I kommuneloven er det lovfestet hvilke prinsipper og metoder som skal legges til grunn når det øvre taket for de samlete gebyrinntektene på et gebyrområde skal beregnes. Lovfestingen gir et tydeligere og mer oversiktlig regelverk, og gjør det enklere for kommunene å forstå hva som ligger i selvkost. Kommunal- og distriktsdepartementet har også gitt ut en egen veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker, tilgjengelig her: «Veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker». Veilederen skal gjøre det lettere for kommunene å gjennomføre beregninger av selvkost og fastsette lovlig nivå på byggesaksgebyret. Den skal også bidra til mer enhetlig praksis blant kommuner. Som nevnt ovenfor, tar vi sikte på å fremme en lovproposisjon om endringer i plan- og bygningsloven for

Stortinget før jul. Lovforslaget skal tydeliggjøre beregning av tidsfrister i byggesaker. Tydelige og forutsigbare regler om beregning av tidsfrister er viktig for å redusere saksbehandlingstiden og legge til rette for god planlegging og gjennomføring av byggeprosjekter.

13. Stortinget ber regjeringen innføre nasjonal regulering av momsrefusjon ved bygging av offentlig infrastruktur ved å gi utbyggere rett til frivillig registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

Forslaget er forelagt finansministeren som gir følgende vurdering:

«Reglene legger til rette for full refusjon av merverdiavgift som har påløpt ved virksomheters oppføring av bygg og anlegg, dersom disse blir brukt i merverdiavgiftspliktig eller kompensasjonsberettiget virksomhet. Reglene er generelle og skiller ikke mellom om bygg og anlegg overdras til private eller til det offentlige.

Et sentralt trekk ved refusjonsadgangen, når den som er byggherre ikke selv har rett på fradrag eller kompensasjon for merverdiavgiften, er at full refusjon forutsetter at anlegget brukes på fradrags- eller kompensasjonsberettiget måte gjennom totalt ti år. Dette benevnes som justeringsperioden for merverdiavgift for bygg og anlegg. Det er den som bruker anlegget, på fradrags- eller kompensasjonsberettiget måte, som har rett på refusjon, forholdsmessig år for år gjennom justeringsperioden. Reglene åpner ikke for at avgiften refunderes umiddelbart til utbyggeren. Disse betingelsene om bruken av anlegget sikrer at refusjonene har en klar faglig forankring og legitimitet i merverdiavgifts- og kompensasjonsretten.

Hvorvidt den som overtar anlegget faktisk har rett til fradrag eller kompensasjon, avhenger som nevnt av den løpende bruken. En kommune vil typisk bruke vann- og avløpsanlegg på fradragsberettiget måte, i merverdiavgiftspliktig virksomhet. Vei og barnehagebygg vil typisk bli brukt i kommunens kompensasjonsberettigede virksomhet. Forholdene og bruken kan imidlertid endre seg gjennom justeringsperioden på ti år. Et eksempel kan være at et barnehagebygg helt eller delvis omdisponeres, for eksempel ved at eiendommen blir leid ut. Dette kan medføre at kommunens krav på årlig refusjon bortfaller eller reduseres. Forslaget innebærer en særordning for bygg og anlegg som overdras til det offentlige. Jeg understreker derfor at sannsynligheten for refusjonsberettiget bruk gjennom hele justeringsperioden, kan være minst like høy for bygg og anlegg som overdras til private virksomheter.

Særordninger kan umiddelbart ofte virke tilforlatelige og til å realisere fornuftige mål. Generelle regler vil imidlertid gjennomgående bidra til å begrense de administrative kostnadene ved merverdiavgiften og til at den virker nøytralt, uten å favorisere enkelte bransjer, aktører eller formål. At reglene holdes generelle, bidrar dermed til effektiv ressursbruk og verdiskapning. Særordninger medfører derimot vridninger og kan dessuten reise spørsmål etter statsstøttereglene i EØS-avtalen.

Støtteordninger hører ikke hjemme i merverdiavgiftssystemet, selv om støtten utmåles på grunnlag av merverdiavgift som faktisk har påløpt. Regjeringen mener derfor at det ikke bør

innføres en særskilt merverdiavgiftsordning for bygging av infrastruktur som overdras til det offentlige.

Et tilstøtende tema er spørsmålet om refusjonsbeløp bør komme utbyggeren til gode. Om dette har kommunal- og distriktsministeren blant annet gitt uttrykk for at: «Merverdiavgift skal ikke komme som en tilfeldig inntekt på toppen av infrastrukturen kommunen overtar. Vi vil fortsatt følge med på dette temaet, og bidra til at intensjonene i lovens regler om utbyggingsavtaler følges.», *se svar på skriftlig spørsmål fra Stortingsrepresentant Helge André Njåstad, dokument nr. 15:3561 (2025-2026).»*

14. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å fjerne kommunenes adgang til å pålegge boligutbyggere finansiering av offentlig infrastruktur gjennom rekkefølgebestemmelser.

Kommunene har som kjent anledning til å fastsette rekkefølgekrav. Det kan for eksempel settes krav om at nye boliger ikke kan bygges før veien inn til boligområdet er oppgradert, eller før det er etablert tilstrekkelig skolekapasitet i området. Det følger av plan- og bygningsloven at slike krav skal være nødvendige og ha en saklig sammenheng med tiltaket som skal gjennomføres. Noen ganger oppfylles slike rekkefølgekrav gjennom utbyggingsavtaler, ved at tiltakshaver opparbeider infrastrukturen. Andre ganger, særlig der flere aktører har interesse av at kravet oppfylles, betales det et bidrag gjennom en utbyggingsavtale for å sikre at alle bidrar forholdsmessig. Slike utbyggingsavtaler er frivillige å inngå, og loven har klare og strenge rammer for hvor stor belastning utbyggeren kan påta seg. Avtalene representerer ofte den enkleste og mest kostnadseffektive måten å oppfylle rekkefølgekravet på. Oppfyllelse av rekkefølgekrav kan naturligvis påvirke boligprisene og hvorvidt et prosjekt vurderes som lønnsomt nok til å realiseres. Derfor må kommunene kritisk vurdere omfanget av slike krav. Etter to dommer i Høyesterett er det dessuten trukket opp klare rammer for hvilke rekkefølgekrav som kan stilles dersom kommunen ikke selv har til hensikt å opparbeide infrastrukturen.

Det er både rimelig og nødvendig at utbyggere i enkelte tilfeller bidrar til finansieringen av nødvendig infrastruktur. Dersom kommunene skulle bekoste all infrastruktur som ny boligbygging utløser behov for, måtte de enten blitt tilført betydelig mer midler over statsbudsjettet eller fått anledning til å øke sine inntekter lokalt. Alternativt ville det blitt langt dyrere for kommunene å legge til rette for boligbygging. Det ville neppe bidratt til økt boligbygging. Samtidig er det viktig at rekkefølgekravene som stilles, er nødvendige og forholdsmessige. Lovverket trekker opp klare rammer, og kommunene står ikke fritt til å kreve hva som helst. Jeg mener derfor at veien videre er å tydeliggjøre innholdet i dagens regler om rekkefølgekrav, ikke å fjerne adgangen til å stille slike krav.

Jeg vil gå så langt som å si at det er bred enighet om at private bidrag i mange tilfeller er en forutsetning for utbygging. For å imøtekomme noe av kritikken mot kommunenes praksis ble kapittel 17 i plan- og bygningsloven revidert så sent som i 2025. Gjennom dette lovarbeidet ble det ytterligere presisert at private bidrag må være nødvendige, og at rekkefølgekravene som ligger til grunn, skal være hensiktsmessige og forholdsmessige. Grensen mellom

reglene om utbyggingsavtaler og finansieringsordningen i plan- og bygningsloven kapittel 12 A er nøye avstemt. Etter mitt syn bør disse regelendringene få virke en stund før det vurderes nye grep. Det ble blant annet uttalt følgende i lovforarbeidene:

«Utgangspunktet for dagens regler om utbyggingsavtaler oppfattes i hovedsak som gode av både kommunene og næringen, og det er enighet om at utbyggingsavtaler har bidratt positivt til både byggeprosjektene og områdene de berører. Private bidrag gjennom utbyggingsavtaler kan motivere kommunene til å tilrettelegge for boligbygging gjennom infrastrukturinvesteringer. Kommuner kan være tilbakeholdne med hensyn til infrastrukturinvesteringer som følge av politiske prioriteringer eller finansiell risiko, men utbyggerbidrag kan bidra til å redusere disse utfordringene.»

Rekkefølgekrav er et viktig virkemiddel for kommunene for å sikre en hensiktsmessig samfunnsutvikling. De bidrar også til å synliggjøre og sikre nødvendig infrastruktur i takt med utbyggingen. Det er samtidig klare rammer for hvor langt rekkefølgekrav kan gå, og hva utbyggingsavtaler kan inneholde. Vi vil fortløpende vurdere om det skal gjøres tiltak vedrørende innholdet i avtalene, herunder når det gjelder justeringsavtaler for merverdiavgift.

15. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om økonomiske insentiver for kommuner som vedtar konkrete og tallfestede mål for boligbygging.
Kommunene har ansvar for å legge til rette for tilstrekkelig boligbygging (plan- og bygningslovens § 3-1d). For å kunne fylle dette ansvaret må kommunene analysere boligbehovet i sin kommune, sette av tilstrekkelig arealer til boligbygging, og ha gode og effektive plan- og byggesaksprosesser. Samtidig henger boligbehovet i én kommune nært sammen med nabokommunene, særlig i tett integrerte bo- og arbeidsmarkedsregioner. Fylkeskommunene har derfor en viktig rolle i å utvikle regionale analyser for boligbehov, og å bidra til dialog og samarbeid mellom kommunene.

Regjeringen reviderte i 2024 de statlige planretningslinjene for arealbruk og mobilitet, og tydeliggjorde der kommunenes og fylkeskommunenes ansvar og rollefordeling mht. boligbehovsanalyser. Jeg mener derfor at kommunenes ansvar for å anslå boligbehovet og legge til rette for et tilstrekkelig boligtilbud er godt forankret i lovverk og retningslinjer.

Kommunene er opptatt av boligbygging og mange kommuner jobber godt med å legge til rette for at vi bygger de boligene vi trenger. Jeg mottok i 2025 en rapport om hvor store areal som er satt av til boligbygging. Den viser at norske byregioner med høyt utbyggingspress allerede har satt av mye areal til ny boligbygging. I disse kommunene anslår rapporten at så mye som 158 100 boenheter kan være klar for byggesaksbehandling. Det vil si at boligene er ferdigregulert eller ikke trenger en reguleringsplan.

En undersøkelse utført av Asplan Viak i 2023 viser samtidig at det er metodisk krevende for kommunene å anslå boligbehovet. Vi har også nylig mottatt rapporter som viser at mange kommuner ser behov for å bruke boligbehovsanalyser mer strategisk, for å kunne legge til

rette for boligbygging, og for å se boliger og tjenester bedre i sammenheng. Kommunene savner bedre veiledning og mer standardiserte metoder.

Framfor å kreve eller belønne kommuner som setter tallfestede mål, mener jeg derfor at det er vel så viktig å gjøre det enklere for kommunene å analysere hvor mange og hva slags boliger de trenger. Departementet har derfor blant annet bidratt til utvikling av et nytt verktøy, en boligmodul i analysemodellen Panda, som skal hjelpe kommuner og fylkeskommuner med å finne ut hvor mange og hva slags type boliger som bør bygges framover.

16. Stortinget ber regjeringen innføre nye KOSTRA-indikatorer som måler kompleksitet og effektivitet i kommunale plan- og byggesaker, og som muliggjør sammenligning på tvers av sammenlignbare kommuner.
KOSTRA-rapporteringen formes i et samarbeid mellom departementene, kommunesektoren og Statistisk Sentralbyrå (SSB). Vi vurderer fortløpende hvilke indikatorer som er relevante, også innenfor plan- og byggesaksområdet. Fram til nå har vi funnet det utfordrende å måle kompleksitet og effektivitet i disse sakene på en måte som muliggjør sammenligning på tvers av kommuner. Dagens tall viser saksbehandlingstiden, men uten å si noe om kompleksiteten i hver enkelt sak. Kommunene melder om et omfattende rapporteringstrykk, noe som opptar verdifull kapasitet. Derfor er vi tilbakeholdne med å legge inn nye forhold som det er krevende å rapportere på. Uansett mener jeg at vi ikke er avhengige av ny statistikk for å kunne sette oss klare mål om økt effektivitet. På bakgrunn av dette anbefaler jeg ikke å vedta forslaget.

17. Stortinget ber regjeringen oppheve utlånsforskriften og tilbakeføre ansvaret for kredittvurdering til bankene, som gjennom finansavtaleloven § 5-4 allerede har en avslagsplikt overfor lånesøkere uten tilstrekkelig betjeningsevne.
Forslaget er forelagt finansministeren som gir følgende vurdering:
«Formålet med utlånsforskriften er å bidra til finansiell stabilitet ved å stille krav til finansforetakenes utlånspraksis for å forebygge finansiell sårbarhet i husholdninger og finansforetak. Norges Bank og Finanstilsynet har i flere år trukket frem høy gjeldsbelastning som en viktig sårbarhet i det norske finansielle systemet. Selv om de fleste husholdninger har god betjeningsevne, kan den høye gjelden likevel føre til at husholdningene må stramme kraftig inn på forbruket i møte med økte utgifter. Dette kan i neste omgang påvirke bedrifters inntjening og deres evne til å betjene gjeld. Det kan igjen føre til økte tap på bankenes lån til foretak, og bidra til at bankene strammer inn sin kredittpraksis og slik forsterker en nedgang. For å bidra til en mer bærekraftig utvikling i husholdningenes gjeld, har Finansdepartementet siden 2015 i forskrift satt rammer for bankenes utlånspraksis når de innvilger boliglån.

Det er opp til banken å vurdere den enkelte lånesøknad. For å sikre at bankene fortsatt skal kunne utvise skjønn i enkeltsaker, åpner forskriften for at en viss andel av bankens utlån kan bryte med enkeltkravene i forskriften. For boliglån er det fastsatt to uavhengige fleksibilitetskvoter for Oslo kommune og for resten av landet. Utenfor Oslo er fleksibilitetskvoten 10 prosent av utlånsvolumet hvert kvartal, mens den i Oslo er 8 prosent. Fleksibilitetskvotene gir bankene vesentlig handlingsrom.

Siden reguleringen av utlånspraksis for boliglån ble innført i 2015, har den vært evaluert jevnlig. Da utlånsforskriften ble evaluert høsten 2024, besluttet regjeringen, i tråd med anbefalinger fra Finanstilsynet og Norges Bank, å videreføre reguleringen. Norges Bank vurderte i rapporten «Finansiell stabilitet 2. halvår 2025» at utlånsforskriften bidrar til motstandskraften i det finansielle systemet ved å sette rammer for bankenes utlånspraksis og dempe oppbygging av sårbarheter i husholdningssektoren. Det internasjonale pengefondet (IMF) har nylig anbefalt at makrotilsynstiltakene i Norge, som utlånsforskriften, bør opprettholdes i lys av risikoen i det finansielle systemet. Etter min mening er utlånsforskriftens innretting godt tilpasset situasjonen i norsk økonomi. Regjeringen vil fortsette å evaluere og vurdere behov for endringer i forskriften.»

18. Stortinget ber regjeringen legge frem forslag i forbindelse med statsbudsjettet for 2027 om å styrke BSU-ordningen til minimum de rammene som gjaldt før 2023, herunder å gjeninnføre 20 pst. skattefradrag og sørge for at BSU-sparingen medregnes som egenkapital i finansforetakenes belåningsgradsvurdering.
Forslaget er forelagt finansministeren som gir følgende vurdering:
«Boligsparing for ungdom (BSU) gir i dag et skattefradrag på 10 pst. av årlig sparebeløp. Sparebeløpet er begrenset oppad til 27 500 kroner per år og 300 000 kroner samlet.

Gjeldende BSU-ordning bygger på en samlet vurdering av treffsikkerhet, provenyvirkning og forholdet til de øvrige prinsippene i skattesystemet. Ordningen har til hensikt å støtte unge boligkjøpere. Støtte til boligsparing kan imidlertid være med på å øke boligprisene, særlig i pressområder hvor boligtilbudet er lite fleksibelt på kort og mellomlang sikt. Effekten av skattefradraget kan da i noen grad tilfalle selgere fremfor førstegangskjøperne som ordningen retter seg mot. Det er de med høyest inntekt som i størst grad benytter seg av BSU-ordningen og som i størst grad sparer det maksimale beløpet i ordningen.

Gjeninnføring av en sats på 20 pst. og de tidligere beløpsgrensene vil innebære en betydelig utvidelse av ordningen. En slik utvidelse må ses i sammenheng med de øvrige prioriteringene i statsbudsjettet og med målet om brede skattegrunnlag og et skattesystem med færrest mulig særordninger.

Med virkning fra 2018 ble det åpnet for at innestående midler på BSU-konto kunne medregnes som egenkapital ved vurdering av belåningsgrad etter utlånsforskriften. På dette tidspunktet kunne man fortsatt få skattefradrag for BSU-sparing etter boligkjøp, og formålet med endringen var at forskriften ikke skulle være til hinder for å fortsette å spare i BSU. Fra 2021 ble BSU-ordningen endret slik at det ikke lenger gis skattefradrag for sparing dersom man helt eller delvis eier primær- eller sekundærbolig ved utgangen av inntektsåret. Forskriften ble samtidig endret slik at BSU-innskudd i samme år som låneopptaket ikke kunne medregnes som egenkapital. Fra 2023 kan innestående midler på BSU-konto ikke medregnes som egenkapital, i tråd med at BSU-ordningen ikke lenger gir insentiver til videre sparing etter boligkjøp.

Jeg mener at BSU-ordningen ligger på et rimelig nivå og at den bør videreføres med gjeldende sats og beløpsgrenser.»

19. Stortinget ber regjeringen frem til 2030 avstå fra å fremme eller fastsette nye krav i plan- og bygningsloven, byggteknisk forskrift og andre forskrifter som vil øke byggekostnader eller forlenge saksbehandlingstid.
Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter regulerer flere viktige og grunnleggende hensyn. Vi må være beredt til å imøtekomme de samfunnsutfordringer vi står overfor, og vil møte i fremtiden. I tillegg kan det å tilrettelegge regelverket for fremtidens løsninger medføre behov for å videreutvikle regelverket. Jeg mener derfor det vil være uklokt å avvise fremtidige lov- og forskriftsendringer, særlig i dagens økende sikkerhetspolitiske uro. Som fellesskap må vi hele tiden være åpne for å vurdere forbedringer i, og forsterkninger av, regelverket. Regjeringen har satt i gang en stor satsing med å forenkle og digitalisere plan- og byggesaksprosessene. Som jeg skriver i mitt svar på spørsmål 1 skal byggteknisk forskrift forenkles og moderniseres, og allerede i år skal flere forslag til forenkling og lempelser på høring.

20. Stortinget ber regjeringen i statsbudsjettet for 2027 legge frem forslag om å redusere verdsettelsen av sekundærboliger i formuesskatten fra 100 til 80 pst. av beregnet markedsverdi, for å stimulere til økt tilbud av utleieboliger.
Forslaget er forelagt finansministeren som gir følgende vurdering:
«Verdsettelsesrabatten for sekundærboliger har i flere omganger blitt redusert. Under Solberg-regjeringen ble verdsettelsen av sekundærbolig økt fra 60 pst. til 90 pst. I dag verdsettes sekundærboliger til 100 pst. Det er høyere enn aksjer og andre næringsaktiva, som har en verdsettelsesrabatt på 20 pst. Sekundærboliger som eies gjennom aksjeselskap, verdsettes etter reglene for aksjer med en rabatt på 20 pst.

Skattekommisjonen har i NOU 2026: 9 Veien mot et bedre og mer forutsigbart skattesystem lagt frem forslag om å fjerne verdsettelsesrabatter for å gjøre verdsettingen av alle formuesobjekter lik. Rapporten er på høring til 24. september 2026. Regjeringen vil komme tilbake til Stortinget med oppfølgingen av anbefalingen fra Skattekommisjonen. I denne sammenhengen vil det også bli vurdert endringer i formuesskatten.»

21. Stortinget ber regjeringen legge frem en ordning for fradrag for dokumentavgiften for førstegangsetablerere.
Forslaget er forelagt finansministeren som gir følgende vurdering:
«Det legges til grunn at vurderingen gjelder et fradrag i dokumentavgiften for førstegangsetablerere, og ikke at det pekes mot et inntektsfradrag eller liknende for førstegangsetablerere.

Dokumentavgiften har som formål å skaffe staten inntekter, med lave administrative kostnader for avgiftsmyndighetene og de avgiftspliktige. Avgiften utgjør som hovedregel 2,5 pst. av avgiftsgrunnlaget ved overføring av hjemmel til fast eiendom.

Et fradrag i dokumentavgiften kan tenkes utformet enten som et bunnfradrag i avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved at et fastsatt beløp av avgiftsgrunnlaget ikke avgiftsberegnes, eller ved at det gis et fast kronefradrag i avgiftsbeløpet.

Et fradrag for førstegangsetablerere vil uansett innretning være lite målrettet. Ordningen vil tilfalle alle som oppfyller vilkårene, uavhengig av den enkeltes betalingsevne. Et fradrag vil dermed også komme førstegangsetablerere med god egenkapital og høy inntekt til gode. Dersom et fradrag settes høyere enn prisen for de billigste boligene, vil i tillegg støtten bli størst for dem som har råd til de dyreste boligene. I yttertilfellet kan en se for seg et fritak for dokumentavgift for førstegangsetablerere. Da vil størrelsen på støtten speile den enkelte førstegangsetablerers betalingsevne.

Etter gjeldende rett finnes det ingen presis og kontrollerbar definisjon av hvem som skal anses som førstegangsetablerer. Spørsmål om tidligere eierskap, sameie, alder og medeierskap må antas å kreve et omfattende regelverk for å avgrense ordningen og unngå omgåelse.

Kartverket er registerfører og førsteinstans i saker om avgiftsplikt og avgiftsgrunnlag, og krever inn avgiften i forbindelse med tinglysingen. Skattedirektoratet er klageinstans. Et fradrag for førstegangsetablerere forutsetter at Kartverket har tilstrekkelige systemer og registre til å gjennomføre og kontrollere ordningen. Departementet legger til grunn at et fradrag vil medføre administrative konsekvenser for både Kartverket og Skattedirektoratet.

Skattekommisjonens generelle anbefaling i NOU 2026: 9 om brede skattegrunnlag og færrest mulig unntak er for øvrig også relevant ved vurderingen av eventuelle særordninger i dokumentavgiften.

Finansdepartementet anbefaler ikke et fradrag for førstegangsetablerere. Ordningen vil være lite målrettet, og de administrative kostnadene ved å avgrense og kontrollere den står ikke i et rimelig forhold til gevinsten den enkelte førstegangsetablerer vil oppnå.»

22. Stortinget ber regjeringen legge frem forslag som fjerner kommunenes adgang til å innkreve eiendomsskatt.
Forslaget er forelagt finansministeren som gir følgende vurdering:
«Eiendomsskatt er en av de eldste skatteformene i Norge. Skatten er kommunal, og det er opp til hvert enkelt kommunestyre om kommunen skal ha eiendomsskatt. Utskrivingsområde, skattesats, bunnfradrag mv. er også noe kommunestyret kan vedta innenfor lovens grenser.

Dersom Stortinget ønsker å fjerne muligheten kommunene har til å skrive ut eiendomsskatt, kan det gjennomføres ved å oppheve eigedomsskattelova.

I 2026 har 329 av Norges 357 kommuner skrevet ut eiendomsskatt. Kommunenes samlede inntekter fra eiendomsskatt var 17,96 mrd. kroner i 2025, hvorav 8,6 mrd. kroner var eiendomsskatt fra boliger og fritidsboliger.

I NOU 2022: 20 Et helhetlig skattesystem er det en omtale av tidligere vurderinger og endringer av eiendomsskatt de siste 15 årene, jf. kap. 11.8.3. Her tar Torvik-utvalget blant annet til orde for at eiendomsskatten bør bestå som en kommunal skatt, og begrunner det slik:

Eiendomsskatt er etter utvalgets vurdering relativt godt egnet til å sikre kommunene beskatningsmulighet, blant annet fordi fast eiendom er et immobilt skattefundament. Etter utvalgets syn kan det argumenteres for at en kommunal eiendomsskatt kan føre til en bedre sammenheng mellom innbyggernes preferanser og det kommunale tjenestetilbudet. Eiendomsskatten på fritidsbolig svekker dette argumentet ettersom eiere av fritidsboliger ikke nødvendigvis har stemmerett i den kommunen fritidsboligen befinner seg. Utvalget mener likevel at eiendomsskatt er den best egnete skatteformen for å ivareta hensynet til lokal beskatningsmulighet og at eiendomsskatten derfor bør bestå som en kommunal skatt.

Rapporten "Preparing for long-term challenges: OECD Economic Surveys: Norway 2026" viser til at Norge har et av de mest gunstige boligskatteregimene i OECD, og at dette bidrar til høy etterspørsel av boliger og høye boligpriser. OECD anbefaler en gradvis utfasing av de gunstige skattereglene for boligeiere, for eksempel ved å begrense rentefradrag på boliglån eller ved å skattlegge leieverdien av å bruke egen bolig. Rapporten viser også at eiendomsskatt i Norge fortsatt ligger godt under OECD-gjennomsnittet, i stor grad fordi kommunene selv kan velge om de vil ilegge slik skatt. En eventuell avvikling av eiendomsskatten vil redusere en allerede lempelig boligbeskatning ytterligere.

Å oppheve eigedomsskattelova vil dessuten ha store økonomiske konsekvenser for enkeltkommuner. Disse konsekvensene er ikke vurdert nærmere i representantforslaget. Betydelige endringer i eller avvikling av eiendomsskatten bør ses i sammenheng med eventuelle andre endringer i finansieringen av kommunesektoren. Dette ligger utenfor behandlingen av et Dok. 8-forslag.

Jeg anbefaler ikke å fjerne kommunenes adgang til å innkreve eiendomsskatt.»

Med hilsen



Bjørnar Selnes Skjæran