



STORTINGET

Representantforslag 239 S

(2022–2023)

fra stortingsrepresentantene Hans Andreas Limi, Roy Steffensen, Silje Hjemdal
og Helge André Njåstad

Dokument 8:239 S (2022–2023)

**Representantforslag fra stortingsrepresentantene
Hans Andreas Limi, Roy Steffensen, Silje Hjemdal
og Helge André Njåstad om en bedre politikk for
anskaffelse, bytte og eie av bolig**

Til Stortinget

Bakgrunn

Til tross for markant økende renter og levekostnader det siste året har man vært vitne til sterk prisvekst på boliger i store deler av landet. Selv i 2022 under ett steg boligprisene til tross for et markant fall de siste månedene i året, og veksten har vært sterk også i 2023. I Oslo og andre byområder har prisstigningen vært vesentlig høyere enn i landet under ett, og kostnadene til oppføring av nye boliger har også nådd et nivå som boligprodusentene melder strekker seg ut over stadig fleres evne til å finansiere. Samtidig reduseres veksten i nye, tilgjengelige boliger kraftig. Boligprodusentenes forening opplyser at:

- Salget av nye boliger i mars 2023 er 44 pst. under nivået fra mars 2022
- Solgte nye boliger i første kvartal 2023 er 45 pst. under nivået fra første kvartal 2022. Salget pr. boligtype i første kvartal 2023 viser at eneboliger er 36 pst. under, småhus er 38 pst. under og leiligheter er 50 pst. under nivået fra første kvartal 2022.
- Igangsetting av nye boliger i mars 2023 er 64 pst. under nivået fra mars 2022.
- Igangsatte nye boliger i første kvartal 2023 er 52 pst. under nivået fra første kvartal 2022.

Boligprodusentenes forening har aldri målt svakere salg og igangsetting i et førstekvartal siden målingene startet i 1999, og karakteriserer dette som dramatisk.

Verdien av å eie sin bolig

Den store verdien av det brede eierskapet av boliger, både for den enkelte husholdning og for samfunnet, har vært en suksesshistorie. Bredt eierskap gir bedre formuesfordeling og mindre forskjeller. I et land hvor mer enn 80 pst. av befolkningen bor i en selveid bolig, og hvor 90 pst. i løpet av livet er selveiere, blir formuesfordelingen bedre og forskjellene mindre enn i samfunn med en høy leieandel. De færreste kjøper bolig for å investere og tjene penger. Folk kjøper bolig for å bygge en trygg og uavhengig ramme rundt livene sine.

Derfor avviser forslagsstillerne alle forslag som bidrar til en kraftig økning i den samlede beskatningen for selveiende husholdninger, forslag som også vil presse leieprisene opp. Det er langt viktigere å sette inn tiltak slik at flest mulig av dem som er ufrivillige leietakere, kan gå fra å leie til å eie.

Det gir derfor ikke mening å sidestille folks kjøp og eie av bolig med investeringer i aksjer og andre finansielle formuesobjekter. Forslag om gjeninnføring av fordelsbeskatning av egen bolig/fritidsbolig, fjerning av bunnfradraget i eiendomsskatten, 100 pst. verdsettelse i grunnlaget for formuesskatt og skatt på leieinntekter fra egen bolig, slik man har sett fra Skatteutvalget, bidrar ikke til dette, men skaper stor usikkerhet for den enkeltes trygghet og økonomiske handlefrihet fremover.

Det er tradisjon for å eie egen bolig i Norge, og folk vil eie sitt eget hjem. Det er også viktig i et land der boligprisene over tid øker. Det betyr at flest mulig får ta del

i den økonomiske veksten. En politikk som sterkt reduserer boligbyggingen, fremmer ikke en slik målsetting.

Utviklingen gjør det stadig vanskeligere for unge å komme inn på boligmarkedet, spesielt i Oslo og øvrige større byer. Man kan risikere at man kommer i en situasjon der unge voksne blir en «leie-generasjon». Forslagsstillerne er bekymret over kostnadsutviklingen for å komme inn på boligmarkedet, og mener at myndighetspålagte oppgaver og reguleringer er en viktig medvirkende årsak til dette.

Spesielt unge, men også andre er i perioder av livet i en situasjon hvor leie er det reelle alternativet for å ha et sted å bo. Sterk kostnadsvekst veltes over på leietakere og rammer også disse når kostnadene ved å eie en bolig øker. Det vises her også til den sterke økningen i beskatning av sekundærboliger, som står for en betydelig del av leiemarkedet, særlig i de store byene.

For innbyggere i distriktene medfører utviklingen i kostnader til boligbygging også en større økonomisk risiko enn i sentrale strøk. For disse er det en åpenbar økonomisk risiko at byggekostnadene kan bli høyere enn en etterfølgende markedsverdi på boligen.

Dokumentavgift

I statsbudsjettet for 2023 er det forventet at nordmenn skal betale hele 12,4 mrd. kroner i dokumentavgift når de kjøper eiendom. 2,5 pst. i dokumentavgift gjør boligen dyrere enn den strengt tatt burde være. En bolig til 5 mill. kroner fordyres med 125 000 kroner i avgift til staten.

Da statens kostnader ved eierskifte for eiendom reflekteres i tinglysningsavgiften, er dokumentavgiften en spesifikk tilleggsatt på bytte av bolig. Forslagsstillerne finner ikke en slik skatt hensiktsmessig for å bidra til et fungerende og enklere tilgjengelig boligmarked. Forslagsstillerne ønsker en fjerning av dokumentavgiften på sikt, med skjerming av førstegangsetablerere som en mellomløsning.

Eiendomsskatt

Av 356 kommuner er det 258 kommuner som har eiendomsskatt på boliger og fritidsboliger i 2023. Organisasjonen Huseierne meldte i juni 2022 om et tydelig trekk for 2022-tallene, som man også så for 2021:

«Eiendomsskatten i kommunene går opp selv om maksimal eiendomsskattepromille har blitt satt ned under forrige regjering, først fra 7 til 5 promille i 2020 og så fra 5 til 4 promille i 2021.»

Mange kommuner har retaksert boligene, eller skiftet til å bruke skatteetatens formuesverdi, slik at boligene i praksis takseres hvert år. Derved har eiendomsskatten også økt i år fra i fjor. Huseiernes kommuneundersøkelse i 2022 viste også at kommunene budsjetterer med

ytterligere inntekter fra eiendomsskatten i årene som kommer, og forslagsstillerne mener en slik utvikling, på toppen av en sterk kostnadsøkning på grunn av utilstrekkelige tiltak mot høye strøm-, drivstoff- og matpriser, er svært uheldig. Det betyr at i de aller fleste kommuner med eiendomsskatt må alle som eier leilighet eller hus, betale flere tusen kroner i avgift på å eie sin egen bolig.

Forslagsstillerne viser til forslag fra representanter fra Fremskrittspartiet om å fjerne eiendomsskatten innen 2024 i Dokument 8:187 L (2022–2023).

Plan- og bygningsloven

Det er flere årsaker til at boligproduksjonen avtar, men strenge reguleringer på areal, kostbare planprosesser og høye byggekostnader bidrar sterkt til den negative utviklingen.

Forslagsstillerne vil begrense innsigelsesretten til offentlige myndigheter og stille krav om raskere avklaring på innsigelser.

I plan- og byggesaker må kommunene forenkle saksbehandlingen, fatte vedtak raskere og ikke stille fordyrende krav som øker kostnadene ved nye boligprosjekter.

Under Fremskrittspartiets periode i regjering ble det innført en ny og forenklet byggt teknisk forskrift. Kostnadsbesparelsen ble beregnet til opptil 130 000 kroner for mindre leiligheter. Endringen betydde at mer areal i boliger kunne godkjennes som boligareal, noe som også gjorde det mulig å leie ut uten søknad. Det ble i perioden også innført fritak for halvparten av de minste leilighetene i et bygg fra tilgjengelighetskrav i TEK10. Ifølge OBOS betydde det at de minste leilighetene ville bli flere hundre tusen kroner billigere å bygge.

Det ble også gjennomført flere endringer for et forenklet regelverk og strammet inn tidsfrister for å gjøre det raskere, rimeligere og enklere å bygge. Forslagsstillerne mener arbeidet med forenklinger må fortsette.

Areal- og transportplaner

Areal- og transportplanene til fylkeskommunene skal bidra til en mer samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging i regionene. Regionale areal- og transportplaner hindrer i praksis effektiv boligutbygging, overprøver kommunale vedtak og bidrar til fortetning og sentralisering. Forslagsstillerne mener også det er på høy tid med en kritisk gjennomgang av vernebestemmelsene, slik at mennesker i større grad kan bestemme over egen eiendom.

Arealplaner hindrer boligutbygging når de begrenser hvor det kan bygges, og hva slags type boliger som kan bygges. Krav om kollektivknutepunkt er ikke relevant i de fleste kommuner, men fører ofte til at prosjek-

ter som kunne gitt folk billigere leiligheter eller småhus, ikke blir realisert.

Byggesaksgebyrer

Byggesaksgebyrer skal følge selvkostprinsippet, men kommunene har ingen insitamenter til å effektivisere byggesaksarbeidet når de likevel kan sende regningen direkte til utbygger.

Forslagsstillerne mener det må settes tak på byggesaksgebyrene, slik at det skal lønne seg for kommunene å effektivisere driften.

NRK og Forbrukerrådet har tidligere dokumentert store prisforskjeller i kommunale byggesaksgebyrer på tilnærmet identiske prosjekter.

Forslagsstillerne legger til grunn en streng holdning til at gebyrene kun skal være kostnadsdekkende, og at behandlingsprosessen i tillegg må effektiviseres og måles mot prosessene i kommuner med lave kostnader.

Boliglånsforskriften

Utlånsforskriften skal bidra til en mer bærekraftig utvikling i boliglånsmarkedet. Forskriften fungerte etter hensikten i den situasjonen den ble etablert, men er nå for lite fleksibel for unge mennesker med betjeningsevne.

Egenandelskravet er også urettferdig fordi det skaper et boligklasseskille, der barn med foreldre som har vært med på prisveksten i f.eks. Oslo, har råd til å kjøpe bolig, mens andre må leie. Forslagsstillerne mener bankene fullt ut er i stand til å vurdere låntakernes evne til å betjene sine lån, og at forskriften ikke lenger tjener hensikten og bør fjernes.

BSU

Boligsparing for ungdom (BSU) er en gunstig ordning for at unge skal få mulighet til å spare opp egenkapital til kjøp av bolig. Ordningens maksbeløp og årlige sparebeløp med skattefradrag bør økes. Forslagsstillerne vil heve grensen for hva unge mennesker både årlig og totalt kan spare til egen bolig gjennom BSU, slik at flere unge får en enklere vei inn på boligmarkedet. Da

Arbeiderpartiet og Senterpartiet med støtte fra Sosialistisk Venstreparti halverte rammen for BSU i statsbudsjettet for 2023, la de nye hindringer i veien for mange unges mål om egen bolig.

Forslag

På denne bakgrunn fremmes følgende

f o r s l a g :

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.
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.
3. Stortinget ber regjeringen avbyråkratisere og forenkle byggesaksbehandlingen, begrense innsigelsesretten og gjennomgå fordyrende tekniske krav med tanke på at slike ikke skal bidra til unødige høye bygge- og bokostnader. Innenfor godkjente reguleringsplaner bør prinsippet om forenklet byggesak gjelde.
4. Stortinget ber regjeringen sette et tak på byggesaksgebyrer eller innføre andre insentiver til at kommunene effektiviserer behandlingsprosessen.
5. 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.
6. Stortinget ber regjeringen i forbindelse med statsbudsjettet for 2024 komme tilbake med forslag om en styrking av BSU-ordningen.
7. Stortinget ber regjeringen avvise alle forslag fra Skatteutvalget om økte skatter på folks bolig.

16. mai 2023

Hans Andreas Limi

Silje Hjemdal

Roy Steffensen

Helge André Njåstad

