



STORTINGET

Representantforslag 151 S

(2025–2026)

fra stortingsrepresentantene Harry Valderhaug, Jorunn Gleditsch Lossius,
Jonas Andersen Sayed og Jørgen H. Kristiansen

Dokument 8:151 S (2025–2026)

Representantforslag fra stortingsrepresentantene Harry Valderhaug, Jorunn Gleditsch Lossius, Jonas Andersen Sayed og Jørgen H. Kristiansen om å forenkle kravene til boligbygg for å redusere byggekostnader og boligpriser

Til Stortinget

Bakgrunn

Boligprisene i Norge er høye, og for mange barnefamilier og unge med vanlige inntekter er det krevende å få kjøpt egen bolig. Særlig gjelder dette i Oslo og nabolommunene der mange ønsker å bo. Dette driver ulikhetene opp, fordi om og når man kommer inn på boligmarkedet, er avgjørende for folks formue senere i livet.

I distriktene hemmes utviklingen av at det er få boliger tilgjengelig for salg. Dersom man bygger nytt, halveres verdien av boligen med én gang man setter nøkkelen i døra. Samtidig er byggebransjen inne i sin verste krise siden finanskrisen, med kun 14 000 boliger igangsatt årlig – mot 26 000 årlig som er regjeringens mål.

En viktig grunn til at det er så dyrt å bo i Norge, er høye byggekostnader. Statlige reguleringer er med på å drive byggekostnadene i været. De siste 20 årene har det vært en rekke større revisjoner av forskrifter og veiledninger som har gitt strengere krav til universell utforming, brannsikkerhet, akustikk, dagslys, energi, dokumentasjon og uavhengig kontroll. Mange av kravene kan være fornuftige hver for seg, men i sum blir de urimelig strenge og fordyrende.

Energikravene er for eksempel blant verdens strengeste. Når de ulike bransjene som elektrikerbransjen og ventilasjonsbransjen får komme med alle sine krav og ingen tenker på helheten og hva byggekostnaden ender på til slutt, blir resultatet råflotte boliger som stadig færre har råd til å kjøpe.

Eiendomsselskapet UNION sin rapport fra 2025, «Byggekostnadsanalyse Norge–Sverige», peker på at Norge har en rekke detaljerte forskriftskrav som:

- Minst to stikkontakter per 4 m² i oppholdsrom
- Fastmontert komfyrvakt i alle boliger
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Utvendig solavskjerming
- Dobbel membran og flere sluk på bad
- 1,5 meters snusirkel i alle rom for rullestolbrukere
- Lydmåling, tetthetsprøving og energimerking med uavhengig kontroll, erklæringer og innrapportering
- Omfattende FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) og samsvarserklæringer, selv for enkle bygg

Rapporten sammenlikner Norge med Sverige, hvor boliger bygges for 32 000 kroner per kvadratmeter mot Norges 55 000 kroner. Det betyr at norske boligkjøpere betaler rundt 1 mill. kroner mer for en leilighet på 60 kvadratmeter enn svenskene. Det meste av forskjellen – rundt 70 pst. – skyldes ifølge rapporten strengere norske krav i forskrift om tekniske krav til byggverk, ofte kalt TEK17. Baard Schumann i UNION viser for eksempel til en nybygd bolig med 43 stikkontakter i én stue.

Rapporten peker på at en av de viktigste forskjellene mellom norske og svenske reguleringer er at de svenske kravene oftere er funksjonsbaserte. Svenske reguleringer setter overordnede mål for sikkerhet, tilgjenge-

lighet og energibruk, men gir større fleksibilitet til hvordan dette skal oppnås. Dermed står utbyggerne friere til å velge løsninger som passer det enkelte prosjektet, uten at kvaliteten nødvendigvis blir lavere.

At kravene i Norden er så ulike, er også en utfordring. I dag må produsentene av forskjellige byggevareprodukter lage egne produkter for hvert land, siden de har forskjellige regler og krav. Dette er med på å gjøre produktene dyrere. Harmonisering av kravene mellom Norge og Sverige vil ikke fjerne hele kostnadsforskjellen, men UNIONs rapport viser at en omlegging til en mer funksjonsbasert tilnærming kan gjøre boligprosjekter vesentlig rimeligere.

De høye byggekostnadene påvirker også hvor estetiske bygg en får. Arkitekturopprøret har startet en viktig estetisk debatt, men noe av problemet er at høye byggekostnader gjør det krevende å bruke ytterligere midler på å gjøre blokkene spennende og vakre.

Forslagsstillerne mener derfor det er nødvendig å reformere TEK17, med sikte på en kraftig forenkling og harmonisering med øvrig nordisk regelverk for å få ned byggekostnadene. Man må for eksempel vurdere krav som at det skal være sol hele dagen i alle leiligheter, eller at boligene skal være så tette at det må installeres kostbare ventilasjonssystem.

Forslag

På denne bakgrunn fremmes følgende

f o r s l a g :

Stortinget ber regjeringen endre forskrift om tekniske krav til byggverk, med mål om en vesentlig reduksjon i byggekostnader gjennom forenklinger, fjerning av unødvendige krav og harmonisering med øvrig nordisk regelverk.

5. mars 2026

Harry Valderhaug

Jonas Andersen Sayed

Jorunn Gleditsch Lossius

Jørgen H. Kristiansen

