STORTINGET

Representantforslag 53 S

(2026–2027)

fra stortingsrepresentantene Guri Melby, Abid Raja og Marit Vea

Dokument 8:53 S (2026–2027)

Representantforslag fra stortingsrepresentantene Guri Melby, Abid Raja og Marit Vea om å bygge 30 000 boliger for førstegangsetablerere

Til Stortinget

Bakgrunn

Det blir stadig vanskeligere for unge å komme inn i boligmarkedet uten økonomisk hjelp av foreldre eller besteforeldre. De færreste har råd til å kjøpe bolig kun basert på egen inntekt, eller finne boliger innenfor kravene i boliglånsforskriften om at lån ikke skal overstige fem ganger brutto årsinntekt og kravet om ti prosent egenkapital.

Med en årslønn på 635 000 kroner (gjennomsnittlig årslønn for nyutdannede i 2026) og et studielån på 300 000 kroner er det i utgangspunktet mulig å låne maksimalt 2 875 000 kroner. Gjennomsnittsprisen for en bolig på 50 kvm (SSBs boligprisstatistikk) var i 2025 3,5 mill. kroner i hele landet og 5 mill. kroner i Oslo. Det finnes selvfølgelig leiligheter som koster både betydelig mer og betydelig mindre enn snittleiligheten, men Norske Boligbyggelags (NBBLs) førstehjemindeks viser at førstegangsetablerer med vanlig lønn og relevant egenkapital, kun har råd til 3,5 prosent av alle boligene som er til salgs. Så sent som i 2010 var tilsvarende tall 38,8 prosent. Fortsetter denne utviklingen, vil i praksis en enslig førstegangsetablerer om få år ikke ha råd til en eneste bolig som er til salgs i Oslo, basert på egen lønnsinntekt.

For sammenligningens skyld kostet en 50 kvm leilighet i Oslo ca. tilsvarende 1,6 årslønner i 1993, mot 6,9 årslønner i 2025. Dette har vært en utvikling som har eskalert nærmest årlig, og som i praksis stenger stadig flere unge ute fra boligmarkedet uten økonomisk hjelp fra «foreldrebanken». Forslagsstillerne mener denne utviklingen er et brudd på det som har vært helt grunnleggende i norsk boligpolitikk siden krigen: at en vanlig person, med en vanlig inntekt, skal kunne eie sin egen bolig.

Det er flere grunner til at det har blitt slikt. En grunn er mangel på boliger. En annen er det generelle kostnadsnivået og en tredje er at det bygges unødig dyrt, med for mange like krav uansett hvilken livsfase boligen er ment å være for. Forslagsstillerne er helt på det rene med at det ikke finnes en quick-fix på dette grunnleggende strukturelle problemet, og at det overordnede svaret er å bygge mer og kraftig forenkle byggeprosessene.

Det er likevel mulig å bryte opp tankegangen om at alle boliger skal bygges likt, i den forstand at de skal være designet for å bo i et helt liv og helt uavhengig av livsfase. Det er også mulig å tenke seg at staten tar et ekstra ansvar for å få fortgang i bygging av rimeligere boliger tilpasset førstegangskjøpere gjennom kjøp og tilrettelegging av tomter, der andre enn kommunene eier disse i dag.

Forslagsstillerne foreslår derfor et nasjonalt forsøksprosjekt der det bygges 30 000 nye boliger i nye nabolag eller kvartaler, med en eksklusiv forkjøpsrett for førstegangsetablerere. Boligene gjøres billigere ved at krav til parkering og rekkefølgekrav droppes og at kommuner og stat tilrettelegger tomter på kommersielt grunnlag til private utbyggere. I tillegg får Husbanken en særskilt rolle i å finansiere bygging av boligene og gi lån til førstegangsetablerere.

Nabolagene er tenkt som kvartaler eller områder lokalisert i og ved de største byene og i nærheten av kol-

lektivknutepunkter, uten krav til parkering, barnehagetomt, skoletomt eller lekeplass dimensjonert for småbarnsfamilier. Til gjengjeld stilles det krav om næringsvirksomhet i første etasje, herunder muligheter for skjenkebevilling og lange åpningstider. Som illustrasjon på hvordan et slikt område kan bygges og se ut, er Diagonale Studentboliger i Bjørvika i Oslo et godt eksempel: Et helt kvartal med boliger, nærhet til kollektivknutepunkt, restauranter og serveringssteder i første etasje, men ingen parkering, ikke eget grøntområde, og ingen rekkefølgekrav om tilrettelegging av vei, skole eller barnehage.

Basert på foreløpige analyser og kalkyler kan en 50 kvm stor bolig bli inntil 1 mill. kroner billigere med en slik modell. Den store prisdriveren i denne sammenheng er krav til parkering(skjeller), men også bortfall av flere rekkefølgekrav, harmoniserte krav og kort saksbehandlingstid, og egne finansieringsordninger vil gjøre det mulig å bygge raskere og billigere. I tillegg vil boliger som er eksklusivt bygget for en gruppe, gjøre at konkurransen blir mindre og prispresset tilsvarende.

Kommunene fastsetter allerede i dag parkeringsnorm og en rekke andre krav gjennom kommuneplan og reguleringsplan og trenger ikke ny lovhjemmel for å tilpasse disse kravene til en bestemt målgruppe i et avgrenset prosjekt. Det som mangler, er en nasjonal ramme som gjør det enkelt og forutsigbart for kommuner å gjøre dette i praksis. Forsøksloven, som allerede brukes til å gi unntak fra plan- og bygningsloven i avgrensede forsøk, kan være en hensiktsmessig ramme for dette.

Prøveprosjektene forutsetter også at det finnes byggeklare tomter i nærheten av kollektivknutepunkter. Dette er en del av boligmarkedet som ikke løser seg selv, fordi ingen grunneier har egeninteresse av å selge en tomt billig til et prosjekt som skal gjøre den verdifull. Forslagsstillerne mener løsningen er at et offentlig utviklingsselskap kan kjøpe, regulere og klargjøre slike tomter, og selge dem videre til private utbyggere på vilkår om pris og produkt, slik at verdiøkningen kommer boligkjøperen til gode og ikke grunneieren. Denne modellen har vært brukt i Danmark gjennom By & Havn i København i tretti år, med dokumentert effekt, men også med en klar lærdom mht. hvilke utbyggingsforpliktelser ut over selve boligkompleksene som ikke bør inngå.

Forslagsstillerne mener mandatet til et tilsvarende norsk utviklingsselskap må holdes smalt og avgrenset til boligtomter, uten at det kombineres med krav om finansiering av annen samferdselsinfrastruktur som trikk og bane, eller andre rekkefølgekrav som ikke er strengt nødvendige. For å stimulere eierskifte av relevante tomter foreslår forslagsstillerne også at det gis fritak i gevinstbeskatning for salg til et offentlig utviklingsselskap og at det gis fritak i dokumentavgift for kjøp av byggeklar tomt fra det samme selskapet.

Forslagsstillerne understreker at det i denne sammenheng er enklest å starte med tomter kommunene allerede eier selv, eller der tomtene eies av andre statlige etater, som f.eks. Bane NOR som sitter på en betydelig tomtemasse nært kollektivknutepunkt, og der disse tomtene enkelt kan overdras til et slikt offentlig utbyggingsselskap under forutsetning om boligbygging til førstegangsetablerere.

Forslagsstillerne ser for seg at et slikt utbyggingsselskap oppkapitaliseres med «under streken»-midler tilsvarende anslått verdi av de første fem tomtekjøpene, og at salgssummene av disse til private utbyggere vil finansiere øvrige kjøp. Når prosjektet er ferdigstilt, vil siste salgssum tilbakeføres statskassen. Øvrige kostnader vil i første rekke være avgrenset til drift av utbyggingselskapet, og være rimelig avgrensede.

Forslagsstillerne viser også til at det i løpet av det siste året er fremmet en rekke forslag som kan få ned byggekostnadene, bl.a. ved å harmonisere krav til rullestolsirkel, støy, dagslys og brannvern til svensk nivå. Forslagsstillerne mener at dette er forslag som kan inngå i det samme prøveprosjektet, slik at det kan testes ut om effekten faktisk er så stor som flere aktører i byggebransjen mener.

Forslagsstillerne er innforstått med at det er en rekke praktiske spørsmål som må avklares nærmere før det er mulig å rulle ut et helhetlig prosjekt om å bygge 30 000 nye boliger forbeholdt førstegangskjøpere, men mener likevel Stortinget kan og bør gjøre vedtak som gjør prosjektet mulig og realiserbart. Det handler først og fremst om å klargjøre at prosjektet kan etableres innenfor rammene av forsøksloven, og å opprette et offentlig utbyggingsselskap. I tillegg handler det om å legge til rette for at Husbanken kan spille en avgjørende rolle. Forslagsstillerne mener også at en slik modell er mer effektiv og målrettet en andre forslag som er lansert i boligdebatten.

Forslag om enklere og raskere byggesaksbehandling er gode, men gjør ikke noe med tomtekostnadene, og fører i praksis ofte til at utbygger bygger større boliger til dem som allerede eier bolig. Forslag om en tredje, ikke-kommersiell boligsektor som treffer dem som i utgangspunktet uansett ikke har mulighet til å kjøpe bolig, er også noe Norge trenger, men det kan ikke være løsningen for den langt større gruppen som kunne og ville ha kjøpt sin egen bolig, dersom boligen var bygget og priset annerledes.

Forslagsstillerne vil til slutt peke på at det er klare paralleller mellom det boligløftet som ble gjennomført i perioden 1965–1969 med Venstre i regjering, og det som foreslås i dette dokumentet. Venstre lovet i valgkampen 1965 å bygge 40 000 boliger i året, og leverte. Rammene for boligløftet på 1960-tallet var at det offent-

lige skaffet byggeklare tomter, bl.a. gjennom opprettelse av kommunale tomteselskaper, hjulpet av statlig (mellom)finansiering. Lover ble endret slik at gamle hindre for å gjøre ting annerledes og raskere, ble fjernet. Husbankens ordninger ble styrket og forbedret. Og det ble bl.a. innført en økonomisk ordning (grunnkjøpsobligasjoner) som gjorde det økonomisk gunstigere for private å selge tomter til staten/offentlige tomteselskap.

Forslag

På denne bakgrunn fremmes følgende

f o r s l a g :

1. Stortinget ber regjeringen legge til rette for en forsøksordning med inntil tretti «unge nabolag» etter forsøksloven, det vil si boligkvartaler i størrelsesorden om lag 1 000 boliger hver, lokalisert i og ved de største byene, forbeholdt førstegangskjøpere ved første gangs salg og med mulighet til dispensasjon fra krav om parkering, uteareal m.m.
2. Stortinget ber regjeringen utrede og fremme forslag om å opprette et offentlig utbyggingsselskap, «Nye boliger», som skal erverve eller sørge for overdragelse av, og deretter tilrettelegge, tomter for videresalg til utbyggere under forutsetning at boligene forbeholdes førstegangskjøpere. Regjeringen bør vurdere hensiktsmessig eierform, egenkapital og organisering av et slikt selskap, og skatteendringer som stimulerer salg til og kjøp fra selskapet.
3. Stortinget ber regjeringen på egnet måte legge til rette for at Husbanken kan gis en sentral rolle i å tilby lån både til utbyggere av boliger øremerket førstegangsetablerere og til førstegangsetablerere som kjøper boligene.

18. november 2026

Guri Melby **Abid Raja** **Marit Vea**

Svanemerketrykksak, 2041 0654 Trykk og layout: Stortingets administrasjon