



DET KONGELIGE  
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Statsråden

Postmottak Kommunal- og forvaltningskomiteen

Deres ref  
2026/4238

Vår ref  
26/1049-2

Dato  
7. april 2026

**Svar på Dok 8:152 S (2025-2026) Representantforslag fra stortingsrepresentantene Ingrid Liland, Marius Langballe Dalin, Oda Indgaard om å ta tomme bygg og boliger i bruk**

Jeg viser til brev av 13. mars 2026 fra Kommunal- og forvaltningskomiteen. Jeg er invitert til å vurdere Dokument 8:152 S (2025-2026) Representantforslag fra stortingsrepresentantene Ingrid Liland, Marius Langballe Dalin og Oda Indgaard om å ta tomme bygg og boliger i bruk.

Regjeringen vil legge til rette for bygging av 130 000 nye boliger innen 2030. I måltallet inkluderer vi både igangsetting av nye boliger og boliger som kommer til gjennom ombygging av eksisterende bygg. Vi må bygge nok nye boliger, og også utnytte potensialet i de byggene vi allerede har. Jeg er enig med representantene i at bedre bruk av eksisterende bygg kan bidra til å nå boligpolitiske mål, samtidig som det kan ivareta andre viktige hensyn som klima og redusert nedbygging av natur.

Vi har allerede flere virkemidler som bidrar til dette. I 2023 ble det innført endringer i plan- og bygningsloven for å legge til rette for mer effektiv utnyttelse av bygningsmassen, og det er et prioritert innsatsområde for Direktoratet for byggkvalitet å veilede om dette. Videre gir Husbanken lån og tilskudd til oppgradering av boliger. Vi ser også på om Husbanken har gode nok virkemidler, og vi har satt i gang et samarbeid mellom Husbanken og Direktoratet for byggkvalitet, slik at de sammen kan legge til rette for bedre bruk av byggene vi allerede har. Arbeidet vi gjør for å øke boligbyggingen – for eksempel forenkling av byggeregler og plan- og byggesaksprosessene – kan også bidra til at det blir enklere å ta vare på bygg. I regjeringens arkitekturstrategi Rom for kvalitet, er varsom ressursbruk ett av fire innsatsområder, som bidrar til å spare natur og minimere miljøpåvirkningen av byggevirksomhet. Vi vil vise at det er mulig å bygge om eksisterende bygninger til gode

boliger. Derfor bruker vi i år Statens arkitekturpris til å løfte fram gode prosjekter hvor bygg er transformert til bolig.

- 1. Stortinget ber regjeringen tallfeste nasjonale mål for ombruk av eksisterende bygningsmasse til boligformål og foreslå tiltak som sikrer at målene kan følges opp av kommunene. Tiltakene skal også bidra til at tomme bygg kan anvendes til andre formål enn privatboliger, der dette er hensiktsmessig.**

Kommunene har hovedansvaret for å vurdere potensialet for ombruk av eksisterende bygningsmasse. Dette er tydeliggjort gjennom de reviderte statlige planretningslinjene for arealbruk og mobilitet. I kapittel 3.2 står det blant annet at «*Fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder skal vurderes og bør utnyttes før nye utbyggingsområder settes av og tas i bruk.*»

Retningslinjene legger også vekt på at kommunene bør utarbeide boligbehovsanalyser og kartlegge potensialet for gjenbruk av eksisterende bygningsmasse. Regjeringen bidrar til at kommunene i større grad kan vurdere boligbehovet og boligpotensialet i egen kommune. Vi har støttet utviklingen av en ny boligmodul i analyseverktøyet Panda, som skal gi bedre kunnskap om fremtidig boligbehov. De siste årene har vi også gitt Husbanken i oppdrag å hente kunnskap om, og å kartlegge omfanget av, tomme boliger. Rapporten fra Samfunnsøkonomisk Analyse, som representantene viser til, er et resultat av dette arbeidet. Vi vil nå gå videre med å se på innspillene utrederne har kommet med.

Jeg vil jobbe videre med å støtte opp om kommunenes rolle, for eksempel bidra til at handlingsrommet til ombruk i dagens regelverk utnyttes i større grad. Jeg mener dette er mer hensiktsmessig enn at vi skal fastsette nasjonale måltall for ombruk av eksisterende bygningsmasse som både i begrenset grad kan ta høyde for regionale forskjeller, og som kan bidra til å vektlegge kvantitet fremfor kvalitet.

- 2. Stortinget ber regjeringen utrede og foreslå en skatt eller et gebyr som kommunene kan innføre på boliger som står tomme over tid, etter modell av Frankrikes *Taxe sur les logements vacants*, med mulighet for stigende sats for boliger eller næringseiendommer som står tomme over lengre perioder.**

Forslaget er forelagt finansministeren som gir følgende vurdering:

*«I et velfungerende boligmarked vil boliger som står tomme over tid, normalt bli solgt eller leid ut. Boliger som står tomme mellom leietakere, under renovering eller i en salgsprosess, er imidlertid en naturlig del av boligmarkedet. På samme måte vil det være en viss ledighet i et velfungerende arbeidsmarked for at folk skal kunne bytte jobb.*

*Det kan være mange årsaker til at boliger blir stående tomme over lengre perioder. Boliger kan stå tomme etter arv, boliger leies ikke ut som følge av risiko og merarbeid ved å administrere leieforholdet, eller boliger kan være ubeboelige eller uegnet for de som faktisk har behov for bolig. Nybygde boliger kan stå tomme i perioder i et tregt marked. Eksisterende*

reguleringer for å ivareta ulike hensyn, for eksempel vern av leietakere, kan også bidra til at flere boliger står tomme.

*I rapporten «Omfang av og årsaker til tomme boliger» utarbeidet av Samfunnsøkonomisk Analyse på oppdrag fra Husbanken, fremkommer det at majoriteten av tomme boliger er privateide og at mange av disse ligger i usentrale områder med stor avstand til servicetilbud og arbeidsplasser. I disse områdene gjenspeiler tomme boliger ofte en utvikling med lav etterspørsel, drevet blant annet av fraflytting. Ifølge rapporten står kommunale boliger sjelden tomme over lengre tid, men kortvarig ledighet oppstår ofte mellom leietakere på grunn av vedlikehold og oppgraderinger.*

*For at det skal være grunnlag for inngripen fra myndighetene, må det påvises at det foreligger en markedssvikt som medfører at omfanget av tomme boliger er større enn det som følger som en naturlig del av et velfungerende boligmarked. Videre må det finnes tiltak som kan avhjelpe dette på en treffsikker måte.*

*Om det foreligger en markedssvikt og om en skatt vil bidra til å sette tomme boliger på markedet, er avhengig av hvorfor boligen står tom. For eksempel, i områder drevet av fraflytting og uten press i boligmarkedet, er ikke hovedproblemet at boliger står tomme, men at færre ønsker å bosette seg der. Da vil en avgift på boliger som står tomme over tid, ikke være et målrettet virkemiddel.*

*Det vil også være en rekke praktiske og skattetekniske utfordringer ved en skatt på boliger som står tomme. Det må defineres hva som er en tom bolig, og det må finnes pålitelig informasjon om en bolig faktisk står tom. En slik skatt vil være administrativt krevende, og det er risiko for skattetilpasning heller enn reell adferdsendring.*

*Jeg mener det ikke foreligger tilstrekkelige holdepunkter for at det foreligger en markedssvikt og at en avgift vil være et treffsikkert virkemiddel for å bøte på problemet forslagstillerne reiser. På denne bakgrunn mener jeg at man ikke bør gå videre med et forslag om å utrede og innføre en skatt på boliger som står tomme over tid.»*

Som kommunal- og distriktsminister vil jeg legge til at jeg er bekymret for utviklingen i små distriktskommuner med demografiske endringer og fraflytting. Det kan gjøre vondt verre å innføre en skatt på en bolig man arver og vurderer å flytte hjem til.

### **3. Stortinget ber regjeringen foreslå endringer i lovverk og forskrift som gjør det mulig å klassifisere mindre rehabilitering av boliger som investering, slik at kommunene kan finansiere dette gjennom lån.**

Etter kommuneloven § 14-15 kan kommunene og fylkeskommunene ta opp lån for å finansiere investeringer i varige driftsmidler, slik som fast eiendom og bygninger som eies av kommunen eller fylkeskommunen selv. Det er forbud mot å lånefinansiere driftsutgifter, herunder utgifter til vedlikehold. Disse begrensningene i låneadgangen har lang tradisjon og

ble sist vurdert i forbindelse med ny kommunelov. Reglene ble videreført i kommuneloven av 2018 for å støtte opp om en sunn kommunal økonomiforvaltning som står seg over tid, herunder en forsvarlig gjeldsutvikling, jf. Prop. 46 L (2017-2018) Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven).

Basert på bestemmelsene i kommuneloven slår budsjett- og regnskapsforskriften for kommunene og fylkeskommunene § 2-3 fast at vedlikehold er driftsutgifter, mens utgifter til vesentlige og varige påkostninger regnes som investeringsutgifter. Det ligger til grunn at vedlikehold er utgifter for å holde eiendommen i stand, mens påkostning er utgifter som fører eiendommen til en høyere eller annen stand enn da eiendelen ble anskaffet. "Mindre rehabiliteringer" kan således lånefinansieres, men bare hvis dette i det enkelte tilfellet er å regne som en vesentlig og varig påkostning. Å skille mellom vedlikehold og påkostning krever i praksis skjønnsmessige vurderinger, og de nærmere rammene for denne vurderingen er fastsatt i kommunal regnskapsstandard KRS nr. 4 fra Foreningen for god kommunal regnskapsskikk.

Skillet mellom vedlikehold og varige og vesentlige påkostninger bidrar til at utgifter som kommer med jevne mellomrom (løpende vedlikehold) dekkes av kommunens løpende inntekter. At løpende utgifter skal finansieres av løpende inntekter er et grunnleggende prinsipp for den kommunale økonomiforvaltningen, som er slått fast i kommuneloven § 14-9. Dette støtter opp under at utgifter ikke skyves over på framtidige innbyggere i form av renter og avdrag.

Jeg viser til at dagens regnskapsregler og begrensningene i låneadgangen bygger på etablerte grunnleggende prinsipper for en god kommunal økonomiforvaltning som gjelder generelt for alle kommunens virksomhetsområder. Min vurdering er at det bør holdes fast på dette og ikke åpnes for en utvidet låneadgang for driftsutgifter, heller ikke innenfor utvalgte sektorer. Det kan legges til at dårlig vedlikehold fort er dyrt og dårlig økonomi, uavhengig av reglene for regnskapsføring og låneopptak. Regelendringer som åpner for mer lånefinansiering legger heller ikke til rette for god økonomi. Vedlikehold er i utgangspunktet en ordinær driftsoppgave for kommunene og fylkeskommunene. Min vurdering er at det å skulle vri finansiering av vedlikehold i retning lånefinansiering ikke et godt svar på å håndtere manglende vedlikehold i kommunesektoren.

**4. Stortinget ber regjeringen styrke Husbankens veiledningsansvar og datagrunnlag samt sørge for at Husbanken kan gjennomføre jevnlig nasjonale kartlegginger av den faktiske boligreserven og gi kommunene bedre verktøy for systematisk oversikt over tomme boliger lokalt.**

Regjeringen er opptatt av at kommunene har de verktøyene og den kompetansen de trenger for å lykkes i det boligpolitiske arbeidet. I Meld. St. 13 (2023–2024) 'Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk' fikk Husbanken en fornyet samfunnsrolle, der den ble utvidet til å støtte kommunene i deres boligpolitiske arbeid. En viktig del av dette har vært å

styrke Husbankens veiledningsoppgaver, herunder om hvordan kommunene kan utnytte potensialet i den eksisterende boligmassen best mulig.

Regjeringen jobber for å styrke datagrunnlaget om omfanget av tomme boliger. De tre siste årene har regjeringen gitt Husbanken i oppdrag å kartlegge dette. Videre tilbyr Husbanken også Kobo – en digital tjeneste som skal støtte kommunenes arbeid med kommunale boliger, blant annet gjennom et boligregister. Tjenesten gir kommunene bedre oversikt over den kommunale boligmassen og kan bidra til mer effektiv utnyttelse og bedre planlegging. Erfaringene så langt viser at bedre planlegging av boligmassen gjennom Kobo kan styrke forvaltningen av den kommunale utleiesektoren, blant annet ved å gi et bedre grunnlag for beslutninger om anskaffelse, omdisponering og salg av boliger. Alle landets kommuner får tilbud om å ta i bruk løsningen, og så langt har 148 kommuner signert databehandleravtale med Husbanken om bruk av Kobo.

**5. Stortinget ber regjeringen fremme forslag til virkemidler som gir kommunene mulighet til å innføre strengere regulering av korttidsutleie, herunder en rapporteringsplikt for utleieplattformer.**

Vi vet at flere kommuner mener at reglene vi har i dag, ikke er tilstrekkelige for å regulere og få bukt med ulovlig korttidsutleie. Korttidsutleie varierer mye geografisk, og jeg mener derfor at dette er saker der lokaldemokratiet bør kunne ta avgjørelser og der tiltakene må være lokalt forankret. Dette lokale hensynet tar vi med oss når vi blant annet vurderer mulige reguleringer. I tillegg ser vi på hvordan nasjonale myndigheter kan tilrettelegge gjennom gode data og erfaringsutveksling. Vi har dialog med Statistisk sentralbyrå og andre europeiske land om hvilke data som finnes og hva vi kan gjøre tilgjengelig. Ut fra det vurderer vi om det er behov for å etablere nye ordninger for overføring av opplysninger fra plattformene. Videre har Husbanken nettopp levert en rapport som gir oss viktige innspill og kunnskap om hva det er kommunene synes er utfordrende, og hva de mener det er behov for av regulering.

Plan- og bygningsloven gir kommunene virkemidler i dag, men vi vurderer hvordan vi kan gi kommunene flere verktøy. Jeg har derfor rett før påske lansert en veileder som handler om grensen mellom bolig og næring. Det kan også være aktuelt med endringer i plan- og bygningsloven for å gjøre det lettere for kommunene å følge opp ulovlig korttidsutleie. Jeg utelukker ikke at det kan være aktuelt med andre eller flere grep. EU har satt korttidsutleie på dagsorden, og skal i slutten av 2026 presentere nye tiltak som skal støtte rimelige boliger, og som også vil inneholde nye regler om korttidsutleie. Dette arbeidet følger vi tett.

**6. Stortinget ber regjeringen utrede endringer i dokumentavgiften med sikte på å aktivt insentivere transformasjon, gjenbruk og ombruk.**

Forslaget er forelagt finansministeren som gir følgende vurdering:

*«Dokumentavgift betales ved tinglysing av dokument som overfører hjemmel til fast eiendom, med 2,5 pst. av beregningsgrunnlaget. Hovedregelen er at avgiften beregnes av*

*salgsverdien av eiendommen. Unntak fra dette gjelder ved førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning, og overføring av nybygg under arbeid. Da beregnes avgiften kun av tomteverdi. Bestemmelsen om nybygg gjør at det blir avgiftsmessig likhet mellom å kjøpe nybygg fra en eiendomsutvikler og å selv føre opp et nybygg på egen tomt. Uten en slik regel vil avgiften gi insentiv til å kjøpe tomt og sette opp nybygg selv, heller enn å la en eiendomsutvikler oppføre bygget.*

*Ved omsetning av renoverte bygg skal det betales dokumentavgift med 2,5 pst. etter ordinære regler. Dersom eksisterende bygg rives og erstattes med et nybygg, regnes bygget som nybygg og det skal kun betales dokumentavgift av tomteverdien.*

*Det er uklart hvordan transformasjon, gjenbruk og ombruk skal avgrenses. En endring forutsetter en klar avgrensning av hva som er tilstrekkelig transformasjon, gjenbruk eller ombruk på en måte som lar seg etterprøve av skattemyndighetene. Det må vurderes hvilken grad av gjenbruk eller ombruk som skal kreves for å utløse eventuelle insentiver i dokumentavgiften, og det må avgjøres hvordan en skal vurdere om en bygning er transformert eller ikke. Slike endringer vil gjøre regelverket mer komplisert og gi flere avgrensingsproblemer samt betydelige tilpasningsmuligheter.*

*Dokumentavgiften har som formål å skaffe staten inntekter, og er ikke et egnet virkemiddel for å gi insentiver til gjenbruk av eksisterende bygninger. Hensynet til likebehandling, et enkelt regelverk og lavest mulig administrasjonskostnader tilsier at det ikke bør gjøres endringer i dokumentavgiften for å insentivere transformasjon, gjenbruk og ombruk.»*

**7. Stortinget ber regjeringen utarbeide en veileder for bruk av unntaksbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 31-4 som også adresserer gebyrpraksis, og forenkle saksbehandlingen for bruksendring ved å etablere et hurtigspor for konverteringsprosjekter slik at disse som hovedsak går som byggesak heller enn plansak.**

Det ble i 2023 innført endringer i plan- og bygningsloven, som skal legge til rette for mer effektiv utnyttelse av bygningsmassen. Unntaksmuligheten i lovens § 31-4 gir kommuner større mulighet til å løse utfordringer knyttet til tomme lokaler, og bygningseiere større fleksibilitet og insentiver til å oppgradere og gjenbruke bygningsmassen. En forutsetning for å nå disse målene er at flere kommuner og bygningseiere tar i bruk det økte handlingsrommet i regelverket. Jeg er enig i at veiledning om bestemmelsen er viktig, og det er derfor et prioritert innsatsområde for Direktoratet for byggkvalitet å gi informasjon og veilede kommuner og utbyggere om hvordan regelverket skal forstås og praktiseres. Jeg minner også om at forarbeidene til bestemmelsen gir grundig veiledning.

Det er kommunene selv som fastsetter størrelsen på byggesaksgebyr i sine gebyrregulativ. Så lenge gebyret ikke overstiger «selvkost», det vil si at det ikke kan være høyere enn det som er «nødvendige kostnader på sektoren», har kommunene handlingsrom ved fastsettelse av gebyrsatsen. For eksempel kan kommunen velge å subsidiere tiltak for å stimulere til økt

byggevirkksomhet. En annen årsak til ulike gebyrer er at kostnadsnivået for byggesaksbehandlingen av mange grunner kan variere mellom kommunene.

Jeg ønsker å se nærmere på om vi kan gjennomføre tiltak som forenkler og effektiviserer planprosessene. Vi vurderer nå det tyske konseptet Rett på byggesak som ble foreslått innført i Norge av arbeidsgruppen som Kommunal- og distriktsdepartementet nedsatte i april 2025. Jeg har invitert tre kommuner, KS og tre bransjeforeninger i byggenæringen til å delta i en samarbeidsgruppe sammen med departementet for å diskutere hvordan konseptet kan tilpasses norske forhold. Jeg vil samtidig påpeke at vi allerede i dag har regler som legger til rette for forenklet behandling av forslag til planendring som vil vær aktuelle å bruke i forbindelse med bruksendring. Forenklingen innebærer at det ikke er krav til planinitiativ, oppstartmøte, kunngjøring av planoppstart, høring og offentlig utlegging av planforslag. Det vil være tilstrekkelig med en kort varslingsperiode på 2-3 uker for grunneiere, naboer og andre berørte før det fattes vedtak.

- 8. Stortinget ber regjeringen utrede muligheten for å justere unntakene fra søknadspliktsreglene for midlertidige tiltak på eksisterende bygg (jf. plan- og bygningsloven §§ 20-4 og 20-5), med særlig vekt på å utvide søknadspliktfrитай fra opptil 2 måneder til opptil 1 år og unntak fra krav om ansvarlige foretak (midlertidige tiltak) fra opptil 2 år til opptil 5 år, eventuelt med tilhørende vilkår, med mål om å redusere byråkratisk arbeid, øke forutsigbarheten for operatører og samtidig opprettholde nødvendig kontroll med sikkerhet og miljøstandarder.**

Ingen byggverk eller tiltak er like, og dette gjenspeiles i regelverkets utforming, også reglene som gjelder ved midlertidige tiltak. Departementet mottar få henvendelser eller spørsmål om reglene for midlertidige tiltak. Å foreslå endringer i disse reglene vil kreve grundig utredning. Jeg er opptatt av en effektiv og forutsigbar byggesaksbehandling for aktørene, samtidig som hensyn til sikkerhet, helse og miljø selvsagt skal ivaretas. Vi har allerede satt i gang en rekke tiltak som skal bidra til dette. Jeg har stor tro på arbeidet med mer digitalisering av plan- og byggesaksprosesser, samt pågående arbeid med forenkling og tydeliggjøring av regelverket. På nåværende tidspunkt mener jeg igangsatte arbeider er best egnet til å nå målene som representantene viser til.

- 9. Stortinget ber regjeringen, i dialog med Future-Builts statlige og kommunale partnere, foreslå en utvidelse av FutureBuilt-programmets mandat ved å etablere en nasjonal ekspertgruppe under programmet som skal**
- a. utvikle faglige retningslinjer og veiledning for kommuner, utviklere og saksbehandlere i konverteringsprosjekter, og**
  - b. utarbeide forslag til langsiktige og strukturelle tiltak som kan fremme ombruk, transformasjon og klimavennlig byutvikling nasjonalt.**

Det er som nevnt et prioritert innsatsområde for Direktoratet for byggkvalitet å gi informasjon og veiledning til kommuner og utbyggere om unntaksbestemmelsen i plan- og bygningsloven. Jeg har også bedt Husbanken og Direktoratet for byggkvalitet om å jobbe

tettere sammen for å gi bedre råd og informasjon om boliger og bygg. Målet er blant annet å gjøre det enklere å ta vare på eksisterende bygg slik at de varer lenger og kan brukes til flere formål.

På oppdrag fra regjeringen utreder Kommunal- og distriktsdepartementet for tiden mulige tiltak for å styrke klima som hensyn i plandelen av plan- og bygningsloven. I det arbeidet vurderes bl.a. om det er hensiktsmessig med regler som gir kommunene mulighet til å begrense riving, for dermed å øke andelen ombruk og gjenbruk av bygninger.

Regjeringen er som representantene opptatt av ombruk, transformasjon og klimavennlig byutvikling. Innovasjonsprogrammet FutureBuilt har gjennom mange år vært en viktig aktør for dette, og bidratt til realisering av forbildeprosjekter med ambisjonsnivå som ligger i forkant av dagens praksis. FutureBuilt gjør også en viktig jobb med å utvikle kvalitetskriterier og spre læring i hele bransjen. Vi trenger å løfte forbilder og stimulere til nytenkning, og det er derfor ett av oppfølgingspunktene i den nasjonale arkitekturstrategien «Rom for kvalitet», som vi la frem i fjor.

Kommunal- og distriktsdepartementet gir i 2026 også et tilskudd til FutureBuilt for å bidra til nettopp å realisere klimavennlige og kostnadseffektive forbildeprosjekter i byggsektoren og å stimulere til innovasjon og kunnskapsoverføring. FutureBuilt er et partnerskap organisert under Oslo kommune, som står fritt til å videreutvikle sitt mandat og arbeid med forbildeprosjekter, kriterier og veiledning mm.

På denne bakgrunn mener jeg det ikke er behov for den foreslåtte utvidelsen av FutureBuilt-programmets mandat.

#### **10. Stortinget ber regjeringen fremme forslag som styrker arbeidet med rehabilitering, gjenbruk- og transformasjon av eksisterende bygningsmasse i offentlig-privat samarbeid.**

1. juli 2025 ble det innført nye regler i plan- og bygningsloven som innebærer at kommunen skal legge aktivt til rette for samarbeid med grunneiere og utbyggere i arbeidet med å utvikle en områdeutviklingsstrategi eller etablere krav om grunneierfinansiering av infrastruktur. I forbindelse med at kommunene samarbeider med grunneiere og utbyggere om utviklingen av slike områder bør kommunene, når det er relevant, ta initiativ til å diskutere rehabilitering, gjenbruk- og transformasjon av eksisterende bygningsmasse.

Med hilsen



Bjørnar Selnes Skjæran

