

# Notat

Til: Kommunal- og  
forvaltningskomiteen

Kopi:

Fra: NBBL  
v/adm.dir. Bård Folke Fredriksen

Dato: 9. april 2024

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) arbeider for en aktiv og bærekraftig bolig- og bygningspolitikk som sikrer alle en god bolig i et godt bomiljø. Våre 38 medlemslag har 1 230 600 medlemmer og forvalter om lag 635 000 boliger i 16 600 boligselskap over hele landet. I 2023 bidra boligbyggelagene til at det ble bygget ca. 3 000 boliger. NBBL arbeider med saker som opptar både boligbyggelag, borettslag og beboere.

## **NBBLs innspill til behandlingen av Meld St. 13 (2023-2024) Bustadmeldingen – En heilskapleg bustadpolitikk for heile landet**

### **Innledning**

NBBL mener meldingen i hovedsak har en god omtale av utfordringen i boligsektoren.

NBBL mener derimot at meldingen ikke inneholder tiltak eller ny politikk som vil bedre på hovedproblemet i norsk boligpolitikk; nemlig den historisk lave boligbyggingen. Byggetørken vi nå opplever, sammen med den høyeste befolkningsveksten på 10 år, roper på politisk handlekraft.

Det er bred enighet om at den norske eierlinjen skal bestå, og at det å eie egen bolig er et velferdsgode som flertallet av nordmenn skal oppleve. Stortingets behandling av boligmeldingen må ikke nøye seg med å fastslå dette, men også foreslå ny politikk som gjør det mulig for flere – og ikke stadig færre – å eie egen bolig.

Andelen som eier egen bolig har sunket de siste to tiårene, særlig i lavinntektsgrupper, parallelt med høyere byggekostnader, befolkningsvekst og lav byggetakt i pressområder og stadig høyere boligpriser. Fortsetter utviklingen, vil muligheten til å eie egen bolig være for de få, og ikke et gode for de mange. Det er viktig at det bygges et tilstrekkelig antall nye boliger det er behov for, med boutgifter som kan dekkes med ordinære inntekter. Skal tilstrekkelig boligbygging være mulig må boligbygging få «forkjørsrett» i statlig og kommunal forvaltning.

Boligbygging er en forutsetning for at arbeidsmarkedet fungerer, og påvirker og påvirkes av infrastrukturinvesteringer i vei og bane. Derfor må boligbygging brukes som et virkemiddel i samfunnsutviklingen, og ikke komme langt bak i rekke av hensyn i plan - og bygningsloven. NBBL har dokumentert i en rapport at ett år kortere saksbehandlingstid betyr flere hundre tusen i sparte prosjektkostnader, og dermed lavere boligpriser, og milliardbeløp i sparte samfunnskostnader.

Meldingen varsler forenklinger og digitalisering og økt satsing på Husbanken. Det er NBBL tilfreds med, men tiltakene svarer ikke i stor nok grad på utfordringene i nyboligmarkedet. Befolkningen økte med 1,1 prosent (SSB) mens igangsettingen av nye boliger falt med 40 prosent. Konsekvensene av den rekordlave igangsettingen vil få svært store ringvirkninger i årene som kommer for boligpriser, for byggebransjen og

ikke minst for folks muligheter til å finne en egnet bolig. Denne negative trenden vil ta lang tid å snu, og meldingen svarer i liten grad på utfordringene.

NBBL støtter regjeringens initiativ for å styrke Husbanken. Husbankens utlånsrammer bør økes allerede i RNB våren 2024. Videre støtter NBBL at Husbanken i større grad brukes som et motkonjunkturtiltak, at Husbanken gis en sterkere rolle i oppgradering av eldre blokker, og at ordningen med startlån for unge voksne uten tilstrekkelig egenkapital blir permanent. Tilbakebetalingsvilkår må gjøres mer fleksible. NBBL savner prioritering av eldre blokkbebyggelse eid av beboere i borettslag og sameier, som utgjør 385 000 boliger, og 14 prosent av alle boliger og 55 prosent av alle blokkboliger. Det bor spesielt mange yngre og eldre i disse blokkene.

NBBLs videre innspill begrenser seg til omtale av høyt prioriterte forslag og noen vi er uenig i, i tillegg til temaer som mangler i meldingen vi ber komitéen følge opp.

### **NBBLs kommentarer til forslag i meldingen:**

#### ***Prioritere startlån som det viktigaste bustadpolitiske verkemiddelet for å hjelpe fleire til å kunne eige eigen bustad***

NBBL anbefaler at startlån til unge uten/med lav egenkapital - men betjeningsevne - utvikles til en permanent ordning basert på forsøk i 2024. Men dette kan ikke være det viktigste tiltaket for å flere skal eie. Det viktigste er at det bygges nok boliger slik at boligprisveksten staggas.

#### ***Foreslå lovendringar i burettslagslova og eigarseksjonslova som legg betre til rette for bustadkjøpsmodellar***

NBBL mener dette er et så viktig tiltak at det må prioriteres høyt.

#### ***Auke bruken av verkemidla til Husbanken, slik at fleire personar med utviklingshemming kan eige eigen bustad***

Flere boligbyggelag samarbeider med kommuner – og flere kunne gjort det - om bygging av omsorgsborettslag for utviklingshemmede. I dag er det bare kommuner som kan motta investeringstilskudd. NBBL mener ordningen må endres slik at investeringstilskudd kan ytes direkte til omsorgsborettslaget når det er et samarbeid mellom kommuner og private aktører om etablering av omsorgsborettslag.

#### ***Fornye Husbankens lån til oppgradering av bustader***

I tillegg til å gjøre husbanklån bedre tilpasset eldre blokkers oppgraderingsbehov og betjeningsevne, er det avgjørende at lån suppleres med tilskudd i forbindelse med større oppgraderinger som gir økt tilgjengelighet og mer energieffektivisering. Slike investeringer er samfunnsøkonomisk lønnsomme, men ikke privatøkonomisk realistisk at blir gjennomført.

- Gjeninnføring av heilstilskudd og igangsetting av en 10-årig satsing på etterinstallering av heis som i Finland
- Tilskudd til tilstandsvurdering må gjeninnføres. Det vil stimulere til ambisiøs oppgradering. Tilskuddet bør økes til 70 prosent av kostnadene, og sees i sammenheng med ny energimerkeordning for konsentrert bebyggelse.
- Enovas nye tilskuddsordning er bra, men ordningen må bli mer forutsigbar for søkere. Tilskuddet bør videreføres til 2030 med tilstrekkelige midler.

#### ***Gjennomføre eit eldrebustadprogram***

Dette støtter NBBL, og vi ber komitéen presisere at det er viktig at planen også inneholder virkemidler til å gjennomføre planen.

### **Leggje til rette for at det blir bygd fleire servicebustader og andre aldersvenlege bustader**

NBBL etterlyser innføring av en ordning med Trygghetsboliger som i Sverige, men tilpasset norske forhold. Tilskudd må kunne tildeles Trygghetsbolig-borettslag – ikke bare kommuner.

### **Gi tilskot til energiltak i kommunale bustader**

NBBL foreslår at ordningen utvides til å omfatte borettslag i områder med levekårsutfordringer for å unngå energifattigdom blant beboere i denne bebyggelsen.

### **Digitalisering og forenkling av plan- og byggesaker, Forslag fra regjeringen:**

- Digitalisere plan- og byggjesaksprosessane
- Foreslå ei satsing på ei rekkje forenklingstiltak for å gjere plan- og Byggjesaksprosessane raskare
- Redusere talet på mangelfulle byggjesøknader gjennom å greie ut tiltak for å stille klarare krav til dokumentasjon og gi tydelegare reglar for tidsfristar i byggjesaksbehandlinga i kommunane
- Gjere byggteknisk forskrift meir digital og lettare å bruke

NBBL støtter retningen i forslagene fra regjeringen. Det er nødvendig med en større lovprosess med forenkling av planreglene, gjerne en egen digitaliseringsproposisjon. Forenkling, standardisering og digitalisering må gå hånd-i-hånd. Enklere å gjennomføre energiltak i eksisterende bygg. Vi foreslår gjennomgang av søknadsplikt, dokumentasjonskrav og veiledning om energiforbedring.

### **Arbeide vidare med nye reglar i plan- og bygningslovgivninga for grunneigarfinansiering av infrastruktur**

Dette støtter NBBL.

### **Vurdere tiltak for redusert tidsbruk i plansaker**

NBBL mener dette er et bra initiativ og det viktigste tiltaket er forenkling av regelverk og praksis– jf. se over.

### **Utvikle kunnskapen og styrkje rettleinga om moglegheiter for å planleggje for sambruk, fleirbruk og deling i bygg og uteområde**

NBBL presiserer at deling og sambruk ligger i borettslag/sameie-organiseringen, og framover vil dette være en god organiseringsmodell som er bærekraftig over tid.

### **Sende på høyring lovforslag som skal gi kommunene større høve til å styre bustadsammensetjinga**

Boligkjøpsmodeller er i dag et godt alternativ for mange, men omfanget bør kunne skaleres opp. Spørsmålet er om et økt tilbud kommer av at det stilles nye krav, eller om det vil være uheldig for målet om tilstrekkelig boligbygging. Et slik krav kan begrense boligbyggingen. NBBL mener heller god dialog om boligbehov og boligsammensetning mellom utbygger og kommune er mer effektivt enn krav om disposisjonsform i plan- og bygningsloven.