

NOTAT FRA NBBL

Innspill til tids- og kostnadsbesparelser for å få fart på boligbyggingen

Sendt NHO Byggenæringen og KDD mai/juni 2025

Innhold

INNLEDNING	3
FORSLAG TIL FORENKLINGER PLAN	3
Tidsavgrenset unntak fra deler av plan- og bygningsloven for utvalgte boligprosjekter.....	3
Plan 1: Totalrevisjon og forenkling av statlige føringer og veiledninger	5
Plan 2: Begrense dokumentasjonskrav i plansaker til «nødvendig for avgjørelse av arealbruk»	6
Plan 3: Styrke hensynet til tilstrekkelig boligbygging som overordnet nasjonalt interesse i planlegging	7
Plan 4: Totalgjennomgang av statlige og regionale myndigheters rolle i planprosesser – materielt, organisatorisk og styringsmessig	8
Plan 5: Avgrense innsigelsesretten – færre aktører, tydeligere rammer	9
Plan 6: Begrense omfanget og detaljnivået i planbestemmelser i KPA og reguleringsplaner.....	11
Plan 7: Synliggjør kostnader i planprosesser – krav om dokumentasjon og fremlegging.....	12
Plan 8: Tydeliggjøre og avgrense innholdet i utbyggingsavtaler og rekkefølgekrav – begreper som «nødvendig» og «forholdsmessig»	13
Plan 9: Innføre kostnadstak for grunneierbidrag i utbyggingsavtaler.....	14
Plan 10: Forlenge gyldigheten for byggetillatelser for boliger fra 3 til 5 år (pbl. § 21-9).....	15
Plan 11: Forenkle endring av arealplaner – effektivisering av mindre planendringer etter pbl. § 12-4	16
Plan 12: Miljøbonus – høyere utnyttelse for boligprosjekter med lavt klimaavtrykk, lav energibruk og/eller lavt arealbeslag.....	17
Annet: Styrke det tidsbaserte innsigelsesvernet – sikre forutsigbarhet i planhorisonten	18

FORSLAG TIL FORENKLINGER TEK	19
TEK-1: Utsette innføring av nye kostnadsdrivende klimakrav, energikrav og beredskapskrav (tilfluktsrom) til 2030	19
TEK-2: TEK § 14-4 – Fjerne krav om energifleksibile varmesystemer for boligbygg over 1000 m²	20
TEK-3: TEK § 12-2 – Redusere krav om tilgjengelig boenhet fra 50 % til 20 % for små boliger	20
TEK-4: TEK § 12-3 – Endre krav om heis i boligbygg fra «tre etasjer og mer» til «fire etasjer og mer».....	21
TEK-5: TEK § 12-7 – Redusere snusirkelkrav fra 1,5 m til 1,3 m	22
TEK-6: TEK § 12-7 – Lempe krav til antall tilgjengelige rom til kun ett rom per funksjon.....	22
TEK-7: TEK § 13-8 – Fjerne krav om utsyn fra alle rom, behold kun krav til hovedoppholdsrom.....	23
TEK-8: TEK § 13-7 – Forenkle dagslyskrav, slik at det ikke gjelder alle rom.....	23
TEK-9: Fjerne krav om at minst ett soverom må ligge på «stille side»	24
TEK-10: Lempe lydkrav mellom gang og stue	24
ANDRE ENDRINGSFORSLAG	25
Byggesak: Forenkle byggesaksbehandling og tilsyn – gi kommunene større handlingsrom og prioriteringsrett.....	25
Harmonisering av TEK med øvrige nordiske land – mot et felles nordisk byggemarked	26
Husbanken – målrette tildelingen mot boliger det er stort behov for – innføre tilskudd til trygghetsboliger og gjeninnføre tilskudd til utleieboliger – samtidig innføre mer fleksible tilbakebetalingsvilkår på lån til disse boligene..... Feil! Bokmerke er ikke definert.	
STYRKE HUSBANKEN	28
Husbanken – målrette tildelingen mot boliger det er stort behov for – innføre tilskudd til trygghetsboliger og gjeninnføre tilskudd til utleieboliger – samtidig innføre mer fleksible tilbakebetalingsvilkår på lån til disse boligene.....	28

INNLEDNING

NBBL viser til regjeringens mål om 130.000 nye boliger innen 2030, og arbeidet i [arbeidsgruppen fra byggenæringen og kommunesektoren](#). NBBL støtter forslagene i rapporten [raskere boligbygging](#), og særlig forslagene som reduserer byråkrati og fremmer mer forutsigbare og målrettede planprosesser og enklere planer. Her vil vi fremheve blant annet:

- Styrke hensynet til boligbygging som nasjonal interesse i plansystemet
- Redusere dokumentasjons- og utredningskrav i plansaker
- Gjennomgå andre myndigheters roller i plansaker, og redusere omfanget og virkningen av innsigelser, innvendinger og krav disse stiller
- Begrense omfanget av planbestemmelser til det som er nødvendig og relevant
- Unngå dobbeltregulering i planbestemmelser (TEK og annet lovverk)

Våre prioriteringer tar utgangspunkt i behovet for å gjøre boligbyggingen mer sosialt bærekraftig. Vi er særlig opptatt av tiltak som kan bidra til at det faktisk bygges flere rimelige boliger i pressområder – boliger som husholdninger med middels og lav inntekt og begrenset betjeningsevne for lån, har mulighet til å kjøpe.

Dette handler ikke bare om volum og tempo, men også om å sikre at boligforsyningen treffer hele befolkningen og bidrar til et velfungerende og inkluderende boligmarked.

FORSLAG TIL FORENKLINGER PLAN

Tidsavgrenset unntak fra deler av plan- og bygningsloven for utvalgte boligprosjekter

Tiltakets navn

Forsøksordning med tidsbegrenset unntak fra deler av plan- og bygningsloven for utvalgte boligprosjekter i presskommuner

Bakgrunn og behov

Flere kommuner opplever akutt boligmangel, særlig for grupper med særskilte behov eller i forbindelse med høy befolkningsvekst og tilflytting, som ved flyktningsituasjoner eller stor arbeidsinnvandring. Det er samtidig identifisert at enkelte bestemmelser i plan- og bygningsloven (pbl) og tilhørende forskrifter kan medføre lang saksbehandlingstid og begrense muligheten for raske, fleksible og behovstilpassede boligbyggingsprosesser.

Staten har tidligere satt deler av pbl midlertidig ut av kraft i krisesituasjoner (for eksempel under flyktningekrisen i 2015), og slike grep kan vurderes på nytt for å muliggjøre effektive pilotprosjekter innen boligbygging.

Mål med tiltaket

Tiltaket skal teste om utvalgte unntak fra regelverket kan bidra til raskere, mer kostnadseffektive og bærekraftige boligprosjekter – uten å gå på bekostning av grunnleggende rettssikkerhet, miljøhensyn eller kvalitet.

Tiltaksbeskrivelse

Departementet gis myndighet til å iverksette en forsøksordning hvor gitte deler av plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter midlertidig settes ut av kraft for definerte boligprosjekter i utvalgte kommuner. Forsøket kan blant annet innebære omfatte:

- forenkling/unntak krav til detaljregulering
- omfang og detaljering av bestemmelser til plan
- innsigelses- og sektormyndighetenes medvirkning
- krav om fullført infrastruktur før byggestart
- visse tekniske krav som kan oppfylles på alternativt vis
- kostnadsfordeling, offentlig vs. privat

Kommunene i samarbeid med utbyggere søker om deltakelse i forsøksordningen og må dokumentere behov, egnet prosjekt og lokalpolitisk forankring. Innsigelses- og sektormyndigheter inkluderes på egne vis.

Rammebetingelser

- Forsøksperioden settes til 3-5 år, med mulighet for forlengelse etter evaluering.
- Det etableres nasjonale kriterier for hvilke regler som kan fravikes, og hvilke minstekrav som fortsatt må gjelde.
- Det opprettes en egen forsøksparagraf som hjemler unntakene og angir hvilke bestemmelser i pbl som kan fravikes.

Ansvar og organisering

Kommunal- og distriktsdepartementet er ansvarlig for å utvikle rammene for forsøket, godkjenne deltakende kommuner og overvåke gjennomføringen. Direktoratet for byggkvalitet og Statsforvalteren bistår med faglig støtte og koordinering.

Overvåking og evaluering

- Alle prosjekter inngår i en systematisk følgeevaluering fra et uavhengig fagmiljø.
- Følgeforskningen skal kartlegge effekter på saksbehandlingstid, byggeskikk, kvalitet, kostnader, beboertilfredshet og rettssikkerhet.
- Resultatene skal danne grunnlag for eventuell videreføring eller nasjonal spredning av modellen.

Forutsetninger og risikofaktorer

- Tiltaket forutsetter god lokal forankring og kompetanse.
- Risiko inkluderer svekket kvalitet eller konfliktnivå i nærmiljøet.
- Stram styring og tydelig avgrensning av regelunntak reduserer risiko.

Når kan det gjennomføres?

Mellomlang og lang sikt (2–8 år): Krever koordinering mellom flere departementer og omfattende administrativt arbeid.

Behov for lov- og/eller forskriftsendring?

Ja

Plan 1: Totalrevisjon og forenkling av statlige føringer og veiledninger

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Et for omfattende, usammenhengende og til dels motstridende regelverk bidrar til forsinkelser, høyere kostnader og økt konfliktpotensial i planprosesser. En samlet revisjon av statlige føringer og veiledninger vil redusere tolkningstvil, gjøre det enklere for kommuner og utbyggere å etterleve krav, og bidra til raskere og mer forutsigbare planprosesser.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Det er behov for en helhetlig gjennomgang og revisjon av statlige planføringer og veiledningsmateriale for å:

- Fjerne overlappende eller motstridende føringer.
- Begrense antall sektorhensyn som vurderes parallelt og ofte uten klar prioritet.
- Gjøre veiledninger mer brukervennlige og praktisk rettet for kommunene og utbyggere.

- Styrke samordningen mellom departementer og direktorater for å unngå sektorvise spesialkrav.

Konkrete dokumenter og temaer som bør revideres/oppheves:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- Statlige planretningslinjer (SPR)
- Retningslinjer for konsekvensutredning (KU)
- Veiledninger og Rundskriv.
- Veiledning og føringer fra statsforvaltere og ulike statlige og fylkeskommunale myndigheter.
- Miljøhensyn som jordvern og naturmangfold – må vurderes mer fleksibelt, særlig i sentrale byområder der fortetting prioriteres.

Når kan det gjennomføres?

Mellomlang sikt (2–4 år): Krever koordinering mellom flere departementer og omfattende administrativt arbeid.

Behov for lov- og/eller forskriftsendring?

Nei, men det vil kreve endringer i veiledninger, rundskriv og nasjonale styringsdokumenter som de nasjonale forventningene, SPR og KU-regelverket. Og vil trenge kraftige virkemidler for effektiv implementering.

Plan 2: Begrense dokumentasjonskrav i plansaker til «nødvendig for avgjørelse av arealbruk»

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Reduserte dokumentasjonskrav vil gi raskere planprosesser og lavere kostnader i en tidlig fase av prosjektet. Når utbyggere ikke pålegges å prosjektere i reguleringsfasen, reduseres risiko, kompleksitet og feilmarginer. Dette fremmer flere reguleringsforslag, senker terskelen for å komme i gang og gir økt boligbygging.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

I dag stiller mange kommuner omfattende krav til detaljer i plansaker – krav som i praksis innebærer prosjektering av bygg.

Slike krav ligger på et nivå som hører hjemme i byggesaksbehandlingen, ikke planlegging. Resultatet er at utbyggere må gjøre svært omfattende prosjektering uten å ha noen garanti for at planforslaget blir vedtatt, og uten å spare prosjektering i senere fase.

Tiltaket innebærer en tydelig begrensning: Kommuner skal kun kunne stille dokumentasjonskrav som er nødvendige for å ta stilling til arealbruk og hovedformål, og ikke krav som i praksis forskyver byggesaksarbeid inn i plansak.

Et unntak kan gjelde der grunnforholdene tilsier at det er nødvendig med teknisk dokumentasjon for å vurdere gjennomførbarhet (f.eks. stabilitet, flomfare, rasfare).

Når kan det gjennomføres?

- **Kort sikt (0–2 år):** Tydeliggjøres gjennom endringer i veiledninger og rundskriv, eller tolkningsuttalelser fra departementet.
- **Mellomlang sikt (2–4 år):** Ved behov kan det forankres tydeligere i kart- og planforskriften.

Behov for lov- og/eller forskriftsendring?

- Ja, forbudsbestemmelse nødvendig for å klargjør
- På kort sikt: Kan delvis gjennomføres gjennom nasjonalt rundskriv og oppdatert veiledning fra KDD og DiBK.

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

- Rapport 2025 fra Asplan Viak og Oslo Met
- DiBK og KS har tidligere pekt på dokumentasjonskrav som en forsinkelsesfaktor i planprosesser (jf. Forenklingsprosjektet 2021).
- Menon Economics (2018): Dokumenterte omfattende kostnadsøkninger knyttet til tidligfaseprosjektering i plansaker.
- Nasjonale forventninger 2023–2027 peker på behovet for effektivitet i planprosesser, men uten konkretisering av dokumentasjonsnivå.

Plan 3: Styrke hensynet til tilstrekkelig boligbygging som overordnet nasjonalt interesse i planlegging

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Ved å anerkjenne tilstrekkelig boligbygging som en **nasjonal interesse** og styrke dens vekt i planprosesser, oppnås raskere behandling, høyere prioritering og færre innsigelser i saker hvor boligformål står mot andre hensyn. Dette vil gjøre det lettere å gjennomføre reguleringsplaner og skape økt boligbygging i pressområder.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

I dag er boligbygging kun indirekte nevnt i statlige planretningslinjer og nasjonale

forventninger, og kommer ofte i skyggen av sektorvis hensyn som klima, natur, landbruk, samferdsel og støy. Dette fører til:

- Manglende tydelighet i avveininger
- Høy konfliktrisiko og usikkerhet for utbyggere
- Kommuner som blir usikre på hvordan de skal balansere målene

Tiltaket innebærer at staten må:

1. Fastslå tilstrekkelig boligbygging som et nasjonalt hensyn på linje med klima og miljø i plan- og bygningsloven og i planveiledning.
2. Gi klar prioritet i statlige planretningslinjer og i veiledninger ved målkonflikt.
3. Inkludere konkret veiledning om hvordan hensynet til boligbygging skal vektas i forhold til andre hensyn (f.eks. naturvern, kulturmiljø, støy), særlig i byområder.

Tiltaket må ses i sammenheng med Plan 1 og 2

Plan 4: Totalgjennomgang av statlige og regionale myndigheters rolle i planprosesser – materielt, organisatorisk og styringsmessig

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Dagens system gir rom for uklare, overlappende og til dels motstridende innsigelser og vurderinger fra ulike sektormyndigheter. En helhetlig gjennomgang og reform vil føre til færre innsigelser, raskere og mer koordinert saksbehandling, og økt forutsigbarhet for utbyggere og kommuner. Dette bidrar til å korte ned planprosesser og legge til rette for økt boligbygging.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Planprosessene er i dag preget av:

- Manglende samordning mellom sektormyndigheter
- Varierende praksis mellom statsforvaltere og mellom kommuner
- Innsigelser som ikke er godt begrunnet, ikke samordnet, eller kommer sent i prosessen
- Sektormyndigheter som i praksis utøver politisk styring gjennom innsigelser, uten demokratisk forankring

Tiltaket innebærer at staten gjennomfører en grunnleggende gjennomgang av:

1. Det materielle grunnlaget for innsigelse – hva det faktisk skal være adgang til å fremme innsigelse om.

2. Organiseringen av myndighetsroller – kritisk vurdering av hvilket departement/direktorat som skal ha ansvaret, hvem som fremmer innsigelser og hvordan disse koordineres.

Mål: Å stramme inn praksis, redusere ressurs- og tidsbruk.

Når kan det gjennomføres?

- Kort sikt (0–2 år): Oppstart av utredning og varsling om reform fra KDD
- Mellomlang sikt (2–4 år): Endringer i rundskriv, prosedyreforbedringer og ev. lovforslag

Behov for lov- og/eller forskriftsendring?

- Ja, på mellomlang sikt:

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

- Norce (2024): Undersøkelse av praksis i innsigelsessaker for KDD.
- Multiconsult (2020): Kartlegging av statlig samordning ved innsigelser.
- Planrevisjonsarbeid hos KDD har pekt på behov for opplæring og koordinering blant sektormyndigheter.

Plan 5: Avgrense innsigelsesretten – færre aktører, tydeligere rammer

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Når færre instanser har adgang til å fremme innsigelser, og når rammene for slike innsigelser er klarere definert, reduseres risiko for langvarige planprosesser og byråkratisk kompleksitet. Utbyggere og kommuner får større forutsigbarhet og bedre grunnlag for fremdrift i prosjekter. Innsigelsesmyndighetene frigjør tid til andre prioriterte oppgaver.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Innsigelsesinstituttet er i dag preget av uklare avgrensninger og mange aktører med formell eller uformell påvirkning. Resultatet er et fragmentert og uoversiktlig plansystem, der boligprosjekter stopper opp på grunn av sektorhensyn uten tydelig prioritering. Tiltaket innebærer:

1. Fylkeskommunene skal ikke ha adgang til å fremme innsigelser i enkeltsaker, da de i kraft av rollen som regional planmyndighet allerede har medvirkning på overordnet nivå.

2. Antall statlige fagmyndigheter med innsigelseskompetanse må begrenses, og det må defineres hvilke tema hver instans faktisk kan fremme innsigelser om.
3. Uformelle trusler om innsigelse må avskjæres som virkemiddel, og alle krav om endringer i planforslag skal dokumenteres skriftlig og begrunnes innen frist.
4. Kun nasjonale eller klart regionale interesser skal gi grunnlag for innsigelse – begrense lokal skjønnsutøvelse.
5. Avvikle generelle fullmakter til å fremme innsigelse "av andre vesentlige grunner", for å unngå utvanning av kriteriene, jf tidligere punkt.

Når kan det gjennomføres?

- Kort sikt (0–2 år): Presisering av roller og forventninger i veiledninger og praksisdokumenter.
- Mellomlang sikt (2–4 år): Lovendringer og revisjon av nasjonale retningslinjer for innsigelser.

Behov for lov- og/eller forskriftsendring?

- Ja:
 - Endring i plan- og bygningsloven § 5-4 for å:
 - Avgrense hvilke myndigheter som har innsigelsesrett
 - Fjerne formuleringen om «andre vesentlige interesser»
 - Tilhørende endringer i rundskriv H-2/14 og eventuelle departementale retningslinjer.

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

- Erfaringer fra flere kommuner og utviklere, dokumentert i ulike undersøkelser for KDD, viser at **fylkeskommunal innsigelsespraksis er lite konsistent** og ofte dårlig begrunnet.
- Rapport fra Multiconsult (2020) om planprosessens effektivitet viser at antallet innsigelsesmyndigheter er blant de største utfordringene.
- **Statsforvaltere** har selv etterspurt mer avklarte roller og ansvarslinjer i dialog med KDD.

Plan 6: Begrense omfanget og detaljnivået i planbestemmelser i KPA og reguleringsplaner

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Når kommunene unngår overdetaljering i planbestemmelser, blir planprosesser enklere, byggesaksbehandlingen mer effektiv, og utbyggere får større fleksibilitet til å gjennomføre prosjekter. Dette senker terskelen for oppstart og reduserer kostnadsdrivende omprosjektering.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Både kommuneplanens arealdel (KPA) og reguleringsplaner har i økende grad blitt brukt til å stille omfattende krav som:

- Detaljerte krav til materialbruk og utforming
- Presise krav til boligtyper, leilighetsstørrelser, leilighetsutforming og arkitektur
- Pålegg om lokal energiproduksjon eller teknologiløsninger
- Krav som hører hjemme i byggesak og tekniske forskrifter, eller annet lowverk og forskrifter

Dette fører til:

- Tolkningstvil om hva som gjelder, og redusert fleksibilitet i byggefasen
- Behov for planendringer og dispensasjoner
- Økt saksbehandlingstid og prosjektkostnader

Tiltaket går ut på at staten:

1. Avklarer hva som kan og ikke kan reguleres gjennom planbestemmelser, gjennom presis veiledning og eksempler.
2. Setter tak eller norm for antall bestemmelser som kan inngå i en plan, og prioriterer prinsipper over detaljer.
3. Anbefaler at overordnede føringer legges i KPA, og at reguleringsplaner begrenser seg til forhold som ikke allerede er regulert.

Når kan det gjennomføres?

- Kort sikt (0–2 år): Ny veiledning fra KDD og DiBK med tydelige begrensninger.
- Mellomlang sikt (2–4 år): Forskriftsendring og mulige presiseringer i pbl.

Behov for lov- og/eller forskriftsendring?

- Ja, på sikt
- Nei, på kort sikt

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

- Menon Economics (2018): Dokumenterer at overregulering og bruk av tekniske krav i plan fører til merarbeid, høyere kostnader og forsinkelser.
- KS og DiBK har ved flere anledninger løftet frem utfordringer med overregulering i KPA og detaljreguleringsplaner.
- DiBKs veileder til TEK17 og planlegging peker på faren ved å forskyve byggesaksforhold inn i planbehandling.

Plan 7: Synliggjør kostnader i planprosesser – krav om dokumentasjon og fremlegging

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Når kostnadene knyttet til kommunale krav og planforutsetninger synliggjøres i prosessen, vil det bidra til bedre beslutningsgrunnlag, mer kostnadseffektive løsninger og større forståelse for hvordan regulering påvirker boligpris. Det gir rom for mer balanserte og realistiske krav til utredning og dokumentasjon frem til planvedtak, og senker risikoen for økonomisk urealistiske prosjekter som ikke realiseres.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Det foreslås at utbyggere gis rett til å dokumentere kostnadsvirkninger av:

- Planbestemmelser og krav fra kommunen (f.eks. utredningskrav, prosjekteringskostnader, rekkefølgekrav, tekniske løsninger, energikrav, utearealstandarder mv)
- Krav fra statlige og regionale myndigheter
- Generelle planprosesskostnader (illustrasjoner, konsekvensutredninger, grunnundersøkelser mv.)

Kommunen pålegges deretter å:

- Innta disse kostnadsvurderingene i saksframlegget ved politisk behandling av planforslag
- Kommentere på hvordan krav og bestemmelser påvirker samlet boligkostnad, med særlig vekt på forholdsmessighet og nødvendighet

Målet er å skape større åpenhet om hvordan planvedtak påvirker boligpriser, og gi kommune og stat et kunnskapsgrunnlag for kostnadseffektiv planlegging og bygging.

Når kan det gjennomføres?

- Kort sikt (0–2 år): Lovfestes som plikt i plan- og bygningsloven.

Behov for lov- og/eller forskriftsendring?

- Ny bestemmelse i pbl. kapittel 12 eller i kart- og planforskriften som gir forslagsstiller rett til å fremlegge kostnadsoversikt.
- Plikt for kommunen til å inkludere dette i saksutredningen og til å vurdere forholdsmessighet etter pbl. § 12-7 og § 17-3.

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

- **Bygg21 (2019):** Pekte på behov for bedre samspill og kunnskap mellom offentlig sektor og utbyggere.
- **Menon og NBBLs tidligere analyser** har vist at manglende innsikt i hvordan kommunale krav påvirker boligpriser gjør det vanskelig å prioritere mellom hensyn og tiltak.

Plan 8: Tydeliggjøre og avgrense innholdet i utbyggingsavtaler og rekkefølgekrav – begreper som «nødvendig» og «forholdsmessig»

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Ved å redusere omfanget og uklarheten rundt hva utbyggere kan pålegges å gjennomføre eller betale for, øker forutsigbarheten i planprosesser. Det senker inngangsterskelen til nye prosjekter, reduserer risiko, og gir bedre balanse mellom offentlige og private bidrag i boligbyggingen.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Utbyggingsavtaler og rekkefølgekrav skal etter loven være nødvendige for gjennomføringen av planen, og kostnadene skal være forholdsmessige i forhold til det aktuelle tiltaket og utbyggingens omfang.

I praksis ser man at kommuner ofte:

- Stiller krav om etablering eller finansiering av infrastruktur med liten eller ingen direkte sammenheng med det konkrete boligprosjektet (f.eks. idrettshaller, skoleutvidelser, grøntkorridorer og idrettsanlegg mv utenfor planområdet).
- Pålegger full utbygging av teknisk infrastruktur i tidlig fase, uten å tilpasse til faktisk byggetakt og økonomi.
- Mangler vurdering av forholdsmessighet eller bruker dette som forhandlingskort.

Tiltaket innebærer:

1. En gjennomgang og tydeliggjøring av begrepene «nødvendig» og «forholdsmessig» i veilederen til kapittel 17 i pbl.
2. Krav om at kommunen i saksframlegg må dokumentere vurderingen av forholdsmessighet.
3. Avgrensning av mulighet til å stille rekkefølgekrav for tiltak som ligger utenfor planområdet, eller ikke er direkte nødvendige for første byggetrinn.

Når kan det gjennomføres?

- Kort sikt (0–2 år): Revidert og tydeligere veileder fra KDD.
- Mellomlang sikt (2–4 år): Lovfesting av krav til skriftlig begrunnelse og metode for forholdsmessighetsvurdering.

Behov for lov- og/eller forskriftsendring?

- Nei, på kort sikt: Gjeldende pbl. § 17-3 gir hjemmel, men praksis må forbedres.
- Ja, på sikt: Forsterkning i lovtekst om kravet til forholdsmessighet og krav til synliggjøring i planprosess eller avtaleutkast.

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

- Veilederen til pbl. kapittel 17 (KDD 2016) beskriver prinsippet, men mangler operative eksempler og tydelige grenser for praksis.
- Riksrevisjonens undersøkelse (2022) viste at rekkefølgekrav og kommunal forhandlingspraksis kan gi store og uforutsigbare kostnader.

Plan 9: Innføre kostnadstak for grunneierbidrag i utbyggingsavtaler

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Når utbyggere og grunneiere vet hva som kan forventes i kostnadsbidrag til offentlig infrastruktur, reduseres risikoen for forhandlingsbrudd, usikkerhet og utsettelse i planprosessen. Forutsigbarhet i kostnadsnivå gjør det enklere å gjennomføre prosjekter – spesielt i krevende markeder eller for mindre aktører.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

I dag varierer nivået på grunneierbidrag i utbyggingsavtaler kraftig – både mellom kommuner og innenfor samme kommune. Ifølge Civitas-rapporten for Norsk Eiendom (2017) varierer infrastrukturbidragene fra ca. 975 kr/m² til over 2 100 kr/m² BRA eks. mva, med høyest nivåer der kommunen stiller krav om tiltak langt utenfor planområdet.

Særlig i områder med høy etterspørsel, settes bidragene ut fra «hva markedet tåler», og ikke nødvendigvis etter hva som er forholdsmessig nødvendig. Dette gir:

- Uforutsigbarhet og fordyring
- Risiko for at noen grunneiere blir gratispassasjerer
- Store kostnadsforskjeller mellom boligområder

Tiltaket innebærer:

1. Fastsettelse av nasjonale rammer eller normtall for samlet infrastrukturbidrag pr. m² BRA, justert etter geografisk beliggenhet og prosjektstørrelse.
2. Konkrete kostnadstak som utgangspunkt for forhandlinger i reguleringssaker – med mulighet for avvik dersom særskilt begrunnet.

Når kan det gjennomføres?

- Kort sikt (0–2 år): Anbefalt praksis og veiledning fra KDD og KS.
- Mellomlang sikt (2–8 år): Forskriftsfestet eller hjemlet i plan- og bygningsloven kapittel 17. Ses i sammenheng med pågående lovendringer om grunneierbidrag av infrastruktur mv.

Behov for lov- og/eller forskriftsendring?

- Ja:

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

- Civitas/Norsk Eiendom (2017): Viser store variasjoner og svakheter i dagens system. Bidrag fra 975–2 167 kr/m² BRA eks. mva. og høy andel kontantbidrag i prosjekter med krav utenfor planområdet

Plan 10: Forlenge gyldigheten for byggetillatelser for boliger fra 3 til 5 år (pbl. § 21-9)

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Lenger gyldighet for byggetillatelser reduserer behovet for ny behandling og fordyrende omprosjektering. Dette gir økt fleksibilitet og forutsigbarhet i gjennomføring, særlig i krevende markeder med usikker etterspørsel, krevende infrastruktur, eller lange utbyggingsløp. Det hindrer at prosjekter stopper opp som følge av administrative frister.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Etter gjeldende plan- og bygningslov § 21-9 har en gitt byggetillatelse gyldighet i tre år, og arbeid må være påbegynt innen den tid. Dersom oppstart ikke skjer i tide, må tiltakshaver søke helt ny tillatelse – som igjen kan føre til:

- Krav om ny prosjektering og dokumentasjon, og tap av investerte midler

- Tilpasning til endrede tekniske forskrifter (TEK), og andre endringer av krav
- Risiko for nye innsigelser og naboanklager

Prosjekter som er teknisk, økonomisk eller markedsmessig krevende har ofte en byggehorisont utover tre år, spesielt i større trinnvise utbygginger. Derfor foreslås gyldighetsperioden utvidet til fem år, i tråd med lengre behandlingstid, mer omfattende tekniske krav, og behovet for fleksibilitet.

Når kan det gjennomføres?

- Kort sikt (0–2 år): Lovendring kan fremmes raskt og er avgrenset i omfang.

Behov for lov- og/eller forskriftsendring?

- Ja: Endring i plan- og bygningsloven § 21-9 første ledd, som i dag fastsetter tre år som frist for oppstart.

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

- Dette forslaget har vært drøftet i flere sammenhenger, bl.a. av utbyggere og bransjeorganisasjoner, men har så langt ikke blitt prioritert av myndighetene.

Plan 11: Forenkle endring av arealplaner – effektivisering av mindre planendringer etter pbl. § 12-4

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Smidigere og raskere endringer av vedtatte reguleringsplaner gjør det mulig å tilpasse boligprosjekter til nye behov, løsninger eller forutsetninger – uten at hele planprosessen må startes på nytt. Dette reduserer forsinkelser, øker gjennomførbarhet og gjør det lettere å respondere på endrede markedsforhold eller krav fra finansiering og byggere. Må ses i sammenheng med at mange kommunale planer er for omfattende og detaljerte, og bidrar til behov for dispensasjoner, og at lange planprosesser gjør at prosjekter må tilpasses nye krav fra kjøpere og myndigheter når planen vedtas.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Pbl. § 12-4 gir reguleringsplaner rettsvirkning som bindende arealplan, men åpner i praksis for svært lite fleksibilitet når det er behov for justeringer. Mange endringer – selv mindre – utløser krav om full ny behandling og ofte også konsekvensutredning. Dette gir:

- Lang saksbehandling for bagatellmessige endringer
- Økt byråkrati og tap av fremdrift
- Lavere vilje til å fremme reguleringsplaner, særlig i usikre prosjekter

Tiltaket innebærer:

1. Innføre en forenklet prosedyre for mindre og mellomstore planendringer, der planens hovedformål og hovedstruktur videreføres.
2. Heve terskelen for hva som anses som vesentlig endring, slik at flere saker kan behandles administrativt eller etter kort prosess.
3. Presisere i lov og veiledning hvilke endringer som ikke krever ny KU eller høring, f.eks. justering av byggehøyder, plasseringer, eller rekkefølgekrav.

Dette vil gjøre det enklere å tilpasse godkjente planer til konkrete prosjekter og tekniske løsninger i byggesak, uten dobbeltbehandling eller full omregulering.

Når kan det gjennomføres?

- Kort sikt (0–2 år): Oppdatering av veileder og rundskriv.
- Mellomlang sikt (2–4 år): Lovendring i pbl. kap. 12.

Behov for lov- og/eller forskriftsendring?

- Ja:

Plan 12: Miljøbonus – høyere utnyttelse for boligprosjekter med lavt klimaavtrykk, lav energibruk og/eller lavt arealbeslag

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Ved å tilby høyere utnyttelse og prioritering – for eksempel flere etasjer eller høyere tomteutnyttelse – til prosjekter med lave klimafotavtrykk og effektiv arealbruk, stimuleres det til raskere realisering av prosjekter som møter både miljø- og boligpolitiske mål. Det gjør slike prosjekter mer lønnsomme og konkurransedyktige, og legger til rette for fortetting i tråd med bærekraftmålene.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

I dag mangler reguleringssystemet insentiver for utbyggere til å prioritere prosjekter med lavt klimaavtrykk eller arealeffektivitet. Ofte behandles disse prosjektene på lik linje med konvensjonelle prosjekter, til tross for at de bidrar til offentlige målsettinger.

Miljøbonus innebærer:

1. Høyere utnyttelse (f.eks. % BRA, antall etasjer eller tetthet) for prosjekter som oppfyller kriterier som:
 - Lavt energibehov (f.eks. under passivhusnivå)
 - Dokumentert lavt klimagassutslipp fra materialbruk og byggemetode (LCA)

- Lite arealbeslag pr. boenhet (kompakt og fortettet bebyggelse)
- 2. Krav om verifisering gjennom kjente ordninger som FutureBuilt-standard, BREEAM-NOR, ZEN, mv.
- 3. Kommunene gis hjemmel og verktøy til å gi bonusutnyttelse i reguleringsplan, og oppmuntres til å bruke dette aktivt gjennom veiledning og eksempler.

Dette stimulerer ikke bare til mer bærekraftige boliger, men kan også bidra til høyere boligproduksjon i byer der areal er en begrensning.

Når kan det gjennomføres?

- Kort sikt (0–2 år): Anbefalt bruk i planveiledning, lokal forskrift eller kommunale planstrategier.
- Mellomlang sikt (2–4 år): Lov- eller forskriftsendring for å gi eksplisitt hjemmel for bonusutnyttelse i pbl.

Behov for lov- og/eller forskriftsendring?

- **Nei, på kort sikt:** Kan implementeres gjennom planbestemmelser lokalt, og anbefales i nasjonal veiledning.
- **Ja, på sikt:** Det bør vurderes om plan- og bygningsloven eller kart- og planforskriften bør tydeliggjøre kommunens adgang til å tildele bonusutnyttelse for miljøprestasjoner.

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

- FutureBuilt, Grønn Byggallianse og ZEN har foreslått modeller for arealbonus for bærekraftige bygg.
- Flere kommuner (Oslo, Trondheim, Bergen) har testet insentivordninger i pilotprosjekter, men etterlyser klarere hjemmel og nasjonale signaler.
- Klimakur 2030 nevner insentiver i planlegging som et viktig virkemiddel for å nå klimamålene.

Annet: Styrke det tidsbaserte innsigelsesvernet – sikre forutsigbarhet i planhorisonten

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Økt trygghet for at eldre planer faktisk kan gjennomføres uten risiko for at tidligere avklarte arealformål underkjennes, gjør det lettere å investere i utbygging på regulert grunn. Det styrker planens verdi og øker forutsigbarheten for både private og offentlige aktører.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Plan- og bygningsloven gir i dag et visst vern mot nye innsigelser i plansaker som er eldre enn 10 år, men det er uklart i hvilken grad dette vernet gjelder ved regelendringer (f.eks. nye TEK-krav, klima- eller naturhensyn). I praksis fører dette til:

- At allerede vedtatte planer risikerer å bli møtt med nye innsigelser ved senere justeringer eller detaljreguleringer.
- At langsiktige utviklingsområder mister sin forutsigbarhet.
- At kommuner og utbyggere kvier seg for å bruke eldre, men gyldige planer.

Tiltaket innebærer at det lovfestes eller klargjøres at 10-årsvernet er absolutt, og at innsigelsesmyndigheter ikke kan kreve ny vurdering av arealbruk eller formål på grunnlag av:

- Endringer i lover eller forskrifter etter planvedtaket
- Nye veiledninger eller rundskriv
- Endrede politiske signaler uten formell virkning

Når kan det gjennomføres?

- Kort sikt (0–2 år): Klargjøres i rundskriv og praksisuttalelser.
- Mellomlang sikt (2–4 år): Lovfestes eksplisitt i plan- og bygningsloven.

Behov for lov- og/eller forskriftsendring?

- Ja

FORSLAG TIL FORENKLINGER TEK

TEK-1: Utsette innføring av nye kostnadsdrivende klimakrav, energikrav og beredskapskrav (tilfluktsrom) til 2030

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Ved å beholde dagens regelverk frem til 2030, unngås usikkerhet og behov for omprosjektering. Det gir trygghet for investorer og gjør at planlagte prosjekter kan realiseres raskere, spesielt i en tid hvor byggekostnadene allerede er høye.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Nye krav i TEK vil kunne føre til høyere byggekostnader – blant annet ved krav til nye systemer, teknologier eller løsninger for lokal energiproduksjon, bruk av materialer og

bygging av nye arealer/rom. Tiltaket innebærer å utsette ikrafttredelse av slike krav til 2030, og sikre at eventuelle endringer samordnes med andre regelverksrevisjoner.

Når kan det gjennomføres?

- Kort sikt: Midlertidig utsettelse ved politisk beslutning og signal fra DiBK.
- Mellomlang sikt: Inngå i helhetlig revisjon av TEK og energiregelverk.

TEK-2: TEK § 14-4 – Fjerne krav om energifleksible varmesystemer for boligbygg over 1000 m²

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Tiltaket reduserer behovet for doble varmesystemer, senker byggekostnadene og forenkler prosjektering – spesielt for større blokkbebyggelse. Det fjerner også tekniske og økonomiske barrierer i kommuner med fjernvarmekonsesjon.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Dagens krav til energifleksible varmesystemer fører ofte til installasjon av to systemer – som øker både investeringskostnader og teknisk kompleksitet. Tiltaket foreslår å fjerne kravet i § 14-4 for boligbygg, slik at byggherre står fritt til å velge ett effektivt system.

Når kan det gjennomføres?

- Kort sikt: Revidering av forskriften § 14-4.
- Mellomlang sikt: Samordnes med endringer i tilknytningsplikten i plan- og bygningsloven.

Behov for lov- og/eller forskriftsendring?

- Ja: Endring i TEK § 14-4 og tilhørende veiledning.
- Tillegg: Endring i pbl. § 27-5 for å fjerne fjernvarmetilknytningsplikt.

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

- Energiutvalgets rapport "Mer av alt – raskere" (2023), mindretallet anbefaler revisjon av fjernvarmeregimet.
- NBBLs høringsinnspill og innspill fra flere bransjeaktører.

TEK-3: TEK § 12-2 – Redusere krav om tilgjengelig boenhet fra 50 % til 20 % for små boliger

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Reduserer arealkrav, åpner for flere boenheter og gir mer fleksible planløsninger. Øker

lønnsomheten i prosjekter med små leiligheter, som ofte retter seg mot unge og førstegangskjøpere.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Dagens krav om 50 % tilgjengelige småboliger fører til overdimensjonerte bad og entreer. Tiltaket foreslår å senke kravet til 20 %, som fortsatt sikrer tilgjengelighet for de som trenger det, men uten at alle må tilpasses rullestolbrukere.

Når kan det gjennomføres?

- Mellomlang sikt: Krever forskriftsendring og politisk behandling.

Utredningsgrunnlag

- Menon-rapporten (2016) estimerer nyttegevinst på 244–263 mill. kr over 5 år ved å redusere kravet til 20 % NBBL TEK og byggesak 2.

TEK-4: TEK § 12-3 – Endre krav om heis i boligbygg fra «tre etasjer og mer» til «fire etasjer og mer»

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Reduserer behovet for heis, tekniske rom og tilhørende brannsikring. Dette gjør lavblokker mer økonomisk gjennomførbare – særlig for rimelige prosjekter.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Gjeldende regelverk krever heis i bygg med tre etasjer, noe som utløser betydelige merkostnader. Forslaget endrer kravet slik at heis først kreves fra og med fire etasjer, og gir dermed større fleksibilitet og besparelser i lavblokker. Det gir en mulighet for å bygge rimeligere, uten at det begrenser muligheten for å bygge med heis der det er etterspørsel og betalingsvillighet.

Når kan det gjennomføres?

- Kort til mellomlang sikt: Endring i TEK § 12-3, basert på eksisterende teknisk kunnskap.

Utredningsgrunnlag

- Menon-rapporten (2016) viser at kravet til heis gir liten gevinst for mange brukergrupper og at det er ulønnsomt å fjerne kravet i treetasjers bygg – men heiskravet oppleves likevel som overdimensjonert i enkelte prosjekter

TEK-5: TEK § 12-7 – Redusere snusirkelkrav fra 1,5 m til 1,3 m

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Gir bedre utnyttelse av arealet, økt fleksibilitet i planløsning og mulighet for flere og billigere småboliger. Dette kan redusere størrelsen på kjøkken og bad, og dermed senke byggekostnadene.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Dagens snusirkelkrav på 1,5 m (diameter) for rullestol i tilgjengelige boliger gir merkbart større arealbehov i bad og kjøkken, selv om mange moderne rullestoler opererer med 1,3 m eller mindre. Tiltaket innebærer at:

- Snusirkelkravet i TEK reduseres til 1,3 meter, bla basert på ønsket teknologiutvikling av rullestoler
- Tilgjengelighet ivaretas fortsatt for flertallet, samtidig som det gir kostnadsbesparelser og mer kompakte planløsninger.

Når kan det gjennomføres?

- **Kort sikt (0–2 år):** Forskriftsendring og oppdatert veiledning.

Utredningsgrunnlag

- Menon Economics 2016

TEK-6: TEK § 12-7 – Lempe krav til antall tilgjengelige rom til kun ett rom per funksjon

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Reduserer behovet for å designe store leiligheter med flere tilgjengelige rom, noe som frigjør areal til bedre boligtilpasning og lavere byggekostnader.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Dagens krav innebærer ofte at flere rom (soverom, stue, kjøkken) må oppfylle tilgjengelighetskrav. For store leiligheter gir dette unødvendig store arealer, og reduserer fleksibiliteten.

Tiltaket innebærer at:

- Det kun kreves at ett rom per funksjon (én stue, ett kjøkken, ett bad) skal oppfylle tilgjengelighetskrav.
- Resten av leiligheten kan utformes mer fritt, noe som senker kostnader uten å svekke tilgjengeligheten nevneverdig.

Når kan det gjennomføres?

- **Kort sikt:** Kan iverksettes raskt med forskriftsjustering

Utredningsgrunnlag

- Besparelser i større boenheter, dokumentert av bransjen. Gir særlig effekt i familieboliger og leiligheter over 70 m²

TEK-7: TEK § 13-8 – Fjerne krav om utsyn fra alle rom, behold kun krav til hovedoppholdsrom

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Gir større fleksibilitet i planløsning og bedre utnyttelse av areal på trange tomter eller krevende bygningsvolumer – spesielt i byområder og studentboliger.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

TEK krever i dag at **alle rom for varig opphold** har tilfredsstillende utsyn. Dette gir begrenset handlingsrom for utbyggere og fører til krav om vinduer i soverom og kjøkken der det ikke er teknisk eller økonomisk hensiktsmessig.

Tiltaket foreslår at:

- Krav om utsyn bare skal gjelde hovedoppholdsrom, som stue og evt. kjøkken.
- Dette åpner for mer kompakte løsninger og nye boligtyper, som hybler, mikroboliger og bokollektiver.

Når kan det gjennomføres?

- **Kort sikt:** Endring i veiledning og presisering i TEK § 13-8.

Behov for lov- og/eller forskriftsendring?

- **Ja:** Endring i TEK § 13-8 og klargjøring i veiledning.

TEK-8: TEK § 13-7 – Forenkle dagslyskrav, slik at det ikke gjelder alle rom

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Gir økt frihet i utforming og planløsning, spesielt for mindre boliger og ved bygging på vanskelige tomter. Forenkler dessuten dokumentasjon i byggesak.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Dagslyskravet gjelder i dag alle oppholdsrom, noe som begrenser rominndeling og kan tvinge frem bygningsformer som er dårlig tilpasset tomt eller volum. Tiltaket innebærer at:

- Dagslyskravet avgrenses til hovedoppholdsrom, som stue og evt. kjøkken i boenheter.

- Øvrige rom (soverom, kontor, bod) kan ha lavere eller ingen dagslysstandard – gitt annen tilfredsstillende ventilasjon og belysning.

Når kan det gjennomføres?

- **Kort sikt:** Presisering i veiledning og ny tolkningsuttaalelse.
- **Mellomlang sikt:** Endring i forskrift.

Utredningsgrunnlag

- Bransje og kommunale byggesaksinstanser har pekt på at dagens dagslyskrav er vanskelig å dokumentere og lite hensiktsmessig for små boliger og nye boformer.

TEK-9: Fjerne krav om at minst ett soverom må ligge på «stille side»

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Gir økt fleksibilitet i planløsning og reduserer behov for uhensiktsmessig store leiligheter. Forenkler boligdesign i bynære områder.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Kravet følger av T-1442 og medfører at rom må legges mot fasader med lite støy, selv om det fører til dårlige planløsninger. Tiltaket innebærer at kravet fjernes eller gjøres frivillig, og erstattes med informasjonsplikt om støynivå.

Når kan det gjennomføres?

Kort sikt – endres gjennom veileder og justering av T-1442. Mellomlang sikt – endring i TEK og pbl.

Behov for lov- og/eller forskriftsendring?

Ja – TEK17 og evt. T-1442, pluss veiledning.

TEK-10: Lempe lydkrav mellom gang og stue

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Reduserer kompleksitet og byggekostnader – færre lydskiller, enklere veggoppbygging.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Tillate lavere krav til lydisolasjon mellom rom i samme boenhet. Dokumentasjon viser liten gevinst ved dagens krav.

Når kan det gjennomføres?

Mellomlang sikt – endring i TEK §13 og NS 8175.

Behov for lov- og/eller forskriftsendring?

Ja.

ANDRE ENDRINGSFORSLAG

Byggesak: Forenkle byggesaksbehandling og tilsyn – gi kommunene større handlingsrom og prioriteringsrett

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Når kommunene kan konsentrere innsatsen om plan- og byggesaker som gjelder nye boliger, frigjøres kapasitet fra detaljerte tekniske vurderinger og ulovligheter av mindre betydning. Dette gir raskere saksbehandling, lavere administrasjonskostnader og bedre ressursbruk i et presset førstelinjeapparat. Tiltaket er særlig viktig i en situasjon med rekrutteringsutfordringer og økende krav til planbehandling.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Kommunenes ansvar i byggesak og tilsyn er i dag omfattende og lite fleksibelt:

- Kommunen må vurdere og behandle (f.eks. småtiltak, tekniske forhold som allerede er ivarettatt av ansvarlig foretak).
- Kommunen vurderer tekniske forskriftskrav (TEK17)
- Kommunen har plikt til å føre tilsyn med et bredt spekter av tiltak, og har begrenset mulighet til å prioritere tilsyn etter risiko og samfunnsnytte.

Tiltaket innebærer:

1. Lovendringer som begrenser kommunens plikt til å kontrollere tekniske krav, og gir klarere ansvarsdeling mellom foretak og myndighet.
2. Forskriftsendring som gir kommunen hjemmel til å unnta behandling av saker som er ubetydelige, eller hvor ansvarlig søker dokumenterer samsvar med preaksepterte ytelser.
3. Tilsynsplikt som skal styres etter kommunens egne prioriteringer, med hjemmel til å nedprioritere saker med lav risiko og liten betydning.
4. Mer bruk av automatiserte godkjenningsløp for standardiserte tiltak, for å redusere ressursbruk på manuell behandling.
5. Gjennomgang av forvaltningslovens «enkeltvedtak», og når det oppstår klageadgang og merarbeid i ubetydelige saker.

Dette gir kommunen rom til å prioritere saksbehandling av reguleringsplaner og byggesaker for nye boliger, som er kjerneoppgaven i å få fart på boligbyggingen.

Når kan det gjennomføres?

- Kort sikt (0–2 år): Forenklinger kan initieres gjennom veiledning og nasjonal anbefaling.
- Mellomlang sikt (2–4 år): Krever endringer i plan- og bygningsloven kap. 20 og 25 samt byggesaksforskriften (SAK10).

Behov for lov- og/eller forskriftsendring?

- **Ja:**
 - Endringer i pbl. § 20-1 og § 25-1 (tilsyn)
 - Endringer i byggesaksforskriften (SAK10) § 14-1 og 15-1 om tilsyn og kommunens oppgaver
 - Vurdering av forenklet behandling for visse tiltakstyper

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

- DiBK og KS har i flere runder påpekt behov for å fokusere kommunens ressursbruk på byggesaker med høy risiko eller vesentlighetsgrad.
- Bygg21 og Byggesaksrevisjonen har foreslått tydeligere rolleavgrensning og bedre digital støtte for kommunen.
- Evalueringer av SAK10 peker på at forventningspress og regelmengde overbelaster byggesaksavdelinger i små og mellomstore kommuner.

Harmonisering av TEK med øvrige nordiske land – mot et felles nordisk byggemarked

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Et felles teknisk regelverk på tvers av Norden vil gjøre det mulig å bruke samme boligkonsept i flere land, øke produksjonsvolumene, og dermed redusere byggekostnader betydelig. Flere aktører kan operere på tvers av land, og konkurransen øker. Standardisering og industrialisering muliggjøres, og gir høyere kvalitet til lavere pris. Tidsbruk og usikkerhet i godkjenningsprosesser reduseres.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Dagens norske TEK17 avviker betydelig fra byggereglene i Sverige, Danmark og Finland, særlig på punkter som:

- tilgjengelighetskrav (f.eks. snusirkel, badestørrelser)

- brannkrav (sprinkler, rømningsveier)
- energi- og klimakrav

Dette gjør det nesten umulig å bruke standardiserte boligløsninger på tvers av land, og dermed går man glipp av produktivitetseffektene ved skalafordeler.

Tiltaket innebærer:

1. Gjennomgang og revisjon av TEK17 med mål om harmonisering med svenske og danske regler, som allerede ligger språklig nært hverandre, med prioritering av samarbeid med Sverige i geografisk nærhet.
2. Etablere en gjensidighetsmekanisme der boligtyper som er godkjent i ett nordisk land automatisk kan brukes i andre land.
3. Utvikle felles definisjoner og målemetoder for krav til areal, energi og lyd, og sikre likebehandling i byggesak.
4. Pilotprosjekter med nordiske konsepthus (som Kombohus og AlmenBolig+) som kan brukes i hele Norden med små tilpasninger.

Når kan det gjennomføres?

- Mellomlang sikt (2–4 år): Politisk initiativ, nordisk samarbeidsplattform og første revisjon av TEK17.
- Lang sikt: Gradvis harmonisering av forskrifter, godkjenningsprosesser og veiledere.

Behov for lov- og/eller forskriftsendring?

- **Ja:**
 - Revisjon av TEK17 og tilhørende veiledninger
 - Vurdering av ny hjemmel i plan- og bygningsloven for nordisk gjensidig godkjenning
 - Felles regler kan på sikt kreve tilpasninger i byggesaksforskriften og SAK10

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

- NBO-rapport (2016), Boverkets rapport om tilgjengelighetskrav (2018)

STYRKE HUSBANKEN

Husbanken – målrette tildelingen mot boliger det er stort behov for – innføre tilskudd til trygghetsboliger og gjeninnføre tilskudd til utleieboliger – samtidig innføre mer fleksible tilbakebetalingsvilkår på lån til disse boligene

Hvordan gir tiltaket økt fart i boligbyggingen?

Dette er boliger som markedet ikke leverer uten spesielle initiativ – og boliger det er et stort behov for nå, og ikke minst framover. Det er nå betydelig ledig kapasitet i bransjen, og stor mulighet til å bygge slike boliger både i kommunal og privat regi. Jf. også bygging av omsorgsborettslag og ungdomsboliger på 1990-tallet da vi hadde en betydelig krise i nyboligmarkedet.

Kort beskrivelse av tiltaket og hva det løser

Det er et stort behov for egnede boliger for eldre som ikke uten videre kan kjøpe en bolig på markedsbaserte vilkår, og for boliger til utleie. For å stimulere til bygging av slike boliger, er det behov for tilskuddsmidler. Dette handler om å utvide investeringstilskuddet til omsorgsboliger for heldøgns omsorg til å omfatte trygghetsboliger, jf. «Bu trygt heime» og andre steder forslaget er omtalt. For å få flere utleieboliger, må utleietilskuddet gjeninnføres og målgruppen for tilskuddet utvides til ikke bare omfatte flyktninger og spesielt vanskeligstilte grupper.

I tillegg til å innføre tilskudd, bør man også vurdere Husbanklånets avdragsvilkår for å sikre at de passer til målgruppen for boligene.

Når kan det gjennomføres?

- Mellomlang sikt (2–4 år): Dette kan igangsettes raskt.
- Lang sikt:

Behov for lov- og/eller forskriftsendring?

- Husbankens regelverk må tilpasses nye ordninger.

Tidligere forslag og utredninger knyttet til tiltaket

- Trygghetsboliger er omtalt helt tilbake i NOU 2011:11 – Innovasjon i omsorg, og er fulgt opp med forslag i ulike sammenhenger som ikke er vedtatt
- Sverige har en ordning som er fungert godt i mange år.
- Utleietilskudd ble avvirket i statsbudsjettet for 2023, og har fungert med ulike kriterier fram tid avvikling.