



# 2010-2020

Skrevet av Tore Johannesen

## Innhold

<b>2010:</b> Boligløftet, ENØK og maksimumsgrense for fellesgjeld	3
<b>2011:</b> Nytt lederskifte og fokus på boligbygging	5
<b>2012:</b> Omsorgsboliger, utleieboliger og boligbyggelagens rolle	8
<b>2013:</b> Boligpolitisk program og egen valgomat	12
<b>2014:</b> ENØK-kamp og fjerning av momsfristak	16
<b>2015:</b> Boligstrategi, heisnettverk og økt sparebeløp i BSU	19
<b>2016:</b> Hopp i boligpriser og misnøye med Enova	23
<b>2017:</b> 1 million medlemmer og ny eierseksjonslov	27
<b>2018:</b> «Boligpodden» og store satsinger	31
<b>2019:</b> Tryggere bolighandel og flertallsregjering	35
<b>2020:</b> Ny ledelse, global pandemi og nettleie	39

## 2010 Boligløftet, ENØK og maksgrense for fellesgjeld

NBBLs landsmøte vedtar å skille ut NBBL Partner fra NBBL. Formålet er å etablere et klarere skille mellom NBBLs forretningsmessige virksomhet og NBBLs rolle som interesseorganisasjon. På slutten av året gjennomføres det et ekstraordinært landsmøte der det besluttes at eierskapet til NBBL Partner skal overdras til 56 boligbyggelag, gjennom et salg av selskapet som nå bytter navn til Boligbyggelagenes Partner AS. NBBL har ved årsskiftet 64 boligbyggelag som medlemmer, noe som innebærer at åtte boligbyggelag ikke er med på kjøpet av selskapet. Blant disse finner vi først og fremst OBOS, mens de andre syv er nokså små boligbyggelag.

Fjorårets fokus på fornyelse av eksisterende boliger som framskutt boligpolitisk saksområde, videreføres nå gjennom «Boligløftet». NBBLs landsmøte vedtar i denne sammenheng en satsing på tilpasning av eksisterende boliger for å møte klima- og miljøutfordringene og endringene i befolkningsstrukturen de kommende årene. NBBL slår samtidig fast at målene bak Boligløftet i stor grad sammenfaller med offentlige målsetninger innen energiøkonomisering og tilgjengelighet. Men NBBL savner større erkjennelse fra det offentliges side rundt de spesielle utfordringene som den konsentrerte boligbebyggelsen står overfor i gjennomføringen av større oppgraderingsprosjekter.

På området energieffektivisering i eksisterende boligbygg etablerer NBBL en ressursgruppe med representanter fra syv boligbyggelag. Gruppen skal være pådriver og medspiller for NBBLs arbeid. Med støtte fra Norges forskningsråd setter også NBBL i gang et prosjekt i samarbeid med SINTEF Byggforsk om beslutningsprosesser i borettslag og sameier; hva fører til bærekraftige oppgraderingsprosjekter?

På samme tid legger Kommunal- og regionaldepartementets (KRD) arbeidsgruppe for energieffektivisering av bygg fram sin rapport. Her slås det fast at det vil kreve et nasjonalt løft for å få til en vesentlig reduksjon i energibruken i boliger og bygg. Rapporten påpeker at det vil være nødvendig med sterke økonomiske incentiver på et helt annet nivå enn det vi har i dag. Arbeidsgruppen ser også behov for en opprydding og samordning av ulike økonomiske virkemidler rettet mot energieffektivisering. NBBL er enig i rapportens hovedkonklusjoner, men beklager at viktige utfordringer knyttet til borettslag og sameier er utelatt i rapporten. Rapporten er utarbeidet av en bredt sammensatt arbeidsgruppe nedsatt av KRD, men uten representanter fra Norske Boligbyggelag. «Dette bærer dessverre rapporten sterkt preg av», påpeker NBBLs adm. direktør Hege Skinner i et presseutspill.

NBBL har gjennom et par års tid praktisert et system med stedlig kvalitetsrevisjon i boligbyggelagene som følger et standardisert program over to dager. Ved utgangen av året har NBBL besøkt 45 boligbyggelag, og planen er at det enkelte lag skal besøkes omtrent hvert tredje år. I tillegg gjennomføres det et årlig opplegg med egenrapportering rundt status for kvalitetsarbeidet i alle boligbyggelagene. NBBL har også høy aktivitet rundt andre typer spørreundersøkelser: 14 000 medlemmer i boligbyggelag svarer på spørsmål om boligpreferanser og livet i borettslag (for boende medlemmer). Mange boligbyggelag er også med i en felles undersøkelse rettet mot styremedlemmer i borettslag; «Forvaltning under lupen».

Ti borettslag har gått konkurs de siste to-tre årene, men ingen av disse er i regi av et boligbyggelag. Konkurser og økonomiske problemer utgjør et viktig bakteppe for at Stortinget endrer borettslagslovene på flere punkter. Blant annet blir det nå fastsatt at ingen nye borettslag skal ha mer enn 75 prosent fellesgjeld, og at den prosentvise fordelingen av denne skal være lik for alle andelseiere. NBBL har foreslått at grensen bør være på 70 prosent, men er godt fornøyd med den vedtatte løsningen. Det vedtas også en del nye bestemmelser som skal sikre at kjøper skal

få god og tilstrekkelig informasjon om de økonomiske forholdene ved kjøp av en borettslagsbolig. Det innføres her strengere regler for opplysninger om fellesgjelden, men også gitt lovhjemmel for en forskrift som definerer nærmere hva som skal inngå i felleskostnadene. Alt dette blir innført på bakgrunn av de mange useriøse aktørene som hadde benyttet borettslagsformen i nye prosjekter.

I en rapport fra UD og Norad om «FNs tusenårsmål – status 2010» gis Norske Boligbyggelag honnør for å skaffe boliger som fattige familier har råd til. Rapporten siterer adm. direktør Mary Mathenge i National Cooperative Housing Union (NACHU) i Kenya som sier at «samarbeidet med NBBL er viktig for oss». NBBLs bistandssamarbeid har i mer enn 20 år vært forankret i NBBLs fond for utviklings-samarbeid som tilføres en krone per boligbyggelagsmedlem i året. Hver krone utløser ca. 9 kroner i prosjektstøtte fra Norad. For disse midlene er NBBL med på å bygge opp et boligtilbud for fattige i Afrika gjennom samarbeid med NACHU i Kenya og WAT Human Settlement Trust i Tanzania. Begge organisasjonene tilbyr økonomisk bistand gjennom spare- og låneordninger og teknisk ekspertise og rådgivning.

I Nordvest-Russland viderefører NBBL samarbeidet med boligmyndighetene i Murmansk og støtter spesielt Paritet, en interesseorganisasjon for nydannede boligsameier. Hensikten med arbeidet er å bidra til en bærekraftig forvaltning ved privatisering av den offentlig eide blokkbebyggelsen. En rekke av NBBLs mønsterdokumenter er oversatt til russisk. Prosjektsamarbeidet dekkes i hovedsak av midler fra Barentssekretariatet, mens midler fra fondet inngår som egenandel.

Det er blitt mye vanskeligere for boligbyggelagene å få innvilget tilskudd til etablering av utleieboliger. En viktig grunn for dette ligger i Husbankens fortolkning av forskriftene for tilskuddet. På denne bakgrunn presser NBBL på for å få Stortinget til å gi regjeringen signaler om å åpne for at tilskuddet til utleieboliger også må kunne benyttes til utleieboliger for ungdom mer generelt, der boligbyggelag og kommuner samarbeider om dette. NBBL lykkes med å få en samlet Kommunalkomité til å be regjeringen om nettopp dette, der det konkret vises til den såkalte Bergensmodellen, der boligbyggelaget og kommunen deler på å ha tildelingsrett på en andel av et boligprosjekt. Vedtaket i Stortinget løser imidlertid ikke saken for NBBL, som må forfølge problematikken i de påfølgende to år (se 2011/12).

Regjeringen bevilger på slutten av året en ekstra «eldremilliard» til omsorgstiltak i kommunene, samt at tilskuddssatsene til omsorgsboliger og sykehjem økes. Disse tiltakene får stor betydning for NBBLs interessepolitiske arbeid på dette området de kommende årene.



FNs tusenårsmål, rapport fra Norad og Utenriksdepartementet. Kilde: [regjeringen.no](http://regjeringen.no)



Heis i borettslag. Foto: NBBL

## 2011 Nytt lederskifte og fokus på boligbygging

I januar velger regjeringen å legge sin pressekonferanse om nye regler og en forsert satsing på omsorgsboliger og sykehjem, til OBOS sine lokaler. Bak dette valget ligger det et uttalt ønske om at boligbyggelagene bør bli en sentral del av den nye offensiven: «Vi trenger at alle gode krefter samarbeider for å nå målene vi har satt oss om heldøgns omsorg til alle som trenger det innen 2015», sier statsminister Jens Stoltenberg på pressekonferansen. Statsministeren kommer sammen med både kommunalminister Liv Signe Navarsete (Sp) og helseminister Anne-Grete Strøm Erichsen (Ap), dette blant annet for å fortelle at det statlige investeringstilskuddet til omsorgsboliger vil økes med totalt 2,5 mrd. kroner.



26. januar 2011 er Statsminister Jens Stoltenberg, kommunal- og regionalminister Liv Signe Navarsete og helse- og omsorgsminister Anne-Grete Strøm-Erichsen på OBOS sitt hovedkontor og møter pressen sammen med konsernsjef Martin Mæland og ledelsen i NBBL. For å sikre målet om 12 000 nye heldøgns omsorgsplasser innen 2015, øker regjeringen investeringstilskuddet med 2,5 mrd. kr. og styrker mulighetene for samarbeid med boligbyggelag og andre private ved utbygging av sykehjem og heldøgns omsorgsplasser. Foto: [Statsministerens kontor](#)

NBBL har i to-tre år arbeidet intenst for å få på plass et regelverk rundt tildeling av tilskudd til omsorgsboliger og sykehjem som kan åpne opp for et mer aktivt samarbeid mellom boligbyggelag og kommuner. Saken har vært komplisert, ikke minst fordi den har involvert tre departementer pluss Husbanken. NBBL er derfor svært fornøyd med at regjeringen nå både endrer regelverket og blar opp mer penger til flere omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Men saken er ikke slutt med dette: Det nye regelverket skal vedtas i Stortinget og departementet må i samråd med Husbanken utarbeide detaljerte forskrifter og en veileder. På tross av at statsministeren og to statsråder til full mediedekning inviterer Norske Boligbyggelag til å bidra i en storsatsing for flere omsorgsboliger, får ikke regelverket en utforming som gjør det særlig fristende for boligbyggelagene å engasjere seg.

Det nye regelverket setter fortsatt stopp for videretildeling av investeringstilskuddet fra kommunen til et borettslag. Borettslag som eieform kan riktignok brukes, men da knyttet til svært kompliserte modeller når kommunen ikke ønsker å eie omsorgsplassene selv. NBBL utfordrer departementet til å endre regelverket på nytt. På tampen av året – knyttet til et spørretimespørsmål fra Anders Anundsen (FrP) – blir dette kontant avvist av kommunalminister Navarsete. Strid rundt regelverket er imidlertid ikke lagt død med dette (se 2012).

På vinteren slutter Hege Skinner som leder av NBBL. Avdelingsdirektør i NBBL Thor Eek konstitueres som adm. direktør, og blir senere på året ansatt fast i stillingen. Eek har 20 års fartstid i NBBL og vært leder av NBBLs advokatkontor gjennom mange år. I forkant av at han overtar som adm.dir. har han hatt det samlede ansvar for både interessepolitikken og organisasjonsarbeidet i NBBL.



Thor Eek blir ny adm.dir. i NBBL i 2011. Foto: NBBL

Blant de ansatte er det nå 17 kvinner og 14 menn, men ledergruppen består nå utelukkende av menn. Det blir et mål for NBBL å rekruttere flere kvinner i ledende stillinger, men det tar noen år før man lykkes med å få til nettopp dette.

Isamarbeid med Husbanken og Enova gjennomføres det en landsomfattende seminarserie om hvordan borettslag kan ruste opp eksisterende boliger for å spare strøm og bedre bokvaliteten. Beboere i borettslag kan delta i en konkurranse og vinne 50 000 kroner til sitt borettslag. Det etableres en egen nettside med informasjon om konkurransen,

energieffektivisering og ulike støtteordninger rettet mot formålet. I samarbeid med SINTEF Byggforsk, BOB og Sørlandet Boligbyggelag utarbeider NBBL også brosjyren «Få oppslutning om oppgradering!». Brosjyren er en veileder for styremedlemmer i borettslag og sameier som ønsker å gjennomføre omfattende oppgraderingsprosjekter der formålet er energieffektiviserende tiltak. Veilederen fokuserer først og fremst på hvordan styret kan få oppslutning om et oppgraderingsprosjekt.

Det regjeringsoppnevnte boligutvalget legger fram NOU 2011:15 «Rom for alle – En sosial boligpolitikk for framtiden». To av utvalgsmedlemmene kommer fra Norske Boligbyggelag: Øystein Johannesen, leder av Vestbo og styreleder i NBBL, og konserndirektør i OBOS, Martin Mæland. NBBL er ikke mye uenig i det som står i NOUen, men synes at utvalgets snevre mandat utgjør en utfordring. «Det er ikke så mye det som står, men det som ikke står i rapporten som er problemet. Vi trenger en helhetlig boligpolitikk – en boligpolitikk for folk flest. Utvalgets snevre mandat betyr at man har utredet en boligpolitikk som kun omfatter tre prosent av Norges befolkning. Viktig nok, men ikke tilstrekkelig for å få vurdert behovet og oppgavene som skal sikre velfungerende boligmarkeder som kommer alle til gode», sier Thor Eek i en kommentar.

I sitt budsjettforslag for 2012 kutter Stoltenberg-regjeringen Husbankens låneramme med 5 mrd. kroner. NBBL mener dette bryter med signaler i regjeringserklæringen om at Husbanken skal bidra til en stabil boligbygging på et høyt nok nivå. NBBL beklager sterkt at Husbanken blir kraftig redusert som boligpolitisk virkemiddel for nybyggingen.

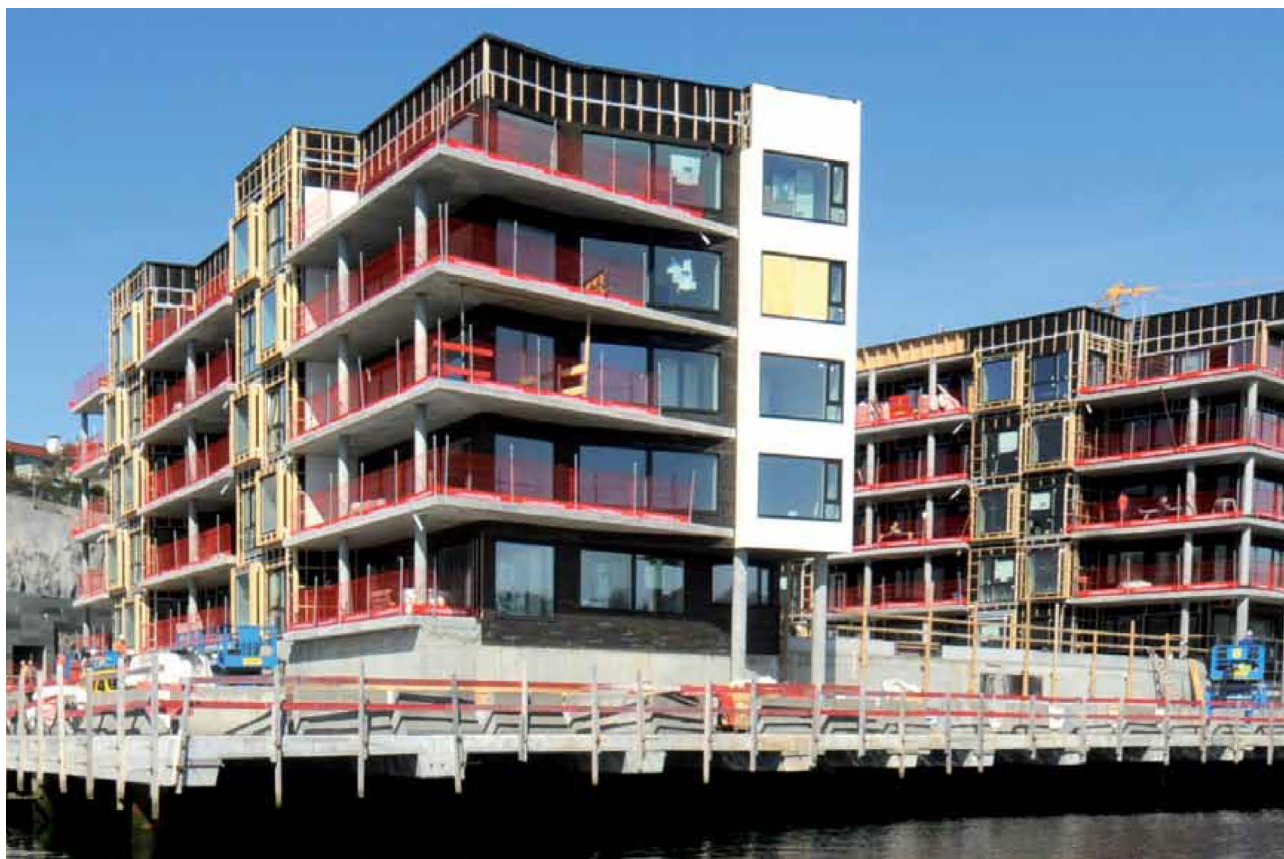
På tross av regjeringens kuttforslag i Husbankrammen, arrangerer Kommunal- og regionaldepartementet et høringsmøte om økt boligbygging i november. I etterkant av møtet blir det etablert et samarbeidsutvalg for å uforme en felles tiltaksplan for å få fart på boligbyggingen. Foruten NBBL og OBOS, består utvalget av et knippe på åtte andre sentrale aktører/organisasjoner i markedet for boligbygging, samt Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten. Utvalget arbeider raskt, og allerede rett før jul blir tiltaksplanen overlevert statssekretær Dag Henrik Sandbakken i KRD. Tiltaksplanen peker på faktorer som er med på å forhindre at det bygges tilstrekkelig mange boliger, og kommer med forslag til tiltak for å oppnå økt boligbygging både på kort og lang sikt.

Ett av forslagene fra utvalgsrapporten, er å samle hele boligområdet i ett bolig- og bygningsdepartement. Thor Eek – som selv har deltatt i gruppens arbeid – sier i en kommentar: «Forvaltningen av boligpolitikken er i dag spredt på mange departementer og statlige etater. For å oppnå en mer helhetlig boligpolitikk hvor tiltak ikke motvirker hverandre, mener utvalget det er viktig med en sterkere og tydeligere styring.»

På bakgrunn av kraftig vekst både i boligpriser og folks gjeld, foreslår Finanstilsynet å skjerpe kravet til egenkapital ved boligkjøp fra minimum 10 prosent til 15 prosent. I likhet med svært mange andre aktører i boligsektoren reagerer NBBL negativt på forslaget. OBOS og NBBL skriver et fellesbrev til statsminister Jens Stoltenberg der forslaget karakteriseres som usosialt: «Finanstilsynets forslag til endring i egenkapitalkrav vil ramme de mest vanskeligstilte i boligmarkedet fremfor å dempe boligprisene», heter det i brevet. Men på tross av mange protester innføres 15 prosent-kravet fra 1. desember.

Etter at Stortinget året før ba regjeringen åpne for at tilskuddet til utleieboliger også må kunne benyttes til utleieboliger for ungdom generelt, forsøker NBBL nå å komme fram til en felles forståelse med Husbanken om hvilke type prosjekter som kan få støtte og hvilken rolle boligbyggelagene kan ha på dette området. På tross av en omfattende dialog, lykkes ikke NBBL med dette. NBBL ber derfor Stortinget gjenta sin anmodning fra fjoråret, noe de også gjør gjennom Kommunalkomiteens budsjettinnstilling på høsten. I tillegg kommer de med følgende presisering: «Komiteen vil understreke de positive erfaringene fra Bergen (Bergensmodellen) med å ha kommunale utleieboliger integrert i boligmasse som for øvrig er forbeholdt ungdom og vil be regjeringen om å sikre at boligbyggelag og andre skal kunne få tilskudd til utleieboliger for ungdom.»

Med bakgrunn i dette sender NBBL på slutten av året et brev til departementet der det bes om at det kommer på plass et regelverk som harmonerer med Stortingets ønsker. Brevet følges opp av en pressemelding fra NBBL med overskriften «Regjeringen har ignorert Stortinget». Her påpeker NBBL at regjeringen ikke har fulgt opp Stortingets anmodning om å legge til rette for bygging av utleieboliger for vanlig ungdom. Pressemeldingen avsluttes med denne poengteringen fra NBBLs leder: «Dette burde vært gjort av Navarsetes departement for et år siden, men vi får nå sette vår lit til at Stortingets uttrykte utålmodighet vil få fart på saken.»



*Os sjøfront v/StorBergen boligbyggelag. Bilde fra NBBLs årsrapport 2011.*

## 2012 Omsorgsboliger, utleieboliger og boligbyggelagens rolle



*NBO er interesseorganisasjonen for kooperative og allmenntilgjengelige boligorganisasjoner i Norden. Hvert annet år arrangerer NBO en konferanse med årsmøte. I 2012 samles deltakere fra Sverige, Danmark, Island og Norge i Oslo. Her er NBO-styret foran operaen. Bilde fra publikasjonen NBBL 2012-13.*

På hele 2000-tallet har det blitt stadig færre boligbyggelag. Ved inngangen til året er det 57 boligbyggelag som er medlemmer i NBBL. Ytterligere fusjoner i løpet av året fører til at antall lag kommer ned i 50 ved årsskiftet. Det betyr at antall boligbyggelag er halvert siden 2001, og det er særlig i årene etter 2007 at «fusjonsbølgen» virkelig har skutt fart.

Ettverkingene av finanskrisen er så godt som borte og boligprisene stiger med rundt 10 prosent på årsbasis. I begynnelsen av året passerer gjennomsnittsprisen for en borettslagsbolig for første gang 2 millioner kroner.

Både utviklingen i retning av stadig færre medlemslag og utsalget av NBBL Partner (se 2010) har negativ innvirkning på NBBLs løpende inntekter. Styrets gjennomgang av NBBLs framtidige virksomhet og finansiering gir som resultat et vedtak om å redusere bemanningen med syv årsverk i løpet av året, fra 30 til 23 fast ansatte. Dette er andre kuttet i antall ansatte på få år, og innebærer at NBBL-staben blir redusert fra 39 til 23 i løpet av en fireårsperiode. Dette medfører at NBBLs virksomhet blir spisset inn mot det bolig- og interessepolitiske området.

Kombinasjonen av økte boligpriser og det nye kravet til 15 prosent egenkapital ved kjøp av bolig, gjør det viktigere enn noen gang at ungdom sparer til bolig, mener NBBL. På denne bakgrunn foreslår NBBL en forbedring av BSU-ordningen, der det totale sparebeløp fordobles til 300 000 kroner, og årlig sparebeløp settes til kr 30 000. I en pressemelding sier NBBLs adm. direktør Thor Eek



at for «å realisere regjeringens uttalte mål om at flest mulig skal eie sin egen bolig, bør vi stimulere til økt sparing og styrke startlånordningen gjennom Husbanken». Statssekretær Roger Schjerva (SV) i Finansdepartementet går imidlertid aktivt ut i pressen og tar til orde for at det ikke er noe godt poeng å utvide BSU-ordningen.

Da nytt regelverk for tilskudd til finansiering av sykehjem og omsorgsboliger ble presentert i 2011, var intensjonen klar: Private – ikke minst boligbyggelag – skal bli et viktig supplement til kommunene for å få bygd et tilstrekkelig antall omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Etter over et år med de nye reglene er det liten tvil om at regelverket ikke virker etter sin hensikt. Så langt har ikke et eneste boligbyggelag realisert omsorgsboligbygging innenfor det nye regelverket. Blant annet viser det seg at regelverket gjør det veldig krevende for kommunene å velge et privat alternativ i stedet for å gjøre utbyggingsjobben selv.

Relatert til et konkret prosjekt som både Trondheim og Omegn Boligbyggelag (TOBB) og Trondheim kommune har et felles ønske om å gjennomføre, blir det lagd et innslag på NRK Dagsrevyen om hvordan regelverket setter kjepper i hjulene for realisering. Helse- og omsorgsminister Anne-Grete Strøm-Erichsen (Ap) står fram og innrømmer at de nye reglene for investeringstilskudd ikke har gitt det ønskede resultat. Strøm-Erichsen sier at hun nå vil ta opp saken med Husbanken, KS og boligbyggelagene. Dette fører nå til et møte mellom NBBL og ministeren, der hun ønsker private aktører velkommen i en felles dugnad for flere omsorgsboliger til et økende antallet eldre. NBBL finner helse- og omsorgsministerens initiativ svært gledelig og Thor Eek uttaler følgende i sakens anledning: «Flere boligbyggelag er i dialog med kommuner om bygging av omsorgsboliger, og vi håper at helse- og omsorgsministerens nye initiativ kan åpne for enda flere nye omsorgsplasser fremover.»

Spørsmålet om hvilken rolle boligbyggelagene skal ha i utviklingen av omsorgsboliger, har sin pågående parallell i relasjon til utleieboliger. Kommunalkomiteen på Stortinget har to år på rad anmodet regjeringen å åpne for at prosjekter i regi av boligbyggelag (og andre) skal kunne få tilskudd til utleieboliger for ungdom. Og stortingspolitikkerne refererer eksplisitt til de gode erfaringene med Bergensmodellen, bestående av en miks mellom kommunalt disponerte boliger og boliger rettet mot unge medlemmer i boligbyggelaget. NBBL presser på overfor departementet for å få til en endring eller presisering av regelverket i tråd med Stortingets ønsker.



Skien boligbyggelags lavenergiboliger på Einaren i Skien består av åtte eneboliger i rekke og åtte leiligheter i to firemannsboliger. De ble ferdigstilt vinteren 2012. ENOVA ga tilskudd til prosjektet. Foto: Skien BBL, fra NBBLs boligpolitiske program 2012-13.

Etter andre purrebrev kommer det et svarbrev fra boligminister Liv Signe Navarsete (Sp), der hun parkerer både NBBL og Stortingets ønsker om endring: Det er bare kommunalt disponerte boliger som er berettiget tilskudd. Avslutningsvis legger hun allikevel inn et lite framtidig håp: I forbindelse med boligmeldingen som er under arbeid, vil hun vurdere endringer som kan «stimulere til fremskaffelse av flere utleieboliger der vanskeligstilt ungdom og annen ungdom kan bo i samme boligmasse» (se 2013).

Det er ikke bare NBBL og stortingspolitikere som er opptatt av utleieboliger: En leder i Aftenposten forventer at regjeringen vil legge fram en plan for å øke antallet ikke-kommersielle og profesjonelt forvaltede utleieboliger i sin varslede boligmelding. Ifølge den gamle høyreavisen har den norske eierlinja lenge fungert som en sovepute for å gjøre noe med utfordringene på utleiemarkedet.

Fra politisk hold har NBBL gjentatte ganger fått spørsmål om hvorvidt boligbyggelag egentlig ønsker å engasjere seg i bygging av utleieboliger. For å få et bedre grunnlag for å svare på dette, gjennomfører NBBL en spørreundersøkelse blant boligbyggelagene. Tallene viser at 70 prosent av boligbyggelagene sier at det er aktuelt å bygge utleieboliger – dersom det blir gitt tilskudd til dette. NBBL går ut i pressen med tall fra undersøkelsen og påpeker at et rigid regelverk og manglende tilskuddsmidler, hindrer at boligbyggelagene kan være med å bidra til å skaffe ungdom og arbeidsinnvandrere som i dag står utenfor boligmarkedet, en utleiebolig.

Arbeiderpartiets boligutvalg, bestående av fire stortingsrepresentanter, legger fram sin rapport. Arbeidet har vært ledet av Håkon Haugli, partiets boligpolitiske talsperson i perioden. NBBL har bidratt aktivt med innspill til rapporten. Utvalgets rapport tar da også til orde for en rekke boligpolitiske tiltak som skal øke boligforsyningen og gjøre det enklere å etablere seg i egen bolig: Egen boligminister, bedre statlig samordning, forrang for boligbygging og flere utleieboliger – der Bergensmodellen blir eksplisitt trukket fram. «Dette er musikk i våre ører», sier NBBLs leder i kommentar til rapporten, som forventer at boligutvalgets forslag blir fulgt opp av regjeringen – ikke minst i den bebudede stortingsmeldingen om boligpolitikk (se 2013).

Regjeringen ved statsråd Navarsete legger fram en stortingsmelding om norsk bygningspolitikk – den aller første i sitt slag: «Gode bygg for eit betre samfunn». NBBL ser fram mot effekten av forenklingene som det legges opp til i plan- og bygningslovgivningen, men i sin høringsuttalelse vektlegger NBBL at tiltak som raskt kan settes i verk, må skilles fra tiltak som må gjennom et større lovarbeid. NBBL understreker dessuten at det viktigste er å få samlet det statlige ansvaret for plan- og byggesak i ett departement med en egen boligminister som kan legge større trøkk i dette avgjørende arbeidet.

Mest kritisk er NBBL til meldingens manglende fokus og nytekning knyttet til den eksisterende boligmassen. I et presseutspill i anledning den nye meldingen sier Thor Eek: «Å få til mer ambisiøse fornyingsprosesser i eksisterende boligmasse, og da særlig i blokkbebyggelsen, er svært krevende. Ikke minst gjelder dette områder som etterinstallering av heis, og mer omfattende energisparende tiltak. Det er derfor nesten ikke til å tro at Regjeringen er i stand til å legge fram en melding som nærmest er kjemisk fri for nye virkemidler.»

I motsetning til hva som var tilfelle tidligere, er det ikke lenger rutine i å vedta boligpolitiske uttalelser på NBBLs landsmøter. Men i år vedtas en uttalelse rettet mot boligmeldingen som regjeringen har varslet vil komme rundt årsskiftet. Uttalelsen uttrykker bekymring for den vedvarende høye boligprisveksten som gjør det spesielt vanskelig for førstegangsetablerere og andre med lav inntekt å komme inn på boligmarkedet. NBBL mener at den aller viktigste løsningen for å få et mer stabilt og forutsigbart boligmarked er å sørge for et økt og variert tilbud av boliger gjennom økt boligbygging, inkludert et bedre tilbud av utleieboliger. NBBL mener dessuten at staten må ta et

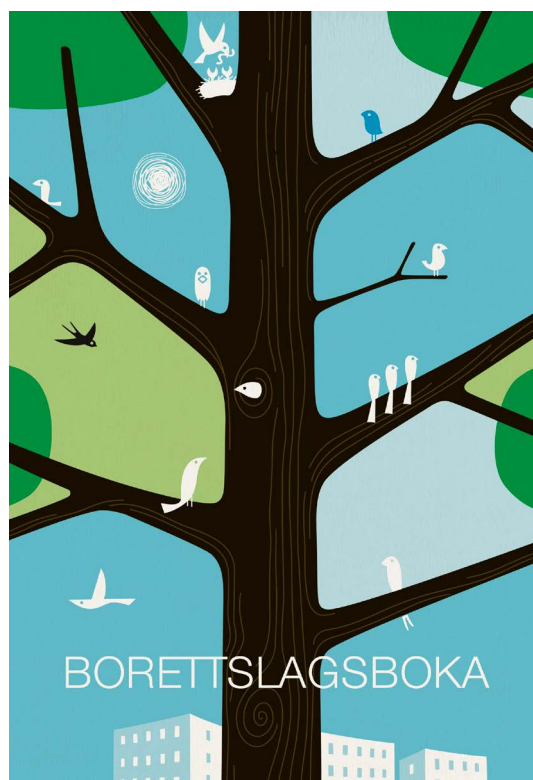
større ansvar for å sikre bygging av et tilstrekkelig antall boliger. Statlig boligpolitikk må samles – aller helst i ett departement.

Landsmøtet vedtar å avslutte NBBLs internasjonale bistandsarbeid. Innestående midler i NBBLs fond for dette formålet overføres til en ny stiftelse: Shelter Norway. NBBL lykkes med å få til en treårs «avviklingsavtale» mellom Norad og stiftelsen. NBBLs arbeid i denne treårsfasen får rosende omtale av Norad, men fra 2015 drives Shelter Norway og det boligrelaterte bistandsarbeidet knyttet til tre afrikanske prosjekter og organisasjoner, videre av en mindre gruppe boligbyggelag.

Dagen etter landsmøtet arrangerer NBBL en boligpolitisk konferanse som setter søkelys på misforholdet mellom en rekordhøy befolkningsøkning og en boligbygging som ikke henger med. Vi er inne i en fase der befolkningsveksten i Norge relativt sett er helt på topp i Europa; både i 2011 og 2012 ligger årlig netto vekst på over 65 000 personer. Årets arrangement er det første i det som blir en tradisjon – at NBBL arrangerer en boligpolitisk konferanse i etterkant av landsmøtet.

Annethvert år arrangerer NBO, interesseorganisasjonen for kooperative og allmennyttige boligorganisasjoner i Norden, en større konferanse. I år er NBBL vertskap for konferansen i Oslo, som åpnes av ordfører Fabian Stang. Den nyopprettede NBOs bostadspris blir delt ut for første gang. Prisen går til nye boligprosjekter som greier å forene bokvalitet, miljøhensyn og kostnader med god arkitektur. Vinneren er det danske prosjektet Lærkehaven.

NBBL lanserer *Borettslagsboka*. Dette er en revidert utgave av *Vi bor i lag*, som kom ut første gang i 1981. Siden da har dette vært et nyttig oppslagsverk for styremedlemmer og andre som vil vite mer om borettslag.



# 2013 Boligpolitisk program og egen valgomat

Tidlig på året under fanen «Bolig for alle», tar LO, Fellesforbundet, NHO, NBBL, Boligprodusentenes Forening og BNL initiativ til en bred allianse med krav om en langt mer aktiv boligpolitikk. Målet er særlig å trykke på for å øke boligbyggingen i Norge: «Vi ser med bekymring på det stadig økende gapet mellom befolkningsvekst og boligbygging i Norge. Bare i 2012 ble det bygd 10 000 færre boliger enn behovet tilsier, og uten nye boligpolitiske grep, vil dette gapet øke de kommende årene», er formuleringen som innleder oppropet. I etterkant slutter ca. 40 andre organisasjoner seg til oppropet.

Med tanke på høstens stortingsvalg utarbeider NBBL et boligpolitisk syvpunktsprogram. Her gir NBBL sine synspunkter på hva som må til for å få en mer aktiv boligpolitikk, som sikrer flere tilgang på en god bolig. NBBL har opp gjennom tida formulert punktvis boligpolitiske meninger i ulike dokumenter, men det er over 30 år siden NBBL sist gang utarbeidet et så tydelig eksternt rettet boligpolitisk program. De syv punktene har følgende overskrifter:

- Egen boligminister
- Enklere å etablere seg på boligmarkedet
- Tydeligere kommunalt ansvar for tomtetilgang og boligforsyning
- Bedre, enklere og raskere plan- og byggeprosesser
- Mer fleksible byggeforskrifter
- Styrke Husbanken som boliginvesteringsbank
- Modernisering av eksisterende boligmasse

## Bolig for alle

Vi ser med bekymring på det stadig økende gapet mellom befolkningsvekst og boligbygging i Norge. Bare i 2012 ble det bygget 10.000 færre boliger enn behovet tilsier, og uten nye boligpolitiske grep vil dette gapet øke de kommende årene.

Resultatet er en urovekkende prisvekst og at mange stenges ute fra boligmarkedet. De velstående har råd til å bli eiere, mens andre henvises til et presset utleiemarked. Særlig gjelder dette unge og innvandrere som ikke kan støtte seg på en velstående foreldregenerasjon. Konsekvensene for nasjonens økonomi, verdiskaping og velferdstjenester, kan på sikt bli svært alvorlige når arbeidskraften ikke makter å bosette seg der hvor arbeidsplassene er.

Hovedutfordringen er at det er bygd og fortsatt bygges for få boliger. For å tette gapet trengs blant annet klar ansvarsfordeling på myndighetssiden, helhetlig planlegging, færre nye krav og bedre incentiver til å legge til rette for økt boligbygging.

Underskriverne står sammen om følgende:

- Manglende boligbygging er et nasjonalt problem, og boligbygging må bli et nasjonalpolitisk ansvar
- Det må bygges nok boliger til at alle har råd til å bo
- Boligbyggingen må holde tritt med befolkningsveksten (p.t. 38.000 boliger per år)
- Hensynet til boligbygging må veie tyngre enn andre gode formål
- Boligbygging, samferdsel og arbeidsmarked må ses i sammenheng
- Utbygging av kollektivtransport i byene og i intercitytriangelet må prioriteres
- Det må bli enklere å bygge boliger - forskrifter og lover som regulerer boligbygging må gjøres mindre rigide
- Bygging av studentboliger og andre utleieboliger må økes

Roar Flåthen  
LO-leder  
Landsorganisasjonen i Norge



Kristin Skogen Lund  
adm. direktør  
Næringslivets Hovedorganisasjon



Arve Bakke  
Forbundsleder  
Fellesforbundet



Jon Sandnes  
adm. direktør  
Byggenæringens landsforening



Thor Eek  
adm. direktør  
Norske Boligbyggelag



Per Jæger  
adm. direktør  
Boligprodusentene



Dreieskiva er et av borettslagene i Kværnerbyen – et stort transformasjonsprosjekt i Oslo. Borettslaget sto ferdig i 2013 og er tegnet av 4B arkitekter. Det består av 246 boliger fordelt på en lang buet blokk og tre mindre blokker. Foto: OBOS

I begynnelsen av hvert år utarbeider regjeringen et såkalt «tildelingsbrev» for Husbanken, der de trekker opp institusjonens oppgaver og prioriteringer for det kommende året. I en tid hvor behovet for økt boligbygging står høyt på den politiske dagsorden, er dette derimot fraværende som tema i tildelingsbrevet. NBBL slår alarm gjennom et innlegg i Dagens Næringsliv der de store manglene ved regjeringens husbankpolitikk poengteres. Presset fra ulikt hold for økt boligbygging fører da også til at regjeringen bevilger ekstra lånemidler i Husbanken på 5 mrd. kroner i juni.

Åtte år etter at den rød-grønne regjeringen ble dannet legger den omsider fram en boligmelding: «Byggje – bu – leve». NBBL er lite fornøyd med resultatet, som i liten grad følger opp den boligpolitiske rapporten som en gruppe Arbeiderparti-politikere på Stortinget leverte året før. Meldingen tar riktignok opp mange og viktige utfordringer, men NBBL mener at den er særdeles tynn når det kommer til konkrete tiltak som kan gi en mer aktiv boligpolitikk. Meldingen inneholder ikke tiltak som kan øke boligbyggingen og skyver det aller meste av politikk ut under dekke av framtidig gjennomgang og vurderinger. Under stortingsbehandlingen får NBBL støtte for sin kritikk fra såpass ulikt hold som Gjermund Hagesæter (FrP) og Trine Skei Grande (V). «Regjeringen har brukt nesten åtte år på å vurdere hva som skal vurderes nærmere», sier Hagesæter. Grande mener at ikke bare er meldingen lite offensiv, men den tilfredsstillter heller ikke kravet til hva som kan legges fram for Stortinget. «Man legger ikke fram en melding fordi det er hyggelig å få en temadebatt i Stortinget», sier hun i debatten der hun etterlyser ny politikk.

NBBL foretar en gjennomgang av boligmeldingen opp mot sitt nye boligpolitiske program, og slår fast at det er svært lite å hente av tiltak som er i tråd med dette. Ett av områdene NBBL mener at boligmeldingen ikke leverer på, er tiltak for å lette inngangen på boligmarkedet for unge. NBBL-leder Thor Eek har et innlegg i Aftenposten som kommenterer nettopp dette.

Ikke mange ukene etter at boligmeldingen foreligger, legger Regjeringen fram stortingsmeldingen «Morgendagens omsorg» – også en melding NBBL har kommet med innspill til underveis i arbeidet. Blant annet har NBBL lagt vekt på at nybyggingen av boliger i større grad bør rettes inn mot eldre kjøpere. Dette for å stimulere til flytting fra store og dårlig tilrettelagte boliger som er krevende å vedlikeholde, til mindre, mer lettdrevne og tilpassede boliger med smarthusteknologi, service og fellesskapsløsninger. I omsorgsmeldingen blir slike boliger nå omtalt som *trygghetsboliger*. I de etterfølgende år forsøker NBBL å få realisert en ordning der Husbanken via kommunene kan bruke en mindre andel av investeringstilskuddet for sykehjem og omsorgsboliger, til «trygghetsboliger» e.l. Dette er fortsatt en høyaktuell problemstilling i skrivende stund (2021), men en løsning er enda ikke kommet på plass.

NBBLs lange og kronglete kamp for tilskudd til omsorgsbolig-borettslag legges mer eller mindre død. I stor grad skyldes dette økende erkjennelse av at boliger rettet mot eldre med stort pleiebehov, neppe bør organiseres gjennom borettslag. Borettslagsformen er i liten grad egnet for denne målgruppen. Den rødgrønne regjeringens ønske om aktiv deltakelse fra Norske Boligbyggelag på dette området blir dermed aldri noe av.

Gjennom det siste året har det vært en del diskusjon rundt Husbankens startlån og at husholdninger som strengt tatt ikke har behov for det, allikevel blir innvilget lån av kommunene. Ikke minst setter Dagens Næringsliv fokus på saken og graver fram noen eksempler som de mener viser at folk med veldig gode inntekter har fått startlån, og at dette umulig kan være hensikten med ordningen. Fra finansnæringen kommer det også kritikk mot at tilbudet av startlån er med på å undergrave intensjonen bak boliglånsforskriften. Debatten gjør inntrykk på politisk nivå og i august sender statsråd Liv Signe Navarsete (Sp) ut innskjerpinger i forskriftene for ordningen ut på høring. Meningene på statsrådets forslag er sterkt delte og NBBL er av de som stiller seg skeptisk til en betydelig innstramming av ordningen. Det er mange aktører som deler NBBLs synspunkter,

også innenfor den rødgrønne partigrupperingen, men på tross av dette beslutter regjeringen å presisere i forskriften at startlånet er et virkemiddel rettet mot personer med langvarige finansieringsutfordringer. Det betyr at ungdom og andre som manglet egenkapital, men ellers ikke har særskilte økonomiske, sosiale eller helsemessige utfordringer, per definisjon faller ut av ordningen.

I valgkampen får boligpolitikk større plass enn på lenge, og Høyre legger fram en plan på ti punkter for økt boligbygging.

Galopperende boligpriser gjennom mange år er nok den viktigste årsaken til at boligpolitikk blir mer framtrødende i valgkampen, men i tillegg er både NBBL og andre boligorganisasjoner aktive på mange fronter for å dytte boligpolitikk oppover på agendaen. NBBLs viktigste bidrag i så måte er en bredt anlagt boligpolitisk konferanse i juni, med debatt og deltakelse fra flere sentrale politikere. Den setter tema som ungdom og bolig, boligbygging og boligøkonomi på dagsordenen. Et litt mer uhøytidelig innslag, men så absolutt interessant, er en samtale mellom tidligere statsminister Kåre Willoch og OBOS-leder Martin Mæland. Willoch viser seg som en varm forkjemper for barnefamiliens behov for romslige boliger med bakkekontakt og gode utearealer. Er det noe vi har nok av i Norge, så er det plass, mener han. Willoch er derfor ikke like fornøyd med hva OBOS bidrar med rundt barnefamiliers boligbehov og har en frisk samtale med Mæland rundt dette. Men selv om de langt fra er enige om alt, er de skjønt enige om at det bygges for lite.

Velgere som er opptatt av boligpolitikk og boligbygging kan nå bruke NBBLs valgomat for å finne ut hvilket parti som har best boligpolitikk. Håpet er at valgomaten vil skape økt oppmerksomhet om boligpolitikken og NBBL. Den er ment som et supplement til alle de generelle valgomatene som har dukket opp de siste årene. På basis av ni påstander om boligpolitikk gir valgomaten en god indikasjon på hvilket parti man syntes har de beste svarene.

NBBL er i dialog med miljøvernminister Bård Vegard Solhjell (SV) om betingelsene rundt statlige og regionale innsigelser i plansaker. En innskjerpelse i mulighetene for å komme med innsigelser blir noe av det siste som kommer fra den rød-grønne regjeringen. Dette er imidlertid en politikk som den nye regjeringen følger opp, ikke minst gjennom markeringer av at boliginteresser må veie tyngre i lokale arealkonflikter.

Valget gir klar borgerlig seier og Stoltenberg-regjeringen går av. I NBBLs årshfte konstateres det at: «De rød-grønne gikk inn i sin åtte år lange regjeringsperiode med et ambisiøst boligpolitisk program, som de på viktige punkter ikke fulgte opp. De forlot regjeringskorridorene med en usedvanlig tynn og tiltaksløs stortingsmelding om boligpolitikk.»

På den annen side finner NBBL flere initiativer fra den nye borgerlige regjeringen som beveger boligpolitikken i en riktigere retning. For det første foretar den nye regjeringen et viktig styringsgrep ved å samle plan- og bygningslov under ett og samme departement; noe som også innebærer at Planavdelingen i Miljøverndepartementet flyttes over til Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD). For det andre blir BSU-ordningen noe forbedret gjennom det blå tilleggsbudsjettet for 2014. For det tredje varsler den nye boligministeren Jan Tore Sanner (H) en plan for et enklere regelverk i plan- og byggesaker. For det fjerde: Både i samarbeidserklæringen mellom de fire borgerlige partiene, samt i selve regjeringserklæringen fra Høyre og FrP, slås det fast at partiene vil innføre et skattefradrag for enøkinvesteringer. Ikke minst er statsminister Erna Solberg raskt ute og påpeker behovet for økt boligbygging, og bedre rammebetingelser for byggenæringen. NBBL slår derfor fast at den nye regjeringen har begynt sin periode med flere positive tiltak, i tråd med NBBLs boligpolitiske program.

Medlemstilstrømmingen til boligbyggelagene har vært kjemp høy de siste årene og ved årsskiftet passerer totaltallet 900 000 medlemmer. Lagene har fått 50 000 nye medlemmer i løpet av året, mens netto tilvekst er på 26 000. Målet om å passere 1 million medlemmer ser derfor ut til å være innen rekkevidde.



Martin Mæland, konsernsjef i OBOS og politikken «grand old man» Kåre Willoch under boligpolitisk konferanse 2013. Foto: nyebilder/NBBL



En fullsatt sal på Hotel Bristol under boligpolitisk konferanse 2013. Foto: nyebilder/NBBL

## 2014 ENØK-kamp og fjerning av momsfristak

Noen få uker etter at den nye regjeringen er på plass, skriver statsminister Erna Solberg en kronikk der hun framholder at: «Få politikkområder er så sentrale for våre liv som boligpolitikk. [...] Derfor er det viktig å legge til rette for at alle har et sted å bo, at det bygges nok boliger og at folk flest får råd til å bo i boligene.» Men på tross av at både statsministeren og andre aktører har et sterkt fokus på behovet for økt boligbygging, synker nå de nasjonale igangsettingstallene med ca. 10 prosent. Dette skjer samtidig som at NBBL mener regjeringen gjør mye positivt: Samler bolig- og planpolitikken i ett departement, boligbygging får en mer framskutt plass i de statlige planretningslinjene, det strammes inn på «innsigelsestyranniet» i byggesaker, det lempes noe på kravene til universell utforming ved bygging av småleiligheter m.m. Både NBBL og regjeringen konstaterer derfor at hovedutfordringen – og løsningen – er å finne på lokalplanet.

NBBL påpeker samtidig at staten må sterkere på banen. Det må stilles krav til kommunene, og staten må bidra med insitamenter for at det skal være attraktivt for kommunene å tilrettelegge for boligbygging. At Husbanken får redusert sin låneramme både til nybygging og Startlån ser derfor NBBL som noe av forklaringen på de lave nybyggingstallene. Stortinget har dessuten bedt regjeringen følge nøye med på Husbankens låneramme for å vurdere om den er tilstrekkelig, og komme tilbake til Stortinget med forslag til en eventuell økning av lånerammen i revidert nasjonalbudsjett for 2014. Når etterspørselen etter lån i Husbanken er rekordhøy og boligbyggingen er synkende, beklager NBBL i sterke ordelag at ikke regjeringen følger opp dette med økt låneramme i revidert budsjett.

I boligbyggelagene øker imidlertid nybyggingsaktiviteten ganske så klart, og fører til at lagenes andel av landets totale nyproduksjon øker fra 8,4 prosent i 2013 til 12,8 prosent i år. Vi må ti år tilbake for å finne et like høyt tall. Det er ca. halvparten av lagene som setter i gang nye boligprosjekter i løpet av året, men bare 12 av 64 prosjekter er finansiert gjennom Husbanken. Boligbyggelagenes forvaltning av borettslag og sameier er også på god fart oppover og passerer nå totalt 450 000 boliger. Siden 2005 har antall boliger under forvaltning økt med over 110 000 og det er boliger i sameier som står for det aller meste av veksten.

Regjeringen foreslår å fjerne unntaket for merverdiavgift på forvaltningstjenester fra boligbyggelag til tilknyttede borettslag. At fjerning av dette unntaket blir fremmet av Solberg-regjeringen, kommer overhodet ikke som noen overraskelse på NBBL. Ønsket om å oppheve unntaket har også tidligere vært frontet av de samme partiene som nå får dette gjennom i Stortinget. NBBL legger ned et betydelig arbeid for å beholde unntaket, men forslaget blir vedtatt mot stemmene til Arbeiderpartiet, Senterpartiet og SV. NBBLs beregninger viser at den nye avgiften vil føre til økte utgifter på ca. 25 000 kroner per borettslag, eller omkring 400 kroner på hver andelseier pr. år. NBBL forventer ikke at endringen skal gi noen negative konsekvenser for boligbyggelagenes forvaltningsvirksomhet.

Mot slutten av det foregående året etablerte NBBL et samarbeid med byggenæringen og flere miljøorganisasjoner om å utarbeide forslag til hvordan en skattefradragssordning for boligrelaterte enøkinvesteringer kan utformes. Innføring av en slik ordning ligger klart formulert som et mål i regjeringserklæringen. I februar tropper en engere del av samarbeidsgruppen opp hos klima- og miljøminister Tine Sundtoft med konkrete forslag til hvordan en slik ordning kan realiseres. Men i budsjettoplegget for neste år skifter regjeringen spor: I stedet for skattefradrag foreslås det nå et rettighetsbasert tilskudd til ENØK-tiltak gjennom Enova. Tilskuddsordningen er rettet mot enkelthusholdninger og omfatter ikke boligselskap. NBBL reagerer på dette og understreker at boligselskaper også må med i en rettighetsbasert ordning, ikke minst for å skape rettferdighet



mellom ulike boformer. Slik går det ikke, og NBBL får en lang og seig interessepolitisk oppgave med å forsøke få til ordninger gjennom ENOVA som treffer borettslag og sameier på en god måte (noe det fortsatt jobbes med i 2021).

En samlet borgerlig opposisjon var i årene før regjeringsdannelsen i 2013 imot forhøyelsen av egenkapitalkravet ved boligkjøp. I posisjon bøyer imidlertid også finansminister Siv Jensen av for Finanstilsynet syn i saken. NBBL har forståelse for dette, men oppfordrer regjeringen på det sterkeste til å komme opp med tiltak som kan dempe effektene av det strenge egenkapitalkravet – særlig for unge førstegangskjøpere. NBBL sender brev til finansministeren der det spesielt pekes på tre raske mottrekk til egenkapitalkravet på 15 prosent: Økt fleksibilitet, mildere risikovurdering ved bruk av fastrente, og ikke minst at tilgangen på Startlån gjennom Husbanken bør gjøres lettere. På samme tid presenteres det tall (NIBR-rapport) som viser at andelen unge boligeiere har gått ned. NBBL-leder Thor Eek sier han er redd for at vi ser mer enn bare konturene av økte klasseskiller på boligmarkedet.

Senere på året – når statsbudsjettet for neste år legges fram – må man imidlertid slå fast at det ikke fremmes noe budsjett som kommer ungdommen i møte: Ingen forbedring verken på BSU-ordningen eller når det gjelder tilgangen på startlån. Regjeringen leverer heller ikke på mål om økt bygging av studentboliger. «Samlet sett har ungdom liten grunn til å juble over regjeringens boligtiltak i dette budsjettforslaget», uttaler NBBL i en pressemelding.

## Hinderløype til første bolig



**Thor Eek**  
Adm. dir. Norske Boligbyggelags Landsf.

Det er mange hinder for unge som skal etablere seg i boligmarkedet for første gang. Selv om regjeringen har som mål at flest mulig skal eie sin egen bolig, er det flere regler og utviklingstrekk som drar i motsatt retning.

**DAGENS BSU-ORDNING** er ikke tilstrekkelig for å spare opp nødvendig egenkapital. Regjeringen har fastsatt et krav på 15 prosent egenkapital.  
BSU må derfor økes til en ram-

me på kr. 300.000 og et årlig sparebeløp på kr. 30.000, for så å følge boligprisutviklingen.

**DE FLESTE** flytter ikke hjemmefra og rett inn i egen bolig, men leier en periode. De møtes av for få studentboliger, og et dyrt leiemarked som gjør det krevende å spare opp egenkapital.  
Et viktig tiltak er å bygge flere studentboliger, men det bør også etableres flere husbankfinansierte utleieboliger.

**INNGANGSPRISEN** til boligmarkedet er for dyr for svært mange. En av årsakene er at det bygges for få nye boliger.

Prognoser viser at det bare i 2014 vil være et gap mellom befolkningsvekst og boligbygging på et sted mellom 7 000-12 000 boliger. Det gir stor etterspørsel etter boliger som allerede finnes, og stigende boligpriser over tid.

**HUSBANKEN** er kraftig svekket som virkemiddel for nybygging. Årsaken er både for liten låneramme, men også at lån til nybygging ikke prioriteres.  
Husbankens låneramme må utvides til 25 mrd. kroner, nyboligbygging må prioriteres høyere, og innstramningen av startlånordningen må reverseres.

Det som burde være et sett virkemidler som stimulerer til måloppnåelse, er isteden en vanskelig hinderløype.

**DETTE ER** virkemidler som regjeringen kan gjøre noe med i statsbudsjett for 2015: Styrk BSU ordningen, bygg flere studentboliger, styrk Husbanken, og bruk startlån som et offensivt boligpolitisk virkemiddel for unge i etableringsfasen.  
Det vil gi en helhetlig boligpolitikk med virkemidler som gir flere mulighet til å eie sin egen bolig.

Leserinlegg fra adm.dir. Thor Eek i Dagbladet 3. oktober 2014.

NBBL har boligbygging og tettstedsutvikling som tema på sin årlige boligpolitiske konferanse. Det er bred politisk enighet om at ny boligbygging i hovedsak bør skje gjennom fortetting rundt eksisterende kollektivtransport og annen infrastruktur, noe som også går fram av de nye statlige planretningslinjene. På konferansen setter NBBL blant annet fokus på konflikter og dilemmaer som en slik utbyggingsstrategi kan generere. I forkant av konferansen gjennomfører NBBL en undersøkelse via Ipsos MMI, som viser at bare 8 prosent er helt enig i å bruke dyrka mark i en slik utbyggingsstrategi. Mer enn fire ganger så mange er derimot helt uenig. NBBLs leder Thor Eek sier at dette tydelig viser hvilket dilemma politikerne står i her, og at tilstrekkelig boligbygging framover vil kreve modige politikere som kan ta vanskelige valg.

Konferansen avsluttes for øvrig med et hyggelig gjensyn. I 1985 startet nemlig DNB-sjefen Rune Bjerke sin jobbkarriere i NBBL, som medforfatter av boken *Bo for livet – om fremtidens beboere og deres bomiljø* (se 1985). På NBBLs boligpolitiske konferanse nesten 30 år etter, foredrar han om «en banksjefs 10 refleksjoner rundt boligmarkedet».

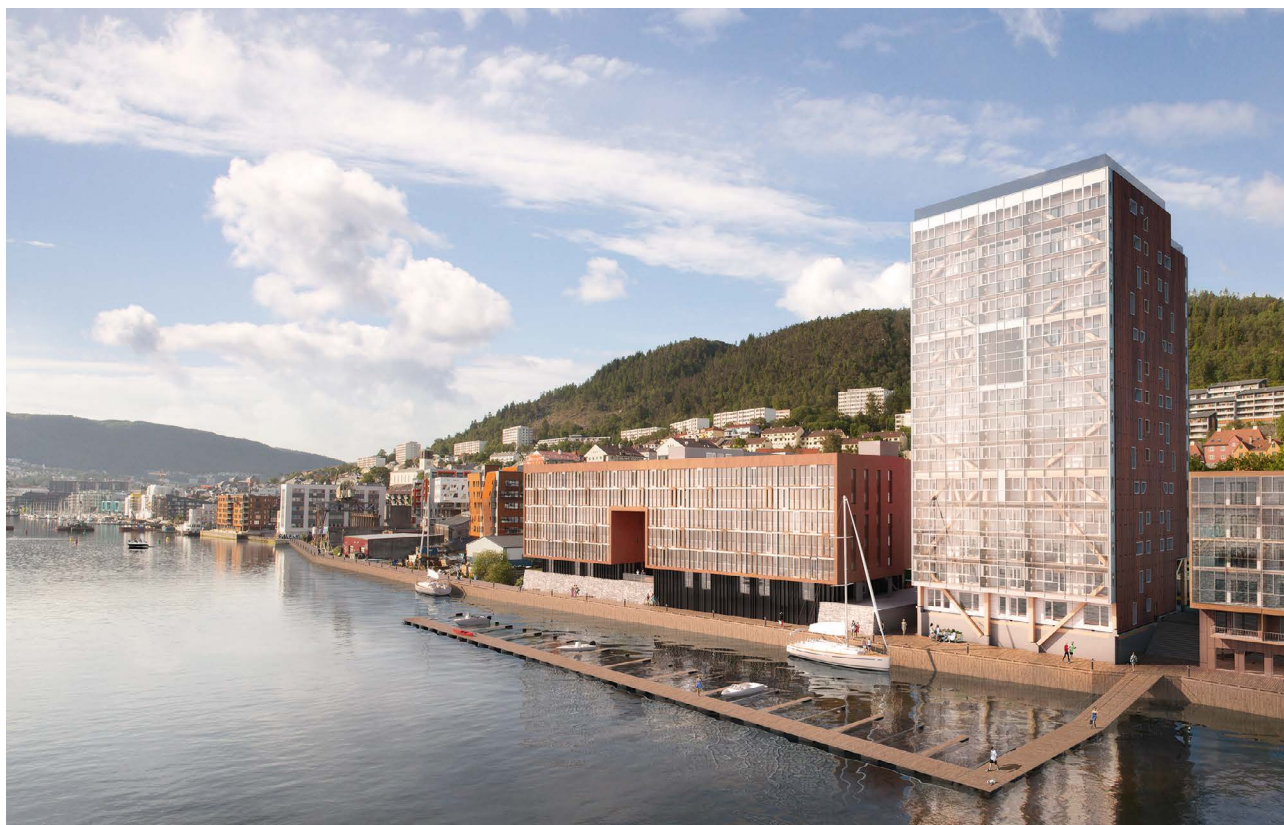


**Over:** Debatt mellom Helga Pedersen (Ap), Bård Vegar Solhjell (SV), Knut Arild Hareide (KrF) og Jan Tore Sanner, kommunal- og moderniseringsminister (H) på boligpolitisk konferanse 2014. Den ble styrt av Terje Svabø med stødig hånd og humoristiske kommentarer. Foto: nyebilder/NBBL



**Til venstre:** I 1985 startet DNB-sjefen sin jobbkarriere i NBBL som forfatter av boken *Bo for livet – om fremtidens beboere og deres bomiljø*. På boligpolitisk konferanse 2014 la han fram «En banksjefs 10 refleksjoner rundt boligmarkedet». Foto: nyebilder/NBBL

## 2015 Boligstrategi, heisnettverk og økt sparebeløp i BSU



*Treet, verdens høyeste trehus, ble ferdigstilt av BOB i 2015. Foto: BOB*

På starten av året går NHOs store årskonferanse av stabelen. I år fokuserer denne på høy befolkningsvekst, urbanisering og behovet for økt boligbygging. NBBLs leder Thor Eek er til stede og skriver på sin blogg i etterkant: «Der hvor arealene er som knappest, vil flest bo. [...] Dersom SSBs høyeste anslag på befolkningsvekst slår an, vil Norge i 2040 bestå av 7 millioner innbyggere. 2 millioner mer enn i dag, og en stor andel av disse vil bo i en storby eller nærliggende områder.»

I et innlegg i Dagens Næringsliv spør Thor Eek dessuten: «Hvorfor synes vi høyhus er stilig og spektakulært når vi er i utlandet, mens det møter massiv motstand hjemme i Norge?» Skal vi få til nødvendig boligutbygging i pressområder må vi riste av oss denne skepsisen, og han hevder at «med god, stedstilpasset arkitektur burde høyblokker være en del av løsningen på boligbehovet i storbyer, gi attraktive leiligheter, og i tillegg bli estetisk fine signalbygg vi er stolte av».

Regjeringen legger fram skjerpene krav til energibruk i nye bygg og velger å legge pressekonferansen rundt dette til «Treet» – verdens høyeste trebygning som er under oppføring i regi av boligbyggelaget BOB i Bergen. BOBs tekniske sjef Ole Kleppe sier at de nye kravene ikke er avskrekkende, og at det er nødvendig at man skjerper kravene i forhold til det som var i går. Dette er en tilnærming til de nye bestemmelsene i TEK som er helt på linje med det NBBL gir uttrykk for i den påfølgende høringsrunden om de nye energikravene.

I 2010 ble det satt i gang et samarbeidsprosjekt med SINTEF Byggforsk om beslutningsprosesser i borettslag og sameier; hva fører til bærekraftige oppgraderingsprosjekter? Nå foreligger endelig et viktig biprodukt av prosjektet; en veileder for styrer i borettslag og sameier kalt «Få oppslutning om oppgradering!».

Riksrevisjonen leverer en evalueringsrapport om myndighetenes arbeid med energieffektivitet i bygg. Rapporten bekrefter det NBBL gjentatte ganger har hevdet overfor Enova: Støtten som boligselskapene kan få er ikke utformet slik at det realiserer potensialet for energieffektivisering i eksisterende bygg. Regjeringens svar på kritikken er å legge fram en «skattefradragsordning» der det nye er at boligeier nå vil kunne velge mellom å få et rettighetsbasert tilskudd, eller vente til skatteoppgjøret der det gis et fradrag tilsvarende tilskuddsbeløpet. Men det legges ikke opp til noen økning i energieffektiviseringstakten. Den nye ordningen skal være innenfor samme økonomiske ramme og inkludere samme tiltak som den eksisterende ordningen, og ikke minst: Borettslag og sameier inkluderes ikke i målgruppen for det «nye» tilskuddet/skattefradraget. NBBL reagerer sterkt på opplegget og kaller det «regjeringens store ENØK-bløff».

I en debatt om Enovas framtidige rolle hevder NBBL at differansen mellom det husholdningene betaler inn til Energifondet og det de henter ut er for stor. I særlig grad gjelder dette borettslag og sameier. Av omkring 650 mill. kroner som kommer inn via 1 øre/kWh i avgift, blir det gitt støtte til et 30-talls prosjekter som mottar til sammen 20 mill. kroner (tall for 2014). NBBL ber derfor om at Olje- og energidepartementet må gi Enova føringer som fører til at eksisterende boligbygg prioriteres langt sterkere.

Det er forholdsvis liten boligprisøkning gjennom 2013-14, noe som kan tyde på at de skjerpede egenkapitalkravene fra 2012 har hatt en prisdempende effekt. Men nå tar boligprisene et klart byks oppover, særlig i første halvår. Prisene går klart mest opp i de store byene, og i Oslo øker de med nærmere 10 prosent. Prisøkningen er samtidig med på å dra opp igangsettingen av nye boliger, som øker med hele 14 prosent. Boligbyggelagene henger bra med i utviklingen, og har en andel av den nasjonale byggingen på godt over 10 prosent.

Synkende renter og økende boligpriser får imidlertid Finanstilsynet til å foreslå ytterligere innstramming rundt tilgang og betjening av boligkreditt, blant annet minimumskrav om avdragsbetaling på 2,5 prosent og en heving av rentepåslaget («stresstesten») til 6 prosent. NBBL synes ikke forslagene henger på greip, og sier at det overrasker at Finanstilsynet serverer en tiltaksliste som i sum vil bety en bråstopp for svært mange unges muligheter til å etablere seg i boligmarkedet. «Vi trenger en myk landing for prisutviklingen i boligmarkedet, ikke et kræsj», sier Thor Eek, som også deltar i NRKs Dagsnytt 18 om de nye innstrammingsforslagene fra Finanstilsynet.

Regjeringens oppfølging av Finanstilsynets forslag kommer gjennom et eget strategidokument for boligmarkedet som presenteres av tre statsråder på en pressekonferanse midt oppe i et pågående OBOS-prosjekt på Løren i Oslo. I følge kommunal- og moderniseringsminister Jan Tore Sanner (H) har strategien som mål å skape økt bærekraft både når det gjelder utviklingen i boligpriser og boliggjeld. Statsråd Sanner presenterer også strategiens tiltak for økt boligbygging, mens finansminister Siv Jensen (FrP) tar for seg innstrammingene knyttet til boliglån. Disse går ikke så langt som Finanstilsynet har foreslått. Statsråd Solveig Horne (FrP) presenterer på sin side planene for et gjeldsregister.

NBBL synes det er spennende at regjeringen legger fram en ny strategi for boligmarkedet, men må relativt raskt slå fast at strategidokumentet i beskjeden grad preger det boligpolitiske ordskiftet. NBBL tror at den viktigste grunnen til dette er at strategien inneholder få forslag til nye konkrete tiltak. I særlig grad gjelder det den delen av strategien som omhandler tilbudssida i boligmarkedet. Selv om det listes opp så mye som 30 tiltak, er omtrent halvparten av dem hengt opp i «vurderinger» og «utredninger» som skal gjøres. Mange av de øvrige «tiltakene» er mer å karakterisere som fromme ønsker enn tiltak. Enkelte er derfor ganske raskt ute med å karakterisere strategien som «tynn suppe», noe NBBL dessverre synes er ganske treffende. NBBL reiser også spørsmål ved om

ikke den blå-blå regjeringen nå er på vei inn i den samme boligpolitiske «vurderingslabyrinten» som den tidligere rød-grønne regjeringen beveget seg langt inn i via sin boligmelding i 2013.

NBBL har presentert kvartalsstatistikk for omsetning av brukte borettslagsboliger siden 1992 og følger løpende tilstanden i boligmarkedet. Nå kommer NBBL ut med en helt ny boligmarkedsrapport som går dypere inn bak tallene og kobler disse til viktige utviklingstrekk i norsk økonomi. Rapporten utarbeides av rådgiver (senere utnevnt til sjeføkonom) Christian Frengstad Bjerknes i NBBL, og publiseres tre ganger i året.

Foran nærmere 170 tilhørere ønsker Thor Eek velkommen til den fjerde i rekken av årlige boligpolitiske konferanser – denne gang med hovedvekt på kommunepolitikernes handlingsrom i boligbyggingen. Ikke helt unaturlig siden kommunevalgkampen er godt i gang.

På konferansen presenterer avdelingsdirektør Øyvind Nilssen i Konkurransetilsynet en rapport som peker på for svak konkurranse i nyboligmarkedet. Rapporten har en beskrivelse av konkurranseforholdene knyttet til nybygging av boliger som boligbyggelagene i liten grad kjenner seg igjen i. På landsmøtet møter derfor Konkurransetilsynets representant betydelig motbør, ikke minst fra den nye lederen av OBOS, Daniel Kjørberg Siraj og NBBL-styremedlem og leder av BOB, Terje W. Gilje.

NBBL har gjennom mange år arbeidet for å få til en økning i Husbankens tilskudd til etterinstallering av heis og har greid å få til årvisse økninger. Tilskuddsrammen er nå oppe i 80 mill. kroner og dette rekker til installering av 38 heiser som dekker 423 leiligheter. Interessen for å søke om tilskudd har også økt, og i løpet av året kommer det inn søknader for hele 170 mill. kroner. En viktig inspirasjonskilde her finner vi i [informasjonsbrosjyren om heis til styrer i borettslag og sameier](#) som NBBL har utarbeidet.



Med god støtte i FOU-midler fra Husbanken igangsetter NBBL også et «heisnettverk». Hensikten er å gi ansatte i boligbyggelag mulighet til å møtes og lære av hverandre, samtidig som det formidles ny kunnskap om heis. Første samling er i november der 14 deltakere fra åtte boligbyggelag er med på arrangementet.

I forbindelse med regjeringsskiftet i 2013 blir både årlig sparebeløp og totalsparebeløpet i BSU-ordningen oppjustert (hhv. fra 15 000 til 20 000, og fra 150 000 til 200 000). I forbindelse med statsbudsjettet for 2016 foreslås det nå en ny oppjustering av beløpet for maksimal sparing til 300 000 kroner. NBBL er særdeles fornøyd med at regjeringen leverer på forbedring av BSU-ordningen, men mener at også det årlige sparebeløpet bør heves – til 30 000.

I stortingsmeldingen «Morgendagens omsorg» i 2013 dukket for første gang betegnelsen trygghetsboliger opp. Trygghetsboliger er spesielt godt tilrettelagte boliger for eldre med blant annet tilgang på service og fellesskap. Siden den gang har NBBL forsøkt å få denne typen boliger mer konkret innlemmet i målgruppen for Husbankens låne- og tilskuddsordninger. NBBL har også fått med seg Helse- og omsorgskomiteen på Stortinget til å purre opp regjeringen på å vurdere en slik mulighet. Det blir også fremmet to skriftlige spørsmål om trygghetsboliger i Stortinget, og Helse- og omsorgsminister Bent Høie sier at han vil komme tilbake med et svar til Stortinget i statsbudsjettet for 2016 (fremmes høsten 2015).

Dette skjer ikke, og heller ikke i regjeringens plan for omsorgsfeltet 2015–2020 – «Omsorg 2020» – er godt egnede boliger for eldre med i planen. NBBL utfordrer igjen Helse- og omsorgskomiteen til å konfrontere regjeringen, og får hele komiteen til å følge opp innspillet fra NBBL. Opposisjonspartiene Ap, SV og Sp går mer konkret til verks, og ber kort og godt regjeringen sørge for at trygghetsboliger blir en del av Husbankens tilskuddsordning. *Fortsatt er ingen slik løsning på plass, men det er faktisk et realistisk håp om at det kommer noe omkring dette i statsbudsjettet for 2022.*

Krigen i Syria og rekordmange båtflyktninger over Middelhavet gjør at myndigheter over hele Europa forbereder seg på en asyl- og flyktningestrøm. I Norge opereres det med tall på omkring 30 000 og bekymringene for hvordan alle disse skal bosettes øker i styrke. I november kaller boligminister Jan Tore Sanner sammen til et møte med et titalls boligorganisasjoner for å drøfte situasjonen. På møtet stiller NBBL sammen med leder i Boligbyggelaget Usbl, Johan Bruun. I forkant av møtet gjennomfører NBBL en rask kartlegging av interesse og kapasitet blant boligbyggelagene for å bidra med et økende antall boliger til flyktninger. Svarene fra lagene varierer, men hovedbildet er klart positivt: De fleste er både motivert for og har kapasitet til å bidra på dette området. Dette er også NBBLs hovedbudskap på møtet med Sanner.

Det er nærmest blitt en tradisjon at NBBL arrangerer et boligpolitisk frokostmøte mot slutten av året. I år inviteres et knippe sentrale finanspolitikere til å diskutere i hvor stor grad de folkevalgte er interessert i å styre boligmarkedet kontra markedskreftenes egen dynamikk? Thor Eek, har i forkant av konferansen skrevet en artikkel der han for sin del konkluderer slik: «For å løse bolig-, transport- og miljøutfordringene kan jeg vanskelig se annet enn at utfordringene er så store at politikerne ikke kommer unna å måtte ta et sterkere tak i rattet i styringen av bolig- og byutviklingen.»



Tollevikbergan i Alta ligger i vakre omgivelser. Foto: Polarlys boligbyggelag

## 2016 Hopp i boligpriser og misnøye med Enova



Mæla borettslag bygget 12 nye heiser på utsiden av eksisterende bygg i 2016. Heisene ga enklere atkomst til borettslagets 96 boenheter. Bilde fra NBBLs årsrapport 2016.

Året før kom hele boligprisveksten i årets første halvår. Prisene flatet ut og pekte etter hvert svakt ned mot slutten av året. Ved inngangen til det nye året får oljeprisfall, økende ledighet og generell bekymring for utviklingen i norsk økonomi enkelte prognosemakere til å spå flate boligpriser og endog nedgang. NBBL er ikke så pessimistisk, ikke minst med henvisning til lave renter. I forbindelse med lanseringen av NBBLs Boligmarkedsrapport, går NBBL ut med en spådom om at boligprisene vil stige med 5 prosent i 2016. Slik går det ikke. På landsbasis blir prisveksten 12 prosent, og i Oslo stiger boligprisene med hele 23 prosent. Dette innebærer at prisen på en gjennomsnittsbolig i borettslag i Oslo øker med over 2 500 kroner hver eneste dag gjennom hele året. I en slik situasjon er det ikke lett for de som er på leiemarkedet å spare opp tilstrekkelig egenkapital.

Mange ser på boligprisøkningen som bekymringsfull, og Finanstilsynet kommer på banen med nye forslag til innstramminger i tilgangen på lån til boligkjøp i september. Utover høsten blir innstrammningene heftig diskutert. I sin høringsuttalelse er NBBL særlig opptatt av at ikke unntaksregelen/fleksibilitetskvoten blir for rigid. Dette er et av punktene hvor NBBL og andre aktører blir hørt. Flexibilitetskvoten blir stående på 10 prosent, men det innføres en særlig innskrenking for Oslomarkedet på 8 prosent. I sum mener NBBL at innstrammningene som regjeringen innfører fra årsskiftet er til å leve med for folk flest.

En positiv side ved den sterke boligprisveksten er at interessen for å bygge nye boliger øker markant. På landsbasis blir det gitt 36 530 igangsettingstillatelser noe som innebærer en oppgang på hele 18 prosent sammenlignet med 2015. Også boligbyggelagene øker sin bygging: Siden bunnivået i 2009 (under 500 boliger) har lagene økt sin igangsetting syv år på rad, og er nå tilbake til gamle høyder på rundt 4000 nye boliger i året. I år gjør også borettslagsformen et lite comeback hos boligbyggelagene, og utgjør 44 prosent av de nye boligene – en økning på 13 prosent fra året før.

Men selv om boligbyggingen øker, er dette en aktivitet som står overfor store utfordringer, ikke minst knyttet til et omfattende og komplisert regelverk rundt boligplanlegging. Dette fører til lange og tidkrevende reguleringsprosesser, og NBBL retter krav og ønsker til myndighetene om å få til enklere og raskere løsninger. I løpet av året fremmer da også regjeringen et lovforslag som følger opp viktige innspill om forenkling i reglene for endring av reguleringsplaner, og en mer forpliktende og forutsigbar oppstart av private planinitiativ. Men som vi vet nå: Tidkrevende reguleringsprosesser er et høyaktuelt tema også mange år senere.

NBBL har også boligbygging og tettstedsutvikling som tema på NBBLs boligpolitiske konferanse i juni, som også i år har aktuelle politikere på nasjonalt nivå samlet til debatt. I sin innledning reiste Thor Eek noen kritiske problemstillinger for politikere: Har egentlig politikere tatt inn over seg hvor komplekst fortetting i praksis er for utbyggerne? Har moderne byutvikling rett og slett blitt i overkant vanskelig?

En kjennelse i høyesterett skaper uklarheter om rekkevidden av legalpanteretten som kan gi økonomiske tap for borettslag og sameier når andelseiere ikke har betalt felleskostnadene. Uklarheten går på rekkevidden i tid, og NBBL går nå i dialog med departementet som raskt forstår hvilke problemer Høyesteretts kjennelse kan få for boligselskapene. Departementet fremmer i rekordfart et forslag til en lovendring. Dette vil sikre at boligselskapenes legalpanterett omfatter alle misligholdte terminer opptil den lovbestemte grensen på 2G (for borettslag) og 1G (for sameier). Allerede fra høsten av er et tilfredsstillende resultat på plass: Borettslag og sameier er nå sikret en fullverdig legalpanterett for mislighold av felleskostnader.

Sammen med SINTEF Byggforsk, Enova og Husbanken arrangerer NBBL seminarer i seks større byer om oppgradering av boligselskaper. Hovedfokus ligger på energieffektivisering og seminarene retter seg først og fremst mot styremedlemmer i boligselskapene og ansatte som jobber med problematikken i boligbyggelag. Det er andre gang det gjennomføres denne typen av seminarer (se 2011).

Samtidig fortsetter NBBL sitt arbeid med å få til bedre stimuleringsordninger for energieffektivisering gjennom Enova. I år fremmer regjeringen en stortingsmelding om energipolitikk, «Kraft til endring», men NBBL må bare konstatere at denne ikke inneholder noe om økt innsats for Enova overfor boligsektoren. Høringsrunden på Stortinget gir NBBL en gylden anledning til å fremme sine synspunkter. NBBL ber Stortinget om å gi regjeringen beskjed om at Enova må instrueres i sitt mandat til aktiv innsats overfor boligsektoren. Energimeldingens manglende politikk for energieffektivisering i eksisterende bygg, gjør også at NBBL går ut sammen med syv andre organisasjoner og ber om at Enova gis et mål om å realisere minimum 10 TWh energieffektivisering i eksisterende bygningsmasse innen 2030. Dette følger da også Stortinget opp, ved energi- og miljøkomiteen, i sin innstilling til Energimeldingen.

I høringen på Stortinget om Energimeldingen fremmer for øvrig også NBBL enkelte andre synspunkter: NBBL vil fjerne tilknytningsplikten for fjernvarme i nye boligprosjekter og ber også om en avklaring rundt hvordan den såkalte «Elhuben» kan gi boligselskapene muligheter for å bli plusskunder. NBBL ber også om at energimerkeordningen endres til å gjelde for det enkelte



bygg, og ikke den enkelte boenhet. I tillegg må det nok konstateres at det bare er i relasjon til energimerkeordningen at NBBL har fått tilfredsstillende gehør, mens det fortsatt arbeides aktivt med de andre spørsmålene.

Den rekordsterke boligprisveksten i de største byene øker vanskelighetene med boligetablering for grupper med moderate inntekter. Unge menneskers evne til boligkjøp blir i økende grad avhengig av økonomisk støtte fra foreldre. I sin invitasjon til boligpolitisk frokostmøte mot slutten av året spør NBBL derfor sentrale stortingspolitikere: Er boligmarkedet i ferd med å skape et forskjells-Norge vi ikke ønsker? Er det noe som helst politikere kan gjøre for å snu utviklingen?

NBBL utarbeider en video-animasjon om nyinnflyttede Lise og Jesper: «Hvorfor bo i borettslag?» som kan ses på YouTube.



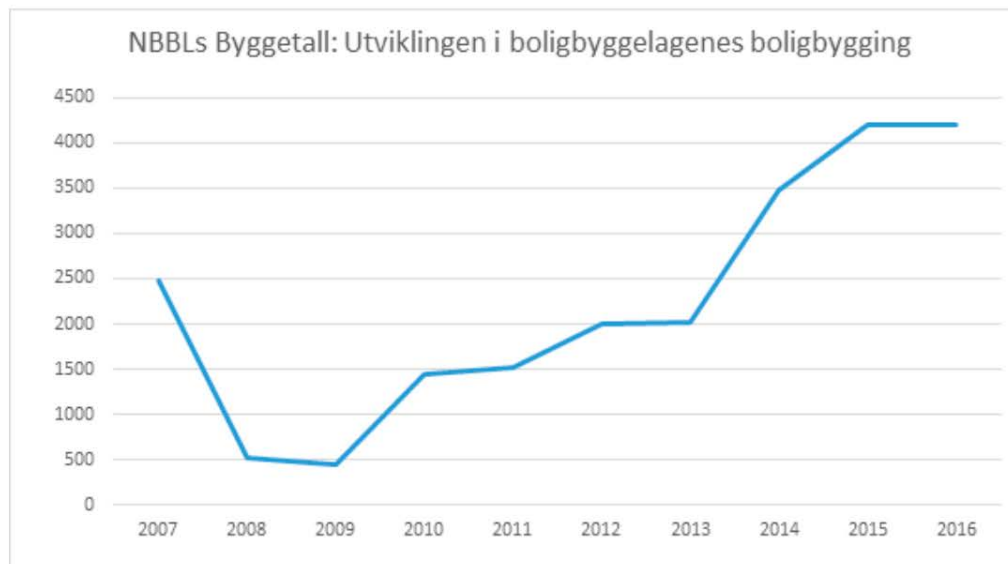
Bare Egil opptrådte på NBBLs boligpolitiske konferanse 2016 og hadde spesialkomponert en sang for anledningen. Foto: nyebilder/NBBL

## NBBLs byggetall: Syv år på rad med vekst

8.2.2017 11:02:20 CET | [NBBL - Norske Boligbyggelag](#)

Del      

Tall fra Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) viser at boligbyggelagene i Norge bidro til igangsetting av 4 207 boliger i 2016. Det er syvende året på rad med økning, og det er det høyeste antall boliger siden 2007.



36 prosent av boligene var i Oslo og Akershus. OBOS sto alene for 1105 boliger i disse to fylkene, og var det boligbyggelaget som bidro til flest boliger i 2016.

Sør-Trøndelag utpekte seg også som et fylke med høy boligbygging, og Boligbyggelaget TOBB i Trondheim bidro med 500 boliger. TOBB er ved det nr. 2 på listen over mestbyggende boligbyggelag i landet.

Torbjørn Sotberg, administrerende direktør i TOBB, sier at de har hatt en ambisjon om å ta en større andel av markedet for nye boliger i sin region.

- Denne satsingen har blitt materialisert i løpet av de siste årene. Vi har derfor økt vår andel av nye boliger og begynner nå å få et nivå opp mot våre måltall, sier han.

Thor Eek, administrerende direktør i Norske Boligbyggelags Landsforbund, synes det er gledelig at veksten i boligbyggelagenes nyboligbygging fortsetter.

- Byggevirksomhet er krevende. Det forutsetter god og bred kompetanse og ikke minst krav til kapital.

*Pressemelding om boligbyggelagenes byggeaktivitet i 2016.*

## 2017 1 million medlemmer og ny eierseksjonslov



Adm.dir. overrekker gaven til medlem nr. 1 million i boligbyggelagene samlet sett. Foto: NBBL

Det totale medlemstallet i boligbyggelagene passerer i løpet av året 1 million, og ender på 1 020 000. Det er umulig for NBBL å vite akkurat når millionen passerer, men det er på våren en gang. NBBL plukker derfor ut et medlem som melder seg inn i OBOS i mai. Og slik blir Carl Jonas Hällsten, en tidligere svensk ishockeyspiller, det svært fornøyde medlem nummer 1 million. Etter innmeldelsen har han kjøpt en toroms leilighet i Hovin borettslag fra 1956. Dit skal han snart flytte sammen samboeren. I anledning «medlem nr. 1 000 000-utnevnelser» vanker det både diplom, kunstverk og gavesjekk på 10 000 kroner fra NBBL til det unge paret.

En annen milepæl som blir mindre påaktet, er det faktum at boligbyggelagenes totale forvaltningsmasse passerer en halv million boliger i løpet av året. Det er særlig forvaltning av sameier som har økt mye. Boligbyggelagene forvalter nå over 240 000 boliger utom de tilknyttede borettslagene, noe som betyr at denne delen av forvaltningsvirksomheten har doblet seg de siste ti årene. Dette viser klart at boligbyggelagenes forvaltningsekspertise er etterspurt i markedet.

Det er for tiden høy aktivitet og mye utvikling knyttet til NBBLs kurs og opplæringsvirksomhet. Dette gjelder ikke minst introduksjonsprogrammet for styremedlemmer i boligselskaper. Gjennom et bredt internt prosjekt har NBBL også etablert en ny plattform og nytt innhold for e-læringskurs. Digitaliseringen av flere produkter som e-bøker, filmproduksjon og lansering av digitale kursbrosjyrer, gjør at NBBL kan levere mer moderne og målrettede tilbud til både boligbyggelag og boligselskaper.

NBBLs spådommer for boligpriser ved inngangen til fjoråret viste seg å være for puslete. Med henvisning til lave renter spår NBBLs leder Thor Eek nå at det kommende året vil gi en økning

på om lag 10 prosent. Selv om prisene øker markert tidlig på året, blir det samlede prisbildet for hele året nokså flatt. Men prisutviklingen er på ingen måte entydig: Mens noen byer opplever stigende boligpriser faller boligprisene nokså markert i Oslo. En utflating av prisene ønskes imidlertid velkommen av de fleste, inklusive NBBL, etter den nærmest dramatiske prisøkningen året før. Dessuten: Selv om pressen nærmest konstant er på jakt etter prisprognoser fra NBBL og andre boligaktører, viser utviklingen i 2016–17 at det langt fra er enkelt å komme med treffsikre spådommer på dette området.

Boligbyggelagene forvalter over 130 000 leiligheter i boligsameier, og den viktigste enkeltsaken for NBBL i år er innspill til Stortingets behandling av ny eierseksjonslov. Loven er omfattende, men NBBL får gjennomslag for flere store og mindre bestemmelser til beste for beboere og driften av boligsameiene, bl.a. at regelen om at ingen kan kjøpe mer enn to boliger (seksjoner) i samme sameie opprettholdes. NBBL får også stoppet det som omtales som «kranglefantenes vetorett», som dreier seg om en uheldig formulering til hvilke tiltak som kan stoppes av den enkelte sameier – et forhold som er særlig viktig i relasjon til nødvendige oppgraderinger av eldre bygninger.

Sammen med fremstående boligjurister og ulike interesseorganisasjoner tar NBBL også initiativet til å få gjennomført et grundig utredningsarbeid vedrørende Airbnb og såkalt «hyblifisering» i boligsameier. Dette får stor betydning for Stortingets behandling av loven, som ber regjeringen komme tilbake med konkrete forslag til lovregulering av disse temaene (se 2019).

NBBL mener at lovrevisjonene har gitt vesentlige forbedringer, men er allikevel ikke helt fornøyd: Forskjellene mellom borettslag og sameier er små, og derfor synes NBBL at de to ulike lovene for de to ulike eieformene, bør ha like bestemmelser hvis det ikke foreligger en god begrunnelse for å ha forskjeller. NBBL mener den nye lovrevisjonen ikke har lyktes med å forenkle loven på dette viset. «Det er uheldig når man vet at det gjerne tar 20 år til neste store lovrevisjon», sier Henning Lauridsen, avdelingsdirektør og leder for det juridiske arbeidet i NBBL, i en pressekommentar.

Kirstin Leiros fra Ofoten og Midt Troms Boligbyggelag (OMT BBL) har vært medlem av NBBLs styre i fire år, og nå velges hun til styreleder på NBBLs landsmøte i juni. Hun er den første kvinnen som blir valgt til styreleder i løpet av NBBLs over 70 år lange historie.



*Kirstin M. Leiros, adm.dir. i OMT BBL, ble valgt til ny styreleder i NBBL i 2017.*

På NBBLs boligpolitiske konferanse dagen etter landsmøtet, framhever NBBL overfor et topptungt politikerpanel med boligminister Jan Tore Sanner i spissen, at politikerne generelt bør ta et større ansvar for å lette tilgangen til boligmarkedet, spesielt for ungdom. Boligbyggelagene TOBB fra Trondheim og Bate fra Stavanger presenterer to ulike modeller for leie-til-eie. NBBL etterspør større engasjement fra sentrale myndigheter og gode finansieringsordninger gjennom Husbanken til leie-til-eie-prosjekter.

Ønskeligheten av flere leie-til-eie-prosjekter blir også diskutert under høstens valgkamp. Flere partier har omtale av leie-til-eie i sitt valgkampmateriell, men noen satsing på dette fra regjeringens side er det knapt mulig å få øye på, heller ikke i statsbudsjettforslaget som legges fram etter valget. Her varsles det kun at Husbanken vil prioritere arbeidet med å stimulere til

flere leie-til-eie-prosjekter for varig vanskeligstilte i regi av kommunene. Men på slutten av året inviterer statsråd Jan Tore Sanner til et innspillmøte i departementet om leie-til-eie-modeller. Foruten NBBL-ledelsen, stiller lederne i fire boligbyggelag på dette møtet (OBOS, BOB, TOBB og Bate). I tilknytning til dette møtet lager TV 2 en reportasje som bl.a. presenterer TOBB sitt «leie-før-eie»-prosjekt.

Som en del av hovedprogrammet i Arendalsuka setter NBBL også her ungdommens utfordringer på dagsorden. Sammen med Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) arrangerer NBBL en debatt under vignetten: «Derfor diskriminerer boligmarkedet ungdommen!» Her forsøker debattleder Terje Svabø å få de ulike politiske partiene til å svare på hva som må gjøres for å utvikle byer og tettsteder til også å bli tilgjengelige og gode boområder for unge.



*Kommunal- og moderniseringsminister Jan Tore Sanner (H) på NBBLs boligpolitiske konferanse 2017. Foto: nyebilder/NBBL*

I forkant av stortingsvalget gjennomfører NBBL en partikåring. SV stikker av med seieren i ungdomsdelen av NBBLs kåring, mens Ap, Venstre og SV deler førsteplassen relatert til hvilke partier som har den beste samlede boligpolitikken. Regjeringspartiene Høyre og FrP seirer i kåringens første del, som handlet om boligbygging og fortetting, men havner samlet sett i kåringens mellomsjikt. NBBLs viktigste konklusjon av gjennomgangen er likevel at samtlige partier har en god del å gå på i boligpolitikken. Dette gjelder også for de tre partiene som deler førsteplassen.

Et par-tre uker før valget offentliggjør NBBL resultatene fra en spørreundersøkelse om boligspareordningen for ungdom (BSU). Ipsos gjennomfører undersøkelsen som viser at oppslutningen om ordningen er knallsterk,

uansett partifarge: 92 prosent av befolkningen støtter Boligsparing for ungdom (BSU). Dette står i kontrast til at ordningen kritiseres fra ulikt hold, spesielt fra ungdomspartiene på venstresida som er lite fornøyd med de fordelingspolitiske sidene ved ordningen. I en kommentar til NBBLs undersøkelse går også Aftenposten på lederplass inn for å fjerne hele ordningen, med begrunnelse i at dagens ordning først og fremst utgjør en skattesubsidie til ungdom med velstående foreldre. NBBL på sin side mener at ordningen så absolutt bør beholdes, men begrenses til de som enda ikke har kjøpt sin første bolig (se 2020).

Stortinget har gitt uttrykk for klare ambisjoner for energisparing i boliger, og de har bedt regjeringen om en plan for å spare 10 TWh i bygningsmassen innen 2030 (se 2016). Regjeringen følger imidlertid ikke opp. I statsbudsjettforslaget får man inntrykk av at energieffektivisering skal skje av seg selv, primært gjennom nyboligbygging. NBBL konstaterer at det er intet å se til nye virkemidler i regjeringens opplegg, og det legges heller ikke opp til noen økninger i de eksisterende ordningene. «Enovas støtteordninger må gjennomgås, ikke minst for en bedre målretting mot boligselskap og oppgradering av boligblokker. Omtrent 1 million personer i Norge bor i blokk», sier NBBLs leder Thor Eek i en kommentar. Politisk strid og debatt rundt energieffektivisering av eksisterende boliger fortsetter de kommende årene.

Det er tverrpolitisk enighet om at eldre skal kunne bo lengst mulig i egen bolig. Til tross for dette og et stort behov og etterspørsel etter tilskuddsmidler til etterinstallering av heis, velger regjeringen for annet år på rad å foreslå kutt i tilskuddsmidlene. Budsjettforslaget for 2018 ligger på 50 millioner kroner, noe som innebærer tilnærmet halvering opp mot nivået i 2016. Regjeringen begrunner kuttet med at det nå bygges stadig flere nye blokker med heis. NBBL påpeker derimot at nye leiligheter ofte ligger i et høyere prissjikt enn det mange beboere i eldre blokker har råd til.

Det er ikke bare NBBL som reagerer på regjeringens kuttforslag. Sammen med seks andre organisasjoner overleverer gruppen en fellesuttalelse mot kutt i heistilskuddet til Karin Andersen (SV), leder av kommunal- og forvaltningskomiteen på Stortinget. «Heis er bunnplanken i velferdsteknologien. Kommer du deg ikke ut og inn av hjemmet ditt hjelper det ikke så mye med andre ting», sier hun i en kommentar til fellesuttalelsen. NBBL oppnår ikke noen økning av tilskuddet for 2018, men «fellesprotesten» på høsten bidrar trolig til at ikke midlene fases helt ut. Siden har tilskuddsrammen blitt liggende på 2018-nivået.

På slutten av året inviterer NBBL som vanlig til et boligpolitisk frokostmøte, og i år spørres det om forenklinger i byggereglene fører til at boligkvaliteten går utfor stupet? Nei, er konklusjonen på debatten mellom boligbyggere, arkitekter og politikere. Men uenigheten er ganske stor om hvor viktig statlige reguleringer er for at skal bygges gode boliger i tiden som kommer.



Storingsrepresentant Karin Andersen fra SV mottar fellesuttalelsen «Tilskudd til heis lønner seg» av NBBL-direktør Thor Eek på vegne av alle organisasjonene som sto bak. Foto: NBBL

## 2018 «Boligpodden» og store satsinger

Boligbyggelagene opplever nok et år med betydelig medlemsvekst: 54 000 personer melder seg inn i løpet av året, mens 22 000 melder seg ut. Altså en netto medlemsvekst på 32 000, som innebærer at det totale medlemstallet passerer 1 050 000.

Stortinget vedtok allerede i 2016 at det skal spares 10 TWh i eksisterende bygg innen 2030 (se 2016/17). NBBL arrangerer derfor et frokostmøte om energieffektivisering i eksisterende bygg: Hvordan nå 10 TWh-målet? NBBL bruker også møtet til å lansere en rapport om virkemidler for energisparing i borettslag og sameier, bestilt av NBBL fra Gehør strategi og rådgivning. Rapporten påpeker at dagens virkemidler, som i all hovedsak administreres av Enova, ikke bidrar til å utløse det store energisparepotensialet i eksisterende boliger. Det er flere enn NBBL som påpeker at Enova får langt mer penger inn fra husholdningene gjennom klima- og energiavgiften enn det foretaket gir tilbake til boligeierne i støtte. «Om dette var bedre kjent, ville folk følt seg lurt», mener Guro Hauge fra Miljøstiftelsen ZERO.

Senere på året, ifbm. Stortingets budsjettarbeid for 2019, gjentar opposisjonen for tredje gang sin forventning om at regjeringen legger fram en nedtrappingsplan og virkemiddelpakke for å redusere energibruken i eksisterende bygg med 10 TWh innen 2030. Men fra regjeringspartienes side skyves planen enda en gang ut i tid, og de varsler at de vil følge opp saken i statsbudsjettet for 2020. Arbeidet med en slik plan blir først for alvor startet opp i 2021 der OED får ansvaret, men der NVE og DiBK blir koblet inn som de viktige faglige leverandørene.

Finanstilsynet sender ut et forslag på høring om å justere og videreføre boliglånsforskriften. Dette utløser mye debatt, særlig om hvilke krav som er nødvendige og hensiktsmessige, og om forskriften som sådan er nødvendig. NBBLs posisjon er at vi i dagens situasjon dessverre trenger en boliglånsforskrift, men at den med fordel kan mykes noe opp. Regjeringens beslutning blir i hovedsak å videreføre gjeldende forskrift.

NBBL er en del av Tomtefestalliansen sammen med Tomtefesterforbundet, Norges Hytteforbund og Norges Huseierforbund. Alliansen mener at loven er ekstremt konfliktskapende, noe 50 dommer i Høyesterett er en god indikasjon på. Festeordningen er dessuten forbrukerfiendtlig og bør derfor fjernes, hevder Tomtefestealliansen i et møte på Stortinget med Arbeiderpartiet. Det bør nedsettes et lovutvalg som kan komme med forslag til hvordan ordningen kan avvikles, sier alliansen. Temmelig nøyaktig tre år etter dette møtet fremmer Arbeiderpartiet et forslag for Stortinget om nettopp dette.



*Henning Lauridsen i NBBL sammen med Lene Vågslid (Ap) i forbindelse med arbeidet med tomtefesteloven. Foto: NBBL*

I løpet av fem års tid står vi overfor en halvering av antall husstander som får Startlån – altså husbanklån til boligkjøp kanalisert via kommunene. SV vil nå ha Stortinget med seg på å be regjeringen endre ordningen med Startlån, slik at førstegangsetablerere med betalingsevne, men uten tilstrekkelig egenkapital, igjen blir en del av målgruppen for denne lånetypen. Forslaget er helt i tråd med NBBLs syn, men forslaget får ikke tilstrekkelig flertall på Stortinget.



NBBL lanserer «Boligpodden» – en podcast om boligpolitikk og det somrørersegiboligmarkedet. Kommunikasjonsrådgiver Lina Støen, økonom Christian F. Bjerknes og interessepolitisk rådgiver Stian Oen utgjør NBBLs podkastredaksjonen. Sendingene produseres, redigeres og distribueres av kommunikasjonsavdelingen på huset, i NBBLs selvbygde studio. I første episode snakker de om Startlån i Husbanken og boliglånsforskriften, men lytterne får også bli litt bedre kjent med de som skal lede programmet. Etter hvert trekkes det inn andre aktører og gjester, både fra NBBL internt og ikke minst eksternt.

I forbindelse med en høringsrunde om endrede energiforsyningskrav i byggeteknisk forskrift (TEK) for bygninger over 1000 m<sup>2</sup>, hevder NBBL at statlig satsing på fjernvarme hindrer innovasjon. Det er uheldig at det nå foreslås nye krav til bygg som i praksis gir en markedsmessig fordel for fortsatt fjernvarmeutbygging og vannbårne oppvarmingsystemer, påpeker NBBL. Dette til fortrensning for andre løsninger, og til en kostnad som påføres boligkjøperne. «Dette underbygger ikke teknologinøytralitet, som er viktig for å skape markedsutvikling og innovasjon gjennom konkurranse mellom ulike energiløsninger», skriver NBBL i sitt hørings svar.

Sameier og borettslag har store utfordringer og utgifter når fellesgarasjen skal rigges for lading. På samme tid er det åpenbart at denne del av boligsektoren kan utgjøre en forskjell som monner for lavere utslipp, hvis beboere i stor grad går over til elbil. En undersøkelse utført av Opinion på vegne av NBBL og Norsk elbilforening viser imidlertid at rundt 400 000 husstander som bor i borettslag og sameier vegrer seg for å kjøpe elbil fordi de mangler lademuligheter. Dette er tall som legges fram på et frokostmøte der NBBL og Elbilforeningen inviterer til debatt om positive virkemidler for å gjøre blokkbebyggelsen ladeklar. NBBL og Norsk elbilforening foreslår også at Enova får i oppdrag å forvalte en nasjonal støtteordning til lading i borettslag og sameier, etter modell av ordningen til Oslo kommune. Støtteordningen bør ha en ramme på 250 millioner årlig og støtte minst 20 prosent av investeringskostnadene. Selve ladeboksen må beboeren kjøpe og installere selv. «Oslo har hatt ordningen i over ett år, og den har vært en ubetinget suksess», sier Christina Bu, leder i Norsk elbilforening i en kommentar til forslaget.

Regjeringen legger fram en «Fornytt strategi for boligmarkedet». NBBL er ikke veldig imponert over den nye strategien, der store deler av det arbeidet som regjeringen nå skal følge opp, allerede lå inne i strategien fra tre år tilbake (se 2015). Strategien mangler konkrete tiltak for oppfølging av flere av målsetningene i regjeringsplattformen. Bl.a. burde det vært flere tiltak for å videreføre arbeidet med effektiviseringen av plan- og byggesaksprosessene, framholder NBBL. «Det er vanskelig å få øye på de nye tiltakene og initiativene som kan bidra til ytterligere og fortsatt helt nødvendige fremskritt i effektiviseringsarbeidet», sier NBBLs adm. direktør Thor Eek.

Forum for Norges eier- og forvalterorganisasjoner (Eier- og forvalterforumet) blir stiftet etter fem års uformelt samarbeid. Forumet skal fremme medlemmenes felles interesser i samfunnet og synliggjøre eier-, forvalter- og bestillerrollen. Forumet vil fungere som et nettverk



og samarbeidsforum og bidra til kompetanseheving, og være et felles kontaktpunkt mot myndighetene. På stiftelsestidspunktet har forumet 9 medlemsorganisasjoner, og Henning Lauridsen blir en del av styret på vegne av NBBL.



Gjennom samarbeidet i NBO – den nordiske boligorganisasjonen NBBL er med i – og langvarig innsats på hjemmeplan, lykkes NBBL med å få satt harmonisering av byggereglene i Norden på den politiske dagsorden. På det årlige nordiske bygningsministermøte vedtas en erklæring om «Ett marked for byggeri i Norden»: «I dag erklærer vi, bygge- og boligministrene, at vi vil fremme et styrket og integrert byggemarked i Norden ved at arbeide for at fjerne barrierer, som begrenser mulighetene for at bygge i andre nordiske lande til gagn for de nordiske borgere, ejendomssektoren og byggebranchen. Vores vision er, at vi skal have ét sammenhengende marked for byggeri i Norden, som sikrer bedre og billigere bygninger.» På nasjonalt plan etablerer Bygg21 en egen arbeidsgruppe knyttet til nordisk harmonisering.

Tidligere har NBBL bidratt til at plan- og bygningsloven ble samlet i ett departement (se 2013). Nå forsøker NBBL i samarbeid med Boligprodusentene og Eiendom Norge å få til et ytterligere skritt i retning av å samle flest mulig av aktuelle boliglover i Kommunal- og moderniseringsdepartementet. De tre organisasjonene mener dette vil gi en mer helhetlig og effektiv bolig- og bygningspolitikk. Ikke minst påpekes et behov for å flytte avhendingslova og bustadsoppføringslova fra Justisdepartement og over til KMD. De tre organisasjonene sender regjeringen et felles brev om saken og får til et møte med «boligminister» Monica Mæland på tampen av året. Gjennomslag for en slik samling blir imidlertid ikke oppnådd .

Regjeringens eldremelding «Leve hele livet», som nå er til behandling i Stortinget, slår fast som et mål at eldre skal bo lengst mulig i eget hjem. Samtidig stadfestes det at mange eldre bor i lite egnede boliger og har vanskeligheter med å flytte. Til tross for disse utfordringene foreslår ikke regjeringen noe i statsbudsjettet for 2019 som kommer disse utfordringene i møte. Det foreslås ingen økning i tilskuddet til etterinstallering av heis, og det blir ingen utvidelse av virkeområdet

for investeringstilskuddet til omsorgsboliger til såkalte *trygghetsboliger* (se 2013/2015). «Dette forundrer meg siden ordningen med Trygghetsboliger er omtalt i regjeringsplattformen», sier Thor Eek i en kommentar.

Med grunnlag i at NBBL over tid har bygd seg opp en betydelig egenkapital, setter styret i gang en prosess med sikte på at deler av denne kapitalen kan nyttes til aktiviteter som kommer alle boligbyggelagene til gode. Etter en grundig innspillsprosess med lagene, fatter NBBLs styre på denne bakgrunn vedtak om å sette i gang to store satsinger, kalt «synlighetsprosjektet» og «egenartprosjektet». Det første prosjektet har som mål å gjøre NBBL mer synlig som interesseorganisasjon i boligsektoren, mens det andre har som mål å få fram ideer og vurderinger omkring hvordan boligbyggelagene kan utnytte sin egenart på en bedre og mer effektiv måte. Begge prosjektene får en bred og solid presentasjon på landsmøtet i juni. Prosjektene har som formål å særlig styrke NBBLs interessepolitiske arbeid.

Tore Johannesen, mangeårig leder av avdeling for interessepolitikk og kommunikasjon (og forfatter av dette historieverket), nærmer seg pensjonsalder og trekker seg på høsten som leder av avdelingen. Dette utløser en viss omorganisering, og Henning Lauridsen overtar som leder av en ny avdeling bestående av interessepolitikk og jus. Han har gjennom mange år hatt ansvar for det juridiske arbeidet i NBBL. Kommunikasjonsseksjonen, som har vært en del av interessepolitisk avdeling, blir nå en egen avdeling.

Utover i året trykker NBBL på for å få regjeringen til å innføre en støtteordning til investeringer i ladeinfrastruktur, men oppnår først og fremst å få stor forståelse for ønsket. I forbindelse med at Energi- og miljøkomiteen på Stortinget avgir sin innstilling om forslaget til statsbudsjett for 2019, går nå alle opposisjonspartiene unntatt KrF inn for etablering av en nasjonal støtteordning for elbillading i borettslag og sameier. «Dette er gode nyheter, og forhåpentligvis også noe regjeringen merker seg», sier Henning Lauridsen. NBBL er opptatt av at også beboere i borettslag og sameier skal kunne være med og bidra til målsetningen om bare nye elbiler fra 2025, men blokkbebyggelsen sliter med en rekke særlige utfordringer i etablering av ladeinfrastruktur. En nasjonal støtteordning representerer derfor nødvendig fødselshjelp, mener NBBL (se 2019).



*Her er Tore Johannesen, avdelingsdirektør i NBBL, i Helse- og omsorgskomiteen på Stortinget i forbindelse med regjeringens forslag til det neste årets statsbudsjett. Her argumenterer han blant annet for etableringen av et eget eldreboligprogram med deltakelse både fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Helse- og omsorgsdepartementet. Johannesen er for øvrig også forfatteren bak dette historieverket. Skjermdump fra direktesending, stortinget.no.*

## 2019 Tryggere bolighandel og flertallsregjering



Storgata Terrasse borettslag i Porsgrunn ble bygd i 2019 og består av 71 leiligheter. Foto: SOBBL

Etter en svært dramatisk intern partiprosess på slutten av fjoråret, bestemmer KrF seg for å gå inn i den sittende regjeringen, bestående av H, V og FrP. Partileder, Knut Arild Hareide går av på et ultimatum – et knapt flertall går i «gal retning» for han. Etter en forhandlingsprosess får Norge den første borgerlige flertallsregjeringen siden 1985. Den nye regjeringen utarbeider en ny plattform: Granavold-erklæringen. I denne kommer det inn tre saker med målformuleringer som NBBL setter stor pris på:

- Regjeringen går inn for etablering av en nasjonal støtteordning til utbygging av ladeinfrastruktur i borettslag, sameier og garasjelag.
- Den nye regjeringen sier ikke bare at eldre skal bo lengst mulig i eget hjem, men de presiseres også at det skal legges bedre til rette for at flere eldre skal få denne muligheten. Regjeringen går i forlengelse av dette inn for å styrke utbyggingen av Trygghetsboliger, slik NBBL har foreslått gjennom lang tid.
- Det kommer inn et nytt punkt der regjeringen sier den vil arbeide for en forenkling av regelverk for arbeider på eksisterende bygg, det vil primært si forenkling av tekniske krav ved gjennomføring av oppgraderinger. Senere på året følger regjeringen opp dette med å sende ut en lovendring på høring.

Per 2021 har det ikke skjedd noe gjennombrudd på de to første sakene. Når det gjelder regelverket for arbeider på eksisterende bygg, tar det riktignok tid å lande saken, men våren 2021 legger regjeringen endelig fram en lovproposisjon om dette, som NBBL er godt fornøyd med.

Regjeringen fremmer et lovforslag for Stortinget om hvordan bolighandelen kan gjøres tryggere og styrke forbrukerinteressene. Nå selges boliger i Norge «som de er», noe som betyr at kjøper overtar boligen med de feil og mangler den eventuelt måtte ha. Men hvis boligen har vesentlige feil og mangler som selger burde visst om eller holdt skjult, har selger ansvar opptil fem år etter salget. Høyesterett har satt denne grensen til minst 5 prosent av kjøpesummen, alt under må kjøper selv dekke.

Det nye forslaget fra regjeringen innebærer derimot at kjøper får ansvaret for alt av feil og mangler opp til 10 000 kroner, mens selger får ansvar for alt over denne summen. Selgers økonomiske risiko øker med dette dramatisk, og tanken bak forslaget er at selger på grunn av dette vil innhente en god tilstandsvurdering, som i sin tur fører til at kjøper får alle opplysninger om eiendommen. NBBL er langt fra sikker på om forslaget vil fungere på denne måten, og tilstandsrapporter kan dessuten bli svært dyre. NBBL er overbevist om at en slik ordning vil føre til langt flere konflikter. Etter NBBLs mening tar heller ikke forslaget tilstrekkelig hensyn til at både kjøper og selger er forbrukere, og derfor må loven legges til rette for en rettferdig og balansert risikofordeling mellom begge parter. NBBLs direktør for interessepolitikk og jus, Henning Lauridsen, hevder at lovforslaget representerer «et eksperiment med folks økonomi». I en pressemelding hevder i tillegg NBBL at de nye reglene utgjør «en lissepassing til kranglefantene som kan spille på alle uklarhetene».

Både NBBL og en rekke andre aktører (bl.a. Finans Norge, Advokatforeningen og Eiendom Norge) mener at lovforslaget er alt for dårlig forberedt og ber Stortinget sende hele saken tilbake til regjeringen. Men slik går det ikke: Regjeringspartiene vedtar lovforslaget slik det er lagt fram og NBBL hevder etter dette at «de som skal selge bolig går utrygge tider i møte». Forbrukerrådet hevder på sin side at dette er en etterlengtet forbrukerseier. Det har tatt lang tid å arbeide fram forslag til nye forskrifter, som må plass før ny lov kan tre i kraft (juni 2021). Det er særlig det konkrete innholdet i et nytt system for tilstandsrapporter som det har tatt tid å detaljere.

På samme tid behandler Stortinget forslag til endringer i eierseksjonsloven. Disse innebærer å sette en klar grense for Airbnb og hotellutleie i sameier, samt en innskjerping av regelen om at ingen kan kjøpe mer enn to seksjoner i et boligsameie. Dette er temaer som NBBL har spilt inn forslag rundt flere år tilbake i tid og er nå fornøyd med at sentrale myndigheter nå følger opp, men mener taket for Airbnb-utleie i sameier burde vært 60 dager i stedet for 90, som ligger i forslaget. For borettslag blir det litt senere på året innført en grense på 30 dagers rett til korttidsutleie, som er i tråd med NBBLs ønsker (gjøres gjeldende fra nyttår).

NBBL og Stortinget har tidligere også gitt innspill på endringer i eierseksjonsloven som skal hindre hyblifisering – at boliger bygges om til mange separate hybler for utleie. Dette er noe som kan skape store utfordringer for bomiljøet, men også problemer knyttet til fordeling av felleskostnader og bruk av felles infrastruktur. Men i regjeringens lovforslag ligger det ikke inne noe om å begrense hyblifisering. Selv om NBBL har forståelse for at det tar tid å forberede endringer i eierseksjonsloven så vel som i plan- og bygningsloven, som saken krever, synes NBBL at det går for sakte: «Det er grunn til å være utålmodig. Det har gått nesten to år siden Stortinget ba regjeringen lage regler i eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven. Reglene burde vært klare nå», sier Henning Lauridsen, direktør for interessepolitikk og jus i NBBL. Men noe senere på året fremmer regjeringen et eget lovforslag rundt temaet som bl.a. fastsetter at ombygging for å øke antall boenheter til flere enn det som er vanlig for tilsvarende boliger, skal godkjennes av årsmøtet i sameiet gjennom 2/3-flertall.

Regjeringen legger fram en stortingsmelding om ulikhet i det norske samfunnet: «Muligheter for alle». Meldingen presenterer regjeringens innsats for økt sosial bærekraft, og NBBL har vært opptatt av at boligsektoren og boligens rolle for fordelingen av ressurser og velstand må få en

sentral plass. Men boligspørsmål blir i svært begrenset grad omtalt i meldingen, og da nærmest utelukkende med fokus på vanskeligstiltes situasjon på boligmarkedet. NBBL etterlyser omtale av bolig- og byutviklingens betydning for sosial bærekraft, og uttaler i en pressemelding: «Hvis boligpolitikken også i framtiden skal være et bidrag til å sikre små forskjeller og en forholdsvis jevn fordeling av formue og ressurser slik meldingen også beskriver, kan ikke fokus fra politikernes side kun være på de svært vanskeligstilte. Bedre muligheter for å etablere seg på boligmarkedet må være en målsetting på bred front», sier NBBLs leder Thor Eek.

NBBL deltar for tredje gang på Norges største politiske møteplass, Arendalsuka, og er på arrangørsiden i hele fire debatter:

- «Boligdebatten 2019» i samarbeid med Huseiernes Landsforbund og Norges Eiendomsmeidlerforbund, der det kommer en rekke sentrale politikere.
- «1,2 millioner elbiler i 2025 – hvordan lader vi?» i samarbeid med Elbilforeningen, med debatt mellom bl.a. statsråd Ola Elvestuen og NBBLs styreleder Kristin Leiros.
- «Innovasjon og bærekraft i byggenæringen» i samarbeid med Arendal BBL, med innledere fra boligbyggelag og flere andre aktører.
- «Egnet bolig hele livet» i samarbeid med Arendal BBL og Pensjonistforbundet. Innledninger/debatt mellom politikere, NBBL og Pensjonistforbundet. Dette er for øvrig et tema som går igjen på en konferanse NBBL er med å arrangere i Kristiansand denne høsten.



Bilgedryss fra Arendalsuka 2019. Foto: NBBL

Regjeringen foreslår en ny lov om laderett for elbil i borettslag, samt en tilsvarende lov for sameier, som NBBL støtter. Men til tross for at en nasjonal støtteordning for elbillading i borettslag og sameier varsles i regjeringsplattformen, foreslår ikke regjeringen midler til dette, verken i sitt forslag til revidert nasjonalbudsjett eller i budsjettet for 2020. «En slik ordning trenger vi for å nå målet om kun utslippsfrie nybiler i 2025», uttaler direktør for jus og interessepolitikk Henning Lauridsen i NBBL i en kommentar.

På NBBLs landsmøte i 2018 blir det fattet beslutninger knyttet til restrukturering og spissing av NBBLs virksomhet, samt en utredning av hvordan overskuddslikviditet i NBBL kan utdeles til NBBLs medlemmer – på bakgrunn av at NBBL har en unødvendig stor kapitalbase. Konklusjonen til administrasjonen og styrets gjennomgang av denne problematikken er at dette først og fremst kan skje gjennom en redusert kontingent til NBBL. På den bakgrunn vedtar landsmøtet å redusere medlemskontingenten for 2020 med 50 prosent.

Thor Eek har vært ansatt i NBBL i 28 år i mange ulike roller, og de siste åtte årene som administrerende direktør. På våren sier han opp sin stilling. «Dette er ingen dramatisk beslutning, men noe jeg har tenkt på en god stund. Tiden er moden for at jeg nå ønsker å prioritere tiden min annerledes, samtidig som jeg vet at NBBL er på rett kjøll med mange dyktige ansatte», sier han selv i forbindelse med oppsigelsen. Senere samme år sier også direktør for interessepolitikk og jus, Henning Lauridsen, opp sin stilling. I løpet av høsten ansettes Bård Folke Fredriksen som ny leder av NBBL.

Finanstilsynet foreslår innstramminger i boliglånsforskriften fra nyttår. De vil blant annet senke maks gjeldsgrad fra 5 til 4,5 ganger brutto årsinntekt, samt redusere bankenes såkalte fleksibilitetskvote fra 10 til 5 prosent. Dette utløser noe som nærmest i ferd med å bli en gjentakende høstlig debatt, der ulike aktører flagger hva de mener om tilsynets forslag. «NBBL stiller seg bak en videreføring av boliglånsforskriften, men er uenige i innstrammningene», sier Christian Frengstad Bjerknes, sjeføkonom i NBBL. Finansministeren trommer sammen til et innspillsmøte om Finanstilsynets forslag, der NBBL får anledning til å underbygge sitt synspunkt om at innstrammningene kjennetegnes av feil timing: «For første gang på veldig lenge har vi hatt et stabilt boligmarked med dempet prisvekst de siste to årene. Dagens forskrift har virket etter hensikten. Fire renteøkninger det siste året, i tillegg til innføringen av gjeldsregister og regulering av forbrukslån vil virke dempende på boliglånsopptaket. Renteøkningene biter hardere enn før. La oss ha litt is magen og se hvordan dette virker», framholder NBBLs sjeføkonom på møtet. NBBL får senere medhold: Maks gjeldsgrad videreføres til 5 ganger inntekt, og fleksibilitetskvoten beholdes på 10 prosent.



NBBLs sjeføkonom Christian Frengstad Bjerknes. Foto: Nadia Frantsen/NBBL

## 2020 Ny ledelse, global pandemi og nettleie



*Bård Folke Fredriksen blir ansatt som ny adm. direktør i NBBL høsten 2019 og tiltrer ved årsskiftet 2020. Foto: Nadia Frantsen/NBBL*



*Christian-Marius Stryken blir kort tid etter Fredriksen ansatt som ny direktør i avdeling for interessepolitikk og jus i NBBL. Foto: Nadia Frantsen/NBBL*

Bård Folke Fredriksen begynner i sin nye stilling som leder av NBBL fra nyttår. Han er 52 år og kommer fra stillingen som leder av politisk avdeling i Høyres stortingsgruppe. Han har også tidligere erfaring som statssekretær i Kulturdepartementet og ikke minst som byråd for byutvikling i Oslo kommune.

Allerede måneden etter ansetter NBBL Christian-Marius Stryken (48) som ny direktør for interessepolitikk og jus i NBBL. Han har en bred og sammensatt erfaring; forsker på Nupi, politisk journalist i Dagbladet, og kommunikasjonssjef i Unio og på BI. Stryken kommer sist fra konsulentselskapet Panor Public Affairs som han var med å stifte fire år tidligere.

Den første borgerlige flertallsregjeringen på 35 år, får bare ett års varighet. I januar trekker FrP seg ut fordi partiet ikke får nok politisk gjennomslag for sine saker i regjering. Den utløsende saken er samtidig uenighet om å hente hjem en IS-kvinne og hennes syke barn. FrPs uttreden fører til store omrokninger i regjeringskabalen, og ny minister for boligpolitikken i Kommunal- og moderniseringsdepartementet blir Nikolai Astrup fra Høyre.

Etter rakettåret 2016 har det gjennom de tre påfølgende årene vært en meget moderat boligprisutvikling. Det siste årets renteoppgang og høy boligbygging gjør at NBBL ved inngangen til året tror at temperaturen i boligmarkedet vil være forholdsvis lav, til tross for at en stadig større andel tror på prisvekst. NBBLs sjefsøkonom, Christian Frengstad Bjerknes, forventer nokså uendrede priser (en spådom som blir gjort til skamme når koronapandemien treffer landet). Disse resultatene kommer frem i NBBLs boligmarkedsbarometer, en månedlig undersøkelse av nordmenns forventninger til utviklingen i boligmarkedet.

Bekymring for hvordan ungdom skal komme seg inn på markedet for kjøp av egen bolig, er fortsatt en dominerende problemstilling i det boligpolitiske bildet. I relasjon til denne problematikken setter NBBL på vinteren i gang en kampanje under vignetten «leieslave». Det er første gang «i moderne tid» at NBBL har en slik boligpolitisk kampanje på vegne av alle 41 medlemslag. Første fase av kampanjen er å sette fokus på de som ufrivillig blir værende i en leieposisjon over lang tid. I den forbindelse lages en film om Marita som forteller sin egen, sanne historie. Filmen blir spredd i stort omfang på sosiale medier, og får meget stort gjennomslag. På YouTube får filmen over 2,4 millioner visninger. Del to av kampanjen er to helsides annonser i store nasjonale og regionale aviser der NBBL fokuserer på at boligbyggelagene har ulike leie-til-eie-modeller som kan være løsningen for de som er ufrivillig i leiemarkedet. Kampanjen spres også som korte filmer i sosiale medier.



Basert på data fra over 205 500 boligsalg over en 16-årsperiode, får NBBL i samarbeid med NMBU (Norges Miljø- og biovitenskaplige universitet) gjennomført en analyse av førstegangskjøpernes kjøpekraft på boligmarkedet, kalt *førstehjemindeksen*. NBBL går nå ut med tall fra analysen som dokumenterer at veien inn på markedet for denne gruppen har blitt stadig tyngre i mange norske byer. Tallenes tale viser at det i særlig grad er situasjonen i Oslo som er utfordrende for unge boligkjøpere. Mens single førstegangskjøpere mellom 25–34 år hadde råd til 36 prosent av Oslo-boligene som ble solgt i tidsperioden 2003–2007, var dette tallet kommet ned i 6 prosent i perioden 2015–2017. NBBL har bl.a. følgende kommentar til analysen: «Tallene viser at fast jobb og lønn for mange førstegangskjøpere ikke er nok til å skaffe seg en egen bolig i hovedstaden.»

I mars slår alvoret i koronapandemien inn for fullt – både i politikken og på de fleste samfunnsområder. I boligsektoren er bekymring for et boligkrakk sterkt økende. Vil vi få sterkt fallende boligpriser og bråstopp i nybyggingen? NBBL er raskt ute med å foreslå en omfattende krisepakke gjennom Husbanken. Forslagene fra NBBL retter seg både mot nybygging og rehabilitering, samt ulike boligsosiale tiltak. I særlig grad er NBBL opptatt av å øke aktiviteten rundt utbedring og modernisering av boligmassen som kan gi raskt effekt for både bedrifter og husholdninger: «Iverksett vedlikehold og omfattende grønn rehabilitering av boliger, bygg og infrastruktur. Bruk det som kan være en krise til et krafttak for klima og ekstraordinært vedlikehold», framholder ny adm. direktør i NBBL, Bård Folke Fredriksen.

Få uker etter NBBLs innspill bevilger Stortinget 5 ekstra milliarder til Husbanken. Selv om prislappen på NBBLs foreslåtte krisepakke er på hele 15 mrd. kr., så er NBBL fornøyd med å vinne fram i en



konkurransen der regjering og Storting bombarderes av forslag i milliardklassen – fra utallige bransjer og næringer. Men NBBL er mindre fornøyd med at regjeringen planlegger å bruke størstedelen av midlene til å gi flere Startlån gjennom Husbanken: «Det er bra at midlene er på plass, men skuffende at ikke vesentlig mer av pengene går til nødvendig rehabilitering som gir økt aktivitet på byggeplassene og færre arbeidsledige», sier NBBL-direktøren i en kommentar.

Alle årsmøter og generalforsamlinger i borettslag og sameier må ifølge loven gjennomføres innen utgangen av juni hvert år. Dette er bakteppet når kommuner over hele landet innfører begrensninger for hvor mange personer som kan møtes samme sted. Dermed blir det vanskelig eller umulig for borettslag og sameier å gjennomføre generalforsamlinger og årsmøter med fysisk oppmøte. Gitt dagens regler kan selskap ilegges tvangsmulkt om frister brytes. Det er årsaken til at NBBL nå ber regjeringen utsette frister og åpne opp for digitale møter – en mulighet som NBBL har jobbet med over lang tid, helt uavhengig av pandemien.

Gjennom intens og tett dialog med departementet kommer midlertidige «koronaforskrifter» på plass. Advokat Line C.B. Bjerkek i NBBL utarbeider også en veileder om gjennomføring av ikke-fysiske årsmøter. NBBL arbeider videre gjennom året med å få etablert permanente lovendringer om digitale møter (blir iverksatt i 2021).

Under koronapandemien lanserer NBBLs advokater webserien «Nettprat om koronajuss». Der tar de for seg de nye juridiske problemstillingene koronavirusutbruddet har skapt for borettslag og sameier. Etter ni episoder døpes webserien om til «Jusprat med boligeksperten», og advokatene fortsetter å gi ansatte i boligbyggelag, beboere i boligselskaper og styremedlemmer gode råd og tips om jus.



NBBLs advokater Line C.B. Bjerkek, Laila-Marie Bendiksen og Lars Grøndal. Foto: Nadia Frantsen

Nedstengning og restriksjoner på folks mobilitet slår inn i norsk økonomi og gir bråstopp i boligmarkedet i mars. NBBLs boligmarkedsbarometer for denne måneden viser at optimisme og tro på stigende boligpriser snur til usikkerhet og tro på boligprisfall. Men boligprisene i mars synker bare marginalt (1-2 prosent). En viktig forklaring på at nedgangen ikke blir større, finner vi i to ekstraordinære rentemøter i Norges Bank, der styringsrenten kuttes fra 1,5 til 0,25 prosent. Selv om effekten av pandemien på boligprisene er svært moderat, er den langt tydeligere når det gjelder salget av nye boliger. Salgstallene stuper i løpet av april ned mot det halve og igangsettingen av nye prosjekter følger etter i en nedadgående kurve.

Bruktboligmarkedet får seg altså en trøkk i mars, men snur oppover igjen allerede i april. Og dette blir til manges overraskelse starten på en kjempesterk boligprisvekst utover i året; der prisøkningen for hele landet blir i underkant av 10 prosent, og for Oslo godt over dette. Den viktigste grunnen til dette finner vi selvsagt i et rekordlavt rentenivå, men også korona-begrunnede lettelsener i bankenes fleksibilitetskvote (i boliglånsforskriften), er med og forklarer den heftige boligprisoppgangen. Også nyboligmarkedet henter seg inn igjen, og i løpet av sommeren er situasjonen mer eller mindre normalisert. NBBL Fulltegningsforsikring opplever allikevel en klar økning i interessen for å forsikre nye boligprosjekter.

I februar legger Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) frem forslag til hvordan nettleien skal prises i fremtiden. Forslaget innebærer i hovedsak å minske dagens leie basert på forbruk, og erstatte det med en høy fastpris. Omleggingen er ment å motivere forbrukere til å bruke mindre strøm på samme tidspunkt, slik at man får en jevnere utnyttelse av nettet. Nettleien skal derfor beregnes etter hvor mye strøm man bruker på én gang, og ikke etter det totale forbruket. NBBL går hardt ut mot NVEs forslag som de mener vil slå svært uheldig ut for beboere i borettslag og sameier, som allerede bor miljøvennlig og bruker lite strøm. «NVE går i helt feil retning når prising av forbruk får vesentlig mindre betydning. Det vil gjøre det mindre lønnsomt for boligeiere å oppgradere til energi- og klimavennlige løsninger. En slik prising vil straffe forbrukere som ønsker å satse på energisparing og egenproduksjon av energi», sier NBBL-direktør Fredriksen.

Det er mange aktører som har kritiske innvendinger til NVEs forslag, og i mai går NBBL sammen med 15 andre interesseorganisasjoner og ber regjeringen å skrote NVEs forslag til ny nettleie-modell. På bakgrunn av de mange protestene kommer NVE tilbake med et nytt forslag i august. Nå kan NBBL langt på vei glede seg over en interessepolitisk seier: NVEs nye forslag kommer i mange henseende kritikken fra NBBL og andre i møte. Større del av strømutgiftene blir lagt på forbruk, men fortsatt vil vi få et system som skal stimulere folk til i større grad å flytte sitt strømforbruk til tider av døgnet hvor etterspørselen er lav, typisk seint på kvelden og natta.

I forbindelse med Stortingets behandling og oppfølging av NVEs forslag, ber NBBL om at et nytt system for nettpriking må balansere bedre mellom motstridende hensyn knyttet til kostnadseffektiv utnyttelse av nettet og lønnsomhet ved oppgradering av boliger. NBBL påpeker også at ny prismodell vil straffe forbrukere som ønsker å satse på energisparing (ENØK) og egenproduksjon av energi, for eksempel solceller.

NBBL arbeider aktivt for å få etablert en permanent økonomisk støtteordning i Enova myntet på solcelleanlegg i borettslag og sameier. Fjerning av søknadsplikten og endringer i elavgiften for egenprodusert strøm er også noe NBBL ønsker seg. NBBL legger i tillegg fram beregninger som viser at samlet sett kan tak på norske blokker levere strøm til mer enn ½ million elbiler. På politisk hold møter NBBL mye positiv forståelse, og i et presseoppslag i Aftenposten sammen med Bård Folke Fredriksen, uttaler leder av Stortingets Energi- og miljøkomite, Ketil Kjenseth (V): «Det er bare å innrømme at Norge henger litt etter i utviklingen av rammevilkårene for solkraft.» (NBBL oppnår et betydelig gjennomslag for elavgift og nettleie på egenprodusert solkraft i 2021.)

NBBL engasjerer seg også i en konkret sak om innstallering av 209 solceller på fem takflater i et borettslag i Oslo. Borettslagets søknad har blitt avslått av plan- og bygningsetaten i Oslo kommune med henvisning til den såkalte «skjønnhetsparagrafen». Både Enova og Klimaetaten i Oslo kommune har begge innvilget økonomisk støtte til prosjektet og avslaget blir påklaget av borettslaget – med positivt resultat. NBBL løfter nå saken opp på regjeringsnivå og ber om at det kommer statlige retningslinjer som gjør at man unngår flere slike avslagssaker på kommunalt nivå.



*Dersom alle boligblokker legger solcellepanel på takene, vil det gi nok strøm til å lade mellom 520.000 og 725.000 elbiler, viser en kartlegging som NBBL har foretatt. – Med 12,3 millioner kvadratmeter tak er det et enormt potensiale for solenergiproduksjon i boligblokker. Men vi er avhengig av at myndighetene støtter opp slik at det blir et reelt valg for borettslag og sameier å investere i dette. Vi har tre konkrete forslag, sier Bård Folke Fredriksen. Forslagene: 1) Egen støtteordning for borettslag og sameier i Enova; 2) ikke vedta NVEs forslag til ny nettleie fordi den fjerner insentivene til investering i solenergiproduksjon; 3) søknadsplikten for solcelleanlegg på taket i plan- og bygningsloven må fjernes. Foto: NBBL*

I løpet av året legger NBBL ned stor innsats i videreføring av et arbeid med å utvikle ulike verktøy for økt bærekraft i boligselskapene. Dette «bærekraftprosjektet» skal også ha klar nytte for boligbyggelagenes rådgiverrolle overfor boligselskapene. Arbeidet gjennomføres i samarbeid med 10-15 boligbyggelag og et stort antall bransjeksperter, og ledes av direktør for innovasjon og kompetanseutvikling i NBBL, Christian Fredrik Mathisen. Det innhentes også synspunkter fra nærmere 50 000 styremedlemmer i boligselskaper og i tillegg mange beboere. Målet for arbeidet er å utvikle en standard for strategisk bærekraftig boligforvaltning, og et system for bærekraftregnskap, med tilhørende prosesser, analyseverktøy og rapporteringsmaler. I tillegg skal det etableres en «innstegsmodell» som sikrer at rådgivere og styrene tar rett steg i riktig rekkefølge, når de skal vurdere behovet for oppgradering av boligmassen.

På høsten settes det i gang en pilotering av NBBLs bærekraftstandard og verktøyene i 8 boligbyggelag i 12 boligselskaper, med til sammen 1 127 boliger. Det kommer også i gang et arbeid med å utvikle korte veiledere for å lette tilgangen til et nokså omfattende og komplekst verktøy for økt bærekraft. NBBLs bærekraftprosjekt avsluttes i 2021 og produktene rulles ut til bruk for boligbyggelagene og boligselskapene.

For å øke den politiske gjennomslagskraften i NBBLs interessepolitiske arbeid, er høy grad av synlighet for organisasjonen et viktig virkemiddel. På denne bakgrunn etablerte NBBL en egen satsing på dette i 2018 (se dette året), med kommunikasjonsdirektør Tonje Rock Løwer som leder for satsingen. NBBL bruker Retriever Analyse som samarbeidspartner og disse måler også NBBLs synlighet opp mot 6 andre aktører i boligmarkedet, i hver måned gjennom hele satsingsperioden. Tallene viser at NBBL har maktet å øke sin synlighet både i redaksjonelle medier og i sosiale medier – til dels nokså betydelig. NBBL slår derfor fast at denne satsingen har gitt svært gode resultater for organisasjonen.



*Christian Fredrik Mathisen, direktør avdeling for innovasjon og kompetanseutvikling i NBBL. Han har stått i bresjen for arbeidet med NBBLs bærekraftstandard. Foto: Nadia Frantsen/NBBL*



*Kommunikasjonsdirektør i NBBL, Tonje Rock Løwer, ledet NBBLs store synlighetssatsing som startet i 2018. Satsingen ga NBBL svært gode resultater. Foto: Nadia Frantsen/NBBL*

Når regjeringen legger fram sitt forslag til budsjett for 2021 roper ikke NBBL akkurat hurra: Det blir ingen økning i Enovas engasjement rettet mot energieffektivisering av boliger og det kommer heller ikke økonomisk støtte til ladeinfrastruktur i borettslag og sameier, selv om regjeringen har programfestet dette. NBBL karakteriserer budsjettet som et «grønt hvileskjær fra regjeringen». NBBL mener også at regjeringen burde brukt Husbanken mer aktivt, ikke minst inn mot rehabilitering av boliger. På den annen side blir BSU-ordningen målrettet til de som ennå ikke har kjøpt sin første bolig. Dette har NBBL foreslått gjennom lang tid og er slik sett fornøyd, men er mindre tilfreds med at det årlige sparebeløpet bare foreslås økt med 2 500 kr.

NBBLs hovedkommentar til budsjettforslaget er allikevel at flere grupper bør få mulighet for Startlån. Dette er i tråd med hva Arbeiderpartiet har ment en stund og partiet foreslår en økning i Husbankens låneramme i sitt alternative budsjett. Partileder Jonas Gahr Støre er også ute i media og tar til orde for et «ungdomsløft i boligpolitikken». Flere i Arbeiderpartiet er ute og signaler et ønske om å utvikle en ny og mer aktiv boligpolitikk, og at dette blir et viktig sakfelt fram mot stortingsvalget i 2021. Det er i det hele tatt en mer livlig boligpolitisk debatt enn på lenge, men fram mot valget i september er det andre saker som dominerer debatten og som gir Senterpartiet et brakresultat på 13,5 prosent av stemmene.

Finanstilsynet anbefaler på nytt innstramminger i boliglånsforskriften fra nyttår, og på nytt avviser regjeringen innstramminger, og velger i stedet å videreføre foreliggende regime. NBBL er på sin side opptatt av at egenkapitalkravet på 15 prosent er i overkant strengt for unge i etableringsfasen. NBBL foreslår derfor å senke kravet til 10 prosent for førstegangskjøpere, men får ikke gjennomslag for dette.

Koronapandemien representerer en stor utfordring for NBBLs kurs- og konferansevirksomhet som i all hovedsak må foregå digitalt. I år rulles også styreskolen og beboerskolen ut som ferdige produkter – etter en lengre prøveperiode. Disse inngår i en kursportefølje som kanaliseres gjennom boligbyggelagene som viser stor interesse for å ta produktene i bruk. Ved utgangen av året har hele 10 000 styremedlemmer gjennomført et introduksjonsprogram for styremedlemmer (over flere år).

Nye medlemmer fortsetter å strømme til boligbyggelagene: I år hele 67 000, og det gir en netto medlemsvekst på 49 000, som er tidenes høyeste. Det totale medlemstallet øker med dette til 1 135 000 (på slutten av året passerer OBOS alene en halv million medlemmer). Det betyr at boligbyggelagene har mer enn doblet medlemsmassen i løpet av de siste 20 årene. Også boligforvaltningen har mer enn doblet seg siste 20 år og nærmer seg nå 15 000 selskaper og 600 000 boliger. De tilknyttede borettslagene utgjør nå under halvparten av totalt antall forvaltede boliger.