



Til Kommunal- og forvaltningskomitéen

27. oktober 2020

Høringsinnspill - Meld. St. 5 (2019–2020) *Levende lokalsamfunn for fremtiden. Distriktsmeldingen*

Regjeringen skriver i meldingen at «(d)et skal være mulig å leve gode liv, uansett hvor i Norge man bor», Paradoksalt nok vies det lite oppmerksomhet til grunnlaget for å bo, nemlig boligmarkedet, boligpolitikk og hyttepolitikk.

Eiendom Norge er opptatt av et velfungerende boligmarked over hele landet med trygge og effektive transaksjoner, boligbygging i takt med boligbehovet og effektive bo- og arbeidsmarkedsregioner, samt en spredning i lokalisering av statlige arbeidsplasser og effektiv arealbruk.

Velfungerende boligmarked over hele landet

Forskning viser at tilgangen til boligmarkedet er svært viktig for økonomien. Økonomiprofessor Enrico Moriatti ved Berkeley har vist hvordan høye boligpriser og lav boligbygging faktisk har negativ effekt på BNP og økonomisk vekst. Høye bokostnader gjør at høyproduktive steder ikke tiltrekker seg nok høykompetent arbeidskraft, noe som igjen svekker den økonomiske veksten.

Dette er en viktig kunnskap for både norske byer og distrikter, for et velfungerende næringsliv og arbeidsmarked over hele landet er avhengig av et velfungerende boligmarked og tilgang til eiermarkedet for alle grupper i samfunnet.

Lavere byggekostnader er distriktspolitikk

De siste årene har det vært stor oppmerksomhet i Norge rundt muligheten til å bli boligeier i byene grunnet stor prisvekst. Høye priser i kombinasjon med boliglånsforskriften gjør at mange ikke kan kjøpe egen bolig i byene. Imidlertid har mange distrikter andre utfordringer på grunn av *lave* boligpriser, og bruktboligprisen er betydelig lavere enn nyboligprisen.

Det gjør at det mange steder vil være vanskelig å realisere nye boligprosjekter selv om det faktisk er et behov. Årsaken til dette er at byggekostnadene hovedsakelig er de samme over hele landet (enkelt steder i distriktene er de til og med høyere) grunnet de strenge og omfattende tekniske kravene til en ny bolig i dag, samt det høye norske lønnsnivået.

Samtidig tilsier Norges forpliktelser overfor FNs bærekraftsmål og nullvekstmålet for personbiltransport i klimaforliket i Stortinget at også tettsteder og mindre byer i Norge skal fortettes til fordel for byspredning. Eldrebølgen innebærer også at flere nordmenn både bør og vil måtte flytte til mer aldersvennlige leiligheter fremfor å bli boende i eneboliger og småhus. Dette betyr at det først og fremst må bygges stadig flere leilighetsbygg fremfor eneboliger og småhus i Norge de kommende tiårene, og da ikke bare i byene, men også i distriktskommuner.

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no



En vesentlig utfordring er at leilighetsbygg er dyrere å bygge enn småhus og eneboliger. Med lave boligpriser i mange distrikter innebærer dette at mange nybyggprosjekter vil være vanskelig å realisere. Høye byggekostnader er derfor en vel så viktig problemstilling i distriktene som i byene.

Myndighetene må konstant følge utviklingen i byggekostnader og tekniske krav for størst mulig samfunnsøkonomisk gevinst. Tilstrekkelige og nøkterne tekniske krav til nye boliger i kombinasjonen med økt nordisk samarbeid for harmonisering av byggreglene i Norden for et større entreprenørmarked er derfor god distriktpolitikk. Lavere byggekostnader er nødvendig om norske distrikter og mindre byer skal bli fortettet i tråd med FNs mål om en bærekraftig byutvikling.

Hyttekulturen stimulerer distriktene

Vi savner en behandling hyttekulturens betydning for distriktene i meldingen. Etter mange år med stor hyttebygging har Norge nå over 500 000 fritidsboliger. Koronapandemien har forsterket denne trenden og siden hytteforbudet ble opphevet i slutten av april, har vi sett en omsetningsvekst i både brukthyttemarkedet og salg nye hytter uten sidestykke historisk. Hvis pandemien blir langvarig er det sannsynlig at denne vil bli ytterligere forsterket i årene som kommer.

Hyttekulturen er viktig og en underkjent vekstimpuls i mange norske distriktskommuner, og mange steder er det både to og tre ganger så mange hytter som fastboliger. Hyttene ligger i gjennomsnittlig 1-4 timer unna eierens fastbolig i byene, har høy standard og brukes stadig mer som deltidsbolig.

Det gjør at stadig flere nordmenn er blitt deltidinnbyggere i andre kommuner, noe som illustrerer behovet for en hyttepolitikk. Det samme gjør reaksjonene på hytteforbudet i mars, nemlig at hytteeiere ofte forventer det samme tilbudet av offentlig tjenester, som i bostedskommunen. Eldrebølgen vil også gi økt bruk av fritidsboliger i Norge.

Eiendom Norge tar derfor til ordet et annet politisk rammeverk til for å sikre bærekraft rundt hyttefenomenet slik at kommuneøkonomien avspeiler hvordan nordmenn faktisk lever sine liv. Særlig viktig er lokalisering, dimensjonering og finansiering av lovpålagt offentlig tjenesteproduksjon og infrastruktur. Helse- og beredskapstjenester, men også annen velferd, må innrettes etter hvordan nordmenn faktisk lever sine liv.

Lokalisering av statlige arbeidsplasser – NRK ut av Oslo

Regjeringen skriver i meldingen at «(d)e vil arbeide for at statlige arbeidsplasser skal lokaliseres over hele landet, og at det skal være en god regional fordeling av statlige arbeidsplasser.» I høsten skal en stor statlig arbeidsplass, NRK, besluttet relokalisert. NRK har foreløpig lagt til grunn at de skal etablere seg et annet sted i Oslo eller på det sentrale Østlandsområdet.

Vårt syn er at dette er en beslutning som må fattes av regjeringen og ikke NRK alene. NRK bør flyttes til en annen del av landet for eksempel Midt-Norge, slik BBC i Storbritannia for noen år tilbake ble flyttet fra London til Manchester. Dette vil motvirke den sterke sentraliseringen i Norge til Østlandet. Samtidig bør staten ha en kritisk gjennomgang av arealbruken i pressområder (ikke bare NRK), slik at arealene kan

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendomm norge.no
eiendomm norge.no



disponeres til boligbygging hvis det ikke er nødvendig å ha den statlige virksomheten midt i et pressområde. Dette gir positive effekter for distrikter, byer og hele landet.

Vi er tilgjengelige for ytterligere kommentarer og informasjon.

Hilsen

Henning Lauridsen

Admininstrerende direktør

997 20 485

Erik Lundesgaard

Sjef for kommunikasjon og politikk

95 88 19 87

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendomnorge.no
eiendomnorge.no