



Til Kommunal- og moderniseringsdepartementet

9. november 2020

### **Innspill til regjeringens handlingsplan for bærekraftsmålene i Norge**

Eiendom Norge takker for mulighet til å delta i arbeidet med en handlingsplan for å nå bærekraftsmålene i Norge, og sender med dette over våre innspill.

Vi er tilgjengelig for ytterligere informasjon

Med vennlig hilsen

Eiendom Norge

Henning Lauridsen  
Administrerende direktør

Erik Lundesgaard  
Sjef for kommunikasjon og politikk

## **EIENDOM NORGE**

---

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



## **Bolig er bærekraft**

Bolig er den fjerde pilaren i det norske velferdssamfunnet ved siden av helse, utdanning og arbeid, og boligeierskap, boligproduksjon og boligkonsum har direkte og indirekte tangeringspunkter med flere av FNs bærekraftsmål, henholdsvis:

6. Rent vann og sanitærforhold.
7. Ren energi for alle.
8. Anstendig arbeid og økonomisk vekst.
10. Mindre ulikhet.
11. Bærekraftige byer og lokalsamfunn.
12. Ansvarlig forbruk og produksjon.

For å oppnå disse målene må de ulike bransjene relatert til boligsektoren og myndighetene jobbe sammen.

På flere av disse bærekraftsmålene er Norge langt fremme i en global sammenheng, og da kanskje spesielt mål seks og syv om rent vann og energi, men også her det er utfordringer.

Eksempelvis er det et stort vedlikeholdsetterlep i det kommunale nettet for vann og kloakk. Askøy-saken for år tilbake illustrerer denne problemstillingen og at dette er et område som må høyere opp på kommunenes prioriteringer, også i lys av bærekraftsmålene. Denne saken illustrerer at mange av bærekraftsmålene angår kommunal forvaltning, som leverandrør av slike tjenester, samt regulatorisk myndighet etter plan- og bygningsloven.

Bærekraftsmålene må inn ryggmargen til de norske kommunene, hvis skal kunne nå disse målene.

Norske husholdninger bruker årlig store summer på oppussing og oppgradering av egen bolig. Dette er positivt fordi det bidrar til en godt vedlikeholdt boligmasse. Spørsmålet er imidlertid hvordan husholdningenes forbruk til oppgraderinger av egen bolig kan vris i en enda mer bærekraftig retning, både med tanke på økte investeringer i energieffektivitet, ansvarlig forbruk av byggevarer og sirkulærøkonomi.

I hvilken grad boligbransjene og myndighetene kan stimulere forbrukerne til enda mer bærekraftig valg, er spørsmålet. Her må byggevarebransjen og myndighetene jobbet samme, og et særlig ansvar har ENOVA som forvalter av ENØK-midlene. Hvordan kan den norske boligmassen bli enda mer miljøvennlig?

For eiendomshandelens del er dette en problemstilling også vi har engasjert oss gjennom arbeidet med en ny og forbedret energimerkeordning, samt arbeidet med reguleringen av takseringsbransjen i lys av de kommende endringene av avhendingsloven.

## **EIENDOM NORGE**

---

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



Det vi imidlertid vil vie mest oppmerksomhet er tilgangen til boligmarkedet for alle og muligheten til å ta del i velferdsgode nummer en i Norge, nemlig egen bolig. Dette angår både målene om lav ulikhet, bærekraftige byer og lokalsamfunn og anstendig arbeid og økonomisk vekst.

For i Norge i likhet med i mange andre land utfordres muligheten til å bli både boligeier og tilgangen til en bolig gjennom leiemarkedet. På ene siden er det stort behov for å gjennomgå vilkårene for leietakerne i Norge, noe som også Kommunal- og moderniseringsdepartementet arbeider med i disse for dager.

På andre siden er det vesentlig med en helhetlig boligpolitikk både fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, Justis- og beredskapsdepartementet og Finansdepartementet for å trygge eierlinjen.

Den norske boligmodellen, hvor 8 av 10 nordmenn til enhver tid eier egen bolig, har vært en stor suksess. Forskning viser at befolkningen i land med en høy andel boligeiere har høyere snittformue enn land med lav andel boligeiere, samt at å være boligeier har positiv effekt både på boligeierens sparing, deltagelse i arbeidslivet og produktivitet.

Bevaring av eierlinjen fordrer at myndighetene følger utviklingen i boligmarkedet tett, for høye boligpriser gjør oss alle fattigere og potensielt veldig mye fattigere.

Selv om boligprisveksten i Norge de siste 20 årene har bidratt til en formuesøkning uten sidestykke for de aller fleste, skaper for høy vekst i boligprisene utfordringer.

På den ene siden gir den særegne dynamikken i boligmarkedet med at folk etterspør mer bolig når bolig blir dyrere en risiko for finansiell ustabilitet. Dette kan skape finansielle bobler, som kan utløse resesjoner i økonomien, og resesjoner rammer som regel alltid de med svakest økonomi hardest. For å unngå finansiell ustabilitet har vi fått en lang rekke bankreguleringer siden finanskrisen, deriblant boliglånsforskriften.

For det andre skaper høye boligpriser hindre for etablering i boligmarkedet. Dette er ikke bare et problem for den enkelte, men det er også et problem for samfunnet.

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 byer som San Francisco og New York ikke tiltrekker seg tilstrekkelig høykompetent arbeidskraft.

Kombinasjonen med subsidier til boligeiere, høye boligpriser og boliglånsforskriften er usosial og uproduktiv for økonomien. En slik cocktail fordrer at myndighetene, både stat og kommune er seg bevisst sin rolle som markedsregulator gjennom både gjennom plan- og bygningslov, budstadsoppføringslova og finansregulering som boliglånsforskriften. Vi trenger unntak og fleksibilitet i

## EIENDOM NORGE

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



boliglånsforskriften som gjør at de med vanlige inntekter fortsatt kan bli boligeiere. Egne vilkår for førstegangskjøpere med fastrentelån er en mulighet.

Dessuten: Skal eierlinjen bevares må Norge bli en del av Verdensbanken mål for satsningen Housing 2030. Det må globalt ifølge Verdensbanken bygges 300 millioner nye boliger frem mot 2030. 300 000 av disse må bygges i Norge.

Derfor må byggetakten i Norge holdes oppe.

300 000 nye boliger innen 2030 er ikke bare en utfordring for utbyggerne. Det utfordrer også staten og kommunene, og samfunnsplanlegging og demografiske analyser må ta opp av skuffen igjen.

Kommunene må ta innover seg at de er markedsregulator i boligmarkedet. Hvor mye, hva og hvor de regulerer har stor betydning for prisene og tilgangen til bolig. I Oslo diskuteres en tredje boligsektor ved siden av det private selveiermarkedet og utleiemarkedet. Et slik prosjekt har liten verdi uten tilstrekkelig regulering. Situasjonen i hovedstaden er skapt av at det bygges og regulert for lite over lang tid. Mens det er bygget om lag 60 000 boliger i hovedstaden siden 2000, har befolkning vokst med 200 000. Det er godt under snittet per bolig i byen.

Kommunene sitter også med nøkkelen for at Norge skal nå nullvekstmålet for personbiltransport. Boligene og byene må utvikles slik at veksten i persontrafikk skjer med gange og kollektivtransport.

Byggenæringen står i dag for betydelige 40 prosent av Norges klimagassutslipp. Nye boliger må derfor være både miljøvennlig i drift og bygges med lavt klimagassutslipp. Dette fordrer ombruk, gjenbruk av materialer og smart bygging. Her spiller staten førstefiolin gjennom både byggeteknisk forskrift, plan- og bygningslov og beskatning.

Finansminister Jan Tore Sanner (H) rår over dokumentavgiften, som gir utbyggerne incentiv til å rive og bygge nytt, fremfor å rehabilitere. Kommunal- og moderniseringsminister Nikolai Astrup (H) rår over de byggetekniske forskriftene og planverket som avgjør hvor smart og miljøvennlig vi kan bygge og ikke minst kommuneøkonomien. Kommunene trenger ende sterkere incentiver for at vi skal nå bærekraftsmålene.

Bærekraftsmålene må inn ryggmargen til alle deler av offentlig forvaltning.

#### **Liste over konkrete tiltak:**

Vedlikehold og oppgradering av vann og kloakk må prioriteres av kommunene.

Myndighetene må stimulere til bærekraftige oppgraderinger av eksisterende bygningsmasse. ENØK-midlene må bli benyttet.

Leietakernes rettigheter må gjennomgås og det må tilrettelegges for profesjonelle og langsiktige utleiere.

## **EIENDOM NORGE**

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



Boligpolitikken i regjeringen må samordnes.

Førstegangskjøpere må prioriteres i boliglånsforskriften.

Samfunnsplanlegging og demografi må inkluderes i enda større grad i kommunene planlegging.

Kommunene og staten må legge til rette boligbygging og reguleringstakt etter behov. Det må til enhver tid være en tilstrekkelig reguleringsreserve.

Norge må bli en del av Verdensbankens plan Housing 2030.

Norge må gå i bresjen for koordinerte nordiske byggeregler for å bidra til et industrielt effektivt og miljøvennlig byggeri.

Skatter og avgifter må innrettes på en måte som tilrettelegger gjenbruk og ombruk av eksisterende bygninger.

## **EIENDOM NORGE**

---

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