



Kommunal- og distriktsdepartementet

5.8.2024

Høring - forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften

Eiendom Norge er interesseforeningen for eiendomsmeglingsforetak og gir blant annet ut Eiendom Norges boligprisstatistikk, leieboligprisstatistikk og fritidsboligprisstatistikk.

Våre viktigste saker er opprettholdelse av eierlinjen og et velfungerende bolig- og leiemarked.

Vi er negative til forslagene om å gi kommunene adgang til å bestemme eierform på boligene som skal bygges og at kommunene skal gis myndighet til å bestemme hvem som skal få lov til å eie boligene.

Selv om forslagene er velmente, vil de redusere boligbyggingen og hemme dynamikken i boligmarkedet. Effekten er at de man vil hjelpe blir skadelidende og at alle boliger blir dyrere.

Vi finner det oppsiktsvekkende at regjeringen velger å fremme forslagene på et tidspunkt boligbyggingen er i sin største krise på flere tiår.

Virkningene av lovforslaget

Innledningsvis vil vi uttrykke forundring over at de markedsmessige virkningene av en så radikal endring av plan- og bygningsloven ikke er utredet.

Regjeringen er tydelig på hva man vil og hvorfor man vil det, men har ikke noen annet enn en løselig vurdering av hvilke virkninger endringene vil få og om de tjener formålet.



Vår vurdering av forslaget om at kommunene skal kunne bestemme disposisjonsform og hvem som skal eie de ferdige boligene er at:

- Det vil svekke boligbyggingen.
- Det vil gjøre alle boliger dyrere.
- Det vil gjøre det vanskeligere å komme inn på boligmarkedet.
- Det vil ramme små og mellomstore boligbyggere ekstra hardt
- Det svekker dynamikken i boligmarkedet ved å sementere eierform for all fremtid
- Deler av forslaget er ekspropriasjonsliknende og kan være grunnlovsstridig

Status i boligmarkedet

Boligbyggingen er inne i sin største krise på flere tiår etter at salget av nye boliger bremsset kraftig opp ved inngangen til sommeren 2022.

Ifølge Statistisk sentralbyrå er [fallet i boliginvesteringene det største som er registrert i nasjonalregnskapet](#) som går tilbake til 1978.

Hovedproblemet er at pandemi, krig og svak norsk krone har ført til at byggekostnadene har løpt fra bruktboligprisene.

Materialprisene på trevirke, stål og betong settes i det internasjonale markedet, og er noe norske aktører i liten grad kan påvirke.

Den svake kronen kombinert med at frontfagsmodellen bidrar til at det er rom for solide lønnsoppgjør i frontfaget som smitter over på bygg og anlegg.

Samlet fører dette til kraftig vekst i byggekostnadene.

Veksten i byggekostnadene har kommet noe ned etter at den toppet seg i kjølvannet av Russlands fullskalainvasjon av Ukraina, men de siste månedene har den begynt å stige igjen og er nå betydelig høyere enn boligprisveksten. Dette betyr at problemet vokser.

De siste 12 måneder har byggekostnadene steget med 4,4 prosent [ifølge SSBs byggekostnadsindeks, mens](#) bruktboligprisene kun har steget med 2,4 prosent i samme periode i henhold til [Eiendom Norges boligprisstatistikk](#).

Kombinasjonen av en styringsrente på 4,5 prosent og utlånsregulering på toppen begrenser husholdningenes kjøpskapasitet og forhindrer en del fra å få boliglån.

Renten og utlånsreguleringen demper også utviklingen i boligprisene slik at gapet mellom prisen på nye og brukte boliger stadig øker. Bruktboligprisene målt som realboligpriser har ikke steget de siste syv årene.

De fleste som kjøper en ny bolig, skal selge en brukt. Prisforholdet mellom nye og brukte boliger er derfor svært viktig for boligbyggingen. Er bruktboligprisene for lave i forhold til nyboligprisene, bremser salget av nye boliger.



Generelle kommentarer lovforslaget

Flere krav gir alltid økte kostnader

Et hvert ekstra krav som stilles til de som bygger boliger vil øke kostnadene ved å bygge. Flere forhold som må avklares gir økte administrative kostnader inklusive rådgiverhonorarer. Det kan også bli ekstrakostnader forbundet med økt usikkerhet om hva kommunene vil stille av krav.

Sammenliknet med mange andre næringer har produktivitetsutviklingen innen bygg og anlegg vært lav. Hovedårsaken er trolig den enorme veksten i offentligrettslige krav de siste tiårene drevet av en sterk tro på at man kan regulere seg til kvalitet og gode boliger.

Det er imidlertid ikke sikkert at offentlig regulering er det som gir de beste boligene. Området som Frogner i Oslo er bygget i en tid med få regler, men mange oppfatter likevel boligene som mer attraktive en dagens detaljregulerte byggeri.

De økte kostnadene som flere krav gir vil føre til at de marginale prosjektene ikke bygges fordi prosjektene enten blir ulønnsomme eller avkastningen i prosjektet faller under den minstegrensen utbygger er villig til å bygge for.

Kapitalen som normalt brukes på boligbygging finner i stedet veien inn i andre næringer eller går ut av landet.

I tillegg er det samtlende kravsnivået allerede for omfattende og stadige endringer er kompliserte og kostbare og implementere. Flere regler gir større risiko for feil fra de som skal praktisere reglene, enten der er kommuner eller utbyggere.

Økt usikkerhet vil føre til at noen lar være å kjøpe

Usikkerheten som vil følge av at kommunene utstyres med mulighet til å kreve at det skal bygges noe annet enn markedet etterspør vil gi økt risiko for den som skal kjøpe tomt for boligutvikling.

Hvis kommunen kan kreve at det skal bygges utleieboliger på en tomt der markedet ønsker selveierboliger, vil usikkerheten føre til at tomten blir mindre attraktiv å kjøpe som boligtomt.

Store utbyggere har mulighet til å ta større risiko i noen av sine prosjekter fordi de kan fordelen risikoen i en stor portefølje. Små og mellomstore utbyggere vil man oftest ikke ha mulighet til å kjøpe tomter der usikkerheten ved hva man får bygge blir for stor.

Innføring av reglene kan derfor føre til at en del små og mellomstore boligbyggere faller fra. Dette er uheldig, da det vil svekke konkurransen i markedet.

I tillegg er mange konkurser innen bygg og anlegg som følge av den pågående krisen. Innføring av reglene kan gjøre situasjonen enda verre.



Lavere avkastning kan føre til at det ikke blir boligbygging

Det er lett å tenke seg at økte krav ikke vil redusere boligbyggingen fordi det kun vil føre til at tomteprisen reduseres når det f.eks. må bygges utleieboliger i stedet for de selveierboligene markedet ønsker.

Så enkelt er det imidlertid ikke. I tettbebygde områder skjer boligbygging primært på tomter det allerede er aktivitet på, og normalt en form for aktivitet som gir eieren avkastning.

En god illustrasjon er Ensjø i Oslo der det tidligere var «bilby» med et stort antall bilforhandlere.

På slike steder vil en rasjonell eier av et lokale der en bilforhandler holder til, kun selge eiendommen til en boligbygger dersom prisen man får ved salg er høyere enn verdien av å fortsette dagens virksomhet. Dette kan for eksempel bety at man ikke vil selge med mindre prisen tilsvarer kr 30.000 pr m² salgbart boligareal.

Dersom kommunen gis mulighet til å kreve at det bygges noe som ikke er gunstig i markedet, kan det føre til at utbyggers avkastning blir negativ eller så lav at man ikke kan betale den prisen bilforhandleren krever for å avvikle dagens virksomhet.

På denne måten vil en hjemmel for kommunen til å styre eierform mv kunne føre til at det blir bygget færre boliger enn uten slike regler. Mange av de boligene som er bygd i transformasjonsområder de siste årene ville neppe eksistert, dersom man hadde benyttet slik regler regjeringen ønsker å innføre.

Særlig om påbud om bygging av borettslag

Kommunene skal gis mulighet til å tvinge utbyggerne å etablere borettslag i stedet for den eierformen boligkjøperne ønsker.

Det er angitt at hensikten med reglen er at borettslag skal kunne bidra positivt til bo-stabilitet i områder med opphopning av levekårsutfordringer fordi det er sterke begrensninger på muligheten til å leie ut i borettslag.

Forslaget er ikke tilstrekkelig utredet.

I storbyene er det gjerne færrest utleieboliger og flest borettslag i de bydelene med størst levekårsutfordringer. Ett eksempel er bydel Søndre Nordstrand i Oslo der det er mange borettslag, men få utleieboliger. Motsatt er det gjerne flest utleieboliger og færrest borettslag i bydeler med få levekårsutfordringer, som bydelene Frogner og St Hanshaugen i Oslo.

Forslaget synes derfor ikke å være godt nok utredet og svarer ikke på de utfordringene som finnes. Den faktiske virkeligheten er oversett.

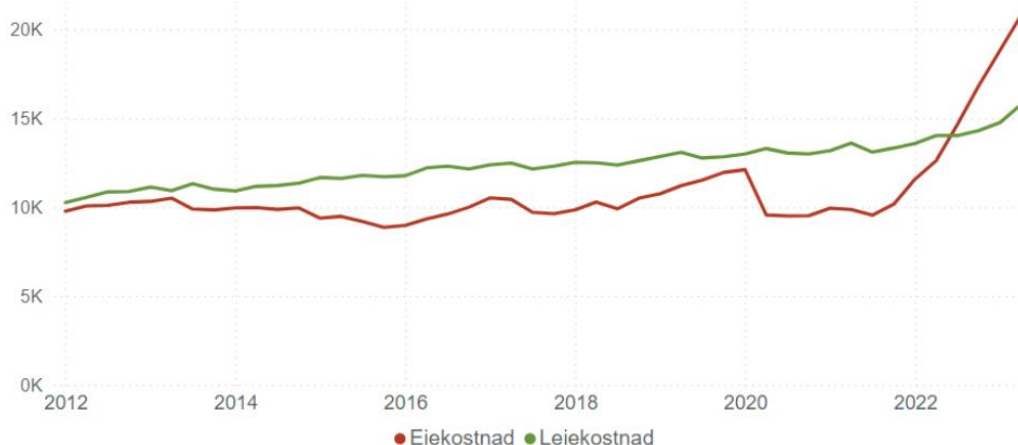
Et kommunalt påbud om borettslag, der markedet etterspør noe annet, vil også svekke boligbyggingen fordi etterspørselen etter boligene vil være mindre enn om man hadde fått lov til å bygge det folk vil ha.



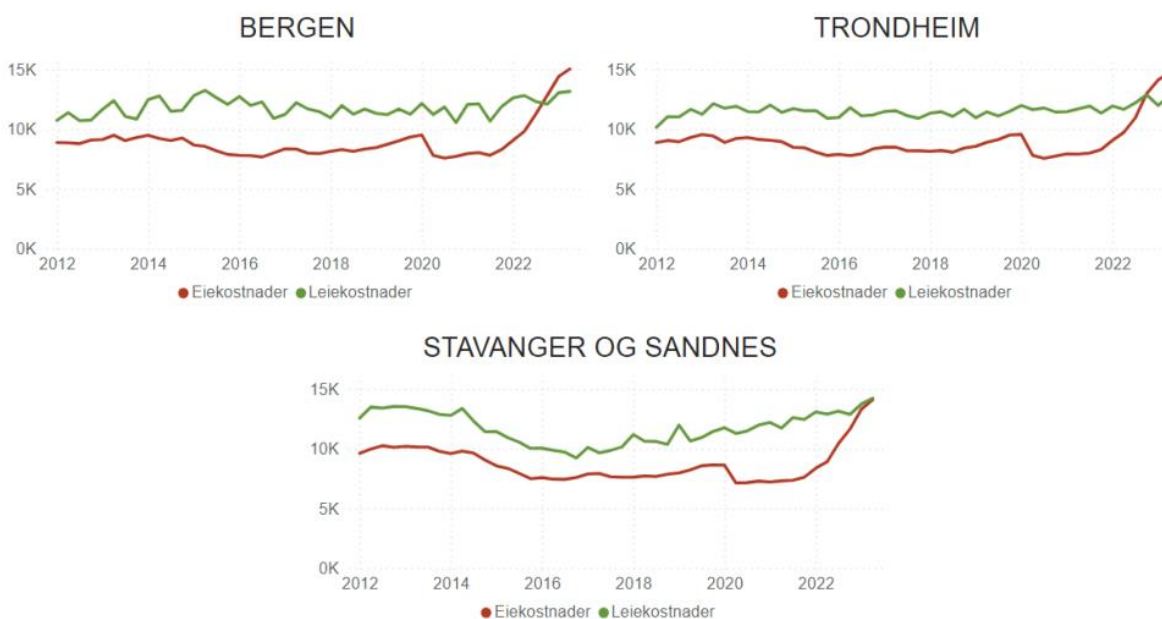
Særlig om påbud om bygging av utleieboliger

Innledningsvis er det grunn til å påpeke at det er et paradoks at regjeringen vil gi kommunen muligheter til å påby bygging av utleieboliger samtidig som de er ført en skattepolitikk der målet til regjeringen er å få færre utleieboliger.

Sammen med økt rente og inflasjon har regjeringens skattepolitikk gjort kjøp og bygging for utleie ulønnsomt inklusive i storbyene, jf [beregningen fra Eiendomsverdi](#) i figurene under.



Kjøp for utleie har i praksis opphørt og tilbudssiden svekkes fortløpende. Dette er noe av årsaken til den voldsomme leieprisveksten de siste to årene.



Et påbud om noe som er ulønnsomt vil naturlig nok svekke boligbyggingen kraftig.



Hvis lønnsomheten i boligbygging synker, eller forsvinner helt, som en følge av at kommunen stiller krav om at det skal bygges ulønnsomme utleieboliger, vil boligbyggingen svekkes kraftig.

Selv om bygging for utleie skulle bli lønnsomt igjen, noe det trolig blir når leieprisene har steget tilstrekkelig, vil krav om å bygge noe annet enn det markedet foretrekker fortsatt svekke boligbyggingen. Dette kan for eksempel skje fordi avkastningen ved å bygge ikke blir høy nok til å få nåværende eier av tomten til å selge, jfr. eksemplet bilbyen Ensjø over.

Særlig om kravet om at utleieboliger skal eies av foretak

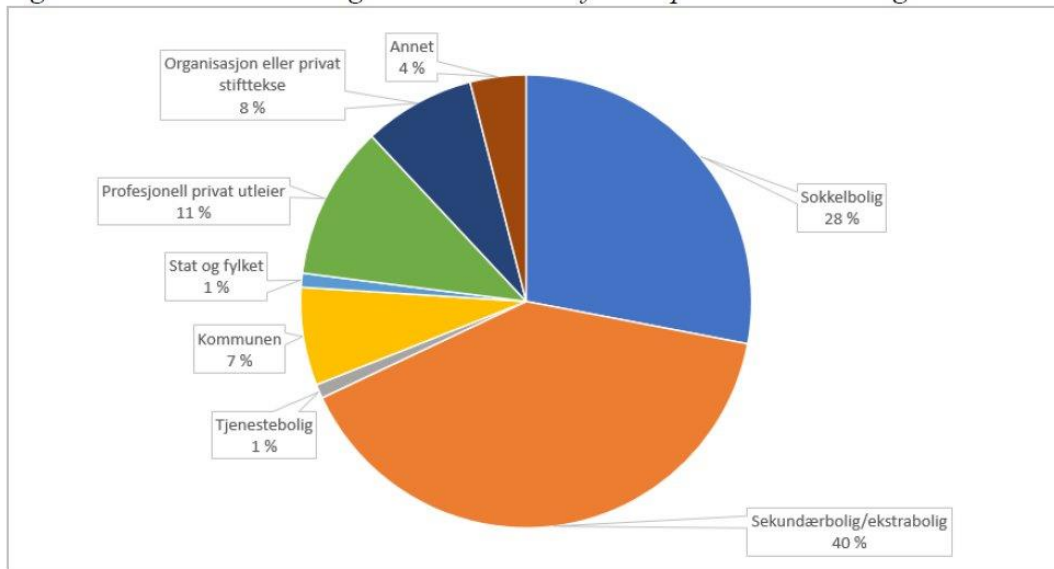
At kommuner skal kunne stille krav om at utleieboliger skal eies av foretak fremstår på grensen til absurd.

I høringsutkastet er slikt eierskap beskrevet som noe nær et ideal sammenliknet med utleieboliger eid av privatpersoner. Hvor man har fått denne idéen fra, og hvilket faglig grunnlag den bygger på er vanskelig å forstå.

Det finnes oss bekjent ikke noen dokumentasjon på at det er bedre for leietaker eller samfunnet at en utleiebolig er eid av et aksjeselskap enn av en privatperson.

Regjeringen synes også helt å ha oversett forskning og undersøkelser på temaet, inklusive i utredninger som er bestilt av kommunal- og distriktsdepartementet.

Figur 4: Sammensetting av utleiesektoren fordelt på ulike utleiekategorier – 2023



Kilde: Statistisk sentralbyrå (2023), levekårsundersøkelsen, levert til utvalget etter egen bestilling.

Ifølge SSB eies rundt 7 av 10 utleieboliger av privatpersoner, mens rundt 1 av 10 eies av det som synes å være regjeringens ideal – såkalt privat profesjonell utleie (foretak).

De som leier bolig i Norge er imidlertid sterk uenige med regjeringen om hva som er idealet på leiemarkedet.



Forbrukerrådets undersøkelse [«Å leie bolig»](#) fra 2022 viser for eksempel at de som leier av privatperson er mer fornøyd med utleier enn de som leier av næringsdrivende (foretak).

	Arbeidsgiver/ organisasjon/ stiftelse	Offentlig/ kommunal leilighet	Næringsdrivende/ kommersiell aktør	Privatperson (andre)	Privatperson (familie/ slekt eller venn)
Er godt fornøyd med utleier totalt sett	56 %	61 %	74 %	78 %	87 %

Hva er da grunnen til at regjeringen ønsker noe annet enn de som leier bolig?

Samfunnsøkonomisk analyses rapport [«Prisdannelsen i det norske leiemarkedet for boliger»](#) fra 2022 viser også at de profesjonelle tar høyere leiepris enn privatpersoner som leier ut. Er høyere leiepris blant regjeringens mål?

Til tross for at de profesjonelle tar høyere leiepris og har mindre fornøyd leietakere enn privatpersoner som leier er regjeringens preferanser altså motsatt av leietakernes.

Kravet om at kommunen skal kunne stille krav om at foretak skal eie utleieboligene bør fjernes.

Skvising av små og mellomstore utbyggere

De aller største utbyggerne i Norge som driver med boligforvaltning og alternative boligmodeller ved siden av boligbygging, slik som OBOS, har ressurser og kapasitet til å håndtere krav om at kommunen skal kunne styre eierform, at det skal tilbys alternative boligmodeller eller at utleieboliger skal eies av et foretak.

For øvrige utbyggere vil det være krevende å håndtere kravene. Disse utbyggerne har kompetanse på å bygge boliger, men ikke på å tilby alternative boligmodeller eller håndtere utleieboliger.

Eiendom Norge har vært i kontakt med en rekke små og mellomstore utbyggere som opplyser at det vil være vanskelig å håndtere det regimet regjeringen ønsker innført og at dette vil føre til konkurransevridning i de stores favør.

For de aller største utbyggerne blir derfor reglene en utmerket mulighet til å kvitte seg med brysomme konkurrenter. Svekket konkurranse og redusert boligbygging blir resultatet.

I mange distriktskommuner kan det i tillegg være mangel på aktører som i det hele tatt er interessert i å drive med utleie, slik at dette isolert sett kan bidra til å stoppe eller vanskeliggjøre prosjekter der kommunen stiller krav om at de skal inneholde utleieboliger som eies av foretak.

Ingen forskjell mellom små og store prosjekter

I lovforslaget er det ikke gjort noe skille mellom små og store prosjekter.

Dette innebærer at dersom en privatperson eier en tomt vedkommende ønsker å regulere til bolig for å bygge seg en enebolig, kan kommunen stille krav i reguleringsaken om at boligen skal være utleiebolig.

I tillegg kan det stilles krav om at eierne ikke kan eie den selv, men at den må eies av et foretak. Dette vil i praksis innebære at eiendommens eier kan miste eiendomsretten til egen eiendom.



Særlig om svekking av dynamikken i boligmarkedet

Det norske boligmarkedet er likvid og har en god dynamikk. Boliger skrifter eierform fra leieboliger til eierboliger og omvendt i takt med folks behov og etterspørselen i markedet.

Dette optimaliserer markedet og sørger for at de boligene som er mest nyttige for folk er de som tilbys.

Ved å regulere boliger til utleieboliger «for evig tid» vil denne dynamikken svekkes. Kommunene klarer naturlig ikke å gjette folks behov 10, 20, 50 og 100 år frem i tid.

Markedet vil ikke lenger tilby det folk trenger mest. Det kan bli overskudd av de boligene som trengs minst, og underskudd av de som markedet etterspør. Det siste kan gi ubehagelig prisvekst på de boligene det blir underskudd på.

Forslaget bør derfor legges vekk.

Forslaget kan være i strid med Grunnloven

Sakens grunnlovsmessige side i forhold til Grunnlovens bestemmelse om ekspropriasjon er ikke utredet. Da bestemmelsen om at kommunen både skal gis adgang til å styre eierform og at en eiendom ikke kan eies av nåværende eier, men av et foretak, er svært inngripende bør dette spørsmålet utredes.

Det er bare å ta kontakt for ytterlig utdyping.

Med vennlig hilsen

Henning Lauridsen
Administrerende direktør