



Høringsinnspill fra Eiendom Norge – representantforslag om å ta tomme bygg og boliger i bruk

Eiendom Norge viser til representantforslaget om økt ombruk av eksisterende bygningsmasse og mobilisering av boligreserven, og sender med dette våre innspill.

Boligkrisen vil vare lenge

Norge står, i likhet med mange andre land, i en boligbyggekriser. Nyboligsalget har falt betydelig siden 2022 og er nær halvert fra toppnivået. Som en ledende indikator for boligbyggingen 2–3 år frem i tid, tilsier dette lav aktivitet også fremover. Inn i 2026 har salget igjen falt, ifølge Boligprodusentenes statistikk. Det er derfor lite som tyder på et oppsving verken på kort eller mellomlang sikt, og målet om 130 000 nye boliger innen 2030 fremstår som lite realistisk.

Ombruk må supplere – ikke erstatte nybygging

Vi støtter intensjonen om bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse, men dette må supplere – ikke erstatte – nødvendig nybygging. Et økt boligtilbud er avgjørende for balanse i både eie- og leiemarkedet.

I praksis skjer mye av nybygging allerede som transformasjon, særlig i byområder med høy etterspørsel. Samtidig er det ofte kostbart å bygge på urørt areal, noe som ytterligere trekker utviklingen mot eksisterende tomter.

Tiltak må ikke forsinke bygging

Tiltak for ombruk og transformasjon er positive, men må ikke forsinke allerede trege plan- og byggesaksprosesser eller øke usikkerheten for utbyggere. Lønnsomheten i prosjektene må opprettholdes.

Vi støtter økt transformasjon der det er økonomisk, teknisk og markedsmessig grunnlag for det, men vil advare mot å overvurdere potensialet. Mange tomme boliger ligger i områder med lav etterspørsel, og konvertering kan være både kostbart og komplisert. Politikkområdet må derfor være realistisk og markedsnært.

Nasjonale mål for ombruk

Vi er skeptiske til rigide nasjonale mål for ombruk. Slike mål er krevende å fastsette og kan gi utilsiktede effekter. De største volumene i boligbyggingen vil uansett komme i byene, hvor transformasjon allerede er en sentral del av utviklingen.

Skatt på tomme boliger

Eiendom Norge er kritisk til nye boligskatte. Økt beskatning svekker investeringsviljen, øker kostnadene og bidrar ikke til flere boliger.



Dokumentavgiften bør fjernes

Vi mener dokumentavgiften bør reduseres eller fjernes. Den er en lite effektiv skatt som hemmer mobilitet og også motvirker ombruk. Avgiften har dessuten en skjev fordelingsprofil, da den særlig rammer unge som flytter oftere.

Hovedutfordringen: Kostnader og rammevilkår

Forslaget adresserer i begrenset grad hovedutfordringene i boligmarkedet: lav reguleringstakt, treg saksbehandling, høye byggekostnader og omfattende krav til nybygg.

Tidligere kunne høye kostnader absorberes i et lavrenteregime. I dag er både inflasjon og rentenivå høyere, og det er grunn til å tro at renten vil forbli relativt høy fremover.

Samtidig har skattetrykket på bolig og eiendom økt, blant annet etter innføringen av ny modell for ligningsverdier fra 2026. Selv om mer presise verdier er positivt, er de samlede skatteinsentivene svekket sammenlignet med tidligere.

I dag er det skattemessig mer attraktivt å investere i aksjer og aksjefond enn i bolig og eiendom, blant annet som følge av verdsettelsesrabatter og utsatt beskatning via askjesparekonto. For bolig og eiendom er det ingen tilsvarende fordeler, samtidig som løpende leieinntekter beskattes.

Samlet sett svekker dette investeringsviljen i bolig, både for nybygg og ombruk.

Rammebetingelsene i skatte- og avgiftssystemet er derfor mer avgjørende for faktisk transformasjon og ombruk enn nye regulatoriske krav.

Hilsen

Henning Lauridsen

Administrerende direktør

Erik Lundesgaard

Sjef for kommunikasjon og politikk