



**Landrapport från Norge**  
**NBO:s styrelsemöte**  
**10 november i**  
**Stockholm**

**Nyckeltal för Norge 2011**

Förväntad BNP-utveckling	1,7 %
Inflationstakt	1,5 %
Arbetslöshet	3,3%

**Bostadsbyggande – prognos för  
påbörjande**

Antal bostäder detta år	28 500
Antal bostäder nästa år	31 000

## **Noen hovedpunkter fra den norske rapporten - høsten 2011**

- ***Norske husholdninger har solid økonomi, men økende gjeld bekymrer.***
- ***Finanstilsynet vurderer strengere utlånsregler i bankene. NBBL og OBOS ber statsministeren stoppe planene.***
- ***Statsminister Jens Stoltenberg går ut og advarer det norske folk om at "Boligboblen kan sprekke" !***
- ***Den samlede norske boligformue er på ca. 4 000 milliarder kroner, mens samlet boliggjeld er på noe over 40 % av dette. 20 % av den norske boligformuen er å finne i borettslag.***
- ***Norske boligpriser har økt med over 10 % i 2011 (fram til oktober).***
- ***NBBL forventer at byggetallene for 2011 ender på 27-28 000 igangsatte boliger.***
- ***NBBL og andre sentrale aktører i boligbransjen i "høringsmøte om boligbygging" hos sentrale politikere og byråkrater 3. november. NBBL, OBOS og Selvaagbygg fremmet felles forslag til strakstiltak.***
- ***Regjeringens forslag til statsbudsjett for 2012: NBBL krever at Husbankens låneramme økes og at det legges økt vekt på opprusting og modernisering av eksisterende boligmasse.***

## **1. Økende usikkerhet – i en solid norsk økonomi.**

***Svak vekst i internasjonal økonomi og stor usikkerhet om hvor krisen i EU ender, gjør at særlig den eksportrettede del av norsk økonomi er utrygge på hva fremtiden vil bringe. På den annen side forventes det fortsatt lave renter og solid reallønnsvekst, noe som gjør de økonomiske utsiktene lyse for de aller fleste norske husholdninger.***

### **Ny oppgang – men mange utenfor arbeidsmarkedet**

Etter en moderat og kortvarig nedgang i forbindelse med finanskrisen, har det siden midten av 2009 igjen vært vekst i norsk økonomi. Både i 2011 og 2012 forventes en vekst i BNP på omkring 3 % (fastlandsøkonomien). Sysselsettingen har tatt seg opp, og arbeidsløsheten ser ut til å stabilisere seg på noe over 3 %. Mer bekymringsfullt enn denne forholdsvis lave direkte arbeidsløsheten, er særlig det store antall uføretrygdede i Norge. Sommeren 2011 mottok nærmere hver femte person i yrkesaktiv alder uførepensjon, sykestrygd eller ulike former for trygd/støtte fordi de står helt eller delvis utenfor arbeidsmarkedet. Å få flere i yrkesaktiv alder i arbeid, blir derfor av mange sett på som den største politisk-økonomiske utfordringen i Norge.

### **Nervøse tider i eksportsektoren**

Det høye norske kostnadsnivået gjør konkurranseutsatte virksomheter sårbare for svakere internasjonal vekst. Fallende eksportpriser og sterk norsk krone har allerede rammet fiskeeksporten – som er Norges nest største eksportnæring etter oljen. Prisen på laks har falt fra 45 kroner i april, til under 20 kroner i oktober. I tillegg sliter denne næringa fortsatt med ettervirkningene av fjorårets fredspris til en kinesisk dissident, som har resultert i en nedgang på 60 % i eksporten til Kina.

Vanskeligere tider for norsk eksport, har også nylig rammet solenergiselskapet *Renewable Energy Corporation (Rec)*, som sa opp 700 arbeidstakere, for å flytte produksjonen til land med lavere kostnader.

Oljeprisen har også falt en del, og ligger for tiden delvis under det regjeringen har lagt til grunn i statsbudsjettet for 2012 (ca. 100 dollar fatet). På den annen side har man nylig gjort et par større nye funn av olje på norsk sokkel, noe som gjør at Norge kan få høyere inntekter over lenger tid enn hva man tidligere har forventet.

### **Norske husholdninger: Økonomisk solide, men økende gjeld**

Lave renter og god inntektsvekst har gitt økende konsum i norske husholdninger. Fra 2011 til 2012 forventer regjeringen at det private konsumet øker fra i underkant av 3 % til 4 %. Statistisk Sentralbyrå (SSB) tror at det skal øke enda mer og legger til grunn en økning på omkring 5 % i 2013/14.

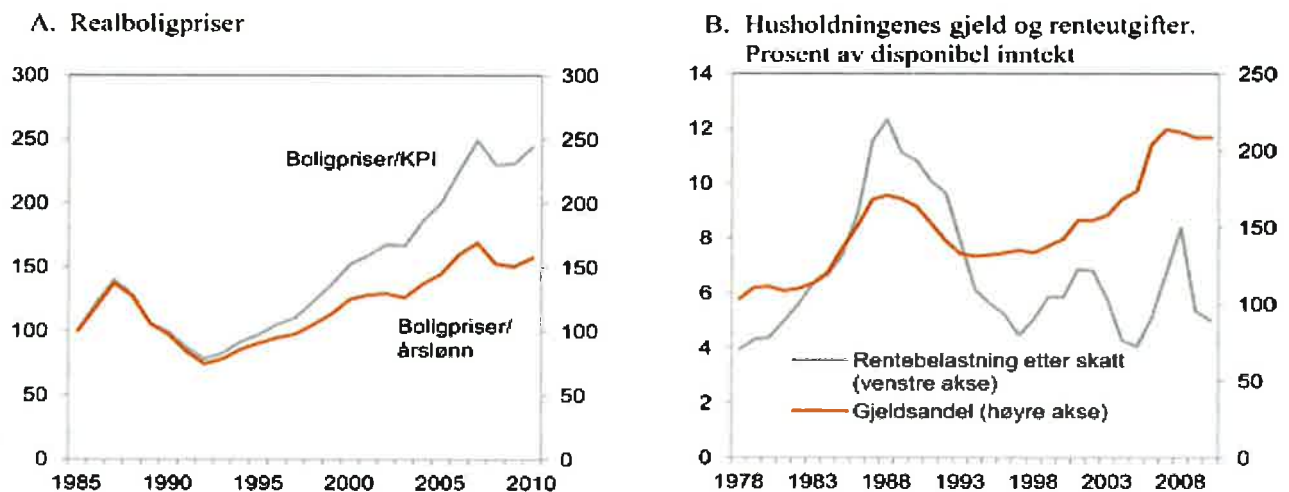
Prognosene for norske renter har derimot endret seg markant i lavere retning. Mens myndighetene for ett år tilbake forventet en klar økning i rentene utover i 2011, skyves nå tidspunktet for "mer normale rentenivåer" stadig lenger ut. Det er først i løpet av 2014 at SSB man nå forventer at rentenivået vil ligge 1 % over dagens nivå (de beste rentebetingelsene på boliglån høsten 2011 ligger på ca. 3,5 %).

Med unntak av en periode på ca. ett år i 2008/2009 (ifbm finanskrisen) - da rentenivået økte markert i hele Europa – har norske lånekunder hatt nokså lave renter på hele 2000-tallet. Lave

renteutgifter, stigende boligpriser og økende gjeldsoptak har derfor preget det økonomiske bildet for norske husholdninger i denne tidsperioden. Gjeldsveksten har vært betydelig høyere enn inntektsveksten, noe som har resultert i at gjeldsandelen i forhold til inntekt har økt markert. Som vist i figuren (B) nedenfor fra regjeringens nylig fremlagte nasjonalbudsjett (oktober 2011), har gjeldsandelen i forhold til disponibel inntekt økt fra ca. 1,5 på begynnelsen av 2000-tallet til noe over 2 ganger inntekt i 2010. Som også figuren viser, har gjeldstakten flatet noe ut etter finanskrisen, men nye tall tyder på noe økende etterspørsel igjen i 2011; noe også regjeringen understreker.

**Figur A:** Boligpriser målt opp mot prisutviklingen generelt (KPI) og lønnsutviklingen.

**Figur B:** Renteutgifter og gjeld i forhold til disponibel inntekt.



Kilde: Nasjonalbudsjettet 2012.

### Finanstilsynet med innstramminger

Bekymring over gjeldsveksten har også Finanstilsynet gitt uttrykk for høsten 2011:

*- Den sterke veksten i boligpriser og husholdningsgjeld øker risikoen for finansiell ustabilitet. Finanstilsynets boliglånsundersøkelse for 2011 viser at andelen boliglån med høy belåningsgrad øker, og et eget tilsyn med utlånspraksis i utvalgte banker viser at kredittvurderingene bør bedres, sier finanstilsynsdirektør **Morten Baltzersen** i en pressemelding hvor tilsynet foreslår at det innføres skjerpede krav til bankenes utlånspraksis.*

Det viktigste er at det foreslås å heve kravet til egenkapital fra 10 til 15 % (forsvarlig belåningsgrad senkes fra 90 til 85 % av boligens markedsverdi). I tillegg må bankene ta høyde for en renteøkning på 5 prosentpoeng ved vurdering av kundenes betjeningsevne.

Finanstilsynet sier videre: *Det er bekymringsfullt at gjelden har økt mest blant de gruppene som har høyest gjeld i forhold til inntekt. En renteheving eller tap av arbeidsinntekt vil få store konsekvenser for disse. Utvikling i boligpriser og husholdningenes gjeld er av sentral betydning for den finansielle stabiliteten. En mer nøktern utlånspraksis for boliglån kan bidra til å dempe risikoen for senere tilbakeslag.*

### Negativ reaksjon fra NBBL og OBOS

Både NBBL og OBOS har reagert negativt på forslaget fra Finanstilsynet. I et brev stilet til statsministeren hevder OBOS og NBBL at forslaget til endring i egenkapitalkrav vil ramme de mest vanskeligstilte i boligmarkedet fremfor å dempe boligprisene. Det vil også kunne føre til

redusert boligbygging. Brevet avsluttes med en oppfordring til Stoltenberg om å ta politisk grep og stanse Finanstilsynets beslutning om skjerping av egenkapitalkravet; jf vedlegg.

7. oktober - dagen etter at regjeringen hadde lagt fram sitt forslag til statsbudsjett for neste år – gikk statsminister Jens Stoltenberg på sin side ut og advarte mot at "boligboblen" kunne sprekke. Budskapet ble smurt utover hele førstesiden til Norges største avis (VG); se vedlegg.

## Boligformue og boliggjeld

Nylig har SSB i Norge kommet ut med nye beregninger over verdien av det norske folks boligformue. Beregningene er gjort for året 2009, og ga som resultat at den samlede boligformuen har en antatt markedsverdi på nærmere 3 600 mrd kroner. Til sammenligning utgjorde ligningstaksten for disse boligene i 2009 (den verdi som oppgis i folks selvangivelse) ca. 20 % av denne markedsverdien.

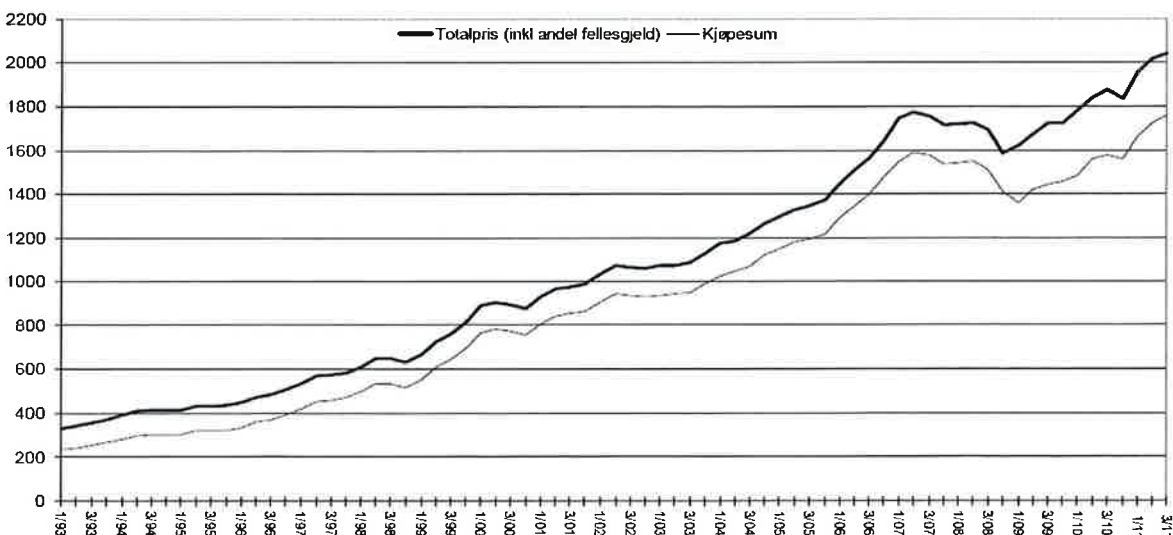
I august 2011 utgjorde totale utlån til norske husholdninger nærmere 2 000 mrd kroner. 86 % husholdningenes gjeld var å betrakte som boliggjeld (kreditt med pant i bolig); dvs. 1 650 mrd kroner. Hvis vi antar at den norske boligformuen har økt til ca. 4 000 mrd kroner i 2011 (dvs. med ca 12 % fra 2009-2011), så utgjør for tiden den norske boliggjelden litt over 40 % av boligformuen (markedsverdien for alle boliger).

I SSBs undersøkelse anslås det at verdien av norske borettslag utgjør ca. 20 % av de totale norske boligverdier. Siden borettslagssektoren utgjør drøyt 14 % den norske boligmassen, betyr det at borettslagsboliger har en markedsverdi som ligger over gjennomsnittet for norske boligeiendommer. I Oslo – hvor borettslagsmodellen er svært utbredt – utgjorde verdiene av borettslagsboligene 48 % Oslos samlede boligformue.

## 2. Boligmarkedet

### NBBLs prisstatistikk 1993-2011. Siste tall: 3. kvartal 2011.

Totalpris og kjøpesum i tusen kroner.



NBBLs boligprisstatistikk viste i tredje kvartal en økning i prisene på borettslagsboliger på 1,1 %. Dette representerer en betydelig utflating av veksten sammenlignet med første og andre kvartal, da prisveksten var hhv. 6,5 og 3,2 %. Utflating på høsten er en forholdsvis normal foreteelse, så dette var forventet av de fleste. NBBLs prisstatistikk viser for 2011 en økning fram t.o.m. tredje kvartal på 11 %, mens veksten siste 12 måneder er på ca. 9 %.

En gjennomsnittlig borettslagsbolig har i dag en snittpris på vel 2 mill kroner – men her er det store variasjoner utover landet. Stavanger har de definitivt dyreste boligene - der var prisen på en gjennomsnittlig blokkleilighet i borettslag 2,5 mill kroner. Prisnivået i de øvrige større byene følger hakk i hel. Utenfor de største byene er prisnivået betydelig lavere, og gjennomsnittsboligen omsettes for 1,4-1,7 mill kroner.

Den aller siste prisstatistikken fra OBOS for oktober viser en prisøkning på hele 2,2 %, riktignok etter et fall på 1 % i september. Hittil i år har OBOS-prisene steget med 13 % og gjennomsnittlig kvadratmeterpris ligger nå på over 37 000 kroner (inkl. fellesgjeld).

Eiendomsmeglerens prisstatistikk for hele landet viste en utflating i prisene i oktober. Dette gjelder også prisutviklingen for andelsboliger (borettslag og aksjeleiligheter) der meglerne nå skiller ut dette som et eget segment i sin månedsstatistikk. På årsbasis har andelsleiligheter hatt en prisøkning på ca. 11 % som er 1 % høyere enn for selveierleiligheter.

### **Byggeaktiviteten opp – men flater nå ut**

Etter omslaget i boligprisene høsten 2007, gikk boligbyggingen i Norge kraftig ned og i 2009 endte byggingen på snaut 20 000 igangsatte boliger, mot over 30 000 pr. år i hele perioden 2004-2007. Mot slutten av 2010 viste boligbyggingen igjen en oppadgående tendens, men det er først i 2011 at dette har slått ut i markant høyere igangsetting: I løpet av første halvår 2011 lå det an til nesten 40 % økning fra 2010, men utover høsten har det avtatt noe. I løpet av de første tre kvartalene ble det satt i gang bygging av nærmere 20 000 boliger, noe som er 33 % over fjorårets byggaktivitet. Igangsettingstallene pleier å ligge høyt i fjerdekvartal, så NBBL antar derfor at byggingen totalt for 2011 vil havne på 27-28 000 boliger.

I Oslo har igangsettingen av nye boliger vært særdeles lav i 2009/2010 (1200/1500), mens det ved utgangen av oktober 2011 var satt i gang bygging av ca. 3 500. Oslo har hatt en befolkningsvekst på over 10 000 personer de siste årene, så behovet for nybygging har vært langt større enn det som har blitt realisert.

Gjennom NBBLs Fulltegningsforsikringsselskap rapporteres det også om et godt marked for nye boliger høsten 2011. Det rapporteres samtidig om færre nye avtaleinngåelser, noe som kan tyde på en noe lavere byggeaktivitet i boligbyggelagsregi i tiden framover.

### 3. Boligpolitikk.

#### **Toppmøte om boligbygging**

3. november arrangerte Kommunal- og regionaldepartementet en høring "**om boligbyggingen**" med spesielt inviterte aktører i bolig- og byggesektoren. Møtet må både ses på bakgrunn av den aktuelle situasjonen i boligmarkedet (høye priser og for lite bygging; særlig i pressområder) og det faktum at departementet har under arbeid to stortingsmeldinger om bolig- og bygningspolitikk.

NBBL var blant de inviterte aktørene, og utarbeidet sammen med OBOS og Selvaagbygg et felles brev og et felles pressutspill om hva som skal til for å øke boligbyggingen.

Vedlagt følger kopi av oppslag på nbbl.no og brev.

#### **Forslag til statsbudsjett for 2012**

Regjeringens forslag til "boligbudsjett" for 2012 inneholder svært få nyheter for boligsektoren. NBBLs brev til Stortinget ifbm høringen rundt budsjettforslaget følger vedlagt. Fra NBBLs side har vi konsentrert oss om følgende områder:

##### **- Husbankens låneramme**

For 2012 foreslår regjeringen en låneramme på 15 mrd kr; der Startlånet har høyest prioritet innenfor rammen av ulike låneformål. 15 mrd kr i lånemidler representerer en nedgang på 5 mrd i forhold til lånerammen i 2010, og er helt utilstrekkelig ifht til behov og etterspørsel. Jf. NBBLs vedlagt pressemelding: *Hvorfor strupe Husbanken?*

##### **- Opprusting av eksisterende boligmasse; etterinstallering av heis**

- Rent generelt ber NBBL om at opprusting og modernisering av eksisterende boligmasse får en høyere plass på den boligpolitiske agendaen. Mer spesielt fokuserer vi på at etterinstallering av heis bør være et prioritert område. Regjeringen har på dette området foreslått en økning av bevilgningen fra 5 til 10 mill kroner. Det blir ikke rart med heiser med et slikt beløp og NBBL har her foreslått en markert økning (75 mill). Jf vedlagt pressemelding om dette temaet.

##### **- Ungdomsboliger**

I forbindelse med fjorårets budsjettbehandling ba Stortinget regjeringen utvide tilskuddsordningen for utleieboliger til også å omfatte "ungdom mer generelt". Samarbeidsprosjekter mellom boligbyggelag og kommuner ble dessuten trukket fram som en særlig aktuell modell. NBBL er av den klare oppfatning at regjeringen på dette punktet har latt være å følge opp Stortingets anmodning. Dette ble et sentralt punkt for oss i møte med Stortingets kommunalkomité, og NBBL utarbeidet (vedlagt) en pressemelding om dette i etterkant av møtet.

##### **- Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem**

NBBL har her gjennom lang tid vært involvert i en problematikk rundt "kjøreregler" for samarbeid boligbyggelag/ kommuner ifht til bygging av omsorgsboliger. Kriteriene har satt en stopper for samarbeid mellom kommuner og boligbyggelag på området, og både NBBL, kommunenes fellesorg. (KS) har reagert på dette. Tross nye regler er det NBBLs oppfatning at disse er kronglete og lite egnet for et samarbeid mellom kommuner og boligbyggelag; særlig ifbm bygging av omsorgsboliger som borettslag.



## Stoltenberg må stoppe Finanstilsynet

[NBBL](#)

17 oktober, 2011

**Finanstilsynets forslag til endring i egenkapitalkrav vil ramme de mest vanskeligstilte i boligmarkedet fremfor å dempe boligprisene. Dette skriver OBOS og NBBL i et brev til statsminister Jens Stoltenberg.**

Forslaget kan også bremse boligbyggingen, heter det i brevet. Bakgrunnen for brevet er Finanstilsynets forslag om å skjerpe kravet til egenkapital ved boligkjøp fra minimum 10 prosent til minimum 15 prosent. Årsaken til boligprisveksten er ikke først og fremst lett tilgang på kreditt, men manglende boligbygging og økte kostnader som følge av flere offentlige krav.

### Usosialt krav

Kravet om mer egenkapital er usosialt og rammer dem som har minst fra før, skriver NBBL og OBOS. Finanstilsynets nye retningslinjer vil kunne ha som konsekvens en ytterligere sosial segmentering av boligmarkedet, der de velstående har råd til å bli eiere, mens andre henvises til et stadig mer presset utleiemarked. OBOS og NBBL er spesielt bekymret for hvordan dette vil slå ut for minoritetsbefolkningen og unge fra distriktene som i en fase bosetter seg i bynære strøk, samt aleneboere. Mange førstegangsetablerere har også mye studielån når de etablerer seg.

### Bremses opp

De frykter også at boligproduksjon kan bremses opp med påfølgende konsekvenser for boligforsyning, boligpriser og sysselsetting i byggenæringen. Det er uheldig at fagadministrasjonen i Finanstilsynet foreslår slike skjerpelse uten at andre enn aktørene i finansnæringen høres. Viktige aktører innenfor boligsektoren som NBBL, boligbyggelag, boligbyggere, byggenæringen og eiendomsmeglere er ikke forespurt. Brevet avsluttes med en oppfordring til Statsministeren om å ta politisk grep og stanse Finanstilsynets beslutning om skjerping av egenkapitalkravet.



NBBL og OBOS frykter at Finanstilsynets forslag vil føre til en oppbremsing i boligproduksjonen (Foto: NBBL/Anne Elisabeth Næss).

[Les hele brevet til Jens Stoltenberg her:](#)

### Relaterte artikler

[Krever statlige strakstiltak for å øke boligbyggingen](#)

[NBBL ber Stortinget purre regjeringen](#)

[Smålig opptrapping av heis i statsbudsjettet](#)

[Thor spør: Hvorfor ikke egen boligminister?](#)

[Hvorfor strupe Husbanken?](#)

Kategori: [Nyheter](#), [Artikkelbank](#)

Tema: [Boligpolitikk](#), [Boligbygging](#), [OBOS](#)

TRISTAN ER NORGES TOFFESTE BABY



# HAN HAR BESTEGET 100 FJELLTOPPER

SE POKER-  
BALDENE!

NORGES MEST LÆSTE AVIS!

# VG



ADVARER DEG MOT HØYE  
LAN OG RENTEØKNING:

Jens frykter

# BOLIG- BOBLEN SPREKKER



*abonnement 2014*  
i tre måneder  
for bare 249,-

Bestill på [telenor.no](http://telenor.no) eller hos  
den Telenor-forhandler



## Krever statlige strakstiltak for å øke boligbyggingen

NBBL

03 november, 2011

**NBBL, OBOS og Selvaag Bolig har utarbeidet et felles forslag til hvordan boligbyggingen kan økes. Forslaget går blant annet ut på at nye byggeforskrifter utsettes i fire år, at det opprettes en egen ministerpost for bolig, og at Finanstilsynets forslag om 15 prosent egenkapital stanses.**

[Les hele forslaget og alle tiltakene fra OBOS, Selvaag Bolig og NBBL her](#)

Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) går det mot et enormt boligunderskudd i de store norske byene. I Oslo tilsier befolkningsveksten at det må bygges 7 000 boliger i året, mens det nå bygges kun 4 000. Regjeringen ønsker å ta grep, og Kommunal- og regionaldepartementet har invitert kommuner og boligbyggere til høringsmøte. Målet er å få innspill om hva staten kan gjøre for å øke boligbyggingen i pressområder.

### Felles forslag

OBOS, Selvaag Bolig og Norske Boligbyggelag (NBBL), to av landets største boligbyggere og eiendomsforvaltere, samt fellesorganisasjonen for norske boligbyggelag, leverer felles forslag. De foreslår blant annet at det åpnes opp for kommunale dispensasjoner for omregulering og utnyttelsesgrad, at den nye byggeforskriften TEK 10 tilbakeføres til TEK 07 i fire år, og at det ytes stimuleringsstilskudd til kommunene for ferdigstilling av nye boliger. I tillegg foreslår de at en egen boligminister får det overordnede ansvaret for plan- og byggesaker og for å sikre boligforsyningen.

- Høringen er et svært godt initiativ fra regjeringen. De ser at det bygges for lite boliger og tar endelig problemet på alvor. Som utbyggere har vi hele tiden ment at det er nødvendig at regjeringen tar grep. Gjennom lovgivning, forskriftsverk, embetsverk og økonomiske stimuli, har regjeringen gode muligheter for å bidra til økt boligbygging, men også til å stanse boligbygging, sier de tre aktørene i forbindelse med uttalelsen til Kommunal- og regionaldepartementet.

- Vi vil utfordre regjeringen til å gjennomføre strakstiltak som har umiddelbar effekt på boligbyggingen. Boligforsyning er et sentralt velferdspolitisk tema som krever handling nå. Det er viktig at regjeringen signaliserer en klar ambisjon om økt boligbygging. Dette er OBOS, NBBL og Selvaag Bolig enige om.

OBOS og Selvaag Bolig har til sammen 15 000 boliger under utvikling. NBBL har 61 boligbyggelag som medlemmer. Disse boligbyggelagene forvalter en samlet boligmasse på over 407 000 boliger hvorav OBOS forvalter nesten 160 000.

[Les dagens oppslag i Aftenposten om forslaget fra NBBL, OBOS og Selvaag her](#)



NBBL, OBOS og Selvaag bolig mener det trengs en egen boligminister for å sikre at det bygges mer (foto: NBBL/Anne Elisabeth Næss).

### Relaterte artikler

[NBBL ber Stortinget purre regjeringen](#)

[Stoltenberg må stoppe Finanstilsynet](#)

[Utflating i boligprisene, men fortsatt vekst](#)

[Smålig opptrapping av heis i statsbudsjettet](#)

[Thor spør: Hvorfor ikke egen boligminister?](#)

Kategori: [Nyheter](#), [Artikkelbank](#)

Tema: [Boligpolitikk](#), [boligpriser](#), [boligbygging](#), [OBOS](#)



**SELVAAG** BOLIG



## **Forslag til strakstiltak fra staten, for å sikre økt boligbygging og dempe boligprisveksten**

**OBOS, Selvaag Bolig og NBBL mener at regjeringen må aktivt på banen for å sikre fullt trykk på boligbygging. Staten har gjennom lovgivning, forskriftsverk og embetsverk gode muligheter for å bidra til økt boligbygging, men også til å stanse boligbygging.**

Vi vil utfordre regjeringen til å gjennomføre følgende strakstiltak for å sikre økt boligbygging:

### **Våre hovedprioriteringer:**

#### **1. Skaffe flere byggeklare tomter**

Regjeringen kan bidra til å øke tilgangen på byggeklare tomter. Dette kan gjøres ved at regjeringen tillater kommunene å praktisere en liberal dispensasjonspraksis i plan- og byggesaker. Dette gjelder særlig saker der formålet er å endre reguleringsformål til boligformål, og der det søkes om å øke utnyttelse og byggehøyder i eksisterende boligreguleringer med inntil 30 prosent, uten å måtte gå veien om full reguleringsbehandling.

Vi foreslår at dette i første omgang gjennomføres som et fireårig prøveprosjekt. Endringen bør sikres solid hjemmelsgrunnlag gjennom en lovendring.

#### **2. Endre forskriftene**

Regjeringen bør i en periode på fire år sette TEK 10 (med unntak av energikravene), samt nye krav til tredjepartskontroll ut av kraft og gå tilbake til regelverket i TEK 07 (tilpasset energikrav i TEK 10). Dette for å sikre lavere byggekostnader og gi mulighet for å utrede konsekvensene av kravene fullt ut.

#### **3. Stimuleringstilskudd til kommunene**

Regjeringen bør snarest innføre et særlig stimuleringstilskudd til kommunene på 100 000 kroner per fullført nye bolig i kommunen, enten gjennom økning i rammene til kommunesektoren eller som del av inntektssystemet. Tilskuddet kan brukes av kommunene til å finansiere bygging av nødvendig teknisk og sosial infrastruktur, strategiske tomtekjøp eller andre investeringsaktiviteter som er nødvendig for å støtte opp under boligbygging.

Vi minner for øvrig om at regjeringen i Soria Moria 1, gikk inn for at Husbanken skulle tilføres nye virkemidler for å stimulere kommunene til en mer aktiv tomte- og planpolitikk.

#### **4. Ny boligminister med ansvar for statlig samordning**

Regjeringen bør opprette en post som ansvarlig boligminister, med totalansvar for å sikre boligforsyningen og plan- og byggesaker. Følgende hovedgrep bør tas umiddelbart og underlegges den nye boligministerens ansvarsområde:

- Plandelen av plan- og bygningsloven må flyttes fra Miljøverndepartementet til Kommunal- og regionaldepartementet.
- Boligministeren bør, gjennom prosessen med departemental stadfestelse av kommuneplanenes arealdel samt detaljplaner, kontrollere og stimulere kommunene til å øke ambisjonsnivået og regulere flere boliger.
- Samordne statlige sektormyndigheter som landbruk, kulturminnevern, samferdsel og miljøvern i forhold til boligforsyningen.

#### **Øvrige prioriterte tiltak**

##### **Skaffe flere byggeklare tomter**

- Fylkesmannsembetet må få tilført nok ressurser gjennom statsbudsjettet, slik at saksbehandlingstiden i klagesaker etter plan- og bygningsloven kan reduseres kraftig. Fylkesmannen må instrueres om å ha hovedfokus på boligforsyning i sin interesseavveining.
- Der det etter brede demokratiske prosesser, forankret i plan- og bygningsloven, er vedtatt planer for økt boligbygging, må regjeringen instruere fylkesmannen og andre statlige instanser om å ikke overstyre eller nedlegge innsigelse mot slike planer.
- Innsigelsesadgangen for statlige sektorinteresser må endres. Statlige sektorinteresser bør være henvist til å benytte seg av den ordinære klageretten etter plan- og bygningsloven.
- Regjeringen må nedsette en hurtigarbeidende gruppe som gjennomgår rikspolitiske retningslinje (RPR). Målet vil være å avklare om disse i unødvendig grad begrenser muligheten for boligbygging samt gjennomgå og rydde opp i målkonflikter i offentlig regelverk (for eksempel jordvern versus utbygging og støykrav).

##### **Forskrifter og regelverk**

- Regjeringen bør avvente de praktiske erfaringene med energikravene i TEK 10, blant annet i forhold til byggekvalitet, innemiljø og byggekostnader, før man igangsetter en prosess med nye innskjerpede energikrav for boligbygg.
- Kravet til universell tilgjengelighet i boliger bør settes til 30-50 prosent av boligene i det enkelte prosjekt. I spesielle prosjekter, som for eksempel ungdoms- og studentboliger, bør det kunne gis unntak også fra dette nivået. Reglene om universell tilgjengelighet for utomhusarealer må gjennomgås, for å sikre at reglene ikke hindrer utbygging av kurante, men bratte tomter.

- Det er viktig at nye boliger tilfredsstillende grunnleggende krav til sikkerhet for brukerne. Det må imidlertid nedsettes en hurtigarbeidende gruppe som gjennomgår teknisk regelverk knyttet til blant annet brann og el-sikkerhet. Målet vil være å forenkle og tydeliggjøre kravene, slik at de ikke er til unødvendig hinder for boligbygging eller medfører unødvendige kostnader, samtidig som sikkerheten ivaretas.

### **Finansiering**

- Regjeringen må stanse Finanstilsynet forslag om skjerpet krav til egenkapital ved kjøp av ny bolig. Dette vil sikre at alle har lik mulighet til å eie sin egen bolig.
- Startlånsordningen må videreføres som i dag med mulighet for 100 prosent finansiering til spesielle grupper, for eksempel barnefamilier, førstegangsetablerere og vanskeligstilte.
- BSU-rammen bør økes slik at unge i etableringsfasen stimuleres til å spare til egen bolig.

OBOS, Selvaag Bolig og NBBL mener at disse tiltakene vil kunne ha umiddelbar effekt på boligbyggingen. Tiltakene vil signalisere en klar statlig ambisjon om at økt boligforsyning igjen er et sentralt velferdspolitisk tema som krever politisk handling nå.

Oslo 02.11.2011

OBOS  
Martin Mæland

Selvaag Bolig  
Baard Schumann

NBBL  
Thor Eek

Kommunal- Og forvaltningskomiteén  
Stortinget  
0026 OSLO

Oslo, 27. oktober 2011

Deres ref.  
Vår ref. 666-13492/tj

## Synspunkter fra NBBL på forslaget til statsbudsjett for 2012

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) har som formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser. NBBLs 61 medlemslag har over 800 000 medlemmer, og forvalter 400 000 boliger i 9 000 boligselskaper; hvorav ca. 5 400 er tilknyttede borettslag.

NBBL takker med dette for muligheten til å fremme våre synspunkter på budsjettforslaget overfor Kommunal- og forvaltningskomiteen.

### 1. NBBL foreslår å øke Husbankens utlånsramme fra 15 til 20 mrd kroner

Lånerammen i Husbanken ble i inneværende år økt med 5 mrd til 20 mrd kroner gjennom en egen proposisjon allerede i april. I dette lå det en klar erkjennelse av behovet for en større ramme. NBBL kan ikke se at situasjonen er endret på noen måte som skulle tilsi en lavere ramme enn hva man kom fram til da (20 mrd kroner). Det faktum at lånerammen nå i oktober 2011 praktisk talt er brukt opp, er dessuten en god indikasjon på at 20 mrd heller er for lite enn for mye.

NBBL synes for øvrig at en ramme på 15 mrd kroner harmonerer dårlig med regjeringserklæringens målsetting om at Husbanken skal sikre vedvarende tilførsel av nøkterne, rimelige boliger og at det offentlige må bidra til en stabil boligbygging på et høyt nok nivå. Ulike regjeringer har gjennom en årrekke svekket Husbankens rolle som nybyggingsbank. Det foreliggende budsjettforslaget viderefører dessverre denne trenden. Startlån skal fortsatt ha prioritet foran lån til boligbygging, og vil ventelig legge beslag på en betydelig andel av lånerammen også i 2012.

Så sent som i forbindelse med kommunevalgkampen ble det dessuten fra flere stortingsrepresentanter fra regjeringspartiene fremholdt som viktig å bruke Husbanken mer aktivt for å fremme økt boligbygging. Gjennom en foreslått ramme på 15 mrd kroner, følger ikke regjeringen etter vårt syn opp disse signalene.

Statlige lån er noe ganske annet enn direkte tilskudd. Av denne grunn håper vi at det blir forholdsvis lett for komiteen å samle seg om et synspunkt om å videreføre dagens nivå på Husbankens utlånsrammer på 20 mrd kroner. Vi henstiller også til komiteen om å understreke betydningen av at regjeringen følger etterspørselsutviklingen etter lån nøye, og at den eventuelt kommer tilbake til Stortinget med forslag om økning i løpet av 2012.

## 2. Større satsing på etterinstallering av heis

Over budsjettposten kap 581 post 75 (Tilskudd til etablering og tilpasning) foreslår regjeringen en dobling av tilskuddet til heis, fra 5 mill til 10 mill kroner. Det foreslås også en viss styrking av ordningen med tilpasning av boliger, som en erstatning for at særfradraget for store sykdomsutgifter fases ut.

NBBL er fornøyd med at tilskuddet til etterinstallering av heis foreslås styrket, men vi vil samtidig understreke at det er behov for langt sterkere offentlige stimulanser på dette området.

*NBBL foreslår derfor at bevilgningen til heis økes til 75 mill kroner i 2012.*

En slik satsning samsvarer også med to NOU-er som er lagt fram i 2011:

- NOU 2011:15 *Rom for alle* foreslår i kapittel 6.3.3 en bred innsats for å øke tilgjengeligheten i det samlede volumet av boliger. Stimulering til etterinstalleringa av heis, bør inngå i dette arbeidet.
- NOU 2011:11 *Innovasjon i omsorg* forslår i kapittel 6.2.3 at Husbanken får hensiktsmessige ordninger som stimulerer til installering av heis i gamle boligblokker.

NOU 2011:11 anslår at en sykehjemsplass nå koster nærmere 900 000 kroner i året. Det ligger derfor store summer å spare for kommune-Norge hvis man i større grad kan basere seg på hjemmebasert omsorg. Et langt større innslag av blokker med heis, vil i denne sammenheng gjøre flere i stand til å bo lenger hjemme – og det vil lette tilgjengeligheten og mulighetene for de som skal yte den hjemmebaserte omsorgen.

NBBL har i lengre tid arbeidet aktivt for at flere borettslag og sameier skal sette i gang arbeider med etterinstallering av heis. Om vi ser bort fra borettslag på Hamar, har vi ikke lykket med dette. Det er bare installert ca. 200 heiser i eldre borettslag fra 1990 til 2008, og av disse finner vi vel 100 heiser på Hamar.

Etterinstallering av heis er krevende teknisk og økonomisk, og ikke minst er det krevende beslutningsprosesser i boligseksjonene. Skal vi i Norge få til et krafttak for heis i eksisterende lavblokkbebyggelse, må myndighetene i langt større grad enn i dag engasjere seg på dette området.

Det trengs også mer kunnskap om hvordan vi skal finne fram til gode teknisk-/praktiske løsninger, og vi ber derfor regjeringen sette i gang forsknings- og pilotprosjekter – gjerne forankret i en områdebasert tilnærming. I tillegg må Husbanken gis en langt klarere pådriverrolle i dette viktige arbeidet.

## 3. Eksisterende boliger – behov for nye grep

På grunn av systematisk og godt vedlikehold er norske boliger i konsentrert bebyggelse i gjennomgående god forfatning. Samtidig foreligger det et stort behov for modernisering og oppgradering for at eksisterende boliger skal tilfredsstillе morgendagens krav til tilgjengelighet, samt energieffektivisering og klimatilpasning. På denne bakgrunn har bl.a. flere stortingsmeldinger etterlyst mer politikk på dette feltet – uten at vesentlige nye boligpolitiske initiativ og tiltak har blitt iverksatt.

På statsbudsjettet foreligger det stimuleringsmidler rettet mot investeringer i den eksisterende bebyggelsen på to budsjettposter:

For det første gis det over kap 581 post 74 "Tilskudd til bolig- by- og områdeutvikling". I regjeringens budsjettforslag foreslås det for 2012 en ytterligere geografisk utvidelse av virkeområdet for tilskuddet; noe NBBL er tilfreds med.

For det andre gis det støtte til tilpasningstiltak i eksisterende boliger over budsjett-posten kap 581 post 75 (Tilskudd til etablering og tilpasning); herunder heis.

NBBL foreslår at komiteen påpeker behovet for et mer samlet og langsiktig grep for den del av boligpolitikken som retter seg mot eksisterende boliger og boområder.

Ved siden av bedre tilgjengelighet, peker arbeidet med økt energieffektivisering seg ut som et prioritert område for eksisterende boliger. NBBL foreslår at komiteen her understreker betydningen av at Husbanken må få spille en større rolle i arbeidet med å øke energieffektiviteten i boligsektoren.

#### 4. Utleieboliger for ungdom

I fjorårets budsjettbehandling i Stortinget gikk en samlet Kommunalkomite inn for å utvide målgruppen for tilskudd til utleieboliger. I komiteens budsjettinnstilling (Innst. 16 S 2010-2011) ble regjeringen bedt om å "åpne for at midlene over denne posten også skal kunne benyttes til utleieboliger for ungdom generelt". I innstillingen ble det også konkret referert til at samarbeid mellom boligbyggelag og kommuner ville være aktuelt i relasjon til den utvidede målgruppen.

NBBL var svært fornøyd med komiteens merknader for ett år tilbake, men har erfart at regjeringen ikke har etterkommet anmodningen fra Stortinget; verken gjennom Kommunal- og regionaldepartementets tildelingsbrev for Husbanken eller gjennom forskriftsendringer av februar 2011 for tilskuddet. I forskrift om tilskudd til utleieboliger for Husbanken (FOR 2011-02-23 nr 192) står det:

*"For utleieboliger som er eid av andre enn kommuner skal det tinglyses en klausul om bruk av boligene og at kommunen har tildelingsrett i minst 20 år."*

Dette betyr en ensidig kommunal tildelingsrett, og er etter det NBBL forstår, ikke i tråd med komiteens anmodning fra i fjor. Dagens regler åpner etter vår vurdering ikke opp for integrerte samarbeidsløsninger mellom kommuner og bl.a. boligbyggelag.

NBBL vil derfor be komiteen gjenta sin anmodning overfor regjeringen fra i fjor, samt at komiteen understreker at dette må følges opp med relevante endringer i ovennevnte forskrift.

Vi tror dessuten det er nødvendig at komiteen er så konkret at det påpekes at endringene må åpne for det som har vært omtalt som "Bergensmodellen"; der én andel av boligene i et utleieprosjekt som har fått tilskudd fordeles og disponeres av boligbyggelaget, til sine unge medlemmer, og den andre andelen fordeles av kommunen. På denne måten kommer tilskuddet begge grupper til gode.

NBBL opplever at det må etableres større klarhet i tråd med det som er skissert ovenfor, før vi kan gå aktivt ut å anbefale boligbyggelagene å engasjere seg i etablering av utleieboliger.

Når målgruppen for en ordning utvides, er det logisk for oss at det også må følge med mer midler. Fra Husbanken har vi dessuten fått klare signaler om at prioriteringen av midler er så hard at prosjekter rettet mot ordinær ungdom vil ha svært vanskelig for å nå opp.

På denne bakgrunn foreslår NBBL at Kap 581 post 76 økes med 100 mill kroner.

## 5. Omsorgsboliger og sykehjem.

NBBL vil uttrykke tilfredshet med styrkingen av tilskuddene for omsorgsboliger og sykehjem som regjeringen har gjennomført i inneværende år. På den annen side er vi mindre fornøyd med arbeidet som har vært gjort rundt regler og forskrifter for kommunenes bruk av tilskuddet; spesielt når det gjelder samarbeid med private aktører.

Dagens regelverk oppfattes som kronglete og lite anvendelig for et aktivt samarbeid mellom bl.a. boligbyggelag og kommuner; særlig i forbindelse med oppføring av omsorgsboliger organisert i et borettslag. Dagens regler tillater ikke noen form for videretildeling av investeringstilskuddet – heller ikke til et borettslag – noe som fører til unødvendig kompliserte modeller for anvendelse av tilskuddet til denne typen formål. Dette har ført til at boligbyggelag har engasjert seg svært lite i etablering av omsorgsboliger i samarbeid med kommunene – dette i kontrast til forrige runde med bygging av omsorgsplasser, der boligbyggelagene var svært aktive og sto for etablering av en vesentlig andel av omsorgsboligene.

*NBBL ber derfor komiteen om å anmode regjeringen å vurdere dette regelverket på nytt. Særlig må det vurderes å åpne opp for videretildeling av tilskuddet til borettslag. Dette vil gjøre det mye enklere for kommunen å bruke tilskuddet på en fornuftig måte i forbindelse med etablering av omsorgsboliger som ikke skal eies (men disponeres) av kommunen. NBBL er av den klare oppfatning at en slik form for videretildeling vil være helt uproblematisk ifht EØS-regler knyttet til konkurranse og statstøtte.*

Med vennlig hilsen  
A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND

  
Thor Bek  
Adm.direktør

  
Tore Johannesen  
Ass.direktør

## Hvorfor strupe Husbanken?

[NBBL](#)

06 oktober, 2011

**I løpet av det siste året har fremtredende stortingsrepresentanter for regjeringspartiene stått fram og understreket viktigheten av å bruke Husbanken mer aktivt for å fremme økt boligbygging. I dag kom regjeringens svar: Kutt i lånerammen på 5 mrd kroner!**

- Regjeringens kuttforslag må også ses på bakgrunn av at lånerammen i Husbanken praktisk talt har stått stille i en årrekke. Husbanken har dermed blitt kraftig redusert som boligpolitisk virkemiddel for nybyggingen, påpeker adm.dir. Thor Eek i NBBL.

I regjeringserklæringen (Soria Moria II) framholdes det at Husbanken skal sikre vedvarende tilførsel av nøkterne, rimelige boliger og dessuten at det offentlige må bidra til en stabil boligbygging på et høyt nok nivå.

- I dag bygges det for få boliger i forhold til behov og befolkningsutvikling, og NBBL vurderer en låneramme i Husbanken på 15 milliarder kroner som klart utilstrekkelig til å innfri målsettingen i regjeringserklæringen. Under dagens prioriteringer i Husbanken står dessuten Startlån til førstegangsetablerere først i køen. NBBL har forståelse for denne vektleggingen, men det øker viktigheten av en større lånekvote til boligbygging, understreker Eek.

- Lån er ikke tilskudd, så økt låneramme i Husbanken belaster derfor ikke utgiftssiden i statsbudsjettet. Spesielt av denne grunn har vi vanskelig for å forstå hvorfor regjeringen legger seg på en så stram linje. Vi får sette vår lit til at Stortinget ser viktigheten av økt boligbygging og justerer lånerammen opp, avslutter Thor Eek i NBBL.



NBBL-sjef Thor Eek frykter at regjeringens kutt i Husbankens låneramme vil få alvorlige konsekvenser (foto: Tanya Wallin/Ospix).

### Relaterte artikler

[Krever statlige strakstiltak for å øke boligbyggingen](#)

[NBBL ber Stortinget purre regjeringen](#)

[Stoltenberg må stoppe Finanstilsynet](#)

[Smålig opptrapping av heis i statsbudsjettet](#)

[Thor spør: Hvorfor ikke egen boligminister?](#)

Kategori: [Nyheter](#), [Artikkelbank](#)

Tema: [Boligpolitikk](#), [Statsbudsjettet](#), [boligbygging](#)

## Smålig opptrapping av heis i statsbudsjettet

[NBBL](#)

07 oktober, 2011

**Regjeringen øker bevilgningen til etterinstallering av heis fra 5 til 10 mill. i statsbudsjettet for 2012. – Dette er allikevel småpenger tatt i betraktning den allerede marginale heisbevilgningen, sier administrerende direktør i NBBL, Thor Eek. NBBL mener bevilgningen minst burde vært på 100 mill. kroner.**

I statsbudsjettet foreslår regjeringen å øke bevilgningen til tilpasning av den enkeltes bolig med 23 mill. kroner slik at flere kan bli boende i eget hjem. Det er bra. Men skal eldre i framtiden kunne bli boende hjemme, må politikerne forstå at det er behov for å satse langt mer offensivt på tilpasninger i den eksisterende boligmassen.

NBBL frykter at om det ikke satses mye mer offensivt på heis, vil unødvendig mange som ikke er pleietrengende måtte flytte til omsorgsboliger eller sykehjem fordi de ikke kan bli boende der de bor. Det er positivt at det satses på boligtilpasning, men etterinstallering av heis vil være helt avgjørende for de som bor i eldre lavblokker.



Regjeringen må bevilge mer penger til heis, mener adm. direktør Thor Eek i NBBL (foto: Tanya Wallin/Ospix).

NBBL har jobbet for å få inn flere heiser i eldre blokker i 20 år uten at dette har gitt nevneverdige resultater. Heis er dyrt. Siden alle sjelden har like stor nytte av den, er det bortimot umulig for beboerne å bli enige om å etterinstallere heis. Det trengs derfor økt offentlig engasjement – inkludert penger.

Behovet er stort. Om noen år er det påtrengende. Norge får en stadig eldre befolkning. I et samfunnsmessig perspektiv er vi ikke i tvil om at etterinstallering av heis er en vinn-vinn-situasjon for så vel den enkelte, som kan bo lenger hjemme i egen bolig, og for samfunnet som kan spare på utgifter til omsorgsboliger og sykehjem, avslutter Eek.

### Relaterte artikler

[Krever statlige strakstiltak for å øke boligbyggingen](#)

[NBBL ber Stortinget purre regjeringen](#)

[Stoltenberg må stoppe Finanstilsynet](#)

[Thor spør: Hvorfor ikke egen boligminister?](#)

[Hvorfor strupe Husbanken?](#)

Kategori: [Nyheter](#), [Artikkelbank](#)

Tema: [Boligpolitikk](#), [Statsbudsjettet](#), [heis](#)

## NBBL ber Stortinget purre regjeringen

NBBL

28 oktober, 2011

**Regjeringen har ikke fulgt opp Stortingets anmodning om å legge til rette for tilskudd til bygging av ungdomsboliger. I forbindelse med budsjettbehandlingen bes nå Kommunalkomiteen om å purre opp regjeringen på dette punktet.**

NBBL la i går fram sine synspunkter på forslaget til statsbudsjett for 2012 for Kommunal- og forvaltningskomiteen. NBBL ber bl.a. Kommunal- og forvaltningskomiteen gjenta fjorårets enstemmige anmodning overfor regjeringen om at tilskudd til bygging av utleieboliger utvides til å omfatte utleieboliger for ungdom generelt. I dag gir Husbanken kun tilskudd til bygging av kommunale utleieboliger for vanskeligstilt ungdom. NBBL foreslår også å øke denne tilskuddsposten med 100 mill. kr.

- Det er ønskelig at det ikke kun er vanskeligstilte og bostedsløse som skal fanges opp i denne ordningen, men også ungdom generelt. Dette er Stortinget enig med NBBL i, men regjeringen har ikke fulgt opp. Derfor har vi bedt Kommunalkomiteen både purre opp regjeringen, og dessuten at tilskuddposten styrkes, sier adm. direktør Thor Eek i NBBL.



Thor Eek i NBBL mener regjeringen har unnlatt å følge opp Stortingets politikk når det gjelder tilskudd til bygging av utleieboliger (foto: Tanya Wallin/Ospix).

### Mer lån til nybygging

I NBBLs innspill til regjeringens forslag til budsjett for 2012, står også NBBL hardt på at Husbankens utlånsmidler må økes. Regjeringen foreslår en total låneramme på 15 mrd. kr, som er 5 mrd. mindre enn årets ramme.

- Årets ramme på 20 mrd. kroner er allerede brukt opp – ikke minst fordi man har gitt mye av lånemidlene til Startlån for ungdom. Dette er en prioritering NBBL har forståelse for, men det gir mindre penger til nybygging – som ikke minst regjeringspartiene så sent som i valgkampen var opptatt av at Husbanken måtte få mer av. En reduksjon av lånerammen står derfor i kontrast til tidligere signaler og innebærer dessuten at regjeringen lar være å bidra til en hardt tiltrengt øking i byggingen av nye boliger med gode kvaliteter til en fornuftig pris, påpeker adm. direktør Thor Eek i NBBL.

### Andre innspill fra NBBL til Statsbudsjettet for 2012:

- stimuleringstiltak i eksisterende bebyggelse – herunder etterinstallering av heis
- avklaring av regelverk for tilskudd til omsorgsboliger

[Les mer om NBBLs synspunkter på forslaget til statsbudsjett for 2012 her](#)

### Relaterte artikler

[Krever statlige strakstiltak for å øke boligbyggingen](#)

[Stoltenberg må stoppe Finanstilsynet](#)

[Smålig opptrapping av heis i statsbudsjettet](#)

[Thor spør: Hvorfor ikke egen boligminister?](#)

[Hvorfor strupe Husbanken?](#)

Kategori: [Nyheter](#), [Artikkelbank](#)

Tema: [Boligpolitikk](#), [Statsbudsjettet](#), [husbanken](#), [utleiebolig](#), [ungdom](#)

