



BOLIGPRODUSENTENE

# 130 000 nye boliger i 2030

Adm. dir. Lars Jacob Hiim, Boligprodusentenes Forening

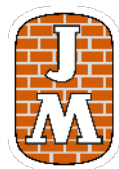
26. November 2025

# Boligprodusentenes Forening

(oppfører > 50 % av boligene, representerer over 800 bedrifter)



Leiligheter



**Bolig**

**SELVAAG**  
BOLIG

 **Nåbo**



Småhus – huskjeder (franchise)

**MG MESTERGRUPPEN**



**norhus**



Småhus – egneide/enkeltfirma



Vi bygger slik du ønsker

Fiskarhedenvillan



... pluss mange flere!

Fritidsboliger



**tindehytter**

# Vi er opptatt av den norske boligmodellen

- Alle skal kunne bo trygt og godt
- Eierlinja – selvhjulpen
- Gir trygghet for den enkelte og familien
- Viktig investeringsobjekt – økonomisk sikkerhet
- Sikrer vedlikehold og verdiene

Eierlinja utfordres:

- 50 pst i leie i Oslo siden 2016
- Foreldrebank 50 pst – 2/3 Oslo
- Fagarbeider indeks
- Distrikt – lønner seg ikke å bygge
- Leiemarkedet utfordres også

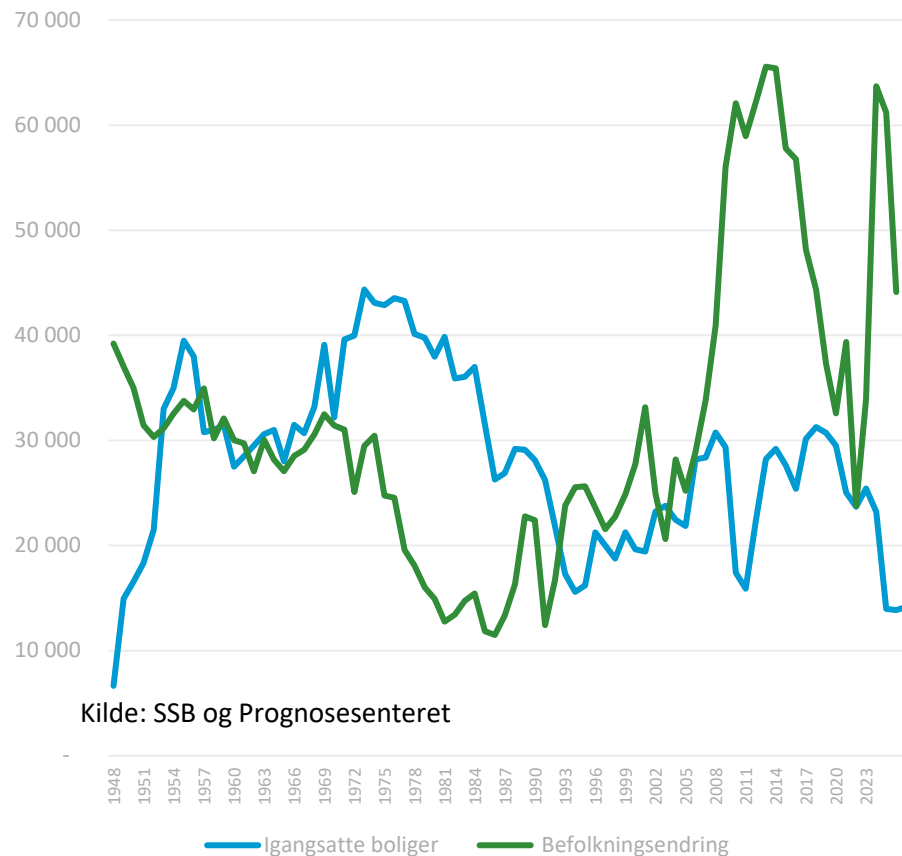
Godt boligmarked = nok boligbygging!



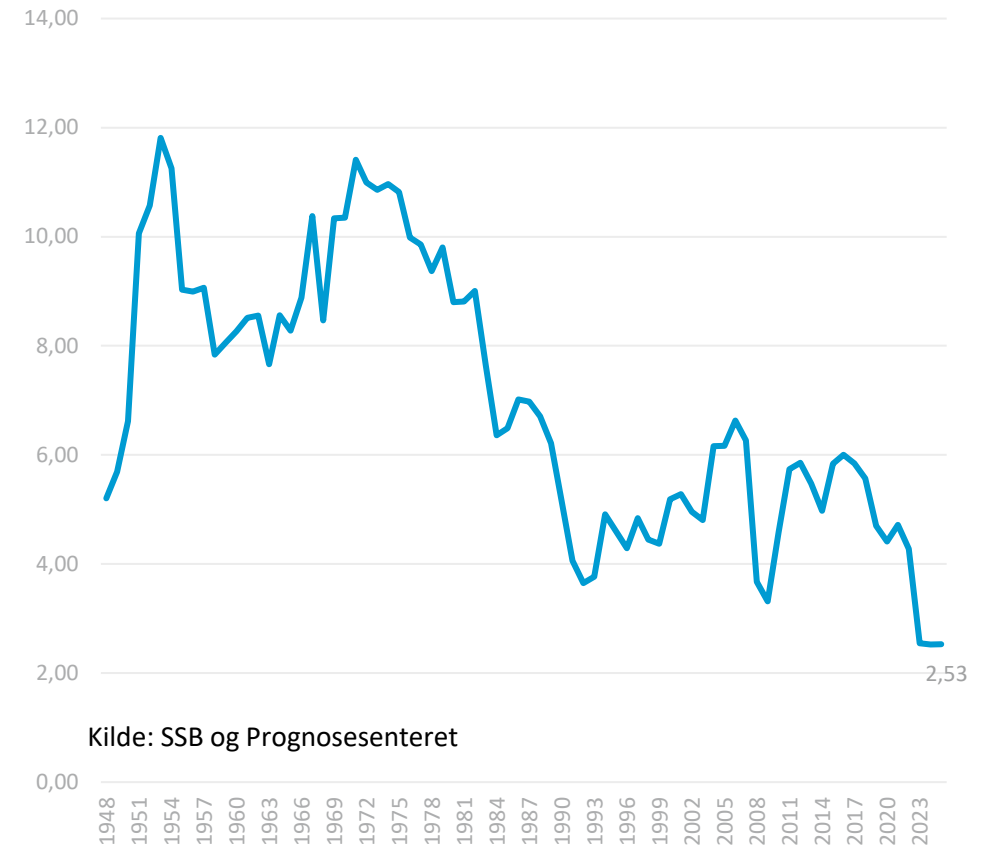


# Nyboligmarkedet siden 1946 tom. 1. halvår 2025

Forholdet mellom boligbygging og befolkningsendring



Boligbygging per 1 000 innbyggere



# 130 000 nye boliger innen 2030

- Vi har etterlyst mål for boligbyggingen lenge
  - Positivt at det kommer nå!
- Ambisiøst?
  - Ja, opp mot dagens lave aktivitet
  - Nei, ikke i forhold til beregnet boligbehov

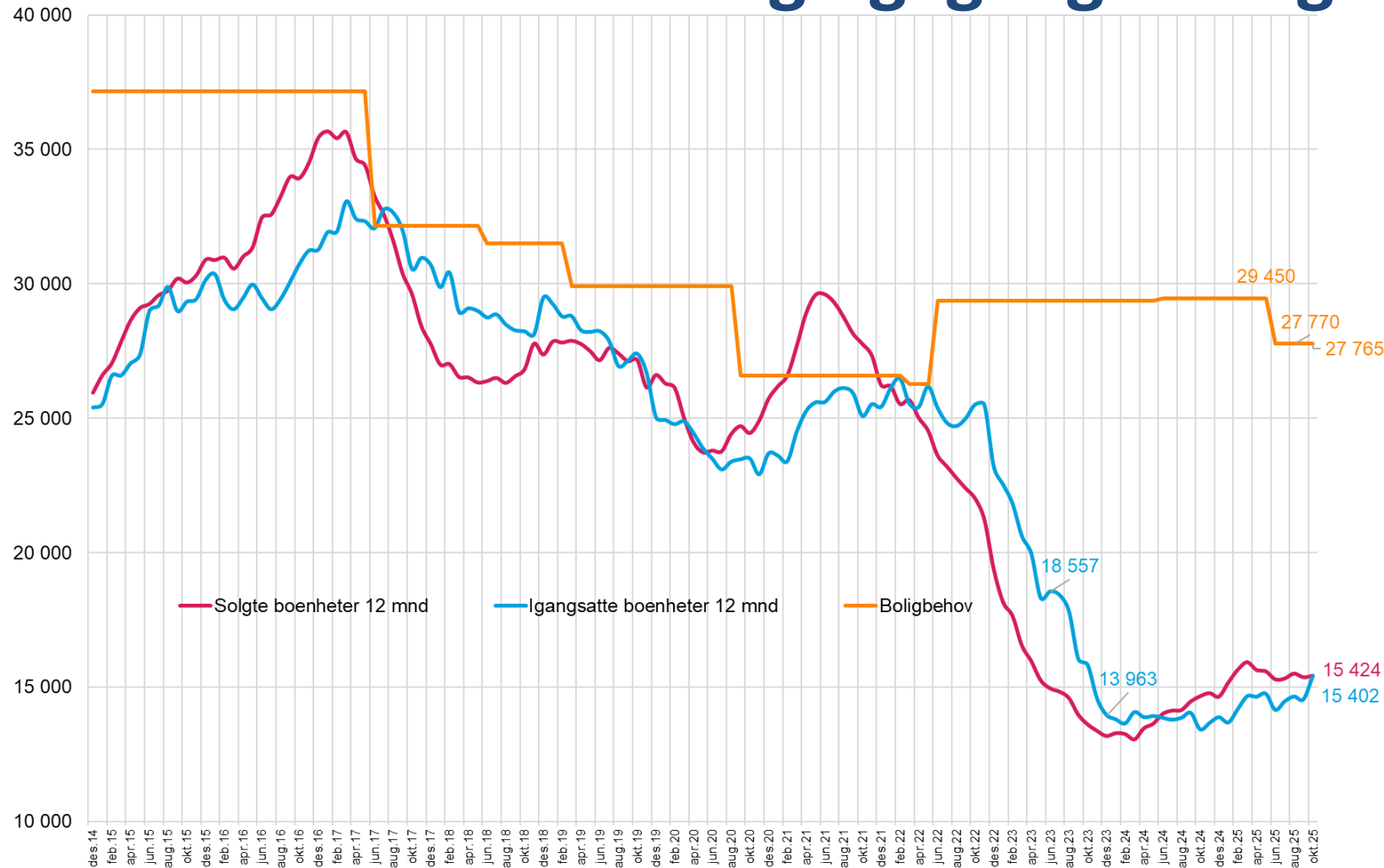
Hva skal til for å nå målet?

- Rammevilkårene må være på plass
- Da kan boligbyggerne levere



BOLIGPRODUSENTENE

# Gjennomsnittlig årlig boligbehov neste fem (2025-2029) vs. tolv måneders rullerende salg og igangsetting



BOLIGPRODUSENTENE

Kildedata boligbehov: SSBs befolkningsframskriving pr. juni 2024. I tillegg er den faktiske avgangen i boligmassen tatt med i beregningen.

Studentboliger og omsorgsboliger er med i det beregnede boligbehovet, men ikke inkludert i statistikken for solgte og igangsatte boenheter



# Lav boligbygging – kostnadsutfordring!

- Svinger mye – svak positiv trend
- For høye byggekostnader
- Material kostnader
- Finanskostnader
- Myndighetsbestemte kostnader:
  - Tekniske krav
  - Rapportering
  - Plan- og byggesak



# Plan- og byggesak utfordringer

- Plansystemet er et av de aller viktigste politiske styringsverktøyene vi har – særlig lokalt
- Dyttet for mye inn
- Store utfordringer:
  - Tidsbruk
  - Forutsetningene endrer seg
  - For detaljert
  - Uforutsigbart
  - Rekkefølgekrav
  - Utfordres av utbyggere
  - Manglende tillit
  - Kostnadsdrivenede (169 000)
- Overmodent for reform (raskt – grunnleggende)
- Rapport om 150000 ferdigregulerte boliger – hvorfor bygges det ikke ut?





# Hurtigarbeidende arbeidsgruppe

Hurtigarbeidende arbeidsgruppe overleverte 72 tiltak til statsråden 2. juni

- Ingen nye fordyrende krav
- Plan størst potensiale
- Detalnivå i arealplaner bør begrenses til det nødvendige
- Tydeligere krav, standardbestemmelser og digitale verktøy vil gi økt forutsigbarhet
- Innsigelser fra sektormyndigheter må håndteres bedre og raskere
- Innføring av tidsfrister for alle aktører i planprosessen anbefales
- Endringer i tekniske krav – bygge godt nok
  - Lys, lyd, snusirkel, uteareal mm.



BOLIGPRODUSENTENE



# Brev fra kommunal- og distriktsministeren av 15.9.2025

Sendt til kommuner, statsforvaltere,  
fylkeskommuner og andre sektormyndigheter

Det oppfordres til felles innsats for økt  
boligbygging



BOLIGPRODUSENTENE



Ifølge liste

Deres ref

Vår ref  
25/748-12

Dato  
15. september 2025

## Felles innsats for økt boligbygging

*Norge trenger flere boliger som folk har råd til, og regjeringen ønsker å få fart på boligbyggingen. Vi har som mål å få satt i gang bygging av 130 000 boliger innen 2030. For å få til dette trenger vi en felles innsats med offentlige myndigheter på lokalt, regionalt og statlig nivå, og med byggenæringen.*

Bolig er sammen med arbeid, utdanning og helse det viktigste for folks velferd. Samfunns- og arealplanleggingen legger et viktig grunnlag for boligbyggingen. Plan- og bygningsloven framhever at planer skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging, god forming av bygde omgivelser og gode bomiljøer. De nye statlige planretningslinjene for arealbruk og mobilitet framhever også dette hensynet. Jeg vil derfor understreke betydningen av at kommunene planlegger for tilstrekkelig boligbygging, og at fylkeskommuner, statsforvaltere og andre regionale statlige myndigheter bistår aktivt i planprosessene og vektlegger hensynet til tilstrekkelig boligbygging.

For at alle skal kunne bo godt og trygt må vi ha en forsterket og felles innsats. For å møte befolkningsveksten, er det mange steder i landet behov for å bygge flere boliger. Samtidig er det også viktig hva slags boliger som bygges. Jeg er opptatt av at det planlegges for et variert og godt boligtilbud, som dekker innbyggernes behov i ulike livsfaser. Høye boligpriser skaper utfordringer for mange. For andre er det mangel på egnede boliger til deres behov som skaper de største utfordringene.

## Det er behov for gode boligbehovsanalyser og nok areal

Et oppdatert plangrunnlag legger fundamentet for effektive plan- og byggesaksprosesser. Det er viktig at kommunene rullerer kommuneplanens arealdel jevnlig og sørger for å oppheve gamle planer som ikke lenger er i tråd med ønsket utvikling, og at planene bygger

Postadresse: Postboks 8112 Dep 0032 Oslo  
Kontoradresse: Akersg. 59 Telefon: 22 24 90 90  
Org no.: 972 417 858

# Brevet fra statsråden må følges opp

- Tilstrekkelig boligbygging skal vektlegges
- Effektive planprosesser - Unngå overdetaljering
  - planleggingen skal gå så raskt som mulig
  - tilpasses plannivået – detaljer skal avklares i byggesak
  - kommunen kan ikke stille TEK17 krav
- Bruk mindre planendring mer
  - kun full planprosess når prosjektet går klart ut over lovens grenser
- Kommunen skal kun kontrollere at byggtekniske krav er oppfylt ved tilsyn



# Prioriterte tiltak - Plan

## Forenkling av planprosesser

- Plan 1-1: Utarbeide standardiserte planbestemmelser, maler og retningslinjer for kommunene.  
Effekt: Mindre variasjon, enklere prosesser.
- Plan 1-2: Revisjon og forenkling av statlige føringer og veiledninger.  
Effekt: Reduserer detaljstyring

## Samordning med sektormyndigheter

- Plan 2-1: Begrense og samordne uttalelser og innsigelser fra sektormyndigheter  
Effekt: Mindre konflikter og raskere avklaringer
- Plan 2-2: Utbygger skal kunne delta i forhandlinger med innsigelsesmyndighet  
Effekt: Mer effektiv dialog og løsning av uenigheter



## Frister og forutsigbarhet

- Plan 3-1: Forpliktende fremdriftsplan mellom kommune og forslagstiller  
Effekt: Økt forutsigbarhet
- Plan 3-2: Tidsfrist for behandling av plansaker – maks 3 år fra oppstart til vedtattplan  
Effekt: Sikrer raskere planprosesser



# Prioriterte tiltak - TEK

- TEK 1 – Lempe krav til dagslys
  - mer fleksible planløsninger og bedre arealutnyttelse
  - reduserer byggekostnader
- TEK 2 – Medregne i MUA areal som er avsatt til park og torg
  - spesifisere i TEK
  - øker utnyttelsesgraden i prosjekter
- TEK 4 – Endre tilgjengelighetskrav
  - innføre krav om snusirkel på 1,3 m for inngangsplanet i nye boliger
  - mer arealeffektive boliger med bedre planløsning
- TEK 6 – Lempe krav til lydisolasjon
  - gjelder mellom felles korridor/svalgang og stue/kjøkken
  - reduserer byggekostnader og gir mer fleksible løsninger
- TEK 8 – Fjerne krav om forsert ventilasjon på bad
  - gjelder preakseptert ytelse i TEK17 § 13-2
  - forenkler tekniske løsninger og reduserer kostnader
- TEK 12 – Tillate brannoppstilling på offentlig areal
  - spesifisere i TEK
  - øker mulighetene for fortetting og transformasjon
- Plan 6-3 - Fjerne krav om maksimalt støynivå på fasade (Retningslinje T-1442)
  - forenkle planprosesser og redusere kostnader ved boligbygging
  - gir bedre utnyttelse av transformasjons- og fortettingsområder
  - tillate minimum 20 % dempet fasade for å redusere forskjellsbehandling mellom kommuner og statsforvaltere (overgangsordning)



# Hva skjer videre?

- Brev av 15.9 – positivt
- KDD og statsråden sier at de fortsetter å arbeide med tiltakene
- Oppdrag til DiBK
- Dette må vi løse sammen – utbyggere, kommune og stat
- Samarbeid og tillit
- Boligbygging må prioriteres!

