

Kommunal- og regionaldepartementet  
Postboks 8112 Dep.  
0032 Oslo

|               |                                   |         |                  |
|---------------|-----------------------------------|---------|------------------|
| Deres ref.    | Vår saksbehandler                 | Vår ref | Dato             |
| 11/1877-1 MJB | Sissel J. Monsvold<br>22 86 55 24 |         | Oslo, 25.11.2011 |

## Høringssvar NOU 2011-15 Rom for alle

OBOS takker for muligheten til å få komme med synspunkter og innspill til NOU 2011-15 Rom for alle. OBOS deltok i utvalget som la frem utredningen, og har således hatt god anledning til å gi innspill og synspunkter underveis i arbeidet. Vi ønsker derfor å konsentrere vårt høringssvar om hva vi mener det er viktig legge vekt på i oppfølgingen av utvalgets arbeid.

### 1. Generelt

OBOS er svært fornøyd med at utvalget så tydelig understreker viktigheten av å videreføre en boligpolitikk som baseres på folk flest skal ha mulighet til å eie egen bolig, og på den måten få anledning til å ta del i velstandsutviklingen i samfunnet. Vi er også fornøyd med at utvalget peker på at det er bygget alt for få boliger sett i forhold til behovet gjennom de siste tjue årene, særlig i flere av de store byene, og at dette har bidratt til å presse opp boligprisene.

Utvalget har først og fremst hatt i mandat å finne fram til målrettede og effektive tiltak for å skape gode boforhold for de vanskeligstilte på boligmarkedet. Vi vil imidlertid peke på at det er en sterk sammenheng mellom den generelle boligpolitikken og den sosiale boligpolitikken. Ved å føre en boligpolitikk som gjør det lettere for folk som ønsker det, å eie sin egen bolig, kan en bidra til å begrense noe av behovet for den sosiale boligpolitikken. Vi ønsker derfor, før vi kommer inn på den sosiale boligpolitikken, å peke på noen forhold knyttet til den generelle boligpolitikken som vi mener det også er viktig at Regjeringen, raskt tar tak i.

### 2. Oppsummering av synspunkter

Vi vil oppfordre til en sterkere statlig involvering i boligpolitikken ved at;

#### 1. Regjeringen styrker boligforsyningen gjennom å:

- føre en offensiv offentlig tomteforsyningspolitikk
- begrense kostnadskrevenne krav for å dempe byggekostnadene og boligprisene
- innføre stimuleringsstilskudd til kommunene for å styrke kommunenes insentiv til å legge til rette for økt boligbygging

- d. sørge for en sterkere statlig koordinering i boligpolitikken ved å gi en boligminister totalansvaret for boligforsyningen og plan- og byggesaker

*2. Regjeringen sikrer god tilgang til låne- og finansierungsordninger, bl.a. ved å:*

- a. si nei til å øke egenkapitalskravet til 15 prosent ved boligkjøp
- b. utvide Startlånsordningen og si nei til et egenkapitalkrav på 15 prosent i ordningen

*3. Regjeringen bidrar til målrettede og effektive tiltak for å skape gode boforhold og styrke eierlinjen for de vanskeligstilte på boligmarkedet, gjennom bl.a. å:*

- a. styrke Husbankenes rolle og gi kommunene mer forutsigbare juridiske og økonomiske rammer for den sosiale boligpolitikken
- b. gjøre Startlånsordningen og boligtilskuddet mer fleksibel(t)
- c. øke bostøtteordningen for særlig barnefamiliene, samt gjøre den mer fleksibel
- d. bygge flere studentboliger

Når det gjelder mer utdypende synspunkter på den generelle boligpolitikken, vises til notat oversendt fra OBOS, NBBL og Selvaag Bolig til departementet den 03.11.2011. Se vedlegg.

### **3. Utdypende synspunkter på det å sikre god tilgang til låne- og finansierungsordninger**

#### ***a. Nei til økt egenkapitalkrav***

Finanstilsynets forslag om 15 prosent egenkapital må ikke gjennomføres. Vi skjønner at Finanstilsynet ser etter tiltak for å begrense prisveksten på boliger, men vi mener strengere krav til egenkapital ikke er effektivt virkemiddel i det henseende, og forøvrig virker i stikk motsatt retning av alle de utjevningsmål som har vært satt for norsk sosial boligpolitikk. De som allerede er etablert med egen bolig har tatt del i verdistigningen på boligen, og har dermed fått økt sin egenkapital så mye at de ved kjøp av ny bolig, i liten grad vil bli berørt av et slikt egenkapitalkrav. Det samme gjelder grupper med velstående foreldre. Forslaget om skjerpet egenkapitalkrav er snarere et tiltak som vil gjøre det enda vanskeligere å skaffe seg egen bolig for de som allerede har problemer med å etablere seg i boligmarkedet, som f. eks. mange førstegangsetablerere og innvandrere som ikke har samme mulighet for å motta arv eller annen støtte fra foreldre/familie.

Vi mener det bør være en grundig vurdering av den enkelte låntakers evne til å betjene lån nå og framover som bør ligge til grunn for hvor mye boligkjøpere får låne. Det bidrar til at det blir mer like muligheter for alle til å eie sin egen bolig. Sparing til egen bolig er selvsagt viktig, men vi tror at det å spare opp nok egenkapital vil være svært krevende om man blir henvist til å leie bolig i lengre tid. Dette gjelder spesielt husstander med kun én inntekt.

#### ***b. Startlånsordningen bør utvides***

OBOS er fornøyd med at utvalget foreslår at Husbankens Startlånsordning bør utvides. Vi mener at ordningen bør brukes mer fleksibelt for de vanskeligst stilte, slik utvalget foreslår (mer om dette under punkt 4). Vi går nå inn i ti til tjue år med svært sterk vekst i antall førstegangsetablerere (aldersgruppen

20 til 35år). Mye tyder på at det ikke vil bli lettere å etablere seg med egen bolig i boligmarkedet i årene som kommer. Det er allerede et stort etterslep på boligbyggingen, og boligbyggingen må økes betydelig for å møte den sterke befolkningsveksten framover. Det er derfor grunn til å anta at det vil bli et økende behov for hjelp gjennom Startlånsordningen de neste ti til tjue årene. Det bør derfor også vurderes om rammen bør økes.

### *Svært uheldig med egenkapitalkrav i Startlånsordningen*

Startlånsordningen er i dag unntatt fra Finanstilsynets krav om egenkapital ved boligkjøp. Dette unntaket ønsker Finanstilsynet å fjerne i sitt forslag om nye retningslinjer til egenkapitalkrav. Hvis forslaget vedtas, så vil det ikke lenger være adgang til å gi startlån på mer enn 85 prosent av kjøpesummen, verken alene eller sammen med private banklån.

Det vil i så fall bety at Startlånsordningen, som et av de viktigste virkemidlene vi har for bosetting av unge og økonomisk vanskeligstilte, mister mye av sin effekt. Kravet vil få store konsekvenser for hvordan lånet kan brukes til å hjelpe nyetablerere og økonomisk vanskeligstilte, og det blir betydelig vanskeligere for vanskeligstilte å kjøpe bolig. Dette vil i så fall bryte med utvalgets forslag, som er tydelig på at det er viktig å bevare og utvikle Startlåns-ordningen som et virkemiddel i den sosiale boligpolitikken.

Vi mener derfor at også boligsosiale hensyn må tas med i vurderingen før Regjeringen foretar eventuelle endringer i retningslinjene for egenkapitalbehov ved kjøp av bolig, både i Startlånsordningen og generelt. Å kun konsultere finansinstitusjonene før beslutningen tas av Finansdepartementet, eller før departementet fremmer et eventuelt forslag, sikrer etter vår mening ikke en slik bred politisk vurdering.

Vi vil også minne om at i Soria Moria 2 sier Regjeringen at den ønsker å videreutvikle Startlånsordningen, slik at flere unge får mulighet til å eie egen bolig. Å begrense ordningen slik at det ikke lenger vil være adgang til å gi startlån på mer enn 85 prosent kjøpesummen, bryter med den erklæringen. Vi er derfor tilfreds med at Finanskomiteen i sin finansinnstilling til nasjonalbudsjettet 2012 og forslag til statsbudsjett for 2012, bl.a. skriver at flertallet forutsetter at "Finanstilsynets retningslinjer ikke fratår finansinstitusjonene muligheten til å yte lån til låntakere som også har startlån fra Husbanken, selv om dette innebærer at samlet pant utgjør mer enn 85 pst. av boligens verdi, dersom finansinstitusjonene og kommunene finner dette forsvarlig etter en individuell vurdering." Samtidig vil vi uttrykke skepsis mot flertallets utsagn om at Finanstilsynets krav om egenkapitalandel ved kjøp av bolig vil være et bidrag til økt finansiell stabilitet i norsk økonomi. Vi mener det er å overdrive effekten av tiltaket. Et egenkapitalkrav på 15 prosent vil bare bidra til større sosiale forskjeller, jf. vår argumentasjon ovenfor.

#### 4. Kommentarer til flere av de foreslåtte tiltakene fra utvalget

Vi er svært fornøyd med at utvalget legger stor vekt på hvordan den sosiale boligpolitikken i større grad kan bidra til at også vanskeligstilte, kan bli eier av egen bolig. Vi mener det er viktig for at flest mulig skal få et trygt og godt sted å bo, og for å få ta del i velstandsutviklingen. I tillegg vil en slik aktiv sosial boligpolitikk være god samfunnsøkonomi.

Vi mener videre at utvalget synes å ha funnet en fin balanse med henhold til å styrke eierlinjen samtidig som eierrisikoen for de vanskeligstilte begrenses.

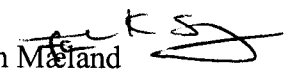
Vi vil fremheve viktigheten av å legge vekt på/følge opp følgende forslag fra utvalget:

- a. Husbankens rolle som boligsosial støttespiller for kommunene må forsterkes og videreutvikles. Husbanken bør også gis en rolle som samordner statlig politikk overfor kommunene.
- b. Endre Startlånsordningen ved at:
  - løpetiden forlenges fra 30 til 50 år, det gis mulighet til avdragsfrihet i perioder og økt bruk av fastrente. Disse tiltakene har i tillegg den fordel at de kan realiseres innenfor en budsjettneutrytral ramme. I tillegg er det fornuftig å la kommunene bygge opp tapsfond i tilknytning til startlånene, og at disse kan dekke personlige tap i ekstraordinære situasjoner. Det er også fornuftig å åpne opp for økt fleksibilitet m.h.t. å bruke startlånet til refinansiering av gjeld.
- c. Bostøtten styrkes og at kommunene i større grad lar bostøtten inngå i vurderingsgrunnlaget når de behandler søknader om startlån.
- d. Kommunene kan gi tilskudd til etablering som et rente- og avdragsfritt lån, i stedet for et tilskudd med avskrivning som i dag. Dette vil gi en mer målrettet og effektiv ordning.
- e. Leasing og leie-til-eiemodeller utvikles og tas i bruk i større grad.
- f. Øke tilskuddene til å etablere flere studentboliger for å begrense presset i leiemarkedet, og samtidig avlaste det ordinære boligmarkedet.
- g. Kommunene må få klarere juridiske rammer for sitt boligsosiale ansvar, samt sikres økonomiske rammer som gjør det mulig å ivareta ansvaret. OBOS støtter mindretallet ved å ikke gå inn for at det innføres en individuell rettighet til nødvendig hjelp fra kommunen til å skaffe et egnet og varig botilbud. Vi vil vise til det ansvaret kommunene allerede har på dette området, og til at utvalget går inn for å tydeliggjøre dette ytterligere i lovverket, jf. kapittel 12.5.3. Vi mener det bør være tilstrekkelig.

Utvalget har laget en grundig utredning som peker på mange målrettede og effektive tiltak for å bedre den sosiale boligpolitikken, og som vi mener det er viktig at Regjeringen raskt følger opp. Vi mener imidlertid at det også er viktig at Regjeringen tar en enda sterkere hånd om den generelle boligpolitikken, og legger i enda større grad til rette for at flere som ønsker det, kan bli eier av sin egen bolig. Staten har gjennom lovgivning, forskriftsverk og embetsverk gode muligheter til å bidra til økt boligbygging, men også til å stanse boligbyggingen.

I tillegg vil vi oppfordre Regjeringen til å være varsom med å innføre virkemidler som skal bidra til å begrense aktiviteten i boligmarkedet i de usikre økonomiske tidene vi nå er inne i. Selv om norsk økonomi foreløpig går bra, er sannsynligheten for at også Norge kan bevege seg inn i en lavkonjunktur tiltakende. Situasjonen med høy igangsetting av nye boliger, høy prisvekst og høy gjeldsvekst kan fort snu seg hvis bankene strammer inn på kredittilgangen, slik det begynner å komme eksempler på nå, samt at lånerenten og usikkerheten blant bedrifter og husholdninger øker. Vi mener dette hensynet også taler for at Regjeringen p.t. bør være varsom med å innføre strengere egenkapitalkrav ved boligkjøp, både generelt og i Startlånsordningen.

Med vennlig hilsen  
OBOS

  
Martin Mæland  
Konsernsjef



Sissel J. Monsvold  
Analytiker

Vedlegg:

Notat oversendt fra OBOS, NBBL og Selvaag Bolig til Kommunal- og regionaldepartementet den  
03.11.2011



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 avvende 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 tilfredsstiller 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.

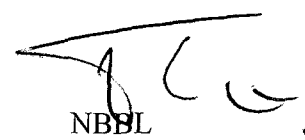
Oslo 02.11.2011



OBOS  
Martin Mæland



Selvaag Bolig  
Baard Schumann



NBBL  
Thor Eek