

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 OSLO

Oslo, 25. juni 2021

Deres ref. 20/3680
Vår ref. CFB

Høringsuttalelse – Norge mot 2025

NBBL viser til Finansdepartementets brev av 25. mars 2021 vedrørende ovennevnte.

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) har som formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser. NBBLs 41 medlemslag har 1 135 000 medlemmer, og forvalter 570 000 boliger i 14 800 borettslag og sameier. Boligbyggelagene bidro til igangsetting av om lag 4.000 boliger i 2020.

Rapporten «Norge mot 2025» trekker frem viktige utfordringer som en eldre befolkning, grønn omstilling, fordelingsvirkninger og dilemmaer i den økonomiske politikken. NBBL mener at det er gjort gode analyser og støtter hovedlinjene i rapporten.

En mer aktiv boligpolitikk vil bidra positivt på flere av disse områdene. I det videre arbeidet anbefaler NBBL derfor økt oppmerksomhet på boligsektorens bidrag innen følgende tre områder:

1. **Økt boligbygging – økt økonomisk vekst.** En mer elastisk tilbudsside i boligmarkedet er et kinderegge som via dempede boligpriser kan redusere ulikhet, øke økonomisk vekst, samt redusere risikoen for finansiell ustabilitet.
2. **Grønn omstilling.** Boligsektoren er den glemte klimakjempen som både kan og vil bidra til at vi når regjeringens mål om grønn omstilling.
3. **Eldrebolgen.** Gode boliger for eldre gir reduserte omsorgsutgifter.

1. Økt boligbygging – økt økonomisk vekst

Bolig- og bygningssektoren er svært betydningsfull for norsk økonomi. Ikke kun fordi den er vår største fastlandsnæring, men også fordi boligmarkedet er - etter arbeidsmarkedet - det markedet med størst innvirkning på folks hverdagsliv.

I sentrale strøk – spesielt i og rundt de store byene - er det et stort press i boligmarkedet. SSBs boligprisstatistikk viser at boligprisene er 7-doblet siden bunnen i 1992. Snart tre tiår med kraftig boligprisvekst skaper en rekke økonomiske og sosiale utfordringer.

- **Fordelingseffekter.** Eierlinjen har vært en suksess og bidratt til en jevn fordeling av formue. Spredt eierskap har vært viktig for å dempe den internasjonale trenden med økte økonomiske forskjeller. Dessverre viser nye tall

fra SSB at andelen som eier egen bolig har falt ett helt prosentpoeng, tilsvarende 90.000 flere leietakere bare siden 2015. Særlig i de nederste inntektskvartilene er eierandelen svekket. Covid-19 rammet de samme gruppene hardest samtidig som boligprisene har skutt i været. Det er dermed grunn til å anta at gapet mellom de som eier bolig og de som ennå ikke har kommet inn på boligmarkedet, har økt ytterligere. Økt ulikhet har både en sosial og økonomisk kostnad for samfunnet.

- **Arbeidskraftmobilitet.** Forskning fra USA viser at høye boligpriser svekker arbeidskraftmobiliteten. Høye boligpriser hindrer arbeidssøkere på steder med lavere boligpriser fra å flytte dit arbeidsmarkedet er best og produktiviteten høyest. Hsieh og Moretti (2019) har forsket på tre amerikanske byer med særlig høye boligpriser; New York, San Francisco og San Jose. Deretter har de estimert at *dersom* tilgangen på bolig i disse tre byene var som medianen i USA ville amerikansk BNP vært 3,7 prosent høyere. Dette er et sensasjonelt tall, og et enormt produktivitet- og velferdstap for USA som i milliarder kroner nærmer seg størrelsen til Oljefondet.
- **Finansiell stabilitet.** Boligprisveksten bidrar til stadig mer forgjeldede husholdninger og risiko for boom-bust i boligmarkedet. Norge er det OECD-landet med nest høyest gjeldsgrad. Internasjonalt trenger vi ikke å gå lenger tilbake enn til 2008 og finanskrisen for å finne en rekke eksempler på hvor galt det kan gå når gjeldsveksten blir for høy. Selv hadde vi vår egen bankkrise tidlig på 90-tallet. Kraftig gjeldsoppbygging over tid ender sjelden godt.

Snart tre tiår med kraftig boligprisvekst indikerer at det er en fundamental ubalanse mellom tilbud og etterspørsel i boligmarkedet, særlig i enkelte pressområder. Mye av prisoppgangen kan tilskrives økte velstandsnivå og stadig lavere rentenivå, men forskning fra Norges Bank (Anundsen 2016) viser at en betydelig del av prisoppgangen også kan tilskrives et for lavt boligtilbud.

Rapporten «Norge mot 2025» foreslår blant annet et eget skatteutvalg som ser på «nye og gode skatteobjekter, slik som bolig, eiendom og grunnrente». Den boligen folk bor i er ikke først og fremst et investeringsobjekt, men en bolig. Dette hensynet gjelder derimot ikke for sekundærboliger. Skattespørsmålene er allerede utredet senest i Scheel-utvalget i 2015. Vi anbefaler derfor på det sterkeste at man i det videre arbeidet heller fokuserer på hvordan man kan redusere ubalansen i boligmarkedet ved å skape en mer elastisk tilbudsside.

For å oppnå dette må både statlige og kommunale myndigheter forenkle regelverk og redusere behandlingstiden i regulerings- og byggesaksprosesser. Det vil også bidra til å redusere bygge- og tomtekostnadene som har vokst langt mer enn ordinær prisvekst. Å bygge ut infrastruktur er god boligpolitikk, og regelverket må sikre raskere byggesaksbehandling. Da bygger man bo- og arbeidsmarkedsregionen. Helt konkret anbefaler NBBL følgende:

- Det er behov for en gjennomgang og opprydding av lover, retningslinjer og veiledning slik at boligbygging prioriteres i sterkere grad enn i dag.
- Ved oppdatering av teknisk forskrift (TEK) må effektene på kostnad/prisøkning vurderes, samtidig som man ser på muligheter for effektivisering/forenklinger noe som bidrar til mer kostnadseffektiv boligproduksjon.
- Det bør bare være mulig å fremme innsigelse i spørsmål av nasjonal eller vesentlig regional betydning. Uttale- og innsigelsesrett (sektormyndigheter) må ha samme tidsfrister i planbehandlingen, og antallet sektormyndigheter med innsigelsesadgang må ned.
- Det bør etableres en «fast-track» for erfarne og (pre)kvalifiserte plansøkere. Konsentrert bebyggelse – som blokker og rekkehus – nær kollektivknutepunkt og «grønne prosjekter», bør prioriteres.

- Privat utbygging av offentlig infrastruktur må likebehandles med om det offentlige selv hadde bygget prosjektet f.eks. når det gjelder betaling av MVA.
- Avklare hva som er «nødvendig» og «forholdsmessig» i rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

2. Grønn omstilling – Den glemte klimakjempen

Boligsektoren både vil og kan bidra til å realisere regjeringens klimamålsetninger. NBBL vil først og fremst påpeke energieffektivisering i eksisterende bygg som konfliktfri frigjøring av ren energi, som alternativ til ny og omstridt utbygging av eksempelvis vind- og vannkraft. Spart strøm i byggsektoren kan benyttes til å fase ut fossil energibruk innen transport og industri, uten behov for utbygging av ny kraftproduksjon. Dernest har lokalisering av boliger stor effekt på fremtidige klimagassutslipp. Det er klimasmart å bygge energieffektive boliger konsentrert nær kollektivknutepunkt. NBBL og boligbyggelagene bygger og forvalter borettslag og sameier med slike kjennetegn. NBBL har også utviklet en bærekraftstrategi for eksisterende bebyggelse, og jobber for ENØK og utslippskutt i boligsektoren.

Stort potensiale i bolig og bygg

NTNU/ZEN har beregnet at energibruken i byggsektoren kan reduseres med hele 39 TWh frem til 2050, der elektrisitet utgjør 31 TWh.¹ Redusert energibehov til bygg vil gjøre det mulig å elektrifisere hele transportsektoren fram mot 2050, noe som reduserer klimagassutslippene fra transport. Lavere forbruk av elektrisitet gir redusert behov for utbygging av ny kraft og nettkapasitet, som bidrar til lavere utslipp som følge av ny utbygging.

Hvis myndighetene legger til rette for en større satsing i boligsektoren, kan vi oppnå gode resultater. NBBL anbefaler at det i det videre arbeidet kommer konkrete tiltak som realiserer klimakutt i sektoren.

Det er høy bevissthet og mye kunnskap om potensialet for energieffektivisering og reduserte klimagassutslipp i eksisterende bygg, men det mangler målrettede virkemidler som kan utløse potensialet. En bærekraftig boligsektor vil framover handle om delingsøkonomi, felles bolig- og utearealer, felles tjenester, ENØK og lavere strømforbruk.

NBBL mener at det bør satses på følgende tiltak:

- Regjeringens arbeid med en langsiktig strategi for rehabilitering av bygg må inkludere en nedtrappingsplan for redusert energibruk i bygg som også svarer på Stortingets mål om minimum 10 TWh energisparing fram til 2030.
- I dag er det fritak for dokumentavgift ved salg av nye boliger bortsett fra tomtekostnad. Men det er full dokumentavgift når man totalrehabiliterer et bygg eller lar deler av bygget bestå. Det kan gjøre det lønnsomt å rive. Dette stimulerer ikke til ivaretagelse av eksisterende bygg og gjenbruk, og gir betydelige klimautslipp. Dokumentavgiften må derfor fjernes ved totalrehabilitering og når deler av bygget består.
- Vurdere bruk av avgiftssystemet for reduserte materialutslipp. Bruk av alternative materialer til stål og betong, slik som massivtre, vil redusere klimagassutslipp. Det bør vurderes reduserte avgifter for bruk av materialer med lave utslipp.

¹ <https://www.sintef.no/siste-nytt/stor-effekt-av-energiforskning-pa-bygg-og-omrader/2/2>

- Enova må styrkes – ikke svekkes i arbeidet med energieffektivisering i bolig. Borettslag og sameier må bli en egen målgruppe i Enovas program. Det er behov for skreddersydde og målrettede støtteprogram, og rettighetsbaserte ordninger, også for denne målgruppen. En for liten andel av det husholdningene innbetaler i Enova-avgift går tilbake til husholdningen som støtte. Det svekker avgiftens legitimitet.
- Tilskudd til infrastruktur til el-billading. Etablering av ladeplasser i borettslag og sameier er et viktig bidrag til kutt av klimautslipp. NBBL ber derfor om at det etableres en nasjonal støtteordning, som lovet i regjeringserklæringen.
- Avgifter og tariffer på elektrisitet som stimulerer boligeiere til klimaløft. Regjeringens vedtak om nye netttariffer kan ødelegge lønnsomheten og motivasjonen for forbrukerne som ønsker å investere i enøk, solstrøm og elbiler. Kompleksiteten i effektstyring mellom enkeltabonnenter og fellesforbruk i borettslag og sameier er høy, og barrierene er mange, noe som hindrer borettslag og sameier i å redusere nettbelastningen. Vi stiller oss også undrende til at det å sikre nettselskapene – som er monopoler – sin inntekter gjennom fast avgift, og fjerne forbrukernes mulighet til å redusere egen nettleie gjennom enøk og grønne oppgraderinger, fremmer effektiv ressursutnyttelse.
- Borettslag og sameier som vil etablere lokal produksjon av solstrøm straffes i dag med høyere avgifter og nettleie enn andre kunder. NBBL ser derfor frem til at borettslag og sameier slipper elavgift og nettleie på egenprodusert strøm, slik regjeringen varslet i RNB våren 2021.

3. Gode boliger for eldre – reduserte omsorgsutgifter

Eldrebølgen er allerede over oss og det er store midler å hente på å se bolig- og omsorgspolitikken i sammenheng. Tilpassede boligforhold for eldre reduserer kommunens behov for pleie og omsorg – og dette er også en ønsket situasjon for eldre selv.

Ikke bare blir det svært mange flere eldre i de kommende årene, men en stor andel av boligmassen er dårlig egnet for beboere med nedsatt funksjonsevne. Og alt for få tar initiativ til å skaffe seg en egnet eldrebolig. Det kan være en utfordring i at kommunene sparer, mens eldre fullt og helt må ta kostnadene ved å tilpasse seg ved å flytte eller oppgradere egen bolig.

Ikke alle har heller mulighet til å gjøre nødvendig tilpasning – for eksempel eldre som bor i den eldre blokkbebyggelsen. Dette er ofte eldre som flyttet inn når boligene var nye, har bodd der hele sitt voksne liv, og som sitter igjen som enker eller enkemenn. Gruppen har ikke nødvendigvis levekårsutfordringer, men de har heller ikke råd til å flytte til nyere og mer egnede boliger for eldre. Fordi disse boligene mange steder mangler heis blir offentlige omsorgsboliger alternativet. Hadde boligene blitt oppgradert med heis, universelt utformede uteområder og andre tilgjengelighetstiltak, kunne eldre bli boende i eget hjem mange ekstra år.

Boligpolitikk og omsorgspolitikkk må sees i sammenheng – både på statlig og kommunalt nivå. Eldre er forskjellig, og det er behov for et bredt tilbud av tilpassede boliger, med egnet service, tilrettelagt for smarthus- og velferdsteknologi og gode møteplasser. Det må bygges flere nye boliger egnet for eldre. NBBL mener det spesielt bør satses på Trygghetsboliger - et boligtilbud til de som er for friske for et institusjonstilbud, men som ikke kan bli boende i eksisterende bolig eller ha mulighet til å flytte til en annen egnet bolig. Mange av dagens boliger kan med fordel oppgraderes - blant annet med heis i eldre blokker. Der markedet svikter, bør Husbanken ha nødvendige virkemidler som:

- Tilskudd til tilstandsvurdering vil stimulere til ambisiøs oppgradering og bør styrkes. NBBL anbefaler at andelen tilskudd av kostnadene økes til 70 prosent og sees i sammenheng med ny energimerkeordning for konsentrert bebyggelse.
- Heisoffensiv – økt satsing på tilskudd til heis.

Med vennlig hilsen
Norske Boligbyggelags Landsforbund SA

Bård Folke Fredriksen
Adm. direktør

Christian Frengstad Bjerknes
Sjeføkonom