Kommunal- og distriktsdepartementet

Deres ref.	Deres brev av: 22.06.2026	Vår ref. Lars Myhre	Dato: 22.09.2026

Merknader til forslag om nye kriterier for Husbanklån

- Vi har boligkrise med historisk lav boligbygging. Husbanken bør brukes som et aktivt virkemiddel for å øke boligbyggingen og nå målet om 130 000 nye boliger innen 2030.
- Boligprodusentene er imot de foreslåtte skjerpede klimagasskravene for Husbankens lån til miljøvennlige boliger. Kravene er for ambisiøse, svakt utredet og vil øke boligkostnadene.
- Bransjen har begrenset erfaring med klimagassberegninger, særlig i småhusmarkedet. Boligprodusentene anbefaler at nye TEK-krav innføres og får virke en god periode før Husbanken innfører grenseverdier for klimagassutslipp.
- Boligprodusentene støtter innføring av den nye låneordningen for transformasjon.

1. Innledning

Boligprodusentene avgir med dette merknader til forslag til endring i forskrift om lån fra Husbanken. Våre merknader er knyttet til Del 1 som omhandler lån til boligkvalitet.

Kostnadsdrivende Husbankkrav vil forverre boligkrisen

Vi har en boligkrise i Norge. Boligbyggingen er på et historisk, lavt nivå. Salget av nye boliger i august 2026 er det laveste som er målt siden målingene startet i 2010. På årsbasis, siste 12-måneder, ligger boligbyggingen nå 40 % under det beregnede behovet. Utsiktene er heller ikke gode. SSB anslår at samlede boliginvesteringer vil holde seg flatt gjennom 2026 og 2027.

Lav boligbygging rammer alle som trenger egen bolig, og skaper et klasseskille mellom de som er inne i boligmarkedet, og de som står utenfor. Lav aktivitet rammer også bedriftene. For å overleve har de aller fleste vært gjennom kraftige nedbemanninger. Negativt driftsregnskap og svekket egenkapital gjør at mange bedrifter sliter med å skaffe finansiering til nye prosjekter.

Regjeringen etablerte i begynnelse av 2025 et mål om 130 000 nye boliger innen 2030, målt som gitte igangsettingstillatelser fra kommunene. Dette tilsier 26 000 boliger hvert år i femårsperioden. SSB-statistikken viser at det i 2025 ble gitt igangsettingstillatelser til 20 300 boliger, inkludert ombygginger. Dette er nesten 6 000 enheter bak skjema. Etter de seks første månedene i 2026, har avviket økt til nesten 9 000 enheter. Det må tas kraftfulle og raske grep for å ta igjen det tapte og nå målet om 130 000 nye boliger.

Kommunal- og distriktsministeren ba i fjor en hurtigarbeidende arbeidsgruppe om å foreslå tiltak for raskere plan- og byggesaksprosesser. En liste med 72 forenklingstiltak ble overlevert statsråden 2. juni 2025. Arbeidsgruppa påpekte at kostnadsdrivende, nye krav ville være uheldig for å nå målet om 130 000 nye boliger. Økonomiske tiltak var ikke en del av mandatet, og listen med tiltak inkluderte derfor ikke støtte- og låneordningene til Husbanken.

Med de krisetidene vi nå har i boligforsyningen, bør Husbanken være et sentralt virkemiddel for regjeringen. Husbankens lån til boligkvalitet er svært etterspurt, og allerede 6. januar i år var det kommet inn nok søknader til å dekke hele utlånsrammen. Husbanklån er som kjent "under-streken" penger som ikke påvirker statsbudsjettet. Husbanklånene blir betalt tilbake, og misligholdet er svært lavt.

For å dempe boligkrisen burde regjeringen "pøst" på med penger til Husbanken, og gjort det enklere å få lån. Ikke stramme inn lånekriteriene som det nå foreslås. Til sammenligning viser vi til finanskrisen i 2008-2009, hvor Husbanken raskt lempet kriteriene for å senke terskelen for Husbanklån og stimulere til økt boligbygging. Nå gjør regjeringen det stikk motsatte. Det er dårlig "timing".

Hvem benytter dagens låneordning for lån til boligkvalitet?

Vi savner en mer utdypende beskrivelse av dagens låneordning for lån til boligkvalitet, og hvem som bruker ordningen. Hvordan fordeler tilsagnene seg på boligtype, prosjekttype, regional fordeling mm? Dette er viktig for å forstå konsekvensene av de foreslåtte endringene. Våre beregninger viser at miljøvennlige boliger (§ 2-3) de siste årene har utgjort mer enn 90 % av alle tilsagnene som Husbanken har gitt til nye boliger for lån til boligkvalitet. Det er disse kriteriene som høringsforslaget nå foreslår å skjerpe. Siden andelen har vært så stor, vil konsekvensene også være store.

Vi savner også vurdering av de økonomiske konsekvensene av forslaget for boligkjøperne i form av økt boligpris og samtidig gunstigere lånebetingelser.

2. Boligprodusentene støtter ikke skjerping av kriterier for lån til miljøvennlige/klimavennlige boliger (§ 2-3)

DiBKs forslag til nye klimagasskrav i TEK17 var mangelfullt utredet

Høringsnotatet henviser DiBKs høringsforslag og en rapport som Asplan Viak utarbeidet for DiBK om nye klimagasskrav i TEK17. Boligprodusentene var kritisk til de nye klimagasskravene som DiBK foreslo i TEK17 §§ 17-1 og 17-2.

I høringssvaret vårt til DiBK kommenterte vi bl.a. følgende

- Vi frarådet å innføre begrepet 'småhusprosjekt over 1 000 m2 BTA' som kriterium. Vi påpekte at dette begrepet manglet definisjon, og at plan- og bygningsloven og byggesaken forholder seg til tiltak, og ikke prosjekt. I TEK17-sammenheng ble det derfor feil å referere til prosjekt.

  For lån til Husbankprosjekter kan det være mer relevant å henvise til "småhusprosjekt". Men Husbanken må i så fall tydelig definere hva som menes med dette begrepet.

- Vi påpekte at DiBKs forslag til grenseverdier var basert på beregninger for et fåtall referansebygninger. Det foreslåtte kravet for boligblokker, 354 kg CO2/m2 BTA, var basert på beregninger for kun én boligblokk. For småhus var det tilsvarende bare gjort beregninger for én referansebolig; en enebolig i to etasjer med areal 160 m2 BRA.

  Vi kommenterte at det ikke var utredet hva tilsvarende utslipp ville være for bygninger med annen størrelse, bygningsform og konstruksjonsløsning, og at dette var en klar svakhet ved DiBKs høringsforslag. Vi var spesielt kritiske til at de foreslåtte småhuskravene ikke tok hensyn til bygningsform og størrelse.

- For boligblokker anbefalte vi at grenseverdien ble hevet 10 % for å ivareta usikkerhet i beregningsgrunnlaget. For småhus anbefalte vi at grenseverdien ble utredet på nytt, med ny høring.

Siden vi fant klare svakheter ved forslaget til grenseverdier som DiBK sendte på høring for nye TEK17-krav, kan vi ikke støtte at de samme grenseverdiene brukes som referanse for krav til Husbankens nye lån til oppføring av klimavennlige boliger.

Boligbransjen er ikke klar for klimagassberegninger

Høringsnotatet viser til at det er fordelaktig å knytte Husbankkriteriene til klimagasskravene i TEK17, da *"dette allerede er kjent for byggenæringen som dermed kan bygge videre på eksisterende praksis"*.

Vi støtter ikke denne påstanden. ***Boligbyggerne er ikke kjent med klimagassberegninger.*** Fra juli 2022 fikk vi rett nok et krav i TEK17 om at det ved ferdigstillelse av boligblokker skal foreligge et klimagassregnskap. Men det ble gitt ett års overgangsperiode (til 1. juli 2023), og det er innsending av søknad om rammetillatelse som er datoen som gjelder. For boligblokker tar det normalt lang tid fra rammesøknad sendes inn, til bygging kan starte og boligblokken ferdigstilles. Det er først nå i 2026 at boligblokker faktisk ferdigstilles med krav om klimagassregnskap etter TEK17. De fleste utviklerne av boligblokker har også valgt å overlate klimagassberegningene til eksterne konsulenter, og har selv liten og erfaring med beregning av klimagassutslipp.

Videre er det for boligblokker én ting er å innhente informasjon fra alle berørte fagområder (underentreprenører) om de faktiske produktene de har brukt. En helt annen ting er det å måtte forholde seg til spesifikke grenseverdier som ikke kan overskrides. Prosessmessig har dette stor betydning. For å sikre at grenseverdiene overholdes, må man i praksis lage egne utslippsbudsjetter for de alle berørte fagområdene, og de utførende bedriftene innenfor disse fagområdene må i innkjøpene av konkrete produkter sørge for at utslippene ikke overskrider budsjettene de er tildelt. En gipsplate er da ikke en gipsplate, men avhengig av klimagassutslippet til det aktuelle produktet. Dette er en stor endring fra dagens praksis.

I småhusmarkedet er aktørene enda dårligere forberedt. Svært få aktører har erfaring med klimagassberegninger. Småhus har ikke vært omfattet av kravet om klimagassregnskap etter gjeldende TEK17 § 17-1. For alle aktørene i småhusmarkedet vil det derfor være helt nytt å måtte beregne klimagassutslipp fra materialer og forholde seg til strenge grenseverdier.

Innføring av klimagasskrav for Husbanklån innebærer derfor store utfordringer for byggeprosessen. Høringsnotatet bommer derfor når det gis inntrykk av at boligbyggerne er klar for klimagasskrav.

På sikt vil dette kunne endre seg med innføring av grenseverdier i TEK17. Gitt at DiBK velger å innføre klimagasskrav for boligblokker og "småhusprosjekter over 1000 m2 BTA" (hva det nå måtte være), så vil aktørene som utvikler slike boligprosjekter, etter hvert få erfaring med klimagassberegninger og klimagasskrav. Men dette vil ta tid.

TEK-kravene må derfor innføres og få virke en periode **før** Husbanken innfører de nye grenseverdiene for klimagassutslipp. For å kunne vurdere hvor mye strengere Husbankkravene evt. skal være enn TEK-kravene, må vi også kjenne til hva TEK-kravet faktisk blir. Det vet vi ennå ikke.

De foreslåtte grenseverdiene er svært ambisiøse

De foreslåtte grenseverdiene er svært ambisiøse:

- 30 % lavere for boligblokker

- 20 % lavere for småhusprosjekter over 1000 m2 BTA
- 10 % lavere for småhusprosjekter inntil 1000 m2 BTA.

Selv om den prosentvise reduksjonen er lavere for småhus enn for boligblokker, er grenseverdiene for småhus også ambisiøse. Nesten alle småhus oppføres med bindingsverkskonstruksjoner. Denne byggemåten er standardisert, og innenfor hver produktgruppe som benyttes, er det det ganske små forskjeller i klimagassutslippene fra de ulike produktene. I beregningene for DiBK antok Asplan Viak at småhus hadde betongplate på mark med standardbetong med utslippsfaktor 270 kg CO2e/m3. Dersom vi bytter til betong av type lavkarbon 50 med utslipp 118 kg CO2e/m3 (tilsvarende det vi tidligere kalte lavkarbon-ekstrem), vil utslippsreduksjonen for småhuset bare være 4 %. Hvor skal de øvrige reduksjonene tas, om Husbankkravet legges til 10 % eller 20 % for småhusprosjekter?

Boligprodusentene mener at høringsnotatet med de foreslåtte grenseverdiene legger opp til et alt for høyt ambisjonsnivå for Husbanklån. Gjennomføres forslaget, vil det ha klar negativ effekt på boligbyggingen, og uheldig for regjeringens mål om 130 000 nye boliger.

Utsett innføring av nye Husbankkrav

Vi finner det underlig at høringsnotatet ikke sier noe om ikrafttreden av de nye klimagasskravene, eller kobling til innføring av klimagasskrav i TEK. Som forklart over, har dette stor betydning for innføringen av de nye Husbankkravene. ***Vi anbefaler sterkt at TEK-kravene kommer først og får virke en periode, før Husbanken innfører grenseverdier for klimagassutslipp som krav for klimavennlige boliger.***

Svanemerking og BREEAM må fortsatt kunne kvalifisere for Husbankens lån til boligkvalitet

Gjeldene § 2-3 angir i siste ledd at:

> *"Husbanken kan også gi lån til bygg som ikke oppfyller vilkårene i annet ledd, men som har Svanemerke-sertifikat eller BREEAM-NOR-sertifikat «Very good», «Excellent» eller «Outstanding»."*

Vi anbefaler at dette leddet videreføres som et alternativ til de nye, foreslåtte klimagasskravene i § 2-3. Vi finner det uheldig at forslaget til nye kriterier snevert kun omhandler klimagassutslipp. Vi bemerker at miljø- og bærekraft er mye mer enn bare klimagassutslipp. Alle som gjennomfører nødvendige miljø og bærekraftstiltak for å tilfredsstille de strenge kravene til Svanemerket og BREEAM-NOR "Very good", "Excellent" og "Outstanding", må selvsagt også kunne kvalifisere for Husbankens lån til boligkvalitet.

3. Øvrige merknader

Boligprodusentene anbefaler justering av lån til livsløpsboliger (§ 2-4)

Høringsforslaget berører ikke § 2-4 som gir kriterier for lån til oppføring av livsløpsboliger. Denne låneordningen videreføres m.a.o uendret. Vi tillater oss å kommentere at lån til livsløpsboliger har vært lite etterspurt. En viktig årsak er antagelig at kravene om innvendig bod og større parsengssoverom gjør at boligene må bli noe større. I et presset marked, er dette en utfordring. Vi anbefaler derfor departementet å vurdere om gjeldende kriterier for lån til livsløpsboliger er for strenge, og om de bør justeres.

Boligprodusentene støtter innføring av ny låneordning for transformasjon

Boligprodusentene støtter den nye låneordningen