Kommunal- og distriktsdepartementet
postmottak@kdd.dep.no

BOLIGPRODUSENTENE

Deres ref. 24/1084 | Deres brev av: 15.4.2024 | Vår ref. MG/LJH | Dato: 5.8.2024

Forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften - Boligprodusentenes høringssvar

Boligprodusentene viser til høringsnotat fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) om forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften av 15.4.2024. Forslaget innebærer at kommunene i arealplan kan gi planbestemmelser i utbyggingsområder om bruk av borettslag som organisasjonsform, om at en andel av boligene skal være utleieboliger, eller boligkjøpsmodeller, samt et nytt arealformål for studentboliger. Høringsfristen er 5.8.2024, her følger høringssvaret til Boligprodusentenes Forening.

BOLIGPRODUSENTENES VURDERING

KDD ønsker å gi kommunene et bedre verktøy for å hjelpe folk inn i boligmarkedet, og å legge til rette for at kommunene får en sterkere rolle i arbeidet med å utjevne sosiale og geografiske forskjeller i boligmarkedet. KDD påpeker at kommunene i flere sammenhenger ytret ønske om bedre og flere virkemidler til å fremme sosial bærekraft i planleggingen. Det vises til at det i den nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023-2027) s. 14 i kap. 3 om "*Trygge og inkluderende lokalsamfunn*":

> *For å styrke den sosiale bærekraften, er det viktig at boliger bygges med gode kvaliteter, og at boligtilbudet er variert nok til å dekke ulike behov i befolkningen og bidrar til mangfoldige nabolag. Det er behov for å bygge boliger i ulike nærmiljøer, av ulik type og størrelse, og både selveier- og utleieboliger. For eksempel kan boligkjøpsmodeller som leie-til-eie, utleieboliger og borettslagsboliger gi økt variasjon. Ved å integrere boligsosiale hensyn i samfunns- og arealplanleggingen, kan kommunene bidra til gode botilbud for vanskeligstilte og til at flere kan eie egen bolig.*

Boligprodusentene vil påpeke at det er krise i boligbyggingen, kostnader må kuttes og alle prosesser knyttet til planlegging, prosjektering og bygging må effektiviseres. Salget av nye boliger begynte å falle sommeren 2021, og den årlige boligbyggingen er nå halvparten av behovet for å dekke befolkningsveksten. Det forventes ikke rask retur opp til tidligere aktivitetsnivå, og **dagens lave boligforsyning vil prege norsk økonomi og velferdsutvikling i lang tid fremover.**

Kraftig renteoppgang de siste par årene har svekket kjøpekraften til kundene, samtidig som byggekostnadene har økt vesentlig pga. grunn av bla. høyere materialpriser, langdryge reguleringsprosesser og nye krav. Det er blitt et gap mellom boligprisen kundene kan betale, og hva som kreves for å oppnå sunn lønnsomhet i nye boligprosjekter. For å kunne levere tilstrekkelig antall nye boliger til en pris som treffer markedet, må vi kutte kostnader og effektivisere alle prosessene knyttet til planlegging, prosjektering og bygging. Vi må også fire på mange krav.

Boligprodusentenes overordnede tilbakemelding på forslaget:

- Vi er positivet til forslaget om at studentboliger blir et eget formål i plan- og bygningsloven (pbl).
- Vi støtter ikke forslagene om at kommunene i arealplan kan gi planbestemmelser om at en andel av boligene skal være utleieboliger eller boligkjøpsmodeller. Vi mener forslagene her er fordyrende, vil være for uforutsigbar, svekke boligbyggingen og vi er sterkt tvilende til at forslagene vil medføre mer sosial bærekraft i nyboligmarkedet.
- Vi er positive til borettslag som organisasjonsform, men det bør fremmes i en dialog med utbyggere, og ikke som et plankrav.

Kommunene har en vesentlig del av det overordnede ansvaret for boligforsyning og boligsammensetning i kommunen. Det forutsetter en offensiv og aktiv politikk for å prioritere boligforsyning. Kommunene må ha en overordnet målsetting om å regulere nok tomter, raskere og mer effektiv saksbehandling og ikke sette krav som i praksis medfører at de nødvendige boligene ikke blir bygget.

Boligprodusentene har forståelse for at kommunene ønsker flere virkemidler for å fremme sosial bærekraft i boligbyggingen. Men vi mener **at det er behov for å høste mer erfaringer før man eventuelt vurderer å** regulere disse ulike boligkjøpsmodeller og utleie gjennom plan- og bygningsloven (pbl), **særlig når utredningen viser seg at disse har liten betydning for å fremme sosial bærekraft.**

Vi har mye større tro på å fremme modeller i samarbeid med boligutviklere, kommunene og staten som har en tydelig sosial profil og med bestemte finansielle ordninger for forvaltning og oppfølging. Slik at man får større bredde i nybyggingen og at områder blir tilgjengelige for alle inntektsgrupper. Men vi mener det er viktig at slike modeller/ordninger ikke fører til at øvrige nye boliger blir dyrere. Slik at det blir vanskeligere for andre grupper å komme inn på boligmarkedet, og medføre at flere får behov for finansielle støtteordninger.

Krav om boligkjøpsmodeller og utleieboliger vil sannsynligvis ikke føre til mer sosial bærekraft i boligbyggingen

I rapporten *"Utredning om sosial bærekraft og planbestemmelser om boligsammensetning"* fra Oslo Economics og NIBR, OsloMet, publisert februar 2022, er planbestemmelser med krav til utleieboliger, boligkjøpsmodeller og bruk av borettslag vurdert. Boligprodusentene finner det underlig at KDD foreslår disse endringene i pbl når rapporten **viser at forslagene er lite treffsikker virkemidler for å fremme sosial bærekraft**. Særlig siden vi forstår dette som hovedintensjonen med forslagene.

Boligkjøpsmodeller

I boligmeldingen påpeker regjeringen at de ønsker å satse stort på alternative boligmodeller. Boligprodusentene mener slike modeller kan være et godt alternativ for noen som ikke har nødvendig egenkapital, men at de ikke bør benyttes ukritisk. Noen av våre medlemmer har brukt modellene aktivt og det har gitt resultater med økt salg og muligheter for flere boligkjøpere.

Boligkjøpsmodellene er hovedsakelig et tilbud til de som har betjeningsevne for lån, men mangler nødvendig egenkapital jf. krav i utlånsforskriften. Dette er også beskrevet i høringsnotatet. Det er derfor litt besynderlig at man foreslår boligkjøpsmodeller som et virkemiddel for å unngå krav til egenkapital i utlånsforskriften. Burde ikke regjeringen vurdere om det er behov for å gjøre endringer i utlånsforskriften, slik at de samme husholdningene kan kjøpe boligene uten å gå omveien om boligkjøpsmodeller?

Det er knyttet en noe større risiko for både forbrukere og utviklere til alternative boligkjøpsmodeller, og løsningene vil koste forbrukeren mer enn et ordinært boligkjøp hvor forbruker eier hele boligen. Vi mener likevel at boligkjøpsmodeller kan være et supplement til det ordinære boligmarkedet, men må brukes med klokskap og ikke framstilles som en løsning på de store utfordringene i boligmarkedet tilknyttet sosial bærekraft.

Boligprodusentene anbefaler ikke forslaget om at kommunene skal få mulighet til å gi planbestemmelser om at en bestemt andel av boligene skal være alternative boligkjøpsmodeller. Boligkjøpsmodeller er primært egnet for store aktører med mye kapital, og et slikt krav kan derfor virke konkurransehemmende på grunn av kapitalbindingen. Det er også grunn til å anta at utbyggingen kan bli forsinket på grunn av finansielle utfordringer. Dersom boligkjøpsmodeller blir brukt på en uklok måte kan det medføre at utbygging går tregere enn om prosjektene ble finansiert med ordinære vilkår.

Alle ekstra kostnadene med å organisere et slikt tilbud vil til sist bli betalt av forbrukerne som kjøper seg inn i de enkelte prosjektene. Det vil være uheldig om planbestemmelser krav om boligkjøpsmodeller fører til at husholdningene må betale mer enn nødvendig for ny bolig.

I rapporten fra Oslo Economics og NIBR, OsloMet påpekes følgende om krav til boligkjøpsmodeller:

- vil primært føre til at husholdninger med relativ høy inntekt vil få tilbud om flere boliger, de som sliter med å innfri bankenes egenkapitalkrav
- vil på lengre sikt bidra til økte boligpriser og økt boligbygging
- vil kunne øke utbyggernes kostnader i prosjekter, både som følge av økte reguleringskostnader og som følge av at kravet vil kunne gi økte kapitalbindinger ettersom utbyggerne må innta eierposisjoner i boligene hvor det tilbys nye etableringsmodeller – noe som kan redusere utbyggernes finansieringsmuligheter til å skyte inn egenkapital for gjennomføring av nye prosjekter
- **vil ikke bidra til å motvirke opphopning av dårlige levekår**
- det er behov for å høste mer erfaringer før man vurderer å innføre eventuelle krav

Boligprodusentene mener at mange av utfordringene som boligkjøpsmodellene er ment å løse i stor grad burde løses gjennom endring av krav i utlånsforskriften:

- endre egenkapitalkravet, særlig for førstegangskjøpere, slik at de som har betalingsevne får boliglån
- egen fleksibilitetskvote rettet mot førstegangskjøpere
- tilby lengre avbetalingstid og eventuelt avdragsfrihet for førstegangskjøpere
- øke lånerammen for nye boliger; nye boliger har lavere utgifter lavere vedlikeholds- og energikostnader enn eldre boliger
- vurdere om det må stilles krav om delvis fastrente på boliglånet for å redusere risiko ved konjunktursvingninger

Utleieboliger

Det er underlig at det foreslås planbestemmelser om utleieboliger samtidig som vi har en skattepolitikk som fører til færre utleieboliger. Boligprodusentene viser til Eiendom Norges høringsuttalelse og redegjørelse, som viser at sammen med økt rente og inflasjon har skattepolitikken gjort kjøp og bygging for utleie ulønnsomt, også i storbyene. Vi vil understreke at dersom lønnsomheten i et prosjekt synker eller forsvinner, som følge av planbestemmelser om å

bygge utleieboliger, vil ikke prosjektet bli gjennomført, noe som medfører at boligbyggingen blir svekket.

Boligutleie er i dag lite lønnsomt. Hvis finanspolitikken endrer seg, kan det endres, men å pålegge en utbygger å fremskaffe en forvalter av utleieboliger som skal finne det interessant å investere i utleieboliger, vil føre til at reguleringsprosessene tar lengre tid og blir mer kostbar. I verste fall blir prosjektet skrinlagt dersom ingen aktører melder sin interesse.

I rapporten fra Oslo Economics og NIBR, OsloMet påpekes det følgende om krav om utleieboliger:

- vil kunne bidra til å øke utbyggeres kostnader som følge av økte reguleringskostnader og indirekte økte kostnader som følger av at økte kapitalbindinger i utleievirksomhet
- kan øke finansieringskostnader ved igangsetting av nye prosjekter
- økte kostnader og eventuelt redusert etterspørsel etter utleieboliger vil bidra til å redusere utbyggers marginer, dempe utbyggingstakten, siden prosjekter ikke vil være lønnsomme
- kan skape økt sosioøkonomisk mangfold i boligmarkedet, **men anses som et lite treffsikkert virkemiddel for å motvirke opphopning av dårlige levekår**
- leieprisen vil variere med boligpriser, så det er usikkert om lavinntektsfamilier faktisk vil få økte muligheter til å bosette seg i ulike områder selv om det stilles krav til utleieboliger i reguleringsplan

Boligprodusentene støtter ikke forslaget om at kommuner kan kreve at en andel skal være utleieboliger, siden prosessen og kostnadene med å finne aktører som vil kjøpe utleieboligene vil fungere som en brems for boligutbyggingen.

Eventuelle begrensninger i eierskap og bruk av boliger må av kommunene presenteres på et tidlig tidspunkt i en planprosess. Begrensninger i bruken av boliger spiller en stor rolle, og vil være med i evalueringen når avgjørelsen skal tas for om en eiendom i det hele tatt er aktuell for kjøp og utvikling. Det er derfor svært viktig at det stilles krav om slik tidligavklaring fremkommer av lov eller forskrift.

Vi vil påpeke at en eiendommens verdi henger nøye sammen med eiendommens arealformål, og det vil være problematisk for alle parter involvert (grunneier, utvikler, utleier) med pålegg som kan komme underveis som direkte påvirker eiendommens potensial og lønnsomhet. Omfanget av konsekvensene avhenger også av størrelsen på byggeprosjektet, hvor attraktivt området er for både utbyggere og boligkjøpere samt kommunens innhold i krav og betingelser for samarbeidet.

Det foreslås at det også kan stilles planbestemmelser om at en andel av boligene skal være kommunale utleieboliger. Boligprodusentene er sterkt bekymret for at forslaget kan bli for uforutsigbart, kostnadsdrivende og ta for lang tid, og **vi mener det kan være behov for å utrede konsekvensene av forslaget ytterligere før man vurderer å innføre eventuelle krav.**

- En bestemmelse om at en andel skal være utleieboliger disponert av kommunen kan føre til redusert fortjeneste, mindre kontroll og mer tidkrevende byggeprosesser fordi utbygger i større grad må forholde seg til kommunen underveis.
- Hvilke konsekvenser får det for kostnadene og tidsbruken i planleggingen av prosjekter, om kommunen gjennom planbestemmelser og tidlig involvering i utbyggingsprosjektet kan påvirke utforming og tilpasning av boliger i tråd med kommunens behov, uten at kommunen trenger å forplikte seg til en kjøpsavtale?
- Hvilke konsekvenser får dette for inngåelse av avtale om utleie eller kjøp av utleieboliger med kommunen i forhold til regelverket om offentlige anskaffelser?

Inngåelse av bygge- og anleggskontrakter og kontrakter om erverv eller leie av fast eiendom er underlagt ulike regler. Bygge- og anleggskontrakter reguleres av reglene i anskaffelsesforskriften del II og del III, mens kontrakter om erverv eller leie av fast eiendom er unntatt regelverkets anvendelsesområde, jf. anskaffelsesforskriften § 2-4 bokstav a.

- En bestemmelse om at en andel skal være utleieboliger eid av kommunen gjennom kjøp til markedspris kan gjøre prosjektet økonomisk bærekraftig. Dette vil kunne hjelpe prosjektet i gang fordi utbygger raskere vil oppfylle egne finansieringsforbehold gjennom forhåndssalg til kommunen.

Borettslag bør fremmes i samspill og dialog med utbyggere

Målet med forslaget er godt; å få ned antallet utleieaktører og storinvestorer, slik at boligene går til vanlige folk som trenger det mest og skal bo der selv. Men vi vil påpeke at dersom markedet ønsker noe annet, kan planbestemmelser om å etablere borettslag svekke boligbyggingen.

Borettslagsboliger er i tillegg mindre relevant for kjøpere av sekundærboliger. Kjøper av sekundærboliger kan bidra til at man tidligere får tilstrekkelig forhåndssalg for byggelånsfinansiering og dermed igangsetting av boligprosjektet. Planbestemmelser om borettslag kan derfor føre til at det tar lengre tid å igangsette prosjekter.

I rapporten fra Oslo Economics og NIBR, OsloMet påpekes det følgende om krav om borettslag:

- årsakssammenhengen mellom krav til borettslag og målet om å redusere opphopning av dårlige levekår relativt uklar og i liten grad dokumentert
- krav til borettslag er ikke et egnet virkemiddel for å forbedre etableringsmulighetene i boligmarkedet
- **lite treffsikkert virkemiddel for å fremme sosial bærekraft**

Vi mener derfor man heller skal fremme god dialog og godt samspill mellom utbyggere og kommuner. Erfaring tilsier at flere krav i planprosessen fører til mer byråkrati og lengre saksbehandlingstid. Noe som vil skape større uforutsigbarhet for utbyggere, større risiko, lengre utviklingsprosesser og høyere kostnader.

Med vennlig hilsen
For Boligprodusentenes Forening



Lars Jacob Hiim
Adm. direktør