BOLIGPRODUSENTENE

Boligprodusentenes fagmøte
18. november 2026

Tema for dagens møte

1. Status sammenslåing Boligprodusentene og NHO Byggenæring Eiendom og Byutvikling
2. Markedssituasjonen
3. HMS
   - HMS Risiko analyse
   - HMS Bransjenorm
4. Status 72 tiltak for raskere plan- og byggesaksprosesser
   - Prosesser
   - Status TEK-endringer
5. Høringer
   - Ny KPA Sandnes, Lillestrøm, Oslo, Bergen
   - Revidert regional areal- og mobilitetsplan for Oslo og Akershus (RAMP)
   - NOU 2026: 9 Veien mot et bedre og mer forutsigbart skattesystem
   - Forslag til endringer i forskrift om lån fra Husbanken
6. Boligtvistnemnda
   - Tori Herrem ny sekretariatsleder
7. Eventuelt

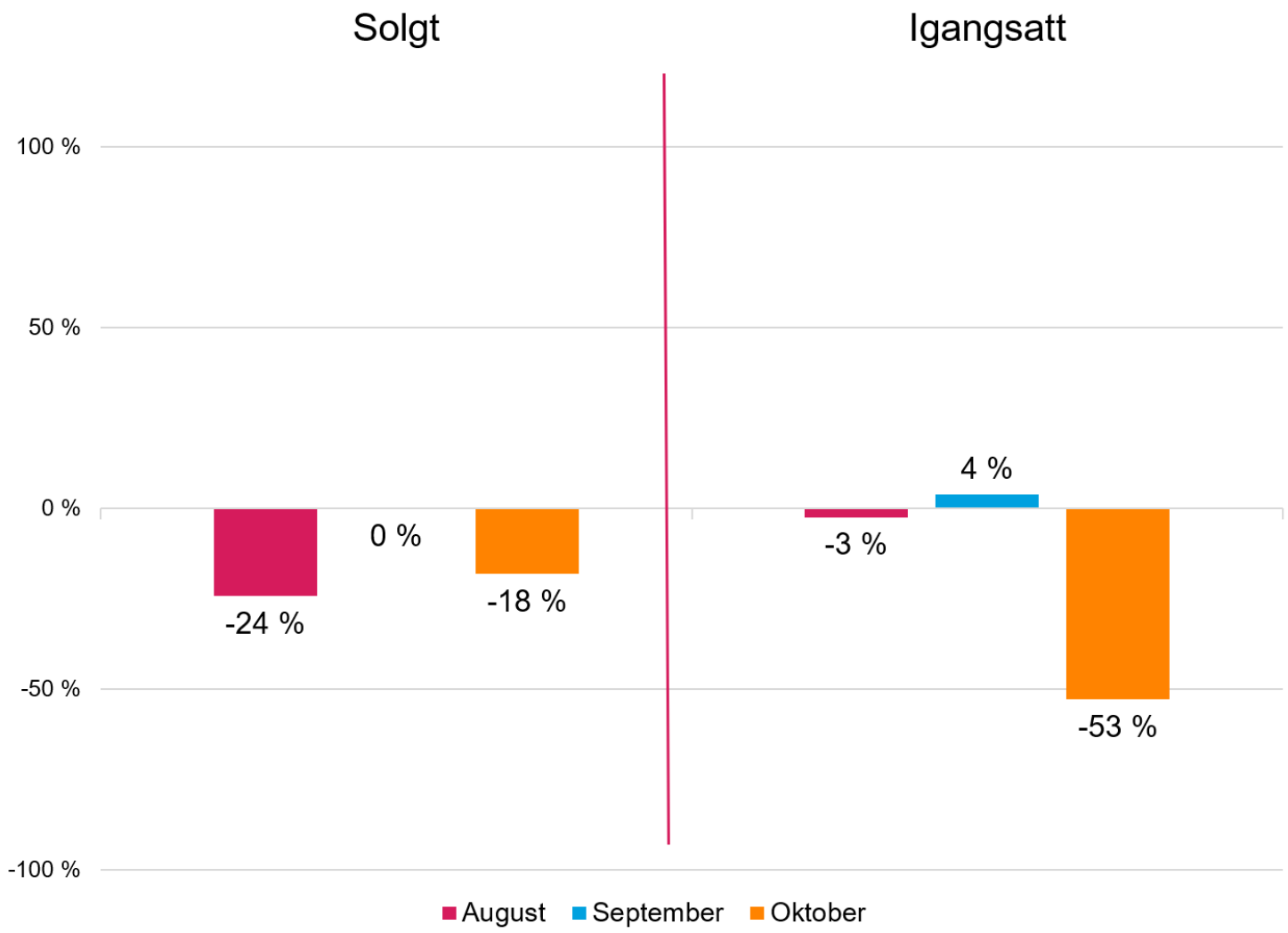
1 Hilsen fra konstitiuert leder og status sammenslåing

Boligprodusentenes Forening + NHO Byggenæringen Eiendom og Byutvikling

- Vedtak om å utrede sammenslåing på generalforsamling i mai
- Styreutvalg sett på om en ny, sammenslått forening kan gi
  - Sterkere stemme og økt politisk gjennomslag
  - Styrket medlemsverdi
  - Mer effektiv drift og adminstrasjon
- Styreutvalg anbefalte sammenslåing
- Vedtatt av styrene i begge foreninger
- Endelig beslutning på ekstraordinær generalforsamling 3.12

2 Markedssituasjonen

Endring salg og igangsetting tre siste mnd.

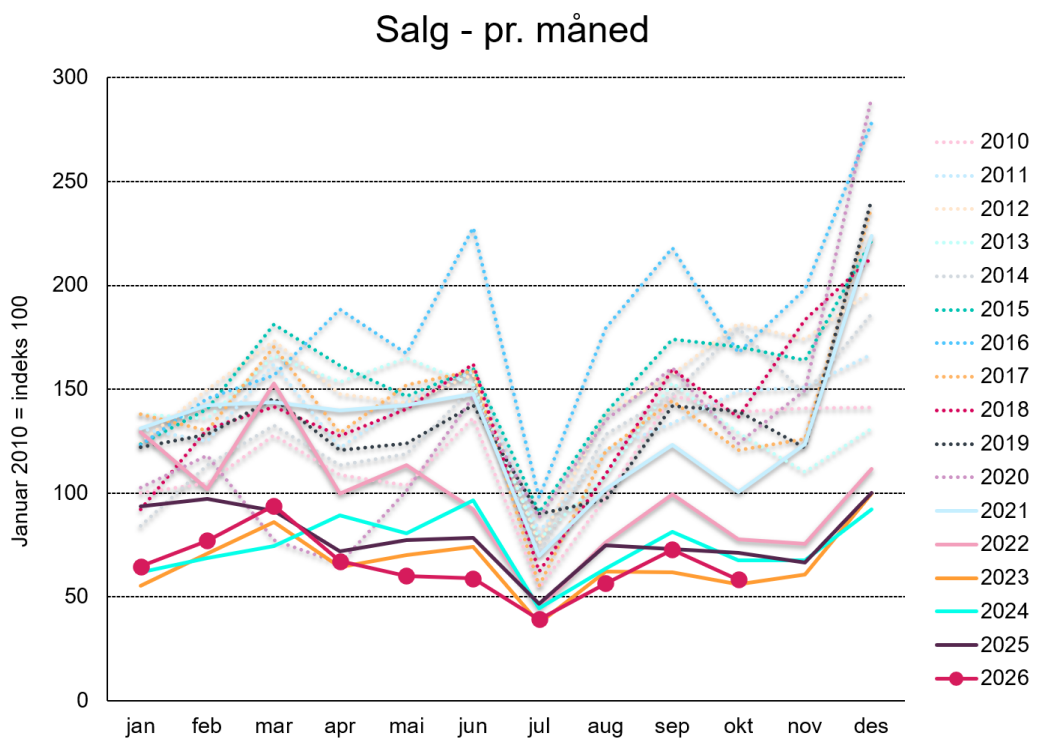


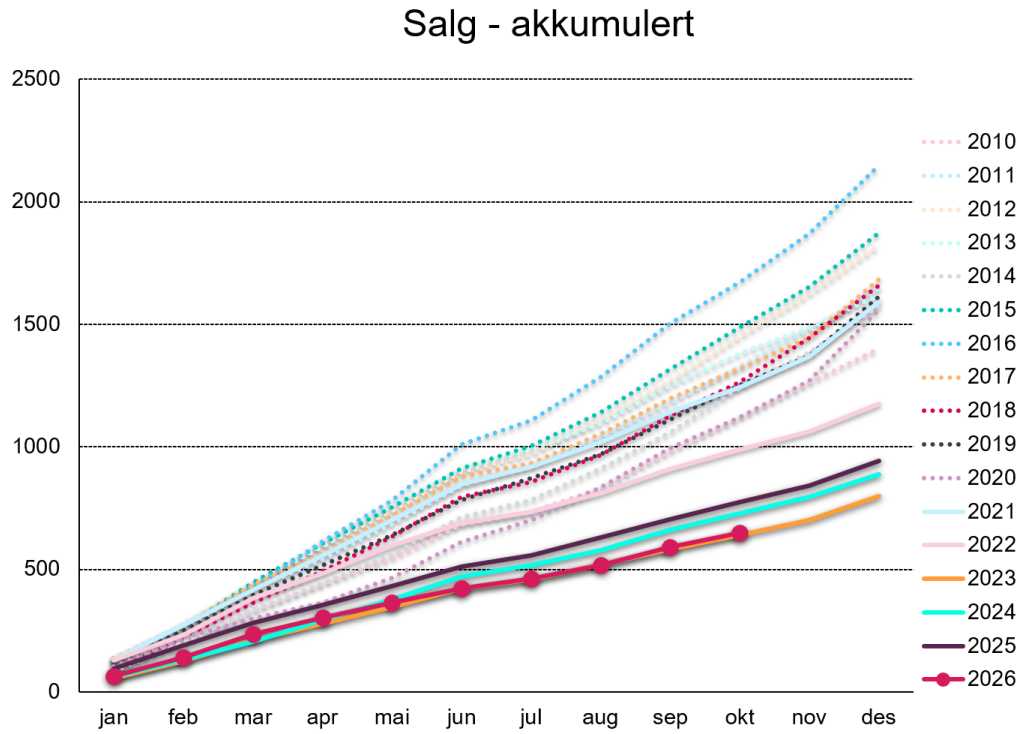
BOLIGPRODUSENTENE

Prognosesenteret
A Hubexo Product

Salg, utvikling pr. måned og akkumulert

indeks 100 = 1. januar 2010



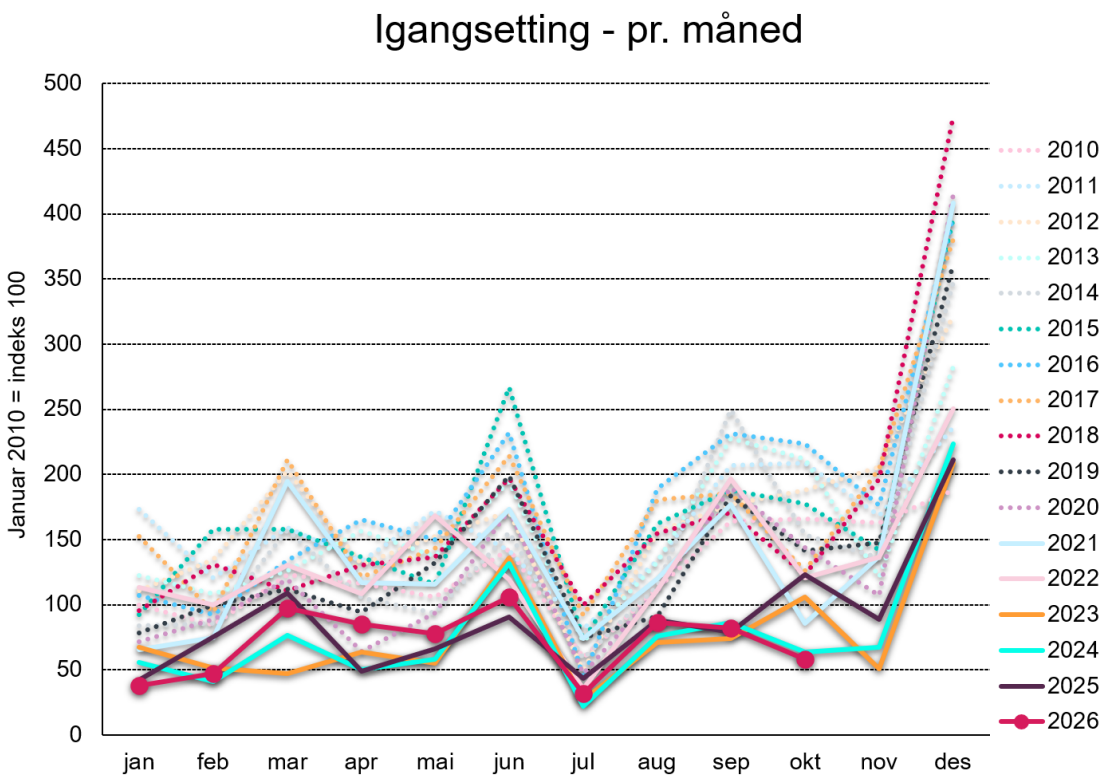


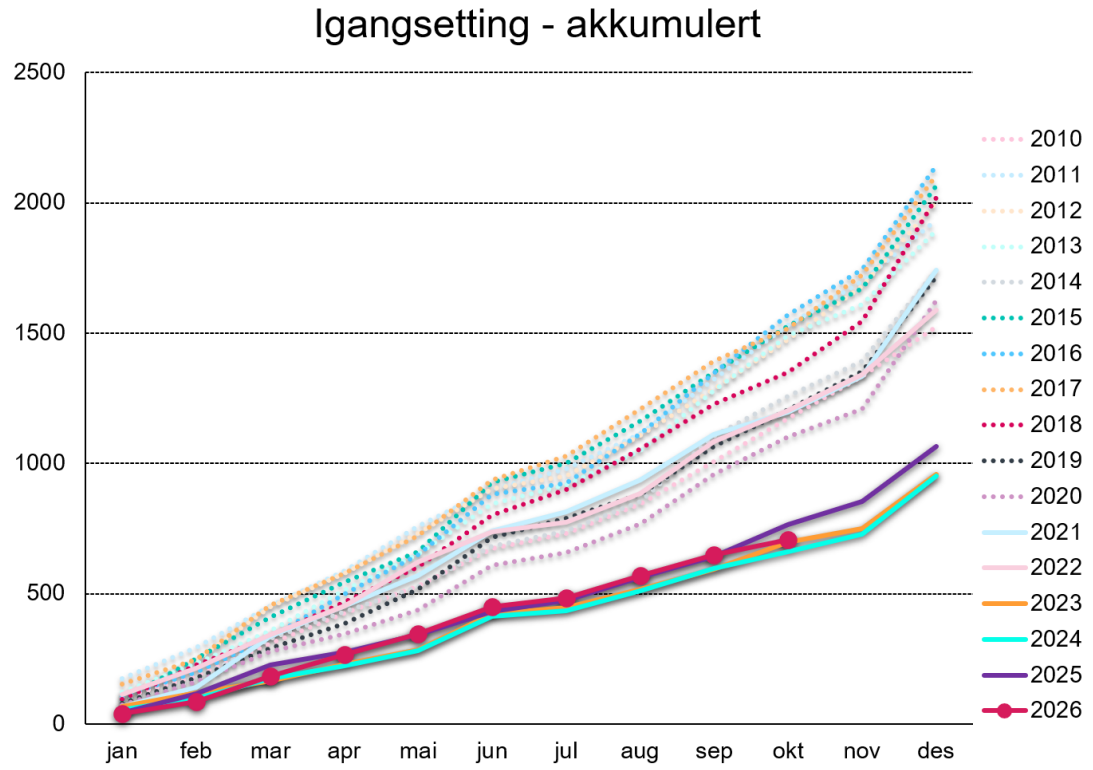
BOLIGPRODUSENTENE

Prognosesenteret
A Hubexo Product

Igangsetting, utvikling pr. måned og akkumulert

indeks 100 = 1. januar 2010

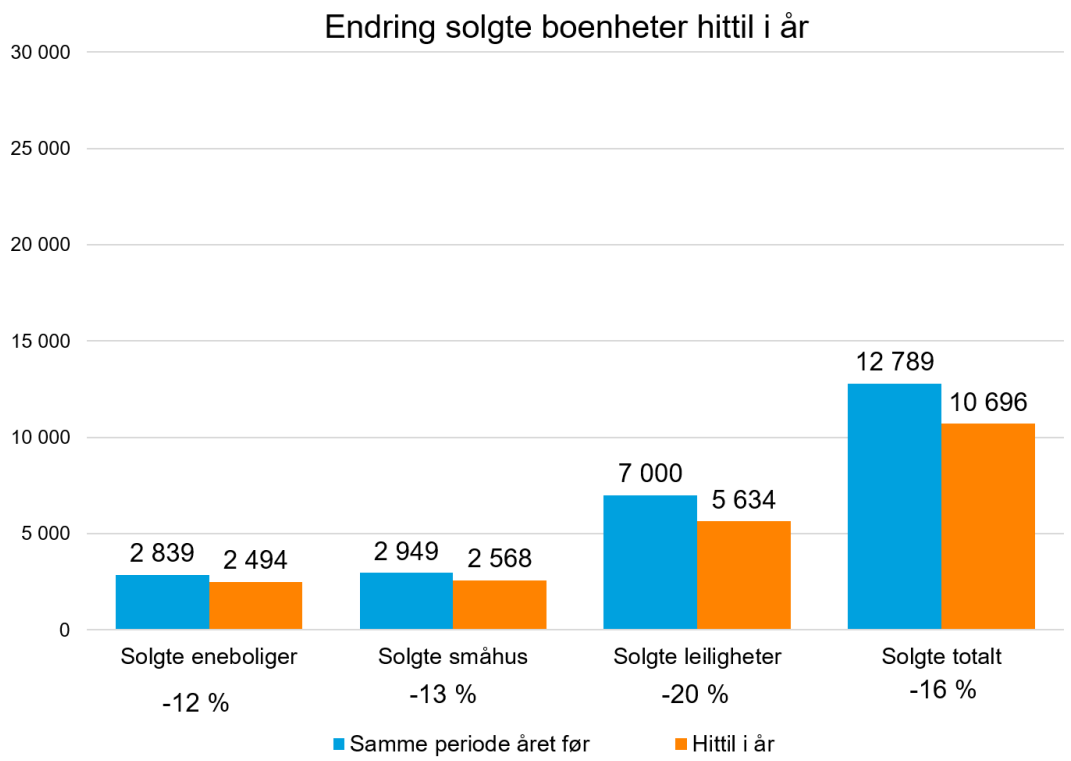


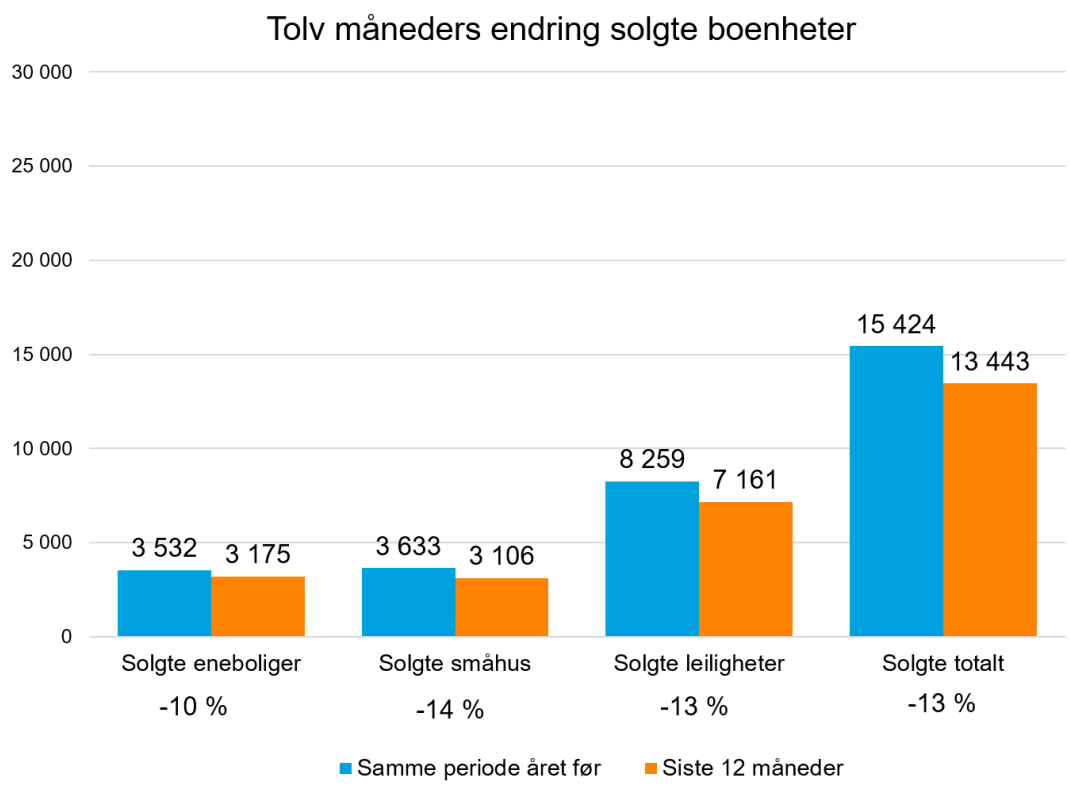


BOLIGPRODUSENTENE

Prognosesenteret
A Hubexo Product

Salg, endring pr. boligtype hittil i år og siste tolv måneder

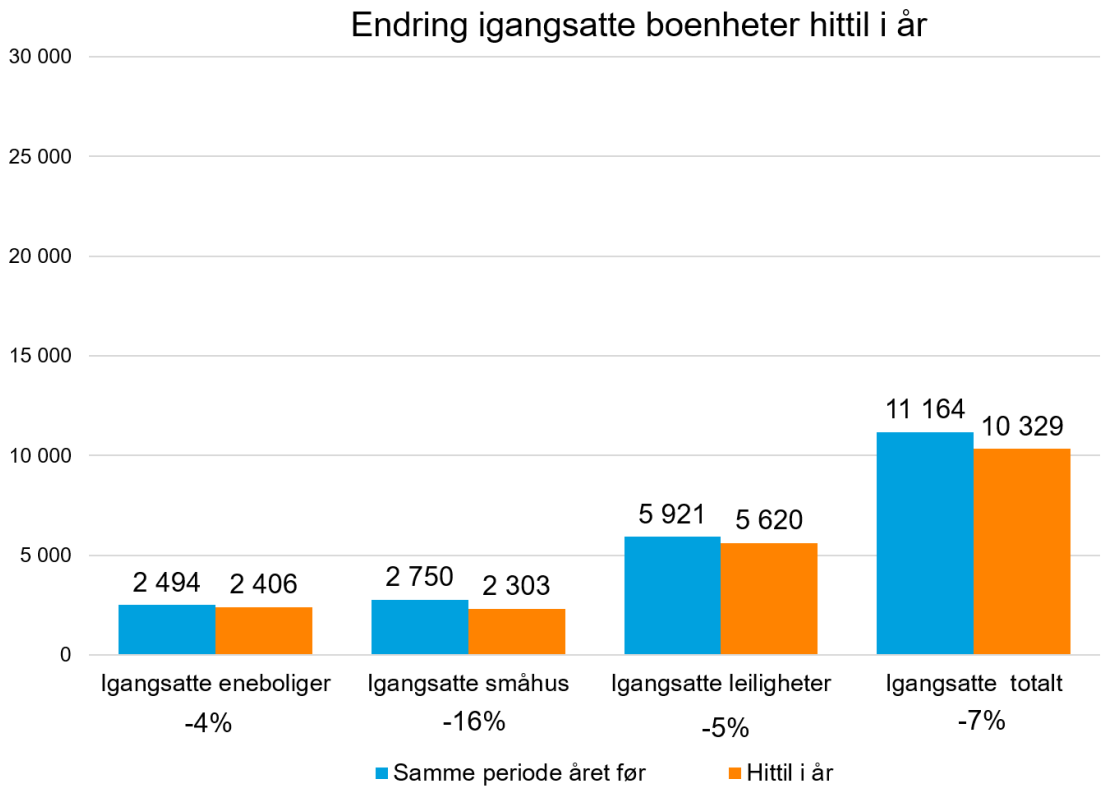


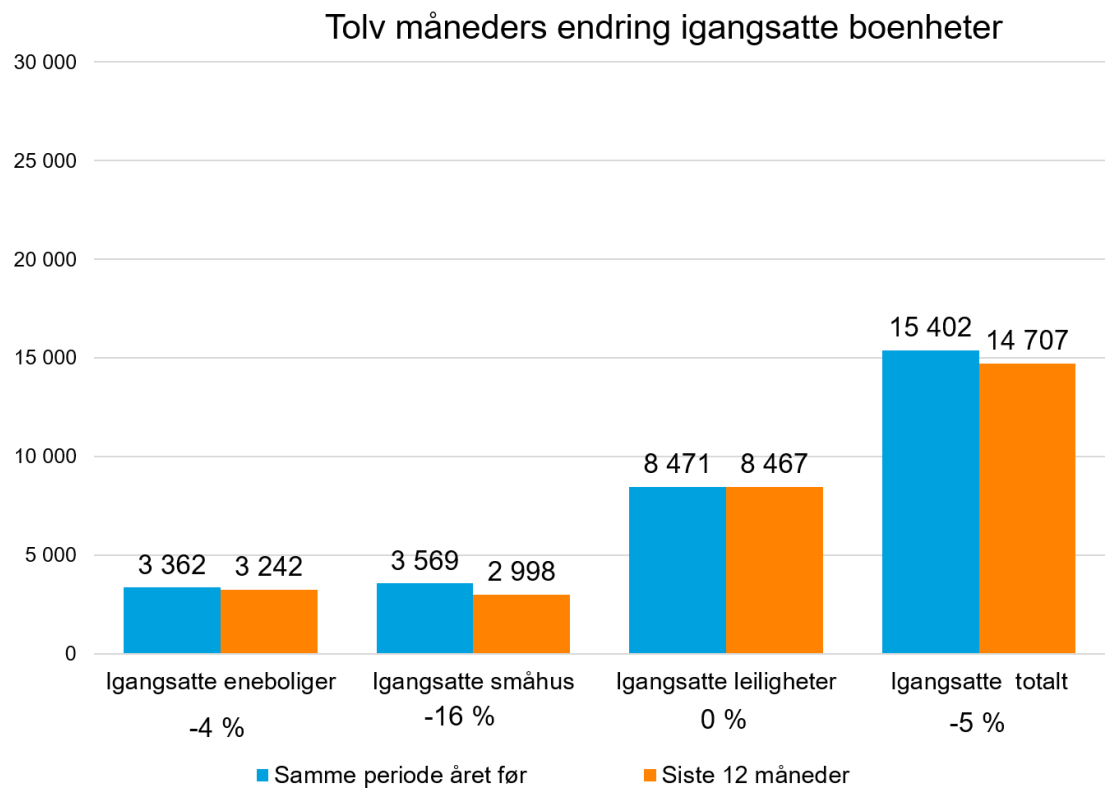


BOLIGPRODUSENTENE

Prognosesenteret
A Hubexo Product

Igangsetting, endring pr. boligtype hittil i år og siste tolv måneder

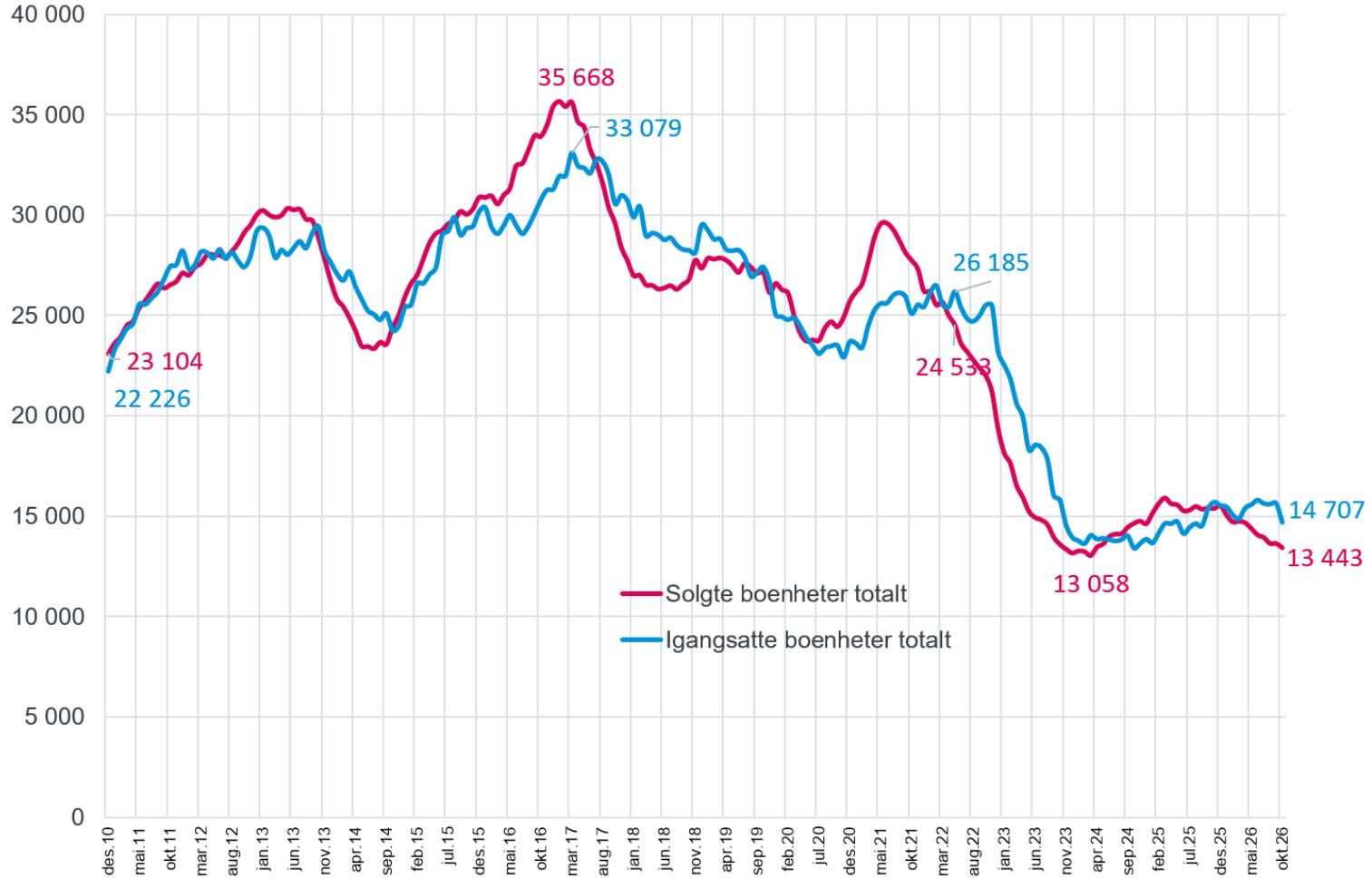




BOLIGPRODUSENTENE

Prognosesenteret
A Hubexo Product

12-måneders rullerende salg og igangsetting



BOLIGPRODUSENTENE

Prognosesenteret
Powered by Hubexo

Solgte og igangsatte boenheter siste 12 måneder, samt gjennomsnittlig årlig boligbehov neste 5 år (2026-2030)

Områder	Salg siste 12 mnd.	Igangsetting siste 12 mnd.	Gj.snittlig årlig boligbehov neste 5 år	Over/under-dekning
Østfold	562	569	1 643	-1 074
Akershus	2 368	2 543	5 192	-2 649
Oslo	1 102	2 053	4 397	-2 344
Hedmark	344	248	808	-560
Oppland	257	258	594	-336
Buskerud	522	537	1 371	-834
Vestfold	267	222	1 270	-1 048
Telemark	94	161	589	-428
Aust-Agder	393	514	627	-113
Vest-Agder	190	148	1 089	-941
Rogaland	2 089	1 969	2 839	-870
Hordaland	2 486	2 476	2 485	-9
Sogn og Fjordane	159	201	310	-109
Møre og Romsdal	799	805	901	-96
Trøndelag	1 047	1 130	2 512	-1 382
Nordland	214	327	441	-114
Troms	249	287	756	-469
Finnmark	300	260	264	-4
Norge	**13 443**	**14 707**	**28 088**	**-13 381**

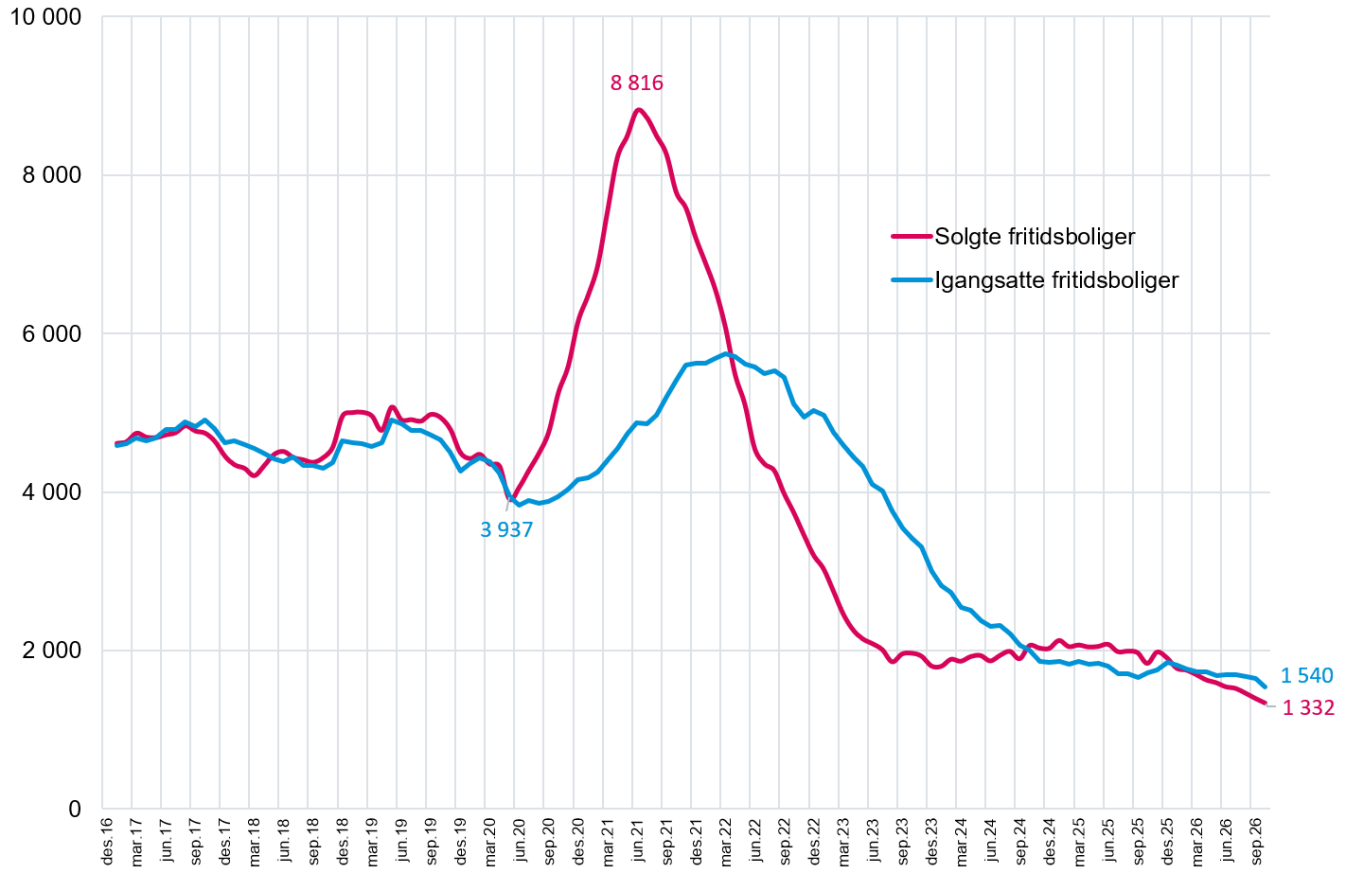
BOLIGPRODUSENTENE

Kildedata boligbehov: SSBs befolkningsframskriving pr. juni 2026. 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

Prognosesenteret
A Hubexo Product

12-måneders rullerende salg og igangsetting fritidsboliger



Solgte:

- 12 mnd. endring solgte fritidsboliger: -27%
- endringer hittil i år: -39 %

Antall solgte fritidsboliger

- siste 12 måneder: 1 332
- hittil i år: 905

Igangsatte:

- 12 mnd. endring igangsatte fritidsboliger: -10 %
- endringer hittil i år: -24 %

Antall igangsatte fritidsboliger
siste 12 måneder: 1 540
hittil i år: 989

BOLIGPRODUSENTENE

Prognosesenteret
A Hubexo Product

3. HMS - Bransjenorm

- Hvem, hva og hvorfor
- Et IA-prosjekt for byggenæringen

BOLIGPRODUSENTENE

HMS Bransjenorm

Arbeidsmiljøloven: Arbeidsgiver plikter å risikovurdere alle forhold som kan påvirke arbeidstakernes helse, miljø og sikkerhet (AML § 3-1, 2 c)

Hvorfor skal mange arbeidsgivere gjør risikovurderinger hver for seg av bransjetypiske risikoforhold?

NORSKE TREVARER

RØRENTREPRENØRENE NORGE

TAKENTREPRENØRENES FORENING

vbl

Ventilasjons- og Blikkenslagerbedriftenes LANDSFORBUND

BYGGMESTERFORBUNDET

BOLIGPRODUSENTENE

Et utviklingsprosjekt for byggenæringen i samarbeid med IA-Bransjeprogrammet for bygg og anlegg

5 Grunner for HMS Bransjenorm

1. Lik risiko bør vurderes likt
2. Gjentakende og kjent risiko bør løses en gang
3. Bruk tid på den risikoen som oppstår i prosjektet
4. Nyttig med felles klassifisering av risiko



BOLIGPRODUSENTENE

Hva kan gjøres?

BOLIGPRODUSENTENE

Vi ønsker:

- Felles system for håndtering av risiko for liv og helse
- Felles forståelse av bransjenes risikoforhold og felles tiltak for forebygging
- Felles system for klassifisering av hendelser

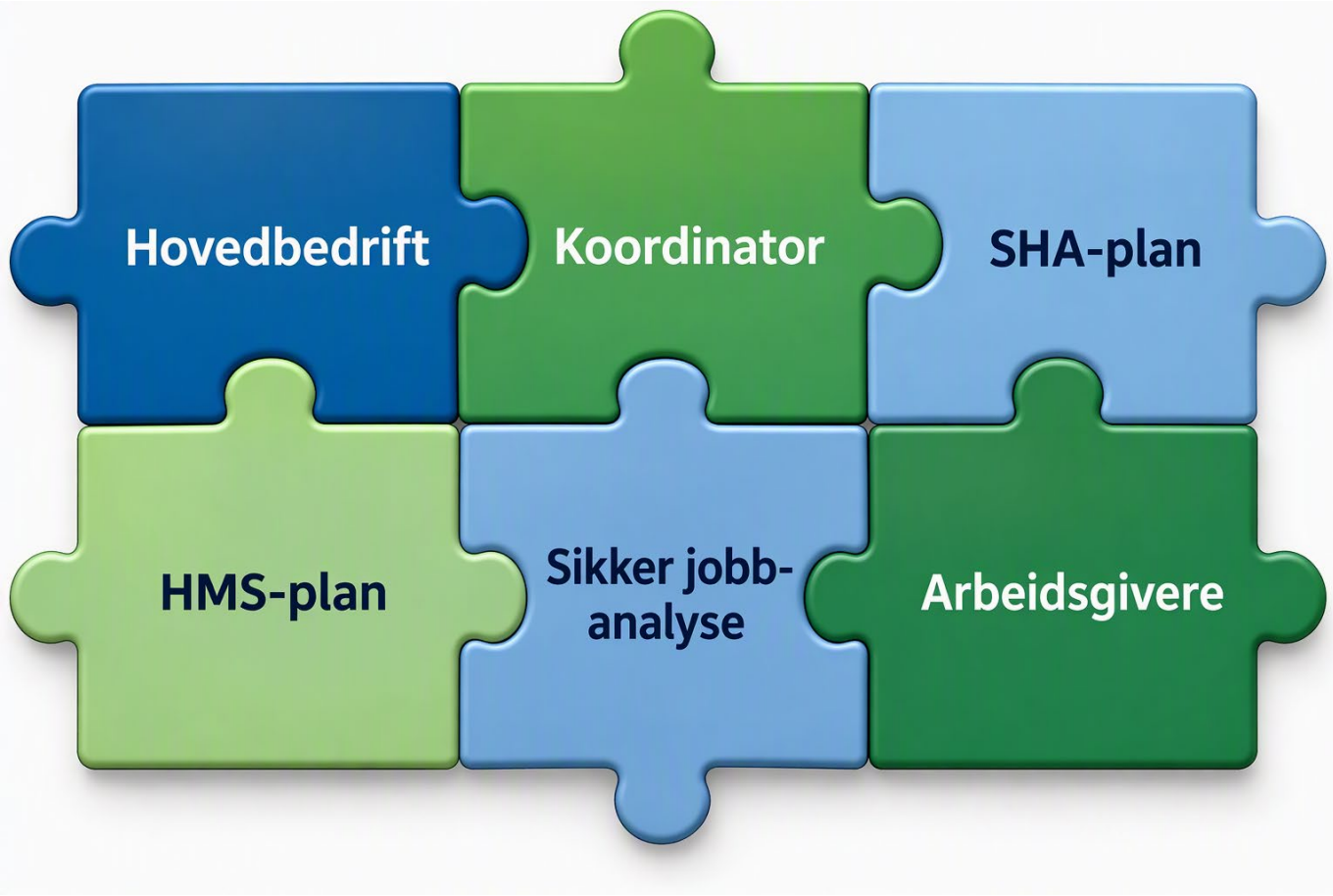
Vi oppnår:

- Forenkling
- Katalog av hendelser – kan påbygges med verktøy for risikoanalyse
- Fremtidige muligheter for rapporter og statistikk

Felles regelverksforståelse

Offentlig regelverk og kontraktene må virke godt sammen:

- Arbeidsgiveransvaret etter AML
- Byggherreansvaret etter AML



BOLIGPRODUSENTENE

Risiko på bedrifts- og prosjektnivå

BOLIGPRODUSENTENE

Total risiko = gjentakende og kjent risiko + prosjektavhengig risiko

"Gjentakende og kjent risiko" håndteres med felles planlegging på bedriftsnivå for flere prosjekter:

- Gjentakende arbeidsprosesser
- Risiko forbundet med verktøy i vanlig bruk

Risiko reduseres ved bruk av **rutiner og instrukser**

"Prosjektavhengig risiko":

- Påvirket av tomt og grunnforhold, bygningsutforming og tekniske løsninger og vær og vind, men også av organisatoriske forhold

SJA brukes for risiko som det ikke er planlagt for

Overordnet struktur (eks. bolig)

BOLIGPRODUSENTENE

BEDRIFTSNIVÅ

- Standard rutiner og instrukser (Verktøy, ergonomi, kjemikalier, høyde, drift)
- Overordnet HMS-system (Internkontroll)

▼ Maler og grunnlag for risikovurdering av konkrete byggeprosjekt

PROSJEKTNIVÅ

- Lokale risikofaktorer (grunnforhold, naboer, trangt område, SHA-plan)
- 16 Arbeidsområder i byggeprosessen
  - Alle arbeidsområder deles i arbeidstyper og risikovurderes

▼ Uforutsette avvik/kritiske håndteres under drift av byggeplassen

DRIFT AV BYGGEPLASS

- SJA - sikker jobbanalyse utført av bas/tømrer før oppstart av arbeid med ikke-planlagt risiko

Risiko i byggeprosessen – håndtering av spesifikk risiko i arbeidsområder/arbeidstyper

		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	Arbeids-områder og risikoområder	**Felles risiko – alle områder**	**Etabler. av bygge-plass**	**Riving og de-monter.**	**Grunn - arbeid**	**Betong-arbeid**	**Binding s-verk**	**Bjelkelag og dekker**	**Element-mont.**	**Tak-arbeid**	**Vegg utvend. fasade**	**Dør og vindu**	**Vegg innv.**	**Him-ling**	**Gulv innv.**	**Fast innv., lister og foringer**
0	**Arbeidsspesifikk risiko**															
A	**Drift av byggeplass**															
B	**Kjemiske og biologiske stoffer**															
C	**Arbeid i høyden og grøft**															
D	**Brann og eksplosjon**															
E	**Ergonomi**															
F	**Transport og logistikk**															
G	**Miljø**															
H	**Verktøy og utstyr**															

Risiko i byggeprosessen – håndtering av felles/gjennomgående risiko

		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	Arbeids-områder og risikoområder	**Felles risiko – alle områder**	**Etablering av bygge-plass**	**Riving og de-monteri ng**	**Grunn-arbeid**	**Betong-arbeid (fundame nt)**	**Bindings -verk**	**Bjelkelag og dekker**	**Element-montasje**	**Tak-arbeid**	**Vegg utvendig og fasade**	**Dør og vindu**	**Vegg innv.**	**Him-ling**	**Gulv innv.**	**Fast innv., lister og foringer**
0	**Arbeidsspesifikk risiko**															
A	**Drift av byggeplass**															
B	**Kjemiske og biologiske stoffer** løsemidler, trestøv, slipestøv, kvartsstøv, asbest, smitterisiko															
C	**Arbeid i høyden og grøft**															
D	**Brann og eksplosjon** tørking, varme arbeider, byggestrøm, sprengning															
E	**Ergonomi** tunge løft og ensidig arbeid															
F	**Transport og logistikk** bil, kran og løfteoperasjoner, traktor, luftspenn, offentlig vei															
G	**Miljø** forurensing, avfall															
H	**Verktøy og utstyr** støy, vibrasjoner															

Arbeidsområder deles i arbeidstyper eksempel boligprosjekt

BOLIGPRODUSENTENE

	1	2	3	4	5
Arbeids-områder	**Rigg**	**Riving og demontering**	**Grunnarbeid**	**Betongarbeid**	**Bindingsverk og bæresystem**
Arbeidstyper:	- Etablering av byggeplass - Drift av byggeplass	- Manuelt rivearbeid - Rivearbeid med maskin - Asbestsanering - Avfallshåndtering	- Arbeid med borerigg og håndholdt boremaskin - Arbeid med gravemaskin - Sprengningsarbeid - Gravearbeider manuelt - Masseforflytning - Arbeid i grøft - Arbeid nær høyspentledning - Arbeider på steder med passerende trafikk - Transport av sprengstoff - Miljø (forurenset masse)	- Forskaling (arb oppå forskaling, osv... - Armering (oppstikkende jern) - Støping (tunge slanger, tobb, - Vibrering - Sliping/pussing /meisling	- Montering av bindingsverk/bæresystem - Midlertidig avstivning - Montere takstol/ sperr/mønedrager

6	7	8	9	10	11
Bjelkelag og dekker	**Elementmontasje**	**Takarbeid**	**Vegg utvendig og fasade**	**Montering av dør og vindu**	**Innvendig vegg, himling, listverk, isolering**
- Arbeid ved dekkekant - Arbeid trappehull/ åpninger - Legging av sponplategulv	- Arbeid ved dekkekant - Arbeid trappehull/ åpninger - Midlertidig avstivning	- Montering undertak/ papp/panner skrått tak - Montering undertak/papp flatt tak - Montering takvindu skrått tak - Montering takvindu flatt tak - Montering takrenner og beslag - Montering takhatt/ stigetrinn/snøfanger - Brann og eksplosjon (varme arbeider)	- Montering vindduk og veggpapp - Montering fasadekledning	- Sikker lagring av dør/vindu (ikke velte) - Montering vindu/dør (ikke velte ut av åpning, klemfare)	- Isolering (støv, hudkontakt, skjerme øyner) - Montering veggplater, panel (støv osv)

Kartlegging av uønsket hendelse
Beskriv mulige hendelser pr. arbeidstype

	Arbeidsområde	Arbeidstype/ Type arbeid	Uønsket hendelse	Nærmere beskrivelse uønsket hendelse
5	Bindingsverk/reisverk/ bæresystemer			
		Montering av bindingsverk	Kollaps av konstruksjonsvirke	Manglende avstivning av konstruksjonsvirke
		Montering av bæresystem (søyler/dragere)		
		Midlertidig avstivning		
		Innfestning og beslagarbeider		
		"Felles" Drift av byggeplass		
		"Felles" Verktøy og utstyr		
		"Felles" Arbeid i høyden		
		"Felles" Ergonomi		
		"Felles" Kjemiske stoffer og støv		

“Hendelseskatalog” – Risiko ved arbeidstyper

	A	B	D	E	F	G
1		**Arbeidsområde**	**Arbeidstype/ Type arbeid**	**Uønsket hendelse**	**Nærmere beskrivelse uønsket hendelse**	**Årsak**
88	**6**	**Bjelkelag/Dekker**				
120	**7**	**Elementmontasje**				
142	**8**	**Takverk**				
210	**9**	**Takarbeid utvendig**				
261	**10**	**Vegger utvendig /fasader**				
288	**11**	**Montering av Y-dører og vindu**				
304	12	**Vegger innvendig**				
325	13	**Himling innvendig**				
			Felles risiko ved montering av innvendig himling	Fall fra høyde	Person faller fra stillas, gardintrapp, stige, lift eller annen arbeidsplattform under montering og arbeid i høyden.	Manglende eller utilstrekkelig fallsikring, feil bruk av stillas, gardintrapp eller lift, ustabilt underlag, mangelfull adkomst, arbeid utenfor sikret arbeidsplattform, overstrekk ved montering over hodehøyde eller manglende kontroll av arbeidsutstyr.

“Hendelseskatalog” – Risiko ved arbeidstyper

	H	I	J	K	L	M	N	O	
1	Sannsynlighet (1-5)	Konsekvens (1-5)	Risiko	Tiltak	Henvisninger	Kommentar tiltak	Sannsynlighet (1-5) Etter tiltak	Konsekvens (1-5) Etter tiltak	Risiko Etter ti
88			0						
120			0						
142			0						
210			0						
261			0						
288			0						
304			0						
325			0						
	3	5	15	**Organisatoriske tiltak** Planlegg sikker adkomst, arbeidshøyde og fallsikring før arbeidet starter. Prioriter kollektiv fallsikring fremfor personlig fallsikring. Velg arbeidsplattform tilpasset arbeidshøyde og himlingsarbeidet. Avklar ansvar for kontroll av stillas og arbeidsplattformer. Gjennomfør SJA ved særlig fallfare eller endrede arbeidsforhold. **Tekniske tiltak** Bruk godkjent stillas eller arbeidsplattform med rekkverk der det er nødvendig. Benytt egnet arbeidsplattform fremfor gardintrapp ved langvarig himlingsarbeid. Sørg for stabilt, plant og bæredyktig underlag. Sikre stillas og arbeidsplattformer mot velt og utilsiktet bevegelse. Bruk arbeidsplattformer med tilstrekkelig plass til sikker montering av himlingsmaterialer. **Opplæring** Opplæring i sikker bruk av stillas, gardintrapp, stige og lift. Gjennomgang av fallfare ved arbeid over hodehøyde. Brukerne skal kjenne arbeidsutstyrets begrensninger og kontrollrutiner. Nødvendig dokumentert opplæring i bruk av fallsikringsutstyr.			1	5	

Risiko-matrise

Eksempel på matrise:

5 Svært stor sannsynlighet	5	10	15	20	25
4 Stor sannsynlighet	4	8	12	16	20
3 Sannsynlig	3	6	9	12	15
2 Mindre sannsynlig	2	4	6	8	10
1Lite sannsynlig	1	2	3	4	5
	1 Ubetydelig personskade	2 Mindre personskade	3 Alvorlig personskade	4 Kritisk personskade	5 Fatal personskade

Tredelt risikonivå:
Forslag til risikonivå er gitt som
- lav (1-6 grønn)
- middels (8-12 gul og oransje)
- høy (15-25 rød).

Nivå «grå og grønn» er et risikonivå som er akseptabelt for virksomheten.

Nivå «gult og oransj» krever en vurdering av tiltak, hvor også kost/nytteverdi av tiltakene inngår.

Nivå «rød» er uakseptable nivåer. Det må gjøres risikoreduserende tiltak.

Nivådeling - sannsynlighet

BOLIGPRODUSENTENE

Sannsynlighet

Forklaringstekst mellom nivåene er vist i tabellen under.

Kategori	*Kategoribetegnelse for sannsynlighet*	*Forklaringstekst*
1	Lite sannsynlig	Svært sjelden hendelse i bransjen – teoretisk mulig
2	Mindre sannsynlig	Sjelden hendelse i bransjen – hendelsen kan tenkes
3	Sannsynlig	Kjent hendelse i bransjen
4	Stor sannsynlighet	Kjent hendelse i bransjen og i vår virksomheten
5	Svært stor sannsynlighet	Gjentatte kjente tilfeller i bransjen og i vår virksomheten

Nivådeling - konsekvenser

Konsekvens for personers liv og helse

For å nivådele konsekvenser for en persons liv og helse er det brukt en femdelt oppdeling med forklaring som vist i tabellen under.

Kategori	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*
Konsekvens	Ubetydelig personskade	Mindre personskade	Alvorlig personskade	Kritisk personskade	Fatal skade
Forklaring	Personskade som behandles ved enkel 1. hjelp Ikke fravær	Forbigående personskade Fravær inntil tre dager	Langvarig funksjonstap Fravær mer enn 3 dager	Varig mén eller uførhet Varig redusert arbeidsevne	Dødsfall eller flere kritisk skadde

Hvem gjør hva?

	Bransjetema	Risikovurdering: - matrise - nivådeling	Hendelses-katalog	Tverrfaglig bransjenorm: - begreper - struktur
Rør-entreprenørene				
Norske Trevarer	Støv og renhold Maling og lakk			√
Byggmester-forbundet	Rehabilitering og fornying	√	√	√
Tak-entreprenørene	Flate tak, avtaler om stillas, kortvarig arbeid			√
VBL				√
Bolig-produsentene	Byggeprosess for trehus	√	√	√

Resultater

- ✓ Felles forståelse og håndtering av risiko i din bransje
- ✓ Bransjenorm bidrar til lik vurdering av lik risiko
- ✓ Felles kategorier for risikoområder på tvers av bransjer
- ✓ Utnytte verktøy for «ergonomi» og «asbest»
- ✓ Balansere akutt fare og langsiktige skadevirkninger



4. Status 72 tiltak for raskere plan- og byggesaksprosesser

- Prosesser, m.m.
- Status TEK-endringer

Status 72 tiltak

Kort om rapporten

- Overlevert til Statsråden og KDD 2. juni 2025
  - Utarbeidet av næringen og kommuner
- KDD og DiBK bidro med bakgrunnskunnskap og faglige avklaringer

1. **Det største potensialet for raskere og enklere boligbygging ligger i planprosessene**
2. Standardisering, samordning og tydeligere nasjonale avklaringer kan gi store gevinster
3. Flere tiltakene kan settes i verk raskt uten å vente på omfattende lovreformer



BOLIGPRODUSENTENE

Mange tiltak kan gjennomføres raskt

Trinn 1

- KDD kan sende tolkningsbrev og/eller nasjonale avklaringer
- Vil gi likere forståelse av regelverket
- Kan gjennomføres raskt

Trinn 2

- Lov- eller forskriftsendring
- Gir varige og tydelige regler
- Tar lengre tid

Hvorfor er dette viktig

- Mange krav er uklart formulert
- Kommuner, sektormyndigheter og bransjen tolker regelverket ulikt
- Ulik praksis skaper usikkerhet → mer dokumentasjon, flere diskusjoner, lengre prosesser
  - **Det gir økte kostnader**

Standardisering er nøkkelen

- Standardiserte planbestemmelser
- Standardiserte prosesser
- Standardiserte maler

- Hvorfor:
  - Mindre tolkning
  - Raskere plan- og byggesaksprosesser
  - Mer forutsigbart
  - Standardisering er en forutsetning for automatisert byggesaksbehandling

- Tiltak: Plan 1-1 Standardiserte planbestemmelser



BOLIGPRODUSENTENE

Raskere planprosesser

- Forpliktende framdriftsplaner
- Tydeligere ansvar
- Tidsfrister for alle aktører
  - Makstid fra oppstartsmøte til vedtatt plan 3 år

Tiltak: Plan 3-1 og 3-2



BOLIGPRODUSENTENE

Bedre samordning av sektormyndigheter

Utfordringen er ofte «trusselen» om innsigelse

- Mye tid går med til:
  - Avklaringer
  - Dokumentasjon
  - Utredninger
  - Ulike krav
  - Motstridende forventninger

Boligforsyning må tillegges større vekt: Det må bli tydeligere hvordan hensynet til boligbygging skal avveies mot krav fra sektormyndighetene



Tiltak: Plan 2-1

BOLIGPRODUSENTENE

Ikke lavere kvalitet - smartere regler

Det er ikke et ønske om å redusere det generelle sikkerhetsnivået i Byggteknisk forskrift (TEK)

- Park og torg kan inngå i uteoppholdsarealet (MUA)
- Sambruk av brannoppstillingsplasser
- Fjern krav til støynivå på fasade (endre krav i T-1442)

→ Gir flere boliger i områder avsatt til utbygging



Tiltak: TEK2, TEK12 og Plan 6-3

BOLIGPRODUSENTENE

Byggesak må blir mer effektiv



- Byggesaksprosessene er blitt mer digitale
  - Søknad
  - Nabovarsling
- Potensialet for automatisering er stort
  - **Men forutsetter standardiserte planbestemmelser**

- Vi må måle «opplevd» saksbehandlingstid
  - Ingen nullstilling av saksbehandlingstid ved utsendelse av mangelbrev
  - Pause saksbehandlingstiden ved mangler

Tiltak: Byggesak 2-1

BOLIGPRODUSENTENE

Redusere kostnader og lokale særkrav

- **Ingen merverdiavgift på offentlig infrastruktur** som skal overtas av kommunen
- **Byggtekniske krav fastsettes i TEK**, ikke gjennom lokale særkrav og planbestemmelser

Lovbestemmelse i Sverige: Nytt krav i plan- och bygglagen i 2015:

"En kommun får inte (...) ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper vid planläggning, i andra ärenden enligt denna lag eller i samband med genomförande av detaljplaner.

Om en kommun ställer sådana egna krav, är dessa krav utan verkan. Lag (2014:900)".

PBL 2010:900, 8 kap., 4 a §.
https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan-och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/

Tiltak: Plan 4-3 og Plan 6-1

BOLIGPRODUSENTENE

Revisjon og forenkling av statlige føringer og veiledninger

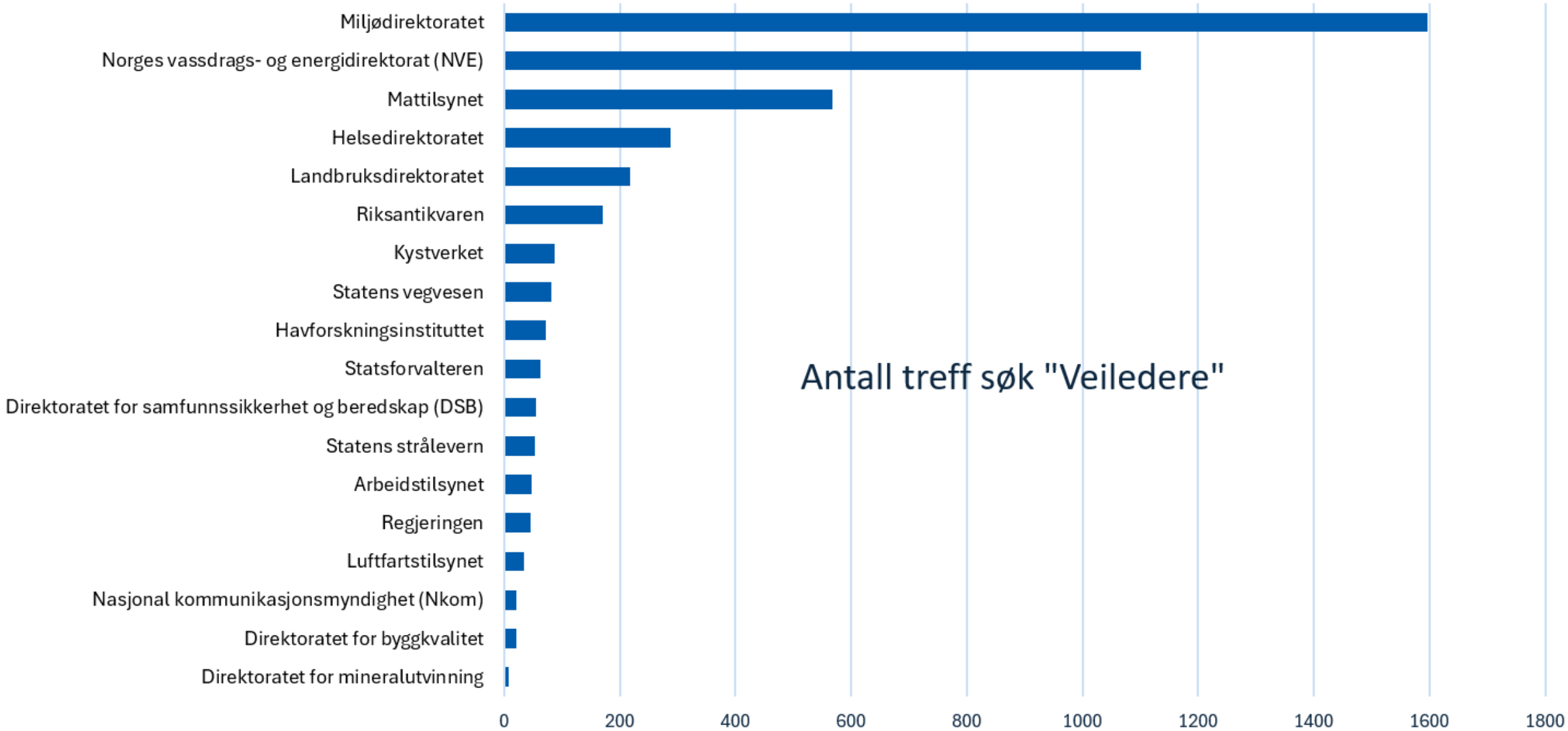
Vi har et for omfattende, usammenhengende og til dels motstridende regelverk, det bidrar til forsinkelser, høyere kostnader og økt konfliktpotensial i planprosesser

Det er behov for revisjon og forenkling

- Fjerne overlappende eller motstridende føringer
- Begrense antall sektorhensyn som vurderes parallelt og ofte uten klar prioritet
- Gjøre veiledninger mer brukervennlige og praktisk rettet for kommunene og utbyggere
- Styrke samordningen mellom departementer og direktorater for å unngå sektorvise spesialkrav.

Tiltak: Plan 1-2

BOLIGPRODUSENTENE


Miljødirektoratet
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
Mattilsynet
Helsedirektoratet
Landbruksdirektoratet
Riksantikvaren
Kystverket
Statens vegvesen
Havforskningsinstituttet
Statsforvalteren
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)
Statens strålevern
Arbeidstilsynet
Regjeringen
Luftfartstilsynet
Nasjonal kommunikasjonsmyndighet (Nkom)
Direktoratet for byggkvalitet
Direktoratet for mineralutvinning
Antall treff søk "Veiledere"
0
200
400
600
800
1000
1200
1400
1600
1800

Detaljert oversikt over status 72 tiltak

Plan 1 - Standardisering

Nr.	Tiltak
Plan 1-1	Standardiserte planbestemmelser, plannivå, dokumentasjonskrav, maler og veiledere – Arbeides med
Plan 1-2	Revisjon og forenkling av statlige føringer og veiledninger – Arbeides med
Plan 1-3	Styrke boligbygging som hensyn i arealplanleggingen – Nevnt i brev av 15.9.2025, vil komme i regjeringens forventninger til kommunal planlegging
Plan 1-4	Rapportering av måltall for kommunal og regional boligbygging Vil ikke bli arbeidet med
Plan 1-5	Definere områdeutnyttelsesgrad i TEK - Vil ikke bli arbeidet med

Plan 2 - Innsigelser og sektormyndigheter

Eget innsigelsesprosjekt, oppstart høsten 2025, hva er status og hva kan vi forvente av tiltak vet vi ikke. Men stortinget har i april 2026 fattet eget vedtak om forenklinger. **Skjæran har sagt at det kommer noe før jul.**

Nr.	Tiltak
Plan 2-1	Mer samordning, prioritering og avgrensning av uttalelser og innsigelser – Vurderes
Plan 2-2	Utbygger kan delta i forhandlinger med innsigelsesmyndighet -Vurderes
Plan 2-3	Tidlig avklaring fra sektormyndigheter - Vurderes
Plan 2-4	Tydelig frist for høringsinstanser ved offentlig ettersyn - Vurderes
Plan 2-5	Frist for KDD til å avgjøre innsigelsessaker – Ikke aktuelt

BOLIGPRODUSENTENE

Forts.

Plan 3 - Framdrift

Nr.	Tiltak
Plan 3-1	Forpliktende fremdriftsplan mellom kommune og forslagstiller – Frivillig å bruke innenfor gjeldende regelverk – Skjæran har sagt at tiltaket er til vurdering
Plan 3-2	Tidsfrist for behandling av plansaker – Skjæran har ikke tro på dette tiltaket
Plan 3-3	Tidsfrist for gjennomføring av oppstartsmøte – Arbeides med
Plan 3-4	Krav om planforhåndskonferanse/sonderingsmøte – Arbeides med
Plan 3-5	Frist for ferdigstilling av offentlige planer – Ikke aktuelt

Plan 4 - Infrastrukturkostnader

Nr.	Tiltak
Plan 4-1	Vedta Prop. 115 L (grunneierfinansiering mv.) – Vedtatt, men presiseringene av gjeldende rett er det fulgt opp av kommunene, vi tror ikke der
Plan 4-2	12 ukers saksbehandlingstid for tekniske planer – Tror ikke det arbeides med denne
Plan 4-3	Nasjonal regulering av kommunens andel av momsrefusjon – Til vurdering, litt uenighet mellom KDD og Finans, kommer kanskje eget vedtak fra Stortinget

Plan 5 – Digitalisering

Det arbeides generelt mye med digitalisering

Nr.	Tiltak
Plan 5-1	Digitalisering av gjeldende arealplaner – Under arbeid/vurderes
Plan 5-2	Valideringstjeneste for veiledere fra sektormyndigheter - Vurderes
Plan 5-3	Arealanalyser på standardisert format - Vurderes

BOLIGPRODUSENTENE

Forts.

Plan 6 - Forenkling

Nr.	Tiltak
Plan 6-1	Presisere at tekniske krav er forbeholdt TEK – Nevnt i brev av 15.9.2025, men det er behov for egen lovhjemmel som i Sverige. KDD vurderer forskriftshjemmel
Plan 6-2	Tydeliggjøre mulighetsrommet for mindre planendringer- Nevnt i brev av 15.9.2026, lagd veileder, behov for oppfølging
Plan 6-3	Fjerne krav om maksimalt støynivå på fasade (T-1442) - Er under utredning hos Miljødirektoratet, Skjæran sier det blir høring før jul
Plan 6-4	Testing av ordning med rett på byggesak – Utredes, kanskje høring 2026/2027
Plan 6-5	Enklere regler ved opphevelse av planer – Arbeides med
Plan 6-6	Tydeliggjøre planprogram ved detaljregulering
Plan 6-7	Tidsavgrenset og tidlig konsekvensutredning (KU)
Plan 6-8	Stramme inn mulighet for avvisning av planforslag
Plan 6-9	Kunngjøring i digital avis

Plan 7 - Andre plantiltak

Nr.	Tiltak
Plan 7-1	Kompetansekrav til fagkyndige på plan
Plan 7-2	Økonomisk gjennomførbarhet som tema i planprosessen – Arbeides med, KDD Menon Economics og NIBR (OsloMet) gjøre en utredning (vi er blitt interjuvet)
Plan 7-3	Seniorbolig som eget reguleringsformål
Plan 7-4	Styrke kapasitet i små kommuner gjennom interkommunalt samarbeid

BOLIGPRODUSENTENE

Forts.

Byggesak 1 – Digitalisering

Det arbeides generelt mye med digitalisering

Nr.	Tiltak
Byggesak 1-1	Automatisk saksbehandling av enkle søknader – Gjennomført og arbeides med
Byggesak 1-2	Digitalt enevalg for byggesøknader - Vurderes
Byggesak 1-3	Sektordata og digital selvbetjening – Arbeides med
Byggesak 1-4	Innføre Drømmeplan i kommunene – Arbeides med

Byggesak 2 - Frister

Nr.	Tiltak
Byggesak 2-1	Ingen nullstilling av saksbehandlingstid ved mangelbrev- Har vært på høring, Skjæran sier at det kommer en lov.prp. før jul
Byggesak 2-2	Frist for utsendelse av mangelbrev
Byggesak 2-3	Gebyrreduksjon for 3-ukerssaker
Byggesak 2-4	Midlertidig bruk av eksisterende bygg i mer enn 2 år – Eget prosjekt om bruk av eksisterende bygg, usikker om denne vurderes

Byggesak 3 - Annen myndighet

Nr.	Tiltak
Byggesak 3-1	Klargjøre samordningsplikt i byggesak – Som en del av innsigelses prosjektet
Byggesak 3-2	Endre hvilke dispensasjonssøknader som må på høring – En del av innsigelsesprosjektet?

Byggesak 4 - Forenkling

Nr.	Tiltak
Byggesak 4-1	Klargjøre at unntak/avvik fra TEK kan tillates – Arbeides med, eget prosjekt i KDD om hvordan bruke eksisterende bygg mer bedre
Byggesak 4-2	Byggegrense mot sjø i eldre planer
Byggesak 4-3	Forenkle dokumentasjonskrav for naturfare ved enkle tiltak

Forts.

TEK 1 - Teknisk forskrift

Nr.	Tiltak
TEK 1-1	Lempe krav til dagslys – Arbeides med
TEK 1-2	Medregne park- og torgarealer i MUA
TEK 1-3	Innføre 1. mai som dato for vurdering av solbelyst MUA
TEK 1-4	Endre tilgjengelighetskrav (snusirkel 1,3 m mv.) - Vurderes
TEK 1-5	Lempe krav til utvendig terskelhøyde - Vurderes
TEK 1-6	Lempe lydkrav mellom fellesgang og bolig – Arbeides med
TEK 1-7	Fjerne krav om luftevindu på soverom – Se Plan 6-3 om støyveilederen
TEK 1-8	Fjerne krav om forsert ventilasjon på bad – Arbeides med
TEK 1-9	Tillate varmekabler i nedløp fra kompakte tak – Etter nye anbefaling og forskning fra SINTEF og endringer av veilederen til TEK17 § 2-2, så er det kanskje mulig?
TEK 1-10	Fjerne krav om radonbrønn – Arbeides med
TEK 1-11	Øke maksimal avstand til felles avfallssystem
TEK 1-12	Tillate brannoppstilling på offentlig areal
TEK 1-13	Presisere hva som er selvstendig boenhet
TEK 1-14	Harmonisere TEK med øvrige nordiske land

Forts.

Andre tiltak 1 - Økonomi

Nr.	Tiltak
Andre 1-1	Fortgang i regelverk for deleie og leie til eie – Forskrift vært på høring
Andre 1-2	Fjerne dokumentavgift ved bevaring og ombygging - Vurderes
Andre 1-3	Bonusmodell i byvekstavtaler for sentrale boligprosjekter
Andre 1-4	Fritak for fjernvarmekrav på bad

Andre tiltak 2 - Planrelaterte tiltak

Nr.	Tiltak
Andre 2-1	Prioritering av byggtekniske og planmessige krav
Andre 2-2	Tilpasse krav til parkering
Andre 2-3	Revisjon av kommunale normer
Andre 2-4	Endringer i KOSTRA-rapporteringen
Andre 2-5	Forsøksordning med tidsavgrensede unntak fra plan- og bygningsloven

Andre tiltak 3 - NEK

Nr.	Tiltak
Andre 3-1	Fjerne krav om bredbåndsuttak i alle rom (NEK 700)
Andre 3-2	Endre regulatorisk henvisning til NEK-normer

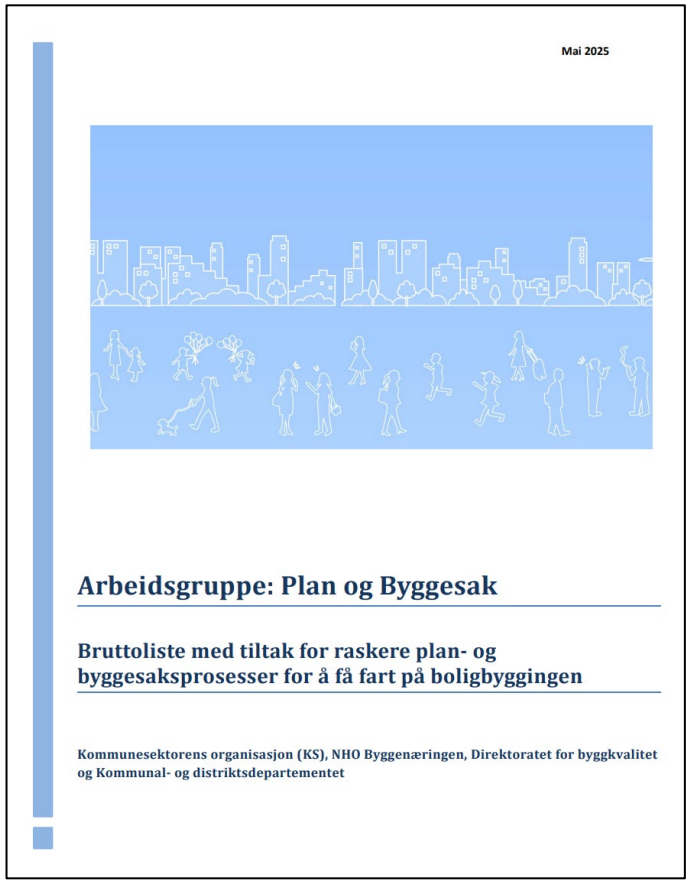
Status TEK endringer

Status TEK-endringer

- Venter på fastsettelse av forskriftskrav (gjennomført høring våren 2026)
  - nye energikrav (kap 14)
  - nye klimagasskrav (kap 17)

- Venter på at høringsforslag om forenklinger (innen 16. desember?):
  - dagslys, utsyn
  - ventilasjon

- Endret veiledning til TEK17 § 2-2:
  - grunnlag for analyse



BOLIGPRODUSENTENE

Status TEK-endringer

- **Venter på fastsettelse av forskriftskrav (gjennomført høring våren 2026)**
  - **nye energikrav (kap 14)**
  - **nye klimagasskrav (kap 17)**

- Venter på at høringsforslag om forenklinger (innen 16. desember?):
  - dagslys, utsyn
  - ventilasjon

- Endret veiledning til TEK17 § 2-2:
  - grunnlag for analyse

Energi:

Vektet, levert energi som nytt beregningspunkt

- boligblokker: skjerpet rammekrav
- småhus: vanskeligere å bruke 20 cm vegg

Klimagassutslipp:

Øvre grenseverdier:

- boligblokker: **354 kg CO2e/m2**
- småhusprosjekter over 1000 m2: **186 kg CO2e/m2**

Ikke sagt noe om overgangsperiode

BOLIGPRODUSENTENE

Status TEK-endringer

- Venter på fastsettelse av forskriftskrav (gjennomført høring våren 2026)
  - nye energikrav (kap 14)
  - nye klimagasskrav (kap 17)

- **Venter på at høringsforslag om forenklinger (innen 15. desember?):**
  - **dagslys, utsyn**
  - **ventilasjon**

- Endret veiledning til TEK17 § 2-2:
  - grunnlag for analyse

KDD har gitt DiBK i oppdrag å utrede forslag til forenklinger og lempelser i TEK17:

- dokumentasjon
- dagslys, utsyn
- ventilasjon.

Frist for å sende på høring: 15.12.2026

DiBK har hatt innspillsmøter om dette i juni og august

BOLIGPRODUSENTENE

Status TEK-endringer

- Venter på fastsettelse av forskriftskrav (gjennomført høring våren 2026)
  - nye energikrav (kap 14)
  - nye klimagasskrav (kap 17)

- Venter på at høringsforslag om forenklinger (innen 15. desember?):
  - dagslys, utsyn
  - ventilasjon

- **Endret veiledning til TEK17 § 2-2:**
  - **grunnlag for analyse**

Endring i veiledningen til TE17 § 2-2 fra 1. juli:

Fra høringsnotatet:

Det har tidligere vært en oppfatning at preaksepterte ytelser definerer referansenivået for alternative ytelser, noe som kan gjøre analyse utfordrende.

Endringene presiserer at dokumentasjon ved analyse skal vise at alternative ytelser oppfyller funksjonskravet i forskriften. Det innebærer at analysen skal vurderes opp mot funksjonskravet og ikke mot preaksepterte ytelser i veiledningen (jf. § 2-2 annet ledd bokstav b).

Dersom det er valgt å *ikke følge* ~~fravike~~ en eller flere av de preaksepterte ytelsene, må det gjøres en analyse. Analysen skal dokumentere at de *valgte* alternative ytelsene ~~som er valgt er likeverdige med de preaksepterte~~. *oppfyller funksjonskravet i forskriften*. ~~Det vil si at de alternative ytelsene samlet sett må gi minst samme kvalitet og sikkerhet som om de preaksepterte ytelsene var fulgt.~~

Krav til ventilasjon i boliger

TEK17			Veiledning
	Funksjonskrav	**Ytelseskrav**	**Preaksepterte ytelser**
§ 13-1	Tilfredsstillende luftkvalitet		
§ 13-2 (1)		Gjennomsnittlig frisklufttilførsel: ≥ 1,2 m^3/h per m^2	
§ 13-2 (2)		Friskluft soverom: ≥ 26 m^3/h per sengeplass	
§ 13-2 (3)		Friskluft i rom for ikke-varig opphold: ≥ 0,7 m^3/h per m^2	
§ 13-2 (4)	Kjøkken, toalett og våtrom skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet.		Kjøkken: 36 m^3/h (108 m^3/h) Bad: 54 m^3/h (**108 m^3/h**) Toalett: 36 m^3/h (36 m^3/h) Vaskerom: 36 m^3/h (72 m^3/h)

BOLIGPRODUSENTENE

Endring av Husbank-kriterier for lån til boligkvalitet

Erstatte miljøvennlige boliger med klimavennlige boliger
(kriteriene for livsløpsboliger beholdes uendret)

Forslag kriterier for klimavennlige boliger:

Bygningskategori	**Forslag TEK**	**Forslag Husbank – klimavennlige boliger**	
	kg CO2e/m2 BTA	kg CO2e/m2 BTA	Reduksjon
Boligblokker:	354	**248**	**30 %**
Småhusprosjekter - over 1000 m2 BTA: - inntil 1000 m2 BTA:	 186 -	 **149** **167**	 **20 %** **10 %**


Byggeindustrien bygg.no

Les Byggeindustrien (E-blad) Min side Søk Meny

Illustrasjonsfoto: Frederik Ringnes / NTB

Nye kriterier hos Husbanken: Frykter for boligforsyningen

Husbankens lån til boligkvalitet har i praksis fungert som regjeringens viktigste virkemiddel for boligforsyning, ifølge NHO Byggenæringen. Nå kan kriteriene for å få slike lån bli strengere.

Ingvill Hafver
BYGGEINDUSTRIEN

PUBLISERT 13.11.2026 - 12:47 SIST OPPDATERT 13.11.2026 - 13:07

BOLIGPRODUSENTENE

Teknisk: to arrangementer

27. november 0900-1245 (fysisk og digitalt)

Fagkonferanse om digitalisering og dataflyt

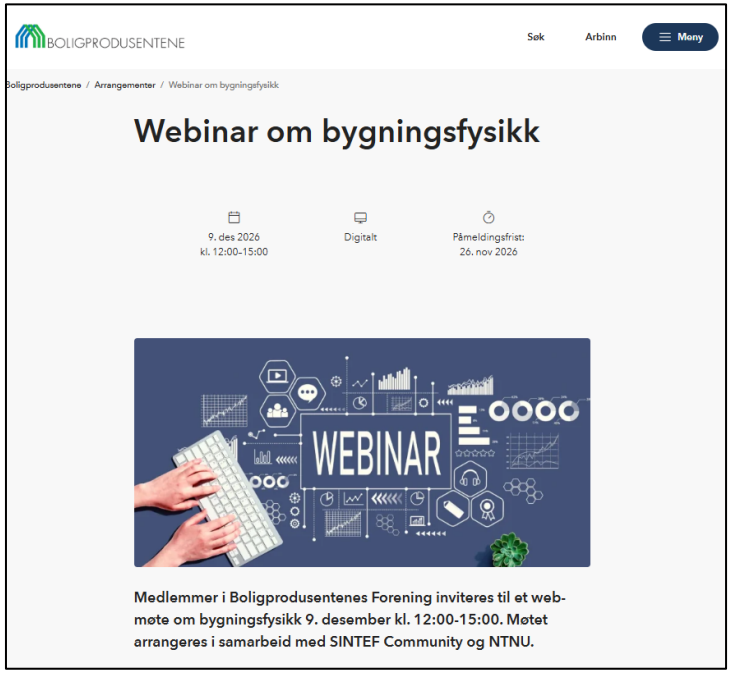


Påmelding

[NHO Byggenæringen]

9. desember 1200-1500 (digitalt)

Web-møte med SINTEF OG NTNU om bygningsfysikk



Påmeldingsfrist 26. november

[Boligprodusentene]

BOLIGPRODUSENTENE

5. Høringer

Høringsuttalelser

Publisert 12.11.2026

På denne siden finner du Boligprodusentenes Forenings høringssvar og innspill til lover, forskrifter, rapporter, planer og andre offentlige saker som berører boligbyggingen. Gjennom høringsarbeidet bidrar vi med erfaringer og kunnskap fra bolignæringen, og fremmer forslag til bedre rammevilkår, mer effektive plan- og byggesaksprosesser og økt boligbygging i Norge.

Del denne siden:

2026
30.10.2026 til Justis- og beredskapsdepartementet: Forslag til forskrift om tilfluktsteder
23.10.2026 til Akershus fylkeskommune og Oslo kommune: Forslag til revidert Regional areal- og mobilitetsplan for Oslo og Akershus (RAMP)
12.10.2026 til Kommunal- og forvaltningskomiteen: Dok8 295 S: Representantforslag om en bedre politikk for å eie bolig og få bolig- og byggebransjen i gang
6.10.2026 til Bergen kommune: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

KPA Bergen, Oslo, Sandnes og Lillestrøm

Felles funn

- Kommuneplanene er for detaljerte og styrer forhold som bør avklares i senere prosesser
- Krav og bestemmelser gir mindre forutsigbarhet og mindre rom for gode stedstilpassede løsninger
- Bruk av skjønnsmessige bestemmelser
- De samlede konsekvensene for boligbygging, kostnader og gjennomførbarhet er i for liten grad vurdert

Mange enkeltkrav kan være fornuftige isolert sett, men summen av kravene gjør boligprosjekter vanskeligere og dyrere å gjennomføre

Fra enkelt krav til sumvirkninger

- utearealer
- høyder, utnyttelse
- mobilitet
- klima og miljø
- krav til dokumentasjon og utredninger
  - Plan- og byggesak
- områdeutvikling
- medvirkning og prosesskrav

Utfordringen er:

- kravene sjelden vurderes samlet
- konsekvensene for boligkostnader og gjennomførbarhet ofte er dårlig utredet
- flere av kravene hører hjemme i reguleringsplan eller byggesak, ikke i kommuneplan

Revidert regional areal- og mobilitetsplan for Oslo og Akershus (RAMP)

- Boligforsyning må være et overordnet hensyn
- Høy arealutnyttelse i prioriterte vekstområder må sikres
- Planen må være mer strategisk, mindre detaljstyrende og mer forutsigbar
- Eksisterende planer og pågående prosjekter må sikres og gis forutsigbare rammevilkår
- Mobilitets- og infrastrukturutviklingen må understøtte boligbygging og vekst

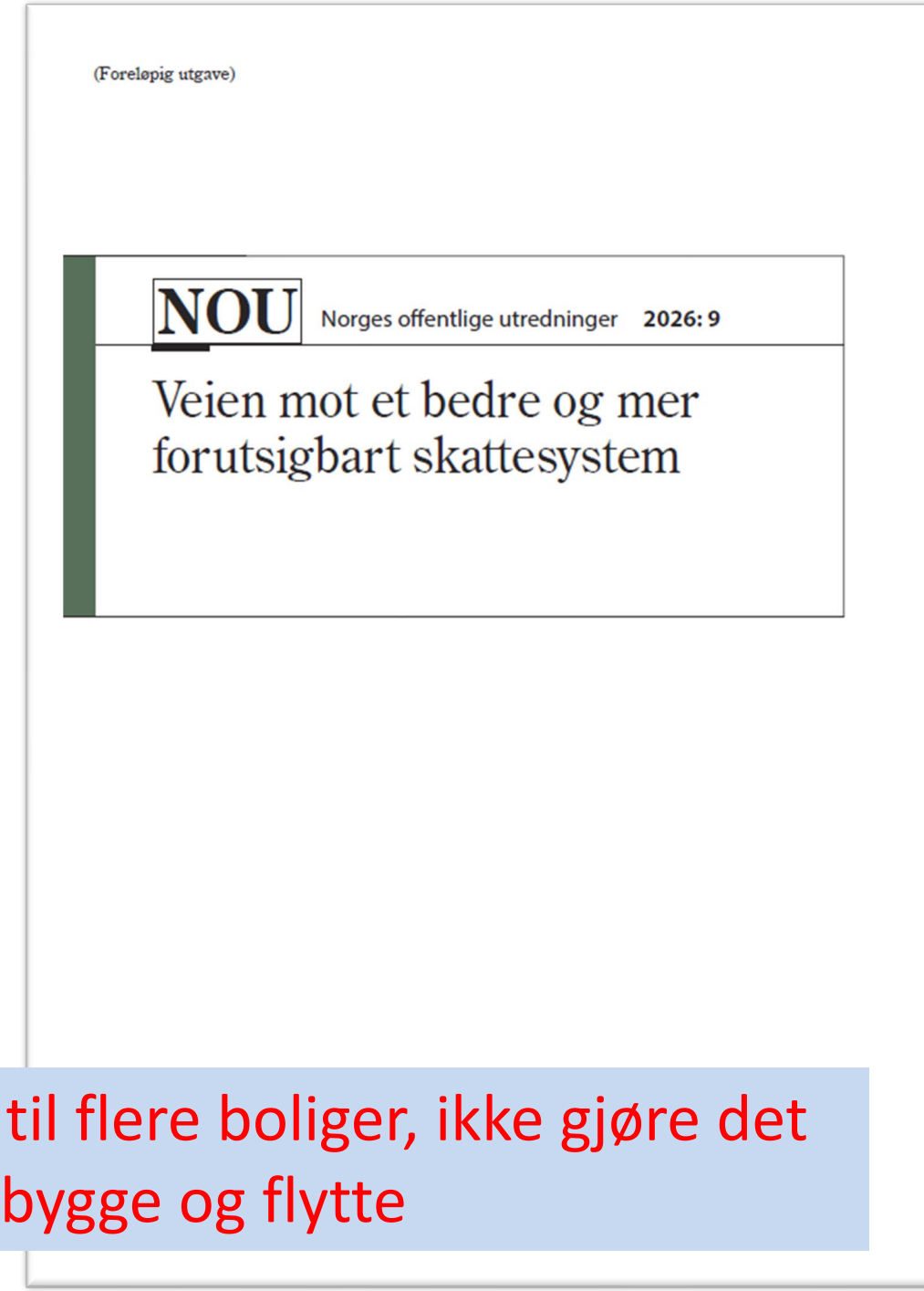


BOLIGPRODUSENTENE

Skattekommisjonen

Våre viktigste innspill:

- Kritisk til forslag om økt beskatning av bolig
- Kritisk til strengere bo- og eiertidskrav for skattefritt salg av egen bolig
- Kritisk til skatteendringer som svekker investeringsevnen og tilgangen på privat kapital til boligbygging
- Kritisk til rammevilkår som gjør det mindre attraktivt å investere i utleieboliger
- Kritisk til forslag om gevinstbeskatning ved salg av fritidsbolig


(Foreløpig utgave)

NOU Norges offentlige utredninger 2026: 9

Veien mot et bedre og mer forutsigbart skattesystem

BOLIGPRODUSENTENE

Skattesystemet må bidra til flere boliger, ikke gjøre det vanskeligere å investere, bygge og flytte

Skatt - Hva ønsker boligprodusentene?

BOLIGPRODUSENTENE

- Skattepolitikken må bidra til investeringer, kapitaltilgang og økt boligbygging
- Ingen økt beskatning av bolig eller innstramminger som svekker mobiliteten i boligmarkedet
- Bedre rammevilkår for private og profesjonelle utleieaktører
- Forenkling av merverdiavgiftsreglene for offentlig infrastruktur
- Fjerne dokumentavgift ved transformasjon av eksisterende bygg til bolig

Skatte- og avgiftssystemet må bidra til flere gjennomførbare boligprosjekter, ikke økte kostnader og redusert investeringsvilje

7. Boligtvistnemnda

- Ny sekretariatsleder i Boligtvistnemnda Tori Herrem tiltrådte 1. september 2026 etter at Tommy Helgerud gikk av med pensjon.
- Nemndsbehandlingen er nå gjenopptatt.
- Jurist og har jobbet mange år som advokat med reklamasjonssaker etter bustadoppføringslova og avhendingsloven som hovedarbeidsområde.

Boligtvistnemnda

- Har arbeidet med reklamasjonssaker i:
  - boligselgerforsikringsselskap
  - boligkjøperforsikringsselskap
  - Juridisk avdeling i Norges Eiendomsmeglerforbund
  - Advokatfirmaer. Bistått kjøpere, selgere, entreprenører og utbyggere.
- Jobbet i skjæringspunktet juss og byggteknikk
- Tett samarbeid med takstmenn og bygningskyndige har gitt meg byggteknisk forståelse.

8. Eventuelt