

Statsråd Jan Tore Sanner
Kommunal- og moderniseringsdepartementet
0032 OSLO

Saksbehandler:	Vår dato:	Vår referanse:	Deres dato:	Deres referanse:
Thomas Bartholdsen	14.03.2017	16/9941 - 4		
Epost:				
thomas.bartholdsen@forbrukerradet.no				

Innspill vedrørende TEK 17

Forbrukerrådet viser til høringen knyttet til Tek 17. Forbrukerrådet vil i forbindelse med høringen gi et innspill uten å gå inn på den enkelte byggetekniske vurderingen, men fokusere på begrunnelsen og behovet for endringene.

Forbrukerrådet har på generelt grunnlag støttet opp om alle prosesser som kunne avdekke unødvendige eller lite hensiktsmessige krav til boliger, og likeledes støttet varmt opp om gjennomganger av prosessene som kunne bidra til større effektivitet og mindre tidsspill for boligutbyggere. Vi har merket oss at departementet har lagt stor innsats i dette arbeidet og at en rekke enkeltforslag allerede er gjennomført. Forbrukerrådet vil uttrykke anerkjennelse for dette. Det er imidlertid grunn til å peke på at denne strategien også kan ha et metningspunkt.

Eierboliger

Boligen er i et forbrukerperspektiv noe vi forbrukere eier og bærer ansvar for over lang tid. Eiermodellen i Norge har tjent innbyggerne og samfunnet på en god måte. Vi er ikke forbrukere av bolig bare i kjøpsøyeblikket, men all den tid vi eier boligen. Myndighetene må ha øye for at nybygging flere steder har mulighet for å redusere bokvaliteter i eksisterende bomiljøer og ha negative effekter for de som i dag bor der.

Lavere byggekostnader

Forbrukerrådet setter vår lit til at enkeltspørsmål vil vurderes grundig med de vektige innspill som er presentert fra blant annet arkitektfaglige miljø, fremfor alt NAL. Målet må være en god balanse.

Forbrukerrådet vil oppfordre til at departementet tar seg god tid til vurderingene.

Et viktig spørsmål er om forenklingene faktisk vil gi lavere priser til forbrukerne. Forbrukerrådet gjorde høsten 2014 en enkel undersøkelse av nyboligmarkedet i Norge. Vi undersøkte kort og godt hvilke boliger inklusive tomt som ved utgangen av september var til salgs på den ledende markedsportalen Finn.no til under 30.000 kroner per m², inkludert fellesgjeld. Vi fant et stort antall boliger, men ingen i hva man må kunne kalle pressområder der tomteprisene er høye. De laveste prisene, inklusive tomt og fellesgjeld var under 21.000 per m².

Vi kan altså konkludere med at det høsten 2014 var mulig for utbyggere å selge nybygde boliger til langt under 30.000 per kvadratmeter. Vi kan også helt trygt konkludere med at det overhodet ikke er byggekostnader som driver prisene i været i pressområder som Oslo og deler av Akershus.

Kun marginale effekter for pris til forbruker



Det er all grunn for myndighetene til å være meget kritisk til argumenter som føres i marken fra flere talsmenn for utbyggerbransjen og deres konsulenter og markedsførere. Som eksempelvis der meglerkjeden Privatmegleren legger ansvaret for boligprisene i Oslo «passive politikere» som «ikke er fremtidsrettet og ikke makter fatte vedtak». I strid med det som hevdes i bloggen er det vel kjent har Oslo i en periode på 20 år tatt omfattende grep for å muliggjøre boligbygging i sentrale deler av Oslo. <https://privatmegleren.no/innhold/index.php/2016/06/02/et-delt-boligmarked/>

Det er stor grunn til å frykte at gevinsten ved eventuelle reduksjoner i kvalitetskrav i første rekke vil øke overskuddet i utbyggerbransjen, øke aksjekursene og i noen grad vil hentes inn av meglerbransjen i form av økte meglerhonorarer. Solide overskudd i utbyggerbransjen i pressområder, kanskje særlig der utbygger også er tomteeier og svært gode vilkår i meglerbransjen er selvsagt positivt for de som har nytte av det, men da må man være klar på begrunnelsen at det er dette man vil oppnå. Lavere pris til forbruker for nybygg i pressområder vil man neppe oppnå, for utbyggerne bygger helst ikke flere boliger enn det markedet etterspør, og boligene selges til det prisnivået man er i stand til å oppnå.

Måten bustadoppføring er regulert i Norge bidrar til at man ikke bygger boliger på spekulasjon. En situasjon der det bygges så mange boliger at markedet oversvømmes / mettes – og utbyggere og meglere bruker lang tid og betydelige ressurser i påvente av salg og kanskje må yte betydelige prisavslag for å få solgt boligene, er selvsagt et uønsket scenario for utbyggerbransjen og meglerbransjen, og det er derfor noe de ønsker å unngå. Det vises her til situasjonen i boligmarkedet i deler av 2013 og 2014, med prisfall og lang liggetid for boliger også i pressområdene.

I en artikkel i Dagens Næringsliv høsten 2015 er også Eiendom Norge er inne på faren for boligprisfall dersom det bygges for mange boliger. Det bør nevnes at Eiendom Norge som talerør for eiendomsmeglerkjedene stort sett har ment at det er bygget for få boliger.

<http://www.dn.no/privat/eiendom/2015/11/13/1136/Boligpriser/advarer-mot-for-mange-boliger-i-oslo>

Forbrukerrådet vil oppfordre til at myndighetene etterspør solid dokumentasjon fra utbyggere i sentrale pressområder på hvor mye billigere boligene faktisk vil bli i salg til forbruker i landets dyreste områder. Enkelt saker presentert i media er ikke tilstrekkelig.

Det virker åpenbart at reduksjoner i byggetekniske krav og boligkvaliteter kan tenkes å gi marginalt lavere pris til forbruker i de deler av landet der salgsprisen og byggekostnadene ligger på samme nivå, eller der forbruker får reist en bolig på egen tomt. Men da snakker vi om marginale reduksjoner i prisen til forbruker, og det er fra et nivå der prisene ligger relativt lavt. Ytterligere økninger i fortjenester i boligbyggerbransjen i storbyer og nær Oslo kan videre tenkes å forverre problemene med den dårlige produktiviteten i byggebransjen. De gode prisene kan også forsinke nødvendig omstilling og forbedringer i bransjen som kan tjene forbrukerne til gode.

Forbrukerrådets vurdering av markedet i noen av pressområdene i landet er slik at boliger nå kan bli solgt, til meget høy pris, selv med klare svakheter når det gjelder bokvalitet, fordi man utfra erfaringen med den usunne prisveksten de siste årene kan håpe å selge boligen videre med fortjeneste allerede etter få år. Forbrukerrådet frykter at mange forbrukere, fremfor alt unge boligkjøpere, kan oppleve det motsatte, nemlig at boligmarkedet kjøles ned når rentenivået normaliseres, og at boliger av mindreverdige kvalitet blir omtrent uselgelige eller kun kan avhendes med betydelig tap for eieren. Mange unge kan dermed bli «låst» inne i en bolig som grunnet kvalitetssenkninger ikke er godt egnet som bolig på sikt, og slettes ikke dersom man planlegger å etablere en familie, eller at de må selge med tap av egenkapital som resultat.

Forbrukerrådet frykter en trippel negativ effekt for forbrukere ved at utbyggere og deres gode medhjelpere både reduserer krav til bokvalitet i den enkelte bolig, og utbyggerne oppnår aksept lokalt for å bygge langt



tettere på tomtene, med negative følger for boligkvaliteten, i tillegg til bygging av et oppsiktsvekkende antall hybler i form av mikroboliger med svært begrenset areal som er lite egnet som permanent bolig over år, men som inviterer til videresalg etter få år, med betydelige kostnader for forbrukere og nye muligheter for honorarer for meglerforetak.

Forbrukerrådet vil oppfordre myndighetene til å etterprøve påstandene fra markedsaktørene om boligmangel, og etterspørre hvorfor utbyggerne ikke bygger raskere der kommunen har planlagt for boliger.

Forbrukerrådet vil for øvrig gjenta vårt gamle forslag om at studentboliger bør bli eget underformål i plan- og bygningsloven. Et underformål gjøre det mulig å realisere studentboliger raskere og sentralt, på tomter som grunnet utsikt, uteområder, parkeringsarealer, lysforhold eller likende ikke er egnet som permanente eier- eller utleieboliger. Studenter fremhever ofte nærheten til studiested og til relevante kultur-, kommunikasjons- og fritidstilbud som et viktig forhold ved valg av bolig.

Et slikt underformål vil gi kommunene siste ordet i omreguleringssaker, og med det ansvaret de har for helhetlig samfunnsplanlegging vil det kunne effektivt forebygge at studentboliger etter noen år utvikles til bomiljøer for sårbare forbrukere og at det skjer en opphopning av utsatte grupper som kan bidra til å forverre disses livssituasjon med negative effekter for nærmiljøet.

Studentbolig er en midlertidig bolig med gjennomsnittlig leietid på 18 måneder, og en student som ikke finner seg til rette kan med letthet bytte studenthybel med liten kostnad. Dette er ikke nødvendigvis tilfelle med utleieboliger og slett ikke med eierboliger.

Forbrukerrådet ønsker for øvrig å gi myndighetene honnør for satsingen på studentboliger. Forbrukerrådet var den første aktør som allerede i 2012 pekte på at antallet studentboliger var altfor lavt sammenholdt med det økte studenttallet, og at man i noen år burde bygge 3.000 studentboliger for å hente inn etterslepet. Vi konstaterer at denne målsettingen langt på vei synes innfridd.

Vennlig hilsen
FORBRUKERRÅDET

Audun Skeidsvoll
avdelingsdirektør Forbrukerpolitisk avdeling

Thomas Bartholdsen
fagdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke signatur.