

Til: Finansdepartementet

Fra: NHO Byggenæringen

Oslo 13.01.24

Innspill til statsbudsjettet 2025

Byggenæringen er Norges største fastlandsnæring. Næringen sysselsetter om lag 400 000 personer og omsetter samlet for om lag 550 mrd. kr. Byggenæringen skal frem mot 2030 bidra til å bygge et moderne og bærekraftig samfunn ved å realisere bygg og infrastruktur som dekker samfunnets behov, kutte utslipp og bygge klimaløsninger. NHO Byggenæringen hegger om den seriøse delen av byggenæringen.

Bygg- og anleggsnæringen opplever en svært krevende markedssituasjon, og det verste ligger foran oss. 2024 kommer til å bli et krevende år for byggenæringen, og vi er bekymret for at dette er en situasjon som vil strekke seg ut i 2025. Prognosene for 2025 spriker, der noen analysemiljøer forventer en vekst i 2025, mens andre ser en bunn i 2025.

Bygg og anlegg er den vanligste yrkesbakgrunnen blant arbeidssøkere med registrert yrkesbakgrunn. Ved utgangen av desember var 10 200 personer med denne yrkesbakgrunnen registrert som helt arbeidsledig, delvis arbeidsledig eller arbeidssøker på tiltak. Antallet arbeidssøkere med denne yrkesbakgrunnen har økt med 2 900 personer (40 %) siden desember i fjor, og dette er yrkesgruppen hvor ledigheten har økt mest. Økningen er størst for snekkere og tømrere (1 400), fulgt av gruppen andre bygningsarbeidere (1 000 flere). (Kilde: [NAV](#))

Fallet i nyboligmarkedet er verre enn under finanskrisen. Gapet mellom årlig boligbehov og igangsettinger øker kraftig. Gapet forsterkes ytterligere ved den kraftige flyktningestrømmen man har, og vil ha i årene fremover. Samfunnsøkonomisk Analyse (SØA) har på oppdrag fra Husbanken gjort undersøkelser på effekter av kostnadsøkninger og usikkerhet i boligmarkedet. SØA skriver:

"Etter vår vurdering, er det en risiko for samfunnsøkonomiske tap ved at nedgang i nyboligsalget blir så kraftig at boligbyggingen blir lavere enn landets boligbehov tilsier. Blir nedgangen i boligbyggingen for sterk, kan landet tape nødvendig kompetanse og bemanning i byggebransjen, det kan oppstå boligknapphet og påfølgende sterk prisøkning om noen år.¹

For å unngå en prisgalopp i byggenæringen når markedet tar seg opp er det viktig at det offentlige gir økt stimuli inn i markedet. Det er store samfunnsbehov som byggenæringen skal bidra til å løse. Det skal bygges flyktningeboliger trygghetsboliger, klimaløsninger, studentboliger og mye mer fremover. Det er en god timing å sette i gang disse aktivitetene nå.

For statsbudsjettet 2025 vil vi fremheve disse tiltakene:

- Husbanken
 - Boligkvalitetsordningen
 - Kommunale utleieboliger
 - Studentboliger
 - Trygghetsboliger

¹ [Samfunnsøkonomisk analyse, Rapport 14-2023](#)

- Energieffektivisering
- Skatte- og avgiftsnivået

1. Styrk Husbanken

Husbanken er et treffsikkert og effektivt virkemiddel for å bidra til økt boligforsyning. Husbanken ble styrket i statsbudsjettet for 2024, og fikk en ramme på 29 mrd. kroner. NHO Byggenæringen mener det er nødvendig at rammene til Husbanken videreføres på minst dette nivået og ber om at rammen for SB 2025 er 32 mrd. Her er det viktig at rammene til Husbanken justeres i tråd med behovene, og at man følger utviklingen i Husbanken.

Tiltak:

- Øke Husbankens samlede utlånsramme til 32 milliarder i budsjettet for 2025.
- Øke rammene til boligkvalitetsordningen.
- Raskt etablere en ordning for risikoavlastning for utbyggere.

Boligkvalitetsordningen går til bransjeaktører som rehabiliterer eller bygger boliger med livsløp eller høyere miljøstandard. Dette er en ordning som er blitt mye mer brukt når markedssituasjonen er så krevende. Vi har sett at rammene i denne ordningen raskt har blitt brukt opp. Denne ordningen stimulerer det markedet som nå har det mest krevende.

Det er viktig å stimulere til økt boligbygging nå for å avdempe en prisgalopp i fremtiden. Husbanken bør her etablere en ordning for risikoavlastning for utbyggere. Utbyggere får ofte et krav fra banken om at mellom 60 -70 % av boligene skal være forhåndsolgt før lånet kan tildeles. Forhåndssalget blir dermed styrende for igangsettingen. Gjennom en salgsgarantiordning eller annen form for risikoavlastning kan utbyggere få lån og raskere sette i gang prosjekter i et svært utfordrende marked. Under følger et forslag til hvordan en slik modell kan se ut:

Husbanktilbud om byggelånsfinansiering

I den nåværende markedssituasjonen er byggelån blitt vanskelig å oppnå fordi private banker ønsker å redusere sin eksponering mot boligmarkedet. Dette fører til krav om forhåndssalg helt opp mot 80 – 100 % av boligene i et byggeprosjekt før private banker vil yte byggelån. Denne praksisen bidrar til det vi nå opplever som stopp i bygging av nye boliger. Det er derfor behov for ordninger som kan avlaste bankenes risiko for byggelån.

Når privat banksektor av ulike årsaker ikke lenger ønsker å ta engasjement som byggelån, er det behov for tiltak via Husbanken som sikrer at boligprosjekter blir igangsatt når det er oppnådd et nødvendig forhåndssalg. Det er også et stort behov for å igangsette prosjekter med lavere salgsgrad, i størrelsesorden 30 % for å sikre nødvendig boligforsyning fremover.

Ulike modeller kan tenkes for hvordan dette kan løses:

- Husbanken kan yte byggelånsfinansiering, når det er dokumentert at privat bank avslår slik finansiering ved en forsvarlig salgsgrad.
- Et statlig medansvar for deler av byggelånet tilsvarende andel av usolgte boliger kan bidra til en kombinert finansiering av byggelånet. Risikoen vil dermed reduseres for private banker. Husbankens byggelånsbidrag nedbetales tilsvarende andelen boliger som er solgt under byggeperioden. Det resterende byggelånet konverteres til et langsiktig lån som nedbetales i takt med salg av gjenværende boliger.

2. Kommunale utleieboliger

Husbanken kan gi lån og tilskudd til private virksomheter som skal bygge eller kjøpe boliger for utleie, etter avtale med kommunen. Regjeringen legger til grunn at nye 35 000 fordrevne fra Ukraina ankommer Norge i 2024. UDI har forberedt scenarier for opp mot 120 000 flyktninger. Det legger press på leiemarkedet, og enkelte kommuner sier nå nei til å bosette flere med bakgrunn i boligmangel.

Det er gitt tilsagn om tilskudd til etablering av stadig færre utleieboliger. I 2016 ble det gitt tilsagn til nærmere 2000 utleieboliger, i 2022 falt tilsagnene til kun 209 boliger. I 2023 ble det i andre halvår bevilget 444 millioner i tilskuddsmidler. Det ble imidlertid søkt om nesten dobbelt så mye både i penger og antall boliger det skulle gis tilskudd til. I statsbudsjett for 2024 er det ikke satt av tilskuddsmidler til etablering av nye utleieboliger i kommunene. Med det høye antallet flyktninger som kommer til Norge, er det et stort behov for flere flyktningeboliger. Da det kom 15 000 flyktninger til Norge i 2015/2016 ble det bevilget 1 mrd. i tilskudd i både 2015 og 2016. I 2015 og 2016 ga dette ca. 3700 kommunale utleieboliger. Nå er flyktningetilstrømmingen så langt på 70 000. Vi foreslår at tilskuddet for 2025 bør være på minst nivået fra 2016, inflasjonsjustert (1,3 mrd). Tilskuddet bør gis til nye boligprosjekter eller til større renoveringsprosjekter. Det er viktig at kommunene ikke er prisdrivende i det eksisterende boligmarkedet, men heller er en bidragsyter til økt boligforsyning gjennom kommunale investeringer i nye prosjekter.

Husbankens tilbud om lån og tilskudd til utleieboliger er viktig for å øke antall boliger til flyktninger. Det foreligger gjennomprosjekterte prosjektboliger som egner seg for flyktninger, og som kan oppføres i løpet av 3 – 6 måneder etter at byggetillatelse er gitt. Det er viktig å legge til rette for et variert boligtilbud som bidrar til at eldre får mulighet til å bo i en bolig som er egnet for alderdommen. Med en smart innretning på disse boligene vil flyktningeboliger kunne brukes som trygghets-boliger senere. Dette kan være et element i regjeringens satsing på eldreboliger. Her vil det også være behov for å se på Husbankens ordninger for å bygge trygghetsboliger i kommunesentra i distrikts-Norge.

Regjeringen gjorde et viktig grep med endringer i plan- og bygningsloven for oppføring av flyktningeboliger. Vi har imidlertid sett at det er behov for en liten justering. I dag kreves det at alle boligene i et prosjekt er flyktningeboliger. Dette burde justeres til at for eksempel hoveddelen av boligene er flyktningeboliger. Det mener vi også vil være positivt med tanke på god integrering. Kommunene har i dag mulighet etter sameieloven og borettslagsloven til å kjøpe 10 % av boenheter i nye prosjekter som vurderes oppført. Denne modellen kunne både bidra til flere flyktningeboliger og samtidig utløse generelt flere boligprosjekter. For at kommunene skal benytte denne muligheten trengs økonomiske insentiver som for eksempel lån med rentekompensasjon og/eller tilskudd som nevnt tidligere.

Trygghetsboliger er i dag ikke omfattet av investeringstilskuddet til sykehjem og omsorgsboliger. Ved å innlemme dette og evt. utvide rammen vil regjeringen svare ut Hurdalsplattformen, og bidra med et godt tiltak for at flere skal bo hjemme lenger og i mindre grad belaste helsevesenet.

En barriere i dag er imidlertid at mange kommuner ikke ønsker å eie eller forvalte boliger for utleie, og i dagens boligmarked er det ingen boligutviklere som kan finansiere slike boligprosjekter. Leiesatsene er for lave, kostnadene for høye og modellen gir utbygger høy risiko før finansiering er på plass. Hele tilvisningsmodellen er låst i leieforhold og nokså stive reguleringer for å sikre et langsiktig leietilbud. Dette bør endres slik at leie er en innledende økonomisk premiss for å få reist nye boliger, men som senere bør kunne endres til en mulighet for konvertering til boligkjøpsmodeller som deleie, leie til eie, m.m.

Tiltak:

- Videreføre regjeringens satsning på Husbanken og styrke den ytterligere.
- Øke tilskuddet til utleieboliger til 1,3 mrd. kroner.
- Endre reglene for tilvisningsavtaler slik at ordningen utløser flere utleieboliger, og blant annet åpne opp for nye boligkjøpsmodeller.
- Rentekompensasjon til kommuner for kjøp av boliger som skal brukes til flyktningeboliger.
- Justering av regelverket for bygging av flyktningeboliger.
- Utvide investeringstilskuddet til å omfatte trygghetsboliger, i tråd med ambisjonene i Hurdalsplattformen.

3. Boligbygging i distriktene

Det er en utfordring med boligbygging i distriktene og spesielt boliger tilpasset en aldrende befolkning. NHO Byggenæringen har to forslag som vi mener kan bidra til å løse denne utfordringen:

Prosjekt for å fremme nye boligløsninger i distriktene

Det bør settes av midler til et boligprogram for å få i gang boligbygging i distriktene for å håndtere behovet for trygghetsboliger til eldre og flykningssituasjonen. Programmet bør ledes og administreres av Husbanken. Søkergrupper av kommuner i samarbeid med boligutviklere skal kunne søke midler fra ordningen som skal lede til bygging av nye eierboliger for seniorer og/eller utleieboliger.

Programmet bør utvikle finansierings- og samarbeidsmodeller for utvikling og drift av boliger til leie. Finansieringsmodellene skal gi grunnlag for Husbankens ordninger for å utvikle bolig- og leietilbudet i kommunene. I regi av programmet bør det bygges utleieboliger i kommuner innen en tidshorisont på tre år. Mange kommuner ønsker å kunne tilby boliger med leie-til-eie finansiering eller direkte til eie. Dette bør inngå i formålet.

Forutsetninger:

- Kommuner i sentralitetsklasse 4,5 og 6
- Kjøpergruppe er 65+
- Livsløpsstandard-bolig i henhold til Husbankens kvalitetskrav
- P-rom mindre enn 90 m²
- Avskrivningstid for tilskudd 25 år

Tiltak mot forbrukersiden: lånemodell for distrikts-Norge

Låneforskriftens begrensning om at utmåling av lån maksimalt kan være som 80 % av forsiktig anslått markedsverdi, fører til forhøyet krav til egenkapital i distrikts-Norge hvor det ikke er et velfungerende boligmarked. Årsaken er at markedsverdien for en ny bolig normalt vil være betydelig lavere enn byggekostnadene.

Husbankens virkemidler for distrikts-Norge med sentralitetsfaktor 4, 5 og 6 kan gis på spesielt gunstige vilkår. Utgangspunkt for lånet er finansiering av boligkvalitet. Låneutmålingen gis med utgangspunkt i de faktiske kostnadene (ikke forsiktig anslått markedsverdi). Husbanken kan gi lån ut over 80 % av kostnadene, og Startlån kan brukes som toppfinansiering. Dette er en av de få mulighetene for ny boligbygging i distrikts-Norge. Den aktuelle kommunen må ha søkt om tilstrekkelige rammer for tildeling av Startlån.

Husbanken må sikres med tilstrekkelige midler i 2025 for ordningen.

4. Bygge ekstra studentboliger

Situasjonen i leiemarkedet for studentene er mer presset som følge av færre private utleieboliger i leiemarkedet. I Hurdalsplattformen står det *"Trappe opp studentboligbyggingen med mål om 3000 bygde boliger i året."* I SB24 skulle det bygges 1650 boliger. Det er bare litt over halvparten av det som er regjeringens mål. Vi ber om at det i statsbudsjettet for 2025 gjøres en kraftinnsats, og det bevilges både lån og tilskudd som utløser regjeringens studentboligmål. Vi har fått opplyst om at Studentsamskipnaden kan bygge 2000 boliger i 2025, men ikke har kapasitet utover det. NHO Byggenæringen mener derfor at det bør åpnes opp for at flere aktører kan bygge studentboliger slik at målet til regjeringen kan realiseres.

Tiltak:

- Øke antall studentboliger til 3000 for 2025, i tråd med Hurdalsplattformen.
- Åpne opp for at flere aktører kan bygge studentboliger.

5. Rentekompensasjon til offentlige byggeprosjekter

Regjeringens ambisjoner for en mer praktisk skole medfører behov for en rekke mindre tiltak i eksisterende bygningsmasse, i tillegg til behov for nybygg. For 2024 er det satt av om lag 30 millioner til utgifter til rentekompensasjon for å investere i en mer praktisk skolehverdag. Grunnen til at rentekompenserte lån er et godt insentiv for kommunene til å investere i offentlige byggeprosjekter er at kommunene selv er interessert i å holde opp aktiviteten i en viktig næring. Kommunene ser at det er kjøpers marked. En rentekompensasjonsordning kan dermed være utløsende for viktige offentlige prosjekter hvor kommunen både får økonomisk støtte, men også en risikoavlastning. Rentekompensasjonsordningen bør stimulere prosjekter som raskt kan komme i gang.

Vi foreslår en rentekompensasjonsordning med en låneramme på 15 mrd. kroner over 2 år. Vi antar at halvparten av rentekompensasjonsordningen vil bli utbetalt i år. Gitt et rentenivå på 4,5 % vil kompensasjonen i 2025 være på 337 millioner kroner. Ordningen bør være forutsigbar for kommunene. Vi foreslår en periode på to år, men at det i statsbudsjettet for 2026 vurderes om ordningen skal forlenges i to år.

En svært krevende markedssituasjon reduserer bedriftenes investeringer i klimaløsninger. I tillegg ser vi at byggherrer (også offentlige byggherrer) i mindre grad etterspør klimaløsninger som for eksempel utslippsfrie anleggsplasser. For å sikre tempo i grønn omstilling er det avgjørende at det offentlige er en ambisiøs bestiller. Vi foreslår derfor at det utarbeides klima- og energikrav til alle offentlige bygg, evt. at det i første omgang stilles som betingelse for å utløse tiltakspakker beskrevet ovenfor. Kravene kan utarbeides av DFØ i samarbeid med KS og byggenæringen.

Tiltak:

- Etablere en rentekompensasjonsordning for en ramme på 15 mrd. for 2025 og 2026, og med en vurdering for forlengelse i 2026. Vi antar at halvparten av rammen vil bli brukt 2026, og at det da vil bli utbetalt 337 millioner kroner i rentekompensasjon.
- Innføre minstekrav til klimagassutslipp fra alle offentlige bygg og anleggsprosjekter. Dette kan gjøres i samarbeid med DFØ og kravene kan bygge videre på deres eksisterende veiledningsmaterieell til offentlige byggherrer.

6. Et løft for energieffektivisering

Det er et betydelig potensial for energieffektivisering i bygningsmassen, men potensialet vil ikke utløses av seg selv. Energikommisjonen anslo et potensial for energieffektivisering på 15-20 TWh

innen 2030, varmepumper har et potensial på 6-11 TWh og solenergi ble anslått til 5-10 TWh. Dette er et potensial som i stor grad kan utløses i bygningsmassen, men det skjer ikke av seg selv. For å utløse dette potensialet trengs det nye støtteordninger, som har til formål å utløse kjente teknologier og løsninger. NTNU, SINTEF, Skanska og EBA har lagt frem en rapport som viser at det er behov for 4-5 mrd. kroner i støtte i året for å utløse 13 TWh i 2030. Det er energieffektivisering og lokal energiproduksjon som raskest kan bidra til å frigjøre kraft til det grønne skiftet, og bidra til å forhindre et kraftunderskudd.

I statsbudsjettet for 2024 ble det totalt sett bevilget om lag 3,5 mrd. kroner. Dette inkluderer energitilskuddsordningen til bedrifter (1,1 mrd) og Enovas omdisponering av midler (500 millioner) til yrkesbygg og borettslag.

NHO Byggenæringen mener det er viktig at regjeringen sikrer at nivået på 3,5 mrd. kroner til energieffektivisering videreføres og økes til 4 mrd. Vi ber om at regjeringen lager forutsigbare støtteordninger. Satsningen som har vært så langt har vært preget av at ulike støtteordninger har kommet og gått. NHO byggenæringen mener innretningen på støtteordningen til yrkesbygg og borettslag er god og at den kan videreføres til husholdningene. Da vil det gis støtte for kWh man sparer fremfor å definere hvilke tekniske løsninger det skal gis støtte til.

NHO Byggenæringen ber regjeringen også vurdere innretningen på strømstøtteordningen for å skaffe inndekning til en satsning på energieffektivisering. Det kan både gjøres endringer på hvilke prisnivå støtten inntreffer, hvor stor andel som skal dekkes og taket på totalt kWh det gis støtte til.

Tiltak:

- Vi ber om det totalt bevilges 4 mrd. kroner til energieffektivisering i SB 2025. Disse pengene skal gå til energieffektivisering av småhus, leiligheter, yrkesbygg og offentlig bygningsmasse.
- Det er mulig å finansiere denne satsingen over Enovas rammer i dag. En annen måte å skaffe inndekning på, er innretningen på strømstøtten. Der er det mulig å se for seg lavere tak for strømstøtte enn dagens ordning, et høyere innslagspunkt, eller en lavere dekningsgrad.

7. Utvide permitteringsregelverket

Det er avgjørende at byggenæringen beholder viktig kompetanse til tross for den krevende markedssituasjonen som ligger foran oss. Da unngår vi at mangel på oppdrag i dag forplanter seg til kraftig prisvekst den dagen markedet stabiliserer seg. Situasjonen i byggenæringen kvalifiserer som saklig grunn til permittering utover dagens 26 uker, og ansatte som skal tilbake til næringen bør få anledning til å bruke hverdagen som permittert på å forberede seg på best mulig måte for å komme tilbake. En effektiv og balansert virkemiddelpakke i sammenheng med et utvidet permitteringsregelverk sikrer tilstrekkelig trygghet for ansatte og bedrifter.

Tiltak:

- Utvide perioden hvor arbeidsgiver er fritatt fra lønnsplikt fra 26 til 52 uker
- Redusere arbeidsgiverperioden fra 15 til 5 dager.
- Sikre ansatte rett til å starte med utdanning og kompetanseheving fra første dag.

8. Skatte- og avgiftsnivået

Finansministeren har uttalt at det er viktig for Norge at vi eier Norge. NHO Byggenæringen er enig, og viser til Hurdalsplattformens formulering om at Norske bedrifter skal ha gode, forutsigbare og stabile rammevilkår som legger til rette for investeringer og videre vekst.

Det er viktig for næringslivet at det samlede skatte- og avgiftsnivået oppmuntrer til det. NHO Byggenæringen anerkjenner at det ikke finnes et perfekt skattesystem, men savner at følgende prinsipper ligger fast i skattepolitikken:

- Skatte- og avgiftspolitikken bør oppmuntre til sparing og investering
- Det bør ikke være mulig å få en effektiv skatteprosent på realavkastning på over 100 %.
- Utenlandske eiere bør ikke kunne ha vesentlige konkurransefortrinn fremfor norske eiere.

Den skattemessige forpliktelsen fra formueskatten har økt drastisk de senere årene, og langt ut over økningene i formueskattesatsene. Dette har sammenheng med at man også har strammet inn verdsettelsesreglene for formuesfastsettelsen, samt økt skattesatsen for utbytte. Man har dermed fått en trippel effekt på skattetrykket. Det rammer private norske eiere hardt. Hver enkelt økning er prosentvis liten, men den reelle økningen sammenlignet med 2021 er betydelig. Skatten skal betales, og for de fleste må den betales med økte utbytter. Dermed tappes næringen for kapital, nye investeringer stopper opp og flere velger å selge eller flytter ut.

Den norske formuesbeskatningen gjør at det nå, mer enn før, er mer attraktivt å eie fra utlandet enn i Norge. Vi ser allerede konsekvenser av lavere forventet skatteinngang for kommunene etter at innbyggere har flyttet ut. Dette vil kunne medføre videre negative konsekvenser for vårt felles velferdstilbud på sikt.

I dagens marked er det viktig at bygherrer gjør investeringer i bygg og nye prosjekter for å opprettholde sysselsetting i resten av verdikjeden, fremfor å betale ut økt utbytte til å dekke inn formueskatt. Private investeringer i bygg er spesielt verdifullt med dagens markedssituasjon. I tillegg til dette, gjør lav kronekurs at det er attraktivt for utenlandske investorer å investere i norsk bygningsmasse. Vi ser derfor en risiko for at en betydelig større andel av bygningsmassen fremover vil bli eid av utenlandske investorer.

Formueskatten treffer også andre deler av verdikjeden i byggenæringen som anleggsgartnere, trevareindustri, byggevareindustri med mer. Dette er selskaper som ofte er hjørnesteinsbedrifter i sine lokalsamfunn som er flinke til å investere i sine nærmiljøer.

Tiltak:

- Sikre at samlede skatter og avgifter bidrar til at bedrifter og eiendom forblir på norske hender. Vi ber spesielt om at regjeringen endrer formueskatten. Ved å øke verdsettelsesrabatten for aksjer, innføre lik sats på all formue over 1,7 mill og redusere formuesskattesatsen til 0,85 % kan utbytteskatten holdes uendret.
- Innføre saldoavskrivning for profesjonell boligutleie, noe som gjør det mer attraktivt for utleieaktører å investere i nye boligbygg.
- Fjerne dokumentavgiften for grunnkonstruksjoner.
- Harmonisere avskrivningsreglene for næringsutleie og boligutleie.