

## Innspill til arbeid med ekstraordinær tiltakspakke for bygg og anlegg

For å møte en potensiell krisesituasjon i byggenæringen med stor arbeidsledighet foreslås det her en rekke konkrete tiltak og endringer for statsbudsjettet for 2024.

Notatet foreslår tiltakspakker innen følgende områder:

1. Husbanken sine utlånsrammer
2. Kommunale utleieboliger spesielt for bosetting av flyktninger
3. Studentboliger
4. Rentekompensasjon til offentlige byggeprosjekter
5. Støtte til energieffektivisering:
  - offentlige bygg
  - borettslag husholdninger
  - næringsbygg
6. Permitteringsregelverket
7. Program for effektivisering, digitalisering og klimagassreduksjoner
8. Satsing på vedlikehold

Bygg- og anleggsnæringen opplever en svært krevende markedssituasjon, og det verste ligger foran oss.

Byggenæringen er en konjunkturutsatt næring. Det lever vi fint med, men dette er ikke en naturlig nedjustering. Dagens situasjon minner mer om det vi så på begynnelsen av 1990-tallet: den gang forsvant 40 % av byggenæringen, og det tok ti år før sysselsettingen kom tilbake igjen.

Våre prognoser viser en nedgang på opp mot 30 mrd. i produksjonsomsetningen i entreprenørmarkedet. Det tilsvarer 30 000 årsverk. Fallet i nyboligmarkedet, som er verre enn under finanskrisen, bekrefter prognosene. Gapet mellom årlig boligbehov og salg og igangsetting øker kraftig: igangsetting av nye boliger i september 2023 er 62 % under september 2022. Eierlinjen i norsk boligpolitikk utfordres.

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*

*bemannings i byggebransjen, det kan oppstå boligknapphet og påfølgende sterk prisøkning om noen år.<sup>1</sup>*

Under finanskrisen ble situasjonen møtt med kraftfulle tiltak og sosialdemokratisk motkonjunkturpolitikk. Dagens situasjon kan se mer alvorlig ut enn finanskrisen for byggenæringen, og har en del likhetstrekk med situasjonen man opplevde tidlig på 1990-tallet.

Byggenæringens Landsforening og Fellesforbundet spiller med dette inn forslag til treffsikre tiltak som vil avhjelpe markedssituasjonen på kort sikt, og som vil holde flere ansatte i jobb. Innspillene sees i sammenheng med samfunnsbehovet og de politiske ambisjonene regjeringen har lagt til grunn.

## **Prinsipper for en treffsikker tiltakspakke:**

- Tiltak som gir rask effekt av neste års budsjettmidler.
- Prosjekter og tiltak med kortere saksgang.
- Tiltak som dekker behov i samfunnet, gitt dagens situasjon og fremtidens behov.
- Tiltak som holder folk i jobb og bidrar til å unngå stor prisvekst når markedet stabiliseres.
- Nøkternt ambisjonsnivå som ikke går utover reelt behov for næringen, og som ikke skaper for stort press på norsk økonomi.

## **Tiltak for byggenæringen**

### **1. Styrk Husbanken**

Husbanken er et treffsikkert og effektivt virkemiddel for å bidra til økt boligforsyning. Husbanken ble styrket i revidert budsjett for 2023 og tilskudd til utleieboliger ble gjeninnført, men allerede i september var pengene til boligkvalitetsordningen brukt opp. Det er behov for å øke lånerammene betydelig, gitt situasjonen vi er inne i.

Husbanken har bevist at de sammen med kommunene klarer å ta ansvar for å sikre tilstrekkelig boligbygging i hele landet. Samtidig er Husbanken egnet for å oppfylle ulike boligbehov for kommunene.

#### **Tiltak:**

- Øke Husbankens samlede utlånsramme med 6 milliarder til 30 milliarder i budsjettet for 2024.

---

<sup>1</sup> [SØA-rapport 14-2023 Effekter av kostnadsøkninger og usikkerhet i boligmarkedet.](#)

- 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. Rammene ble økt i forbindelse med revidert budsjett, men potten for boligkvalitetsordningen er nå tom. Det er derfor behov for en vesentlig økning i 2024.

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 forhåndsolt 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.

## **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 forslag til 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. Det bør derfor gis tilskudd for å øke boligetableringen med 1000 utleieboliger, med en tilsagnsramme på 900 000 000. Det legges til grunn at 20 % av rammen kommer til utbetaling i 2024.

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. De første prosjektene kan fungere som piloter for de etterfølgende. Disse prosjektboligene tilfredstiller alle forskriftskrav, og vil være godt egnet for kostnadseffektiv boligbygging for eldre og andre behov som kommunene har.

Kommunene kan benytte tilvisningsavtaler til å skaffe flere egnede utleieboliger i samarbeid med private utbyggere og Husbanken. En barriere i dag er imidlertid at

mange kommuner ikke ønsker å eie eller forvalte boliger for utleie. 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 tilvinningsmodellen 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.

Det er viktig å legge til rette for et variert boligtilbud som bidrar til at eldre får mulighetene til å bo i en bolig som er egnet for alderdommen. Med en smart innretning på disse boligene vil flyktningeboliger kunne brukes som trygghetsboliger<sup>2</sup> 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 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.

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 være et godt tiltak for at flere skal bo hjemme lenger og i mindre grad belaste helsevesenet.

### **Tiltak:**

- Øke tilskuddet til utleieboliger med 180 millioner kroner, og en tilsagnsfullmakt på 720 millioner (kap. 581 post 76).

---

<sup>2</sup> En trygghetsbolig er en selvstendig husholdning, som gir en god ramme for å leve et selvhjulpent liv, samtidig som en gjennom felles oppholdsarealer og trygghetsvert gis sosiale og fysiske tilbud.

- Endre reglene for tilvisningsavtaler slik at ordningen utløser flere utleieboliger, og blant annet åpne opp for nye boligkjøpsmodeller.
- Økt låneramme til Husbanken som gir mulighet til flere utleieboliger.
- Rentekompensasjon 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. Bygge ekstra studentboliger

Situasjonen i leiemarkedet for studentene er mer presset som følge av færre private utleieboliger i leiemarkedet. Studentsamskipnadene anslår at det er mulig å øke antall studentboliger fra 1650 til 2000 i 2024.<sup>3</sup> NSO har et mål om at det skal være nok studentboliger til å huse 20 % av alle studenter. Per nå er vi 14 600 studentboliger unna det målet.<sup>4</sup> I Hurdalsplattformen står det: *Trappe opp studentboligbyggingen med mål om 3000 bygde boliger i året.* Det trengs et kraftig løft for å nå de ambisjonene.

#### Tiltak:

- Øke antall studentboliger til 2 000 for 2024. Dette forutsetter:
  - kap. 270, post 75 gis tilsagn for opptil 2000 studentboliger med en støttesats på 40 prosent både for nye og rehabiliterte studentboliger, og at tilskuddsbeløpet økes tilsvarende.
  - Se på muligheten for å bygge opp mot 3000 studentboliger neste år, ved å blant annet utvide muligheten for andre aktører å bygge studentboliger.
  - Økt låneramme hos Husbanken.

### 4. 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.

---

<sup>3</sup> Hurdalsplattformen: "Trappe opp studentboligbyggingen med mål om 3000 bygde boliger i året"

<sup>4</sup> [Studentboligundersøkelsen 2023](#)

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 2024 være på 337 millioner kroner. Rentekompensasjonen bør gis til prosjekter som ikke allerede er planlagt gjennomført i 2024. Ordningen bør være forutsigbar for kommunene. Vi foreslår en periode på to år, men at det i statsbudsjettet for 2025 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 2024 og 2025, og med en vurdering for forlengelse i 2025. Vi antar at halvparten av rammen vil bli brukt 2024, og at det da vil bli utbetalt 337 millioner kroner i rentekompensasjon.

## **5. Et løft for energieffektivisering**

Det er et betydelig potensial<sup>5</sup> 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 sto 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 13TWh i 2030. (Her har vi mye underlag som vi kan sende over)

Offentlige bygningsmasse har et stort potensial for energisparing. Basert på Statsbygg sine analyser har vi har gjort noen raske beregninger som tilsier at det er et lønnsomt energisparepotensial i offentlige bygningsmasse på i underkant av 2 TWh

---

<sup>5</sup> [ZEN – Energisparepotensialet i bygg fram mot 2030 og 2050: SINTEF, NTNU, Skanska og EBA.](#)

(nedbetalt på 10 år med en energipris på 1,46 øre), med investeringer på 1,5 mrd. kroner (Kan sende eget notat på dette). Her er det behov for investeringsmidler for å få utløst potensialet. Under finanskrisen ble det etablert en støtteordning for offentlige bygg for Enova på total 600 millioner kroner. Den utløste 679 GWh (0,7 TWh)

**Tiltak:**

- Etablere en egen tilskuddsordning for offentlig bygningsmasse tilsvarende det man gjorde under finanskrisen. 1,5 mrd. til øremerket tilskudd til energieffektivisering forbeholdt kommunene.
- Øke bevilgningene til ENOVAs innsats for mer effektiv energibruk, og gi et tilleggsmandat for utrulling av energieffektivisering i husholdningene og for næringsbygg (Her regner jeg med dere har mye underlag, men kan ettersende notat om dere vil ha mer):
  - 1 mrd til energieffektivisering i husholdningene
  - 1 mrd til energieffektivisering i næringsbygg
- Det er mulig å finansiere denne satsingen over Enovas rammer i dag. En annen måte å skaffe inndekning på, er innretningen på strømstøtten. Der det er mulig å se for seg lavere tak for strømstøtte enn dagens ordning, et høyere innslagspunkt, eller en lavere dekningsgrad.

**6. 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.

**7 Program for effektivisering, digitalisering og klimagassreduksjoner**

I tillegg til økt rente og usikkerhet i markedet, er høye byggekostnader også en grunn til at nyboligmarkedet har stoppet opp. Det er store innsparingspotensial i å effektivisere informasjonsflyten i bygge- og anleggsprosjekter. Uformelle tall fra byggeplass, som bekreftes fra flere, viser at bedre flyt og økt digitalisering kan spare minimum 20% på prosjektkostnadene. Dette bekreftes også i rapporter fra Byggekostnadsprogrammet og Bygg21.

Ifølge Prognosesenteret er de totale investeringene i bygg og anlegg på ca. 530 milliarder kroner i 2023. En mulig innsparing på 20 % av dette gir 106 milliarder kroner i besparelser. Det er derfor et stort samfunnsøkonomisk potensial ved å effektivisere og få mer value for money. Det offentlige står for ca. 40% av alle investeringene. Dette betyr at det offentlige alene kan spare/effektivisere over 40 milliarder kroner pr år.

## 8 Satsing på vedlikehold

Vi ga ros i sommer til regjeringen for å øke vedlikeholdet av riksveiene og for første gang ha et vedlikeholds- og fornyingsbudsjett som stoppet forfallet. Da opplevde vi at ordene fra samferdselsministeren om å ta vare på det vi har, fornye der vi kan og bygge nytt der vi må, ble fulgt opp med handling.

Desto større var skuffelsen da Statsbudsjettet for 2024 ble lagt frem med et dramatisk kutt på vedlikehold av riksveiene på over 10 %. Viktigste forslaget til forbedring er derfor å rette opp i kuttet på drift og vedlikehold av riksveinettet med 1-1,5 milliarder kroner på kapittel 1320 post 22. Sats også på vedlikehold av fylkesveiene.

Vi ser også behov for å løfte det mangelfulle jernbanevedlikeholdet. Takten på forfallet i jernbanen øker til 1,8 milliarder kroner. Vedlikeholdes jernbanen for dårlig, får du feil og togstopp sånn som vi har sett, og da vil færre pendlere og transportører velge tog fremfor bil. Vi foreslår at dere øker kapittel 1352 post 71 med mellom 300 og 800 millioner kroner, slik at vi får startet skikkelig på den opptrappingsplanen for jernbanevedlikehold som samferdselsministeren har lovet.

### Tiltak:

- Jernbane, fornying og vedlikehold +800 millioner
- Veil, fornying og vedlikehold + 1 milliard
- Fornyelse av fylkesveier + 400 millioner