



Betydningen av renteendring for bolig- og næringsmarkedet?

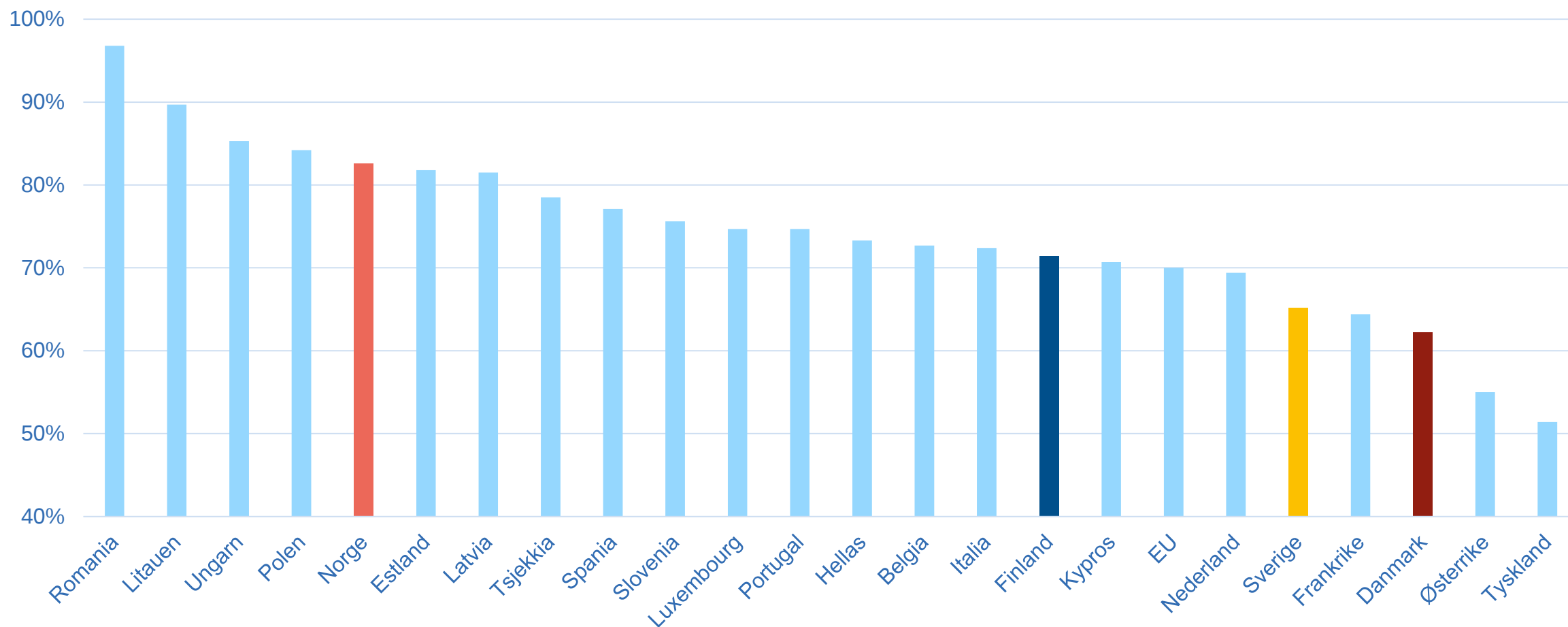
Mari Holm Lønseth, stortingsrepresentant (H)

31.10.2017



Et bakteppe: De aller fleste eier boligen sin

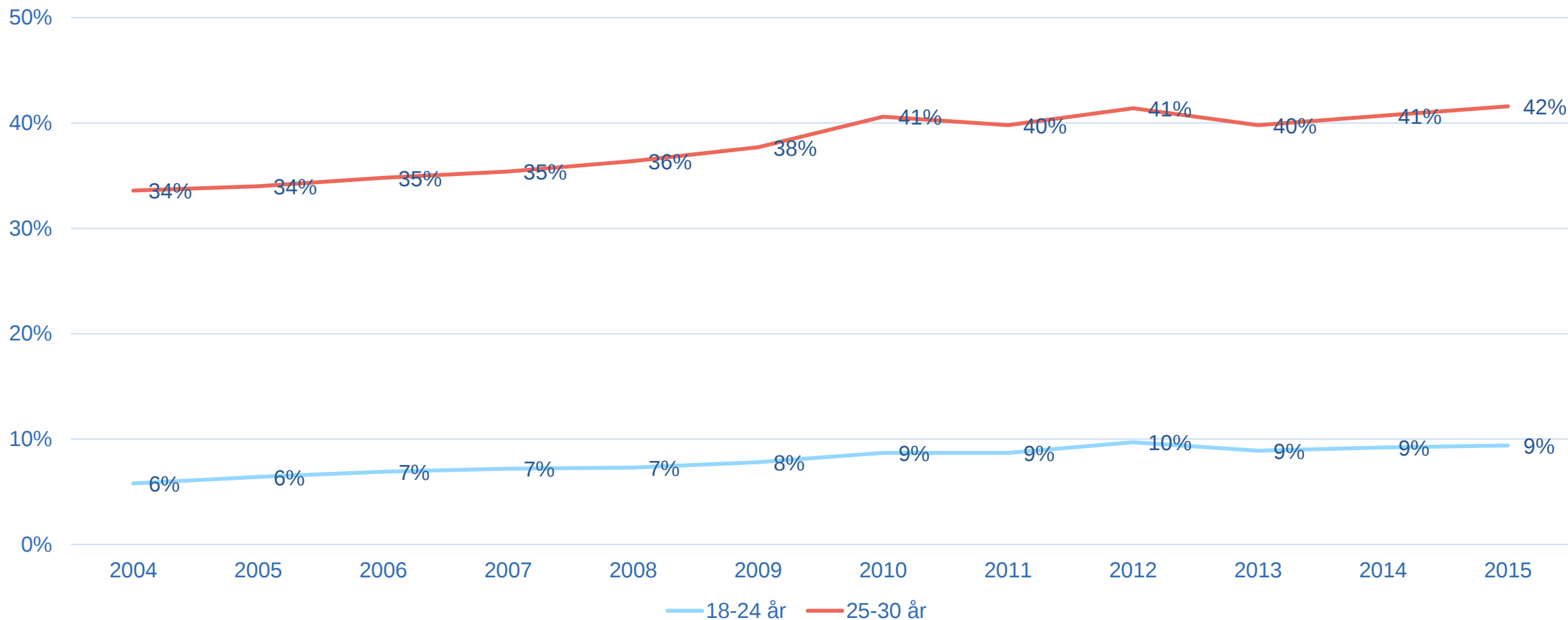
Andel av befolkningen som bor i eiet bolig, i utvalgte europeiske land (2017)



Like stor eierandel blant unge i Norge som hele Sveits



Andel unge med egen bolig



Vurdering:

Jan Tore Sanner sier at "det er vanskelig å komme inn på boligmarkedet". Det er uomtvistelig at boligprisen har økt og at boutgifter tar en stadig større andel av husholdningsbudsjettet, særlig for unge. Det er også på det rene at flere unge bor lengre hos foreldre. Men samtidig viser Detektors undersøkelser at andelen unge som eier egen bolig har økt siden årtusenskiftet, noe som tyder på at det ikke er blitt vanskeligere å komme inn i markedet.



ikke sikkert

Vurderingen er gjort av: Nyhetsprogramredaktør Kyrre Nakkim og prosjektredaktør Lars Kristiansen.

Økonomi

Tips oss! okonomi@aftenposten.no

Vekk med papirmølla! mener Regjeringen. Digitalisering skal gjøre at tinglysing av dokumenter skal ta minutter, ikke dager.

Det skal bli lettere å skifte bank og bolig

DIGITALISERING

HILDE HARBO

Prosjektet er ledd i en større plan for å redusere skjema-veide og gjøre hverdagen lettere for både folk flest og offentlige myndigheter.

Hver eneste arbeidsdag kjører lastebiler store lass med rundt 5000 tinglysingspapirer til Kartverket på Hønefoss og avdelingskontoret i Ullensvang.

Kartverket foretar årlig nesten 1,5 millioner registreringer i tinglysing av fast eiendom og borettsandeler – tilsvarende 16 millioner papirark hver dag.

Dette skal det nå bli slutt på. Kommunal- og moderniseringsminister Jan Tore Sanner (H) vil innføre elektronisk tinglysing, en ordning som lenge har vært etterlyst både av banker, eiendomsmeglere og advokater. Tinglysingstiden, som i dag er fire dager fra mottatt til ekspedert sak, skal ned til minutter eller timer.

Boligkjøpere og kunder som vil skifte bank og boliglån må i dag gjennom en lang og papirbasert, manuell prosess. Ved at eiendomsmeglere, banker og advokater får ta i bruk tinglysing, vil hele prosessen bli enklere og

mer effektiv. Slik fjerner vi tidstyver, sier Sanner.

Starter i 2015

Det faglige utredningsarbeidet for denne omleggingen er allerede gjennomført i regi av Kartverket, og nå foreslår

Regjeringen i sitt budjettsforslag at Kartverket kan få ut elektroniske løsninger.

Banker og meglere planen kunne begynne elektronisk tinglysing i

en av 2015, og fra 2016 skal tinglysningssaker kunne elektronisk. På litt lenge, det også meningen at p kunne gjøre dette selv.

Dermed vil ikke baring av boligkjøp bli enklere. Det vil også å registrere flytting mellom banker, og mel sierungsperioden blir k

Tillegget til effektiviseringsprosessen for bolig vil elektronisk tinglysing spare det offentlige for mer og tid på papirarbeid.

Milliardgevinst

– Gevinsten for samfunnet slutt til cirka 1,3 milliard. Det gjelder for de 15 til vi mener blir levetiden

elektroniske løsningen, sier Sanner.

Samtidig viderefører den blå regjeringen den forrige regjeringens planer om en halvering i tinglysingsgebyrene for fast eiendom. Disse skal neste år koste

200 kroner.

28 28

ONSDAG 11. JUNI 2014 VG

Lettere på byggefrister

Av ALF BJARNE JOHNSEN og TERJE BRINGEDAL (foto)

For å få fart i boligbyggingen i Norge, fjerner regjeringen regler som tvinger utbyggere til å søke på nytt dersom oppstarten blir forsinket.

Kommunalminister Jan Tore Sanner (H) vil at store boligbyggere som OBOS – men også små utbyggere av bolig- eller hyttefelt – skal kunne bygge ut i takt med behovet. Samtidig setter han nye og stramme frister for kommunene som skal godkjenne slike private reguleringsplaner.

Stortinget skal ta stilling til lovforslaget til høsten.

Mange til gode

– Når femårsregelen forsvinner, vil det komme svært mange utbyggere til gode, ikke bare i storbyene. Mange ønsker å drive utbygginger over 10-15, kanskje 20 år for å spre belastningen og bygge etter behov, sier Sanner til VG.

– Dette er veldig bra både for boligbyggerne og for kjøperne, sier Martin Møland, oppgjefier OBOS, til VG.

Han viser fram et nytt OBOS-prosjekt på Løren i Oslo. Kommunen har gitt rammebilletts til bygging av mer enn 900 leiligheter, fordelt på to tomtar.

– Vi ser for oss at vi selger mellom 50 og 100 boliger om

gangen. En slik feltutbygging kan dermed strekke seg over fem til 10 år, sier Møland.

I dag må tiltakshaver har påbegynt byggingen innen fem år, hvis ikke risikerer man at tillatelsen faller helt bort – med mindre utbyggeren har holdt søknaden varm med å søke om forlenget frist.

Lavere kostnader

Hver gang tiltaket må ut på en ny runde, har alle som er imot en utbygging, mulighet til å yppe til omkamp. Den retten forsvinner nå. Har kommunen sagt ja, så har kommunen sagt ja.

– Forenklet saksbehandling hos oss betyr lavere kostnader, sier Møland.

– Det er riktig, sier Sanner. – Noe av poenget er å få



HER BLIR DET BOLIGER: Jan Tore Sanner (i midten) studerer planene for en ny stor OBOS-utbygging på Løren i Oslo. OBOS-sjefene Daniel Kjørberg Sirag (til venstre) og Martin Møland er fornøyd med at femårsfristen fjernes.

kostnadene ned og få fart på boligbyggingen. Vi trenger boliger til 300 000 nye innbyggere i Oslo og Akershus de neste 15-20 årene. Derfor må tempoet opp.

– Så utbyggere vil få større rettigheter enn de som har andre interesser og kommer med innsigelser?

– Nei. Vi endrer ikke balansen i byggesaken, men vi forsøker å kutte noe i byråkratiet og gi større forutsigbarhet, sier Jan Tore Sanner.

Kommunene får nå hardere tidsfrister. De har tre ukers

E-post: alf.bjarne.johnsen@vg.no

TILTALT FOR BIL-DRAP

En 43 år gammel kvinne er tiltalt for uaktsomt drap etter at tolv år gamle Olav Hovda ble påkjørt da hun gikk på rullestol i Kjøpp i januar i år. Kvinnen, som også er tiltalt for kjøring i narkotikarus, innrømmer straffskyld, melder Stavanger Aftenblad.

– Det finnes ikke blodprøver, men vi har opplysninger om inntak av medikamenter som kan medføre påvirkning, sier førstestadsadvokat Harald L. Grenlien til avisen.

Kinas utenriksdepartement liker ikke at Dalai Lama skal besøke Norge i mai. Kina har hatt et anstrengt forhold til Norge siden dissidenten Liu Xiaobo fikk Nobels fredspris i 2010.

– Kina er resolutt mot alle land som tar innot Dalai Lama. Kina er imot enhver form for offisielle møter mellom Dalai Lama og offentlige tjenestemenn fra andre land, wrote kikkvinnen Hua Chunying på utenriksdepartementet da hun ble spurt om det forestående Oslo-besøket.

SLEPT UNDER BILEN

En kvinnelig kattegriser ble påkjørt og drept under en bil i går ettermiddag. Ulykken skjedde i Vennest, og kvinnen, som ikke fikk livstruende skader, ble fraktet i ambulanse til Sørlandet Sykehus.

Kvinnen ble påkjørt i et lysregulert kryss. Hun ble drept under bilen, og fraktet av brannvesen, opplyser Frank Solås, operasjonssjef ved Agder politidistrikt til VG.

BOLIG-NORGE



STILLER KRAV: Finansminister Siv Jensen vil pålegge bankene å vurdere alle boliglånssøkerne – uansett om de har egenkapital eller ikke.

Av ALF BJARNE JOHNSEN og FREDRIK SOLSTAD (foto)

Finansminister Siv Jensen (Frp) fikk sitt første boliglån uten egenkapital. Nå lover hun enklere byggefrister for å få fart på boligbyggingen.

Overfor VG legger Siv Jensen skylden på de rødgrønne for det kraftige fallet i byggingen av nye boliger i høst.

Jensen sier at tre politikk- endringer skal løse boligkrisen ut på vinternes igjen:

● Enklere byggefrister. Salget av boliger i november gikk ned 39 prosent i forhold til november i 2012. Salget av boligbeholdere er borte 54 prosent lavere enn ett år tidligere.

– Det skyldes blant annet alle de tekniske kravene som har akkumulert seg under den forrige regjeringen. Det har ført til mange og unødvendige fordyrende krav som har gjort kostnadene for å bygge nye boliger urimelig høye, sier Siv Jensen.

– En låntager kan komme

- Enklere byggefrister
- Nye egenkapital-regler
- Høyere BSU-grenser

Dere ganger mer enn lønnsutviklingen de siste årene. Belysningen er langt større over fallet i omsetningen av nye boliger.

Selv om boliger i november gikk ned 39 prosent i forhold til november i 2012, salget av boligbeholdere er borte 54 prosent lavere enn ett år tidligere.

– Det skyldes blant annet alle de tekniske kravene som har akkumulert seg under den forrige regjeringen. Det har ført til mange og unødvendige fordyrende krav som har gjort kostnadene for å bygge nye boliger urimelig høye, sier Siv Jensen.

– En låntager kan komme

og Frp, sammen med Venstre og Høyre, til angrep på nybygg- betskrævet om at boligkjøpere bør ha minst 15 prosent av kjøpesummen som egenkapital, for de kan få boliglån i bankene.

Siv Jensen på Frp. Finansministeren uttalte dette, og hun ventet svar i løpet av januar. Men allerede nå varsler hun et lavere egenkapitalkrav.

– Selv om vi setter egenkapitalkravet ned, så ligger det ikke noen plikt eller noe krav nye boliger urimelig høye, sier Siv Jensen.

– En låntager kan komme

til banken med lite egenkapital, men samtidig være i en situasjon hvor man er en sterk betaler. Det er ingen meningskorett å få lån, men alle har rett til å bli vurdert. Og den fleksibiliteten mener jeg at bankene skal ha, at man ikke skal stoppes av et ensidig egenkapitalkrav, legger hun til.

Selv hadde hun ingen penger i banken da hun ville kjøpe sin første bolig. Men hun hadde en god lønn.

– Da jeg søkte om lån til min første bolig, hadde jeg ikke noe egenkapital, men jeg hadde et studiegjeld. Så fikk jeg en jobb med en inntekt som gjorde at jeg var i stand til å be-

gjøre gjeld. Det tok litt tid og jeg måtte gjennom noen bank- og en slik jeg lån, forteller Jensen.

Det er kommunalminister Jan Tore Sanner (H) som velger byggefristene. Han varsler nå en større omlegging av både arealplanarbeidet i regjeringen, og endringer i byggefristene – men vil ikke si hva han konkret vil foreta seg når byråtet.

– Vi jobber med forslag som vil forenkle planarbeidet. Noen endringer vil kunne komme senere, mener andre forslag vil ta lengre tid, sier Sanner.

E-post: alf.bjarne.johnsen@vg.no

Hvilke endringer har blitt gjort?

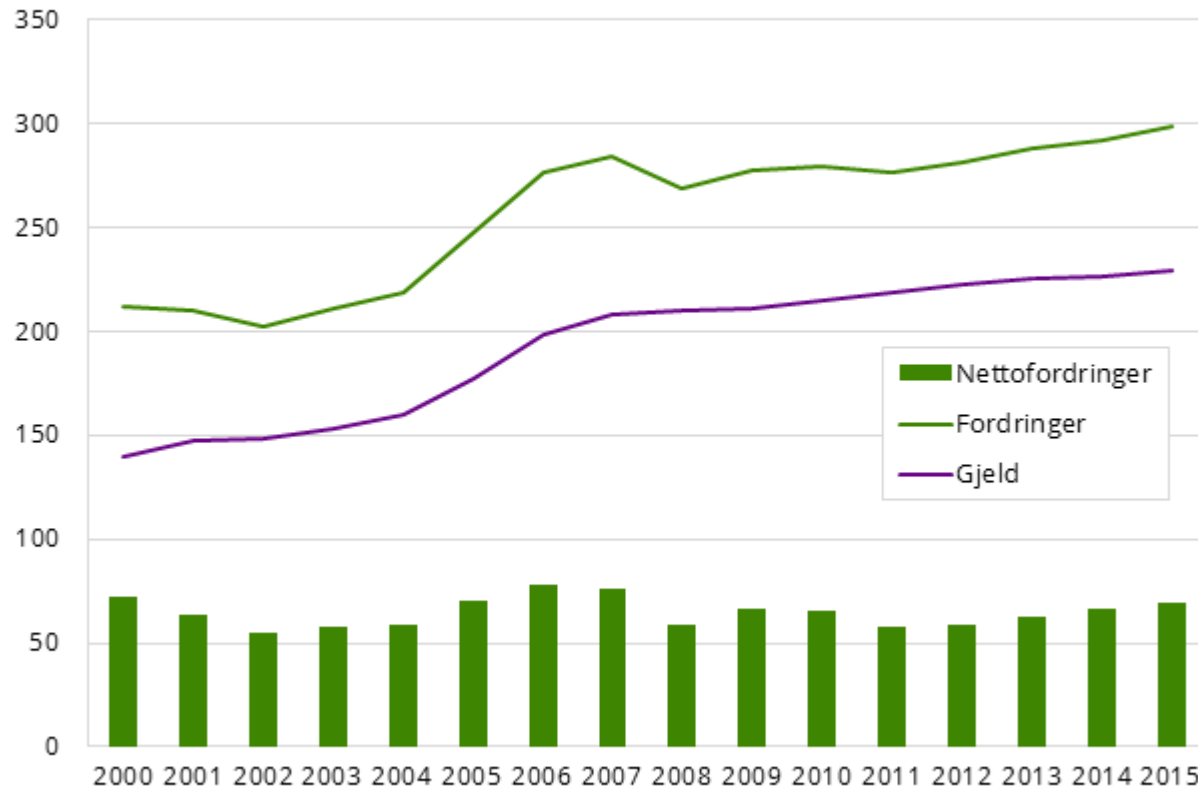
- Raskere, enklere og billigere å bygge boliger
- Færre innsigelser og færre vedtak i Fylkesmannens favør
- Digitalisering
- Resultat: Høyeste igangsettingstall siden 1980-tallet

Gjelden øker, mest i byene

Gjeldsgrad

Andel boligkjøpere som i 2014 hadde en gjeldsgrad over 5. Det vil si at gjelden er mer enn fem ganger høyere enn brutto årsinntekt i husholdningen.

Norske husholdninger, fordringer, gjeld og nettofordringer i prosent av disponibel inntekt



Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Andel i prosent

- Under 10 %
- 10 - 14 %
- 14 - 18 %
- 18 - 22 %
- Over 22 %



Gjeldsgrad er gjeld i forhold til inntekt. All gjeld er regnet med, inkludert studiegjeld. Hold pekeren over kartet for å få frem mer informasjon.

Kilde: Ambita/Kartverket/SSB/Norges Bank

Hovedsakelig behov for endringer på tilbudssiden



- Mål å motvirke de negative effektene ved økt rente gjennom endringer på tilbudssiden i boligmarkedet
- Raskere, enklere og billigere
- Funksjonskrav, ikke detaljstyring
- Fulldigitalisere byggesaksprosessene
- Byutviklingsavtaler
- Arbeidslivskriminalitet

Se flere nyheter på
www.budstikka.no

nyhet
tips@budstikka.no



Garasje total- skadet i brann

En garasje brant ned til grunnen på Skjæret i Vollen lørdag ved 12-tiden. Da brannvesenet kom til stedet var allerede garasjen nesten brent helt ned. – Vi konsentrerte oss om å redde tre eneboliger som sto tett ved garasjen, sier brannsjef Sverre Junker. Ingen personer skal ha blitt skadet og årsaken til den eksplosive brannen er ukjent.



SUTER: Bærum kommune får ikke unna byggesaker. Konstituert bygningsjef Kauko Leskinen (t.h.) forteller at en rekke tiltak er satt i gang for å få unna bunken med søknader. På bildet er bygningsjefen ute på befaring på hos med planutvalget med blant annet varaordfører og leder av planutvalget, Ole Kristian Udnes (H) og nestleder Terje Hegge (H). FOTO: KARI BRAARUM

Byggesaksavdelingen i Bærum mangler ressurser

300 byggesaker i kø

Tregt. Dårligere service overfor innbyggerne er grepet som er tatt for å få unna byggesaker.

Byggesaksavdelingen i Bærum kommune mangler ressurser og greier ikke å overholde saksbehandlingsfrister.

For å få ned søknadsmengden har avdelingen kuttet ned på muntlig veiledning og saksbehandlere svarer ikke på spørsmål om saksbehandlingstid.

– Det er flere sammenfallende årsaker til at situasjonen er blitt som den er. De siste årene har det blant annet kommet inn store mengder med dispensasjonssøknader, mange av søknadene som sen-

des inn er mangelfulle og det har vært flere sammenfallende sykemeldinger og permisjoner i avdelingen, forteller Kauko Leskinen, konstituert bygningsjef i Bærum kommune.

Dispensasjonssøknader sendes når et byggeprosjekt ikke er innenfor loven, forskrifter, kommunepensjonsareal eller lokale reguleringsplaner.

Hvis du ønsker å bygge, dele, rive eller endre noe som er i strid med planene, må du søke om dispensasjon. Av de 300 byggesakene som ligger i saksbehandlingskø hos kommunen, krever cirka halvparten dispensasjonsbehandling.

Over 60 søknader med dispensasjon har ligget i mer enn 12 uker, som er behandlingsfristen.

– Bærum er en presskommune hvor folk ønsker å utnytte sine eiendommer mest mulig og søker derfor om dispensasjon av ulike grunner. Disse søknadene er ofte krevende både for den som søker og oss. Reguleringsplaner fra ulike tider øker kompleksiteten, sier Leskinen, som ber folk passe på at søknaden ikke har mangler.

– Det er den beste måten å få raskere behandling på.

Kutter ut samtaler

Bygningsjefen forteller at Bærum kommune alltid har vært opptatt av å gi søkere god veiledning i prosessen.

– Det har vi kuttet ned på nå. Den tiden må vi bruke på veiledning og møter går utover behand-

lingen av søknader. Det er de samme personene som behandler søknader som også gir veiledning som ofte er meget tidkrevende.

Byggesaksavdelingen har utlyst to stillinger i saksbehandling, en tilsyn og et vikariat i uklovighetsoppfølging.

– Vi leier også inn midlertidige vikarer og jobber kontinuerlig for å bli mer effektive. Vi har organisert oss i team i flere år allerede for å effektivisere produksjon og sikre lik behandling både innholds- og tidsmessig, sier Kauko Leskinen.

Det blir også gjennomført ukentlige overtidsskiftninger for å få ned søknadsmengden.

Christian Brevik

christian.brevik@budstikka.no

fakta

Byggesaker i kommunen

- Plan- og bygningsjefene i Bærum har ansvaret innenfor planlegging, byggesaksbehandling, kart og oppmåling, eiendomsaker og planjuridiske problemstillinger.
- Tjenesten skal følge opp kommunens ansvar innenfor Plan- og bygningslovens område og har spesialkompetanse innen arealplanlegging, planjus, arealanalyse, landskaps- og byforming, geodata, naturforvaltning og samferdsel.
- Plan- og bygningsloven gir kommunen hjemmel til å kreve gebyr for skjønn om tilstander, utfordringer og kart og annet arbeid inkludert planoppgaver.
- Byggesak i Bærum kommune mangler for tiden ressurser og greier ikke å overholde saksbehandlingsfrister.

- Monica Mæland vil rasere norsk byggkvalitet

– En samlet bransje går sterkt ut mot Kommunaldepartementets høringsforslag til ny forskrift om byggesak (SAK). Kommunalminister Mæland vil rasere norsk byggkvalitet, sier utviklingssjef Ari Soilammi i Rådgivende Ingeniørers Forening som får støtte fra både Arkitektbedriftene i Norge, Norske Arkitekters landsforbund, Arkitektenes fagforbund og Tekna.

Byggeindustrien



Dagens nybygg kan bli til fremtidens gettoer

Hvor tett og trangt går det an å bo?



Kommentar

Karin Abraham

Kommentator
karin.abraham@
adresseavisen.no

Med en befolkningsøkning på rundt 3000 i fjor vokser Trondheim raskere enn både Oslo, Bergen og Stavanger. Byggekranene har blitt et vanlig innslag i bybildet. Det bygges som aldri før, og leilighetene går unna i et brennende boligmarked. Men bygges det for å bo eller for kapitalen?

Det bygges åpenbart i tråd med gjeldende standarder. Det er ingen grunn til å tro annet. Utbyggerne av større prosjekter er i hovedsak tunge og seriøse

aktører. Standarden som følges i dag er Byggteknisk forskrift, også kjent som TEK17.

Slike forskrifter har endret seg betydelig i senere år. Hovedtrenden er at det bygges smartere, tettere og mindre. Det gjen-speiler samfunnet generelt. Der den tradisjonelle kjernefamilien var normen tidligere, er 40 prosent av husholdningene i Trondheim i dag aleneboende. Dagens familie kan likeså gjerne bestå av to som av fire eller fem.

Å bo tett og urbant er dessuten miljøvennlig. Det gjør at mange kan erstatte bilen med kollektivtransport og sykling.

Så er det motforestillingene.

For en bolig skal ikke bare være et sted å sove, men også å leve. Nettopp folkehelsen var en hovedmotivasjon bak etterkrigstidens sosiale boligbygging i Norge, som vektla lys og store grøntområder.

– Grensen bør være nådd for hvor små, mørke og klønete nye leiligheter kan være, sa flere eksperter til Aftenposten nylig.

Ankepunktene, som fikk støtte av Forskningssjef ved Sintef byggforsk, Jonas Holme, dreier seg i hovedsak om størrelse, lysinnslipp og planløsning. Mange nye boliger bygges dessuten så tett at innsyn fra naboer fra alle kanter etterlater lite privatliv.

Til tross for at det ikke skorter på kjøpere, er varskoene etter

hvert mange. Arkitekt, tidligere leder for Norske arkitekters landsforbund og medforfatter av boken «Hva er en god bolig?», Kjetil Moe, gikk i vinter i NRK Ekko så langt som å advare mot at områder med overvekt av små og tettbygde ett- og toromsleiligheter risikerer å kunne ende opp som «slumaktige» i fremtiden. Det bør det være en tankevekker.

Selv vokste Jeg opp i et rekkehus på Angelltroa på 1990-tallet. Området, som nå rommer 473 selveide boenheter, sto ferdig i 1970. Sameiet består av totalt 270 mål. Alle eierne har egen hageflekk. Mellom rekkehusene og husene er det store felles grøntarealer.

Et vanlig mål for hvor tett det bygges er å dele det totale tomtearealet på samlet bruksareal (BRA) for boligene i området. Anslår en at gjennomsnittsboligen på Angelltroa er på 100 m², gir det en utnyttelsesgrad på 17,5 prosent.

I disse dager ferdigstilles byggeprosjektet Strinda Hageby ved Granåsen Gård, rett ved Angelltroa. Ifølge utbygger Heimdal Bolig AS, vil den 60 mål store tomt totalt romme 550 enheter, i hvite, tettliggende blokker på opptil seks etasjer. Utbyggeren oppgir en utnyttelsesgrad på 117 prosent for ett av delfeltene, og 113 prosent for et annet.

De to nabolagene er selvsagt veldig ulike. På knappe 50 år har

imidlertid byggetettheten i et ordinært boligområde utenfor Trondheim sentrum nesten blitt syvdoblet. Det flotte navnet til tross, er det slående at ingen av kjøperne ved Strinda Hageby vil disponere egen hage.

En annen viktig trend er at andelen små leiligheter øker. Det er naturlig når stadig flere bor alene. Men samtidig har selve størrelsen på ett- og toromsleiligheter krympet radikalt. Frem til 1996 opererte Husbanken med en standard der toromsleiligheter minst skulle ha et areal på 55 m². Arealet for ettromsleiligheter var på 40 m².

Med dagens byggestandarder har utbyggere større frihet til å utforme egne planløsninger. Ved Strinda Hageby er de minste leilighetene på 28 m². De fleste toromsleilighetene ligger på rundt 40 m², altså på størrelse med en standard ettromsleilighet frem til 1996. Ved Lilleby Triangel bygges leiligheter ned i 22 m².

Folk ønsker å bo lettstelt og praktisk. Men vil arkitekt Kjetil Moe få rett i at dagens nybygg kan bli til fremtidens ghettos? Et annet spørsmål er hvorvidt det er riktig at markedet skal få lov til å sko seg på unge mennesker som er villige til å bytte grunnleggende komfort mot en overkommelig inngangsbillett til et beinhardt boligmarked.

Er vi i ferd med å bygge oss syke igjen?

NIMBY



Takk for meg



Kontakt: mhl@stortinget.no