

Høringssvar til «Representantforslag om å ta tomme bygg og boliger i bruk»

Høringssvar til «Representantforslag om å ta tomme bygg og boliger i bruk»

WWF Verdens naturfond takker for muligheten til å gi innspill til Dokument 8:152 S (2025–2026) om å ta tomme bygg og boliger i bruk. WWF støtter hovedretningen i forslaget: å mobilisere eksisterende bygningsmasse fremfor å bygge nytt, fordi dette kan gi lavere klimaavtrykk og mindre nedbygging av natur.

Saken peker på at transformasjon og ombruk kan forene behovet for flere boliger med klimakutt og redusert naturtap, og viser til et stort potensial i “boligreserven” av tomme boliger og bygg som kan brukes bedre. WWF deler denne analysen, og mener at et sterkere virkemiddelapparat for ombruk/transformasjon er en nødvendig del av et “grått først”-spor i norsk areal- og boligpolitikk.

I norsk arealpolitikk er det ofte enklere og billigere å bygge nytt enn å transformere eksisterende bygg, slik forslaget også beskriver. Skal vi redusere naturtap, må virkemidlene innrettes slik at det blir mer attraktivt å bruke det vi allerede har, og mindre attraktivt å ta i bruk nye arealer.

Regjeringen og Stortinget har selv fremhevet ved mange anledninger at fortetting, transformasjon og gjenbruk av allerede utbygde (“grå”) arealer er sentralt for mer bærekraftig arealbruk og redusert press på natur- og landbruksarealer. WWF mener derfor at komiteen bør se Dokument 8:152 S som et konkret bidrag til å operasjonalisere dette prinsippet.

Under følger vår særskilte vurdering av de ulike delementene i forslagene, med unntak av forslag 2 og 5:

Nasjonale mål for ombruk/omdanning av bygningsmasse

- WWF støtter forslaget om å tallfeste nasjonale mål for ombruk av eksisterende bygningsmasse til boligformål og foreslå tiltak som gjør at kommunene kan følge opp, inkludert at tomme bygg kan brukes til andre formål enn bolig der det er hensiktsmessig. Mål gir retning, gjør det mulig å måle effekt, og kan styrke styringen mot grå areal-løsninger fremfor naturinngrep.

Kommunal finansiering av mindre rehabilitering

- Forslaget ber om endringer som gjør at mindre rehabilitering kan klassifiseres som investering slik at kommuner kan finansiere dette med lån. WWF støtter dette. Bedre finansieringsmuligheter kan få flere eksisterende boliger/bygg i bruk raskere, som både kan gi lavere materialbruk og redusert press for utbygging på nye arealer.

Bedre data/veiledning fra Husbanken + jevnlig kartlegginger

- WWF støtter å styrke Husbankens veiledningsansvar og datagrunnlag, og at Husbanken kan gjennomføre jevnlig nasjonale kartlegginger av faktisk boligreserve samt gi kommunene bedre verktøy for lokal oversikt. God styring krever kunnskap; oversikt over ressurser og muligheter i eksisterende bygningsmasse er en forutsetning for å lykkes med “grått først”.

Dokumentavgift som insentiv for transformasjon/ombruk

- WWF støtter sterkt forslaget om å utrede endringer i dokumentavgiften for aktivt å insentivere transformasjon, gjenbruk og ombruk. Dette er et av de mest lovende, skalerbare virkemidlene for å flytte markedet mot grått/transformasjon og dermed redusere naturtap, samt mer rehabilitering og gjenbruk av bygningsmasse. Det er også i tråd med forslaget sin overordnede begrunnelse om at dagens system ofte favoriserer nybygg og riving. Ekspertgruppa for virkemidler for å fremme sirkulær aktivitet anbefalte en likebehandling av dokumentavgift for nybygg og renoverte bygg, gjennom avvikling av særordningen for nybygg, som et viktig sirkulært tiltak i bygg, anlegg og eiendomssektoren.

Veileder for PBL §31-4 + hurtigspor for bruksendring/konvertering

- Forslaget ber om veileder for unntaksbestemmelsen i plan- og bygningsloven §31-4 som også adresserer gebyrpraksis, samt forenkling gjennom hurtigspor for konverteringsprosjekter slik at disse i hovedsak går som byggesak heller enn plansak. WWF støtter dette. Det er varierende hvor godt ulike saksbehandlere i kommuner er kjent med unntaksbestemmelsene fra tekniske krav ved rehabilitering av eksisterende bygg, og økt kunnskap vil være viktig for en mer aktiv bruk. I praksis er tid/risiko/prosess ofte hovedbarrierene ved transformasjon. Et tydeligere og mer forutsigbart regelverksløp kan øke omfanget av prosjekter på grå arealer og redusere naturpresset.

Midlertidige tiltak (justering av unntak fra søknadsplikt)

- Forslaget ber om å utrede endringer i unntakene fra søknadsplikt for midlertidige tiltak på eksisterende bygg, med sikte på lengre tidsrammer og mindre byråkrati, samtidig som nødvendig kontroll opprettholdes. WWF kan støtte prinsippet om å gjøre midlertidig bruk enklere når det bidrar til at bygg ikke står tomme og nye arealer ikke tas i bruk. WWF anbefaler samtidig at en utredning av dette eksplisitt vurderer miljøeffekt (om det faktisk gir mer ombruk/aktivitet i eksisterende bygg) og at eventuelle endringer rettes mot ombruk/transformasjon – ikke som generell deregulering.

Nasjonal ekspertgruppe under FutureBuilt + offentlig-privat samarbeid

- WWF støtter forslag om å etablere en nasjonal ekspertgruppe under FutureBuilt for å utvikle retningslinjer/veiledning og foreslå strukturelle tiltak som fremmer ombruk, transformasjon og klimavennlig byutvikling, samt tiltak som styrker rehabilitering/gjenbruk/transformasjon i offentlig–privat samarbeid. Kompetanse og standardisering er gjennomgående flaskehals, og dette kan bidra til skalering og mer ensartet praksis – noe som øker sannsynligheten for mer bygging på grå arealer og mindre naturinngrep.

Oppsummering

WWF anbefaler derfor at komiteen støtter representantforslagets hovedretning, og ber regjeringen følge opp med et helhetlig virkemiddelsett som:

- Mobiliserer eksisterende bygg/boliger (mål, data, kommunale virkemidler)
- Gjør transformasjon enklere (veiledning/hurtigspor, redusert friksjon i prosess),
- Vrir markedet mot ombruk/transformasjon (dokumentavgift som insentiv), slik at flere behov kan løses uten å bygge ned mer natur, i tråd med prinsippet om å prioritere fortetting, transformasjon og gjenbruk av grå arealer.

WWF mener i sum at Dokument 8:152 S er et konstruktivt og treffsikkert forslag som kan bidra til både klimakutt og redusert nedbygging av natur ved å gjøre det mer attraktivt å ta i bruk eksisterende bygningsmasse.