

Stortinget

Dato: 26. mars 2026

Representantforslag 151 S (2025–2026) – Forenkle kravene til boligbygg for å redusere byggekostnader og boligpriser

Rådgivende Ingeniørers Forening (RIF) er bransjeforeningen for rådgivende ingeniørfirmaer i Norge. Medlemmene våre planlegger og prosjekterer boliger, bygg og infrastruktur over hele landet, og følger prosjektene fra tidlig fase til ferdig bygg. Det gir oss god innsikt i hva som faktisk driver kostnadene.

RIF støtter intensjonen i representantforslaget. Terskelen inn i boligmarkedet er for høy for mange, og boligbyggingen ligger langt under behovet. Samtidig har byggekostnadene økt kraftig de siste årene, drevet av dyrere materialer, høyere renter og flere og mer komplekse krav. Dette påvirker også offentlige bygg, som skoler, barnehager og omsorgsbygg rundt om i landet.

Konsekvensene merkes bredt. Når kostnadene øker, blir resultatet færre prosjekter og utsatte investeringer. Det gjør det vanskeligere å nå regjeringens mål om 130 000 nye boliger innen 2030, og å ta vare på byggene vi allerede har.

RIF mener det er positivt at Kommunal- og distriktsdepartementet setter i gang arbeid for å utrede hva som driver kostnadene i boligbyggingen, noe som går parallelt med dette representantforslaget. RIF støtter at endringer må skje basert på innsikt og kunnskap.

Regelverket er viktig – men ikke eneste kostnadsdriver

Representantforslaget peker på byggt teknisk forskrift (TEK17) som en sentral forklaring. TEK17 fastsetter nødvendige minstekrav til sikkerhet, kvalitet og tilgjengelighet. Dette er krav som skal sikre trygge bygg og gode boliger. Regelverket er viktig og bør gjennomgås. Samtidig er bildet mer sammensatt.

Regjeringen har selv pekt på at utfordringene i boligbyggingen er sammensatte, og har fått inn et betydelig antall innspill til forenklingstiltak fra næringen. Dette vitner om at kostnadsnivået påvirkes av en rekke forhold, som tomtepriser, materialkostnader, planprosesser og byggesaksbehandling. Ofte er det ikke bare kravene i seg selv som driver kostnader, men hvordan de tolkes og praktiseres. Utfordringene oppstår særlig i samspillet mellom forskrift, veiledere og myndighetenes håndheving. Det er behov for et tydeligere skille mellom hva som er krav og hva som er veiledning, samt mer lik praktisering på tvers av kommuner og innsigelsesmyndigheter.

Funksjonsbaserte krav er veien å gå

Representantforslaget viser til Sverige, der regelverket i større grad er funksjonsbasert. Det betyr at kravene beskriver hva som skal oppnås, ikke hvordan det skal løses. Dette er riktig retning også i Norge.

Mer funksjonsbaserte krav kan gi større rom for tilpasning, innovasjon og kostnadseffektive løsninger. Samtidig forutsetter det forutsigbar praksis hos myndighetene. Uten dette kan økt fleksibilitet føre til mer usikkerhet og høyere kostnader:

Veiledere og preaksepterte ytelser (PY), altså løsninger som anses å oppfylle kravene, er ment som eksempler, men blir i praksis ofte brukt som standard. Det skyldes i stor grad behov for forutsigbarhet og lav risiko i prosjektene. For eksempel velges ofte standardløsninger eller PYer for ventilasjon, selv om enklere løsninger kunne vært tilstrekkelige. Krav til snuareal for rullestol, plass til tekniske installasjoner og ventilasjon kan gjøre at rom må bli større eller formes på bestemte måter. Det kan igjen gi færre brukbare kvadratmeter, eller boliger som er for dyre for mange førstegangskjøpere.

Når aktørene i et prosjekt opplever usikkerhet, velger de løsninger de vet blir godkjent. Over tid kan dette føre til mer omfattende og kostbare løsninger enn nødvendig, uten at kvaliteten nødvendigvis blir bedre.

Mange av kravene i regelverket ivaretar viktige hensyn. Universell utforming, energikrav og brannsikkerhet er avgjørende for gode og trygge boliger. Utfordringen er at kravene samlet kan gi løsninger som blir mer komplekse og kostbare enn nødvendig.

Behov for mer fleksible og trinnvise krav til eksisterende bygg

For lite fleksible krav får særlig konsekvenser i eksisterende bygg. Når et tiltak defineres som hovedombygging, utløses ofte krav om oppgradering til dagens nivå. Dette kan innebære omfattende inngrep, som ombygging av planløsninger, oppgradering av tekniske anlegg eller forsterkning av konstruksjoner. I praksis kan det gjøre rehabilitering nesten like kostbart som nybygg, ved at det utløses krav om heis, nye rømningsveier eller full oppgradering av ventilasjon. Konsekvensen er at mange prosjekter utsettes eller ikke gjennomføres, selv der behovet er stort.

Over tid bidrar dette til forfall, høyere energibruk og økt vedlikeholdsetterslep. Kravene bør derfor i større grad kunne tilpasses det bygget som faktisk står der, slik at nødvendige oppgraderinger lar seg gjennomføre.

Det er derfor behov for mer fleksible og trinnvise krav til eksisterende bygg. Det kan gjøre det enklere å gjennomføre tiltak som samlet gir bedre løsninger og lavere kostnader over tid.

Livsløpskostnader må også vurderes

Det er samtidig viktig å vurdere kostnader over byggets levetid, ikke bare investeringskostnaden. Løsninger som gir lavere byggekostnad kan i noen tilfeller føre til høyere driftskostnader, kortere levetid eller større behov for vedlikehold. Dette gjelder blant annet krav til energi, kvalitet og robuste materialer som isolert sett øker investeringskostnaden, men som samtidig gir lavere kostnader over tid. Skal tiltakene bidra til reelle besparelser for samfunnet, må de derfor vurderes i et livsløpsperspektiv. Samtidig finnes løsninger som både reduserer byggekostnader og gir lavere livsløpskostnader, for eksempel enklere ventilasjonsløsninger.

Gjennomføring og kontrakter er en viktig del av løsningen

Kostnadsnivået påvirkes ikke bare av regelverket, men også av hvordan prosjektene organiseres og gjennomføres. I mange prosjekter er det begrenset rom for å utvikle alternative løsninger i tidlig fase, der de viktigste valgene tas. Mer bevisste kontraktstrategier kan bidra til å redusere kostnader uten å gå på bekostning av kvalitet.

Når risiko knyttet til nye løsninger ofte plasseres hos entreprenør eller leverandør av prosjektering, blir det mindre attraktivt å prøve nye tilnærminger. Erfaringer viser samtidig at kostnadene kan reduseres når prosjektene organiseres annerledes.

Skal byggekostnadene ned, må kontrakter og rammer i større grad legge til rette for dette. Det handler både om å gi rom for å utvikle alternative løsninger tidlig, og om en mer balansert fordeling av risiko mellom aktørene. Det er positive signaler fra næringsministeren om at det offentlige må ta mer av risikoen i anskaffelser.

Våre vurderinger – oppsummert

Erfaringene så langt viser at utfordringene er sammensatte, og at tiltak må treffe både regelverk, praksis og gjennomføring dersom de skal gi effekt. Skal arbeidet gi resultater, må det ta utgangspunkt i hvordan regelverket faktisk virker i praksis – både kravene i forskriften, veiledningene og hvordan reglene tolkes og håndheves i kommunene og innsigelsesmyndighetene.

På denne bakgrunn mener RIF at følgende grep er særlig viktige dersom målet er å få ned kostnadene og øke boligbyggingen:

Tiltakene må rettes mot det som faktisk driver kostnadene i prosjektene. Arbeidet bør skje i tett samarbeid med byggenæringen, slik at tiltakene treffer der kostnadene oppstår.

Regelverket må bli enklere å bruke og mer forutsigbart. Det bør åpnes for mer funksjonsbaserte krav, der det er faglig forsvarlig.

Det bør etableres mer lik praksis på tvers av kommuner, og tydeligere avklares hva som er krav og hva som er veiledning, slik at veiledere ikke i praksis fungerer som fasit.

Planprosesser, byggesaksbehandling og krav til gjennomføring må forenkles og effektiviseres, slik at det legges til rette for kortere saksbehandlingstid.

Kravene til eksisterende bygg må tilpasses bedre. I dag utløser mange tiltak krav som i praksis gjør rehabilitering like dyrt som nybygg. Det bør åpnes for mer trinnvise og tilpassede krav, slik at flere bygg faktisk kan oppgraderes fremfor å bli stående eller revet.

Kontraktsformer og prosjektorganisering må i større grad legge til rette for innovasjon, tidlig samspill og en balansert risikofordeling.

Skal vi lykkes med å få opp tempoet i boligbyggingen, samtidig som kostnadene går ned, må det tas grep som faktisk virker i praksis. Det handler ikke bare om å endre TEK, men om å gjøre det enklere å bygge, oppgradere og gjennomføre prosjekter på en mer kostnadseffektiv måte.