

Til

Oslo, 26. juni 2026

Kommunal- og distriktsminister Bjørnar Skjæran

## Innspill til 26/1979 «Bedre bruk av eksisterende bygg til nye boliger»

Treindustrien støtter regjeringens ambisjon om bedre bruk av eksisterende bygg til boliger, samtidig som det bidrar til natur-, klima- helsepolitiske mål.

Naturmeldingen, med bred politisk enighet, peker på behovet for å vri byggeaktiviteten fra nybygg til rehabilitering, påbygg og transformasjon. Nye statlige planretningslinjer trekker i samme retning. Når deler av byggenæringen likevel er overrasket over at deler av boligbehovet skal dekkes gjennom ROT-prosjekter, er det viktig at regjeringen setter en tydelig retning, slik det nå gjøres. Treindustrien har unik kompetanse om industrielt byggeri som ikke kan ivaretas av andre aktører, og vi vil gjerne bidra aktivt i en videre prosess med myndighetene.

Det er stort potensial i å transformere bygg, bygge på i høyden, og oppgradere bygningsmassen. Dette gjelder særlig utvikling av eneboliger til flere boenheter, omforming av kontor- og næringsbygg til boliger og formålsbygg og utnyttelse av takflater til påbygg. Tre er et lett og fleksibelt materiale som er godt egnet for denne typen prosjekter. Prefabrikkerte løsninger, moduler, elementer og andre industrielle byggesystemer kan gi kortere byggetid, lavere kostnader og optimal ressursbruk. For å finne de beste løsningene må industrien og byggevarereprodusenter kobles tidlig på prosjektene. Rehabilitering, transformasjon og påbygg bør sees i sammenheng med virkemidler og finansiering for energieffektivisering og eldreboliger.

Det ligger stort potensiale i å nå helsepolitiske mål, der boliger kan tilpasses nye behov, livsfaser, eldre befolkning og universell utforming for å bidra til at flest mulig kan bo lengst mulig i egen bolig, framfor økt press på helseinstitusjoner i kommunene. Kommunene har relativt høy gjeldsgrad, som utsetter planlagte investeringer i bygg. Rehabilitering og ombygging kan være en kostnadseffektiv løsning for kommunene.

Politikken gir tydelige føringer, og eiendomsutviklere og byggherrer må følge opp. Dagens forretningsmodeller i deler av byggenæringen er i stor grad tilpasset nybygg. Det er betydelig fokus på kostnader i plan- og byggesaksprosesser for nye prosjekter, mens mulighetene for å utnytte eksisterende planer gjennom dagens regelverk og gjeldende føringer ikke har samme oppmerksomhet. Det er behov for å gjøre det enklere å justere eksisterende planer, og å styrke kunnskapen i både kommunene, byggenæringen og hos folk flest om mulighetene som ligger i unntaksbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 31-4. Det er en konkurranse mellom eiendomsutviklere, som har investert i reguleringsplaner, og rehabiliteringsmarkedet, der de fleste eier egen bolig. Det er politiske initiativ om å utrede levetid på reguleringsplaner. Dette for å gjøre det mer lønnsomt å igangsette boligbygging enn å vente, slik at regulerte områder faktisk blir utbygd. Ifølge regjeringen eksisterer det en planreserve på hele 155 000 boenheter.

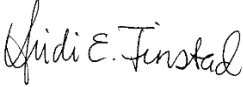
En viktig barriere for rehabilitering er risiko. Mangelfulle tilstandsanalyser og tekniske vurderinger tidlig i prosjektene kan føre til uforutsette kostnader. Gode tilstandsanalyser er avgjørende. Et eget FoU-program for byggenæringen kan bidra til å utvikle kunnskap og metoder som reduserer risiko. Samtidig er det viktig å sikre tilstrekkelig kapasitet og riktig kompetanse i håndverksfagene, som skal gjennomføre tiltakene.

## Treindustriens forslag

- 1. Sett klare mål for andel av nye boliger som bør utvikles gjennom ombruk, transformasjon og påbygg.**
- 2. Øk kunnskap om § 31-4 i plan- og bygningsloven.** Det bør utvikles veiledere, kurs og eksempler på beste praksis rettet mot både bolig- og eiendomsbesittere, kommuner og byggenæring.
- 3. Vurdere innføring av skattefradrag for rehabilitering, ombygging og tilbygg (ROT-fradrag).** Erfaringer fra Sverige viser at tiltaket kan gi økt etterspørsel etter håndverkstjenester, ivareta kompetanse og seriøsitet i byggenæringen og stabilisere byggenæringen i nedgangstider. Det kan utløse energieffektivisering og gi flere boenheter gjennom ombygging og påbygg. Samtidig mobiliseres privat kapital.
- 4. Styrk støtte til energieffektivisering.** Øk Enova-støtten, særlig til etterisolering, der dagens sats på 150 kr/m<sup>2</sup> vegg bør økes betydelig (til 750 kr/m<sup>2</sup>) for utløsende effekt. Vurder hvordan strømstøtten kan innrettes på en måte som utløser økt energieffektivisering.
- 5. Økt bruk av prefabrikasjon, industrielle løsninger og digitalisering.**  
Tidlig involvering gir mer kostnadseffektive løsninger, og det bør legges opp til entreprisemodeller som sikrer dette. Prefabrickerte elementer reduserer byggetid, gir mindre avfall, økt kvalitet og er med på å redusere ulemper på byggeplass, noe som er særlig viktig der bygg er i bruk.
- 6. Etabler et eget FoU-program for byggenæringen, der ROT blir et prioritert område**
- 7. Styrke kapasitet og kompetanse i håndverksfagene. Tilpasse utdanning og læreplaner bedre til ROT-markedets behov.**
- 8. Legg til rette for transformasjon i eksisterende planer.** Ved planvask og rullering bør kommunene vurdere høyere utnyttelse, terreng og -byggehøyder, krav til MUA, samt eldre forutsetninger som parkeringskrav.
- 9. Raskere plan- og byggesaksbehandling.** Sikre tilstrekkelig ressurser i kommunene for oppfølging av potensialet som ligger i allerede vedtatte planer.
- 10. Rett på byggesak.** Gå direkte til byggesaksbehandling, uten reguleringsplan forutsatt at a) boligprosjektet må ligge i område avsatt til bebyggelse, b) stedsbildet må opprettholdes, inkludert ikke føre til nedbygging av natur, c) infrastruktur må være sikret og d) sunne bo- og arbeidsforhold må opprettholdes.
- 11. Fjern regulatoriske hindringer for ROT-prosjekter, for å forenkle endring av formål i planer og redusere behovet for omfattende prosesser.** Gjør det enklere å konvertere bygg, for eksempel fra kontor til bolig eller fra næringsformål til offentlige formål.
- 12. Styrk arbeidet med tidlig tilstandsanalyser**  
Etabler nødvendige standarder og metoder for kunnskap om bygningers tilstand. Dette vil redusere risiko, konflikter og kostnader, og gir bedre beslutningsgrunnlag for ombygging eller riving.
- 13. Fjern dokumentavgift ved konvertering til bolig.** Fjerner en konkurranseulempe mot nybygg.

Vi oppfordrer i tillegg til å se til [tiltaksplan for grå arealer](#) utviklet av Grønn Byggallianse m.fl.

Med hilsen  
Treindustrien



Heidi Finstad  
Adm. direktør