



VALG25 Hva står på spill?

Ingen vil bo i en
oppbevaringsboks

Av Sigurd Jorde, Manifest
Analyse

Juni 2025

De største byene i Norge opplever en boligkrise med høye boligpriser og vanskelig leiemarked. Hvordan denne krisa skal løses markerer et tydelig skille mellom høyresiden og de rødgrønne partiene. For der venstresiden peker på en mer sosial boligbygging, vil høyresidens politikk først og fremst gi utbyggerne økt profitt.

Særlig to politiske tiltak peker seg ut i Høyres boligpolitikk. Høyre vil «bygge flere og mindre leiligheter», og «fortsette å forenkle byggekravene». ^[1] Begge tiltak er ment å hjelpe «tilbudssiden» av boligmarkedet. Det skal bli lettere og mer lønnsomt for utbyggerne å bygge ut nye boliger.

Men er dette effektive tiltak som vil løse dagens boligkrise? I dette notatet argumenterer vi for hvorfor flere små leiligheter ikke er et godt tiltak i dagens boligsituasjon.

Boligmarkedet og utbyggerne

Boligbyggingen har de siste tre årene sunket kraftig, og ligger langt under behovet. Det siste året har det blitt igangsatt 14 748 boliger, mens det beregnede behovet er 29 450 boliger. ^[2] Boligbyggingen har ikke vært like lav siden 1946. ^[3] Byggenæringen har tapt minst 10 000 arbeidsplasser på grunn av manglende oppdrag og etterspørsel. ^[4]

De som vil inn på boligmarkedet møtes av skyhøye boligpriser i de store byene. Særlig er kvadratmeterprisen på små leiligheter høy. Det er disse leilighetene som særlig bidrar til den kraftige prisveksten. ^[5] Høy etterspørsel, lav tilgang på boliger og spekulasjon på boligmarkedet forklarer mye av prisveksten. ^[6] I Oslo ligger det nå leiligheter på 13 kvm til salgs for 3,3 millioner kroner, som tilsvarer 250 000 kroner per kvadratmeter. ^[7]

Byggenæringen ønsker å løse dette med å bygge flere mindre leiligheter. Ifølge utbyggerne er dette noe «markedet etterspør». Større og dyrere leiligheter er vanskelige å få solgt samtidig som det er stor etterspørsel etter de mindre. ^[8]

I dag er utbyggerne bundet av bolignormen, som blant annet regulerer hvor små boliger det er lov å bygge. ^[9] Bolignormen stiller krav om at leilighetene i et boligprosjekt har ulik størrelse og at disse boligene holder en viss standard. Et spesifikt krav er at ingen nye leiligheter skal være under 35 kvm.

Flere aktører i eiendomsbransjen hevder det er bolignormen som forklarer hvorfor det nå bygges så få boliger: «For Oslos del har det stoppet opp på grunn av leilighetsnormen som hindrer bygging av mindre leiligheter,» sier boligbygger Mikkel Sandvik i Mestergruppen. ^[10] Han får støtte fra Thomas Skjennald i Obos: «Når leilighetsnormen legges til grunn i detaljreguleringen av prosjektene, ender vi opp med for få gode toromsleiligheter og for mange dyre fire- og femroms.» ^[11]

«Vi må ha litt flere av de mindre, og noen av de aller minste,» oppsummerer Henning Lauridsen, administrerende direktør i Eiendom Norge. ^[12]

Hvis boligbransjens forklaring hadde stemt, er det et paradoks at bransjen kunne bygge mange flere leiligheter enn i dag med samme bolignorm for bare noen år siden. Årsaksforklaringen kan derfor ikke være bolignormen.

Hvorfor vil utbyggerne bygge smått?

Motivasjonen for å bygge smått handler om hva utbyggerne tjener mest på. De siste årene har det økte rentenivået og økte byggekostnader gjort flere byggeprosjekter mindre lønnsomme.

«Problemet er tilbudssiden. I Norge har vi overlatt boligbyggingen til markedskreftene, og det er så enkelt som at det for tiden ikke lønner seg å bygge boliger», ifølge Christoffer Askjer, administrerende direktør i meglerfirmaet Sem & Johnsen. ^[13]

Bygging vil først bli lønnsomt når boligprisene stiger ytterligere, eller hvis de får lov til å bygge flere små boliger med høy kvadratmeterpris.

Det betyr at mens Oslos innbyggere skriker etter flere boliger, finnes det samtidig 10 000 ferdigregulerte boliger som utbyggere kunne satt i gang å bygge nå, men som ikke startes fordi de ifølge utbyggeren ikke er lønnsomme nok. ^[14]

«Utfordringen er at de som bygger, og som stort sett er private, utelukkende lar kravene til lønnsomhet avgjøre når de setter spaden i jorden», uttalte Arild Hermstad da han satt som byråd i Oslo Kommune i 2023. ^[15]

Problemet ligger altså ikke hos kommunen, men hos markedet. Å gi etter for utbyggerne og deres ønske om lønnsomhet er ingen løsning på boligkrisa, men et svar på utbyggernes ønske om høyere fortjeneste.

Feiltolkning av etterspørselen

Når boligbransjen argumenterer for små leiligheter, blander de sammen folks ønske og folks muligheter. Folk «vil ha små boliger», fordi det er «folks behov», ifølge Carl. O. Geving i Norges Eiendomsmeglerforbund. ^[16] Når motivasjonen for å bygge smått begrunnes med boligkjøpernes «ønsker», dekker man over at folk kjøper det de har råd til. Folk flest vil ikke bo smått. Folk vil bo med god plass til en gjeldskostnad de har råd til å betjene uten at det går ut over livskvalitet.

Høyre ^[17] og Frp ^[18] har nå gjort boligbransjens ønsker til egen politikk, og vil senke kravet om boligstørrelse for de minste leilighetene fra 35 kvm til 30 kvm. Hva vil skje hvis de får gjennomslag for denne endringen?

Bokvaliteten ofres

En viktig del av boligpolitikken har vært å sikre at nye boliger skal kunne bli et godt hjem. Inntil 2020 var det for eksempel et statlig krav om at boligbygg skulle plasseres slik at leilighetene fikk sol inn gjennom vinduene. ^[19]

Boligenes størrelse er en tilsvarende regulering. Fram til 2008 hadde Husbanken et minstekrav på 55 kvm, redusert til 40 kvm i 2008, 35 kvm i 2013 og nå til 30 kvm. ^[20] Mange arkitekter har reagert på nedskaleringen, og konsekvensene det har for bokvaliteten: «Mitt inntrykk fra undersøkelsen og faglitteraturen er at 35 kvadratmeter også er for lite, men hvis du har en «god» plan på 35, så kan du i hvert fall ha et eget soverom. Det går ikke med 30 kvadratmeter,» sier arkitekt Jonas Løland til arkitektur.no. ^[21]

Først mistet man solaognå ryker soverommet. Bokvaliteten ofres for utbyggerens profitt.

Kortsiktighet i noe som må være langsiktig

Bolig er ikke en hvilken som helst vare man kjøper i en butikk. De skal stå i minst 100 år, og brukes av flere generasjoner beboere. Mange store byer, også i Norge, har opplevd perioder med stor fattigdom og slum. En langsiktig boligpolitikk, inkludert bolignormen, skal sikre at boligområdene skal bli gode boområder for fremtiden.

Høyresidens boligtiltak er til sammenlikning en kortvarig løsning på et midlertidig lønnsomhetsproblem i byggenæringen. Når det var mulig å bygge og selge større leiligheter for ti og tjue år siden, må man heller se på hvilke utfordringer som gjør at det ikke lønner seg i dag. Da må tiltakene handle om

hvordan vi finansierer og organiserer boligbygging, heller enn å justere størrelsen på boligene.

Konsekvenser for lokalmiljøer og by

Hensikten med bolignormen er å sikre alle beboerne et godt bomiljø; både de som bor i de minste og i de største leilighetene i et boligområde. Små leiligheter gir lavere livskvalitet og kortere botid, som igjen skaper stor gjennomtrekk av beboere.

Selv Oslopolitiet advarer i en høringsuttalelse mot små leiligheter. Politiet peker på at belastede områder «har blitt utbygget med lavere bokvalitet og større gjennomtrekk av beboere de siste årene. [...] Dette gjelder særlig prosjekter basert på en stor andel små leiligheter som har ført til mye inn- og utflytting og lite tilhørighet til stedets kultur og fellesskap». [22]

Små leiligheter har en konsekvens og en kostnad for byen, som Høyre, Frp og boligbyggerne fraskriver seg ansvaret for.

Smått er ingen garanti for billige boliger

Når vi vet at utbyggernes fortjeneste er motivasjonen for å bygge små leiligheter, så har vi ingen garanti for at leilighetene faktisk blir billige. Får utbyggerne mulighet til å bygge flere små leiligheter, har de likevel ingen interesse av å flomme markedet med så mange leiligheter at prisene og fortjenesten synker. Kommersielle utbyggers interesse er å holde prisene og fortjenesten høy, uavhengig av størrelse og folks behov.

Konsekvensen vil bli at folk fortsatt må ta store lån for å kjøpe dyre leiligheter, som er mindre og med lavere kvalitet enn hva man fikk før. Det er ingen langsiktig, effektiv eller rettferdig løsning på boligkrisa.

Markedet er problemet, ikke løsningen

Høyre og Frp forsøker å løse boligkrisa med mer av det som ikke fungerer; å gi boligbransjen det som gir høyest fortjeneste. Men å overlata boligkrisa til kommersielle utbyggere løser ikke boligkrisa, det er nettopp årsaken til at vi står i en krise i dag.

Etter dereguleringen av borettslagene på 1980-tallet, har vi overlatt all boligbygging for vanlige folk til kommersielle interesser. Fra 1986 til 2023 har det blitt bygget i gjennomsnitt 24 777 nye boliger i Norge. De siste årene har

tallet sunket fra 32 692 i 2018, til 26 342 i 2023, som illustrerer den akutte boligkrisa vi står i nå. ^[23] Samtidig har andelen som leier bolig ligget relativt stabilt siden 1990 (20 prosent) til 2018 (23 prosent). ^[24] Boligmarkedet klarer altså ikke å øke andelen som eier egen bolig, selv etter at størrelsen på nye boliger har begynt å bli mindre. ^[25]

Målet for boligpolitikken kan derfor ikke være at boligstørrelsen krymper ytterligere, men å redusere kostnadene ved det å bo slik at flere kan bo trygt, godt og langvarig.

Hva er alternativet – hvordan løse boligkrisa?

Løsningen på boligkrisa blir derfor å regulere leiemarkedet, og samtidig bygge flere boliger utenfor det private markedet. Vi trenger en stor allmenn boligsektor, som betyr en regulert og ikke-kommersiell leiesektor.

Les mer om våre løsninger på boligkrisa på [manifestanalyse.no](http://www.manifestanalyse.no) (<http://www.manifestanalyse.no>) og i pamfletten «[Utenfor – Om hvorfor vi trenger en ny boligpolitikk](https://forlaget.manifest.no/products/utenfor) (<https://forlaget.manifest.no/products/utenfor>)».

Noter og referanser

1. Høyres øvrige boligpolitiske tiltak er: Gjøre det enklere for førstegangskjøpere; Ikke ha en kunstig, tredje boligsektor; Husbanken (endret mandat og prøveprosjekt); Øke antall studentboliger og prioritere pressområder.
2. <https://www.boligprodusentene.no/contentassets/8e5c00134042465cb8d15227e3cd1544/presentasjon-nyboligtall-mai-2025.pdf>
3. <https://www.nationen.no/svakeste-ar-for-boligbygging-siden-1946-her-er-krisen-storst/s/5-148-673472>
4. <https://www.dn.no/bygg-og-anlegg/nar-10000-jobber-borte-pa-to-ar-vi-mistet-var-storste-kunde/2-1-1761054>
5. <https://www.dn.no/eiendom-norge/boligpriser/oslo/den-kraftige-prisveksten-ble-drevet-av-sma-leiligheter-henger-mer-igjen-pa-de-dyre-boligene/2-1-1775056> https://www.nrk.no/stor-oslo/mange-vil-ha-sma-leiligheter-i-oslo_-men-de-minste-leilighetene-har-hoyere-kvadratmeterpris-1.17406279
6. <https://manifestanalyse.no/notat/tre-trinn-til-en-levelig-leiesektor>
7. <https://e24.no/naeringsliv/i/W0M29r/selger-minileilighet-til-over-250000-per-kvadrat>
8. <https://e24.no/naeringsliv/i/4BA9qg/bekymret-for-de-unge-det-loenner-seg-ikke-aa-bygge-boliger> <https://www.dn.no/bygg-og-anlegg/ferd/johan-andresen/byggebransjen/halvering-for-norges-storste-boligprodusent-kvittet-seg-med-350-ansatte/2-1-1818090> https://www.nrk.no/stor-oslo/mange-vil-ha-sma-leiligheter-i-oslo_-men-de-minste-leilighetene-har-hoyere-kvadratmeterpris-1.17406279
9. <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/planer-normer-og-veiledere/kommunale-normer/>
10. <https://www.dn.no/bygg-og-anlegg/ferd/johan-andresen/byggebransjen/halvering-for-norges-storste-boligprodusent-kvittet-seg-med-350-ansatte/2-1-1818090>
11. <https://e24.no/naeringsliv/i/4BA9qg/bekymret-for-de-unge-det-loenner-seg-ikke-aa-bygge-boliger>
12. https://www.nrk.no/stor-oslo/mange-vil-ha-sma-leiligheter-i-oslo_-men-de-minste-leilighetene-har-hoyere-kvadratmeterpris-1.17406279
13. <https://e24.no/naeringsliv/i/4BA9qg/bekymret-for-de-unge-det-loenner-seg-ikke-aa-bygge-boliger>

14. <https://www.oslo.kommune.no/byutvikling/bolig-og-omradereserven/>
15. <https://www.dagsavisen.no/nyheter/uansett-hvor-mye-vi-regulerer-er-det-utbygger-som-bestemmer/7594242>
16. <https://e24.no/norsk-oekonomi/i/MnG88m/den-foerste-boligen-blir-mindre-jeg-faar-hjelp-av-pappa-heldigvis>
17. https://www.nrk.no/stor-oslo/myker-opp-leilighetsnormen-_flere-sma-leiligheter-i-oslo-1.16920631
18. <https://e24.no/naeringsliv/i/4BA9qg/bekymret-for-de-unge-det-loenner-seg-ikke-aa-bygge-boliger>
19. <https://www.nrk.no/rogaland/krav-om-sol-til-nye-boliger-fjernes-fra-byggeforskriften-1.15256643>
20. <https://www.arkitektur.no/aktuelt/arkitektur/bokvaliteten-smuldrer-opp-paa-vaar-vakt/>
21. <https://www.arkitektur.no/aktuelt/arkitektur/bokvaliteten-smuldrer-opp-paa-vaar-vakt/>
22. https://www.nrk.no/stor-oslo/1000-nye-leiligheter-ved-siemens-pa-linderud-_politiet-er-kritisk-1.17012349
23. https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bygg-og-anlegg/artikler/boligbygging-i-norge/_/attachment/inline/b156577b-2b91-43a9-b35a-88fabd00ba67:031b837f6b8fd7958d70e3627de35a5f47621c63/RAPP2024-39.pdf
24. <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/11250/3068994/Bovel%20Notat-3-2023.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
25. https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bygg-og-anlegg/artikler/boligbygging-i-norge/_/attachment/inline/b156577b-2b91-43a9-b35a-88fabd00ba67:031b837f6b8fd7958d70e3627de35a5f47621c63/RAPP2024-39.pdf