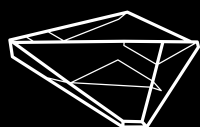


ÅRSRAPPORT 2025



NORSK
EIENDOM

Styreleder har ordet



Styreleder Stig Bech

Fra motbakke til ansvar

2025 ble året der eiendomsbransjen fortsatt måtte stå i krevende rammevilkår, men også året der retningen begynte å bli tydeligere. Etter flere år preget av uro, høy usikkerhet og store kostnadsøkninger, har mange medlemsbedrifter brukt året til å tilpasse seg et nytt normalnivå – økonomisk, regulatorisk og politisk. Det har ikke vært enkelt. Men det har vært nødvendig.

De internasjonale rammebetingelsene er fortsatt krevende. Geopolitiske konflikter, svake vekstimpulser i Europa og vedvarende usikkerhet i finansmarkedene påvirker også norsk økonomi. Samtidig har inflasjonen kommet ned, og rentenivået har stabilisert seg mer enn mange fryktet. Det gir rom for planlegging – men ikke for selvtilfredshet.

For eiendomsbransjen er hovedutfordringen den samme som før: Mangelen på investeringsvilje i nye bolig- og næringsprosjekter. Når det bygges for lite over tid, forsterkes presset i markedene, særlig i de største byene. Konsekvensene rammer ikke bare bransjen, men hele samfunnet – husholdninger, arbeidsliv og kommunenes evne til å levere tjenester.

En tydeligere stemme – og større ansvar

Som selvstendig bransjeorganisasjon står Norsk Eiendom i 2025 støtt på egne ben. Utmeldingen av NHO har gitt oss større handlingsrom og tydeligere eierskap til egen næringspolitikk. Det forplikter. I møte med myndigheter, medier og samarbeidspartnere forventes det at vi leverer kunnskapsbaserte analyser, realistiske løsninger og tydelige prioriteringer.

Det ansvaret tar vi på alvor. Norsk Eiendom skal være en konstruktiv, men krevende samtalepartner. Vi skal peke på konsekvenser av politiske valg – også når de er ubehagelige. Samtidig skal vi bidra aktivt til løsninger som styrker boligforsyningen, fremmer bærekraftig byutvikling og sikrer et velfungerende eiendomsmarked over tid.

Økonomiske rammevilkår må henge sammen

Arbeidet med økonomisk bærekraft har hatt høy prioritet også i 2025. Det gjelder særlig skatte- og avgiftssystemets betydning for investeringer i eiendom. Summen av formuesskatt, transaksjonskostnader, dokumentavgift og løpende beskatning påvirker ikke bare lønnsomhet – den påvirker om prosjekter i det hele tatt blir realisert.

Vi ser tegn til økt forståelse for dette i den politiske debatten. Men forståelse må følges av handling. Skal Norge lykkes med både boligbygging, grønn omstilling og verdiskaping, må rammebetingelsene være konsistente og langsiktige. Det er ikke bærekraftig å stille stadig strengere krav, samtidig som den økonomiske risikoen ensidig skyves over på private aktører.

Et tema som berøres i nær sagt alle samtaler vi har med myndigheter og andre enheter, er byggekostnadene. I Norge er byggekostnader for blant annet kontor og bolig betydelig høyere enn i vårt naboland Sverige. Noe skyldes makrofaktorer som valuta og internasjonal uro, men hovedårsaken skyldes de politikerbestemte tekniske regimene og krav til bidrag til infrastruktur. Vi ser en gryende forståelse for dette hos våre politikere, men det er langt igjen.

Klimaomstilling – fra ambisjon til gjennomføring

Eiendomsbransjen er en nøkkel til å nå Norges klimamål. Det er bred enighet om målene – utfordringen ligger i tempo og virkemidler. I 2025 har mye av arbeidet dreid seg om gjennomføring: hvordan eksisterende bygg kan oppgraderes raskere, hvordan energibruk kan reduseres, og hvordan ny teknologi faktisk tas i bruk i stor skala.

Samarbeidet med Grønn Byggallianse og andre aktører har vært avgjørende for å omsette ambisjoner til konkrete tiltak. Samtidig er vårt budskap til myndighetene tydelig: Klimaomstilling lykkes best når krav kombineres med insentiver, forutsigbarhet og helhetlig tenkning. Kostnader må ses i sammenheng – ikke note for note.

Kunnskap, verktøy og fellesskap

Norsk Eiendom er i dag en kunnskapsbasert bransjeforening i ordets rette forstand. I 2025 har vi videreutviklet veiledere, standarder og faglige møteplasser som gir medlemmene praktisk støtte i en mer kompleks hverdag. Denne delingen av beste praksis er en av bransjens største styrker – og en forutsetning for tillit og legitimitet.

Medlemsmassen må sies å være stabil, tross kraftig konsolidering i bransjen, og alliansenettverket vårt er bredere enn noen gang. Det gir kraft, men også ansvar. Skal vi lykkes fremover, må vi fortsette å løfte blikket – fra enkeltsaker til helhet, fra kortsiktige hensyn til langsiktig samfunnsutvikling.

Veien videre

Eiendomsbransjen bygger mer enn bygg. Vi bygger byer, lokalsamfunn og rammer for hverdagsliv og verdiskaping. Det krever langsiktighet, kapital, kompetanse – og politisk forståelse.

2025 har vist at vi står stødigere enn mange trodde. Nå handler det om å bruke den posisjonen klokt. Norsk Eiendom skal også fremover være en tydelig stemme for ansvarlig eiendomsutvikling – til beste for medlemmene, for samfunnet og for kommende generasjoner.

Til slutt vil jeg rette en stor takk til administrasjonen i Norsk Eiendom, under ledelse av Tone Tellevik Dahl, og til alle medlemsbedrifter som bidrar med innsikt, engasjement og fellesskap. Sammen gjør vi bransjen sterkere – og kanskje også – Norge bedre.

Om eiendomsbransjen

Norsk Eiendom er eiendomsbransjens viktigste talerør og pådriver. Som bransjeforening for mer enn 300 eiendomsaktører over hele landet, utvikler vi eiendomsbransjen i en mer bærekraftig retning og sprer kunnskap om bransjen.

Vår bransje bygger folks hjem og huser norsk arbeidsliv. Vi kan ikke sette opp byggene uten å tenke på helheten. For å lykkes med jobben må vi skape gode nabolagsamfunn der folk jobber, lever og bor.

Eiendomsbransjen belaster miljøet gjennom sine bygg og utviklingsprosjekter. Derfor skal Norsk Eiendom være de fremste til å heie frem og bidra til at miljøavtrykket fra bransjen blir så lite som mulig.

Vår bransje må som andre bransjer være økonomisk lønnsom, men jobben er ikke gjort når kjøperne, leietakerne og aksjonærene er fornøyde. Våre kunder er også politikerne, næringslivet og nabolagene, der vi utvikler og tar vare på våre eiendommer.

Å utvikle eiendom er kostbart, krevende og risikofylt. Derfor trenger vi et samfunn som stoler på oss og gir oss forutsigbare betingelser.

For det er vi som former stedene som former våre liv.

Om Norsk Eiendom

Norsk Eiendom er et selvstendig foretak registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 884 097 932 MVA.

Norsk Eiendom er den største bransjeforeningen for eiendomsaktører i privat sektor og dermed bransjens viktigste talerør og pådriver. Vår visjon er en bærekraftig og fremtidsrettet bransje som skaper verdier for samfunnet.

Norsk Eiendom skal arbeide for at norsk eiendomsbransje blir mer SYNLIG, PROFESJONELL og NYSKAPENDE.

Dette gjør vi gjennom å:

- Bidra til verdiskaping
- Ta samfunnsansvar
- Være en fremtidsrettet og kompetent bestiller
- Være etterrettelig

Norsk Eiendom er en selvstendig bransjeforening og er åpen for alle eiendomsselskaper, uavhengig av hvilken arbeidsgiverforening de måtte tilhøre. I 2025 har vi hatt kontor i Øvre Voll gate 9 i Oslo.

Medlemstallet pr 31.12.25 var i alt 308 medlemmer, sammenlignet med 328 ved forrige årsskifte.

Vi fikk 16 nye medlemmer. Regnskapet pr 31.12.25 viste en inntektsside på NOK 17 755 896 og et resultat før skatt på NOK 939 617.

Representasjon

Norsk Eiendom deltar aktivt i ulike styrer og utvalg, for å bidra til en god samfunnsutvikling og for å fremme medlemsbedriftenes interesser.

- Citykonferansen Oslo, programkomitéen v/ Stig Bech, Haavind, Mona Aarebrot, Aspelin Eiendom og Vidar Fiskum, Norsk Eiendom
- Juryen for Cityglød v/ Øystein Thorup, Avantor og Tone Tellevik Dahl, Norsk Eiendom
- Citykonferansen Stavanger v/ Miriam V. Høstmælingen, Norsk Eiendom
- Citykonferansen Bergen v/ Vidar Fiskum, Norsk Eiendom
- Citykonferansen Trondhjem v/ Vidar Fiskum, Norsk Eiendom
- Citykonferansen Bodø v/ Stig Bech, Norsk Eiendom og Haavind
- Juryen for Cityprisen v/Tone Tellevik Dahl, Norsk Eiendom, Benjamin Barth, Linstow, Anders Berggren, Malling
- Byggherregruppen i Samarbeid for Sikkerhet v/ Vidar Fiskum
- Standard Norge – sektorstyret for bygg v/ Tone Tellevik Dahl
- Standard Norge – Rådgiverkontraktene v/ Sven M. Rivertz, Norsk Eiendom
- Standard Norge – Teknisk rapport om inneklima i utleiebolig v/ Miriam V. Høstmælingen, Norsk Eiendom
- Standard Norge – Ekspertgruppe for blanketter v/ Vidar Fiskum, Norsk Eiendom
- Standard Norge – EPC – energibesparing v/ Lise Sørland, Aspelin Eiendom
- Plan- og bygningsetaten i Oslo – storbrukerforum v/ Vidar Fiskum, Norsk Eiendom
- Plan- og bygningsetaten i Oslo – ressursgruppe raskere innsendt plan v/Vidar Fiskum, Norsk Eiendom
- Ruteretur AS – styret v/Thor Olaf Askjer for Norsk Eiendom, Tone Tellevik Dahl, Norsk Eiendom (vara)
- Grønn Byggallianse – styret v/ Tone Tellevik Dahl, Norsk Eiendom (observatør)
- Samarbeidsrådet for bygg, anlegg og eiendom – rådsmedlem v/ Tone Tellevik Dahl, Norsk Eiendom
- Eier- og forvalterforum – styret v/ Tone Tellevik Dahl, Norsk Eiendom
- GRUNN – Digital eiendomshandel – leder arbeidsgruppe v/ Tone Tellevik Dahl, Norsk Eiendom
- SINTEF, Tilsynskomite for produktdokumentasjon – Vidar Fiskum, Norsk Eiendom
- Kommunaldepartementet:
 - Husleielovutvalget v/Maren Kartvedt, Selvaag Utleiebolig, for Norsk Eiendom
 - Leieløftet – nettverk for aktører på leiemarkedet v/Miriam V. Høstmælingen, Norsk Eiendom
 - Ressursgruppe for boliglovrevisjon v/Sven Magnus Rivertz, Norsk Eiendom
 - Ressursgruppe for raskere planprosesser v/Vidar Fiskum, Norsk Eiendom
 - Ressursgruppe for ny PBL utbyggingsavtaler og grunneierfinansiert infrastruktur v/Sven Magnus Rivertz og Vidar Fiskum, Norsk Eiendom
- Energinettverket v/Vidar Fiskum, Norsk Eiendom
- Programrådet for masterstudiene eiendomsutvikling og forvaltning (NTNU) v/ Tone Tellevik Dahl, Norsk Eiendom
- NCSC-Awards Commercial Spaces – v/Tone Tellevik Dahl, Norsk Eiendom, jurymedlemmer v/Charlotte Christensen, Holm Eiendomsforvaltning AS, Sverre Landmark, Probiz

- Startbank – Styringsgruppen v/ Sven Magnus Rivertz
- Helsedepartementet – ressursgruppe aldersvennlige boliger v/Miriam V. Høstmælingen, Norsk Eiendom
- Helsedepartementet og KDD: Eldreboligalliansen v/Miriam V. Høstmælingen, Norsk Eiendom
- Husbanken: Nettverk for tilvisningsboliger v/Miriam V. Høstmælingen

Styresammensetningen i 2025



Stig Bech



Roy-Eddy Lie



Rune Pedersen



Ellen Langedeggen



Andreas Jul Røsjø



Camilla Krogh

- Stig L. Bech, Haavind advokatfirma, (styreleder)
- Camilla Krogh, Ferd Eiendom AS
- Ellen Langedeggen, KLP eiendom
- Roy-Eddy Lie, Liegruppen Eiendom AS
- Rune Pedersen, Frost Eiendom AS
- Anders Jul Røsjø, Møller Eiendom AS
- Ellen Bech, CBRE (vara)
- I tillegg møter Mie Fuglseth i Grønn Byggallianse som observatør

Administrasjon

- Tone Tellevik Dahl, ttd@noeiendom.no
- Vidar A. Fiskum, vf@noeiendom.no
- Sven M. Rivertz, smr@noeiendom.no
- Miriam Våraker Høstmælingen, mvh@noeiendom.no
- Kerstin Allemyr, ka@noeiendom.no
- Kjetil Ekkeren, ke@noeiendom.no



Adm. direktør Tone Tellevik Dahl.

Aktiviteter

Citykonferansen

Citykonferansen har vært arrangert siden 1987, og er landets største konferanse for eiendomsbransjen. Norsk Eiendom arrangerte, i samarbeid med Estate Kunnskap Citykonferansen i februar 2025. Den nasjonale Cityprisen 2025 ble tildelt FÅD, med Mustad Eiendom som utvikler. Fabian Elvegård Utigård fra Kvist Solution, vant Cityglød-prisen.

Vi deltok også på de regionale Citykonferansene som ble gjennomført i Bergen, Bodø, Trondheim og Stavanger i løpet av 2025.

Større medlemsmøter

Høstmøtet ble arrangert hos Storebrand i deres totalrenoverte bygg på Filipstad brygge 1. Medlemsmøtet i Bergen ble avholdt på Krohnen med GC Rieber som vert. I Trondheim var Reitan Eiendom vert i deres nyrenoverte museumsbygg PoMo. Og i Bodø avholdt vi medlemsmøte på Hundholmens hotell Ramsalt. I tillegg til mange fagseminarer i Oslo, ble det også avholdt lokalt kurs om leiekontrakten i Bodø. Det ble arrangert studietur for medlemmene til Milano og Torino.

Nøkkeltall

Aktivitet	2025	2024	2023	2022
Medlemstall 31.12	308	328	320	306
Nyhetsbrev	7	7	7	9
Fagseminarer	27	23	19	18
Medlemsbesøk	16	16	15	34
Eksterne foredrag	60	48	61	69
Medieoppslag	339	304*	284*	212*
Høringssvar	25	26	20	20
Møte med sentrale politikere	33	36	35	24

*) Det er oppdaget feil i søkegrunnlaget for dette tallet for tidligere år. Dette er nå rettet opp i årets tabell.

Annen aktivitet

- Deltakelse i nettverk mellom våre nordiske søsterorganisasjoner.
- Arendalsuka – ansvar for flere programposter i partnerfelleskapet Bygg Arena Arendal, samt deltakelse hos mange andre aktører.
- Deltakelse på MIPIM med foredrag i Palais des Festivals sammen med Haavind og Malling.
- Høy aktivitet knyttet til synlighetsarbeid i ordinære og sosiale medier.
- Utstrakt medlemsservice i form av konkrete spørsmål som vi besvarer med bakgrunn i egen kompetanse, innleide tjenester eller via foreningens store nettverk.
- Høy møtefrekvens med landets myndigheter.
- Forvalter og kursholder av veilederen «Steg for steg» fra Bygg21.
- Prosjektsamarbeid med plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo om effektive planprosesser.
- Kurssamarbeid med Senter for Eiendomsfag om bransjemerke i boligutleie samt kontraktsmaler for utleie av næringsarealer.
- Utstrakt foredragsvirksomhet hos ulike aktører og samarbeidspartnere.
- Utvikling av enkelte kurs for offentlige aktører.

Følgende rapporter og veiledere ble lansert i 2025

- Nye standardkontrakter for utleie av næringsbygg (revisjon)
- Dialogverktøyet Bokvalitetsrosen
- Veileder for ESG/CSRD – dobbelt vesentlighets-rapportering (sammen med Grønn Byggallianse)
- Veileder om anbefalt metode for beregning av klimagassutslipp ved ombruk (sammen med Sirkulær ressursentral)
- Byggherreveileder for dørmiljø
- Bolighorisont 2030 – forskningsrapport

Viktige saker i 2025

Økonomisk bærekraft

De økonomiske utfordringene til bransjen har fortsatt gjennom hele 2025, og antall konkurser også i eiendomsleddet i byggenæringene har økt med over 200 %. Boligbyggingen er på et historisk lavbluss, og det har vært lav aktivitet innen næringsbygg. Dette året har vi brukt betydelig tid og ressurser på å synliggjøre hvilke elementer byggekostnadene består i, hvilke kostnader de råder over og må ta tak i for å få redusert kostnadene slik at vi kan bygge det folk og norsk arbeidsliv har råd til. Sammen med Spekter og NBBL fikk vi også utarbeidet en forskningsrapport som sier noe om sammenhengen mellom økt planbehandlingstid og byggekost, og samtidig hva det vil bety for norsk arbeidsliv hvis reiseavstanden mellom bolig og arbeid blir for stor.

EUs taksonomi vil få stor påvirkning på de valg eiendomsbransjen skal ta som byggherre og forvalter av eiendom. Sammen med Grønn Byggallianse bidrar vi til informasjonsspredning blant medlemmene om hva taksonomien vil innebære av rapporteringskrav. Selv om EU har redusert sine rapporteringskrav så har vi publisert en veileder om CSRD- dobbelt vesentlighetsrapportering, som vil være til nytte, uavhengig av hvem som ønsker rapportering.

Våre standard leiekontrakter for næringsbygg ble revidert og lansert i ny utgave før sommerferien. Kontraktene brukes i rundt 90 prosent av leieforholdene i Norge, og bidrar til Europas laveste konfliktnivå mellom utleiery og leietakere, noe som igjen bidrar til økonomisk bærekraft. Dette er også en viktig grunn til at utenlandsk kapital oppfatter Norge som et trygt og forutsigbart marked.

Foreningen har i mange år arbeidet for økt forutsigbarhet i forbindelse med rekkefølgekrav og innhold i utbyggingsavtaler. I 2021 sendte departementet ut høring med lovendringsforslag om områdemodell, i tråd med våre forslag.

Regjeringen la frem sitt lovforslag våren 2025. Fortsatt i tråd med våre forslag, og Stortinget vedtok enstemmig endringene i plan og bygningsloven. I de kommunene som velger å ta i bruk verktøyet vil dette bety en betydelig økt forutsigbarhet for vår bransje.

Ved jevne mellomrom stiller foreningen opp som partshjelp for et medlem. I år har vi bidratt som partshjelp i tingrettssak om gyldigheten av rekkefølgekrav og kontantbidrag for Fridtjof Eiendom AS. Sentralt i saken var om kommunen var berettiget til å oppstille rekkefølgekrav om ny Majorstuen stasjon da Fridtjof Eiendom bygget nytt kontorbygg ved siden av Colosseum kino. Vårt medlem vant på alle punkter i tingretten. Oslo kommune har anket dommen, og ankesaken vil trolig bli behandlet i Borgarting lagmannsrett i løpet av 2026.

Miljømessig bærekraft

Den viktigste pådriveren for miljøarbeid i eiendomsbransjen de siste årene, har trolig vært EUs utvikling og innføring av taksonomi og handlingsplan for bærekraftig finans, i tillegg til FNs bærekraftsmål. I løpet av 2025 ble det klart at taksonomien ville innebære en for stor rapporteringsbyrde for et flertall av bedriftene, og kravene til rapportering ble redusert.

Likevel utarbeidet Norsk Eiendom i samarbeid med Grønn Byggallianse en veileder for Dobbel vesentlighetsanalyse, som er det første steget mot en grundig bærekraftsrapportering.

Norsk Eiendom deltok også i arbeidet med å utarbeide Anbefalt metode for beregning av klimagassutslipp ved ombruk, i samarbeid med Sirkulær ressursentral.

Foreningen har også deltatt aktivt i Energinettverket, og vært pådriver for enklere regler for innstallering av solanlegg, utvide mulighetene for konsesjons- og kostnadsfri deling av lokal energi, gi innspill til utforming av energimerkeordningen og gi anbefalinger til Enova for innretting av ulike støtteprogrammer for energieffektivisering i bygningsmassen.

Sosial bærekraft

Gjennom synliggjøring av bransjens samfunnsansvar bidrar vi til å gi begrepet sosial bærekraft et tydelig og konkret innhold. Dette arbeidet skjer i tett samarbeid med medlemsmassen og relevante forsknings- og fagmiljøer.

Under Arendalsuka 2025 deltok vi i styringsgruppen for partnerskapet Bygg Arena Arendal og bidro med flere programposter med sosial bærekraft som hovedtema. I tillegg deltok vi på en rekke andre arenaer og arrangementer i løpet av uken, der sosial bærekraft i eiendomsbransjen sto sentralt.

Bokkvalitetsrosen er et vurderingssystem for boligkvalitet som ble lansert i 2025. Det digitale verktøyet er utviklet for bruk i tidlig fase av boligutviklingsprosjekter, og retter seg mot utviklere og deres rådgivere. En sentral funksjon er at kommunale saksbehandlere kan kobles på underveis i prosessen og gi kommentarer og innspill. Dette legger tilrette for en felles forståelse av kvalitet og bidrar til bedre boliger og mer effektive planprosesser.

Foreningen har som mål å bidra til økt profesjonalitet i boligutleiebransjen. Den økonomiske bærekraften for profesjonell boligutleie har over tid blitt betydelig svekket. Vi har derfor brukt betydelige ressurser på å synliggjøre både årsakene til, og mulige løsninger på, det omfattende ut- og nedsalget av utleieboliger fra næringsdrivende aktører. Foreningen er en fast samtalepartner for Husbanken i spørsmål knyttet til boligutleiemarkedet, og har løpende dialog med departementene om videre utredninger i tilknytning til forslag til ny husleielov, eldreboliger og andre rammevilkår for utleiemarkedet. Utvikling av en mulig boligmerkeordning er pilotert, og i løpet av året har det blitt arbeidet med å etablere en digital plattform for ordningen. Videre har vi et samarbeid med Husbanken om tilvisningsavtaler, og deltar på vegne av bransjen i deres nettverk for kommuner

Foreningen bidrar aktivt for å gi tydelige og trygge rammer ved bruk av boligkjøpsmodeller. I tillegg til standardkontraktene som kom i 2024, har vi fått gjennomslag for innsendte innspill til lovendringene som tilrettelegger for bruk av modellene. Vi har gjennomført webinar og nettverkssamling for å spre kunnskap og dele beste praksis, og arbeidet med videre utvikling fortsetter i 2026.

Foreningen er også en aktiv bidragsyter i Samarbeid for Sikkerhet i Bygg og Anlegg, et nettverk som arbeider for økt sikkerhet og bedre arbeidsforhold på bygge- og anleggsplasser.

Planprosesser

Foreningen forvalter Bygg 21-veilederen Steg for Steg og har utviklet et kurs i samarbeid med OsloMet. Et kurs hvor både utviklere og saksbehandlere fra norske kommuner deltar. 2025 ble brukt til å revidere veilederen på bakgrunn av gode innspill fra de ulike kursdeltakerne. og den er nå lansert i ny versjon.

Regjeringen lanserte målet om 130.000 igangsatte boliger innen 2030, og foreningen har deltatt aktivt i møter med kommunalministeren for å presentere tiltak som kan bidra til økt boligbygging på kort og lang sikt, samt tiltak for raskere planprosesser. Foreningen er også deltaker i ulike ressursgrupper hos KDD med sikte på et mer balansert og/eller praktikabelt regelverk gjennom ulike endringsforslag til Plan- og bygningsloven.

Foreningen har også videreført samarbeidet med PBE i Oslo kommune, som den største og mest kompetente planetaten i Norge, om raskere planprosesser.

Digitalisering

Foreningen leder et utviklingsarbeid i samarbeid med Brønnøysundregistrene om "digital eiendomshandel", hvor målet er å kunne samle informasjon fra offentlige registre man trenger i en DD-prosess, til et sted. I dag er det største hindret manglende hjemler for å kunne dele data mellom sentrale statlige etater. Derfor har foreningen fått utredet hvordan hjemler til etatene kan utformes for å være i tråd med ulike regelverk. Vi har tett dialog med både departement, statlige etater og Økokrim om hvordan vi kan få et regelverk som gir fordeler for de seriøse aktørene. Under Arendalsuka hadde vi dette som tema på et av frokostseminarene, og samarbeidet vil fortsette også i 2026. Det arbeides også med å lage en DD-standardmal som skal bidra til forenkling i forbindelse med transaksjoner. Pilotering av digitale lommebøker er et siste prosjekt vi har med Brønnøysundregistrene som forsetter i 2026.

Samarbeidsavtaler

Norsk Eiendom hadde i 2025 samarbeidsavtaler med:

- Advokatfirmaet Føyen knyttet til leieavtaler og juridisk rådgivning på eiendomssiden.
- Advokatfirmaet Wiersholm knyttet til arbeidsrettsrådgivning for medlemmene
- Grønn Byggallianse (GBA) om høynet kompetanse på miljøsidan.
- Forum for Norges eier- og forvalterorganisasjoner (EFF) for styrket posisjonering på eier- og utbyggersiden.
- Samarbeidsrådet for bygg, anlegg og eiendom for økt samhandling i hele næringskjeden.
- Kommunaldepartementet om forvaltning av veilederen Steg for Steg – Bygg21.
- Estate Media om Citykonferansen.
- Samarbeid for sikkerhet Bygg og Anlegg.
- Nedenfra Ideelt AS – utvikling av boligmerke.
- Senter for eiendomsfag – utvikling av undervisningsmoduler om boligutleie og våre standard leieavtaler for næringsarealer.
- NEMEET AS – utvikling av bransjestandard for kundetilfredshet i boligleieforhold
- Arkitektbedriftene om deleie av dialogverktøyet bokvalitetsrosen

Hva har skjedd siden foreningen ble etablert?

Norsk Eiendom ble etablert i 1991 som en egen avdeling, med eget budsjett og styre, under Huseiernes Landsforbund. I 2001 ble vi en selvstendig forening og ble tilknyttet NHO. Foreningen gikk ut av NHO i 2012 og ble medlem igjen i 2014, for så å gå ut igjen høsten 2024. Her følger noen stikkord om organisasjonens utvikling og hvilke gjennomslag vi har fått på veien. De nyeste gjennomslagene står til slutt i listen, og 2025 *i kursiv*.

Organisasjonen:

- Medlemsmassen er mangedoblet, fra 30 til 308.
- Medlemsmassen kontrollerer i størrelsesorden 60 prosent av landets næringseiendom.
- Staben er økt fra 1,6 årsverk de første årene til 6 årsverk f.o.m. 2022.
- Er også blitt foreningen for profesjonelle boligutleieaktører.
- Etablert tillit i departementene og deres politiske ledelse.
- Flere forpliktende samarbeid med andre bransjeorganisasjoner

Rammebetingelsene:

- Kravet om sosial infrastruktur er fjernet fra utbyggingsavtalene.
- Plan- og bygningsloven er forenklet og gjort mer forutsigbar, blant annet gjennom parallell behandling av plan og rammetillatelse.
- Dokumentavgiften er fjernet ved fisjon.
- Standardkontrakter ved utleie av næringslokaler er utviklet og revidert syv ganger. Bruken er økende, og det er færre konflikter. Kontraktene er oversatt til engelsk.
- Byggherreinteressene er ivaretatt i revisjonen av byggherreforskriften.
- Påse-plikten i henhold til allmenngjøring er unntaksvis pålagt byggherre i forskrift om sosial dumping.
- Bidrar til at standardene blir balanserte og ikke blir for «entreprenørvennlige».
- Bidratt til å profesjonalisere FDV, blant annet gjennom å utvikle nye standarder.
- Bidratt til at «heismonopolet» mykes opp.
- Nye uttaksregler for moms ved vedlikehold (fem års tilbakeføring) ble stoppet.
- Bidratt til å øke fokus på miljø og klima i eiendomsbransjen.
- Bidratt til å utvikle et risikohåndteringsverktøy, gjennom leverandørovervåkingen i StartBANK.
- Egen saldogruppe for tekniske installasjoner i bygg.
- Bidratt til etablering av Norwegian Green Building Council.
- Avverget tyngende forskrift om mva på ikke utleide næringsbygg.
- Innført Miljøavtaler (Grønne leieavtaler).
- 5-årsregelen for private reguleringsplaner er fjernet.
- «Momsfellen» knyttet til frivillig registrering er fjernet.
- Signert leieavtale er tilstrekkelig for tilbakegående avgiftsoppgjør.

- Statsforvalterne samordner varsel om innsigelse til reguleringsplaner.
 - Forpliktende oppstartsmøte i planprosesser vedtatt i PBL.
 - Kontantstøtteordningen (under pandemien) anerkjenner husleie som fast utgift (støtteberettiget).
 - Fått utvidet MVA-frist mens pandemien pågikk.
 - Forenklet reglene for bruken av sikkerhetsventilen i forbindelse med formuesverdsettelse og forlenget tidsintervall for dokumentasjon av verdi (fra 1 til 5 år).
 - Endret skattelova slik at borettslag kan øke leie til eie-andelen fra 15 til 30%.
 - Klimakrav inn i teknisk forskrift.
 - Mulighet for salg av egenprodusert overskuddstrøm i lokalt grid.
 - Boliglånsforskriftens innretning.
 - Formuefastsettelse for næringseiendom utenfor byene er justert.
 - Avskrivningsgrensen for eiendom er økt fra 15.000 til 30.000 kr.
 - Gjeninnføring av energieffektiviseringstilskudd til yrkesbygg (ENOVA).
 - Vegvesenet kan ikke stoppe utbyggingsprosjekter etter at innsigelser er løst og reguleringsplan er vedtatt.
 - Åpenhet om reelle eiere av forvalterregistrerte aksjer.
 - Grensene for hva kommunen kan kreve av veiopparbeidelse fra utbygger etter plan- og bygningsloven § 18-1 er tydeliggjort, jf. vår rolle som partshjelp i Bergskogen-saken.
 - Husbankfinansiering ved kjøp av utleieboliger, både under oppføring og ferdigstilte, ved inngått tilvisningsavtale, dette gjelder også boliger som er ment for salg, men som ikke blir solgt før ferdigstillelse.
 - *Endret borettslagslova og eierseksjonsloven slik at andelen boligkjøpsmodeller kan øke fra 20% til 50% i borettslag og sameier, samt presisering av regler om foreldelse.*
 - *Deling av egenprodusert strøm med leietakere og næringsbygg i direkte nærhet.*
 - *Terskelverdier for energieffektivisering.*
 - *Områdemodell som verktøy ved fastsettelse av infrastrukturbidrag (nytt i Plan og bygningsloven).*
- Åpning for at kommuner kan bruke studentbolig som eget formål i reguleringsplan.*



www.noeiendom.no
post@noeiendom.no

Besøk:
Øvre Vollgate 9
Oslo

Post:
Norsk Eiendom
Rådhusgata 27
0158 Oslo