



Høringsnotat  
Kommunal- og forvaltningskomiteen  
Utlevert på høringen

23. oktober 2018

**Høringsnotat – Prop. 1 S (2018-2019) (KMD).**

Eiendom Norge er bransjeorganisasjonen for norske eiendomsmeglingsforetak med bevilling fra Finanstilsynet. Disse foretakene har om lag 5000 ansatte.

Våre medlemmer står for cirka 96 prosent av alle boligtransaksjoner i Norge, og i 2017 ble det omsatt om lag 139 000 eiendommer gjennom eiendomsmegler eller advokat med bevilling.

Eiendom Norge utarbeider og publiserer hver måned Eiendom Norges boligprisstatistikk. Statistikken har en viktig funksjon for det norske boligmarkedet, norsk økonomi og det norske samfunnet.

Vi kommenterer på beskrivelsene av boligpolitikken i statsbudsjettet for 2019, og vi stiller oss for øvrig til disposisjon for spørsmål.

Med vennlig hilsen  
Eiendom Norge

Christian Vammervold Dreyer  
Administrerende direktør

Erik Lundesgaard  
Kommunikasjonssjef

**EIENDOM NORGE**

Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
post@eiendommnorge.no  
eiendommnorge.no



## Å bevare den norske boligmodellen

Egen bolig er av grunnpilarene i det norske velferdssamfunnet ved siden av arbeid, utdanning og helse.

Den høye andelen boligeiere i Norge innebærer en demokratisering av eierskap i samfunnet, og primærboligen er nordmenns foretrukne spareform og begunstiget i skattesystemet gjennom blant annet fradragsrett for gjeldsrenter, moderat formuesbeskatning og fravær av gevinstbeskatning.

Forskning viser at befolkningen i land med en høy andel boligeiere har høyere snittformue enn land med lav andel boligeiere, samt at å være boligeier har positiv effekt både på boligeierens sparing, deltagelse i arbeidslivet og produktivitet.

Vi må verne om den norske boligmodellen og sikre at fremtidige generasjoner også får ta del i denne velferdsmodellen.

Eiendomsverdi AS, som lager Eiendom Norge boligprisstatistikk, har utarbeidet sykepleierindeksen, som viser nordmenn med gjennomsnittlige inntekter sin tilgang til boligmarkedet.

Ved utgangen av første halvår 2018 viser indeksen at en nyutdannet sykepleier i Oslo kan kjøpe 0,3 prosent av boligene i markedet. I byer som Bergen, Trondheim og Stavanger ligger andelen på mellom 3-5 prosent.

Bolig er blitt dyrt i Norge. Dette er særlig problematisk for førstegangskjøpere, enslige, aleneforsørgere, samt hemmende for arbeidsmobiliteten. Som en illustrasjon på dette viste NRK sist uke en reportasje med en sykepleier i fast jobb som i høst kun hadde mulighet til å kjøpe tre boliger tilgjengelig på markedet i Oslo-området. Denne utviklingen er urovekkende.

Blir terskelen for å komme inn på boligmarkedet for høy, vil det utfordre legitimiteten til det norske skattesystemet og subsidiene til boligeierne, som er selve bærebjelken i den norske boligmodellen. Det vil også kunne bli en utfordring å rekruttere offentlig ansatte til lovpålagte velferdstjenester i områder der bo- og levekostnadene er høye.

For 2019 er verdsettelsesrabatten på bolig og fritidsbolig i formueskatten anslått til å utgjøre 22,2 milliarder, mens fraværet av gevinstbeskatning på primærbolig etter et års botid utgjør 29,6 milliarder. Samlet utgjør dette nesten 52 milliarder. I budsjettet for 2019 er skattesubsidiene fratrukket skattesanksjonene, altså eiendomsskatt og dokumentavgift på henholdsvis 7,1 og 9,3 milliarder estimert til 35,5 milliarder.

Boligmarkedet påvirkes av politikk, og innretningen av skattesystemet, regulering av kreditt, penge- og finanspolitikk, plan- og byggesaksprosesser, kommunegrenser og samferdsel har betydning for prisdannelsen i boligmarkedet.

## EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
post@eiendommnorge.no  
eiendommnorge.no



Eiendom Norge er derfor positive til at regjeringen fortsetter arbeidet med forenkling av byggeforskriftene, digitalisering av byggesaksbehandlingen, kommune- og regionsreformen og bymiljø-pakkene. I sum vil dette på sikt bidra til et mer velfungerende boligmarked, særlig på tilbudssiden, noe som er kritisk gitt boligmarkedets særegne dynamikk med treg respons på tilbudssiden og rask respons på etterspørselssiden.

Regjeringen foreslår i budsjettet for 2019 en låneramme for Husbanken på 16 milliarder kroner, noe som er på nivå med regjeringens bevilgninger de senere årene.

Eiendom Norge støtter endringene denne regjeringen har gjort i Husbanken med å vri bruken av midlene mot de varige vanskeligstilte. Utviklingen vi så i 2011 og 2012 i kjølvannet av Finanstilsynets egenkapitalkrav til boliglån, var uheldig, og var i realiteten en undergravning og omgåelse av tiltak for økt finansiell stabilitet i norsk økonomi.

Vi mener staten må være varsom med både regulering av kreditt og som kredittgiver selv i boligmarkedet gjennom Husbanken. Offentlige reguleringer av kreditt og offentlig kredittgivning i boligmarkedet må være velbegrunnet. En omlegging av startlånsordningen til å igjen gjelde førstegangskjøpere, reiser etter vårt skjønne prinsipielle spørsmål om hva Husbanken skal være og hvordan staten skal opptre som kredittgiver.

Staten er gjennom Husbanken en vesentlig kredittgiver til norske boligbyggere gjennom grunnlån og en mindre aktør som boliglångivere gjennom startlån. I perioder har Husbanken stått for en ikke ubetydelig andel av den samlede årlige kredittgivningen til boligbygging i Norge. Husbanken er når privat kreditt tørker inn et viktig motkonjunkturtiltak for å sikre en tilstrekkelig boligforsyning. I tider hvor privat finansiering er tilgjengelig, mener vi imidlertid det er betenkelig hvis boligbyggerne i for stor grad skal belage seg på statlig kreditt. Vi synes derfor regjeringens nivå på bevilgningene til Husbanken nå ligger på et fornuftig nivå.

Utviklingen i boligmarkedet, slik den illustreres av sykepleierindeksen, kan hvis trenden vedvarer utfordre legitimiteten til subsidiene av norske boligeiere i skattesystemet. I praksis setter boliglånsforskriften en grense for hvor rik man må være for å få glede av de norske skattefordelene for boligeiere. Denne grensen rammer de med svakest økonomi i Norge, og kan i så måte bidra til å forsterke klasseskiller i samfunnet.

Eiendom Norge mener primært ikke løsningen på denne utfordringen er omgå tiltak for finansiell stabilitet med statlig kreditt gjennom startlån. Løsningene er heller å finne på tilbudssiden og i skattesystemet. Etter vårt syn bør en utvidelse av startlånsordningen til å igjen gjelde førstegangskjøpere, være et siste tiltak hvis alle andre svikter.

Raskere, rimeligere og mer effektiv boligbygging vil bidra til at det blir bygget de boligene folk faktisk etterspør. En stor utfordring det siste tiåret har vært dynamikken på tilbudssiden i boligmarkedet. Det er blitt for komplekst å være boligbygger, og her er regjeringens forenklingsarbeid positivt, men forenklinger og forbedringer av regelverket for boligbygging må være et kontinuerlig arbeid. Det er dessuten behov for å fire på kravene i plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven til en minimumsbolig. Med dagens regelverk er det vanskelig å bygge boliger på mindre enn 30 kvadratmeter. Vi etterlyser en større diskusjon om endringer i lovverket der det åpnes for mer

## EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
post@eiendommnorge.no  
eiendommnorge.no



alternative boformer. Dette er ikke ukjent i andre deler av verden, der man bygger mindre enheter ned mot 20 kvadratmeter i kombinasjon med fellesfunksjoner i fellesarealer. Dette setter dagens regelverk en stopper for.

Gjennom endringer av boligbeskatningen er det mulig å senke terskelen for å boligeier i Norge. Hensynet til finansiell stabilitet og eierlinjen i den norske boligmodellen er av mange blitt sett på som uforenlige. Eiendom Norge har imidlertid gjort beregninger som viser at det er mulig å forene disse to hensynene. Men med en nær provenynøytral skatteveksling mellom dokumentavgift og eiendomsskatt og full verdsetting av primærbolig i formueskatten, er det mulig å forene disse to hensynene. Dette vil gjøre boligbeskatningen mer rettferdig, bærekraftig og enklere, og samtidig senke terskelen for å bli boligeier. Det vil bli rimeligere å kjøpe bolig hvis dokumentavgiften bortfaller, og på grunn av innslagspunktet for formuesskatt og fradrag for gjeld vil gjennomsnittlige norske husholdninger skjermes. I dag spiser dokumentavgiften opp deler av egenkapitalen til førstegangskjøperne. Subsidiert kunne man derfor innført en progressiv dokumentavgift, hvor de rimeligste boligene fritas avgiften.

Det er steg for steg blitt en bedre innretning av norske boligbeskatning de siste ti årene. Eiendom Norge mener vi må fortsette denne gradvise utviklingen og forsett arbeide for å skape bedre dynamikk på tilbudssiden i boligmarkedet for sikre den norske boligmodellen i fremtiden.

## EIENDOM NORGE

---

Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
post@eiendommnorge.no  
eiendommnorge.no