



Til Kommunal- og forvaltningskomiteén

19. oktober 2020

Innspill til statsbudsjettet 2021

Vi sender med dette over våre innspill til regjeringens forslag til statsbudsjett for 2021.

Vi kommenterer de forslagene som angår innretningene for boligmarkedet og boligpolitikken innenfor kommunal- og forvaltningskomiteén virkeområde.

Vi vil benytte anledningen til å rose flere av regjeringens satsninger i dette budsjettet, henholdsvis:

- Økningen i Husbankens rammer som i kombinasjon med den økte presisjonen på start-lån fra og med 2012 vil bidra til å gjøre flere varig vanskeligstilte til boligeiere.
- Utvidelse av Husleietvistutvalgets virkeområde til hele landet. Leiemarkedet er norsk boligpolitikks «glemte» kapittel, og det er stort behov for både informasjon og en reell styring av leietakernes rettigheter i leiemarkedet for bolig.
- Data knyttet til eiendomsforhold gjøres fritt tilgjengelig, noe som er positivt, da dette vil bidra innovasjon innenfor det stadig voksende og viktige markedet for digitale eiendomstjenester.

Kommunal eiendomsskatt

Eiendom Norge synes det er positivt at regjeringen gjennomfører den tidligere varlede reduksjonen av maksimalsatsen for kommunal eiendomsskatt til 4 prosent.

Vi støtter at kommunesektoren ikke blir kompensert for bortfallet av inntekter grunnet denne omleggingen.

Økningen i bruken og utskrivningen av eiendomsskatt i norske kommuner har vokst kraftig det siste tiåret. Eiendom Norges primære syn er at den kommunale eiendomsskatten bør avskaffes. Kommunal eiendomsskatt er i realiteten en formuesskatt uten fradragsrett for gjeld. Etter vårt skjønn bør bolig og eiendom beskattes av staten, blant av hensyn til helheten til beskatningen og eiendomssektorens betydning for finansiell stabilitet.

Sekundært støtter vi nedtrappingen denne regjeringen har gjennomført.

I 2019 svarte mange kommuner på regjeringens nedtrapping av maks-satsen for eiendomsskatt med å re-taksere bolig- og eiendomsmassen. Dette medførte at de oppdaterte verdissettinger mer eller mindre korrigerer regjeringens reduksjon i maks-sats. Kommunene er med dette med på å undergrave reduksjonen av eiendomsskatten vedtatt av et flertall på Stortinget. De om lag 300 millionene kommunene benyttet til retaksering i fjor burde heller kommet ha bolig- og eiendomseierne til gode gjennom redusert skatt.

EIENDOM NORGE

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



Re-takseringen illustrerer også svakhetene ved dagens regelverk for taksering, og vi vil derfor oppfordre regjeringen og komiteen til å ta opp igjen forslaget fra statsbudsjettet 2019 om å avskaffe kommunenes mulighet til å selv takserer eiendom for boligskatteformål.

Til budsjettet i 2019 foreslo regjeringen å avskaffe kommunal taksering og pålegge kommunene å bruke SSBs likningsverdier. Dette ble tatt ut etter budsjettforhandlingene, og burde vært forslått på nytt i år. Ordningen med kommunal taksering er sløsing med samfunnets ressurser. Det medfører dessuten tidvis vilkårlig og urettferdig beskatning av bolig og eiendom, og det er også ulogisk at samme skatteobjekt skal ha to ulike verdier. Her må det offentlig samordne seg, som et minimum, og selv om likningsfastsettelse-systemet fra SSB har svakheter er dette å foretrekke fremfor kommunal taksering.

Tilgangen til boligmarkedet

Kommunene er som regulatorisk myndighet markedsregulator i boligmarkedet. Hvor mye og hva de regulerer har stor betydning for prisdannelsen i boligmarkedet både lokalt, regionalt og nasjonalt. Vi støtter derfor presiseringen i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven hvor regjeringen nylig har ført inn at kommunen skal sørge for en tilstrekkelig boligproduksjon i takt med behovet. En velfungerende tilbudsside er avgjørende for at den norske eierlinjen skal kunne opprettholdes også i fremtiden og alle som måtte ønske det skal kunne eie egen bolig.

En tilstrekkelig tilbudsside er uløselig knyttet sammen med en velfungerende etterspørsel-side. Derfor vil oppfordre komiteen til også i år å sende sine merknader til regjeringen i forbindelse med høringen om evaluering og videreføring av boliglånsforskriften.

Etter vårt skjønn er Finanstilsynets forslag om reduksjon i gjeldsgraden fra 5 til 4,5 ganger inntekt og innstramming av den såkalte fleksibilitetskvoten uklokt. For første fordi konsekvensen av en slik innstramming er usikker. For det andre at det vil drastisk redusere muligheten til å bli boligeiere i store deler av landet, noe blant annet sykepleierindeksen som Eiendom Norge utgir illustrerer.

Etter vårt syn bør det vurderes et «kollektiv-felt» i boliglånsforskriften for førstegangskjøpere, hvis de binder rente som sikkerhet over en lengre periode. For det andre bør stress-testen på 5 prosentpoeng rentepåslag revurderes og settes til en stresstest som er sannsynlig gitt renteutsiktene, for eksempel 3 prosentpoeng.

Vi er tilgjengelige for ytterligere kommentarer og informasjon.

Hilsen

Henning Lauridsen

Administrerende direktør

997 20 485

Erik Lundesgaard

Sjef for kommunikasjon og politikk

95 88 19 87

EIENDOM NORGE

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