



Stortinget  
Finanskomiteen  
Utlevert på høringen

15. oktober 2015.

### **Høringsnotat – Nasjonalbudsjettet 2016**

Eiendom Norge er bransjeorganisasjonen for norske eiendomsmeglingsforetak. Vi organiserer over 90% av norske foretak med bevilgning fra Finanstilsynet, og medlemmene står for cirka 92,5 prosent av alle boligtransaksjoner i Norge. I 2014 ble det omsatt om lag 150 000 eiendommer gjennom eiendomsmegler eller advokat med bevilgning.

Eiendom Norge utarbeider og publiserer *Eiendomsmeglerbransjens boligprisstatistikk*. Statistikken har en viktig funksjon for det norske boligmarkedet og det norske samfunnet.

#### **Boligmarkedet og statsbudsjettet**

Boligpriser er politikk. Innretningen av skattesystemet, regulering av kreditt, pengepolitikk, finanspolitikk, plan- og byggesaksprosesser, fylkes- og kommunegrenser, tekniske forskrifter og samferdsel med mer har sammen med den generelle økonomiske utviklingen en innvirkning på boligprisene. De nære eksemplene på sammenhengen mellom politikk og boligmarkedet er flere: I følge Finans Norge skyldtes avdempingen i det norske boligmarkedet i 2013 Finanstilsynets skjerpete egenkapitalkrav og de internasjonale kravene til kapitalbuffer hos bankene. Og i en fersk undersøkelse fra NIBR dokumenteres det at startlånsordningen før omleggingen i 2014 bidro til høyere boligpriser og ikke flere boliger. Politikk kan ha både tilsiktede og utilsiktede virkninger på boligprisene.

Konjunktursituasjonen er selvsagt også vesentlig, og utviklingen på arbeidsmarkedet er kanskje en av de viktigste variablene som påvirker boligmarkedet. Derfor har vi det siste året sett at boligmarkedet i spesielt Sør-Vestlandet er blitt svekket i takt med økende arbeidsledighet og lavere investeringer i oljesektoren. Derfor er det etter Eiendom Norges syn positivt at regjeringen nå benytter de svakere utsiktene for norsk økonomi til å senke det generelle skattenivået.

## **EIENDOM NORGE**

---

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



Skattereformen vil sammen med den foreslåtte vedlikeholdspakken for opprustning av infrastruktur og offentlig bygg, samt et generelt ekspansivt budsjett, trolig være effektiv motkonjunkturpolitikk. Det er etter vårt syn klokt å benytte de dårligere tidene til å gjennomføre sårt tiltrengte investeringer i samferdsel og infrastruktur. Til tross for økte bevilgninger til samferdsel under denne regjeringen er behovene store, særlig i de store byene. Fornuftige investeringer i samferdsel og helhetlig transportplanlegging er vesentlig for å skape velfungerende bo- og arbeidsmarkedsregioner, og det er også et av de viktigste boligpolitiske verktøyene for å sikre en stabil utvikling i boligmarkedet.

### **Skjerpet eiendomsbeskatning**

Regjeringen fortsetter i statsbudsjettet 2016 linjen fra sine tidligere budsjetter og hever likningsverdien på sekundærboliger og næringseiendom ytterligere fra 70 til 80 prosent. Da regjeringen tiltrådte var satsen på 50 prosent. Til tross for en redusert formuesskatt har denne regjeringen gjennomført en vesentlig skatteskjerpelse av sekundærbolig og næringseiendom. Tanken er at investering i eiendom i større grad skal likestilles med investeringer i andre formuesobjekter som aksjer.

Den foreslåtte skjerpelsen vil gjøre det mindre attraktivt å investere i bolig for utleie og næringseiendom. Som ved de tidligere justeringene frykter vi at dette kan dempe investeringslysten i bolig for utleie, samt bidra til økte utleiepriser. Den enes sekundærbolig er den andres primærbolig, og utleier vil naturligvis forsøkte å skyve sine økte kostnader over på leietager. Etter vårt syn er all investering innenfor boligsektoren positivt, og det er viktig å ha i mente at boliginvestorene har en viktig rolle i nybyggmarkedet ved at de bidrar med kapital ved å kjøpe boliger under bygging. Dette bidrar ofte til at nye boligprosjekter blir igangsatt raskere og at boligmassen øker fortere enn det vil gjort uten investormarkedet.

Vi har ikke observert effekt av skatteskjerpelsene ved budsjetter i markedet ennå, og det er gledelig at igangsettingstallene for nye boliger spesielt på det sentrale Østlandet er de høyeste på lang tid. Foreløpig er tilgangen på kreditt i de ordinære bankene meget god og den viktigste driveren for høy igangsetting. Derfor er det etter vårt syn også positivt at regjeringen nå forslår å redusere Husbankens rammer med to milliarder. Det er viktig at Husbanken og offentlig kreditt kun er supplement og ikke en konkurrent til privat kreditt. Samtidig er det viktig at myndighetene følger utviklingen tett. Tidligere har vi observert kraftig fall i boligbyggingen når boligmarkedet går trått, slik som høsten 2008 og i 2013. Da strammet bankene inn på sin kredittpraksis, noe som var en viktig årsak til fall i boligbyggingen. Kreditt fra Husbanken kan i slike perioder være viktig for å opprettholde boligbyggingen på et stabilt nivå.

Tatt i betraktning de radikale forslagene fra Scheel-utvalget om skjerpet eiendomsbeskatning også for primærbolig, er det positivt at regjeringen fortsetter å skjerme primærboligen for beskatning i årets budsjett. Eiendom Norge mener lav boligbeskatning har tjent oss godt. Det norske

## **EIENDOM NORGE**

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



boligmodellen, der 8 av 10 nordmenn til enhver tid eier sin egen bolig er et gode både for den enkelte og samfunnet.

Forslaget om å senke personbeskatning til 25 prosent i 2016, og i andre omgang en reduksjon av rentefradrag for gjeldsrenter med 2 prosentpoeng vil imidlertid svekke fordelene av å eie egen bolig. Med dagens lave rentenivå vil dette ha liten betydning, men med et høyere rentenivå vil dette få større utslag. Isolert sett kan redusert rentefradrag bidra til svakere boligpriser og utløse en hardere nedtur i boligmarkedet. Like fullt mener vi et noe redusert rentefradrag er positivt og kan bidra til å dempe en for sterk boligprisvekst.

Imidlertid er de viktigste tiltakene for et mer velfungerende boligmarked å finne på tilbudssiden. Derfor støtter vi at regjeringen foreslår økte bevilgninger til studentboliger i årets budsjett, samt forenklinger av boliglovgivningen og digitalisering av offentlig tjenester.

### **Politikk for leiemarkedet er fraværende**

Utleiemarkedet er norsk boligpolitikks glemte kapittel. Det tverrpolitiske målet om å eie sin egen bolig, må utvides med politikk for et mer velfungerende leiemarked.

Norge trenger en boligsektor som tar hensyn til at folk lever ulike liv og har ulike behov. I mange livssituasjoner er å leie en bolig helt naturlig. Leietakere er studenter, unge par, skilte, sosialt og økonomisk vanskeligstilte, folk i trygg jobb som mangler egenkapital, flyktninger, arbeidsinnvandrere, pensjonister, personer som flytter i jobb eller folk som rett og slett ikke prioriterer å eie.

Dagens utleiemarked er kjennetegnet mindre ikke-profesjonelle utleiere og fravær av store, langsiktige og industrielle aktører.

Skal det bygges flere boliger for utleie, må det bli mer attraktivt å investere i bolig. Dagens skattesystem er eiervennlig og leieboerfiendtlig. For en profesjonell investor gjør avskrivningsregler at det er lavere avkastning på å investere en krone i et lager eller kontorbygg, enn en krone investert i en bolig for utleie. Ifølge forskning fra NOVA så skaper dagens skattesystem negative mekanismer i leiemarkedet. Det reduserer antall utleieboliger og øker leieprisene, samt forhindrer profesjonelle og langsiktige aktører fra å investere i utleieboliger. Skattesystemet legger til rette for korte kontrakter og ustabile leieforhold, og de største taperne i denne spiralen er de svakeste blant oss.

En løsning er å harmonisere avskrivningsreglene i skattesystemet. Det vil styre sårt tiltrengt kapital fra annen eiendom til boligutleie og gi Norge flere leieboliger.

### **Likningsverdsettelse og dokumentavgift**

Regjeringen har fulgt enkelte råd fra Scheel-utvalget og forkastet andre. Eiendom Norge savner to av utvalgets gode forslag i årets budsjett, henholdsvis en utredning av hvordan likningsverdsettelse av fritidsboliger kan gjøre sjablongmessig slik som for bolig og næringseiendom og fjerning av dokumentavgiften.

## **EIENDOM NORGE**

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



Dagens regime for fastsettelse av likningsverdier av fritidsboliger er vilkårlig, og en svakhet ved skattesystemet. Fritidseiendommer med svært høy markedsverdi kan ha meget lav likningsverdi. Dessuten har opphevelse av den kommunale boplikten i en rekke kommuner, samt stor utbygging av leiligheter i mange tradisjonelle hyttekommuner, utfordret skatteregimet og definisjonen av hva som faktisk er en fritidsbolig.

I takt med at mange kommuner har opphevet boplikten, så har mange boliger blitt markedsført som fritidsboliger. Det samme gjelder leiligheter i populære hyttekommuner som ofte kjøpes for å brukes som nettopp fritidsboliger. Når mange av boligkjøperne har kjøpt disse eiendommene som sekundærboliger til eget bruk, illustrerer det at forskjellene mellom fritidsboliger og sekundærboliger utvaskes. Bortsett fra i skattesystemet.

Når likningsverdien på såkalte sekundærboliger er blitt skrudd såpass opp de senere årene, samt at den estimeres på en mer adekvat måte enn for fritidsbolig, gjør det en bolig til et kostbart formuesobjekt i skatteoppgjøret. For dem som derimot sitter på en virkelig fritidsbolig, slik skattesystemet definerer det, kan det være en ganske gunstig måte å redusere skattetrykket på. Eiendom Norge mener sjablongmessig likningsverdsettelse av all eiendom i Norge er riktig og rettferdig, og data fra vår boligprisstatistikk kan være et godt utgangspunkt for et godt system for sjablongmessig likningsverdsettelse.

Scheel-utvalget beskriver dokumentavgiften på 2,5 prosent ved omsetning av fast eiendom som en flytteskatt som kan gi lavere mobilitet i arbeidslivet og foreslår den fjernet. Vi støtter dette forslaget og mener fjerning av avgiften er et viktig grep for å sikre mobilitet i samfunnet, redusere belastningen for husholdninger i krevende livsfaser, samt gjøre det enklere for unge å komme inn i boligmarkedet.

Etter vårt syn er dokumentavgiften både usosial og uten begrunnelse i prinsippet om at offentlige tjenester skal utføres til selvkost. Dokumentavgiften ved kjøp av fast eiendom er en fiskalt begrunnet avgift som kun har som hensikt å skaffe staten inntekter.

Eiendom Norge mener dokumentavgiften er urettferdig, usosial og uhensiktsmessig og bør fjernes i sin helhet. Vi mener forslaget til statsbudsjett for 2016 er fornuftig tatt i betraktning den økonomisk situasjonen, men vi savner fjerning av dokumentavgiften.

#### **Øvrige boligpolitiske budsjettposter:**

**Regjeringen foreslår å heve det totale sparebeløpet for BSU fra kroner 200 000 til kroner 300 000.**

BSU ordningen er regjeringens eneste politiske virkemiddel for å avhjelpe unge i boligmarkedet. Med stigende boligpriser har terskelen for unge får å komme seg inn på boligmarkedet blitt stadig høyere. De siste årene har også kravet til egenkapital blitt skjerpet vesentlig. BSU ordningen er et positivt

## **EIENDOM NORGE**

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



virkemiddel for at unge skal motiveres til sparing for å opparbeide seg den nødvendige egenkapitalen, og er et viktig virkemiddel for å trygge den norske boligmodellen.

Eiendom Norge støtter den foreslåtte økningen i det totale sparebeløpet.

**Regjeringen foreslår skattefradrag for ENØK-tiltak i private boliger.**

Eiendom Norge støtter forslaget og mener det er et positivt tiltak for å oppgradere boligmassen.

Samtidig registrerer vi kritikken som er kommet fra flere hold om at regjeringens forslag i årets statsbudsjett kun er en teknisk justering av eksisterende system, og at den nye ordningen er innenfor samme økonomiske ramme og inkluderer samme tiltak som den eksisterende ordningen. Det er viktig å gjøre kraftfulle tiltak for at dette skal ha en vesentlig miljømessig virkning.

**Regjeringen foreslår endringer i dagens særregler for gevinstbeskatning ved realisasjon av landbrukseiendom med virkning fra 2016.**

Eiendom Norge støtter tiltak som gjør det enklere å omsette landbrukseiendommer i Norge.

Vi stiller oss til disposisjon for spørsmål fra Finanskomiteén.

Vennlig hilsen  
Eiendom Norge

Christian Vammervold Dreyer  
Administrerende direktør

## EIENDOM NORGE

---

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