

Finansdepartementet
Sendt inn via høringsportal

Oslo, 25. juni 2021

Deres referanse: 21/2545

HØRINGSSVAR:

ENDRING I SKATTELOVEN § 7-3 FOR Å ÅPNE FOR MER "LEIE TIL EIE"

Norsk Eiendom er bransjeforening for eiendomsutviklere og -forvaltere med omlag 250 medlemmer fra hele landet. Vi er opptatt av en ansvarlig eiendomsbransje, og å bygge bro til myndighetene og samfunnet forøvrig.

Vi er positive til at regjeringen ønsker å åpne for økt bruk av leie til eie-ordninger i private boligselskap for å senke terskelen inn i boligmarkedet. Som bransjeorganisasjon erfarer vi at flere aktører i bransjen er villige til å ta et samfunnsansvar ved å arbeide for å finne boligsosiale modeller som kan hjelpe flere inn i boligmarkedet. At man finner slike modeller er positivt både for bransjen og samfunnet.

Norsk Eiendom mener at borettslag er godt egnet for private leie til eie-modeller. Dette fordi borettslagsandelene kan selges uten å utløse dokumentavgift på 2,5 prosent, hvilket utgjør en direkte besparelse for boligkjøperen. Videre kan borettslag ofte få bedre lånebetingelser på felles finansiering (fellesgjeld) enn hva en boligkjøper selv vil klare å få til på egenhånd. Dessverre har skattemyndighetens fortolkning av skatteloven § 7-3 vesentlig begrenset mulighetene til å benytte denne modellen til nå. Norsk Eiendom er derfor glad for at vi er blitt lyttet til, og at Finansdepartementet kommer med lovforslaget.

At opp til 30 prosent av et borettslag kan omfattes av leie til eie-modeller mener vi er en vesentlig forbedring i forhold til dagens situasjon. Videre er det viktig at tidshorisonen for boligkjøperen ikke blir for kort, og det fremstår som fornuftig at det tillates en varighet på avtalene på inntil 5 år.

Norsk Eiendom stiller imidlertid spørsmål om det er riktig å begrense tilfellene som omfattes av nytt fjerde ledd i § 7-3 til utleie fra "utbygger av boligselskapets eiendom" (vår understrekning). Bruken av begrepet "utbygger" er egnet til å gi inntrykk av at lovforslaget kun kommer til anvendelse i de tilfeller der det er utført byggeaktiviteter av et visst omfang på utleiers hånd. I den forbindelse nevnes følgende:

- Borettslag etableres både i nybygg og eksisterende bygg. I de eksisterende byggene kan det dreie seg om alt fra omfattende konverteringsprosjekter (f.eks. fra næring til bolig), til tilfeller der tidligere utleiegårder omgjøres til borettslag uten større bygningsmessige arbeider. Leie til eie-modellen bør tillates i alle de nevnte tilfeller. Regelen bør følgelig ikke utformes slik at det kan innfortolkes noe vilkår om at det må være utført

byggeaktiviteter som overstiger noen form for minimumsterskel, med de vanskelige grensdragninger en slik tilnærming kan skape i praksis.

- I praksis varierer det om det er utbyggeren/etablereren av borettslaget eller borettslaget selv som har rollen som byggherre. Uttrykket utbygger kan imidlertid gi inntrykk av at forslaget kun kommer til anvendelse der utleier selv har vært byggherre og overført eiendommen til borettslaget ved ferdigstillingen. Vi antar at det ikke har vært meningen å avgrense regelen til disse tilfellene.

Norsk Eiendom foreslår derfor at man benytter begrepet “yrkesutøver” slik det er anvendt i borettslagsloven § 12-2 i stedet for begrepet “utbygger”. En yrkesutøver etter borettslagslovens § 12-2 kan stifte borettslag og eie alle andelene, tilsvarende det som gjelder for et boligbyggelag. Begrepet “yrkesutøver” er et allerede kjent begrep fra borettslagsloven, og vil gi en mer entydig avgrensning. En slik begrepsbruk hensyntar også innvendingene i kulepunktene ovenfor. I det hele synes begrepet “yrkesutøver” å treffe bedre ut fra formålet bak lovforslaget.

For øvrig anser Norsk Eiendom det som positivt at Finansdepartementet likestiller selskap som tilhører samme konsern som utbyggerselskapet, slik at man unngår uheldige og utilsiktede konsekvenser av aktørenes selskapsmessige organisering.

Norsk Eiendom håper på en rask behandling av lovforslaget, og stiller gjerne til disposisjon hvis departementet ønsker ytterligere innspill fra bransjen.

Med vennlig hilsen

Tone Tellevik Dahl
Adm.dir. Norsk Eiendom