

Det kongelige finansdepartement  
e-postadresse: [postmottak@fin.dep.no](mailto:postmottak@fin.dep.no)

Oslo, den 5 august 2014

## **Høring – Forslag om å oppheve unntaket i merverdiavgiftsloven for forvaltningstjenester fra boligbyggelag til tilknyttede borettslag**

Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon (FBIO) har fra departementet blitt tilsendt høringsnotat og blitt inkludert blant høringsinstansene.

FBIO tok denne saken opp med Konkurransetilsynet og Finansdepartementet så tidlig som i 2005, og er tilfreds med at departementet nå fremmer forslag om å oppheve unntaket i merverdiavgiftsloven for forvaltningstjenester fra boligbyggelag til tilknyttede borettslag.

### **1 Innledning**

FBIO er tilfreds med og støtter departementets forslag om å oppheve unntaket i merverdiavgiftsloven for forvaltningstjenester fra boligbyggelag til tilknyttede borettslag.

FBIO tok dette spørsmålet opp med Konkurransetilsynet i 2005, og mottok brev fra Konkurransetilsynet 20. juli 2005, hvor man opplyser at:

*"Konkurransetilsynet har med bakgrunn i blant annet Deres henvendelse, og med hjemmel i konkurranseloven §9 e) sendt et brev til Finansdepartementet hvor vi påpeker at boligbyggelagens fritak fra plikt til å beregne merverdiavgift av forretningsførertjenester for tilknyttede borettslag bør opphøre".*

### **2 Beskrivelse av dagens boligmarked for flerfamilie-boliger**

Dagens situasjon i boligmarkedet er ganske forskjellig fra den gang myndighetene etablerte borettslagsordningen etter krigen da det var et formidabelt behov for boliger og man ønsket å stimulere boligbyggingen for folk flest. Begrunnelsene var blant annet at man ønsket en finansiering og boligbygging som skulle gjøre det mulig for folk flest å skaffe seg en hensiktsmessig bolig til en "riktig" og "overkommelig" pris.

# FRITTSTÅENDE BOLIGFORVALTERES INTERESSEORGANISASJON

Organisasjonsnummer 986 560 300

Ordninger med prisregulering og begrensning av utbyggernes profitt, var edle motiver fra de politiske myndighetene i bestrebelsene med å skaffe boliger til priser og betingelser som befolkningen hadde mulighet for å klare. Boligsamvirket og offentlig tilrettelegging hadde stor betydning i boligforsyningen den gang. Situasjonen nå er totalt forskjellig.

Dagens boligmarked er ganske forskjellig fra boligmarkedet på det tidspunktet. De store aktørene innen NBBL, er i dag profesjonelle aktører med profitt og økonomiske resultater som mål, og den ideelle målsettingen fra etterkrigstiden synes ikke å være tilstede i dag.

De store aktørene (eksempelvis OBOS og USBL) driver aktiv forretningsutvidelse, blant annet med oppkjøp av mindre aktører (private og selskaper tilknyttet boligsamvirket), etablering av hel-eide virksomheter som driver forretningsførsel og forvaltning for frittstående boligselskaper med forskjellig organisasjonsform. I tillegg har disse aktørene utvidet sin virksomhet med banktjenester og forsikringstjenester i tillegg til tjenesteytende virksomheter som konsulenttjenester, renhold, vaktmestertjenester og liknende. Alt dette ut fra vanlige bedriftsøkonomiske prinsipper.

Det er i dag 3 vanlige organisasjonsformer for flerfamilieboliger (eierseksjons-sameier, frittstående borettslag og borettslag tilknyttet boligbyggelag).

Forretningsførertjenester for disse ulike organisasjonsformene bør behandles under samme avgiftsregime uten forskjellsbehandling og konkurransevridende avgiftsunntak.

### 3 Konkurransesituasjonen

Det er på det rene at det for boligselskapene er et viktig poeng å være kostnadsbevisst, slik at de løpende bokostnadene blir holdt så lave som mulig. Lov om borettslag og merverdiavgiftslovgivningen, åpner for en situasjon hvor det vil oppfattes som en "premiering" dersom frittstående borettslag søker tilknytning til boligsamvirket.

FBIO har **ikke** oppfattet det slik at det er en politisk prioritering å premiere frittstående borettslag som søker tilknytning til boligsamvirket, og derved at det skal stimuleres til at boligsamvirket blir enda større og kommer i en enda sterkere "monopolsituasjon" enn i dag. FBIO mener reell konkurranse (på pris, kvalitet og leveringsevne) er i alles interesse. (Av denne grunn bør også de politiske myndigheter se nærmere på mulighetene for tilknyttede borettslag til å fristille seg fra boligsamvirke, noe som imidlertid ligger utenfor denne høringen).

Den "rabatten" som tilknyttede borettslag i dag har ved avgiftsunntaket, er et konkurransefortrinn uten reell begrunnelse når det gjelder takten i boligbyggingen og prisfastsettingen for boliger i dagens boligmarked.

## 4 Økonomiske og administrative konsekvenser

FBIO er enig med departementets vurdering hvor man sier:

*”Finansdepartementet finner at det nå må legges større vekt på at unntak kan virke konkurransevridende i markedet for forretningsfører tjenester. Borettslag ilegges merverdiavgift dersom de kjøper tilsvarende forvaltningstjenester fra andre tilbydere enn boligbyggelaget. Et særskilt unntak for boligbyggelag kan hindre at den mest effektive tilbyderen, som kan tilby lavest pris for tjenesten uten merverdiavgift, blir valgt. Dagens unntak er derfor et hinder for konkurransen mellom tilbydere av forvaltningstjenester for borettslag, hvor unntaket gir boligbyggelag et særskilt konkurransefortrinn framfor andre tilbydere.*

*Finansdepartementet kan ikke se at det er grunnlag for å ha en avgiftsmessig forskjellsbehandling av forvaltningstjenester avhengig av om tjenesten ytes et tilknyttet borettslag eller andre.”*

Selv om det ligger utenfor denne høringen, nevnes likevel at departementene bør se på borettslagslovens bestemmelser når det gjelder muligheten for fristilling av et tilknyttet borettslag og de reglene som gjelder for frittstående borettslags mulighet for å knytte seg til boligsamvirket. Fristilling er pr i dag vanskeligere enn tilknytning.

## 5 Konklusjon

FBIO kan ikke se noen faktiske og praktiske grunner til at organisasjonsformen skal belønnes, prioriteres og premieres ved ulikebehandling i merverdiavgiftssystemet. FBIO kan ikke se at det foreligger noen logiske begrunnelser for en ulikebehandling så lenge boligkooperasjonen nå driver sin virksomhet etter alminnelige bedriftsøkonomiske prinsipper, og prisdannelsen for boliger innen boligsamvirket skjer på nøyaktig samme måte som for frittstående boligselskaper.

FBIO gir sin tilslutning til lovforslaget.

Oslo, den 5 august 2014

**FRITTSTÅENDE BOLIGFORVALTERES INTERESSEORGANISASJON**

Karl Arne Enqvist  
(etter fullmakt)