

**Avs: Selvaag Realkapital AS**

## **Høringsuttalelse: NOU2014:13 Kapitalbeskatning i en internasjonal økonomi**

### Innledning

Et trygt og godt sted å bo er et av menneskets mest fundamentale behov. At hundretusenvise mennesker bor i dårlige boliger og i boligmiljø uegnet for barn er et av vår tids største sosiale problem.

I rapporten «Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid», lansert mai 2014 og signert av 5 departementer, heter det følgende;

*«Familiene i kommunale boliger har flere problemer med støy og fukt, trekk og kulde»*

*«Det er også en del barnefamilier som bor i kommunale utleieboliger med bomiljø som oppleves som utrygge for barn»*

*«Nyere forskning har vist at barnefamilier flytter mye rundt i det private leiemarkedet. Årsakene til hyppige flyttinger ser ut til å handle om at boligene er av dårlig kvalitet, og at leieforholdene er uforutsigbare»*

I rapporten er det fastsatt 3 nasjonale resultatmål<sup>1</sup>;

#### **Vi har fastsatt følgende nasjonale resultatmål:**

- 1:  
Utleieboliger for barnefamilier skal være av god kvalitet og i et trygt bomiljø**
- 2:  
Midlertidige botilbud skal bare unntaksvis benyttes av barnefamilier og unge, og slike opphold skal ikke vare mer enn tre måneder**
- 3:  
Bostedsløshet blant barnefamilier og unge skal forebygges og reduseres**

Når vi skal vurdere måloppnåelse, vil vi legge vekt på erfaringene til barnefamilier og unge.

Vi vil bidra til å nå målene ved å

- se de boligsosiale virkemidlene i sammenheng med andre velferdspolitiske tiltak innenfor arbeid, sosiale tjenester, helse- og omsorgstjenester og barnevern.

Vi vil bidra til at:

- flere vanskeligstilte foreldre får en sterkere tilknytning til arbeidslivet
- flere unge får muligheten til å gjennomføre utdanning

- hjelpe flere vanskeligstilte barnefamilier til å kjøpe egen bolig gjennom de boligsosiale virkemidlene
- skaffe flere utleieboliger med god utforming og i bomiljø som er egnet for barn
- stimulere til at det private leiemarkedet fungerer bedre for vanskeligstilte på boligmarkedet
- sikre mer tilgjengelig og tilpasset informasjon til ungdom om muligheter og rettigheter knyttet til det å bo

<sup>1</sup> «Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid», mai 2014

Sentrale myndigheter ønsker altså flere nye og profesjonelt forvaltede utleieboliger. Når det nesten ikke bygges nye utleieboliger skyldes dette **skattediskriminering** da andre typer investeringer i eiendom har saldoavskrivninger. Investeringer i eiendom kanaliseres således til kontor, lager, handel, industri og hotell hvor avkastningen etter skatt blir mer attraktiv.

I forskningsprosjektet «Et velfungerende leiemarked»<sup>2</sup> som NOVA har utført for Husbanken står det;

*«Skattemessig likestilling mellom næringseiendom og boligeiendom» er en annen reform som kan utredes og gjennomføres, hvis det offentlige holder fast på målsetningen om å legge til rette for økt profesjonalisering av leiemarkedet. En slik reform kan være en gulrot for investorer som ønsker å spre risikoen i sine eiendomsporteføljer, som nevnt i kapittel 4, og et bidrag til reinvesteringsevnen og ekspansjon til selskaper som allerede satser på utleie.»*

Videre påpeker forskerne i rapporten at dagens skattesystem ytterligere favoriserer uprofesjonelle utleiery gjennom fritak av leieinntekter i egen bolig og lemping på krav til utleieenhet i egen bolig.

I leiemarkedet i Oslo i dag er ca. 94 000<sup>3</sup> boliger i utleie og størstedelen av disse er eiet av privatpersoner som ikke kan klassifiseres som profesjonelle utleiery.

NOU 2014:13 – kapittel 10: Scheel utvalgets tilleggsmandat;

*«Gjennomgå og forbedre systemet for skattemessige avskrivninger. Siktemålet er et godt samsvar mellom avskrivningsreglene og faktisk verdifall, men treffsikkerhet må avveies mot enkelhet. Det er behov for en ny gjennomgang av faktisk verdifall på ulike grupper av driftsmidler.»*

Det er ingen god faglig begrunnelse som tilsier at kontor eller annen eiendomsaktiva har et verdifall som følge av slitasje og elde samtidig som utleieboliger ikke har tilsvarende verdifall som følge av slitasje og elde.

Profesjonelt forvaltede utleieboliger har høyere vedlikeholdskostnader enn kontor, lager og handelsbygninger. Dette grunnet følgende forhold;

1. Hyppigere utskiftning av leietakere
  - a. 3 års leiekontrakter i henhold til Husleieloven
2. Mer intensiv bruk av leieobjekt
3. Mer kostbart utleieobjekt
  - a. Gjeldende byggeforskrifter TEK10

Basert på markedsundersøkelser ser vi at leieprisen i Oslo stort sett har fulgt reallønnsveksten med en årlig vekst på ca. 3,7% siden 2003 frem til 2014. Videre ser vi at boligprisveksten i Oslo i samme periode har steget med ca. 6,7% årlig. Til sammenligning har verdiveksten for Oslo prime kontor steget med 11,9% årlig i samme periode.

Når vi videre ser av statistisk materiale innhentet av Prognosesenteret AS at det er brukt tilnærmet like ressurser på Rehabilitering, Ombygging og Tilbygg («ROT») siden 2005 frem til 2014 for

---

<sup>2</sup> «Et velfungerende leiemarked», Profesjonell utleie og offentlig-privat samarbeid, Jardar Sørvoll og Hans Christian Sandlie, februar 2015

<sup>3</sup> Bolig og folketellingen 2011, SSB

henholdsvis bolig og næringsbygg (totalt 602,6 MRD mot 625,3 MRD<sup>4</sup>), faller argumentet om større verdifall for øvrige eiendomsaktiva ytterligere på sin urimelighet.

En annen problemstilling blir belyst av advokat Bjørn Weider Moen i Skatteetaten per e-post i juli i fjor. Her argumenteres det for at skattediskriminering av boligutleie er i konflikt med Europeiske Menneskerettigheter (EMK).

Under følger flere utdrag fra denne e-posten;

*«Etter menneskerettsloven § 3 (EMK) skal bestemmelsene under, ved motstrid, gå foran bestemmelser i annen lovgivning.»*

*«Det følger av artikkelens andre ledd uttrykkelig at beskatning er omfattet av rettighetene etter konvensjonen. Bestemmelsen er således relevant for problemstillingen din.»*

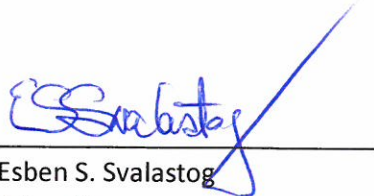
*«...kan det være grunnlag for å anføre at forskjellsbehandling av samme type person (AS) for samme type eiendel (property) utelukkende på grunn av hvem som er mottaker av tjenesten/varen, er i strid med diskrimineringsforbudet.»*

Se vedlagt e-post for ytterligere detaljer.

Hvis Regjeringen skal følge opp egen målsetning formulert i «Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid» er det viktig at det legges til rette for måloppnåelse. Ved å innføre saldoavskrivninger på **profesjonell boligutleie** vil det kanaliseres mer investeringskapital til boligutleiemarkedet. Det vil resultere i økt konkurranse blant boligutleiere, et bedre tilbud av utleieboliger med god standard samt en generell profesjonalisering av boligutleiemarkedet i Norge til fordel for leietakerne.

Ved å skattemessige sidestille **profesjonell boligutleie** med annen næringseiendom vil man effektivt bidra til å løse vår tids største sosiale utfordring – trygge og gode bomiljø for alle!

Med vennlig hilsen,  
Selvaag Realkapital AS



Esben S. Svalastog

Adm. dir

Vedlegg:

1. Presentasjon for Finansdepartementet og Kommunal- og Moderniseringsdepartementet
2. Brev fra Skatt Øst vedrørende Europeiske Menneskerettighets Konvensjonen (EMK)

---

<sup>4</sup> NELFO Markedsrapport 2. halvår 2014, kildeanvisning til Prognosesenteret