

Finansdepartementet

postmottak@fin.dep.no

Oslo, 6. august 2014

Deres ref. 14/2272 SL VBP/KR
Vår ref. 3713-13937/HL

Forslag om å oppheve unntaket i merverdiavgiftsloven for forvaltningstjenester fra boligbyggelag til tilknyttede borettslag

Det vises til høringsbrev fra Finansdepartementet av 2. juni 2014.

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) er boligbyggelagenes felles interesseorganisasjon, og eies av 47 boligbyggelag. Disse har over 900 000 medlemmer og forvalter 440 000 boliger i 10 000 boligselskap over hele landet.

Til sammen 263 000 av de forvaltede boligene er organisert i 5 400 tilknyttede borettslag og vil bli rammet av forslaget fra Finansdepartementet.

NBBL går sterkt i mot en opphevelse av unntaket. Forholdet mellom et boligbyggelag og tilknyttet borettslag gir en naturlig begrunnelse for unntaket.

NBBL mener at forslaget undergraver boligsamvirkets organisasjonsstruktur og påfører boligbyggelagenes tilknyttede borettslag betydelige ekstrakostnader som fører til økte utgifter for mer enn 260.000 husholdninger og rammer ca 575.000 beboere i våre boliger.

NBBL vil understreke i det følgende en del vesentlige poenger som tilsier at forslaget om opphevelse av unntaket ikke bør finne sted.

Opprettholdelse av forvaltningsstrukturen begrunner unntak

Historisk sørget boligbyggelaget for at boliger ble bygd til bruk for medlemmene og boligbyggelaget sto som formell eier av disse. Videre forvaltet og administrerte boligbyggelaget boligene som sine egne. Dette var en organisering som innebar en viss risiko. For å skjerme de medlemmer som hadde fått rett til å eie og disponere boliger mot en eventuell konkurs i boligbyggelaget, ble eierskapet til boligene organisert i separate borettslag. Strukturen ble selskapsrettslig på sett og vis en kopi av mor-datter organisering i aksjeselskap.

I følge boligbyggelagslovens § 1-1 (1) er et boligbyggelags hovedformål å skaffe medlemmene boliger i borettslag mv. og forvalte boligene for medlemmene.

For å kjøpe en bolig i et tilknyttet borettslag, må man først være medlem i det boligbyggelaget som har etablert borettslaget. Alle medlemmene i boligbyggelaget har vedtektsbestemt forkjøpsrett til boliger i lagets tilknyttede borettslag.

I egenskap av å være medlemmer i boligbyggelaget har de som er andelseiere i de tilknyttede borettslagene styringsrett over boligbyggelaget ved at de velger delegater (eller selv deltar) til boligbyggelagets generalforsamling. Medlemmene i de tilknyttede borettslagene kan blant annet utøve sin styringsrett ved å velge styre i boligbyggelaget og derved peke ut den kursen boligbyggelaget skal følge.

Det nære båndet mellom et tilknyttet borettslag og boligbyggelaget innebærer at det skiller seg klart fra en ordinær kunde/leverandør relasjon.

Den selskapsrettslige strukturen, med boligbyggelag og tilknyttede borettslag ble etablert med sikte på at boligbyggelagets hovedformål er å bygge eller skaffe boliger til sine medlemmer, samt forvalte borettslagene uten å påføre de som skal bo i boligene en unødvendig risiko eller kostnad.

Det fremtrer som noe søkt at det pekes på at unntaket for merverdiavgift på forvaltningstjenestene virker konkurransevridende. For aksjeselskaper som inngår i et konsern er det gjennom fellesregistrering mulighet til å unngå merverdiavgift på de tjenestene som ytes mellom selskapene i konsernet. I relasjon til reglene om merverdiavgift er det naturlig å se på boligbyggelaget og dets tilknyttede borettslag på samme vis. I denne sammenheng er det grunn til å understreke de tette bånd det er mellom et boligbyggelag og dets tilknyttede borettslag:

- krav om dobbelt medlemskap
- medlemmenes forkjøpsrett til alle boliger i de tilknyttede borettslagene, samt at
- andelseierne i borettslaget har som medlemmer i boligbyggelaget direkte eierinnflytelse over boligbyggelaget

Det er ikke grunn til å anta, slik departementet antyder i høringsbrevet, at et boligbyggelag vil påføre sine egne eiere unødvendige kostnader i form av en for høy pris på forvaltningstjenestene fordi disse ikke er belagt med merverdiavgift. Eierne – som også er boligbyggelagets forvaltningskunder – utgjør boligbyggelagets generalforsamling og velger følgelig boligbyggelagets styre. Det er vanskelig å se at det vil oppstå situasjoner hvor eierne velger å påføre «seg selv» en for høy pris på tjenestene.

Problemet i praksis kan tvert i mot være at eierne ønsker en pris som er lavere enn markedspris på tjenestene nettopp fordi de indirekte vil nye godt av dette dersom forvaltningstjenestene som utføres for de tilknyttede borettslagene er gunstig priset.

Boligbyggelagene har vært helt sentrale i den norske modellen med et boligeierdemokrati. En høy andel av befolkningen eier sine egne boliger og borettslagene har på grunn av sin finansieringsform med kombinasjonen av innskudd og fellesgjeld trolig ført til at mange som ville ha vært leietakere i andre land har blitt eiere i Norge.

Boligbyggelagene er som forretningsførere en viktig støttespiller for styrene i de tilknyttede borettslagene i forbindelse med vedlikehold og oppgradering av boligmassen ved at boligbyggelagene har kompetanse på beslutningsprosesser i borettslag og har teknisk kompetanse som innebærer at de kan bistå borettslagene med anskaffelser av rådgiver- og entreprenørtjenester. Dette er kanskje den viktigste årsaken til at Norge trolig har verdens best vedlikeholdte kollektive boligmasse.

Gjeldende regler er enkle å praktisere

Departementet viser til at dersom forvaltningsvirksomheten fullt ut blir avgiftspliktig ved fjerning av unntaket, vil en kunne fjerne vanskelige avgrensningsspørsmål med tilhørende administrative kostnader.

Etter NBBLs vurdering foreligger det i liten grad vanskelige avgrensningsspørsmål. I forbindelse med innføringen av merverdiavgift på tjenester i 2001 oppstod det enkelte spørsmål om hvor grensen gikk, men det er mange år siden det var nødvendig å bruke noe særlig med ressurser på slike spørsmål. Etter det NBBL kjenner til brukes det svært små ressurser på spørsmål omkring hvor grensen går.

Økning av boutgiftene til 575 000


Den foreslåtte endringen vil føre til at anslagsvis 575 000 beboere i 260 000 husstander vil få økte boutgifter.

Ut i fra de vurderingene NBBL har foretatt vil økningen føre til en ekstrautgift i størrelsesorden kr 25 000 for hvert av de 5 400 borettslagene som vil bli rammet av den foreslåtte avgiften.

Vi ser det naturligvis som svært lite ønskelig at en så stor gruppe av befolkningen blir påført en ekstra avgift. Det er i stor grad tale om boliger som ligger i byer og tettbebygde strøk der boutgiftene allerede er høye slik at det er uheldig dersom staten gjennomfører et tiltak som fører til ytterligere økning i utgiftene.

Slik vi ser det er det også et paradoks at det fremmes et forslag om å øke avgiftstrykket på befolkningen av en regjering som i mange sammenhenger har gitt uttrykk for ønske om å gjøre det motsatte. Hvis departementet på tross av det vi har påpekt ovenfor fastholder at unntaket er konkurransevridende bør det i stedet vurderes er å unnta all forvaltning av boliger i borettslag og sameier for avgift, slik at ingen behøver å betale avgift på tjenester som er helt nødvendige for å kunne bo i kollektiv bebyggelse.

Med vennlig hilsen
Norske Boligbyggelags Landsforbund SA



Thor Eek
Adm. direktør



Henning Lauridsen
Avdelingsdirektør