

Finansdepartementet

postmottak@fin.dep.no

Oslo, 26. juni 2014

HØRINGSUTTRALELSE – SAKSNR 14/2272 – FORSLAG OM Å OPPHEVE UNNTAKET I MERVERDIAVGIFTSLOVEN FOR FORVALTNINGSTJENESTER FRA BOLIGBYGGELAG TIL TILKNYTTETE BORETTSLAG

Vi viser til høringsnotat av 2. juni 2014.

Innledning med hovedkonklusjon

Huseiernes Landsforbund (HL) er en organisasjon for huseiere av alle slag, med i overkant av 206 000 medlemmer. HL organiserer i dag 3190 eierseksjonssameier, frittstående borettslag og boligaksjeselskaper.

HL tok i brev av 23. januar 2001 denne saken opp med Finanskomiteen. Vi var den gangen i mot at det ble innført et ensidig fritak for merverdiavgift på forvaltningstjenester for tilknyttede borettslag, mens frittstående borettslag, eierseksjonssameier og boligaksjeselskaper fremdeles skulle betale merverdiavgift for den samme tjenesten fra forretningsførere utenfor boligkooperasjonen.

Vi er fremdeles av samme oppfatning, og støtter departementets forslag om å oppheve dette fritaket.

Nærmere begrunnelse

Bakgrunnen for fritaket var at Stortinget 21.12.2000 vedtok lov om endringer i lov 19. juni 1969 nr 66 om merverdiavgift. Som gikk ut på at boligbyggelags forvaltningstjenester overfor tilknyttede borettslag, skulle være fritatt for merverdiavgift. Bakgrunnen for dette fritaket finnes i Ot. prp nr 2 (2000-2001). Vi siterer fra punkt 7.2.13:

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund har overfor departementet anført at en endring i denne forvaltningsstrukturen i boligsamvirket som følge av avgiftsmessige tilpasninger, kan undergrave det som er oppnådd vedrørende forvaltningen av den kollektive bebyggelsen. Forbundet mener at boligbyggelagets forvaltningstjenester som ytes overfor tilknyttede borettslag, må unntas fra den generelle merverdiavgiftsplikten på omsetning av tjenester.

Boligkooperasjonen anså altså at den ikke kunne leve med samfunnets normale rammebetingelser, og Stortinget aksepterer det uten å gi unntaket et så vidt omfang at skadevirkninger kunne vært unngått. Etter Huseiernes Landsforbunds mening er ordningen uheldig av flere årsaker:

1. Fritak for merverdiavgift for boligbyggelagene innebærer en usaklig og urimelig forskjellsbehandling av tilknyttede borettslag på den ene siden og frittstående borettslag og sameier på den andre siden. Alle har samme behov for forretningsførsel, men noen må betale 25 prosent mer enn andre for nøyaktig samme tjeneste. Like tilfeller behandles altså ikke likt.
2. Buretslovene, som trådte i kraft på midten av 2000-tallet åpnet for en demokratisering av forholdet mellom boligbyggelaget og de tilknyttede borettslagene. Det skal ikke lenger kunne inngås evigvarende avtale om forretningsførsel mellom boligbyggelagene og borettslagene. Tilknyttede borettslag kan senest ti år etter opprettelsen kunne velge en annen forretningsfører. Denne demokratiseringen har vært undergravet ved den særordningen om fritak for merverdiavgift som nå vedtas opphevet.

Overprisede tjenester fra boligbyggelag var et viktig ankepunkt mot de uoppsigelige forretningsføreravtalene, og manglende incentiv til å drive kostnadseffektivt er en av grunnene til at man i de nye borettslovene fjernet adgangen til uoppsigelige forretningsføreravtaler. Samtidig sørget man ved endringen i lov om merverdiavgift for at det ble ulønnsomt for borettslagene å skifte forretningsfører selv om boligbyggelaget priser sine tjenester 25 % over konkurrentene. Realiteten er altså at valgmuligheten er etablert, men i praksis kan den bli for dyr å benytte seg av.

Huseiernes Landsforbunds mening i denne saken har hele tiden vært at diskrimineringen av frittstående borettslag og eierseksjonssameier og boligaksjeselskap opphører, ved at også disse blir fritatt for merverdiavgift på forretningsførsel.

Vi kan ikke forstå hvorfor to eiere av like boliger skal betale ulik pris for samme tjeneste, avhengig av om de bor i et tilknyttet borettslag eller ikke. Tvert i mot vil en slik ordning virke både konkurransedrepene og langt på vei konkurransevridende, og om den ikke er direkte i strid med konkurranselovgivningen er dette under enhver omstendighet uheldig.

Dersom man ikke finner å kunne gå inn for fullt fritak for alle, må konsekvensen etter Huseiernes Landsforbunds mening være at diskrimineringen opphører ved at også boligbyggelagenes tjenester avgiftsbelegges.

Med vennlig hilsen
for Huseiernes Landsforbund

Peter Batta
adm. dir.

Anders Leisner
advokat