



Bergen, 30.september 2024

**Høringssvar fra Leieboerforeningen i Norge –  
plikt for digitale plattformer til å gi opplysninger til skattemyndighetene**

Vi viser til Finansdepartementets høringsbrev av 28.06.2024 om  
[plikt for digitale plattformer til å gi opplysninger til skattemyndighetene](#), med saksnummer 22/5049.

Leieboerforeningen i Norge takker for muligheten til å dele våre synspunkter i dette viktige temaet.

## Leieboerforeningen i Norge

**Overordnet vil vi innlede med at** Leieboerforeningen i Norge (LBFiN) er svært glade for at skatteforvaltningsloven omsider får enkelte hull tettet.

I utgangspunktet støtter LBFiN det meste i Finansdepartementets høringsbrev som omhandler utleie av fast eiendom, men vi mener også at det er nødvendig med sterkere lut for å avdekke svart inntjening og for å inndrive penger som unndras beskatning.

Vi ber lovutrederne også justere reglene og de skattemessige konsekvensene for å leie ut ulovlig oppførte "boenheter".

Det florerer av leieannonser for ulovlig oppførte leieobjekter. Til og med i ærverdige, gamle Fana kommune, med svært høy konsentrasjon av rikinger og bedriftseiere/-ledere, skulle man tro at det pene antrekket, pen tale og dannet væremåte gjenspeiler en høy grad av ærlighet, etikk og moral, men virkeligheten er en helt annen; hver eneste dag kommer det nye utleieannonser på digitale plattformer, for ulovlig oppførte leieobjekter, i gamle Fana kommune.

LBFiN har også eksempler på at byggmestere med sentralgodkjenning har egenhendig oppført flere leiligheter i byggmesterens/bedriftseiernes egen kjeller, uten søknad eller godkjenning.

Det skal straffe seg å bryte (plan-/byggnings)loven, og/eller å unndra seg (bolig)skatt.

Byggesaksgebyrer er definitivt i øvre prisklasse, og ærlige naboers misunnelse er helt berettiget når de får vite at en av naboene har bygget deler av huset uten søknad eller godkjenning.

Å la slike ulovligheter passere uten juridiske og økonomiske konsekvenser, gir folk forakt for lovverket og myndighetene.

Skatteforvaltningsloven må derfor bli mye strengere på dette området, slik at det uansett straffer seg å ignorere Plan- og byggningsloven selv om den enkelte bygningsetaten ikke prioriterer den enkelte ulovlighetsoppføringen.

# Leieboerforeningen i Norge

## VÅRE KOMMENTARER TIL HØRINGSBREVET

I høringsbrevets punkt 4 HOVEDTREKK I MODELLREGLENE, på side 8, leser vi at *Plattformen skal gi opplysninger om «rapporteringspliktige selgere» som formidler relevante aktiviteter gjennom plattformen. Dette er personer eller virksomheter som er registrert hos plattformen, og som har utført eller mottatt vederlag for aktiviteter i løpet av det aktuelle kalenderåret, jf. del I B nr. 1 til 3. Det skal ikke gis opplysninger om kundene, altså de som kjøper varer eller tjenester eller leier fast eiendom eller transportmidler gjennom plattformen.*

Av personvern hensyn er dette forståelig, men vi mener det likevel bør gis opplysninger om leietakerne og, til både Skatteetaten og f.eks. denne foreningen, Leieboerforeningen i Norge, for å lettere fange opp den svake part som leier hos kjente gjengangere hos oss og Husleietvistutvalget (HTU). Vi har utallige eksempler på leietakere som ikke kan språket, og stigmatiseres derfor på leiemarkedet. De blir svært lettet når de omsider får lov til å flytte inn på dagen mot å betale depositum kontant. De blir imidlertid ikke tilbudt leieavtale, eller i beste fall en forhåndsutfylt leieavtale på norsk med betingelser som favoriserer utleier, og i praksis reguleres slike leieforhold av utleiers egenkomponerte "lov".

Det sier seg selv at disse leietakerne er svært sentrale vitner ved stikkprøver eller kontroll av enkeltaktører.

Disse leietakerne kjenner ikke det norske samfunnet godt nok til å hurtig finne noen som kan bistå dem i leietvisten sin gratis eller mot en symbolsk sum, og LBFiN foreslår derfor at Skatteforvaltningsloven og/eller Finansdepartementet pålegger de ulike plattformene på en vennlig måte å gi oss egne brukerkonti med utvidet innsynsrett, og dermed se alle utleieobjekt formidlet til ikke-norske leiesøkende, leieperioder, leiebeløp, provisjon(er) og fullstendig kontaktinfo til utleier, leiesøkende og leietakere.

Vi kjenner leiemarkedet svært godt og leser mye mellom linjene, og et slikt verktøy hadde hjulpet oss å avdekke mange ulovligheter, som Skatteetaten også vil nyte godt av.

De aller fleste annonseplattformene er svært seriøse, og vi mener vi kan hjelpe dem å luke ut useriøse utleiere.

Det står videre, på side 8:

*Det skal bare rapporteres om selgere som er skattemessig bosatt i, eller leide ut fast eiendom i, et land som har en avtale om automatisk informasjonsutveksling med plattformens hjemland. I tillegg er enkelte selgere direkte unntatt fra opplysningsplikten, jf. modellreglene del I B nr. 4. Dette gjelder blant annet offentlige enheter, børsnoterte selskaper og hoteller. For slike aktører regnes risikoen for manglende etterlevelse av skatteregelverket som liten. Selgere av varer som har hatt færre enn 30 salg gjennom plattformen i løpet av året og mottatt inntil EUR 2 000 i vederlag, er også unntatt.*

**ENDRINGSFORSLAG:** "...enkelte selgere I UTGANGSPUNKTET unntatt fra opplysningsplikten, men kan ved skjellig grunn til mistanke likevel omfattes av opplysningsplikten, ..."

## Leieboerforeningen i Norge

Det står videre, på side 8:

*Plattformoperatøren skal gi opplysninger om eget navn, adresse og skatteregistreringsnummer («Tax Identification Number» – TIN) og om plattformens forretningsnavn, jf. modellreglene del III B. Om selgeren skal det gis opplysninger om navn, primæradresse, fødselsdato eller organisasjonsnummer, TIN og hvilket land som har utstedt dette. Det skal gis opplysninger om selgerens bankkonto eller annen konto som brukes til å motta vederlag. Videre skal det gis opplysninger om i hvilket land selgeren er hjemmehørende.*

LBFiN foreslår at plattformene plikter å kreve gyldig disponentskjema meddelt fra både selger/utleier/tjenestetilbyder og fra banken, for sikker identifisering. Normalt er dette en engangsoppgave.

*Plattformen skal også gi opplysninger om vederlaget, hvor mange relevante aktiviteter selgeren har utført og om eventuelle gebyrer, provisjoner og lignende.*

LBFiN ønsker at det tillates KUN tradisjonell kontooverføring. Altså ingen kryptovaluta eller noen annen oppgjørsmåte.

Det står videre, på side 9:

*Ved utleie av fast eiendom skal plattformen i tillegg gi nærmere identitetsopplysninger om eiendommen og, ...*

LBFiN mener at annonsering uten å oppgi korrekt eller fullstendig adresse må forbys, og gjøres straffbart.

Enhver eiendom har uansett et matrikelnummer, som den nye Skatteforvaltningsloven kan pålegge annonsørene å fylle inn, og samtidig pålegge annonseplattformene å være strengere på å avkreve annonsør en korrekt skrevet adresse (i henhold til Posten Norge / Kartverket sine adresselister). Det er ytterst få boliger som faktisk ikke har gateadresse og husnummer.

Vi mener Skatteforvaltningsloven og myndighetene bør pålegge plattformene å opprette gode løsninger for dette, for eksempel ved å avkreve dem grunnboksutskriften vedlagt (uten at grunnboksutskriften nødvendigvis må vises i leieannonsen, men bare meddelt annonseplattformen og eventuell tjenestetilbyder for digital signering av leieavtale, om man benytter dette).

Å kjøre drosje uten løyve, tungtransport uten nødvendig godkjenning og dokumentasjon, å tilby håndverkstjenester etc. uten å betale skatt og offentlige gebyrer straffes jo allerede.

Vi har lenge spurt oss hvorfor leie av lokaler, hvor man oppholder seg gjennomsnittlig 8 timer daglig, og leie av bolig, hvor man oppholder seg gjennomsnittlig 16 timer daglig, som skal være det hjemmet man søker trygghet i, ikke straffes i det hele tatt.

Å påføre sine egne, lojale kunder en så alvorlig risiko som bygningskollaps, husbrann, (alvorlig) vannlekkasje og fuktskader, hussopp/svartsopp/muggsopp som fort gir hodepine, utmattelse, søvnproblemer, konsentrasjonsproblemer, enten midlertidig eller kronisk, bør virkelig straffes hardt, på den måten som svir mest for utleier.

Som kjent, er det økonomiske virkemidler, bruksforbud og karantene som svir mest.

## Leieboerforeningen i Norge

Det står videre, på side 9:

..., og, hvis det er tilgjengelig, opplysninger om antall dager **eiendommen** ble utleid og om eiendomstypen.

LBFiN mener utleier må gi opplysninger om eiendommens boenheter helt ned på detaljnivå (hvert enkelt soverom), hvis leietaker deler andre rom (bofellesskap / bokollektiv).

Det er relativ enkel koding som trengs for at alarmer går hos plattformoperatøren dersom en brukerkonto på relativt kort tid annonserer flere leieobjekter med samme matrikelnummer enn hva den enkelte bygningsetaten har godkjent.

Om den enkelte plattformen har et eget felt for hvor mange boenheter (evt antall soverom, i bofellesskap) det enkelte matrikelnummer er godkjent for, er det selvsagt en stor oppgave å gjøre denne jobben første gang, men ganske enkelt å oppdatere det i ettertid om utleier ber om at dette oppdateres iht vedlagte dokumentasjon fra den enkelte bygningsetaten.

Plattformene bør uansett pålegges å kreve at utleier vedlegger Kartverkets grunnboksutskrift (ikke eldre enn 14 dager) ved opprettelse og endring av enhver utleieannonse, samt dokumentasjon fra Plan- og bygningsetaten ikke eldre enn 12 måneder.

Helst bør annonsører også avkreves et "godkjentstempel" fra Boligmappa. Vi ber Finansdepartementet gå i dialog med Boligmappa (Boligmappa.no) angående dette, og høre med dem hvilke løsninger de kan bidra med for å utelate ulovlig oppførte "boliger" fra de ulike (annonse)plattformene.

Ovennevnte dokumentasjon skal selvsagt ikke presenteres på plattformen, som f.eks. bilder av leieobjektet, men bare vedlegges plattformen ved opprettelse og endring av utleieannonsen. Plattformene kan automatisere mye av dette, men kan uansett øke annonsehonoraret for å dekke økte personalkostnader.

Om plattformene pålegges dette i lovtekst eller andre regler fra myndighetene, kan de enkelt henvise til dette pålegget og legitimere en fornuftig kostnadsøkning. Andre lovpålagte oppgaver vil selvsagt også øke plattformenes kostnader, og på lik linje kunne kreves dekket av annonsør.

Vi ønsker å være helt tydelige på at dette er utgifter som utleier må bære, på lik linje med å opprette depositumskonto.

Det står videre, på side 9:

*Fristen for å rapportere er 31. januar i året etter det kalenderåret **selgeren ble identifisert** som en rapporteringspliktig selger, jf. modellreglene del III A nr. 1. Opplysningene skal gis elektronisk. Utvekslingen av opplysninger mellom landene skal i utgangspunktet skje innen utløpet av februar, og ikke senere enn utløpet av april.*

LBFiN ber om at dette endres til "...selgeren og alle dens medansvarlige representanter for det enkelte leieobjekt ble identifisert...".

Dette for å unngå ansvarsfraskrivelse ved f.eks. triksing med kundeportefølje, endring av oppgave-/ansvarsfordeling etc.

LBFiN foreslår at den nye Skatteforvaltningsloven pålegger digitale plattformer å gi de ulike lands skattemyndigheter opplysninger om ikke bare «utleieren, tjenesteyteren eller selgeren», eller «om det formidlingen gjelder og om det som er betalt», men fullstendige opplysninger som utelukker enhver mulighet for skatteunndragelse.

I pengetema viser det seg å være nødvendig med mye mer dokumentasjon enn man først trodde var nødvendig, for å kunne ansvarliggjøre og straffe ulovligheter.

## Leieboerforeningen i Norge

Det står videre, på side 9:

*Opplysningspliktige plattformer skal videre gjennomføre bestemte tiltak for å identifisere selgerne og hvor de er skattemessig bosatt, såkalt selgergjennomgang. Plattformen skal innhente bestemte opplysninger om selgere og verifisere disse opplysningene.*

En enkel og sikker form for verifisering er f.eks. ved å belaste selgere ett øre fra det betalingskortet som er tilknyttet den bankkontoen som den enkelte oppgir for salgsoppgjør, eller ved å gi selgeren en faktura (en krone) som må betales ved tradisjonell kontooverføring, hvor betalerens opplysninger må stemme overens med infoen de gir plattformen ved oppretting av brukerkonto, og ved endring av f.eks. utleieforetakets navn.

Jo hurtigere dette betales, dess hurtigere blir selgerprofilen aktiv.

Annonsøren kan selvsagt også betale for annonsen med utleieforetakets debetkort/kredittkort, hvilket vil bekrefte identiteten.

Se også vårt ovennevnte forslag om å kreve gyldig disponentskjema.

Det står videre, på side 9:

*Plattformen kan velge å kun gjennomgå såkalte aktive selgere, jf. modellreglene del II G. Dette er selgere som enten har levert relevante aktiviteter, eller mottatt vederlag for slike aktiviteter, i løpet av det aktuelle kalenderåret, jf. del I B nr. 2. Det er bare slike selgere som skal rapporteres til skattemyndighetene.*

LBFiN er bl.a. kjent med at enkelte utleiere på f.eks. AirBnB tar betalt via Vipps ("Takk for hjelpen 😊"), eller at gjesten får rabattert opphold ved å betale for mat og andre husholdningsartikler, gjerne til utleiers egen husstand.

LBFiN foreslår derfor en tipsfunksjon hvor kunden (leietakeren / kjøperen) selv kan melde fra om slikt, og at plattformene får plikt til å kort informere om disse reglene, og å gi kunden linker til tipstjenesten til skatteetaten i begge land.

Slik info og tilhørende linker skal gis kunden allerede i bestillingsvinduet (slik at de kjenner til tjenesten), i betalingsvinduet, på kvitteringen(e) og ved senere oppfølging ("Hvordan likte du oppholdet ditt? Gi gjerne en rating her.")

## Leieboerforeningen i Norge

Høringsbrevets punkt 4 HOVEDTREKK I MODELLREGLENE avsluttes på side 10 med at: *Modellreglene del IV inneholder krav om at landene som gjennomfører standarden, må ha et rammeverk for effektiv gjennomføring og håndheving på plass. Dersom et land ikke har et effektivt rammeverk, kan andre land som har gjennomført standarden, velge å ikke inkludere dette landet i sin liste over land som det skal utveksles med.*

Og videre på side 11:

*Flere land har de siste årene innført ulike nasjonale rapporteringsregler for digitale plattformer. Siden plattformene gjennomfører transaksjoner i et globalt omfang, er det begrensninger i effektiviteten ved å ha ulike nasjonale regler. Myndighetene kan ha vansker med å håndheve nasjonale rapporteringskrav når plattformen er hjemmehørende i et annet land. Plattformen som gjennomfører transaksjoner i flere land, kan i tillegg bli møtt med en lang rekke ulike rapporteringsregler, noe som kan medføre økte kostnader og potensielt skadelige virkninger for virksomhetenes utvikling.*

En liten avsporing kanskje, men et effektivt hjelpemiddel er om bankene ved ordinære betalingsoppdrag/kontooverføringer pålegges å kreve at betaleren opplyser hvilken kategori denne betalingen/kontooverføringen hører hjemme i.

En brukervennlig løsning er f.eks. en rullegardinmeny med alternativene

- abonnements tjenester
- helsetjenester
- husleie
- andre hus-/boligutgifter
- netthandel
- offentlige tjenester
- annet (spesifiser, maks 50 tegn).

Om bankene pålegges å dele alle betalinger i kategorien *husleie* med skattemyndighetene i de enkelte DPI-land, og betalingsmottakerens identitet, så vil dette fort avdekke mange leieforhold hvor leieinntektene unndras beskatning.

For best effekt bør selvsagt alle DPI-land gjøre dette.

At betaleren setter denne etiketten på betalingsoppdraget bør selvsagt ikke vises for betalingsmottakeren, men kun på betalerens kvittering, for banken og skattemyndighetene.

Det står videre, på side 14:

*Med forslaget vil skattemyndighetene få opplysninger om langt flere typer aktiviteter som formidles gjennom digitale plattformer enn det de får i dag, blant annet om salg av tjenester og varer og om utleie av transportmidler. For utleie av fast eiendom innebærer forslaget noen forskjeller i hvilke opplysningstyper skattemyndighetene mottar sammenlignet med gjeldende rett. Blant annet vil skattemyndighetene ikke lenger motta opplysninger om tidspunktene for oppstart og avslutning av hvert utleieforhold.*

LBFiN ber om at reglene sikrer at skattemyndighetene FÅR opplysninger om tidspunktene for oppstart og avslutning av hvert utleieforhold.

Slike opplysninger avdekker lett om utleier f.eks. får dobbel leieinntekt i et gitt tidsrom, f.eks. om leietaker A forlater leieobjektet før leieperioden utløper eller ble syk og forhindret fra å reise, og leietaker B bebor leieobjektet, og leieperiodene overlapper hverandre.

Det er kun en minimal tilleggsopplysning for skattemyndighetene å innhente, men blir fort svært verdifull når man gjennomfører stikkprøver, eller kontrollerer enkeltforetak.

## Leieboerforeningen i Norge

I høringsbrevets punkt 6 NÆRMERE OM FORSLAGET leser vi på side 16 at:

*En plattform som annonserer relevante aktiviteter på nettsiden og oppgir kontaktopplysninger om selgeren, men hvor kjøperen må ta kontakt med selgeren direkte og både avtaleinngåelsen og betalingen skjer uten at plattformen er involvert, har ikke opplysningsplikt. Dette gjelder selv om det er angitt en pris i annonsen. Det er betalingsstrømmen som er interessant for skatteformål. En plattform som legger til rette for både avtaleinngåelsen og betalingen, har opplysningsplikt. Dette gjelder også hvis plattformen bruker en tredjepart til å formidle betalingen.*

Vårt ovennevnte forslag om Kartverkets grunnboksutskrift og dokumentasjon fra Plan- og bygningsetaten vil dekke mye av opplysningene Skatteetaten trenger for å avdekke svart omsetning.

Under høringsbrevets punkt 6.4 Effektiv gjennomføring og håndheving, på side 21:

*Landene som gjennomfører modellreglene, skal pålegge de opplysningspliktige å gjøre tiltak overfor selgere som ikke gir nødvendige opplysninger, jf. del IV. Dette kan for eksempel innebære at plattformen skal blokkere selgerens adgang til å knytte seg til kjøpere gjennom plattformen eller holde tilbake betalingen. Departementet foreslår i skatteforvaltningsloven § 7-11 annet ledd annet punktum en hjemmel til å gi forskrifter om konsekvensene av at plattformen ikke får opplysninger fra utleieren, tjenesteyteren Side 23 eller selgeren, herunder om plikt for plattformen til å utelukke denne fra tjenesten eller å holde tilbake vederlag.*

LBFiN foreslår at plattformene også plikter å informere samtlige leietakere som har inngått leieavtale gjennom den enkelte plattformen, med kopi til oss og Norsk studentorganisasjon (NSO). Infobrevet skal informere om utleierens nåværende og tidligere firmanavn, fullstendige kontaktopplysninger, alle ansvarlige, alle representanter opp gjennom årene (mange utleiere som ikke følger lovene bruker ofte unge, uerfarne representanter, gir dem fine titler og skyver urimelig mye ansvar over på dem), hvilke(t) regelbrudd reaksjonen gjelder, samt alle nåværende og tidligere adresser (leieobjekt) den aktuelle utleieren har formidlet gjennom plattformen.

## Leieboerforeningen i Norge

Under høringsbrevets punkt 6.5 Opplysningsplikt for ikke-digitale formidlingstjenester, på side 24: *Departementet foreslår at opplysningsplikten for den som formidler utleie av fast eiendom, hvor formidlingen ikke har skjedd gjennom en digital plattform, tas inn i skatteforvaltningsloven § 7-5 åttende ledd. Det foreslås at opplysningspliktens innhold og omfang blir tilsvarende som for digital formidling. Det innebærer at disse formidlerne gir samme opplysninger som i dag, unntatt opplysninger om antall utleiedøgn per utleieforhold (dato fra og til). I stedet for å summere antall transaksjoner (utleietilfeller) per år, summeres disse kvartalsvis.*

Dette vil (lettere) muliggjøre dobbel leieinnkreving, ref. vårt ovennevnte forslag om dette.

LBFiN foreslår derfor at ethvert leieforhold skal oppgis til skattemyndighetene, enten det er formidlet gjennom en digital eller ikke-digital plattform.

Opplysningene må inkludere startdato, sluttdato, totalt antall døgn, totalt beløp, rabattsats for hele eller deler av beløpet, rabattert beløp, antall boenheter for det enkelte leieforhold,

Enda bedre er det, som allerede nevnt, om plattformene pålegges å innhente lokale myndigheters godkjenning av det enkelte leieobjektet.

Perfekt blir det vel aldri, men som landets eldste leietakersammenslutning har vi lang og bred erfaring med å avdekke ulovlig oppførte leieboliger, og ser med all tydelighet hvilke opplysninger som hadde avdekket majoriteten av ulovlig inntjening.

I tillegg beholder SSB (og mange temaspesifikke prosjekter) muligheten til å innhente nødvendige data for statistiske formål.

## Leieboerforeningen i Norge

### Avsluttende kommentarer

LBFiN har lenge hatt ulovlige oppførte boenheter som et eget prosjekt, i tillegg til ordinær saksbehandling i leietvister.

Med over 100 års erfaring, og selv med begrensede midler og begrensede søkemotorer, er vi godt trente i å oppspore utleiery som skjuler seg så godt de kan.

Vi vil veldig gjerne samarbeide tett med skattemyndighetene i dette arbeidet.

Vi håper disse innspillene kommer lovutredningene og skattemyndighetene til nytte, og ytrer samtidig ønske om å være fast høringsinstans når utleie av fast eiendom er temaet, akkurat som vi allerede er hos Kommunaldepartementet.

Vi savner også å se bl.a. Tax Justice Network Norway (TJNN) blant høringsinstansene når Finansdepartementet inviterer til å avgi høringsvar, og da spesielt i skattetema.

Om skattemyndighetene mangler midler / ressurser til å dekke disse nye oppgavene, vil LBFiN be Finansdepartementet / Skatteetaten å nedprioritere bruksalg av løsøre, da dette ofte selges med tap, og beløpene er generelt svært lave.

LBFiN vil samtidig stille seg bak Stiftelsen Norstella sine kommentarer, under *Norstellas vurdering*.

Vennlig hilsen

Leieboerforeningen i Norge

Frank Uthaug, styreleder