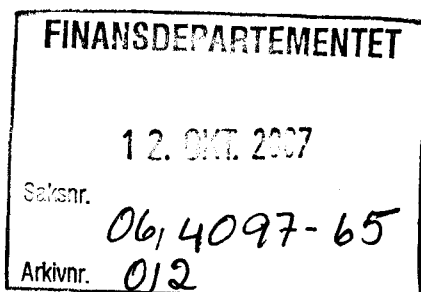


Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 OSLODeres ref. 06/4097 SØ
Vår ref. 251-11582/DRA

Oslo, 11. oktober 2007

Høring 2007:8 En vurdering av særavgiftene

AL Norske Boligbyggelags Landsforbund er en landsomfattende medlems- og interesseorganisasjon for 89 boligbyggelag som har til sammen mer enn 750.000 medlemmer. Boligbyggelagene forvalter mer enn 360.000 boliger hvorav 285.000 er organisert i tilknyttede eller frittstående borettslag.

Vi har valgt å konsentrere høringsuttalelsen om kap 10.4 i innstillingen, hvor utvalget foreslår at grunnlaget for dokumentavgiften utvides, slik at omsetninger av borettslagsboliger, aksjeboliger m.m. også omfattes av avgiften.

NBBL registrerte med tilfredshet at finansminister Kristin Halvorsen den 25.07.2007 i tilknytning til særavgiftsutvalgets forslag uttalte til NRK at regjeringen ikke ønsker å innføre dokumentavgift på borettslagsboliger.

NBBL er av den oppfatning at innføring av dokumentavgift på omsetning av borettslagsboliger både på boligpolitisk og velferdspolitisk grunnlag vil representere et skritt i feil retning. Dokumentavgiften bør i stedet fjernes.

Bakgrunn

Ved tinglysning av hjemmelsoverdragelse av fast eiendom i grunnboken skal det svares en dokumentavgift, som utgjør 2,5 prosent av omsetningsverdien. Eiendommer organisert som borettslag registreres også i grunnboken for fast eiendom. Andelene i borettslag er derimot registrert i den særskilte grunnboken for borettslagsandeler i Statens Kartverk avdeling Ullensvang. Hjemmelsoverføring av borettslagsandel er ikke overføring av fast eiendom, men derimot overføring av en eierandel i et selskap. Overføring av selskapsandeler utløser ikke dokumentavgift i dag.

Utvalget viser til at ny borettslagslov av 6. juni 2003 har redusert skillene mellom borettslagsboliger og selveierboliger, og dermed svekkes også grunnlaget for å forskjellsbehandle borettslagsboliger og selveierboliger med hensyn til dokumentavgift.

Flytteskatt med uheldig sosial profil

NBBL kan se poenget med at det ligger en pedagogisk utfordring i å forklare en avgiftsmessig ulikebehandling på bakgrunn av hvordan boliger er organisert. Utfordringen kan etter NBBLs oppfatning ikke løses ved å innføre flytteskatt på kjøp av borettslagsboliger. I bolig- og velferdspolitisk sammenheng vil dette representere et skritt i feil regning.

Etter NBBLs vurdering vil en innføring av dokumentavgift på borettslagsboliger bidra til økte økonomiske ulikheter. Det er hovedsaklig to årsaker til dette: For det første er borettslagsboliger i hovedsak små og nøkterne boliger som ut fra dette

gjennomgående har en lavere salgspris enn i boligmarkedet for øvrig. Sammenlignet med selveide boliger bebos borettslagsboliger i større grad av mindre husholdninger med lave og moderate inntekter. Videre er unge og eldre overrepresentert i borettslag. (Kilde: Folke- og Boligtellingen 2001). En ekstraskatt på kjøp av disse boligene vil derfor ha en uheldig fordelingspolitisk effekt.

For det andre vet vi at borettslagsboliger omsettes omtrent dobbelt så ofte som selveierboliger: Ca 10 prosent av borettslagsboliger skifter hvert år eier, mot bare ca 5 prosent blant selveide boliger (kilde: Statistisk Sentralbyrå og NBBL). Tallene understreker hvor viktig borettslagsboligen er for unge menneskers muligheter for å etablere seg i boligmarkedet.

Flytteskatt bidrar til dårlig utnyttelse av boligmassen

En utfordring i dagens boligpolitikk er å oppnå bedre utnyttelse av boligmassen. Dersom f.eks. eldre i større grad flytter til egnede boliger vil det gi økt samfunnsøkonomisk effektivitet. Høyere flyttekostnader kan gjøre at husholdninger unnlater å endre sitt boligkonsum selv om inntekter, priser og boligbehov endres. Konsekvensen blir færre flyttinger og dårligere utnyttelse av boligmassen.

Disse sammenhengene ble for øvrig påpekt i NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken – kap 15.2.1:

"Dokumentavgiften øker kostnaden ved å skifte bolig og er nærmest å regne som en flytteavgift. Avgiften bidrar til at personer som flytter ofte kan tjene på å leie framfor å eie bolig. Dokumentavgiften kan medvirke til lavere mobilitet i boligmarkedet og har med dagens regler ingen boligpolitisk begrunnelse. Den kan føre til færre flyttinger, og derfor til at boligforbruket i mindre grad blir tilpasset de aktuelle boligbehovene. Men det er ikke kjent hvor store disse effektene eventuelt er."

NBBL merker seg også med interesse at utvalget bak NOU 2007:8 i kap 10.4 foreslår en gradvis nedtrapping av dokumentavgiften – på sikt. Som argument for det sier utvalget:

"En vesentlig svakhet ved dagens system er at dokumentavgiften kun utløses ved eiendomsoverdragelse, noe som i praksis vil si ved flytting. Det kan føre til en innlåsingeffekt ved at flyttekostnaden blir så stor at man ikke velger å flytte til en mer velegnet bolig. Dette kan føre til at boligmassen ikke får en samfunnsøkonomisk optimal utnyttelse."

NBBL deler fullt ut utvalgets synspunkter på dette punktet. Men vi registrerer at utvalget først ønsker å innlemme borettslagsboliger som grunnlag for dokumentavgiften, og deretter ønsker å starte en nedtrapping av hele dokumentavgiften. Dette mener NBBL er en underlig og paradoksal fremgangsmåte.

På bakgrunn av resonnementene vi har trukket ovenfor ber vi om at borettslagsboliger ikke blir trukket inn som grunnlag for dokumentavgift. NBBL slutter i stedet opp om utvalgets forslag om fjerning av dokumentavgiften – men gjerne i et mer kortsiktig perspektiv enn det utvalget antyder.

Med vennlig hilsen
AI Norske Boligbyggelags Landsforbund


Thor Eek
Avdelingsdirektør


Dag Rune Arntsen
Seniorrådgiver