

Til: Finansdepartementet

Fra: NBBL

Dato: 24.09.2026

Høringsuttalelse – NOU 2026:9 Veien mot et bedre og mer forutsigbart skattesystem

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) arbeider for en aktiv og bærekraftig bolig- og bygningspolitikk som sikrer alle en god bolig i et godt bomiljø. Våre 36 medlemslag har over 1,35 millioner medlemmer og forvalter om lag 650 000 boliger i 17 500 boligselskap over hele landet. I 2025 bidro boligbyggelagene til at det ble bygget ca. 1 900 boliger. NBBL arbeider med saker som opptar både boligbyggelag, borettslag og beboere.

NBBLs hovedsynspunkter

- NBBL mener skattesystemet fortsatt må støtte opp under eierlinjen og folks mulighet til å eie egen bolig. En skattereform bør ikke innebære en generell økning i beskatningen av primærboliger.
- NBBL mener primærboliger må skjermes i formuesskatten. Et skatteforslag som har som mål å redusere formuesbeskatningen, må ikke innrettes slik at store finansformuer får lettelser, mens boligeiere ender opp med å betale mer formuesskatt.
- Vi ønsker at dagens verdsettelsesrabatt for primærboliger beholdes. Kommisjonens forslag om å erstatte dagens verdsettelsesrabatt med et særskilt boligfradrag skaper usikkerhet om den fremtidige skattebelastningen.
- NBBL er svært positive til at kommisjonen ikke foreslår gjeninnføring av såkalt fordelsbeskatning av bolig. Vi mener det er riktig av skattekommisjonen å ikke foreslå utvidelse av dokumentavgiften til å omfatte borettslagsboliger.
- NBBL mener særregelen i dokumentavgiften bør utvides slik at førstegangsoverføring av nybygg basert på gjenbruk av eksisterende bygningsmasse får samme behandling som helt nyoppførte bygg.
- NBBL anerkjenner kommisjonens ønske om å begrense mulighetene for skattemotiverte tilpasninger knyttet til fritaket for gevinstbeskatning av egen bolig. Vi mener imidlertid at kunnskapsgrunnlaget bør styrkes før det innføres lengre krav til bo- og eiertid. En slik endring må ikke unødig svekke mobiliteten i bolig- og arbeidsmarkedet eller føre til at husholdninger utsetter ellers fordelaktige valg knyttet til bolig, arbeid og livssituasjon.

Bolig er først og fremst et velferdsgode

En høy andel av norske husholdninger eier sin egen bolig¹ i dag. Den høye eierandelen er ikke tilfeldig, men et resultat av en bevisst og langsiktig boligpolitikk. Som Skattekommisjonen selv påpeker, har norsk boligpolitikk siden etterkrigstiden vært innrettet mot at flest mulig, også husstander med lavere inntekt, skal kunne eie sin egen bolig, blant annet gjennom skattesystemets behandling av egen bolig. Eierlinjen har viktige velferdsmessige begrunnelser. Skattekommisjonen viser til at det å eie egen bolig gir større stabilitet og forutsigbarhet i bosituasjonen, og at boligeiere gjennomgående rapporterer bedre

¹ I 2025 bodde om lag 78 prosent av befolkningen i en egen eid bolig, og over 90 prosent er boligeiere i løpet av livet.

levekår og høyere livstilfredshet enn leietakere. Kommisjonen legger samtidig til grunn at det er politisk enighet om å skjerme vanlige primærboliger i skattesystemet.

NBBL mener det er vesentlig at disse hensynene videreføres i skattepolitikken. Vi er derfor svært positive til at skattekommisjonen ikke foreslår å innføre såkalt fordelsbeskatning av egen bolig. Boligbeskatningen bør fortsatt støtte opp under folks mulighet til å eie egen bolig. En generell økning i boligbeskatningen som gjør det dyrere å eie, kan særlig svekke muligheten til boligeierskap for husholdninger med lavere inntekter.

Dagens beskatning av primærbolig har ligget fast over lang tid, og husholdningene har planlagt sine liv rundt dette. Kostnadene ved å bo har samtidig økt mye de siste årene, og vesentlig mer enn den generelle prisstigningen. Bokostnadene utgjør en større andel av husholdningenes inntekt enn tidligere. Ifølge Huseiernes bokostnadsindeks har denne andelen økt fra 22 prosent i 2020 til 32 prosent i 2025, i gjennomsnitt. Eventuelle skjerpelser i boligbeskatningen vil komme på toppen av denne kostnadsøkningen og øke belastningen på husholdningenes økonomi ytterligere.

Ny formuesskatt må ikke bli en ny boligskatt

NBBL er opptatt av at en omlegging av formuesskatten ikke må føre til økt beskatning av folks primærbolig. Dette handler for det første om et prinsipielt skille mellom egen bolig og annen formue. Verdien av folks primære bolig bør ikke likebehandles med annen formue. En bolig er først og fremst et hjem. Boligformue er dessuten lite likvid. En økning i boligens markedsverdi gir ikke nødvendigvis boligeieren høyere inntekt eller større evne til å betale løpende skatt. Dette skiller primærboligen fra andre former for formue.

For det andre er dette et fordelingsspørsmål. Et skatteforslag som har som mål å redusere formuesbeskatningen, må ikke innrettes slik at store finansformuer får lettelser, mens boligeiere ender opp med å betale mer formuesskatt.

NBBL er samtidig, i likhet med Skattekommisjonen, opptatt av forutsigbarhet i skattesystemet. NBBL mener at dagens verdsettelsesrabatt bidrar til større forutsigbarhet enn et særskilt bunnfradrag vil gjøre, fordi slike terskelverdier ikke automatisk tar høyde for løpende prisendringer. Mens verdsettelsesrabatten følger boligens nominelle verdi, vil realverdien av et fast kronefradrag gradvis reduseres dersom det ikke justeres i takt med boligprisveksten. Det vil i så fall over tid bety en høyere formuesskattebetaling for boligeiere. Vi ønsker derfor at dagens verdsettelsesrabatt for primærbolig beholdes.

Dersom verdsettelsesrabatten likevel fjernes, mener vi at størrelsen på boligfradraget bør være høyere enn 7 millioner. Ved en skattesats på opp mot 0,75 prosent, bør boligfradraget være minst 12 millioner kroner for at de aller fleste boligeiere, også i de største byene, skal være skjermet fra å betale mer formuesskatt enn i dag.

NBBL er opptatt av at skjermingen av primærbolig opprettholdes over tid. Vi mener derfor at det bør lovfestes en årlig regulering av boligfradraget, slik at man opprettholder samme nivå på skjermingen over tid.

NBBL mener at kommisjonens forslag skaper stor usikkerhet om hva husholdningene i fremtiden skal betale, fordi forslaget ikke sier nøyaktig hvor høyt det særskilte fradraget for bolig skal være, og fordi satsene ikke er fastsatt.

Når det gjelder formuesskatten og konkurranseulempe for boligbyggelag, viser vi til Obos sine vurderinger.

Dokumentavgift bør fjernes på nybygg som er basert på gjenbruk av eksisterende bygg

NBBL støtter at særregelen for dokumentavgift ved nyoppførte bygninger bør utredes. NBBL mener at særregelen for førstegangsoverføring av nyoppførte bygninger bør utvides til også å omfatte nybygg der hele eller deler av eksisterende bygningsmasse er gjenbrukt.

Særregelen, som er formulert i stortingsvedtak om dokumentavgift §3, innebærer at det ved førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning bare skal beregnes dokumentavgift på grunnlag av tomteverdien. I praksis fungerer særregelen slik at dersom deler av et bygg gjenbrukes, for eksempel byggets bæresystem, blir det ilagt full dokumentavgift på 2,5 prosent av eiendommens salgsverdi. Dersom i stedet hele bygget rives, og det oppføres et helt nytt bygg, betales det kun dokumentavgift av salgsverdien av tomten.

Særregelen innebærer at utbyggere har økonomiske insentiver til å rive og bygge nytt fremfor å bevare og gjenbruke. NBBL har lenge påpekt ulempene som følger av dette, og støtter kommisjonens vurdering av at dette er uheldig.

NBBL mener at særregelen bør utvides til å gjelde nybygg som er basert på gjenbruk av eksisterende bygg.

En slik utvidelse vil bidra til å fremme ombygging og gjenbruk, og understøtte miljøhensyn og ønsket fortetting. Transformasjon og ombygging er ofte komplisert, og innebærer ofte høyere kostnader enn utbygging på ubebygde arealer. Det er uheldig at avgiftssystemet i dag påfører slike prosjekter en ytterligere kostnadsulempe.

Viktig at dokumentavgiften ikke utvides til å gjelde borettslagsboliger

NBBL er svært fornøyd med at skattekommisjonen ikke foreslår å utvide dokumentavgiften til å omfatte borettslagsboliger.

NBBL mener dokumentavgiften er en uheldig skatt på å flytte, som kan motvirke gjensidig fordelaktige transaksjoner. Det er derfor viktig at skatten ikke utvides til deler av boligmarkedet som i dag er fritatt.

I kommunal- og distriktsdepartementets høringsnotat til forskrift til burettslagslova og eierseksjonsloven, *Tilrettelegging for boligkjøpsmodeller*, tillegger departementet dokumentavgiften en avgjørende rolle i utbredelsen av boligkjøpsmodeller. Se nederst på side 24. Departementet går så langt at de foreslår at man ikke skal fremme forslag om forskrifter for boligkjøpsmodeller i eierseksjonssameier, fordi dokumentavgiften gjør det svært lite aktuelt å tilby boligkjøpsmodeller i denne eiermodellen. Det trekkes også frem at en slik stor ekstra kostnad, gjør at det tar lang tid å opparbeide seg nok egenkapital til å kjøpe boligen, og at boligene generelt sett blir dyrere. NBBL mener derfor at opprettholdelse av fritaket er helt avgjørende for å oppfylle regjeringens mål om at flere skal kunne eie egne boliger gjennom boligkjøpsmodeller.

Borettslagsboliger utgjør en viktig del av boligtilbudet. Borettslagsboliger består i stor grad av leiligheter og andre boliger som er tilgjengelige for brede grupper av befolkningen. En dokumentavgift på borettslagsboliger vil øke kostnaden ved boligbytte og kan gjøre det vanskeligere for husholdningene å tilpasse boligen til endringer i familie-, arbeids- og livssituasjon.

Borettslagets rettslige og selskapsmessige innretning taler også imot å utvide dokumentavgiftens virkeområde. Dokumentavgift er knyttet til hjemmelsoverføring av eiendom, mens boligeiere i borettslag er innehavere av en andel med tilhørende boret. Hjemmelen til selve eiendommen innehas av borettslaget som sådan, og overføres ikke i forbindelse med salg av en andel i et borettslag. Vi støtter Obos sin høringsuttalelse på dette punkt.

Økt botidskrav i gevinstbeskatningen krever større kunnskapsgrunnlag

NBBL anerkjenner kommisjonens ønske om å begrense mulighetene for skattemotiverte tilpasninger knyttet til fritaket for gevinstbeskatning av egen bolig. NBBL oppfatter at kommisjonens forslag først og fremst er motivert av et ønske om å forhindre omgåelsesmuligheter, i tilfeller der boligsalget ikke handler om et skifte av primærbolig, men eksempelvis salg av sekundærbolig.

Vi mener imidlertid at kunnskapsgrunnlaget bør styrkes før det innføres lengre krav til bo- og eiertid. En slik endring må ikke unødig svekke mobiliteten i bolig- og arbeidsmarkedet eller føre til at husholdninger utsetter ellers fordelaktige valg knyttet til bolig, arbeid og livssituasjon. Dette hensynet er særlig viktig fordi dokumentavgiften allerede øker kostnadene ved å flytte.

Dersom botidskravet utvides, mener NBBL at forholdsmessig beskatning ut fra botid i forhold til eiertid er vesentlig. Det vil redusere den skattemessige forskjellsbehandlingen i tilfeller der det er et reelt flyttebehov før botidskravet er oppfylt, og samtidig begrense terskeeffektene.

Leiemarkedet

Situasjonen i leiemarkedet er svært presset. NBBL mener et relevant og viktig virkemiddel for å avhjelpe situasjonen vil være å åpne for saldoavskrivninger på boliger benyttet i profesjonell boligutleievirksomhet.

Dette vil bedre rammevilkårene, og gjøre det mer attraktivt for profesjonelle aktører å tilby leieboliger.

Merverdiavgift på skadeforsikring

NBBL advarer mot å innføre merverdiavgift på forsikringer. Skadeforsikring en trygghet for boligeiere. Kostnadene til boligrelaterte forsikringer ventes å øke fremover som følge av klimaendringer som gir mer ustabil vær. I en nylig publisert rapport fra Norges Bank² pekes det på at om lag 13 prosent av boligene og 11,5 prosent av boligverdiene ligger i risikoutsatte områder, særlig for flom og overvann. De siste ti årene har kostnadene knyttet til boligforsikring og kommunale avgifter økt mye. Når vær- og klimarelaterte skader øker, vil dette trolig løfte boligeiernes faste kostnader fremover. NBBL mener derfor tidspunktet er dårlig for å innføre en ny avgift som øker kostnadene ved boligforsikring.

Med vennlig hilsen

Bård Folke Fredriksen
Administrerende direktør

Hilde Karoline Midsem
Sjeføkonom

² Staff Memo 12/2025, Norges Bank