



BOLIGPRODUSENTENE

Finansdepartementet
postmottak@fin.dep.no

Deres ref. 2026/3563

Deres brev av:

Vår ref. MG/MH

Dato: 24.9.2026

Boligprodusentenes høringssvar - NOU 2026: 9 Veien mot et bedre og mer forutsigbart skattesystem

Innledning

Boligprodusentenes Forening viser til Finansdepartementets høring av NOU 2026: 9 Veien mot et bedre og mer forutsigbart skattesystem, med høringsfrist 24.9.2026. Her følger Boligprodusentenes høringssvar.

Boligprodusentenes Forening er en interesseorganisasjon for boligproduserende bedrifter i Norge. Foreningen har over 800 medlemsbedrifter (kjeder, enkeltbedrifter i kjedene og enkeltstående bedrifter) som bygger boliger og fritidsboliger over hele landet. Våre medlemmer står for over halvparten av boligbyggingen i Norge. Tilgang på kapital, investeringsvilje og velfungerende bolig- og utleiemarkeder er avgjørende for at næringen skal kunne bidra til å dekke befolkningens boligbehov.

Boligprodusentene støtter hovedretningen i høringssvarene fra NHO og NHO Byggenæringen, og deler vurderingen av at skattesystemet må bidra til økte investeringer, styrket norsk eierskap og bedre tilgang på kapital. Boligprodusentene vil samtidig understreke at skattesystemet ikke bare må vurderes ut fra virkninger for næringslivet generelt, men også ut fra hvordan det påvirker investeringer i nye boliger, boligbyggingen og muligheten til å dekke befolkningens boligbehov.

Norge står i en nyboligkrise. Vi er nå inne i det fjerde året med svært lave salg- og igangsettingstall, og boligbyggingen ligger langt under det beregnede boligbehovet. De siste tolv månedene er det solgt færre enn 14 000 nye boliger, samtidig som det beregnede boligbehovet er over 28 000¹ boliger i året. Vi er svært bekymret for boligforsyningen fremover. Etter flere år med boligbygging langt under det beregnede boligbehovet har det oppstått et betydelig etterslep i boligforsyningen. Det vil ta mange år å hente dette inn igjen, selv om boligbyggingen skulle ta seg opp i årene som kommer.

Skal regjeringens mål om 130 000 nye boliger innen 2030 kunne nås, må skattesystemet legge til rette for økte investeringer, bedre kapitaltilgang og sterkere lønnsomhet i boligprosjekter. Tiltak som svekker investeringsviljen eller reduserer tilgangen på kapital vil gjøre det vanskeligere å realisere nye boligprosjekter og bidra til at boligunderskuddet fortsetter å øke. Boligprodusentene mener derfor at:

- Økt boligbygging forutsetter bedre tilgang på kapital, økte investeringer og tilstrekkelig lønnsomhet i boligprosjekter.
- Skattesystemet må være en del av løsningen på boligkrisen, ikke bidra til å svekke investeringsevnen og boligbyggingen.

¹ Prognosesentret har beregnet årlig boligbehov til å være 28 194 boenheter, dette inkluderer studentboliger og omsorgsboliger, som ikke inngår i nyboligstatistikken.

1. Skattesystemet må bidra til økt boligbygging, investeringer og kapitaltilgang

Norge trenger flere boliger. Det er en nær sammenheng mellom boligbyggingen, utviklingen i boligpriser og leiepriser, og muligheten til å etablere seg i boligmarkedet. Når boligbyggingen over tid ligger langt under boligbehovet, øker presset i både eie- og leiemarkedet.

Boligbygging er en kapitalintensiv virksomhet med lange utviklingsløp og betydelig risiko. Prosjektene går gjennom mange år med planlegging, regulering, prosjektering og bygging før investeringene gir avkastning. Tilgang på privat kapital er derfor en grunnleggende forutsetning for å utvikle tomter og realisere nye boligprosjekter.

Boligprodusentene støtter derfor hovedretningen om redusert skatt på eierskap og investeringer. Vi mener skattesystemet bør styrke norsk eierskap og kapitaltilgang, og at den samlede eierbeskatningen må reduseres. Når investeringskapasiteten til norske eiere svekkes, får dette direkte konsekvenser for boligbyggingen gjennom færre tomtekjøp, færre reguleringsprosesser og færre nye boligprosjekter.

Boligprodusentene mener at skattesystemet må bidra til:

- økt boligbygging
- bedre tilgang på privat kapital
- styrket norsk eierskap
- et velfungerende utleiemarked
- økt mobilitet i boligmarkedet

Skattesystemet bør støtte opp under regjeringens mål om økt boligbygging. I dagens situasjon er det særlig viktig å unngå skattegrep som svekker investeringsevnen eller forsterker nedgangen i boligbyggingen.

2. Skatt på bolig må ikke økes

Boligprodusentene er kritiske til forslag som innebærer økt beskatning av bolig og innstramminger i skattefritaket ved salg av egen bolig. Norsk boligpolitikk har over lang tid vært basert på at flest mulig skal ha mulighet til å eie sin egen bolig. Dette er et mål som fortsatt bør ligge fast. Økt beskatning av bolig vil kunne gjøre det vanskeligere å etablere seg i boligmarkedet og svekke mobiliteten mellom ulike livsfaser.

Boligprodusentene mener forslaget om strengere bo- og eiertidskrav for skattefritt salg av egen bolig ikke bør gjennomføres. Vi vurderer at ulempene vil være større enn de mulige gevinstene. Forslaget vil etter vår vurdering ha begrenset effekt på kortsiktige og skattemotiverte boligtransaksjoner, men kan få betydelige konsekvenser for vanlige husholdninger som må flytte på grunn av jobb, utdanning eller endringer i familiesituasjonen. Dette kan redusere mobiliteten i boligmarkedet og gjøre det vanskeligere å tilpasse boligsituasjonen til ulike livsfaser og behov.

I dagens situasjon, med flere år med svært lav boligbygging og et økende gap mellom boligbehov og boligproduksjon, bør skattesystemet bidra til et velfungerende boligmarked og god mobilitet, ikke gjøre det dyrere eller vanskeligere å kjøpe, selge eller bytte bolig.

3. Et velfungerende utleiemarked

Et velfungerende utleiemarked er en viktig forutsetning for et godt boligmarked. Utleieboliger er nødvendige for studenter, unge i etableringsfasen, arbeidstakere som flytter mellom regioner og husholdninger som av ulike grunner ikke kan eller ønsker å eie egen bolig.

Boligprodusentene er bekymret for utviklingen i utleiemarkedet de senere årene. Endringer i skattevilkårene, økt formuesbeskatning av utleieboliger og svakere lønnsomhet har gjort det mindre attraktivt å investere i utleieboliger. Dette har bidratt til at utleieboliger er solgt ut av markedet, samtidig som investeringsviljen i nye utleieboliger er redusert. Når tilbudet av utleieboliger reduseres, øker presset i leiemarkedet. Resultatet er høyere husleier og færre tilgjengelige boliger for dem som er avhengige av å leie.

Utleiemarkedet har også stor betydning for boligbyggingen. Profesjonelle utleieaktører er ofte viktige investorer og kjøpere i nye boligprosjekter. De bidrar til nødvendig forhåndssalg og er i mange prosjekter avgjørende for at utbygger oppnår tilstrekkelig salg til å kunne igangsette byggingen. Når lønnsomheten i utleiemarkedet reduseres, svekkes også tilgangen på kapital til ny boligbygging. Færre investeringer i utleieboliger kan derfor bidra til både lavere boligbygging og et mindre tilgjengelig boligmarked.

Boligprodusentene mener derfor at skattesystemet må bidra til et mer profesjonelt utleiemarked. Skattereglene for sekundærboliger og boliger til utleie bør gjennomgås slik at det blir mer attraktivt å investere langsiktig i utleieboliger og tiltrekke seg seriøse aktører. Det er behov for flere utleieboliger, og skattesystemet bør stimulere til investeringer i utleiesektoren fremfor å gjøre den mindre attraktiv enn andre kapitalplasseringer. Dette vil bidra til flere utleieboliger, bedre mobilitet i arbeidsmarkedet, økt kapitaltilgang til nye boligprosjekter og dermed også høyere boligbygging.

4. Beskatning av fritidsboliger må vurderes i et distrikts- og næringsperspektiv

Boligprodusentene er kritiske til forslaget om å fjerne skattefritaket ved salg av fritidsbolig og dermed innføre gevinstbeskatning ved salg av fritidsboliger.

Fritidsboligmarkedet er en viktig del av næringsgrunnlaget i mange distrikter. Nybygging, rehabilitering, ombygging, tilbygg og vedlikehold av fritidsboliger gir oppdrag til entreprenører, håndverkere, byggevarerleverandører og andre lokale virksomheter. En betydelig del av aktiviteten er knyttet til eksisterende fritidsboliger gjennom oppgraderinger, modernisering og energieffektivisering. Fritidsboliger bidrar også til lokal økonomisk aktivitet gjennom handel, service, reiseliv og annen næringsvirksomhet. I tillegg finansierer utviklingen av fritidsboligområder ofte infrastruktur som veier, vann- og avløpsanlegg, strømforsyning og bredbånd, som også kommer fastboende og lokalt næringsliv til gode.

Fritidsboligmarkedet har de senere årene vært gjennom en kraftig nedgang. Før pandemien ble det årlig solgt og igangsatt mellom 4 000 og 4 500 nye fritidsboliger, mens salg og igangsetting i dag ligger rundt 1 500 til 1 600 enheter. Næringen står overfor mange av de samme utfordringene som nyboligmarkedet, med høye renter, økte byggekostnader og svak etterspørsel. I en situasjon hvor aktiviteten allerede er mer enn halvert, er Boligprodusentene bekymret for at økt beskatning kan forsterke nedgangen ytterligere.

Boligprodusentene mener at forslaget om gevinstbeskatning ved salg av fritidsbolig ikke er tilstrekkelig vurdert opp mot konsekvensene for sysselsetting, investeringer, lokal verdiskaping og distriktsutvikling. Etter vår vurdering er det ikke dokumentert at de forventede gevinstene oppveier

de mulige negative konsekvensene for fritidsbolignæringen og mange distriktskommuner. Boligprodusentene mener derfor at forslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet og ikke bør gjennomføres.

5. Merverdiavgift på offentlig infrastruktur

Boligprodusentene mener regelverket for merverdiavgift knyttet til offentlig infrastruktur må forenkles og gjøres mer forutsigbart. Ved boligutbygging opparbeider private utbyggere ofte offentlig infrastruktur som veier, vann- og avløpsanlegg og parker, som senere skal overtas av kommunen. Boligprodusentene mener slik infrastruktur ikke bør belastes med merverdiavgift, uavhengig av om den bygges av kommunen selv eller av private på kommunens vegne. Dagens system for merverdiavgiftskompensasjon er komplisert, ressurskrevende og praktiseres ulikt mellom kommunene.

Dagens system med justeringsavtaler og merverdiavgiftskompensasjon medfører betydelig ressursbruk både for utbyggere og kommuner. Ulik kommunal praksis innebærer at flere kommuner beholder deler av eller hele merverdiavgiftskompensasjonen. Dette bidrar til økte kostnader i boligprosjekter og skaper ulike rammevilkår avhengig av hvilken kommune prosjektet ligger i.

Boligprodusentene mener at utbyggere bør kunne frivillig registreres i merverdiavgiftsregisteret for å få direkte fradrag for merverdiavgift knyttet til offentlig infrastruktur som skal overtas av det offentlige. Alternativt må det innføres tydeligere nasjonale regler som sikrer lik praksis og begrenser kommunenes adgang til å beholde merverdiavgiftskompensasjon utover reelle administrative kostnader.

En enklere og mer forutsigbar ordning vil redusere kostnadene i boligprosjekter, bidra til raskere gjennomføring og gi bedre økonomi i prosjekter som ellers kan være krevende å realisere. Dette vil igjen bidra til økt boligbygging og lavere boligkostnader for boligkjøperne. Behovet for nasjonale regler for merverdiavgiftskompensasjon ble også løftet som ett av de [72 tiltakene for raskere plan- og byggesaksprosesser for økt boligbygging](#). Boligprodusentene mener derfor at dette bør være et prioritert tiltak i den videre oppfølgingen av Skattekommisjonen arbeid.

6. Dokumentavgift ved ombygging av eksisterende bygg til bolig må fjernes

Boligprodusentene mener at dokumentavgiften må endres slik at bevaring, ombygging og transformasjon av eksisterende bygg til boliger ikke kommer dårligere ut enn rivning og nybygg.

Dagens regelverk gir uheldige insentiver ved at rivning og nybygg kommer bedre ut avgiftsmessig enn bevaring, ombygging og transformasjon av eksisterende bygg. Ved salg av nyoppførte boliger beregnes dokumentavgiften bare av tomteverdien. Ved ombygging av eksisterende bygg til boliger beregnes avgiften derimot av hele markedsverdien av det ferdige prosjektet, inkludert både boligene og tomten. Dette innebærer at prosjekter som tar vare på og gjenbraker eksisterende bygningsmasse får en høyere avgiftsbelastning enn prosjekter som innebærer rivning og nybygg. Dette gjelder også der bare deler av eksisterende bygningsmasse gjenbrukes, som for eksempel fundamenter.

Konsekvensen er at dokumentavgiften gir bedre økonomiske vilkår for rivning og nybygging enn for utnyttelse av eksisterende bygg. Boligprodusentene mener valg mellom nybygging og utnyttelse av eksisterende bygninger bør baseres på hva som gir den beste løsningen i det enkelte prosjekt, ikke på avgiftsreglene. Dagens regelverk kan føre til at prosjekter som ellers ville vært godt egnet for

ombygging eller transformasjon av eksisterende bygg , velger rivning og nybygg av økonomiske årsaker. Dette motvirker viktige samfunns mål knyttet til ombruk, transformasjon, redusert arealbruk og lavere klimagassutslipp.

Boligprodusentene er positive til at Skattekommisjonen har identifisert den avgiftsmessige skjevheten mellom ombygging og rivning av eksisterende bygg. Næringen har tidligere løftet dette som ett av tiltakene i rapporten om [72 tiltak for raskere plan- og byggesaksprosesser for å få fart på boligbyggingen](#). Etter vår vurdering er problemstillingen godt kjent og tilstrekkelig utredet. Det er derfor ikke behov for ytterligere utredninger, men for konkrete regelendringer som fjerner dokumentavgiften ved ombygging og transformasjon av eksisterende bygg til boliger.

7. Avslutning

Norge trenger en skattereform som styrker investeringsevnen, bedrer tilgangen på kapital og legger til rette for økt boligbygging. Etter flere år med boligbygging langt under boligbehovet er det særlig viktig at skatte- og avgiftssystemet bidrar til flere gjennomførbare boligprosjekter og et velfungerende boligmarked.

Boligprodusentene oppfordrer derfor regjeringen til å følge opp Skattekommisjonens arbeid med regelendringer som styrker investeringsviljen, forbedrer rammevilkårene for boligbygging og bidrar til at Norge kan bygge de boligene befolkningen trenger.

Med vennlig hilsen
For Boligprodusentenes Forening



Maria Hoff
Konstituert adm. direktør