

Representantforslag om en mer sirkulær byggenæring; Dokument 8:150 S (2023/2024)

OBOS takker for muligheten til å gi et skriftlig innspill til dokumentforslaget om en mer sirkulær byggenæring. Vi vil her kommentere **forslag 10** som dreier seg om regelverket for dokumentavgiften (Stortingets vedtak av 2018, § 3) som har utilsiktede virkninger som motarbeider gjenbruk og favoriserer utbyggere som ikke tenker miljø.

Det er et overordnet mål at Norge må sørge for et grønt skifte i alle sektorer. For vår bransje betyr det blant annet mer ombruk av bygninger i stedet for riving og nybygg. Slik ombruk er imidlertid ofte krevende nok i seg selv og ikke nødvendigvis kostnadsbesparende. Hvis man velger den miljøvennlige løsningen straffes man imidlertid fordi dokumentavgiften slår inn på hele salgsbeløpet og ikke kun på tomteverdien. Overordnede politiske føringer motarbeides dermed av innretningen på avgiftsregelverket. Dette bør endres.

Som nedstående eksempler viser, så er fortolkningen av dagens regelverk svært streng. I denne saken ble det oppført to nye bygg på en tomt hvor det allerede var bygget et parkeringshus:

Bygg A er bygget over og er sin helhet fundamentert på parkeringshuset som ble oppført i 2000. Toll- og avgiftdirektoratet finner at Bygg A ikke oppfyller vilkårene for avgiftsfritak i Stortingets vedtak om dokumentavgift § 3.

Bygg B er opplyst å være plassert direkte på grunnen. Det fremgår imidlertid av dokumentasjonen i saken at deler av Bygg B er bygget over innkjøringen til parkeringshuset. Parkeringshusets innkjøring må i denne sammenheng anses som del av eksisterende bygning, dvs. parkeringshuset som ble oppført i 2000. Det er ikke dokumentert at den delen av Bygg B som er plassert over parkeringshusets innkjøring, er fundamentert på selvstendige pilarer eller lignende. Vi legger derfor til grunn at en del av bygningen er bygget direkte på og fundamentert ved hjelp av den delen av den eksisterende bygningen som utgjør innkjøringen. Direktoratet bemerker også at parkeringshusets vegg under bakkenivå delvis utgjør veggen i et bodkompleks som er plassert i Bygg B. Direktoratet anser det ikke dokumentert at Bygg B er et selvstendig og i sin helhet nyoppført bygg.

Ovennevnte er bare ett av mange eksempler som vil gi dyrere boliger for folk flest og derfor gjøre ombygging og gjenbruk mindre attraktivt for boligutviklere. Med dagens marginer i byggebransjen må man anta at vedtaket av 2018 vil påvirke utbyggers valg i retning av **ikke** å velge gjenbruk.

Det er positivt at man nå løfter problemstillingen politisk. Både Grønn Byggallianse, Norsk Eiendom, NBBL og OBOS har løftet problemstillingen ved tidligere anledning, men har ikke nådd fram. Det kan jo skyldes at dette ses på som et rent avgiftsspørsmål og ikke et viktig virkemiddel for en mer sirkulær byggenæring. Vi håper derfor at dette nå kan løftes tverrpolitisk.

Til selve forslaget vil vi imidlertid bemerke at det omtaler **næringsbygg**. Etter vårt syn bør det gjelde **bygg generelt**. For næringsbygg er problemstillingen mindre maktpåliggende siden salg som regel vil skje i aksjeselskap der det er aksjene som selges og tinglysning av hjemmelsoverføring og dokumentavgift ikke blir en problemstilling.

Vi håper Stortinget, gjennom behandling av denne saken i kommunal- og forvaltningskomiteen, vil bidra til en regelendring som underbygger gjenbruk i byggebransjen og ikke motvirker den.

Fra vår side står vi gjerne til disposisjon for ytterligere å belyse konsekvensene av regelverket slik det praktiseres i dag.

Mvh.

Daniel Kjørberg Siraj (sign)

Konsernsjef