



STORTINGET

Representantforslag 164 S

(2022–2023)

fra stortingsrepresentantene Naomi Ichihara Røkkum, Guri Melby, Alfred Jens Bjørlo, Abid Raja og Ane Breivik

Dokument 8:164 S (2022–2023)

Representantforslag fra stortingsrepresentantene Naomi Ichihara Røkkum, Guri Melby, Alfred Jens Bjørlo, Abid Raja og Ane Breivik om å unnta studentboliger og la kommuner helt eller delvis unnta klima- og miljøvennlige bygg fra eiendomsskatt

Til Stortinget

Bakgrunn

Eigedomsskattelova § 5 har en liste med formål som skal unntas fra eiendomsskatt. Dette inkluderer blant annet kirker, gårdsbruk, helseforetak og utdanningsinstitusjoner. Samme lov § 7 åpner for at kommunene helt eller delvis kan unnta visse eiendommer fra eiendomsskatt. Dette inkluderer blant annet historiske bygninger, fritidsboliger og eiendommer eid av stiftelser. I tillegg åpner § 12 for at kommunene kan sette ulike satser for ulike typer eiendommer.

Representantforslaget omhandler å ta inn studentboliger i § 5 og klima- og miljøvennlige bygg i §§ 7 eller 12.

Unntak for studentboliger

Det er i dag stor variasjon blant landets studentsamskipnader hva gjelder eiendomsskatt, noe som er et resultat av ulik praksis hos kommunene. Unntak fra eiendomsskatt gis etter en skjønnsmessig vurdering i den enkelte kommune etter § 7 i eigedomsskattelova.

Det er lovfestet at studentsamskipnadenes overskudd går tilbake til studentvelferden. Studentene selv er den primære inntektskilden for studentsamskipna-

dene gjennom blant annet semesteravgift og husleie. Statlig tilskudd i byggefasen utgjør kun om lag en tredjedel av kostnadsrammen. På denne måten bidrar studenter til kommunenes økonomi ved å betale eiendomsskatt i enkelte kommuner. Med tanke på at studentene allerede i dag er en gruppe med lav inntekt, mener forslagsstillerne at dette er uheldig.

Dette understreker behovet for et nasjonalt fritak på linje med utdanningsinstitusjonene. Nasjonalt fritak for eiendomsskatt etter eigedomsskattelova § 5 har bakgrunn i samfunnsnyttige formål. Slik det er spesifisert i studentsamskipnadsloven, har samskipnadene en nasjonalt bestemt og samfunnsnyttig politisk formål.

I rapporten «Studentboliger i Norge – Gjennomgang av tilskuddsordningen for studentboliger» fra 2018 skriver en arbeidsgruppe oppnevnt av Kunnskapsdepartementet følgende:

«Nesten halvparten av landets studentsamskipnader betaler i dag eiendomsskatt. Ifølge en kunnskapsinnhenting arbeidsgruppen har gjennomført, betaler samskipnadene til sammen 7,54 millioner kroner i eiendomsskatt på studentboliger (skatt på næringseiendom kommer i tillegg), fordelt på 8 kommuner.

Eiendomsskatt fra studentboliger utgjør ikke mye i et kommunebudsjett, men en slik ordning rammer studenter som i all hovedsak er en lavinntektsgruppe. Det går også på tvers av den nasjonale politikken om at studentboliger skal være et rimelig botilbud for å sikre alle lik rett til utdanning.»

Det er unødvendig ressurskrevende med søknadsprosesser for fritak, og det er problematisk med varierende fritakspraksis i ulike kommuner. I tillegg kan kommunene innføre eiendomsskatten på relativt kort tid. For samskipnader kan det endre det økonomiske bildet betraktelig. Samskipnadene bygger i et langsiktig per-

spektiv, så forutsigbarhet er viktig. Derfor er et nasjonalt unntak langt sikrere enn et lokalt.

I en utredning må det vurderes hva som defineres som studentboligbygg. Eksempelvis kan det ses hen til husleieloven § 11-2, som blant annet Husbanken benytter:

«Bestemmelsene i paragrafen her gjelder utleie av bolig som etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune skal brukes av elever og studenter. Bestemmelsene gjelder bare dersom leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder slik bolig, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.»

Fjerning av eiendomsskatt har marginal innvirkning på kommuneøkonomien, det gir forutsigbarhet for studentboligbyggingen, og det fjerner kostnaden fra en lavinntektsgruppe.

Helt eller delvis unntak for klima- og miljøvennlige bygg

Det haster med å stanse klimaendringene, og man må ta i bruk nye løsninger for å ta klimaarbeidet framover. Kommunene er viktige aktører for å nå Norges klimamål, men har i dag begrenset med verktøy for å kunne gi insentiv til å bygge mer klimavennlig. De tekniske kravene til bygg er regulert i byggeteknisk forskrift, og det er begrensede muligheter til å stille klima- og miljøkrav etter plan- og bygningsloven. Dessuten gjelder disse regelverkene bare for nybygg eller søknadsppliktige rehabiliteringer og ikke for den store, eksisterende eiendomsmassen. Forslagsstillerne ønsker å gi kommunene mer frihet og flere verktøy for å stanse klimaendringene.

Forslaget er også anbefalt av samarbeidsprogrammet Bygg21, som samlet næringsliv og offentlige myndigheter, og som ble etablert gjennom Meld. St. 28 (2011–2012) Gode bygg for eit betre samfunn – Ein framtidretta bygningspolitikk. Bygg21 peker på at forslaget er et effektivt grep for stat og kommune, og anbefaler

«at det gjennom lovendring åpnes for fradrag i eiendomsskatt for nye og eksisterende bygg som tilfredsstillter presist angitte miljøkrav».

Det bør fortrinnsvis være en viss harmoni i definisjonen av miljøvennlige bygg, og det bør undersøkes om dette bør fastsettes nasjonalt for å sikre forutsigbarhet, eller om det skal overlates til kommunalt samarbeid.

Det kommunale FutureBuilt-programmet opererer med en definisjon av grønne bygg som det kan hentes inspirasjon fra. De har et nøye utviklet kriteriesett for fremragende miljøbygg, som også er kjent blant eiendomsutviklere i de gjeldende kommunene. En annen fordel med FutureBuilt-tilnærmingen er at virksomheter kan rapportere ut fra FutureBuilt's eget kriteriesett eller med veletablerte og revisorgodkjente sertifiseringer

for bygg, som BREEAM-NOR. De nye klimadokumentasjonskravene i byggeteknisk forskrift som gjelder for nybygg og oppgraderinger av bygg, samt bankenes dokumentasjonskrav om miljøvennlighet grunnet EUs taksonomi, er begge med på å sette enda større fart på dokumentasjons- og sertifiseringsarbeidet i bransjen.

Når det gjelder definisjon av miljøkrav for eksisterende bygg, finnes det egne sertifiseringsstandarder som BREEAM In-Use, som det tilsvarende kan tas utgangspunkt i. BREEAM In-Use gir også mulighet for gradvis oppgradering. Det bør vurderes mildere krav om miljøvennlighet for eksisterende bygg, for eksempel krav om lavere sertifiseringsnivå for eldre bygg, slik at det også er insentiv til å gjøre oppgraderinger i eksisterende bygg heller enn å rive.

Sertifiseringsordningene jobber selv med harmonisering mot europeisk og norsk regelverk. Blir definisjonen av miljøvennlige bygg harmonisert med etablerte måter å rapportere på, vil dette kunne innføres uten å kreve for mye byråkrati hverken hos kommunene som vil kutte utslipp, eller virksomhetene som ønsker å få redusert eiendomsskatt.

Kommuner har i dag anledning til å sette forskjellige satser for næringsseiendom og bolig. Miljødokumentasjon er i større grad utbredt for næringsseiendom, så det bør vurderes om forslaget kun skal gjelde for næringsseiendom eller også bolig, eventuelt om det først skal gjelde næringsbygg og på sikt bolig. Som med eksisterende bygg kan det også tenkes mildere krav for boligbygg.

Det bør også vurderes om reduksjon av eiendomsskatt kan være gradert etter nivå på miljøstandard. Dette kan oppnås ved å tilføye klima- og miljøvennlige bygg i eignedomsskattelova § 12.

Både muligheten for tilføyelse som formål i § 7 som åpner for helt eller delvis unntak, og graderte skattesatser etter § 12 bør derfor være en del av vurderingen. Uavhengig av paragraf vil kommunen selv ha frihet til å velge om den vil innføre et slikt insentiv eller ei.

Ved å ta utgangspunkt i velkjente definisjonsverktøy for bransjen og med ovennevnte avklaringer kan dette innføres på en ubyråkratisk måte. Samtidig vil det gi kommuner som ønsker det, et sterkt verktøy for å gi insentiv til mer klima- og miljøvennlige bygg.

Forslag

På denne bakgrunn fremmes følgende

f o r s l a g :

1. Stortinget ber regjeringen vurdere tilføyelse av et unntak for studentboliger i eignedomsskattelova § 5 og komme tilbake til Stortinget med et forslag om dette innen utgangen av 2023.

2. Stortinget ber regjeringen utrede et unntak for klima- og miljøvennlige bygg i eiedomsskattelova § 7 eller § 12 og komme tilbake til Stortinget med et forslag om dette innen utgangen av 2023.

15. mars 2023

Naomi Ichihara Røkkum

Guri Melby

Alfred Jens Bjørlo

Abid Raja

Ane Breivik

