

Finanskomiteen

Stortinget

Oslo, 19.05.26

HØRINGSINNSPILL

Finanskomiteen – Revidert nasjonalbudsjett 2026

Fra Norsk Eiendom | Mai 2026

Sammendrag

Norsk Eiendom er Norges ledende eiendomsbransjeorganisasjon og representerer eiere og forvaltere av næringseiendom, boligeiendom og eiendomsselskaper av alle størrelser. Vi ber i dette innspillet finanskomiteen om å fremme seks konkrete tiltak i behandlingen av Revidert nasjonalbudsjett 2026.

Vi ber om:

- Innføring av saldoavskrivning for profesjonelle boligutleiere
- Gjenoppretting av Husbankens låne- og tilskuddsordninger for utleie- og studentboliger for private og kommuner
- Ytterligere økt låneramme til Husbanken
- Fjerning av dokumentavgiften ved konvertering av næringsbygg til bolig
- Økt tilskuddsramme til ENOVAs program for forbedring av energitilstand i yrkesbygg
- Likestill saldoavskrivning for solenergiproduksjon på tak og fasade

Kjernebudskap

Regjeringens egne tall bekrefter problemet: boliginvesteringsveksten er redusert med nær 75 % fra det som ble lagt inn i SB, husleieveksten er nå den enkeltfaktoren som presser norsk prisvekst mest hittil i 2026, og andelen profesjonelle utleiere faller år for år. Uten strukturelle og økonomiske virkemidler vil presset på inflasjonen øke ytterligere og byggenæringen vil falle dypere. Implikasjonene for folk flest er betydelig. Utviklingen i eie- og leiemarkedet påvirker KPI og inflasjon, og dermed rentefastsettelsen. Den rammer også fastlandets største sysselsettingsnæring som nå har både kompetanse- og kapitalflukt. Alle tiltak vi fremmer i dag kan vedtas i RNB uten behov for lovendringer eller nye utredninger.

Bakgrunn og situasjonsbeskrivelse

Norsk Eiendom har i høringsinnspill til statsbudsjettet og revidert de senere årene gjentatt de samme kravene. Ingen av dem er innfridd, mens situasjonen for eiendomsbransjen er betydelig forverret.

Revidert nasjonalbudsjett 2026 (Meld. St. 2, 2025–2026) dokumenterer selv at boligmarkedet ikke er i balanse. Boliginvesteringsveksten for 2026 er nedjustert fra 11,7 prosent til 3,2 prosent. Husleie bidrar nå med 1,0 prosentpoeng til KPI-veksten – det er 0,6 prosentpoeng mer enn lagt til grunn i. Husleieveksten er ifølge regjeringen selv drevet av strukturell mangel på utleieboliger og høy prisvekst i nye leieforhold.

Dette er ikke konjunktursvingninger. Det er resultatet av at rammebetingelsene for eiendomssektoren både er utsatt for en vedvarende skattediskriminering knyttet til arbeidende kapital og en kraftig skatteøkning senere år for norske eiere. Resultatet er at profesjonelle utleiere selger seg ut, byggelånene uteblir, og boligbyggingen stagnerer.

1: Saldoavskrivning for profesjonelle boligutleiere

Hva vi ber om

Boligbygg til profesjonell utleie inkluderes i saldogruppe i med 2 prosents avskrivning, og tekniske installasjoner i saldogruppe j med 10 prosent. Dette likestiller boligutleie med annen næringsvirksomhet, og med det svenske regelverket som har vært på plass siden 1972.

Begrunnelse

I dag kan profesjonelle utleiery ikke avskrive boligbygg skattemessig. Det betyr at all investering i utleieboliger skjer uten de samme skatteinsentivene som gjelder for alle andre næringsbygg. Sverige og Finland har hatt avskrivningsregler for boligutleie i over 50 år, og i 2019 styrket Sverige insentivene ytterligere og innførte et tillegg for de som bygger nytt eller bygger om til utleie med ytterligere 2 prosent per år i 6 år. Dette gir norske aktører en stor konkurranseulemppe sammenlignet med utenlandske investorer som ikke betaler formuesskatt og opererer i land med avskrivningsregler.

Andelen profesjonelle utleiery har falt fra 13 prosent til om lag 10–12 prosent. Profesjonelle utleiery tilbyr forutsigbare, velholdte boliger i det segmentet av leiemarkedet der behovet er størst. Når de forsvinner, øker presset i leiemarkedet – noe RNB 2026 nå dokumenterer direkte i KPI-tallene.

Skattekommisjonen ser ikke på dette

Det siste året har regjeringen pekt på skattekommisjonens arbeid, for å unngå å snakke om saldoavskrivning. Vi vet nå at grunnet kommisjonens korte tidsfrist, så har de ikke sett på mindre justeringer, som feks saldoavskrivning. Derfor kommer det ikke noe forslag til løsning på dette fra kommisjonen. Da er det avgjørende at Stortinget tar en beslutning om dette nå, for å stanse kapitalflukten fra den profesjonelle delen av boligutleiemarkedet.

Provenyeffekt

Norsk Eiendom anslår provenytapet i første år til om lag 1,3 mrd. kroner. Dette er et tidsskifte i beskatningen – ikke et varig tap – fordi skatten innhentes ved realisasjon. Til sammenligning utgjør strømstøtteordningene alene 21,5 mrd. kroner og «dieselstøtten» mellom 3-8 mrd kroner i 2026. Staten har allerede valgt å bruke 16 ganger mer på å dekke konsekvenser av høye energipriser enn det vil koste å løse den strukturelle årsaken til husleieveksten og vedvarende inflasjonspress.

2: Gjenoppbygging av Husbankens låne- og tilskuddsordninger

Hva vi ber om

Husbankens låneordning for private aktører som bygger studentboliger, og tilskuddet til utleieboliger for kommunen gjenoppbygges. Ordningene ble avvirket av Solberg-regjeringen i 2020.

Begrunnelse

Norge mangler boliger til om lag 14 000 studenter for å nå 20 prosent dekningsgrad. Studentsamskipnadene alene klarer ikke å fylle gapet med sin tomtebank. I RNB 2026 økes riktignok tilskuddet til studentboliger med 383,5 mill. kroner, men dette er forsinkede utbetalinger fra 2025 – ikke nye midler.

For å nå regjeringens mål om 3000 nye studentboliger i året holder det ikke bare med tilskuddsmidler til samskipnadene. Man må ha tomter til å bygge på også. I dag har mange private aktører relevante tomter for studentboliger som ikke blir igangsatt på grunn av kostnader og manglende marked. Frem til 1. januar 2020 kunne private eiendomsselskaper og private byggherrer få grunnlån fra Husbanken til bygging av studentboliger, uten selv å motta statlig tilskudd, forutsatt at:

- boligene var reelt regulert og kontraktuelt bundet til studentformål
- prosjektet oppfylte Husbankens kvalitets- og kostnadskrav
- det ble etablert langsiktige heftelser/bruksvilkår

Private eiendomsselskaper benyttet hovedsakelig tre modeller før 2020:

- Utleie direkte til studenter
- Samarbeidsmodell med samskipnad
- Salg til samskipnad etter ferdigstillelse

Disse modellene ble brukt nettopp for å:

- realisere studentboliger raskere
- bruke privat kapital og gjennomføringsevne
- uten at staten tok full investeringskostnad

Med å gjenopprette ordningen vil man kunne øke farten på studentboligbyggingen, som igjen bidrar til lavere leieprisvekst, lavere KPI- og inflasjonspress og dermed lavere press på rentefastsettingen.

3: Ytterligere økt låneramme til Husbanken

Hva vi ber om

Husbankens låneramme økes fra 32 mrd. kroner til minst 42 mrd. kroner i 2026 (+ 10 mrd). Økningen øremerkes lån til boligkvalitet og lån til bygging av studentboliger av private.

Begrunnelse

Husbankens låneramme er uendret fra saldert budsjett 2025 til 2026, til tross for at boligmarkedet er under press og rentekostnadene har økt. I RNB 2026 ble 2 mrd. kroner omfordelt fra startlån til boligkvalitetslån fordi etterspørselen etter startlån er lavere enn budsjettet – trolig fordi boligprisene og rentenivået gjør det vanskelig å kjøpe bolig. Dette er et signal om at markedet er i ubalanse, ikke om at behovet for støtte er blitt mindre.

En økt låneramme med fokus på å bredde ut lånevariantene til å inkludere studentboliger og utleieboliger vil øke farten i byggingen og redusere presset på KPI.

4: Fjerning av dokumentavgift ved konvertering til bolig

Hva vi ber om

I vedtaket om fastsetting av dokumentavgift, innfør en ny § 3 a) som likestiller konvertering til bolig med nybygg, ved at dokumentavgift ved førstegangsoverføring av nye boligseksjoner i eksisterende bygg kun beregnes av tomteverdien – på samme måte som ved nybygg. Dette vil ha en positiv effekt på å redusere kostnader ved boligkjøp, bevare eksisterende bygg og kutte i klimagassutslipp og spare natur.

Begrunnelse

For å likestille nyboligproduksjon med selvbygging, betales det i dag kun dokumentavgift for tomteverdien ved oppføring av nye boliger. Dette gjelder imidlertid ikke nye boliger som etableres i eksisterende bygningsmasse, noe som gjør det mer lønnsomt å rive og bygge nytt fremfor å bevare og transformere.

I dag betales altså full dokumentavgift på 2,5 prosent av prosjektets verdi når en overtar et næringsbygg for å transformere det til boliger – også om man kun bevarer bærende konstruksjoner. Dette er logisk inkonsistent: regelverket premierer det mest klimabelastende alternativet.

Det er bred enighet om at unødvendig riving bør unngås. Transformasjon av næringsbygg til boliger er ett av de virkemidlene som kan øke boligtilbudet raskt uten å gå på bekostning av klima og miljø. Transformerbare bygg finnes i sentrale strøk der boligbehovet er størst, og de reduserer klimagassutslippene fra bygg og anlegg fordi materialer gjenbrukes.

En justering av regelverket som likestiller konvertering med nybygg vil kunne a) redusere klimagassutslipp, b) fremme bærekraftig gjenbruk, c) styrke boligpolitikken og d) sikre en mer rettferdig avgiftsbehandling.

Med sjablonverdier viser regnestykkene under at provenytapet av vårt endringsforslag kan bli 126 142 MNOK. Forventet inntekt fra dokumentavgiften i statsbudsjettet 2026 er oppgitt til 15,5 mrd. NOK. Provenytapet basert på vårt regnestykke utgjør 0,81-0,92 prosent av statens forventede inntekt fra dokumentavgiften. Eksempelene viser også at boligkjøperne sparer

opp mot flere hundre tusen for kjøp av en gjennomsnittlig bolig. Endringsforslaget kan stimulere til økt aktivitet i næringen og gjøre det lettere å nå det boligpolitiske målet om 130 000 nye boliger innen 2030. Konvertering av eksisterende bygninger er en raskere vei til nye boliger enn nybygging. Med en høyere andel konverteringer vil klimagassutslippene, energibruk og forbruket av naturressurser for boligproduksjon bli redusert ved at utviklere benytter eksisterende bygningsmasse. Vi mener det er saklig grunn til å erkjenne at regler som ga mening i sin tid ikke fremmer ønsket utvikling i vår tid. Endringer i stortingsvedtak krever ikke lovendring, og kan gjennomføres raskt.

Regnestykket: Dersom det antas at det konverteres 1500 leiligheter (boligenheter) i året, at disse har en gjennomsnittlig størrelse på 70 kvm og at gjennomsnittspris i markedet (høyt landsgjennomsnitt) er 60 000 NOK per kvm, blir dette total markedsverdi 6,3 mrd. NOK ($1500 \times 70 \times 60000 = 6,3$ mrd. NOK). Samlet dokumentavgift for dette vil da bli 157,5 MNOK. Dersom det antas at 20 prosent av markedsverdi av omsatt leilighet er avgiftsgrunnlag på tomt og 80 prosent på bygg, så vil endringsforslaget utgjøre et provenytab på 126 MNOK ($157,5 \times 0,8 = 126$ MNOK). Dersom vi legger til grunn at tomteandelen er 10 prosent vil provenytabet øke til 141,75 MNOK. Avrundet blir da anslått provenytab i intervallet 126–142 MNOK av å fjerne dokumentavgiften for ombygging til boliger.

Regnestykket er utarbeidet av Grønn Byggallianse.

5: Økt tilskuddsramme til ENOVAs program for forbedring av energitilstand i yrkesbygg

Hva vi ber om

At det settes av 1 mrd kroner pr år i 3 år, som en tidsbestemt ordning, til tilskudd for energieffektivisering av yrkesbygg. Dette finansieres ved å redusere avsetningen til Norgespris/strømsstøtte tilsvarende.

Begrunnelse

Enova rapporterer selv at siden tilskuddsordningen til yrkesbygg ble gjenopprettet og rettet mot byggeierne høsten 2023 så er det bevilget 1,68 mrd kroner til 1174 søknader. Effekten er en energisparing på 538,51 GWh. Dette viser at tilskuddordningen både har hatt ønsket effekt, og det på meget kort tid.

Energikommisjonen pekte på at yrkesbygg alene har et effektiviseringspotensial på opp rundt 20 TWh hvis de riktige politiske virkemidlene tas i bruk. Ved å øke tilskuddsrammen betydelig vil energieffektiviseringen skje raskere. Sett opp mot forpliktelser knyttet til bygningsenergidirektivet så vil Norge enkelt kunne utkvittere forventningene til nasjonale kutt uten at husholdningene skal trenge å gjøre store investeringer.

I fjor ble det, etter økning i revidert, totalt innvilget tilskudd på ca. 600 millioner kroner. I år er første utlysningssrunde kun på ca. 100 millioner, og det er kun varslet én utlysningssrunde til

på omtrent samme beløp. Når det viser seg at tilskuddene har så presis og kraftfull effekt, er det rart at staten ikke bruker mer midler på dette.

I samme periode ble det bevilget 935 millioner kroner til boligselskaper. Effekten er en energisparing på 140 GWh. Det betyr at man får dobbelt så høy energisparing pr krone når pengene går til næringsbygg, fremfor boligbygg.

6: – Likestill saldoavskrivning for solenergiproduksjon på tak og fasade

Hva vi ber om

At Solcelleanlegg på tak klassifiseres i samme saldogruppe som solcelleanlegg på fasade (Saldogruppe J, tekniske installasjoner).

Begrunnelse

For å unngå lekkasje ved skade på bygningskonstruksjoner og membran skrus ikke solcelleanlegg på tak fast i bygget, men holdes på plass med lodd og veker. Dermed klassifiseres slike anlegg i saldogruppe H (bygg og anlegg), med 2-4 % avskrivningssats, i motsetning til anlegg på fasade, som skrus fast i bygget og klassifiseres i saldogruppe J (tekniske installasjoner, med 10 % avskrivning).

Dette gir for takmonterte anlegg en avskrivningshorisont på opp mot 80 år, mens beregnet levetid for anlegget er rundt 25 år.

Vi ber om at solcelleanlegg på tak ansees som en teknisk installasjon, og får saldoavskrivning på 10 %. Noe som gir en avskrivningshorisont nærmere anleggets faktiske levetid. Dette vil fjerne en skattemessig forskjellsbehandling og kunne bidra til å utløse mer investeringer ved installasjon av solkraft på bygg.

Avslutning

Norsk Eiendom har fremmet disse seks tiltakene i hver eneste budsjettprosess siden 2022. Regjeringen erkjenner problemene vi peker på – det gjør RNB 2026 klart. Men erkjennelse uten handling forverrer situasjonen. Akkurat nå er det manglende aktivitet i byggenæringen og i utleiemarkedet spesielt som legger størst press på KPI og inflasjonen. Dette kan Stortinget gjøre noe med nå.

Alle seks tiltakene kan gjennomføres innenfor RNB 2026 uten lovendringer eller dispensasjoner. Stortinget sitter med fullmakter til å gjennomføre alle. Vi ber komiteen fremme forslagene og be regjeringen komme tilbake med eventuelle konkrete gjennomføringsforslag på noen av dem senest i statsbudsjettet for 2027.