



Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

Deres ref.:

Vår ref.: 2003/927
MAB-M2 ALMO 540

Saksbeh.:

Dato: 19. juli 2005

■ **Konkurranseloven § 9 første ledd bokstav e - påpekning av konkurransevriddinger ved forretningsførertjenester til borettslag**

Konkurransetilsynet har mottatt henvendelser fra Brækhus Dege Advokatfirma, Råd og regnskap AS, iHus Forvaltning AS og Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon hvor det bes om at Konkurransetilsynet fremmer forslag om å endre merverdiavgiftsreglene for forretningsførertjenester til borettslag. I henvendelsene hevdes det at det eksisterer konkurransevriddinger i markedet for forretningsførertjenester for borettslag. Konkurransesvridningen skyldes boligbyggelagenes fritak fra å beregne merverdiavgift på slike tjenester. Det hevdes videre at konkurransevriddingen forsterkes når ny lov om boligbyggelag og ny lov om borettslag trer i kraft.

Stortinget vedtok ny lov av 6. juni 2003 nr 38 om bustadbyggjelag og ny lov av 6. juni 2003 nr 39 om burettslag. Disse vil tre i kraft 15. august 2005.

Boligbyggelag

I bustadbyggjelagslova § 1-1 første ledd fremgår det at et boligbyggelag er "eit samvirkeforetak som har til hovudformål å skaffe bustader til andelseigarane gjennom burettslag eller på anna vis og å forvalte bustader for andelseigarane."

I motsetning til tidligere blir det når den nye loven trer i kraft ikke lenger noe vilkår at boligbyggelaget skal oppføre boliger for andelseierne. Et boligbyggelag skal kunne ha som hovedformål bare å skaffe boliger for andelseierne, bare å forvalte boliger for andelseierne, eller en kombinasjon av disse. Etter ikrafttreddelsen blir det derfor ingen prinsipiell forskjell mellom boligbyggelag som har som formål å yte forretningsførertjenester og private selskaper som yter samme tjeneste.

Borettslag

Tilknyttede borettslags unntak av plikt til å svare merverdiavgift for forretningsførertjenester utført av boligbyggelag ble av Finansdepartementet begrunnet med den sterke tilknytningen mellom boligbyggelag og såkalt tilknyttede borettslag. Etter gjeldende lov har ikke borettslag anledning til å endre status fra frittstående til tilknyttet lag og omvendt. Når den nye loven trer i kraft vil et borettslag være tilknyttet der borettslaget har vedtektsfestet en slik tilknytning med

tilslutning fra alle andelseiere og boligbyggelaget jf. borettslagslova § 1-3. Borettslagene kan da endre status fra frittstående til tilknyttet borettslag og omvendt, slik at forutsetningene for bestemmelsene om fritak fra merverdiavgiften blir endret.

I praksis har til nå boligbyggelagenes fritak fra å beregne merverdiavgift på forretningsførertjenester for tilknyttede borettslag ikke ført til særlige konkurransevriddinger. Dette skyldes at boligbyggelagene etter gjeldende lov har rett til å inngå uoppsigelige forretningsførerkontrakter med sine tilknyttede borettslag. I den nye loven er det imidlertid ikke adgang for boligbyggelagene til å inngå slike uoppsigelige kontrakter. Hovedregelen i den nye borettslagsloven er at det ikke kan inngås avtale om forretningsførsel med lengre oppsigelsesfrist enn 6 måneder jf. § 8-10 annet ledd første punktum. I henhold til § 8-10 annet ledd annet punktum kan borettslagets generalforsamling imidlertid med to tredjedels flertall gi samtykke til at det inngås kontrakter som er uoppsigelige i et tidsrom på opp til 5 år. Avtale om forretningsførsel med boligbyggelag som borettslaget er tilknyttet kan i henhold til § 8-11, opp til ti år etter at borettslaget er stiftet, være uoppsigelig eller ha lengre oppsigelsesfrist enn seks måneder.

I de fleste tilfeller er det derfor ikke adgang for borettslag til å inngå avtaler om forretningsførsel med boligbyggelag som knytter dem sterkere til boligbyggelaget enn andre private tilbydere av slike tjenester. Spørsmålet om hvorvidt den nye lov om borettslag og boligbyggelag krever endringer i reglene om plikt til å svare merverdiavgift er ifølge henvendelsene tilsynet har mottatt ikke omhandlet i forarbeidene til loven.

De gjeldende og kommende regler fører ifølge henvendelsene til en konkurransevriddning mellom private aktører og boligbyggelag som opererer som forretningsførere for borettslag. Konkurransevriddningen forsterkes ytterligere av at borettslagene når den nye loven trer i kraft får muligheten til å endre sin status fra ikke tilknyttet til tilknyttet og omvendt. Opprettholdelse av dagens regler om fritak fra merverdiavgift gir derfor boligbyggelagene urimelige fordeler i forhold til andre private selskaper i markedet for forretningsførertjenester for borettslag.

Forholdet til konkurranseloven

Konkurranselovens formål er å fremme konkurranse for derigjennom å bidra til effektiv bruk av samfunnets ressurser. Konkurransetilsynet skal ifølge konkurranselovens § 9 første ledd bokstav e påpeke konkurranseregulerende virkninger av offentlige tiltak, eventuelt ved å fremme forslag med sikte på å forsterke konkurransen og lette adgangen for nye konkurrenter. Dersom Konkurransetilsynet krever det, skal det organ som forestår tiltaket, svare Konkurransetilsynet innen en nærmere angitt frist. I svaret skal det blant annet redegjøres for hvordan de konkurransemessige hensyn vil bli ivarettatt.

Tilsynet har tidligere uttalt seg om sitt syn på boligbyggelagenes fritak fra å beregne merverdiavgift på forretningsførertjenester til tilknyttede borettslag¹. Det ble da påpekt at dette fritaket er uheldig fra et konkurransemessig ståsted. Videre ble det uttalt at unntaket for boligbyggelagene syntes å være begrunnet med et ønske om et stort innslag av samvirkebasert boligbygging, og at samspillet mellom bygging og forvaltning i boligbyggelagene var en forutsetning for at boligbyggelagene skulle kunne opprettholdes.

Konkurransetilsynet pekte på at dette argumentet syntes å bygge på en antakelse om at dersom ikke boligbyggelagene får en konkurransefordel, ville andre aktører overta forretningsførselen. Dette impliserer at boligbyggelagene ikke er konkurransedyktige på forretningsførsel. Å opprettholde virksomhet ved hjelp av særreguleringer medfører et samfunnsøkonomisk tap,

¹ Vedlegg: Skrifter fra Konkurransetilsynet 3/2001: Prisivirkninger og konkurransemessige virkninger av merverdiavgiftsreformen.

ettersom virksomheten kunne vært drevet mer effektivt av andre. Dersom det av boligpolitiske grunner er ønskelig å støtte boligbyggelagene, ble det påpekt at dette burde gjøres på andre måter enn ved særbehandling i merverdiavgiftssystemet.

Konkurransetilsynet mener fortsatt at ordningen fører til at boligbyggelagene får en konkurransefordel i markedet for forretningsførertjenester. Når den nye lov trer i kraft vil det i tillegg ikke lenger være noe krav om samspill mellom bygging og forvaltning. Boligbyggelagene står fritt til å ha som formål bare å drive forvaltning. Dette fremhever ytterligere de konkurransehemmende virkningene av boligbyggelagenes fritak fra merverdiavgiftsplikten. De boligbyggelag som har som formål å drive med forvaltning for borettslag vil få en konkurransefordel i forhold til andre aktører som leverer de samme tjenestene. Dette vil kunne føre til redusert konkurranse i markedet og en mindre effektiv bruk av samfunnets ressurser.

Konkurransetilsynet mener på denne bakgrunn at boligbyggelagenes fritak fra plikt til å beregne merverdiavgift av forretningsførertjenester for tilknyttede borettslag bør opphøre. Konkurransetilsynet ber om Finansdepartementets tilbakemelding på denne problemstillingen innen 1. september 2005.

Vedlegg:

Skrifter fra Konkurransetilsynet 3/2001: Prisivirkninger og konkurransemessige virkninger av merverdiavgiftsreformen.