



Grunnlag for beregning av eiendomsskatt

En analyse av verdsettelsesmetoder for beregning av eiendomsskattegrunnlag for fritidsboliger i hyttekommuner

Ruben Askeland Søreide og Najaf Yosefzad

Veileder: Guttorm Schjelderup

Masteroppgave i Økonomisk Syring og Finansiell Økonomi

NORGES HANDELSHØYSKOLE

Dette selvstendige arbeidet er gjennomført som ledd i masterstudiet i økonomi- og administrasjon ved Norges Handelshøyskole og godkjent som sådan. Godkjenningen innebærer ikke at Høyskolen eller sensorer innestår for de metoder som er anvendt, resultater som er fremkommet eller konklusjoner som er trukket i arbeidet.

Sammendrag

Formålet med denne masterutredningen er å analysere de ulike verdsettelsesmetodene for beregning av eiendomsskattegrunnlag for fritidsboliger i hyttekommuner. Det er hovedsakelig to hjelpeberegningsmetoder som blir benyttet av kommuner per i dag. Den første er kommunal takseringsmetode og den andre er Skatteetatens beregning av formuesverdi basert på gjennomsnittlig kvadratmeterpris. Vi sammenligner disse metodene basert på eiendomsskatteliste og boliginformasjon levert av Hol kommune, og omsetningsverdier for boliger solgt i Hol kommune levert av Kartverket. Vi undersøker hvilken metode som gir høyest ligningsverdi, som da vil gi høyest skatteinntekter, samt hvilken metode som gir de mest konsistente og rettferdige vurderingene sammenlignet opp mot omsetningsverdier.

Resultatene fra vår kvantitativ analyse viser at den kommunale takseringen som grunnlag for eiendomsskatt er den beste metoden for taksering med tanke på eiendomsskatten. Analysen vår viser at det gjennomsnittlige skattegrunnlaget for den kommunale takseringen er ganske lik Skatteetatens beregning av formuesskatt. Det er dermed ingen inntektsinsentiver til å bytte med dagens alternativer. Den kommunale takseringen er derimot langt mer konsistent i sine beregninger sammenlignet opp mot omsetningsverdi, mens Skatteetatens metode har langt større variasjon i sine beregninger. Eiendomsskattegrunnlaget kan ikke være større enn 70% av boligens markedsverdi, og den kommunale takseringen til Hol kommune har ingen observasjoner som overskrider denne grensen, mens Skatteetatens metode har ekstremverdier som overstrider denne grensen.

Den kvalitative analysen vår viser at de utvalgte kommunene anser det aktuelt å gå fra kommunal takseringsmetode til Skatteetatens beregnede markedsverdi til taksering av fritidsboliger. Dette med forutsetning om at Skatteetatens metode blir mer utviklet og tilpasset fritidsboliger. Imidlertid svarer en av kommunene om at det ikke er aktuelt, fordi de nettopp har omtaksert boligene i kommunen deres. Videre mener kommunene at sammenligning av metodene kan være ressurskrevende og det er derfor ingen av kommunene som har undersøkt dette nøye. De viktigste årsakene til interessen ved metodeskifte er kostnadsbesparelser, riktig takstgrunnlag og bedre håndtering av klagebehandling.

Forord

Denne masterutredningen er skrevet våren 2022, og inngår som en avsluttende del av masterstudiet i finansiell økonomi og økonomisk styring ved Norges Handelshøyskole.

Eiendomsskatt vekket interesse hos oss hovedsakelig av to årsaker. For det første så skiller denne skatten seg ut fra andre skattetyper, da den er frivillig på kommunalt nivå. For det andre er eiendomsskatt et omdiskutert og politisk ladet tema. Gjennom emnet Personal Finance and Taxation ble vi introdusert for forskjellige typer beskatninger på personlig formue og eiendom. Dette inspirerte oss til å se nærmere på verdsettelse av fritidsbolig i henhold til eiendomsskatt.

Vi ønsker å rette en stor takk til Hol kommune som har vist interesse og engasjement til vår utredning, og har stilt opp på flere intervjuer, levert nødvendig opplysning og data. Videre ønsker vi å takke Kartverket, Gausdal kommune og Nes kommune for data og informasjon.

Til slutt vil vi rette en stor takk til vår veileder Guttorm Schjelderup som har bidratt med gode råd, innspill og konstruktive tilbakemeldinger til utredningen vår.

Bergen, mai 2022

Ruben Askeland Søreide

Najaf Yosefzad

Innholdsfortegnelse

SAMMENDRAG	2
FORORD	3
INNHOLDSFORTEGNELSE	4
INNLEDNING	7
1. DEN NORSKE EIENDOMSSKATTEN	9
1.1 EN SKATTEFORM MED LANGE TRADISJONER I NORGE	9
1.2 BAKENFORLIGGENDE ARGUMENTER FOR OG MOT EIENDOMSSKATT.....	10
1.3 ARGUMENTER FOR EIENDOMSSKATT	10
1.4 ARGUMENTER MOT EIENDOMSSKATT	11
1.4.1 <i>Sammendrag</i>	12
1.5 EIENDOMSSKATTELOVEN.....	13
1.6 TIDLIGERE FORSKNING OM EIENDOMSSKATT OG TAKSERINGSMETODE	15
1.7 UTVIKLING AV EIENDOMSSKATT PÅ BOLIG OG FRITIDSBOLIG	17
1.7.1 <i>Sammendrag</i>	19
2. ULIKE TAKSERINGSMETODER	20
2.1 EIENDOMSSKATT I HOL KOMMUNE	21
2.1.1 <i>Om Hol kommune</i>	21
2.1.2 <i>Praktisering av eiendomsskatt</i>	21
2.2 SKATTEETATENS BEREGNEDE MARKEDSVERDI	25
2.3 SSBS MODELL FOR BEREGNING AV MARKEDSVERDI	26
3. FORSKNINGSSTRATEGI OG DESIGN	28
3.1 KVANTITATIV METODE	28
3.1.1 <i>Datasett og databehandling</i>	29
3.1.2 <i>t-test</i>	30
3.1.3 <i>Regresjonsanalyse</i>	31
3.2 KVALITATIV METODE.....	33
4. ANALYSE	34

4.1	ANALYSE AV DATASET	34
4.1.1	<i>Vederlag</i>	34
4.1.2	<i>Størrelse på fritidsboligene</i>	35
4.1.3	<i>Lokasjon av fritidsboligene</i>	36
4.1.4	<i>Alder</i>	38
4.2	ANALYSE AV HOL KOMMUNES METODE FOR EIENDOMSSKATTEGRUNNLAG	39
4.3	BASERT PÅ SKATTEETATENS METODE	41
4.4	STATISTISK SENTRALBYRÅS MODELL FOR BOLIGVERDI	42
4.5	SAMMENLIGNING AV METODER	44
4.5.1	<i>Skattegrunnlag</i>	44
4.5.2	<i>Skattegrunnlag som andel av vederlag</i>	47
4.6	ANALYSE – KVALITATIV	54
4.7	NYTT FORSLAG TIL VERDSETTELSESSYSTEM	59
5.	KONKLUSJON	61
	LITTERATURLISTE	64
	APPENDIKS	67

Tabelloversikt:

Tabell 1: Kommunal taksering (Hol kommune, 2019)	22
Tabell 2: Kvantitativ og kvalitativ metode (Ringdal, 2018).....	28
Tabell 3: Vederlag.....	35
Tabell 4: Areal på boligene	35
Tabell 5: Regresjonsanalyse av kvm pris	37
Tabell 6: Alder på bolig.....	38
Tabell 7: Analyse av kommunal taksering	40
Tabell 8: Analyse av Skatteetatens metode	41
Tabell 9: Analyse av SSBs modell	42
Tabell 10: T-test Kommunal og Skatteetaten, skattegrunnlag	46
Tabell 11: T-test Skatteetaten mot kommunal, andel	48
Tabell 12: T-test SSBs modell mot kommunal, andel.....	52
Tabell 13: Sammendrag av spørsmål og svar til intervjuene på e-post.....	57

Figuroversikt:

Figur 1: Antall kommuner med eiendomsskatt på bolig og fritidsbolig. (Bredeli & Thorud, 2017; SSB, 2022).....	17
Figur 2: Innkrevd eiendomsskatt fra bolig og fritidsbolig (Gyldenskog, 2022).....	18
Figur 3: Aldersfordeling for boligene	39
Figur 4: Gjennomsnitt skattegrunnlag for de forskjellige metodene	45
Figur 5: Metodenes gjennomsnittlige andel av vederlag	47
Figur 6: Boksplokk som viser spredningen for kommunal og Skatteetaten.....	49
Figur 7:Differanse mellom andel av vederlag for Kommunal og Skatteetaten	50
Figur 8: Boksplokk som viser spredningen for kommunal og SSB	52
Figur 9: Forslag til nytt verdsettelsessystem	60

Innledning

Eiendomsskatt er en skatteform med lange tradisjoner i Norge, på lik linje med en rekke andre land (NOU 1996:20, s. 24). Den har blitt innkrevd, blitt avskaffet, omorganisert og innført på nytt gjennom ulike perioder. Først som en landsdekkende skattematrikkel på 1600-tallet, og sist etter en lovendring av Eiendomsskatteloven i 2006, som trådte i kraft ved inngangen av 2007. I nyere tid var det denne lovendringen som ga kommunene i Norge mulighet til å skrive ut eiendomsskatt på all fast eiendom i deres kommune.

Eiendomsskatt er en kommunal skatt som kommunene kan skrive ut med hjemmel i eiendomsskatteloven. I motsetning til andre skatter som vanligvis bestemmes sentralt for hele landet, er eiendomsskatt en valgfri skatt. Eiendomsskatteloven tillater kommunestyre å avgjøre hvilke eiendommer de kan skattlegge og hvilken sats de vil bruke, innenfor klare rammer i denne loven. Eksempelvis fremgår det av Eiendomsskatteloven § 5 at eiendommer som benyttes av staten, kongehuset eller forsvaret skal få fritak fra eiendomsskatt. Eiendomsskattesatsen skal også ligge i intervallet mellom 1 til 7 promille, jf. Eiendomsskatteloven § 11.

Ifølge tall fra SSB (2021) har 321 kommuner av totalt 356 innført eiendomsskatt i en eller annen form i 2021. Blant kommuner som har innført eiendomsskatt, har 251 av dem innført eiendomsskatt på bolig og fritidsbolig frem til 2021. Antall kommuner med eiendomsskatt har blitt stadig flere siden lovendringen i 2007. En slik utvikling kan tyde på at majoriteten av kommunestyrene har vist interesse for eiendomsskatt i nyere tid. På den andre siden har eiendomsskatteinntekter fra boliger og fritidsboliger på landsbasis kun vært stigende, med unntak av året 2020 (Gyldenskog, 2022).

Ved innføring av eiendomsskatt må kommunene bestemme seg for hvordan skattegrunnlaget skal vurderes. Her finnes det to ulike metoder som kommunene hovedsakelig benytter seg av til verdsettelse av boligeiendommen til taksering. Disse er kommunal taksering og Skatteetatens metode for beregnede markedsverdier. Valg av metode er viktig med tanke på hvorvidt skattegrunnlaget blir riktig beregnet opp mot markedsverdi, og at den blir rettferdig for boligeierne. Med dagens verdsettelsesmetoder i fokus, så skal vi forsøke å løse følgende

problemstilling:

“Hvilken metode for verdsettelse bør hyttekommunene bruke for å vurdere ligningsverdien på fritidsboliger i henhold til eiendomsskatten?”

Den første metoden som vi ønsker å undersøke er kommunal takseringsmetode. Dette gjennomføres i samarbeid med Hol kommune, som er en av Norges største hyttekommuner. Denne takseringsmetoden vil bli satt opp mot den andre metoden i vår analyse, som er Skatteetatens beregning av boligverdi. Dette gjennomføres ved å beregne kvadratmeterprisen for solgte fritidsboliger i Hol kommune i 2021, og sette denne verdien opp mot areal på boligene i vårt utvalg. Dette gjennomføres ved hjelp av boliginformasjon fra Hol kommune, og informasjon om solgte boliger i Hol kommune levert av Kartverket. Den tredje metoden vi ønsker å undersøke er SSB sin modell for beregning av markedsverdi av boliger. Denne metoden blir ikke brukt for fritidsboliger, og vi ønsker å se nærmere på akkurat dette.

Utredningen vil innledningsvis ta for seg den norske eiendomsskatten, hvor vi ser nærmere på historisk utvikling, eiendomsskatteloven og tidligere relevant forskning om temaet. Videre så introduseres Hol kommune som vår case-kommune, hvor vi ser nærmere på hvordan de praktiserer eiendomsskatt. Skatteetatens og SSBs metoder blir så introdusert og forklart, før vi ser på valg av kvantitativ og kvalitativ metode. I den kvantitative analysen gjennomføres beregningene av de forskjellige metodene, hvor disse blir satt opp og sammenlignet med hverandre. Videre skal den kvalitative metoden undersøke i hvor stor grad kommunene er bevisste på sine valg av metoder, og eventuelt hvilke begrunnelser som ligger bak deres valg av metode.

1. Den norske eiendomsskatten

1.1 En skatteform med lange tradisjoner i Norge

Sett i et historisk perspektiv, har eiendomsskatt lange tradisjoner i Norge. Denne skattereformen har eksistert i Norge siden 1600-tallet. Innkrevingen av eiendomsskatt ble opprettet for første gang i 1665 som en landsdekkende skattematrikkel. Det har også vært små og store endringer gjennom perioder når det kommer til innføring og praktisering av den. En ny skattematrikkel fant sted i 1818, ved omorganiseringen ved skattevesenet. Den nye matrikkelen skulle bli basert på vurdering og sammenlikning av eiendommens verdi. Dermed lignet den på dagens ordning hvor grunnlaget baseres på eiendommens verdi eller omsetningsverdi. Eiendomsskatten hadde tidligere stor betydning for kommunene, da den utgjorde en større andel av de kommunale inntektene. Denne skattereformen utgjorde over halvparten av inntektene i norske kommuner i perioden før 1882 (NOU 1996:20, s. 12).

Etter en ny lov som ble vedtatt i 1882 skulle hovedinntektene til kommunene komme fra inntekts- og formuesskatt. Med andre ord skulle forholdet mellom skattlegging på fast eiendom, formue og inntekt bli regulert. Dette førte til at skattlegging på fast eiendom ble redusert betraktelig. Kommunene kunne også skrive ut skatter på industrielle anlegg, skipsverft, fiskevær, gruver, møllebruk og andre næringseiendommer i tillegg til matrikulerte eiendommer. Det var fortsatt opp til den enkelte kommune om de ville skrive ut slike skatter i deres kommune, men skatteinntekter fra eiendom skulle ikke utgjøre mer enn $\frac{1}{3}$ av de totale skatteinntektene. I perioden mellom 1882 og 1911 utgjorde eiendomsskatten etter hvert 15% og 10% for henholdsvis by- og landkommuner, av de samlede skatteinntekter (NOU 1996:20, s. 13).

I denne perioden kom det nye lands- og byskattelov. Ifølge de nye lovene kunne landkommuner bestemme selv om de ville innføre eiendomsskatt, men for bykommuner var det obligatorisk å innføre denne skatten. I denne perioden ble også skattegrunnlaget basert på taksering av eiendommer som skulle bli praktisert hvert tiende år, fremfor det gamle matrikkelsystemet. Eiendomsskattesatsen ble bestemt av kommunestyret og lå i intervallet 0 til 4 promille til og med 1963, og 0 til 9 promille fra og med 1964 for landkommuner. For

bykommuner skulle satsen ligge i intervallet 2 til 7 promille. Tendensen med å redusere eiendomsskatten fortsatte utover 1900-tallet og fikk mindre betydning for skatteinntektene i kommunene. På slutten av 1950-tallet var det registrert at eiendomsskatt utgjorde ca. 1,5% og 4% for henholdsvis lands- og bykommuner, i forhold til samlede kommuneinntekter (NOU 1996:20, s. 14).

1.2 Bakenforliggende argumenter for og mot eiendomsskatt

Eiendomsskatt har gjennom tider vært et viktig spørsmål i forkant av valgkamper i landets kommuner. Antall kommuner med eiendomsskatt har nær sagt kun økt siden 2007 da kommunene fikk anledning til å innføre eiendomsskatt på boliger og fritidsboliger (Bredeli & Thorud, 2017). Dermed kan det virke som kommuner har innført denne skatten uavhengig av innbyggernes ønske. Det finnes en rekke argumenter for og imot denne typen skatt. I dette kapitlet skal vi nevne noen hovedargumenter for og imot eiendomsskatt.

1.3 Argumenter for eiendomsskatt

Det hevdes blant annet at eiendomsskatt er en effektiv skatt som kan generere store inntekter til kommuner. Dermed kan staten stå for en mindre andel av kommunale utgifter i form av redusert utbetaling av skatteinntekter og rammetilskudd. I dette delkapitlet trekker vi frem tre hovedargumenter som danner det prinsipielle grunnlaget for dagens eiendomsskattelov. Disse argumentene bygger på de historiske begrunnelsene for eiendomsskatteloven fra 1975 (NOU 1996:20, s. 44).

Det første argumentet er at eiendomsskatt er ment til å fungere som en “*skatt på urealisert verdiøkning*” på fast eiendom. Dette argumentet forutsetter at det er mulig å fastsette verdiøkningen med visse mellomrom, og at eiendommer verdsettes individuelt (NOU 1996:20, s. 44). Det har vært sterk vekst i boligmarkedet siden årtusenskiftet, til tross for at de er korrigert for den generelle prisstigningen (Eiendom Norge, 2022). Gitt at argumentets formål er å beskatte selve verdiøkningen, blir dagens kommunale metode for taksering lite treffsikker. Dette fordi takseringsgrunnlaget kan basere seg på utdaterte takstverdier.

For det andre kan eiendomsskatt bidra til å “*fremme bedre ressursutnyttelse*”, gitt at tomtegrunn er en knapp ressurs og dermed kan eiendomsskatt skape insentiver for eierne til å utnytte tomten på en mer effektiv måte. Bakgrunnen for dette argumentet var at siden skattesatsen på tomtegrunn var lav, førte det til at eierne foretrakk å ha minst mulig bruksareal på sine tomter. Dette problemet skulle bli løst ved differensierte satser på ønsket arealbruk. Det ble også argumentert for at skatt på kapitalavkastning svekket eiernes insentiv til å oppnå en høyest mulig avkastning på formuen. I motsetning til dette ville eiendomsskatt i mindre grad svekke skatteytters insentiv til å bruke kapitalen på en mer effektiv måte. (NOU 1996:20, s. 49).

Det tredje argumentet er å kunne “*kompensere offentlige utgifter knyttet til fast eiendom*”. Dette argumentet fremkom tidlig i 1911 i forarbeidene til skatteloven, der ulike samfunnsmessige tiltak førte til ekstrautgifter for kommunene i form av utbygging, vann, kloakk og elektrisitet. I nyere tid er det også store kommunale utgifter knyttet til helse- og omsorgstjenester. Etter lovendringen i 1974 kunne kommuner kreve tilbake kompensasjon for slike utgifter og tiltak, men det er opp til hver kommune om de i det hele tatt vil få kompensert i form av eiendomsskatt eller kun det statlige tilskuddet. Det er imidlertid ikke lov at inntektene fra eiendomsskatt overstiger disse utgiftene. (NOU 1996:20, s. 44).

1.4 Argumenter mot eiendomsskatt

I motsetning til argumentene for å ha en eiendomsskatt finnes det en rekke argumenter imot denne skatten. Det hevdes blant annet at “*eiendomsskatt er usosial, rammer skjevt og tar ikke hensyn til husholdningens inntekt, gjeld eller betalingsevne*” (Huseiernes Landsforbund, 2022). Argumentene imot ble også diskutert og vurdert av finansdepartementets utvalg i 1975. Her nevner vi noen argumenter mot eiendomsskatt.

Slik det ble nevnt blant argumentene for, er et av målene med eiendomsskatt “skatt på realisert verdiøkning” på fast eiendom. Dette på lik linje med andre typer realaktiva som for eksempel aksjer, næringseiendommer, båter og lignende. Aksjer og andre typer eiendommer blir skattlagt ved realisasjonstidspunktet og kun en gang. Fast eiendom ved eiendomsskatt derimot

blir skattlagt både løpende og ved realisasjonstidspunktet, og dermed blir fast eiendom dobbeltbeskattet. Dersom verdien av eiendommen har sunket ved salgstidspunktet, har eieren likevel betalt løpende skatt for ingen realisert gevinst. Dette kan da skape likviditetsproblemer for eieren underveis, og i tilfelle boligen er lånefinansiert fører dette til svakere skatteevne (NOU 1996:20, s. 97).

Det andre argumentet imot er at verdsettelse av boliger og fritidsboliger ikke kan utføres nøyaktig i praksis. Dagens løsning, med reduksjonsfaktor, bunnfradrag og liknende, er likevel mindre treffsikre og dermed blir eiendomsskatt mindre effektiv (NOU 1996:20, s. 98).

Det argumenteres også med at det skal finnes en sammenheng mellom skatt og betalingsevne, uavhengig av skatteform. Eiendomsskatten er ikke basert på inntekt, formue eller belåningsgrad og kan dermed bidra til å øke forskjeller i samfunnet. Dette med tanke på at boligeier skal betale eiendomsskatt dersom kommunen krever dette, uavhengig av inntektsnivå. Videre hevdes det at boligeiere allerede bidrar mye til verdiskapning og sysselsetting, gjennom vedlikehold og oppgradering. I så fall settes boligeiere under stor økonomisk belastning på ulike former. I tillegg argumenteres det med at eiendomsskatt skaper insentiver blant lokalpolitikere for å skyve kommunale regninger over på boligeiere, i stedet for å fokusere på riktige prioriteringer og disponeringer (Huseiernes Landsforbund, 2022).

1.4.1 Sammendrag

Den historiske prisutviklingen på bolig- og fritidsboliger gjennom de siste tiårene har totalt sett vært under sterk vekst. Innbyggerne i kommunene kan bidra til å dekke kommunens kostnader gjennom ulike typer avgifter. Dette for å øke kommunens evne til å tilby kommunale tjenester av høy kvalitet til sine innbyggere. Det er i praksis nesten umulig å utforme en modell for verdsettelse av boliger og fritidsboliger som kan være 100% treffsikker. Dette problemet kan løses ved å justere bunnfradrag, skattepromille og reduksjonsfaktor, slik at skatteyterne betaler mindre skatt på sin eiendom, i forhold til det reelle grunnlaget. Alt i alt har myndighetene vært enige i at eiendomsskatt forsvarer en plass i det norske skattesystemet.

1.5 Eiendomsskatteloven

Som tidligere nevnt er eiendomsskatt en frivillig skatt som kommunestyret bestemmer å innføre. Dette fremkommer som følge av eiendomsskatteloven § 2. Videre kan kommunestyret jf. Eiendomsskatteloven § 3 skrive ut skatt på enten:

- a) fast eiendom i hele kommunen, eller
- b) fast eiendom i klart avgrenset område som helt eller delvis er utbygd på byvis eller der slik utbygging er i gang, eller
- c) bare på verk og bruk i hele kommunen, eller
- d) bare på verk og bruk og annen næringseiendom i hele kommunen, eller
- e) eiendom både under bokstav b og c, eller
- f) eiendom både under bokstav b og d, eller
- g) fast eiendom i hele kommunen, unntatt verk og bruk og annen næringseiendom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskilte skatteregler for petroleum

Skattesubjektene kan dermed deles hovedsakelig inn i tre hovedkategorier:

- bolig og fritidsboliger
- næringseiendom
- verk og bruk

Dersom kommunen velger å innføre eiendomsskatt i kommunen, skal denne skatten påfalle personen som eier eiendommen 01. januar i tilhørende skatteår, jf. Eiendomsskatteloven § 4. Videre avklarer loven at statlige og kommunale eiendommer, samt kirker får fritak fra eiendomsskatten, jf. Eiendomsskatteloven § 5. Kommunestyret kan fritt velge å bruke egne metoder for skattegrunnlag eller bruke skatteetatens metode. Det som er vesentlig er at kommunene må ta hensyn til eiendommens innretning, bruksegenskap og lokalisering, og når takseringsgrunnlaget fastsettes, jf. Eiendomsskatteloven § 8 A-2. Videre skal kommunestyret sette et bunnfradrag på minst 30% av antatt markedsverdi, med andre ord skal den estimerte markedsverdien bli multiplisert med 0.7. Nærmere regler om valg av metoder og satser til skattlegging skal fastsettes av kommunestyret hvert år, dette med utgangspunkt i

kommunebudsjettet i kommende år, jf. Eiendomsskatteloven § 10. Eiendomsskatten skal ligge i intervallet 1 – 7 promille , og per januar 2022 kan denne promillen ikke overskride 4 promille når det gjelder bolig og fritidsboliger (Skatteetaten, 2022).

Dersom kommunestyret har vedtatt å innføre eiendomsskatt i deres kommune, skal de gjennomføre en allmenn taksering av bolig og fritidsboliger hvert tiende år, jf. Eiendomsskatteloven § 8 A-3. Den samme paragraf forbyr også ny taksering i perioden mellom takseringene, forutsatt at det ikke kommer endringer på boligene som kan påvirke verdien av dem. Omtakseringen kan skje dersom eiendommen er blitt for eksempel delt, ødelagt, revet eller betydelige forandringer har forekommet, og kostnadene skal dekkes av kommunen. Eiendom som skal takseres skal også befares kun utvendig, med mindre vesentlige hensyn tilsier at innvendig befaring er nødvendig. Takstmannen som har fått oppdraget skal kontrollere at informasjonen om eiendommen er korrekt og hvis nødvendig skal vedkommende rapportere informasjon som er vesentlig i forbindelse med verdsettingen av eiendommen. Jf. Eiendomsskatteloven § 8 A-4 kan kommunestyret gjennomføre en kontorjustering i stedet for en allmenn taksering, men utgangspunktet skal være den siste allmenne takseringen. Dersom skattetakstgrunnlaget skal økes, skal dette skje gradvis over flere år, og ikke mer enn 10% for hvert år i forhold til det opprinnelige skattetakstgrunnlaget.

Jf. Eiendomsskatteloven 8 C-1 kan kommunestyret bruke formuesgrunnlag fra skatteetaten til å fastsette eiendomsskattegrunnlaget. Imidlertid skal dette grunnlaget bli multiplisert med 0.7 og dersom det er nødvendig skal reduksjonsfaktoren også benyttes.

1.6 Tidligere forskning om eiendomsskatt og takseringsmetode

Antall fritidsboliger i Hol kommune er over dobbelt så mange som vanlige helårsboliger (SSB, 2022). Det er derfor rimelig å anta at det medføres økt behov for kommunale tjenester knyttet til hyttebeboere og turister, spesielt i høysesong. Dette er utgifter som kan gi store påkjenninger for kommunen, da det ikke er sikkert at inntektsskatt og andre avgifter er nok til å dekke disse kostnader.

Gitt denne antakelsen blir debatten om valg av takseringsmetode viktig for Hol kommune, ettersom den påvirker kommunens inntekter. Det er begrenset med antall relevante artikler eller forskning der akkurat praktisering av takseringsmetoden problematiseres. Vi har dermed i dette kapitlet valgt å nevne relevant forskningslitteratur der hovedfokuset er det økonomiske aspektet.

I 2015 gjennomførte Telemarksforskning i samarbeid med Senter for økonomisk analyse og Agderforskning en rapport der hyttekommuners inntekter og utgifter ble analysert (Borge, et al., 2015). Denne rapporten var forespurt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet som videre refereres til som KMD. Dette med formål om å forbedre håndtering av utfordringer knyttet til å ha mange hytter i hyttekommuner, og ikke minst en avveining av nettoinntekter, med hensyn til økt utgifter knyttet til hytter. Det fremkommer i rapporten at hytteeierne som er folkeregistret i en annen kommune tilbringer mer tid på hytten enn før. Dermed påvirker dette kommuners merutgifter for ulike kommunale tjenester. Det fremkommer også i rapporten at fem av de seks casekommunene har ekstrautgifter knyttet til hyttebeboerne, spesielt innen helse- og omsorgstjenester. Imidlertid kan denne ekstra utgiften kompenseres etter oppholdsprinsippet innenfor Helse- og omsorgstjenesteloven § 3-2 første ledd nr. 6 bokstav b. Ifølge denne loven er kommunene pliktige til yte helse- og omsorgstjenester til personer som oppholder seg i kommunen, men har i ettertid mulighet til få refusjon fra kommunen personen er folkeregistret i (Borge, et al., 2015).

Basert på analyseresultatene dokumenteres det også at hyttebebyggelse gir positive ringvirkninger i ulike former som for eksempel økt varehandel, økt sysselsetting og bedre kulturtilbud. Til tross for disse ringvirkningene, konkluderer rapporten at ut fra et kommunaløkonomisk perspektiv, så vil hyttekommuners utgifter likevel overgå inntekter (Borge, et al., 2015).

Rapporten *“Bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag ved eiendomsbeskatning av boligeiendom”* ble utarbeidet av Senter for økonomisk forskning (SØF) og Oslo Economics i 2017, som et oppdrag til kommunesektorens organisasjon. I rapporten undersøkes det hovedsakelig to problemstillinger. Den første er kvaliteten på Skatteetatens formuesgrunnlag og den andre er kommunens besparelser når de brukte Skatteetatens metode som grunnlag for boligtaksering i stedet for kommunal taksering (Oslo Economics og Senter for økonomisk forskning (SØF), 2017).

Forfatterne finner at det er godt samsvar mellom Skatteetatens boligverdi og de faktiske omsetningsverdiene. Resultatene fra rapporten viser at Skatteetaten fastsetter boligverdiene omtrent 3% lavere enn markedsverdien for alle boligene som var inkludert i analysen. Det fremkommer også at formuesgrunnlag samsvarer bedre med markedsverdier for leiligheter og småhus enn eneboliger.

Videre viser analysens resultater at kommuner kan oppnå en kostnadsbesparelse mellom 1 og 4,6 millioner over en 10 års periode, gitt antall boligeiendommer er over 5000 enheter. Besparelsene kan komme i form av lavere takseringskostnader og færre klagebehandlinger. Det fremkommer også i rapporten at kommunene ikke har vært i stand til å oppgi presise kostnadstall og ressursbruk tilknyttet boligeiendom, men konkluderer imidlertid som høyst sannsynlig at bruk av formuesgrunnlag til taksering vil medføre kostnadsbesparelser for de fleste kommuner (Oslo Economics og Senter for økonomisk forskning (SØF), 2017).

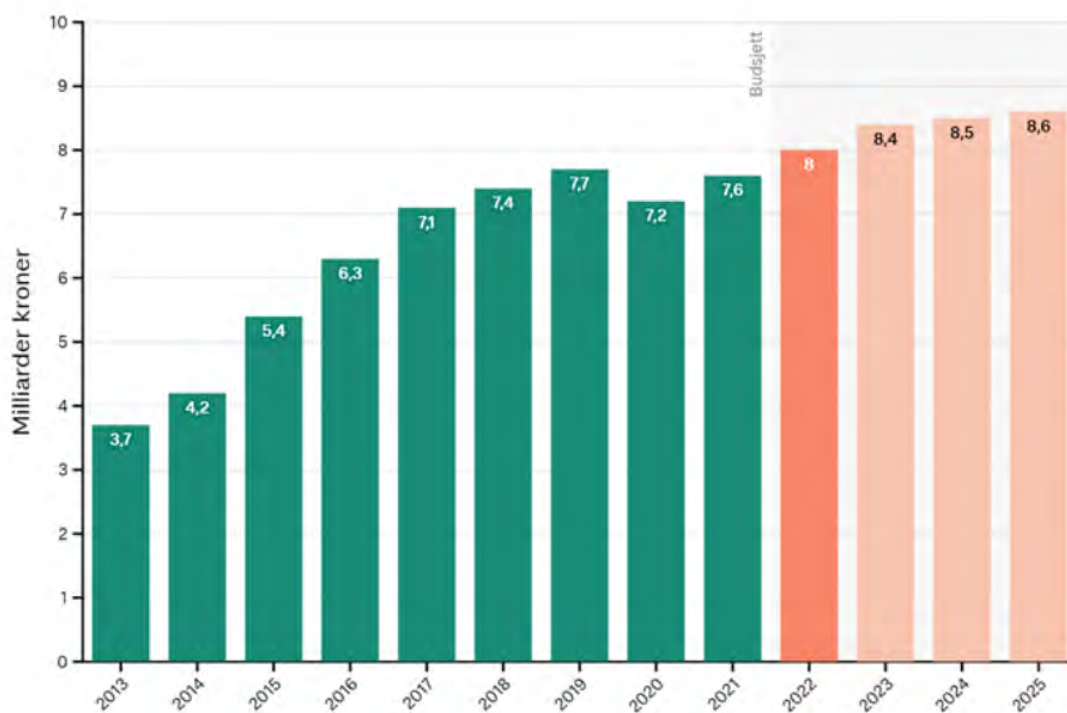
1.7 Utvikling av eiendomsskatt på bolig og fritidsbolig

Siden 2007 da kommunene fikk anledning til å skrive ut eiendomsskatt på bolig og fritidsbolig har antall kommuner med denne skatten blitt stadig flere. Ifølge tall fra SSB var det 135 kommuner med eiendomsskatt på bolig og fritidsbolig i 2007 (Bredeli & Thorud, 2017). Frem til 2019 hadde Norge 288 kommuner med eiendomsskatt på bolig og fritidsbolig (Pihl, 2019). Nye tall fra SSB (2021) viser at totalt 251 kommuner har eiendomsskatt på bolig og fritidsbolig i 2021. Dette er en reduksjon i forhold til tidligere år, men reduksjonen skyldes kommunesammenslåingen i 2019. Vi kan se utvikling illustrert i figur 1 nedenfor.

Figur 1: Antall kommuner med eiendomsskatt på bolig og fritidsbolig. (Bredeli & Thorud, 2017; SSB, 2022).

Totalt slo 109 kommuner seg sammen og ble til 43 kommuner. Dermed gikk antall kommuner i Norge med eiendomsskatt ned fra 371 til 319. Gitt at disse kommunene fortsatt er i en overgangsperiode, mangler Statistikk Sentralbyrå opplysninger om hvilke av de sammenslåtte kommunene ikke vil innføre eiendomsskatt. Blant de ikke sammenslåtte kommunene har tre nye kommuner innført eiendomsskatt i 2020, mens ingen av dem har sluttet med det. Fra 2021 har fire nye kommuner innført eiendomsskatt på boliger (Bredeli, 2020).

Selv om antall kommuner med eiendomsskatt på bolig og fritidsbolig har gått ned, har ikke andelen av kommuner med denne skatten gått ned. Rett før kommunesammenslåingen i 2019 hadde 68% av alle norske kommuner eiendomsskatt på bolig og fritidsbolig. Etter sammenslåingen har det derimot økt til 69% i 2020, og videre økt til 71% i 2021. Trenden for eiendomsskatt er altså økende selv etter sammenslåingen.



Figur 2: Innkrevd eiendomsskatt fra bolig og fritidsbolig (Gyldenskog, 2022).

På lik linje med økning i antall kommuner med eiendomsskatt har også totalinntekten på eiendomsskatt på landsbasis økt gjennom tid. figur 2 viser de totale inntektene fra eiendomsskatt i alle norske kommuner fra 2013. Inntektene fra 2022 til 2025 er et anslag basert på økonomi og budsjettplanene til kommunene som har planlagt sine inntekter fra eiendomsskatt i årene fremover (Gyldenskog, 2022).

Eiendomsskatteloven § 7 (2017) ga kommunene lov til å sette fritak på fritidsboliger siden januar 2017. Frem til 2021 er det kun 6 kommuner som har benyttet seg av denne lovendringen (SSB, 2022a). Noen av disse har allerede opphevet fritaket i sine kommuner. Eksempelvis Eidsvoll som innførte eiendomsskatt på boligeiendommer i hele kommune i 2020, med unntak av fritidsboliger, har nå vedtatt å utvide eiendomsskatten til også å gjelde fritidsboliger (Eidsvoll kommune, 2022).

Når det kommer til valg av takseringsmetode for boliger har antall kommuner som benytter seg av formuesgrunnlag eller SSB-modellen økt med 112,2% siden 2015. Antall kommuner som brukte denne metoden i 2015 var det kun 49 kommuner som brukte SSB-modellen, men per 2021 er det 104 kommuner. Takseringsmetode for fritidsboliger har vært kommunal, med tanke på at i SSB-modellen finnes det ikke beregnet markedsverdi for fritidsboliger. Dette kommer vi til å sette lys på senere i utredningens analyse (SSB, 2022a).

1.7.1 Sammendrag

Basert på tall fra ulike SSB-tabeller om eiendomsskatt, ser det ut som eiendomsskatt har blitt stadig mer aktuelt å innføre i kommuner. I tillegg til økning i antall kommuner med eiendomsskatt, ser man også en betraktelig økning i inntekter fra eiendomsskatt på boliger og fritidsboliger på landsbasis. Videre har kommuner også utvidet type eiendomsskatt og omfanget av eiendomsskatten gjennom de siste årene. Utvidelse av type eiendomsskatt og omfanget sammen med retaksering av eiendommer og ikke minst boligprisveksten kan trolig være forklaringer på økning i eiendomsskatteinntekter i kommunene (Gyldenskog, 2022).

2. Ulike takseringsmetoder

Som følge av eiendomsskatteloven skal fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget baseres på eiendommens salgsverdi eller markedsverdi. Dette kan være en naturlig oppfatning av eiendomsskattelovens §8 A-2 som sier at beregningen av eiendomsskattetaksten skal ta utgangspunkt i eiendommens innretning, brukeregenskaper og lokalisering. I dag er det i hovedsak to ulike metoder som blir benyttet av kommuner som allerede har innført eiendomsskatt:

- kommunen estimerer en markedsverdi selv
- kommunen kan ta i bruk skatteetatens beregnede markedsverdi for boligeiendommer (Skatteetaten, 2022).

Skatteetatens metode for beregnet markedsverdi kan benyttes på to måter. En kan benytte seg av SSB sin modell for beregning av boligverdi, eller benytte seg av dokumentert markedsverdi. I begge disse tilfellene er det grunnlag av formuesverdien som legges til grunn, bare beregnet på forskjellige metoder.

Både kommunal taksering og Skatteetatens beregninger er alminnelig aksepterte metoder og anses som hjelpeberegningmetoder for eiendomsskattegrunnlaget. Hvilken metode som gjenspeiler markedsverdien til boligen best, er det kommunestyret som skal avgjøre. Det som er vesentlig etter lovens ordlyd og som begge metodene oppfyller er at praksisen må være objektivisert. Det vil si at det er den objektive verdien en skal frem til, og en skal se bort i fra hvilken subjektiv nytteverdi objektet har for eieren. Det medfører at skatteobjektet anses som en slags formue og beskattes uavhengig av hva eieren bruker den til (Norges Domstoler, 2011).

I dette kapitlet forklarer vi kort forskjellene mellom disse to metodene. Vi tar også et enkelt eksempel på en og samme bolig der disse metodene brukes for å se hvordan skattebeløpet varierer seg. Metodene skal bli forklart i detalj senere i oppgaven i eget kapittel.

2.1 Eiendomsskatt i Hol kommune

2.1.1 Om Hol kommune

Hol kommune er en nasjonalparkkommune, og ligger i hjertet av Sør-Norge midt mellom Bergen og Oslo. Hol kommune er en typisk hytte- og fjellkommune, hvor store deler av arealet ligger på over 900 meter over havet (Hol kommune, 2022). Kommunen ligger i det som tidligere var Buskerud fylke, som i dag en del av Viken fylke. Kommunehuset til Hol kommune ligger i tettstedet Hol. Kommunen er kjent for blant annet sin natur om sommeren og skiføre om vinteren, og det anslås at det kan være så mange som 40 000 mennesker i kommunen under høysesongen (Geilo, 2022).

Når det kommer til eksisterende bygningsmassen i Hol kommune så består den av 5 832 hytter og 2 147 boliger. Dermed er antall hytter i kommunen mer enn dobbelt så mange som boliger i kommunen. Hol kommune, etter Vinje i Telemark, er Norges andre største hyttekommune der antall hytter er flere enn boliger. Hol kommune kommer også på toppen av listen blant kommuner med flest omsatte hytter i perioden 2016 til 2019. I denne perioden har Hol kommune registrert 1 235 solgte hytter (SSB, 2020).

2.1.2 Praktisering av eiendomsskatt

Det var først i 2014 Hol kommunestyret vedtok innføring av eiendomsskatt for alle typer eiendom, med virkning fra 01. januar 2016. Når det kommer til verk og bruk har kommunen hatt eiendomsskatt på disse siden 1976. Etter kommunestyrets handlingsprogram og økonomiplan 2022- 2025 er den generelle skattesatsen på skattepliktige eiendommer 7 promille. Denne skattesatsen differensieres med hjemmel i eiendomsskatteloven § 12 til 3 promille for boliger og fritidsboliger per 2022. Ifølge Hol kommune var siste allmenne takseringen gjennomført i 2011 og trådte i kraft fra 2012. Kommunestyret har vedtatt å øke taksten for den nye 10 års perioden i stedet for ny taksering (Hol kommune, 2022a).

Takseringen av disse boligene praktiseres med at kommunestyret velger en sakkyndig nemnd til å verdsette boliger og fritidsboliger. Den sakkyndige nemnd skal legge kommunens hovedretningslinjer til grunn for vurdering ved taksering. Disse retningslinjene går

hovedsakelig ut på å ta hensyn prinsippene likebehandling, lav detaljeringsgrad og kvalitetssikring. Dersom eierne av boligene er uenige i takstvurderingen skal deres klage bli behandlet i henhold til eiendomsskatteloven § 20, der kommunestyret kan velge en egen klagenemnd til å håndtere klagen (Hol kommune, 2019).

Takseringsmetoden som Hol kommune benytter seg av er utviklet i samarbeid mellom Eskan AS og Nordkart AS. Metoden brukes av de fleste norske kommuner til verdsettelse av boliger og fritidsboliger, der taksten er bygget på *fakta* og *vurderinger* om eiendommen (Hol kommune, 2022a). Tabell 1 nedenfor viser modellen.

Takst	=	Fakta	x	Vurderinger
		<ul style="list-style-type: none"> • Eierforhold (eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant) • Type eiendom • Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje • Geografisk plassering 		<ul style="list-style-type: none"> • Sjablongverdier (gjennomsnittsverdier) for pris pr kvadratmeter på bygningene • Etasjefaktorer for boliger og fritidsboliger • Geografiske sonenfaktorer som gjenspeiler verdinivået i ulike deler av kommunen

Tabell 1: Kommunal taksering (Hol kommune, 2019)

Fakta

Når det kommer til fakta om eiendommen legger metoden til grunn opplysninger om eierforhold, type eiendom, bygningstype og størrelse med tallareal for hver etasje og geografisk plassering. Disse faktaopplysningene blir hentet av det landsdekkende Matrikkelregisteret der registreringsinstruksene blir utgitt av Statens Kartverk. Blant viktige informasjon finner kommunen opplysninger om eier, eiendomsidentifikasjon og

eierrepresentant. Arealberegning av bygningene i matrikkelen blir målt etter Norsk Standard sitt grunnlag, der både etasjer og bruksareal er definert. Videre grupperes etasjene, som påvirker verdivurderingen av boligene etter deres viktighet.

Vurdering

Eiendommene skal bli taksert ut fra generelle vurderinger der sjablongverdier, etasjefaktorer og geografiske sonefaktorer legges til grunn. Det er verdinivået i ulike deler av kommunen som danner grunnlaget for sonefaktoren, ut fra historiske omsetningsverdier eller markedspriser. Videre får eiendomstypene ulike tallkoder i matrikkelen som avgjør hvilke grupper de skal kategoriseres i, for verdivurderingen. Eksempelvis en fritidsbolig som ligger i nærheten av et skianlegg, sentrum eller sjøen får høyere sonefaktor enn en fritidsbolig som ligger lenger unna disse.

De ovennevnte avsnittene (fakta og vurdering) danner grunnlaget for sjablongverdier som blir fastsatt av den sakkyndige nemnd. Eksempelvis settes sjablongverdien per kvadratmeter bruksareal for enebolig, rekkehus eller annekstil NOK 10 000, men den er NOK 16 000 for en leilighet og NOK 20 000 for en fritidsbolig og NOK 2 000 for en parkeringsplass under tak. (Hol kommune, 2019).

Videre vil sjablongverdiene også bli påvirket av etasjefaktoren med utgangspunkt i hvilken funksjon de har. Eksempelvis får en "hovedetasje 1" etasjefaktor 1,00, mens "hovedetasje øvrige" etasjefaktor 0,8 og for "loft" eller "kjeller" er denne faktoren 0,2 (se appendiks 1 & 2).

Sonefaktoren skal også påvirke sjablongverdiene. Dette for å sikre rettferdige takster basert på beliggenhet i ulike områder i kommunen. Sonefaktoren blir delt i to hovedkategorier, bolig og fritidsboliger. For boliger i områdene Geilo, Hol/Hovet og øvrige fastsettes sonefaktoren til henholdsvis 1,3, 1 og 0,8. For fritids- boliger og leiligheter får eksempelvis Geilo, Ustaoset og Hol henholdsvis sonefaktor 1,2, 1,1 og 0,9. Det blir også gjennomført spesielle vurderinger ved besiktigelsen der indre og ytre faktorer avgjør takstgrunnlaget. Indre faktor vurderer boliger individuelt ut fra alder, standard og kvalitet, mens ytre faktor vurderer boliger ut fra faktiske forhold rundt dem (Se appendiks 3).

Eksempelvis en fritidsbolig på 44 kvadratmeter har blitt verdsatt til NOK 906 400 før korreksjoner og vurderinger. Videre påvirker ulike faktorer verdivurderingen av fritidsboligen, slik at takstgrunnlaget er nedjustert til NOK 403 000. Et skattenivå på 70% og skattesats på 3 promille gir dermed NOK 846 i eiendomsskatt for denne fritidsboligen. Tallene er basert et reelt takstgrunnlag som vi har mottatt fra Hol kommune, men grunnet sensitiv informasjon blir dette eksemplet holdt konfidensielt.

2.2 Skatteetatens beregnede markedsverdi

Baseres takseringen på skatteetatens beregnede markedsverdi, så legges statistikk fra SSB om kvadratmeterprisen for boligen eller dokumentert markedsverdi til grunn. I dette delkapittelet skal vi se nærmere på beregnet formuesverdi ved å benytte oss av faktiske salgstall for solgte fritidsboliger i Hol kommune i 2021. Vi vil beregne den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen for vårt datagrunnlag, og benytte disse til å beregne boligens markedsverdi. Denne markedsverdien vil da få en obligatorisk reduksjonsfaktor for at eiendommen ikke får for høyt eller urealistisk eiendomsskattegrunnlag. Denne reduksjonsfaktoren skal sørge for at eiendomsskattegrunnlaget ikke overskride 70% av den beregnede markedsverdien det aktuelle året (Skatteetaten, 2022a). Skattegrunnlaget kan altså ikke overskride 70% av boligens markedsverdi. Vi vil multiplisere denne markedsverdien med 0.3, da formuesverdien til en fritidsbolig er 30% av boligens markedsverdi (Skatteetaten, 2022).

Dersom den samme bolig i forrige eksempel var basert på skatteetatens metode blir regnestykket annerledes. Vår beregnede gjennomsnittlig kvadratmeterpris på en fritidsbolig i Hol kommune er NOK 37 123, som vist senere i tabell 3. I dette tilfellet ville verdien av fritidsboligen vært NOK 1 633 429. Denne verdien ville fått en reduksjonsfaktor på 70% som antas å være et estimat av ligningstakst. Dermed blir det nye skattegrunnlaget NOK 490 029. En skattesats på 3 promille gir NOK 1 470 i eiendomsskatt.

2.3 SSBs modell for beregning av markedsverdi

Boligverdien beregnes med utgangspunkt i informasjon om hvilken boligtype det er, areal på boligen, boligens beliggenhet og alder. Modellen til SSB bruker alle boliger omsatt på Finn.no i en bestemt periode som datagrunnlag (SSB, 2021a).

Funksjonen som benyttes for å beregne formuesverdiene kan skrives på formelen:

$$B = \exp(konst + korreksjon) * P_rom^{1+b_1} * \exp(b_2(prissone_s) + b_3(alder_G) + b_4(ts_kode_t))$$

I formelen ovenfor er symbolene representert som følger:

- B er boligverdien som beregnes
- $konst$ er et fast tall i hvert beregningsområde
- $korreksjon$ er i likhet med $konst$ et fast tall i hvert beregningsområde
- P_rom er boligens areal for primære rom (P-ROM)
- b_1 er koeffisienten som viser betydningen av størrelsen på boligens P-ROM
- b_2 er koeffisienten som viser betydningen av hvilken prissone boligen ligger i
- $prissone_s$ er en klassifiseringsvariabel som viser hvilken prissone boligen ligger i, og varierer fra prissone 2 til 12. Prissone 1 er satt som referansepunkt, og er tilegnet verdien 0.
- b_3 er koeffisienten som viser betydningen av hvilken aldersgruppe boligen tilhører
- $alder_G$ er en klassifiseringsvariabel som viser hvilken aldersgruppe boligen tilhører, og varierer fra 2 til 4. Aldersgruppe 1 er satt som referansepunkt, og er tilegnet verdien 0.
- b_4 er koeffisienten som viser betydningen av at boligen ligger i et tettsted
- ts_kode er en klassifiseringsvariabel som viser om boligen ligger i et tettsted eller ikke. Ts_kode varierer mellom 2 til 7, avhengig av størrelsen på tettstedet. Plassering i spredt område tilegnes verdien 0.

Dette er modellen Skatteetaten baserer seg på når det er snakk om beregnede formuesverdier. Det vi skal gjøre i analysen senere i oppgaven er å beregne formuesverdien for hver fritidsbolig ved å sette inn innsamlet data fra Hol kommune. Igjen så vil formuesverdien være 30% av den

beregnete markedsverdien vi finner i analysen. Informasjon om regresjonsresultat ligger i appendiks 4, sonefordeling i appendiks 5 og videre informasjon om variablene i appendiks 6.

Igjen så bruker vi fritidsboligen i eksemplene ovenfor, og regner ut ligningsverdien basert på verdier for «småhus». Denne fritidsboligen er plassert på Hol, som basert på innbyggertall er et tettsted med tettstedskode 2 (SSB, 2021a, 2021b). Denne fritidsboligen er også over 40 år, noe som vil si at den er i aldersgruppe 4. Fra appendiks 5 kan vi se at Hol kommune er i prissone 2 for boligkategorien «småhus». Ved å bruke verdiene i regresjonsresultatet i appendiks 4, så vil den beregnede markedsprisen for boligen bli NOK 1 526 889. Multipliserer vi denne verdien med 0.3 så får vi formuesverdien som blir NOK 458 067. En skattesats på 3 promille gir NOK 1 374 i eiendomsskatt.

3. Forskningsstrategi og design

Valg av forskningsstrategier skilles ofte mellom to strategier, kvalitativ og kvantitativ forskningsstrategi. I vår utredning kommer vi til å benytte oss av begge disse, gjennom analyse av datasett og intervju via e-post.

Disse to forskningsstrategiene har flere elementer som skiller dem fra hverandre. Kvantitative metoder baserer seg i hovedsak på talldata, hvilket vil si at verden kan måles og presenteres i form av figurer og tabeller. Kvalitative metoder baserer seg derimot på tekstdata, hvilket vil si at verden kan beskrives gjennom tekst, og er derfor mer åpen for tolkning enn det den kvantitative metoden er. En annen viktig forskjell mellom metodene baserer seg på utvalget. Da snakker vi hovedsakelig om utvalgets størrelse, og hvilke subjekter utvalget består av. Kvantitative analyser tar grunnlag i større datasett eller spørreundersøkelser, hvor forskeren har liten eller ingen kontakt med subjektene. Kvalitative analyser tar derimot grunnlag i færre analysesubjekter, men disse subjektene stiller ofte med dypere og rikere informasjon (Ringdal, 2014, s. 103-105).

Kvantitativ metode	Kvalitativ metode
<ul style="list-style-type: none"> • Teoristyrte og starter med begrep • Oversiktskunnskap • Årsaksforklaringer • Stort utvalg • Talldata • Strukturert • Statistiske analyseteknikker 	<ul style="list-style-type: none"> • Oppdage begrep og lage teori • Dybdekunnskap • Formålsforklaringer • Små utvalg • Tekstdata • Fleksibel • Uformelle analyseteknikker

Tabell 2: Kvantitativ og kvalitativ metode (Ringdal, 2018)

3.1 Kvantitativ metode

Kvantitative metoder er forskningsmetoder som setter tall og det som er målbart som grunnlag. En kvantitativ forskningsstrategi er som regel teoristyrte, hvor forskeren stiller spørsmål og

avleder hypoteser fra ett eller flere teoretiske perspektiver som er relevante for det fenomenet som studeres (Ringdal, 2014, s. 104).

Vi benytter oss av kvantitativ metode for å svare på problemstillingen

«Hvilken metode for verdsettelse bør hyttekommunene bruke for å vurdere ligningsverdien på fritidsboliger i henhold til eiendomsskatten?»

3.1.1 Datasett og databehandling

Innsamling av datasett

For å gjennomføre vår kvantitative analyse, har vi benyttet oss av sekundær data. Dette er data som er samlet inn av andre enn oss selv. Disse datasettene som benyttes i vår analyse er anskaffet fra to kilder: Hol kommune og Kartverket.

Tidlig i prosessen kontaktet vi Hol kommune via e-post og lurte på om de ville være interessert i å bistå med datasett angående eiendomsskatt, informasjon og annen ekspertise som kunne være til hjelp. Dette var Hol kommune veldig positiv til, og ønsket å hjelpe til så langt det lot seg gjøre. Vi fikk tilsendt eiendomsskattelistene for 2021 i excel-format så fort listene var klare.

Vi kontaktet også Kartverket tidlig i prosessen via e-post, hvor vi forklarte vår problemstilling og hva datasett vi ønsket fra deres side. Fra Kartverket ønsket vi data om omsetningsverdier knyttet til eiendomsoverdragelse for boliger i Hol kommune fra 2021. De svarte oss etter noen få dager, og vi fikk tilsendt data om alle omsatte boliger og fritidsboliger i 2021 og frem til mars 2022.

Begge datasettene vi nå hadde benyttet seg av gårds- og bruksnummer, slik at vi kunne benytte disse for å slå sammen datasettene til et samlet ark. For å gjennomføre estimeringen av boligene ved hjelp av SSB sine beregninger, trengte vi også boligens areal og alder på bolig. Igjen kontaktet vi Hol kommune for data om dette, og igjen var Hol kommune veldig

hjelpsomme. Grunnet sensitiv informasjon om boligene, kunne vi bare få et begrenset antall arealer på boligene. Vi sendte derfor en liste på 50 tilfeldige boliger som vi ønsket mer informasjon om, og Hol kommune leverte kjapt på betingelsen om at all informasjon angående boligene ble behandlet konfidensielt.

Behandling av datasettet

Etter å ha mottatt eiendomsskattelistene for fritidsboliger fra Hol kommune, begynte vi med å rydde datasettet slik at vi kun satt igjen med variablene som er av interesse for problemstillingene. Vi valgte å beholde variablene «takst» og grunnlag, da det er disse som er relevant for sammenligning av verdsettelsesmetoder. Vi fjernet observasjoner som har fått delvis eller fullstendig fritak for eiendomsskatt i henhold til eiendomsskatteoven §5, da vi kun er interessert i eiendomsskattebetalende fritidsboliger.

Vi ryddet også opp i datasettet fra Kartverket, slik at vi kun beholdt variablene «vederlag» og «andel». Variabelen «andel» er i dette tilfellet hvor stor andel av boligen som er blitt kjøpt eller solgt, og «vederlag» tilsvarer det boligen ble solgt for. Vi fjernet også observasjoner med vederlag lavere enn 300 000 kr og høyere enn 15 000 000 kr. Vi slår sammen disse to datasettene, og finner ut at det er omsatt 258 eiendomsskattebetalende fritidsboliger i Hol kommune i 2021 innenfor vårt intervall. Vi fjerner alle observasjoner hvor andelen som er blitt kjøpt eller solgt ikke er 1/1, da vi er mest interessert i overdragelser i sin helhet. Av den resterende listen på 148 observasjoner, sender vi en liste på 50 tilfeldige boliger som er omsatt i det frie markedet, som vi etter kort tid får areal og byggeår på. Ved nærmere inspeksjon av utvalget vårt, blir to observasjoner fjernet da de hadde langt høyere vederlag enn resten av utvalget. Dette danner datagrunnlaget vårt på 48 fritidsbolig som er blitt omsatt i det frie markedet i 2021.

3.1.2 T-test

For å teste om det er en likhet mellom verdsettelsesmetodene gjennomførte vi en t-test. En t-test er en statistisk metode en kan bruke for å finne ut om det er en signifikant forskjell mellom

gjennomsnittet av to datasett, og er mest brukt som en hypotesetest. Vi kan skille mellom to forskjellige typer t-test, uavhengig t-test og parett t-test. En uavhengig t-test baserer seg på at datasettene kommer fra to forskjellige utvalg, mens parett t-test baserer seg på at datasettene kommer fra samme utvalg og hører parvis sammen (Kim TK, 2015) Siden vår analyse går på å sammenligne verdsettelsesmetoder for de samme fritidsboligene, så er parett t-test metoden som passer for oss. En kan også velge mellom en ensidig eller en tosidig t-test. En ensidig t-test er best om en ønsker å finne ut om gjennomsnittet til den ene gruppen er større enn den andre gruppen, og en tosidig t-test er best hvis en ønsker å finne ut om det er ulikheter mellom gjennomsnittene i gruppene. Vi er mest interessert i å finne ut om det er forskjell mellom gruppene, så vi gjennomfører derfor en tosidig t-test. Testen ble gjennomført i statistikkprogramvaren Stata.

Vi vil gjennomføre t-test som en form for hypotesetesting, hvor vi vil teste om det er signifikant forskjell mellom de forskjellige metodene for taksering. Vi setter utvalget opp mot et signifikansnivå på 5%, noe som vi bedømmer med å se på testens p-verdi. T-testens p-verdi viser hvor stor sannsynlighet det er for at forskjellene vi observerer er ren tilfeldighet, gitt at nullhypotesen er sann. I alle våre tester vil vi ha nullhypotese som sier at det ikke er noen ulikheter mellom utvalgene. En høy p-verdi vil dermed si at det er stor sannsynlighet for at forskjellene er helt tilfeldig, og motsatt ved en liten p-verdi. Ved en p-verdi lavere enn 5%, vil vi si at det er en signifikant forskjell mellom utvalgene, og nullhypotesen blir forkastet.

3.1.3 Regresjonsanalyse

Vi har også benyttet oss av lineær enkel og multippel regresjonsanalyse i masteroppgaven vår. En regresjonsanalyse utføres for å se om det er en sammenheng mellom en avhengig variabel Y og et sett uavhengige variabler (X). Vi undersøker med andre ord om det er en korrelasjon mellom de to ovennevnte variablene (Ringdal, 2014).

Behovet for den enkle regresjonsanalysen fremkom da vi for robusthetsskyld ønsket å undersøke hvilke faktorer som har signifikant påvirkning på kvadratmeterprisene. Enkel lineær regresjon kan fremstilles i form av en lineær funksjon. Den generelle likningen på en enkel lineær regresjon kan fremstilles som:

$$Y = b_0 + b_1 * X_i + e_i$$

Videre testet vi flere variabler i en og samme regresjon, da i all hovedsak boligens lokasjon og alder. For å gjennomføre dette benyttet vi oss av multippel regresjon. Multippel regresjonsanalyse utføres for å gjøre analysen mer realistisk, altså for å kontrollere andre variabler og redusere residualene. Denne regresjonsanalysen har dermed minst to x-variabler og formelen kan vises på følgende måte:

$$Y = b_0 + b_1 * X_{1i} + b_2 * X_{2i} + \dots + e_i$$

Vi gjennomfører disse regresjonsanalysene i statistikkprogramvaren Stata.

3.2 Kvalitativ metode

Vi ønsker å oppnå dybdekunnskap om grunnlag for valg av takseringsmetode og eiendomsskatt i hyttekommuner. Mens den kvantitative forskningsmetoden fremhever oversikt, kan den kvalitative forskningsmetode fremheve innsikt (Tjora, 2017). Dermed søker vi forklaring på problemstillingen vår ved hjelp av den kvantitative metoden, og forståelse for den, ved hjelp av den kvalitative metode. De fleste forskere mener både kvantitativ og kvalitativ tilnærming er nødvendige for en bredt sammensatt forskning (Tjora, A, 2012). Vi velger å gjennomføre en kvalitativ undersøkelse om takseringsmetode og eiendomsskatt i Hol, Gausdal og Nes kommune. Bakgrunnen for valg av disse kommunene er at de er relevante på sine måter til vår problemstilling. Hol kommune er vår hoved case-kommune, mens Gausdal og Nes har nylig byttet sine takseringsmetoder til Skatteetatens metode for boliger. Gausdal og Nes har begynt å benytte seg av formuesgrunnlag for verdsetting av boliger i henholdsvis 2021 og 2022 (SSB, 2022a).

Hovedformålet med vår kvalitativ datainnsamling er å finne ut *«om kommunene er bevisste på valg av takseringsmetode i deres kommune, og om de noen gang har vurdert disse opp mot hverandre»*. Vi forsøker også å ta opp andre relevante spørsmål knyttet til eiendomsskatt i disse kommunene.

Innsamling av data

Vi velger å gjennomføre intervjuene våre på e-post for å effektivisere gjennomføringen. Våre spørsmål i denne metoden er konkrete og stort sett ikke har behov for videre forklaring. Dermed mener vi det ikke er nødvendig med fysiske eller digitale samtaler. Intervjuer på e-post egner seg bedre for vår metode med tanke på å spare oss og intervjuobjekter tid, og at respondentene befinner seg i andre regioner langt unna Bergen. I tillegg slipper vi den tunge jobben med transkribering.

4. Analyse

I analysen skal vi benytte oss av kvantitativ og kvalitativ analyse for å svare på oppgavens problemstilling «*Hvilken metode for verdsettelse bør hyttekommunene bruke for å vurdere ligningsverdien på fritidsboliger i henhold til eiendomsskatten?*». I den kvantitative analysen vil vi bruke datasett levert av Hol kommune og Kartverket for å sammenligne den kommunale takseringsmetoden opp mot Skatteetatens metode og SSB sin modell. Dette gjøres hovedsakelig ved bruk av t-test, regresjonsanalyser og noen illustrative grafer og diagrammer. Videre vil vi undersøke bakgrunnen for valg av takseringsmetoden i den kvalitative analysen. Vil vi finne ut om kommunene er bevisste på valg av takseringsmetoder og eventuelt om de har sammenlignet metodene mot hverandre. I tillegg er vi interessert i å høre med kommuner som nylig skiftet metode til Skatteetatens metode for boliger, om hva som var insentivene til å skifte.

4.1 Analyse av datasett

Datasettet som vi baserer den kvantitative analysen, består av sekundærdata som er levert til oss fra Hol kommune og Kartverket. Som beskrevet i kapittel 3, så bli disse datasettene satt sammen og ryddet i Excel før de ble videre behandlet i Stata. En analyse av datasettet følger i delkapitlene nedenfor, hvor vi ser nærmere på variablene «vederlag», «areal», «lokasjon» og «alder».

4.1.1 Vederlag

Utvalget vedrørende vederlag baserer seg på datasettet vi fikk tildelt av Kartverket, som viser alle boliger som har blitt solgt i Hol kommune 2021 og begynnelsen av 2022. Siden vi tar for oss eiendomsskatteliste for kalenderåret 2021, så benytter vi oss ikke av de omsatte boligene for 2022. I denne sammenheng er vederlag det samme som omsetningsverdi, som er summen boligene ble solgt for. Vi tar kun for oss boliger omsatt i det frie markedet, for å på best mulig vis kunne reflektere reell markedsverdi. En oppsummering av vederlag for de omsatte boligene er basert på vårt endelige datasett med et utvalg på 48 fritidsboliger vises i tabell 3 nedenfor.

	Gjennomsnitt	Største verdi	Minste verdi	Standardavvik
Vederlag	3 599 712 kr	7 050 000 kr	900 000 kr	1 752 695 kr
Kvadratmeterpris	37 123 kr	65 517 kr	8 738 kr	13 888 kr

Tabell 3: Vederlag

For vårt utvalg på 48 fritidsboliger, så ligger gjennomsnittlig vederlag på 3 599 712 kr. Den største verdien i vårt utvalg er 7 050 000 kr og den minste verdien ligger på 900 000 kr, hvilket tilsvarer en differanse på 6 150 000 kr. Utvalgets standardavvik er 1 752 695 kr.

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for vårt utvalg er 37 123 kr per kvm. Fritidsboligen med høyest kvadratmeterpris har en pris på 65 517 kr per kvm, og den laveste kvadratmeterprisen er på 8 738 kr per kvm. Differansen på den høyeste og den laveste kvadratmeterprisen er dermed 56 779 kr. Utvalgets standardavvik er 13 888 kr per kvm.

4.1.2 Størrelse på fritidsboligene

Størrelsen på fritidsboligene i vårt utvalg er tildelt til oss av Hol kommune, og etter forespørsel fra Hol kommune så vil data om enkeltboliger bli behandlet konfidensielt. Størrelsene som vi har fått tildelt vårt utvalg er såkalt *bruksareal hovedbygg*, som er en sammenheng mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom). P-rom er ofte betegnet som oppholdsrom, mens S-rom er som regel boder eller andre tekniske rom (Norges Eiendomsmeglerforbund, 2016).

Boligstørrelsene vi fikk tildelt er oppsummert i tabell 4 nedenfor.

	Gjennomsnitt	Største bolig	Minste bolig	Standardavvik
Areal	97 kvm	180 kvm	38 kvm	35 kvm

Tabell 4: Areal på boligene

Den gjennomsnittlige størrelsen på fritidsboligene i vårt utvalg ligger på 97 kvm, og har et standardavvik på 35 kvm. Den største fritidsboligen i utvalget har en størrelse på 180 kvm, og

den minste har en størrelse 38 kvm. Differansen mellom den største og den minste boligen er dermed 142 kvm.

4.1.3 Lokasjon av fritidsboligene

Vårt utvalg av fritidsboliger i Hol kommune er ikke samlet på et område eller i et av tettstedene, men ut over hele Hol kommune. Vårt utvalg består av 16 fritidsboliger på Geilo, 6 i tettstedet Hol, og de resterende 26 er fordelt i områdene Ustaoset, Haugastøl og Hovet.

For å undersøke om det er stor variasjon mellom kvadratmeterpris mellom de forskjellige områdene, har vi benyttet oss av en enkel lineær regresjonsanalyse. Vi undersøker om det er en statistisk signifikant sammenheng mellom hvor fritidsboligen er plassert og kvadratmeterprisen som må betales. Vi studerer to regresjonsanalyser som tar for seg lokasjon. I modell 2 i tabell 5 nedenfor undersøker vi om det er en signifikant forskjell på kvadratmeterprisen mellom fritidsboliger i Geilo og fritidsboliger ellers i kommunen. Variabelen Geilo er en «dummy»-variabel i modellen, hvilket vil si at den har enten verdien 1 eller 0 avhengig om boligen ligger i Geilo eller ikke. I modell 3 undersøker vi om størrelse på tettstedet eller området spiller en signifikant rolle for kvadratmeterprisen i kommunen. Ts_kode baserer seg på det samme som SSB sin beregning for markedsverdi, som vi ser nærmere på senere i analysen.

Tabell 5: Regresjonsanalyse av kvm pris

	(1)	(2)	(3)
	kvmpris	kvmpris	kvmpris
Alder	-222.1*** (62.59)	-181.8** (66.89)	-187.9** (68.10)
geilo		6313.6 (4070.24)	
Ts_kode			1323.9 (1070.24)
_cons	46626.2*** (3224.61)	42799.9*** (4021.72)	41907.8*** (4982.86)
<i>N</i>	48	48	48
<i>R</i> ²	0.21	0.25	0.24

Standard errors in parentheses

* $p < 0.05$, ** $p < 0.01$, *** $p < 0.001$

Regresjonsanalysen nummer 2 i tabell 2 viser at en fritidsbolig på Geilo vil gjennomsnittlig ha en kvadratmeterpris som er 6 313,6 kr høyere enn gjennomsnittet ellers i Hol kommune. Analysen viser derimot at det ikke er en signifikant sammenheng mellom dummyvariabelen Geilo og kvadratmeterpris. Det skyldes den store feilmarginen som medfølger variabelen, som er angitt å være 4070,24 kr i parentesene under koeffisienten. Regresjonsanalysen konkluderer dermed at om fritidsboligen er plassert på Geilo eller ikke har ingen signifikant betydning på kvadratmeterprisen.

Denne konklusjonen blir videre bekreftet av regresjonsanalyse 3, som viser at størrelsen på området eller tettstedet ikke er av signifikant betydning. Verdien 1323,9 i tabell 2 er koeffisient som multipliseres med tettstedskoden, som følgende vil være med på å beregne kvadratmeterprisen. I vårt tilfelle har tettstedet Geilo kode 5 da innbyggertallet ligger i intervallet mellom 2 000 – 19 999 innbyggere. Tettstedet Hol har kode 2 da innbyggertallet ligger på intervallet 200 – 499 innbyggere (SSB, 2021a, 2021b). De resterende områdene i Hol kommune blir tildelt tettstedskode 1, da disse områdene har innbyggertall som ligger under 200. Regresjonsanalysen ovenfor viser derimot at tettstedskode ikke har en signifikant betydning på kvadratmeterprisen, igjen som følge av stor feilmargin i datasettets utvalg.

Regresjonsanalysene har derimot en svak forklaringskraft, som vises av R^2 i regresjonstabellen ovenfor. R^2 forteller oss hvor godt modellen passer med dataen som er gitt, og er gitt som et tall mellom 0 og 1. Forklaringskraften for regresjonsanalyse 1, 2 og 3 ligger henholdsvis på 0.21, 0.25 og 0.24. Vi kan og se at variabelen «Alder» er signifikant i alle modellene i regresjonstabellen ovenfor. For modell 2 og 3, hvor vi har tatt hensyn til lokasjon, ser vi at «Alder» har en 1% signifikansnivå. Det vil si at det er under 1% sjanse for at observasjonen vår er tilfeldig. Mer om utvalgets alder følger nedenfor.

4.1.4 Alder

Data for utvalgets alder fikk vi tildelt av Hol kommune etter forespørsel fra vår side. Dataen vi fikk fulgte derimot med en merknad som er som følgende:

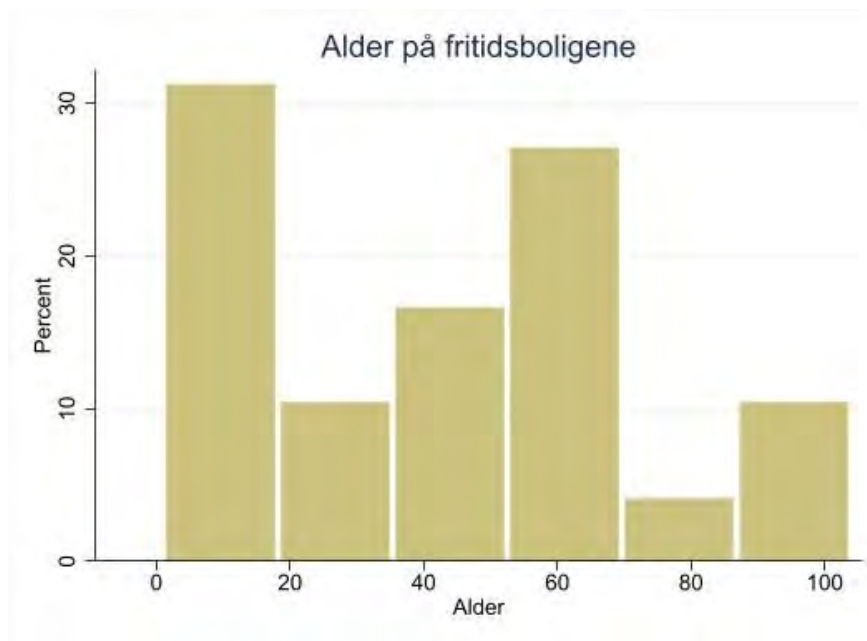
«Byggeår kan være feil, da vi kun har dato for når eiendommen er etablert. Kan være bygget ny hytte på tomten, eller tilbygg av nyere dato»

Det er dermed mulighet for at alderen for fritidsboliger i vårt datasett er høyere enn de faktisk er, da vi ikke har informasjon om nye fritidsboliger eller påbygg. Informasjonen vi har oppsummeres som vist nedenfor.

	Gjennomsnitt	Nyeste	Eldste	Standardavvik
Alder (i år)	42,79	1	104	28,99

Tabell 6: Alder på bolig

Gjennomsnittsalderen på fritidsboligene i vårt utvalg ligger på underkant av 43 år, med et standardavvik på 29 år. Den nyeste fritidsboligen i utvalget er veldig ny, bare 1 år gammel, mens den eldste ligger på hele 104 år. Vi har dermed en differanse på 103 år i utvalget vårt. Dette kan skyldes begrensningene i nyere data om boligene på tomtene. Spredningen av alder til fritidsboligene vises i figuren nedenfor.



Figur 3: Aldersfordeling for boligene

Som vi kan se fra figuren ovenfor, så er nærmere 70% av fritidsboligene over 20 år, og nærmere 10% er 90 år eller eldre. Dette kan skyldes enten at store deler av vårt utvalg består av eldre fritidsboliger, eller at Hol kommunes register ikke er oppdatert med nye fritidsboliger eller påbygg.

4.2 Analyse av Hol kommunes metode for eiendomsskattegrunnlag

Som nevnt tidligere i delkapittel 4.2, så benytter Hol kommune en metode hvor de beregnes markedsverdien på fritidsboligene selv, og beregner skattegrunnlaget for eiendomsskatten basert på denne markedsverdien. Eiendomsskattelistene for fritidsboliger fikk vi tilsendt av Hol kommune kort tid etter vi kontaktet de første gang. I dette datasettet fikk vi informasjon om alle eiendomsnumrene for fritidsboliger i Hol kommune, sammen med takst, eiendomsskattegrunnlag og beløpet som skal betales for eiendomsskatten 2021.

I tabellen nedenfor har vi en kort oppsummering av dataen vi fikk fra Hol kommune, og hvordan verdiene blir sammenlignet opp mot vederlaget fra delkapittel 4.1. Oppsummeringen er basert på vårt endelige datasett med et utvalg på 48 fritidsboliger i Hol kommune.

Hol kommune	Gjennomsnitt	Størst verdi	Minst verdi	Standardavvik
Takst	1 569 313 kr	3 225 000 kr	450 000 kr	795 733 kr
Grunnlag	1 098 519 kr	2 257 500 kr	315 000 kr	557 013 kr
Andel av vederlag	0,32	0,66	0,15	0,11

Tabell 7: Analyse av kommunal taksering

Taksten i tabell 7 er verdivurderingen utført av Hol kommune, som er basert på forskjellige faktorer forklart tidligere i delkapittel 4.2. Vi ser fra tabellen ovenfor at gjennomsnittsverdien for takstmetoden til Hol kommune er 1 569 313 kr, og har et standardavvik på 795 733 kr. Den største verdien i utvalget ligger på 3 225 000 kr, og den minste verdien er 450 000 kr.

Grunnlaget i tabellen er det eiendomsskatten til Hol kommune tar utgangspunkt i. Det endelige beløpet som skal betales er 3 promille av grunnlaget. Verdien til grunnlaget stammer fra fritidsboligens takstverdi multiplisert med 0,7. Som vi ser i tabellen så er det gjennomsnittlige grunnlaget på 1 098 519 kr, og har et standardavvik på 557 013 kr. Den største verdi for grunnlaget er 2 257 500 kr, og den minste verdien er 315 000 kr.

I den nederste raden i tabellen er det beregnet «andel av vederlag». Denne verdien beregnes ved å ta «Grunnlag» og deler det på vederlaget for hver av fritidsboligene i utvalget vårt. Gjennomsnittlig «andel av vederlag» for fritidsboligene er 0.32, og har et standardavvik på 0.11. Det vil si at eiere av fritidsboliger vil gjennomsnittlig betale eiendomsskatt basert på 32% av markedsverdien til boligen. Den største andelen er 0.66, og den minste andelen er 0.15, noe som gir en differanse på 51 prosentpoeng. Verdt å legge merke til at den største andelen er 66%, som er lavere enn 70%, som er det maksimale grensen for eiendomsskattegrunnlag.

4.3 Basert på Skatteetatens metode

Skatteetatens metode for verdsettelsesmetode er basert på kvadratmeterprisen i Hol kommune. Beregningene er basert på gjennomsnittlig kvadratmeterpris, som allerede beregnet ovenfor under «Vederlag» i delkapittel 4.1. Verdivurderingen er dermed beregnet med formelen $Gj.kvm * Areal$. Denne metoden vil herfra bli betegnet som «Skatteetatens metode». Beregningene er basert på alle 48 fritidsboligene i vårt utvalg. Disse beregningen gir følgende verdivurderinger for fritidsboligene i vårt utvalg.

Ligningstakst	Gjennomsnitt	Største verdi	Minste verdi	Standardavvik
Verdivurdering	3 607 155 kr	6 682 209 kr	1 410 689 kr	1 289 801 kr
Ligningstakst	1 082 147 kr	2 004 663 kr	423 207 kr	386 940 kr
Andel av vederlag	0,36	1,27	0,21	0,17

Tabell 8: Analyse av Skatteetatens metode

Tabellen ovenfor viser at den gjennomsnittlige verdivurderingen ved bruk av Skatteetatens metode ligger på 3 607 155 kr, med et standardavvik på 1 289 801 kr. Den største verdien for vårt utvalg ligger på 6 682 209 kr, og den minste verdien ligger på 1 410 689 kr. Dette gir en differanse på 5 271 520 kr.

Ligningstaksten i denne tabellen er representert som «Verdivurdering» multiplisert med 0,3, som da vil danne formuesverdien på fritidsboligen. Vi ser at gjennomsnittlig ligningstakst for fritidsboligene i vårt utvalg ligger på 1 082 147 kr, med et standardavvik på 386 940 kr. Den største verdien er 2 004 147 kr og den minste verdien ligger på 423 207 kr, hvilket gir en differanse på 1 581 456 kr.

«Andel av vederlag» er betegnelsen for «Ligningstakst» delt på «Vederlag» for hver av fritidsboligene. Det gjennomføres for å se hvor treffsikker beregningene våre er sammenlignet opp mot omsetningsverdien for hver bolig. Vi ser at eiendomsskatten gjennomsnittlig ville

blitt betalt med skattegrunnlag på 36% av vederlaget for fritidsboligene ved å benytte seg av kvadratmeterprisen for vårt utvalg. Standardavviket er 0,17 for utvalget. Den største verdien ligger med en andel på 1,27, og den minste ligger med en andel på 0,21, som gir en differanse på hele 1,06 som er tilsvarende 106 prosentpoeng.

Den høyeste verdien på 1,27 er verdt å bemerke seg, da den overstiger den maksimale takseringsgrensen for eiendomsskatt på 70% av markedsverdien. Ved nærmere undersøkelse av datasett så vi at det er hele 4 observasjoner som overstiger den maksimale grensen, med verdiene 1.27, 0.82, 0,76 og 0,98. Disse verdiene og tilsvarende beregninger for resten av Hol kommune må derfor nedjusteres for å finne en mer rettferdig taksering.

4.4 Statistisk Sentralbyrås modell for boligverdi

Denne verdsettelsesmetoden baserer seg på Statistisk Sentralbyrå sin modell for beregning av markedsverdi av boliger i Norge. Denne modellen brukes for å beregne formuesverdien for eneboliger, småhus og leiligheter over hele landet. Modellen baserer seg på boligens areal (P-rom), hvilken prissone kommunen tilhører, alder på bolig og størrelse på tettsted/område. Variablenes verdier er basert på regresjonsanalyser, og kan avleses i appendiks 4. Vi tar for oss regresjonsanalysene for «småhus», da de typisk har en nærmere tilnærming til fritidsboliger enn eneboliger og leiligheter. Hol kommune ligger i dag i Viken fylke, men også i det som tidligere var Buskerud fylke. Fra tabellen i appendiks 5 kan vi se at Hol kommune er i prisklasse 2 for småhus. Tettstedene innad Hol kommune er oppsummert ovenfor i delkapittel 2.3. En oppsummering av våre beregninger er vist i tabell 9.

SSB småhus	Gjennomsnitt	Største verdi	Minste verdi	Standardavvik
Verdivurdering	2 856 671 kr	5 254 778 kr	1 410 309 Kr	955 169 kr
Ligningsverdi	857 001 kr	1 576 433 kr	423 093 kr	286 551 kr
Andel av vederlag	0,29	0,86	0,14	0,16

Tabell 9: Analyse av SSBs modell

Verdivurderingen er i dette tilfellet den beregnede boligverdien basert på modellen vist i delkapittel 2.3. Gjennomsnittet for våre beregninger er 2 856 671 kr, med et standardavvik på 955 169 kr. Den største verdivurderingen i vårt utvalg ligger på 5 254 778 kr, og den laveste verdien er 1 410 309 kr, hvilket tilsvarer en differanse på 3 844 469 kr mellom største og minste verdi.

«Ligningsverdi» i tabellen ovenfor er beregnet som $Verdivurdering * 0,3$ for hver av fritidsboligene i vårt utvalg. Det er også denne verdien som er eiendomsskattegrunlaget. Denne beregningen har et gjennomsnitt på 857 001 kr, med et standardavvik på 286 551 kr. Den største verdien for grunlaget er 1 576 433 kr, og den minste verdien er 423 093 kr, hvilket gir en differanse på 1 153 340 kr.

«Andel av vederlag» er i dette tilfelle «Ligningsverdi» som er beregnet ut av modellen delt på «Vederlag» fra vårt opprinnelige datasett. Ved å gjøre dette så ser vi hvordan modellens beregninger blir sammenlignet mot omsetningsverdi for hver bolig. Vi ser fra tabellen at gjennomsnittlig andel av vederlag er 0,29, med et standardavvik på 0,16. Den største verdien for andel er 0,85, og den laveste er 0,14, noe som gir en differanse på hele 0,71. Her er det derimot viktig å legge merke til at den største verdien ligger på 0,86, noe som er over den maksimale grensen på 0,70. Ved nærmere undersøkelse finner vi ut at vi har 2 verdier som overstiger den maksimale grensen med verdiene på hhv. 0,86 og 0,85. Ved bruk av denne metoden for taksering blir det dermed nødvendig for kommunen å nedjustere tilsvarende verdier.

Avvik i datasettet

For å gjennomføre beregningene av SSB sin modell, er det nødvendig å ha de relevante dataene som modellen krever. I vårt tilfelle er det derimot en mulighet for avvik i noen tilfeller. Det første angår variabelen «Alder», som adressert tidligere. Datagrunnlaget vårt er basert på når eiendommen ble opprettet, men vi har ingen informasjon om det er bygget nye fritidsboliger på tomten siden den gang. Påbygg og oppussing av fritidsboligen er derimot ikke relevant for modellen.

Det andre angår «Areal» på boligen. Modellen til SSB krever P-rom, som ofte er betegnelsen på oppholdsrom i boligen. Vårt datasett har derimot data om bruksareal på hovedbygg, som er

både P-rom og S-rom. Arealet i vårt datasett inkluderer dermed sekundærrom i tillegg til P-rom. Dette er areal tilknyttet hovedbygget som ikke er regnet som oppholdsrom, som for eksempel boder og garderobe.

4.5 Sammenligning av metoder

Når vi nå skal sammenligne de forskjellige modellene, er det i hovedsak to ting vi skal fokusere på:

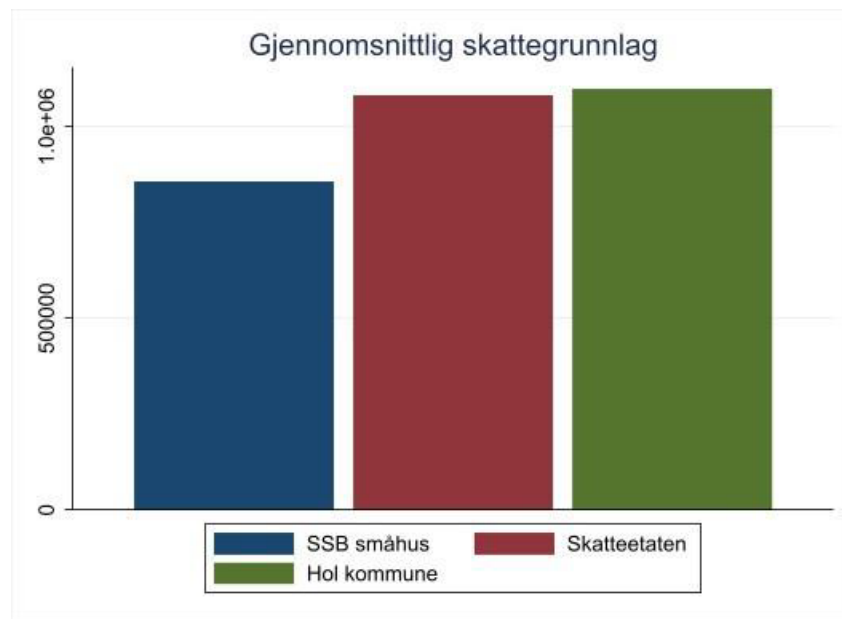
1. Hvilken takseringsmetode er nærmest den faktiske markedsverdien og gir den største inntekten for Hol kommune
2. Hvilken takseringsmetode er mest konsistent i sin vurdering, og gir dermed den mest rettferdige takseringen for hytteeierne.

For å gjennomføre denne sammenligningen vil vi benytte oss av både statistiske modeller og illustrative observasjoner. For å se hvilken metode som er nærmest den faktiske markedsverdien, skal vi se på gjennomsnittlig skattegrunnlag for de ulike metodene, og se på hvilke metoder som gjennomsnittlig treffer best med skattegrunnlagets andel av vederlaget.

4.5.1 Skattegrunnlag

Når vi sammenligner skattegrunnlag, så er det altså verdien som brukes for å danne grunnlag for eiendomsskatten. Verdiene vi er interessert i å sammenligne er den kommunale takseringen som praktiseres av Hol kommune, opp mot Skatteetatens metoder som benytter seg av formuesverdien til fritidsboligene. Det vi ønsker å undersøke er hvilken metode som gir høyest eiendomsskattegrunnlag, som igjen vil gi høyest inntekter for kommunen.

Som nevnt tidligere, så er det beregnet formuesverdi som er eiendomsskattegrunnlaget for metodene Skatteetaten og SSB Småhus. Gjennomsnittlig skattegrunnlag for de forskjellige metodene, som vist i delkapittel 4.2, 4.3 og 4.4, blir illustrert i figuren nedenfor.



Figur 4: Gjennomsnitt skattegrunnlag for de forskjellige metodene

I figuren ovenfor (og kommende figurer og tabeller herfra), så vil «Hol kommune» representere verdiene fra delkapittel 4.2, «Skatteetaten» representere delkapittel 4.3 Som vi ser fra figur 4, er det veldig tydelig at SSB sin beregning basert på småhus gir en tydelig lavere gjennomsnittlig skattegrunnlag enn de to andre metodene som den sammenlignes opp mot. Vi vet fra tidligere at gjennomsnittet fra SSB Småhus ligger på 857 001 kr, og kommunal taksering og Skatteetaten har henholdsvis 1 098 519 kr og 1 082 147 kr. Disse to gjennomsnittene her, som figur 4 viser, er derimot veldig like. Kommunal taksering har litt høyere gjennomsnitt, men differanse er bare 16 372 kr. Vi studere forholdet mellom disse to gjennomsnittene ved å bruke en paret t-test.

Tabell 10: T-test Kommunal og Skatteetaten, skattegrunnlag

Variable	Obs	Mean	Std. Err.	Std. Dev.	[95% Conf. Interval]	
Skatteet	48	1082147	55850.04	386940.4	969790.8	1194502
Hol komm	48	1098519	80397.9	557013	936778.8	1260258
diff	48	-16371.96	51794.04	358839.6	-120568.1	87824.21

mean(diff) = mean(grunnlag_se - Grunnlag) t = -0.3161
 Ho: mean(diff) = 0 degrees of freedom = 47

Ha: mean(diff) < 0 Ha: mean(diff) != 0 Ha: mean(diff) > 0
 Pr(T < t) = 0.3767 Pr(|T| > |t|) = 0.7533 Pr(T > t) = 0.6233

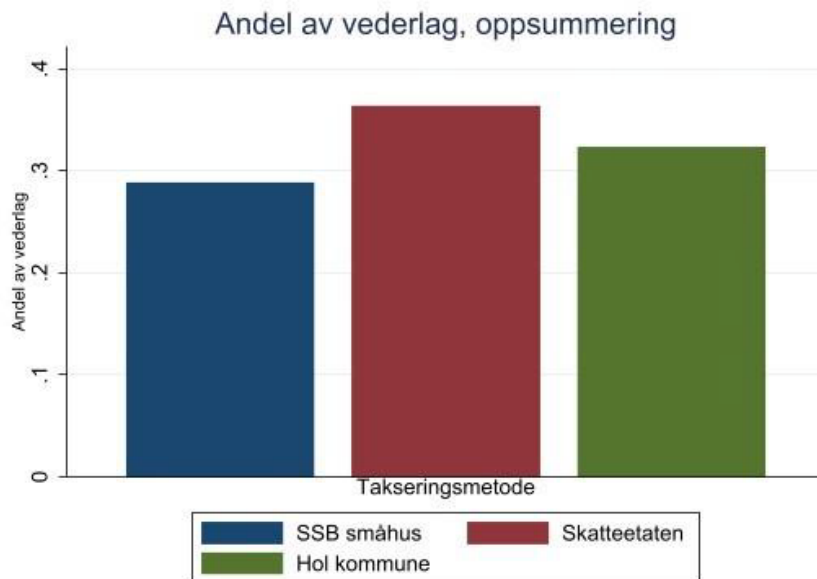
T-testen ovenfor viser at kommunal taksering har et 95% konfidensintervall fra 936 778,8 kr til 1 260 258 kr, og kommunal taksering har et 95% konfidensintervall fra 969 790,8 kr til 1 194 502 kr. Det er med andre ord tydelig overlappning mellom disse to metodene innad i konfidensintervallene, noe som gir tydelig indikasjoner på en statistisk sammenheng mellom gjennomsnittet for disse to metodene. Disse konfidensintervallene viser området som gir 95% sannsynlighet for at en tilfeldig observasjon er innad dette området, og er beregnet som utvalgets gjennomsnitt +/- 1.96 ganger standardfeil.

Disse indikasjonene blir videre forsterket når vi studerer p-verdien for disse to gjennomsnittene. Vi bruker denne p-verdien for hypotesetesting, hvor vi ønsker å studere om det er en statistisk likhet mellom utvalgene. Vi har da en nullhypotese som tilsier at det er ingen forskjell mellom utvalgene, og vi har en alternativhypotese som sier at det er ulikheter mellom utvalgene. P-verdien fra t-testen ligger på 0.7533, hvilket vil si at det er 75,33% sannsynlighet for at det er en forholdsmessig likhet mellom utvalgene. Denne verdien er godt over 5%, noe som vil si at vi ikke forkaster nullhypotesen om at det er ingen forskjell mellom utvalgene.

Kort oppsummert så finner vi at formuesverdi basert SSB sin modell for småhus gir et betydelig lavere gjennomsnittlig ligningstakst enn det kommunal taksering og formuesverdi basert på kvadratmeterpris gir. Beregningene for kommunal taksering og «Skatteetaten» gir derimot veldig like gjennomsnitt, og høy sannsynlighet for at det er ingen signifikant forskjell mellom disse to metodene.

4.5.2 Skattegrunnlag som andel av vederlag

Når vi sammenligner skattegrunnlagets andel av vederlag, så ser vi forholdstallet mellom eiendomsskattegrunnlag og omsetningsverdi for hver bolig i vårt utvalg. Som gjennomgått i delkapitlene 4.2, 4.3 og 4.4 så vet vi kommunal taksering har en gjennomsnittlig andel av vederlag på 0.32, skatteetatens metodes gjennomsnitt er 0.36 og SSB Småhus har et gjennomsnitt på 0.29, som illustrert i figur 5 nedenfor.



Figur 5: Metodenes gjennomsnittlige andel av vederlag

For å se om det er noen forholdsmessig sammenheng mellom andel av vederlag for de forskjellige metodene, utfører vi noen parete t-tester. Her vil vi i hovedsak se på de forholdsmessige likhetene mellom den kommunale takseringens og de to andre metodene. Vi vil også benytte oss av grafer og illustrasjoner for å videre studere forskjellene i disse andelene.

Kommunal taksering mot Skatteetatens metode

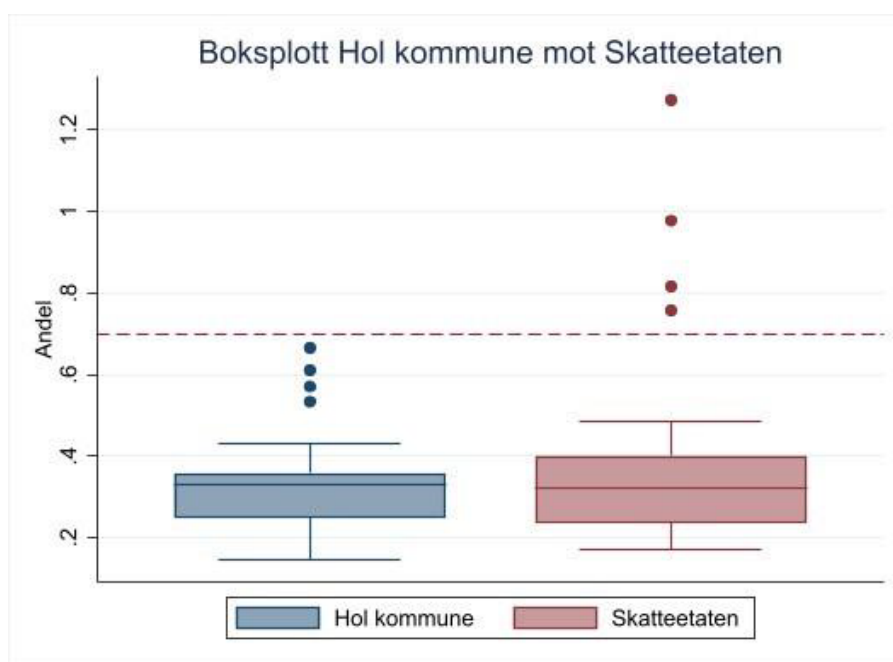
Tabell 11: T-test Skatteetaten mot kommunal, andel

Variable	Obs	Mean	Std. Err.	Std. Dev.	[95% Conf. Interval]	
Skatteet	48	.3637869	.0303038	.2099507	.3028236	.4247503
Hol komm	48	.3233897	.0157222	.1089265	.2917608	.3550187
diff	48	.0403972	.0215478	.1492874	-.0029514	.0837457

mean(diff) = mean(Skatteet - Hol kommune) t = 1.8748
 Ho: mean(diff) = 0 degrees of freedom = 47
 Ha: mean(diff) < 0 Ha: mean(diff) != 0 Ha: mean(diff) > 0
 Pr(T < t) = 0.9665 Pr(|T| > |t|) = 0.0670 Pr(T > t) = 0.0335

I tabellen ovenfor ser vi t-testen som sammenligner kommunal taksering opp mot Skatteetatens metode. Gjennomsnittet for den kommunale takseringen ligger på 0.32, og har et 95% konfidensintervall mellom 0.292 og 0.355. Skatteetatens metode har derimot et gjennomsnitt på 0.36, og har et 95% konfidensintervall mellom 0.303 og 0.425. Vi har dermed noe overlapping mellom disse konfidensintervallen. P-verdien for denne testen er 0.067, som er over den nedre forkastningsgrensen på 0.05. Vi forkaster dermed ikke nullhypotesen om at det er forholdsmessig likhet mellom andelene for kommunal taksering og Skatteetatens metode.

Vi observerer også at konfidensintervallet er betydelig smalere for kommunal taksering enn det er for Skatteetatens metode. Det gir en indikator på at kommunal taksering er mer rettferdig enn Skatteetatens metode, da spredningen virker å være mer samlet for kommunal taksering. Dette kan vi illustrere i et boksplokk, som vist nedenfor i figur 6. Boksplokk brukes for å vise fordelingen for en gitt variabel i et datasett, og er nyttig for oss når vi skal vurdere rettferdighet skattegrunnlag mellom metodene. Boksen i figuren representerer utvalgets interkvartil, som er utvalgene mellom første og tredje kvartil (25 til 75 prosentilene). Den horisontale linjen inne i boksen er utvalgets medianverdi (50 prosentil), og de horisontale linjene over og under boksen er henholdsvis utvalgets største og minste verdi. Prikkene som er over den øverste horisontale linjen er ekstremverdier i utvalget, som er verdier som skiller seg vesentlig ut fra resten av utvalget.



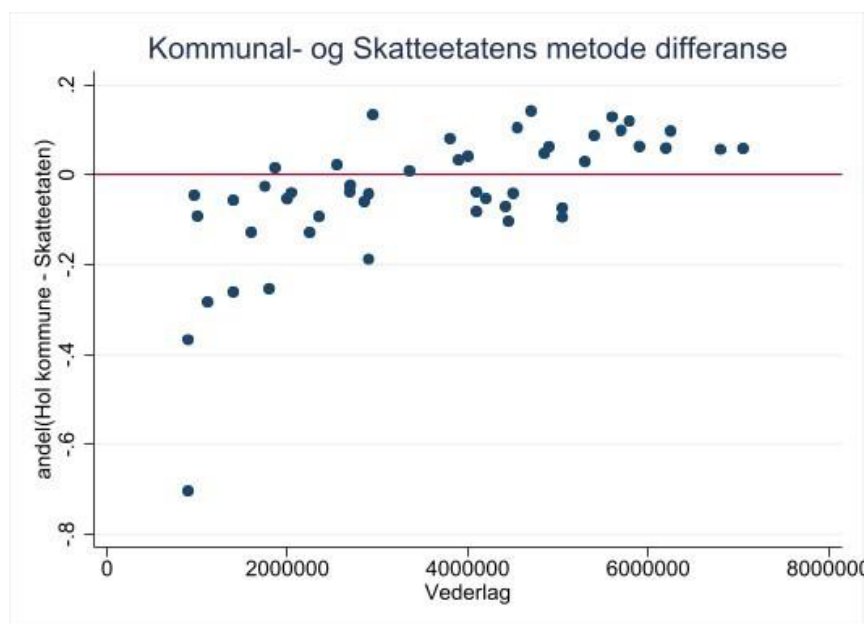
Figur 6: Boksplott som viser spredningen for kommunal og Skatteetaten

Som vi ser i figuren ovenfor, så er boksen for utvalget til kommunal taksering mindre enn boksen til Skatteetatens metode. Dette vil da si at verdiene som ligger i 25 til 75 prosentilene er nærmere medianverdien hos kommunal taksering enn de er hos Skatteetatens metode. Vi ser også at de horisontale linjene over og under boksen er noe lavere hos kommunal taksering enn de er for Skatteetatens metode. Det som er mer interessant her er disse ekstremverdiene i figuren. Vi har fire ekstremverdier for begge metodene, men for kommunal taksering ligger disse verdiene under den stiplede linjen, som representere en andel av vederlag på 0.7. Denne grensen er viktig, da det ikke skal betales eiendomsskatt på et høyere grunnlag enn 70% av boligens markedsverdi. For Skatteetatens metode ser vi derimot at alle de fire ekstremverdiene overstiger den øvre grensen. Vårt datagrunnlag består av 48 fritidsboliger, hvilket vil si at disse fire ekstremverdiene tilsvarer 8,33% av vårt datagrunnlag. Skatteetatens metode har dermed 8,33% av fritidsboligene i utvalget på et høyere skattegrunnlag enn det som er tillatt, i motsetning til kommunal taksering hvor der er ingen fritidsboliger over denne grensen på 0.7. Det er dermed ganske tydelig at Hol kommune sin kommunale taksering gir det mest konsistente eiendomsskattegrunnlaget, og er derfor mer rettfærdig enn Skatteetatens metode.

Differanse i andel av vederlag

Som vi observerte under sammenligningen av gjennomsnittlig skattegrunnlag, så er det tydelig likhet mellom gjennomsnittlig grunnlag for kommunal taksering og Skatteetatens metode. En t-test for denne likheten gav en p-verdi på 0.7533, som gir høy sannsynlighet for likhet mellom utvalgene. Når vi derimot testet likheten for «Andel av vederlag» for kommunal taksering og Skatteetatens metode, fikk vi fremdeles en forholdsmessig likhet, men i mindre grad. Denne t-testen gav en p-verdi på 0.067, hvilket er fremdeles over den nedre akseptgrensen på 0.05, men i mindre grad enn gjennomsnittlig skattegrunnlag. Vi undersøker hvordan forholdstallene skiller seg ut mellom metodene, og det gjør vi grafisk med et spredningsplot.

Spredningsplottet nedenfor viser differansen i «Andel av vederlag», og er beregnet med andel av vederlag for kommunal taksering minus andel av vederlag for Skatteetatens metode. Differansen mellom andelene for metodene vises langs y-aksen i grafen, og vederlaget for fritidsboligene går langs x-aksen. Den røde linjen viser hvor differansen er lik null, hvilket vil si at andelene av vederlag er lik for de to metodene langs denne linjen. Observasjoner over denne linjen viser at kommunal taksering gir høyere andel enn Skatteetatens metode, og observasjoner under denne linjen viser at Skatteetatens metode gir høyere andel enn kommunal taksering.



Figur 7: Differanse mellom andel av vederlag for Kommunal og Skatteetaten

I figur 7 ovenfor er det tydelig at for observasjoner hvor vederlaget for fritidsboligen er lavt, så gir Skatteetatens metode en tydelig høyere verdsettelse enn kommunal taksering. Alle de ti lavest omsatte boligene i vårt utvalg gir høyest taksering ved å benytte seg av Skatteetatens metode i varierende grad. I det mest ekstreme tilfellet er differansen på 70 nærmere prosentpoeng. I motsatt ende av grafen observerer vi at fritidsboliger med høyest vederlag typisk blir vurdert høyest ved kommunal taksering, men her er differansen langt mindre. Ingen observasjoner hvor kommunal taksering gir høyest vurdering har en større differanse enn 20 prosentpoeng. Ekstremverdiene for observasjoner med lavt vederlag kan dermed være utslagsgivende for at Skatteetatens metode gir et høyere gjennomsnittlig andel av vederlag, og at observasjonene med høyt vederlag jevner ut gjennomsnittlig skattegrunnlag slik at disse er lik for begge metodene.

Oppsummering

Gjennomsnittlig andel av vederlag er noe høyere for Skatteetatens metode enn for kommunal taksering, men ikke signifikant høyere. Skatteetatens metode har derimot et større konfidensintervall, hvilket vil si at den har større variasjon i observasjonene, og er dermed mindre konsistent i verdsettelsene. Vi får også ekstremtilfeller hvor verdsettelsen ved bruk av Skatteetatens metode er over den maksimale grensen, som ligger på 70% av boligens markedsverdi. Slike tilfeller gir klare svakheter for metoden, da flere fritidsboliger må i etterkant bli nedjustert. I vårt utvalg oppstod disse tilfellene når omsetningsverdien for boligen er lav. Helhetlig så er kommunal taksering å foretrekke, da den fremkommer som mest rettferdig for fritidsboligeiere.

Kommunal taksering mot SSBs modell

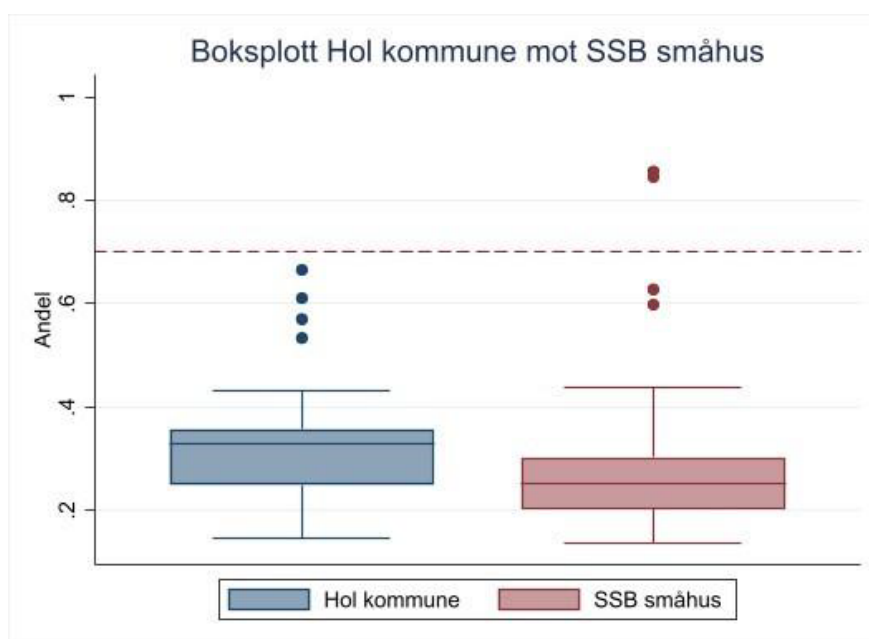
I likhet med Skatteetatens metode, så vil vi også her benytte oss av t-test og et boksplokk for å sammenligne kommunal taksering mot SSBs modell. Resultatet fra t-testen vises nedenfor.

Tabell 12: T-test SSBs modell mot kommunal, andel

Variable	Obs	Mean	Std. Err.	Std. Dev.	[95% Conf. Interval]	
Hol komm	48	.3233897	.0157222	.1089265	.2917608	.3550187
SSB småh	48	.2885968	.0224761	.1557193	.2433806	.3338129
diff	48	.034793	.0147092	.1019086	.0052018	.0643842

mean(diff) = mean(Hol komm - SSB småh) t = 2.3654
 Ho: mean(diff) = 0 degrees of freedom = 47
 Ha: mean(diff) < 0 Ha: mean(diff) != 0 Ha: mean(diff) > 0
 Pr(T < t) = 0.9889 Pr(|T| > |t|) = 0.0222 Pr(T > t) = 0.0111

Som vi ser i tabellen ovenfor, så har kommunal taksering en gjennomsnittlig andel av vederlag på 0.32, og har et 95% konfidensintervall mellom 0.292 og 0.355. SSBs modell for småhus har en gjennomsnittlig andel av vederlag på 0.289, og har et 95% konfidensintervall mellom 0.243 og 0.334. Også her har vi noe overlapning innad konfidensintervallene, og vi bemerker oss at konfidensintervallet er noe større for SSBs modell enn for kommunal taksering. Her har vi derimot en p-verdi på kun 0.022. Dette er under 0.05, hvilket vil si at vi forkaster nullhypotesen om at det ikke er noen forskjell i andel av vederlag for disse to metodene. Kommunale taksering har dermed en signifikant høyere andel av vederlag enn SSBs modell. Dette kan også illustreres i et boksplokk som vist nedenfor.



Figur 8: Boksplokk som viser spredningen for kommunal og SSB

Vi ser at interkvartilen for SSB modellen, som er området definert av boksen, er noe mindre enn for kommunal taksering, men plassert lenger nede. Vi ser og at de horisontale linjene over og under boksen er omtrent på samme sted for begge metodene. Medianen for utvalget, vist som linjen inni boksen, er derimot en del høyere for kommunal taksering enn den er for SSBs modell. I likhet med Skatteetatens metode, så har også SSBs modell ekstremverdier som overstiger den maksimale grensen på 70% av markedsverdien. Her går derimot bare to av fire ekstremverdier over grensen, men det er fremdeles to mer enn den kommunale takseringen.

Kort oppsummert er også her den kommunale metoden å foretrekke. Den kommunale takseringen viser seg å både gi høyere gjennomsnittlig eiendomsskattegrunnlag og mer presist og rettferdig grunnlag for hytteeierne.

4.6 Analyse – kvalitativ

Spørsmålene ble formulert og sendt inn til de utvalgte kommunene i god tid, slik at de kunne forberede seg og dermed svare på våre spørsmål så grundig som mulig. Det som også var viktig for oss var om vi kunne intervjuer rette personer til våre forskningsspørsmål, som for eksempel økonomiansvarlig eller den ansvarlige for eiendomsskatten i kommunen. Fra Hol kommune var det økonomisjefen som også hadde ansvaret for eiendomsskatt i kommunen. Vedkommende viste stor interesse som i forrige runder. Dermed fikk vi konkrete og utfyllende svar. Fra Gausdal og Nes kommune var våre intervjuobjekter personer som jobbet i eiendomsskattekontoret. Vi fikk dessverre ikke tak i personer som hadde hovedansvaret for eiendomsskatt i sistnevnte kommuner, grunnet sykdom, ferie og liknende. Dermed fikk vi mindre konkrete og utfyllende svar.

Gjennom den kvalitative metoden forsøkte vi å finne ut om det var av interesse for dem å bytte til Skatteetaten sin metode. Hol og Nes kommune er interesserte til å benytte seg av Skatteetatens metode, dersom SSB sin modell blir bedre utviklet og mer pålitelig til verdsettelse av fritidsboliger. Gausdal vil derimot ikke bytte metode da kommunen omtakserte nylig i 2020. Ifølge intervjuobjektet fra Gausdal kommune, er det ikke stor forskjell mellom de nye takstgrunnlagene og SSB sin modell. Videre mener Hol kommune at metoden kan være fristende, gitt at eventuelle feil i verdivurderingen kan henvises til Skatteetaten. Dette med tanke på at skatteetaten blir i så fall kilden til data og verdsettelse. Metoden er aktuelt å bruke på fritidsboliger, gitt samme argumentasjon bak bruk av metoden til boliger, mener intervjuobjektet i Nes kommune.

Gausdal og Nes kommune har henholdsvis i 2021 og 2022 begynt å benytte seg av formuesgrunnlag ved verdsetting av boliger til fastsettelse av eiendomsskatt. Dette gjelder per i dag kun faste boliger. Vi har da spurt disse to kommunene om grunnlaget for å skifte til SSB-modellen og eventuelle dilemmaer og vurderinger som de har hatt i forkant av metodeskifte. En av hovedgrunnen til å bytte til SSB sin modell er at den kan være ressursbesparende, gitt at kommunen slipper utvendig befaring og en rekke andre administrasjonsarbeid. I tillegg er det små forskjeller i verdifastsetting på de fleste objekter når det kommer til boliger. Ifølge Nes kommune, ressursbruk til kommunal taksering og manglende muligheter for å gjøre

vurderinger av enkeltobjekter som får uheldige resultater som følge av SSB sin beregning, har også vært blant dilemmaer, i forkant av metodeskifte.

Et annet spørsmål som vi stilte intervjuobjektene, var om de noen gang hadde sammenlignet inntektene fra eiendomsskatten ved bruk av de ulike verdsettelsesmetodene. Hol kommune har bare gjort noen stikkprøver i forhold til hva en formuesverdi utgjør sammenlignet med kommunens sjablong-metode. Disse viser at de har lik takstvurdering, eller noe lavere enn formuesverdi, ifølge Hol kommune. Nes kommune har også foretatt sammenligninger på objekter for å se på treffsikkerheten til SSB-modellen, men som forventet fra deres side, så var der ingen forskjell. Gausdal kommune er ikke kjent med at dette er foretatt på fritidseiendommer. Imidlertid har de utført analyser før kommunen vedtok å legge til grunn Skatteetatens formuesgrunnlag for utskriving av eiendomsskatt på boligeiendommer.

Videre spurte vi kommunene om de har kartlagt deres inntekter og utgifter knyttet til fritidsboliger og eierne av disse. Hol kommune har gjort en vurdering vedrørende ressursbruken av hjemmetjenester og legetjenester i 2018. Basert på Hol kommunens beregninger utgjorde ekstra ressursbruk til hjemmetjenester og legetjenester henholdsvis NOK 4 millioner og NOK 2 millioner. De har avsatt 1,5 ekstra årsverk i legetjenester i forhold til kommuner med tilsvarende innbyggertall, og dette kan henføres til ekstra pasienter i ferisesesongene på grunn av turister. Disse ekstra utgiftene gjelder imidlertid alle turister, og ikke kun eierne av fritidsboliger. Nes kommune har ikke enda foretatt en slik vurdering og Gausdal kommune har ikke svart på dette spørsmålet.

Neste spørsmål var om inntektene fra eiendomsskatt fra fritidsboliger ble øremerket eventuelle utgifter og eller forbedring av fasiliteter til fritidsboliger, eller om de ansees som en del av de totale kommunens inntekter, og dermed blir tiltenkt å dekke generell drift av kommunen og dens tjenestetilbud. Alle de tre case-kommunene svarer konkret at inntektene fra eiendomsskatt på fritidsboliger ikke blir sett mot spesifikke formål, men at de inngår i kommunens samlede inntekter. Imidlertid avsetter Hol kommune en betydelig sum i form av tilskudd til foreninger for løypekjøring og vedlikehold av stier. Dette tilskuddet utgjør omtrent NOK 5 millioner i året. Det er også gjort store investeringer i Geilo sentrum med gatebruksplan og amfi, som bidrar til bedre opplevelser for både innbyggere og fritids-boende. Kommunen må også dimensjonere opp brann- og redningstjeneste, og helsetjenester i forhold

til alle som oppholder seg i kommunen. Det er lovpålagt at alle som oppholder seg i kommunen kan få øyeblikkelig hjelp, ifølge Hol kommune.

Gitt at eiere av fritidsboliger naturligvis tilbringer mer tid i sine boliger i ferienesonger, spurte vi kommunene om de merker synlige utslag på kommunens utgifter under ferienesonger. Hol kommune som nevnt har 1,5 flere årsverk i legetjenesten og dette er relatert til turisme og fritidsboende. Det er trolig mer bruk i Hol kommune enn andre kommuner av overtid og vikarer i helsetjenester, vann og avløpstjenester siden det er størst belastning i ferienesongene. Det er vanskelig å dokumentere dette før nøyaktige beregninger, men mulig å finne ut gjennom Kostra-statistikk på SSB. Nes kommune har ikke undersøkt dette og Gausdal svarte ikke på spørsmålet.

Et omdiskutert tema knyttet til eiendomsskatt på fritidsboliger er at eierne av disse boligene ofte er folkeregistrert i et annen kommune, og dermed ikke har stemmerett i kommunen. Vi spurte derfor kommunene om de har en klar stilling til dette tematet. Hol kommunen har årlige møter med hyttevelforeninger der det utveksles informasjon. I tillegg har det politiske miljøet kontakt med hyttevelforeninger, slik at hytteeierne innsjill kommer fram. Nes kommune har ikke undersøkt dette temaet. Vi har ikke fått et konkret svar fra Gausdal til dette spørsmålet.

Spørsmål/kommune	Hol	Gausdal	Nes
<ul style="list-style-type: none"> Vurderer kommunen å benytte seg av Skatteetatens beregnede markedsverdi til å fastsette eiendomsskattegrunnlag på fritidsboliger? 	Ja	Nei	Ja
<ul style="list-style-type: none"> Bakgrunnen for skifte av takseringsmetode, dersom de har skiftet? 	-	Mindre arbeid og kostnad	Mindre arbeid og kostnad
<ul style="list-style-type: none"> Har kommunen sammenliknet metodene opp mot hverandre? 	Ja	Ja	-
<ul style="list-style-type: none"> Har kommunen kalkulert utgifter og inntekter knyttet til fritidsboliger? 	Delvis	Nei	Nei
<ul style="list-style-type: none"> Bli eiendomsskattinntekter øremerket spesifikke formål? 	Nei	Nei	Nei
<ul style="list-style-type: none"> Har kommunen oversikt over ekstra utgifter knyttet til fritidsboliger? 	Delvis	-	Nei
<ul style="list-style-type: none"> Hva synes kommunen om temaet om at eierne av fritidsboliger ikke har stemmerett i kommunen? 	Har dialog med hyttevelforeninger	-	Ikke undersøkt

Tabell 13: Sammendrag av spørsmål og svar til intervjuene på e-post

Våre analyser viser noe økning i eiendomsskatteinntektene (eller kun andel av vederlag?) fra fritidsboliger dersom kommunen hadde lov til å bruke skatteetatens metode i stedet for kommunal metode. Men dette innebærer større spredning, der noen boliger får urettmessig grunnlag. Per dags dato er det ikke mulig, grunnet skatteetatens metode (SSB-modellen) ikke egner seg til verdsettelse av fritidsboliger. Resultatene fra vår kvalitative metode viser at kommunene er villige til å bruke SSB-modellen. Dette spesielt for å redusere tid- og ressursbruk. Kommunene har også sammenliknet metodene opp mot hverandre.

De siste årene har det vært diskusjoner om økt hyttekommuners utgifter grunnet hyttebebyggelse og andre utgifter knyttet til fritidsboliger. Dette i form av økt utgifter av helse- og omsorgstjenester og andre utgifter, jf. Borge. et al 2015. Vi spurte kommunene om dette temaet har blitt vurdert innad i kommunestyret, og eventuelt om de har oversikt og kontroll over slike utgifter knyttet til fritidsboliger. Relevansen til dette spørsmålet fremkommer av dersom valg metode kan føre til endring i eiendomsskatteinntekter kunne det påvirke valg av metoden i kommunen. Inntektene fra eiendomsskatt blir ikke øremerket spesifikke formål knyttet til fritidsboliger i disse tre kommunene. Hol kommune er som tidligere nevnt en av Norges største hyttekommuner. Dermed er kun Hol kommune av disse tre som har delvis oversikt over ekstrautgifter knyttet til fritidsboliger i sin kommune, med tanke på betydning av det. Hol kommune er i dialog med hytteforeninger, slik at hytteeiernes meninger og innspill blir hørt, siden disse eierne ikke har stemmerett i Hol kommune. At hytteeierne som har fritidsbolig i kommunen, ikke har stemmerett i Gausdal eller Nes kommune, har det ikke vært store diskusjoner om det, i de nevnte kommunene.

4.7 Nytt forslag til verdsettelsessystem

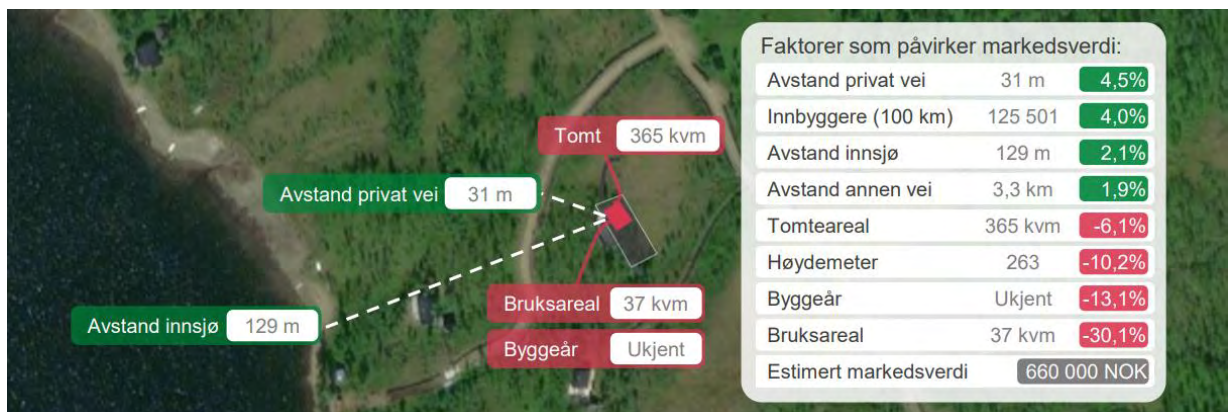
Med etterspørsel fra Stortinget inviterte Finansdepartementet ulike tjenesteleverandører til å delta i utvikling av en ny og mer treffsikker verdsettelsesmodell for fritidsboliger. Blant kandidatene var det PWC som ble valgt til å gjennomføre oppdraget i september 2019. Utgangspunktet for oppdraget var å forbedre takseringssystemet som skal benyttes til å fastsette formuesverdi som grunnlag for formuesskatten. Uavhengig av hvilken skatt verdsettelsesmodellen skal brukes til, er det verdien av eiendommen som estimeres. Dermed er det ikke urimelig å anta at en solid verdsettelsesmodell også kan brukes til takstgrunnlaget for eiendomsskatt i kommuner som skriver ut eiendomsskatt på fritidsboliger.

Modellen tar utgangspunkt i de underliggende egenskaper som areal, alder og boligbeliggenhet for å estimere en mest mulig markedspris for den enkelte fritidsbolig. Videre er modellen utviklet slik at den kan justere og tilpasse seg markedsutviklingen, ettersom nye årlige oppdateringer på markedsutvikling og mer presise data om eiendommen. Modellen tar hensyn også til særegne karakteristikk som avstand til strand og skibakker, i motsetning til dagens systemer som ikke klarer å fange opp virkningene av disse faktorene presist. Det er også inkludert flere variabler som bidrar til å skille markedsverdien mellom fritidsbolig x fra fritidsbolig y med omtrent like beliggenhet. Disse variablene er blant annet strandlinje, solforhold, avstand til vei og antall naboer. Disse nye variablene er basert på meglerundersøkelser og tidligere studier og erfaringer for verdsettelse. Det som også er nytt i modellen er bruk av kunstig intelligens og maskinlæring. Jo mer salgsregistrering og fakta om eiendom, desto bedre estimat på eiendommen. Hovedpoenget med bruk av kunstig intelligens og maskinlæring er at modellen skal klare å fange opp komplekse sammenhenger som påvirker markedsutviklingen. (PWC, 2020).

Verdiene som brukes som grunnlag for fritidsboliger klarer sjeldent å hensynta markedsutviklingen for fritidsboliger. Basert på tilgjengelige omsetningstall sammenliknet med grunnlagene benyttet til verdsettelse av fritidsboliger, finner forfatterne et gjennomsnittlig avvik på 48% mellom grunnlaget og den faktiske salgsprisen. Dette avviket reduseres med ca. 22 prosentpoeng til 26,6%, dersom den nye modellen utviklet av PWC hadde blitt benyttet. (PWC, 2020).

Når det kommer til treffsikkerheten til den nye verdsettelsesmodellen så viser det seg at 53% av boliger estimeres presist innenfor 20% av markedsverdien, mens dagens system klarer å finne et riktig estimat på 19% av markedsverdier. Modellen underestimerer 23,5% av boligene (innfor 20%) og overestimerer like mange boliger, mens underestimeringen basert på dagens system ligger på omtrent 67%. Disse resultatene er basert på et datagrunnlag på 38 000 solgte boliger.

Figur 9 viser hvilke egenskaper eller faktorer som påvirker markedsverdien til en fritidsbolig. (PWC, 2020).



Figur 9: Forslag til nytt verdsettelsessystem

Slik man ser i figuren mangler denne fritidsboligen opplysning om “byggeår”. Byggeår og areal er to viktige faktorer som påvirker takstgrunnlaget i betydelig grad, uavhengig av hvilke verdsettelsesmetode en bruker. Dette fordi alle metodene som er vanlige å bruke per i dag betrakter disse to faktorene. Det fremkommer i rapporten at over halvparten av fritidsboligene som analysene er basert på mangler opplysninger om byggeår og 18% av dem mangler areal. (PWC, 2020)

5. Konklusjon

I denne masteroppgaven har vi sett nærmere på den norske eiendomsskatten, argumenter for og mot denne beskatningen, eiendomsskatteloven og hvordan den kan praktiseres. Vi har sett nærmere på forskjellige metoder å sette eiendomsskattegrunnlaget, og analysert disse opp mot hverandre. Metodene vi har sett nærmere på er den kommunale takseringsmetoden til Hol kommune, og Skatteetatens beregninger for formuesverdi. Ved å analysere disse metodene opp mot hverandre har vi svart på problemstillingen vår «*Hvilken metode for verdsettelse bør hyttekommunene bruke for å vurdere ligningsverdien på fritidsboliger i henhold til eiendomsskatten?*» Analysen er basert på 48 omsatte fritidsboliger i Hol kommune i 2021, med tilhørende informasjon sendt til oss av Hol kommune og Kartverket.

I den kvantitative analysen har vi undersøkt hva den gjennomsnittlige ligningsverdien blir med de forskjellige takseringsmetodene, og hvor stor ligningsverdiene er sammenlignet med omsetningsverdien for hver fritidsbolig. Når vi studerte det gjennomsnittlige skattegrunnlaget for de forskjellige metodene, fant vi at den kommunale takseringen og Skatteetatens metode gav tilnærmet likt eiendomsskattegrunnlag, samtidig som SSB sin modell for småhus gav et skattegrunnlag som er betydelig lavere. Dermed vil skatteinntektene bli tilnærmet lik ved kommunal taksering og Skatteetatens metode, mens den vil bli lavere med SSB sine beregninger.

Når vi studerte ligningstaksten som en andel av omsetningsverdi for vårt utvalg, fant vi ut at kommunal taksering er den mest rettfærdige metoden for verdsettelse, da denne metoden viser til de mest konsistente ligningsverdiene sammenlignet med faktisk markedsverdi for våre 48 fritidsboliger. Den kommunale takseringen har det smaleste 95% konfidensintervallet av metodene, som er basert på avvik med 1.96 standardfeilverdier fra gjennomsnittlig andel av omsetningsverdi. Kommunal taksering er også den eneste metoden som ikke har ekstremverdier som overstiger den øvre grensen på 70% av fritidsboligens markedsverdi, som er den høyeste andelen av markedsprisen eiendomsskattegrunnlaget har lov å være. Skatteetatens metode hadde fire ekstremverdier som oversteg denne grensen, og SSB sin modell hadde to.

Den kommunale takseringsmetoden til Hol kommune er dermed mest gunstig, da denne metoden viser til mest konsistente beregninger, og tilnærmet like ligningsverdier som

Skatteetatens metode. Det er dermed ingen inntektsinsentiver for Hol kommune til å bytte metode. Men selv om den kommunale takseringsmetoden til Hol kommune er den mest rettfærdige av de som ble analysert, er den langt fra perfekt. Vi fant at differansen mellom den største og den minste ligningstaksten som andel av omsetningsverdi er 51 prosentpoeng for kommunal taksering, hvor det største og minste forholdstallet er henholdsvis 66% og 15% av omsetningsverdien. Det høyeste forholdstallet er altså 4,4 ganger så høy som den laveste. Selv om ingen fritidsboliger i vårt utvalg betaler ulovlig høy eiendomsskatt, så er det fremdeles store forskjeller i eiendomsskattegrunnlaget.

Basert på den kvalitative undersøkelsen vår, er kommunene interesserte i å benytte seg av Skatteetatens metode til taksering av fritidsboliger. Dette hovedsakelig grunnet ressursbesparelser og bedre håndtering av klager knyttet til takstgrunnlaget. Dette var rimelig å anta, gitt trenden til å benytte seg av Skatteetatens metode på boliger har også vært økende på landsbasis (SSB, 2021). Det finnes begrenset forskning når det kommer til sammenligning av ligningsverdi basert på de ulike metodene per dags dato, og kommunene har dermed ikke prioritert akkurat denne problemstillingen så langt.

Svakheter ved analysen

En svakhet med den kvantitative analysen er det begrensede datagrunnlaget som analysen baseres på. Vårt utvalg på 48 fritidsboliger gir et greit overblikk over fritidsboligsituasjonen til Hol kommune, men med større datagrunnlag ville vi fått mer presise målinger med mindre avvik. En svakhet til er, som nevnt tidligere i oppgaven, at fritidsboligenes areal og alder ikke nødvendigvis stemmer overens med det modellene krever, hvilket kan gi avvik fra de faktiske verdiene som modellene ville gitt.

I denne masteroppgaven har vi valgt å fordype oss innad en hyttekommune, Hol kommune. Det har gitt oss et godt innblikk av hvordan forskjellige metoder ville fungert for Hol kommune, men det er ikke sikkert vi finner tilsvarende funn i andre hyttekommuner. Vi kan dermed ikke garantere at funnene i analysen kan oversettes til andre hyttekommuner.

Forslag til videre forskning

Noe som kunne vært interessant for videre forskning ville vært å teste hvordan den kommunale takseringen presterer opp mot det nye forslaget for verdsettelsessystem, som i skrivende stund er under høring hos regjeringen. Denne modellen skal ta for seg flere variabler og maskinlæring, slik at de nye verdsettelsene blir mer presise enn dagens SSB modell, så det hadde vært spennende å se hvordan den presterer sammenlignet med kommunal taksering.

En annen ting som kunne vært interessant hadde vært å teste disse modellene på flere hyttekommuner, og se hvordan valg av verdsettelsesmetoder varierer fra kommune til kommune.

Litteraturliste

Borge, L. E., Ellingsen, W., Hjelseth, A., Leikvoll, G., Løyland, K., & Nyhus, O. (2015). *Inntekter og utgifter i hyttekommuner*. Telemarksforskning & Agderforskning. Hentet fra: <https://www.valdres.no/dbimings/hva%20betyr%20hytte%20for%20samfunnet.pdf>

Bredeli, E. H., & Thorud, A. B. (2017, Juni 19). *Svært få kommuner med fritak for eiendomsskatt på hytter*. Hentet fra: <https://www.ssb.no/offentlig-sektor/artikler-og-publikasjoner/svaert-fa-kommuner-med-fritak-for-eiendomsskatt-pa-hytter>

Bredeli, E. (2020, 16. mars). *Eiendomsskatt, kommunereform og statistikk*. Hentet 2. februar 2022 fra: <https://www.ssb.no/offentlig-sektor/artikler-og-publikasjoner/eiendomsskatt-kommunereform-og-statistikk>

Eidsvoll kommune. (2022) *Generell informasjon om eiendomsskatt*. Hentet 06. mai 2022 fra: <https://www.eidsvoll.kommune.no/publisert-innhold/skatt-politikk-og-organisasjon/eiendomsskatt/>

Eiendom Norge (2022). *Boligprisutvikling*. Hentet 28. februar 2022 fra: <https://eiendommnorge.no/boligprisstatistikk/statistikkbank/>

Geilo (2022). *Om Geilo*. Hentet 22. mars 2022 fra: <https://www.geilo.com/nb/turistinformatjon/f%C3%B8rste-gang-p%C3%A5-geilo/om-geilo>

Gyldenskog, Kristin (2022, 24. mars). *Kraftig økning i eiendomsskatten i 2022*. Hentet fra: <https://www.huseierne.no/nyheter/eiendomsskatt-oket/>

Hol kommune (2019). *Rammer og retningslinjer for taksering i medhold av lov om eiendomsskatt for Hol kommune*. Hentet fra: <https://www.hol.kommune.no/meny/plan-bygg-og-eiendom/eiendom/eiendomsskatt/>

Hol kommune (2022). *Om Hol kommune*. Hentet 21. februar 2022 fra: <https://www.hol.kommune.no/om-kommunen/>

Hol kommune (2022a). *Eiendomsskatt*. Hentet 11. februar 2022) fra: <https://www.hol.kommune.no/meny/plan-bygg-og-eiendom/eiendom/eiendomsskatt/>

Huseiernes Landsforbund (2022). *Derfor er vi i Huseierne imot eiendomsskatt!*. Hentet 22. mars 2022 fra: <https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/skatt--avgift/eiendomsskatt/derfor-er-vi-i-huseierne-imot-eiendomsskatt/>

Kim TK (2015). *T test as a parametric statistic*. Korean J Anesthesiol. Hentet fra: <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/26634076/>

Norges Domstoler (2011, 24. januar). *HR-2011-00157-A, (sak nr. 2010/1051), sivil sak, anke over dom*. Hentet fra:

<https://www.domstol.no/globalassets/upload/hret/avgjorelser/2011/saknr2010-1051.pdf>

Norges Eiendomsmeglerforbundet (2016). *Hva er p-rom og s-rom? Slik leser du boligarealet*. Hentet 5. mai 2022 fra: <https://nef.no/forbruker/hva-er-p-rom/>

NOU 1996:20. (1996). *Ny lov om eiendomsskatt*. Hentet fra:

<https://www.regjeringen.no/contentassets/cb328b9b660b46d5a300a62d8251f6d3/no/pdfa/nu199619960020000dddpdfa.pdf>

Oslo Economics og Senter for økonomisk forskning (SØF). (2017). *Bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag ved eiendomsbeskatning av boligeiendom*. KS. Hentet fra:

<https://www.ks.no/globalassets/fagomrader/forskning-og-utvikling/nyhetssaker/grunnlag-for-eiendomsskatt.pdf>

Pihl, Carsten H. (2019). *Slik er eiendomsskatten i norske kommuner i 2019*. Hentet fra: <https://www.huseierne.no/nyheter/eiendomsskatten-i-kommunene-2019/>

PWC (2020, november. 17). *Utvikling og implementering av nytt system for verdsettelse av fritidsboliger*. Hentet fra:

<https://www.regjeringen.no/contentassets/e9f862f850474dca89826e25e4b01314/pwc-rapport-utvikling-og-implementering-av-nytt-system-for-verdsettelse-av-fritidsboliger.pdf>

Ringdal, K. (2014). *Enhet og mangfold: Samfunnsvitenskapelig forskning og kvantitativ metode* (3. utgave). Bergen: Fagbokforlaget.

Ringdal, K. (2018). *Enhet og mangfold: Samfunnsvitenskapelig forskning og kvantitativ metode* (4. utgave). Bergen: Fagbokforlaget.

Skatteetaten (2022). *Hvor mye eiendomsskatt må jeg betale?*. Hentet 22. januar 2022 fra: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/eiendomsskatt/hvor-mye-skatt-ma-jeg-betale/>

Skatteetaten (2022a). *Slik beregnes formuesverdien av fritidseiendom i Norge*. Hentet 17. januar 2022 fra: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/fritidseiendom-i-norge/slik-beregnes-formuesverdien/>

Statistisk Sentralbyrå (SSB) (2020, 25. mars). *Flere hytter enn boliger i 45 kommuner*. Hentet fra: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/flere-hytter-enn-boliger-i-45-kommuner>

Statistisk Sentralbyrå (SSB) (2021). *Eiendomsskatt*. Hentet 16. februar 2022 fra: <https://www.ssb.no/offentlig-sektor/kommunale-finanser/statistikk/eiendomsskatt>

Statistisk Sentralbyrå (SSB) (2021a). *Modell for beregning av boligformue*. Hentet fra: <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/artikler-og-publikasjoner/modell-for-beregning-av-boligformue--448122>

Statistisk Sentralbyrå (SSB) (2021b). *Tettsteders befolkning og areal*. Hentet fra: <https://www.ssb.no/befolkning/folketall/statistikk/tettsteders-befolkning-og-areal>

Statistisk Sentralbyrå (SSB) (2022). *Kommunefakta/ Hol*. Hentet 9. februar 2022 fra: <https://www.ssb.no/kommunefakta/hol>

Statistisk Sentralbyrå (SSB) (2022a). *Eiendomsskatt (K) 2007 – 2022*. Hentet 21. mars 2022 fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/12843/>

Tjora, A. (2012). *Kvalitative forskningsstrategier i praksis* (2. utgave). Oslo: Gyldendal

Tjora, A. (2017). *Kvalitative forskningsstrategier i praksis* (3. utgave). Oslo: Gyldendal

Appendiks

Appendiks 1

Sjablongverdier pr kvadratmeter bruksareal (hovedetasjer på bygninger)

Bygninger og tomter	Pris (kr)
Enebolig, våningshus og tomannsbolig	10 000
Rekkehus, kjedehus	10 000
Leiligheter/ Terrassehus	16 000
Store frittliggende boligbygg på 2,3,4 etg	
Fritidsboliger og fritidsleiligheter	20 000
Garasjer, uthus, naust	2 000
Anneks med funksjon som bolig eller fritidsbolig	10 000
Carport: 1 eller 2 vegger og tak	1 000
Parkeringsplass under tak	2 000
Kontor – og forretningsbygg	4 000
Hotell og restaurant	5 000
Appartement, camping/utleiehytter	7 000
Verksted-/ industri-bygg	3 000
Lagerbygning (isolert)	2 500
Lagerbygning (uisolert)	1 500
Samferdsels – og kommunikasjonsbygg	2 500
Fengsel, politi og beredskapsbygninger	3 000
Helsebygninger	3 000
Kultur, forskningsbygg og skoler	3 000
Tomt	0

Appendiks 2

Etasjefaktorer for boliger og fritidsboliger

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje 1	1,0
Hovedetasje øvrige	0,8
Loft (uisolert areal)	0,2
Underetasje	0,6 alternativt 0,8 som er byggtipe 112 (hybel/sokkelleilighet)
Kjeller	0,2

Appendiks 3

Sonefaktor fritidsboliger og fritidsleiligheter:

Område	Sonefaktor
Geilo	1,2
Ustaoset	1,1
Haugastøl, Skurdalen, Dagali, Hovet, Sudndalen, Myrland, Strønde	1,0
Hol ¹	0,9
Andre områder ²	0,8

Appendiks 4

Regresjonsresultater for 2020 - Småhus

Småhus i Østfold, Buskerud, Vestfold og Telemark

Antall observasjoner: 20 208

Forklaringsgrad: 65,70 prosent

Variabel	DF	Parameter Estimat	Standard Feil	t verdi	Pr > t
Konstant	1	12,24684	0,02395	511,37	<,0001
Areal	1	-0,40347	0,00464	-86,92	<,0001
Prissone2	1	-0,00948	0,00514	-1,85	0,0650
Prissone3	1	-0,14155	0,00460	-30,74	<,0001
Prissone4	1	-0,22021	0,00319	-69,04	<,0001
Prissone5	1	-0,42649	0,00654	-65,18	<,0001
Alder2	1	-0,11645	0,00531	-21,92	<,0001
Alder3	1	-0,21705	0,00503	-43,11	<,0001
Alder4	1	-0,26546	0,00411	-64,55	<,0001
Ts_kode2	1	-0,00803	0,01605	-0,50	0,6169
Ts_kode3	1	0,06390	0,01169	5,46	<,0001
Ts_kode4	1	0,09250	0,01108	8,35	<,0001
Ts_kode5	1	0,16320	0,00893	18,28	<,0001
Ts_kode6	1	0,17260	0,00866	19,94	<,0001
Ts_kode7	1	0,26958	0,00883	30,52	<,0001
Korreksjon:	0,01749				

Appendiks 5

Soneinndeling for småhus

Østfold, Buskerud, Vestfold og Telemark		
Kommune		Sone
3005	DRAMMEN	1
3006	KONGSBERG	1
3038	HOLE	1
3042	HEMSEDAL	1
3049	LIER	1
3803	TØNSBERG	1
3811	FÆRDER	1
3002	MOSS	2
3017	RÅDE	2
3044	HOL	2
3048	ØVRE EIKER	2
3011	HVALER	3
3018	VÅLER (VIKEN)	3
3047	MODUM	3
3801	HORTEN	3
3804	SANDEFJORD	3
3003	SARPSBORG	4
3004	FREDRIKSTAD	4
3014	INDRE ØSTFOLD	4
3007	RINGERIKE	4
3041	GOL	4
3050	FLESBERG	4
3802	HOLMESTRAND	4
3805	LARVIK	4
3806	PORSGRUNN	4
3807	SKIEN	4
3813	BAMBLE	4
3817	MIDT-TELEMARK	4
3001	HALDEN	5
3012	AREMARK	5
3013	MARKER	5
3015	SKIPTVET	5
3016	RAKKESTAD	5
3039	FLÅ	5
3040	NESBYEN	5
3043	ÅL	5
3045	SIGDAL	5
3046	KRØDSHERAD	5
3051	ROLLAG	5
3052	NORE OG UVDAL	5
3808	NOTODDEN	5
3812	SILJAN	5
3814	KRAGERØ	5
3815	DRANGEDAL	5
3816	NOME	5
3818	TINN	5
3819	HJARTDAL	5
3820	SELJORD	5
3821	KVITSEID	5
3822	NISSEDAL	5
3823	FYRESDAL	5
3824	TOKKE	5
3825	VINJE	5

Appendiks 6

Mer informasjon om variablene i SSB sin modell

3. Om beregningene av boligverdier

Boligverdien beregnes med utgangspunkt i informasjon om boligtype, boligens areal, beliggenhet og alder. Datagrunnlaget for beregningene er som nevnt alle boliger omsatt på Finn.no i en bestemt tidsperiode.

Grunnlaget for beregningene

- Boligene er delt i tre boligtyper, enebolig, småhus og leilighet.
- Landet er delt inn i 21 regioner for enebolig (fylker og storbyer), 11 regioner for småhus (storbyer, Akershus og fylkesgrupper) og 11 regioner for leiligheter (storbyer, Akershus og fylkesgrupper). Beregningene gjennomføres adskilt for hver kombinasjon av boligtype og region (beregningsområde).
- Innen hvert beregningsområde tas det hensyn til prissone (bydel/grupper av bydeler og kommune/grupper av kommuner), boligens størrelse målt som P-ROM, boligens alder inndelt i fire intervaller (under 10 år, 10-19 år, 20-34 år og over 34 år) og om boligen ligger i eller utenfor et tettsted. Tettstedene er gruppert i 6 intervaller etter antall innbyggere (200-499, 500-999, 1 000-1 999, 2 000-19 999, 20 000-99 999 og 100 000 og over).
- Sammenhengen mellom boligverdi og boligens karakteristikk estimeres med utgangspunkt i en logaritmisk funksjonsform.