



# Den kommunale eiendomsskatten

*Er det forholdsmessig likhet mellom eiendomsskattetakst og omsetningsverdi på boliger og fritidsboliger, i kommuner hvor fritidsboliger utgjør en stor andel av eiendomsmarkedet?*

**Ole Oskar Ellingsen og Fredrik Prestegård**

**Veileder: Guttorm Schjelderup**

Masteroppgave i fordypningsområdet 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 inntar for de metoder som er anvendt, resultater som er fremkommet eller konklusjoner som er trukket i arbeidet.

## Sammendrag

Formålet med denne masteravhandlingen er å analysere om typiske hyttekommuner har lik eiendomsskatt på boliger og fritidsboliger, sett i forhold til omsetningsverdien. I tillegg har vi sett nærmere på hva inntektene fra eiendomsskatten blir benyttet til, og hva eierne av fritidsboligene får igjen for eiendomsskatten de betaler. Kommunene vi har undersøkt er Gausdal, Trysil, Øyer og Nord-Aurdal. Ved hjelp av kvantitative analyser, har vi analysert om det er forholdsmessig likhet mellom eiendomsskattetakst og omsetningsverdi på boliger og fritidsboliger. Analysen tar utgangspunkt i opplysninger om overdragelser av boliger og fritidsboliger fra Statens kartverk, samt eiendomsskatteliste til de utvalgte kommunene.

Den kvantitative analysen avdekket at det ikke er forholdsmessig likhet mellom eiendomsskattetakst og omsetningsverdi på boliger og fritidsboliger i Gausdal og Nord-Aurdal. Gausdal har en forholdsmessig høyere eiendomsskatt på fritidsboliger enn boliger, mens Nord-Aurdal har en forholdsmessig høyere eiendomsskatt på boliger enn fritidsboliger. Avviket oppstår som følge av at kommunenes rammer og retningslinjer for taksering ikke klarer å fange opp forskjellene i markedsverdiene på boliger og fritidsboliger i eiendomsmarkedet. For Trysil og Øyer finner vi at det er forholdsmessig likhet mellom eiendomsskattetakst og omsetningsverdi på boliger og fritidsboliger.

For å se nærmere på hva inntektene fra eiendomsskatten blir benyttet til, gjennomførte vi en kvalitativ analyse av Gausdal og Trysil kommune. Gjennom samtaleintervjuer med representanter fra kommunene, avdekket vi at ingen av inntektene fra eiendomsskatten blir øremerket til offentlige goder som tilfaller eiere og brukere av fritidsboliger i kommunene. Inntektene fra eiendomsskatt blir samlet inn i en felles pott og kommunene står fritt til å disponere inntekten. Den kvalitative analysen avdekket at eierne av fritidsboliger, gjennom eiendomsskatt, i stor grad substituerer kommunale tjenester som i hovedsak er rettet mot de fastboende.

## Forord

Denne masteravhandlingen er skrevet våren 2018, og inngår som en avsluttende del av masterstudiet innenfor finansiell økonomi ved Norges Handelshøyskole.

Gjennom flere kurs ved NHH hvor skatt inngår som en sentral del av faginnholdet, har vi blitt introdusert for temaet eiendomsskatt. Eiendomsskatt er et dagsaktuelt og omdiskutert tema i Norge. Derfor anså vi masteravhandlingen som en mulighet til å studere dette temaet nærmere.

Vi vil rette en stor takk til representantene fra kommunene som har bidratt med verdifull informasjon om eiendomsskatt i kommunene. I tillegg vil vi takke Statens kartverk og Finn.no for deres bidrag med verdifulle data.

Til slutt ønsker vi å rette en stor takk til vår veileder Guttorm Schjelderup, for gode råd og konstruktive tilbakemeldinger.

Bergen, Juni 2018

Ole Oskar Ellingsen

Fredrik Prestegård

# Innholdsfortegnelse

<b>Sammendrag .....</b>	<b>2</b>
<b>Forord.....</b>	<b>3</b>
<b>Innledning .....</b>	<b>7</b>
<b>Problemstilling.....</b>	<b>8</b>
<b>Kapittel 1. Den Norske eiendomsskatten .....</b>	<b>9</b>
1.1 Utviklingen av eiendomsskatt .....	9
1.2 Argumenter for eiendomsskatt .....	9
1.3 Eiendomsskatteloven.....	11
1.4 Utviklingen av eiendomsskatt på bolig og fritidsbolig de siste årene.....	13
<b>Kapittel 2. Taksering .....</b>	<b>15</b>
2.1 Kommunal taksering .....	15
2.2 Skatteetatens formuesgrunnlag .....	18
<b>Kapittel 3. Praktisering av eiendomsskatt.....</b>	<b>19</b>
3.1 De utvalgte kommunene .....	19
3.2 Praktisering av eiendomsskatt i Gausdal kommune .....	20
3.2.1 Takseringsmetode for Gausdal .....	21
3.3 Praktisering av eiendomsskatt i Trysil kommune.....	22
3.3.1 Takseringsmetode for Trysil.....	23
3.4 Praktisering av eiendomsskatt i Øyer kommune .....	23
3.4.1 Takseringsmetode for Øyer .....	24
3.5 Praktisering av eiendomsskatt i Nord-Aurdal kommune.....	24
3.5.1 Takseringsmetode for Nord-Aurdal .....	25
3.6 Oppsummering .....	26
<b>Kapittel 4. Valg av forskningsstrategi og design .....</b>	<b>27</b>
4.1 Kvantitativ metode .....	27
4.1.1 Valg av datainnsamling .....	28
4.1.2 Data og analyse .....	29
4.1.3 Statistisk generalisering .....	30
4.1.4 Vurdering av frafall .....	31
4.2 Kvalitativ analyse.....	35
4.2.1 Valg av datainnsamling .....	35
<b>Kapittel 5. Analyse .....</b>	<b>37</b>
5.1 Statistisk analyse av Gausdal kommune .....	37
5.1.1 Analyse av forholdstallene til boliger og fritidsboliger i Gausdal .....	40
5.2 Analyse av datasettet til Gausdal kommune .....	41
5.3 Hva benyttes eiendomsskatt til i Gausdal kommune .....	45
5.4 Statistisk analyse av Trysil kommune.....	47
5.4.1 Analyse av forholdstallene til boliger og fritidsboliger i Trysil.....	49

<b>5.5 Hva benyttes eiendomsskatt til i Trysil kommune .....</b>	<b>51</b>
<b>5.6 Statistisk analyse av Øyer kommune .....</b>	<b>52</b>
5.6.1 Analyse av forholdstallene til boliger og fritidsboliger i Øyer .....	54
5.6.2 Statistisk analyse av boliger og fritidsboliger i ulike prisklasser i Øyer kommune .....	56
<b>5.7 Statistisk analyse av Nord-Aurdal kommune.....</b>	<b>57</b>
5.7.1 Analyse av forholdstallene til boliger og fritidsboliger i Nord-Aurdal .....	58
5.7.2 Statistisk analyse av fritidsboliger med ulike fasiliteter i Nord-Aurdal kommune .....	60
5.7.2 Møte med eiendomsskattetakstnemnda i Nord-Aurdal .....	62
<b>Kapittel 6. Konklusjon .....</b>	<b>64</b>
<b>Kapittel 7. Bibliografi .....</b>	<b>66</b>

## Figuroversikt

Figur 1.1: Utviklingen av antall kommuner med eiendomsskatt fra 2007 til 2017 .....	13
Figur 2.1: Trondheimsmodellen .....	16
Figur 5.1: Forholdstallene til boliger og fritidsboliger i Gausdal .....	40
Figur 5.2: Forhold mellom takst og omsetningsverdi i Gausdal.....	43
Figur 5.3: Forholdstallene til boliger og fritidsboliger med ulike sonefaktorer i Gausdal .....	44
Figur 5.4: Antall bruksdøgn fordelt etter familietype .....	46
Figur 5.5: Antall fastboende over 69 år i Gausdal kommune .....	47
Figur 5.6: Forholdstallene til boliger og fritidsboliger i Trysil .....	49
Figur 5.7: Lønnskostnader for helsesentret i Trysil.....	51
Figur 5.8: Forholdstallene til boliger og fritidsboliger i Øyer .....	54
Figur 5.9: Forholdstallene til boliger og fritidsboliger i ulike prissoner i Øyer.....	56
Figur 5.10: Forholdstallene til boliger og fritidsboliger i Nord-Aurdal.....	59
Figur 5.11: Forholdstallene til boliger og fritidsboliger med ulike fasiliteter i Nord-Aurdal....	61

## Tabelloversikt

Tabell 3.1: Praktisering av eiendomsskatt i utvalgte kommuner.....	26
Tabell 4.1: Kvantitativ og kvalitativ metode.....	27
Tabell 4.2: Frafall bolig .....	33
Tabell 4.3: Frafall fritidsbolig.....	34
Tabell 5.1: Analyse av boliger i Gausdal kommune.....	38
Tabell 5.2: Analyse av fritidsboliger i Gausdal kommune .....	39
Tabell 5.3: T-test Gausdal kommune .....	41

Tabell 5.4: Sonefaktorer på boliger i Gausdal .....	42
Tabell 5.5: Analyse av boliger i Trysil kommune .....	48
Tabell 5.6: Analyse av fritidsboliger i Trysil kommune.....	48
Tabell 5.7: T-test Trysil kommune .....	50
Tabell 5.8: Analyse av boliger i Øyer kommune .....	52
Tabell 5.9: Analyse av fritidsboliger i Øyer kommune .....	53
Tabell 5.10: T-test Øyer kommune.....	55
Tabell 5.11: Analyse av boliger i Nord-Aurdal kommune .....	57
Tabell 5.12: Analyse av fritidsboliger i Nord-Aurdal kommune .....	58
Tabell 5.13: T-test Nord-Aurdal kommune .....	59
Tabell 5.14: T-test av fritidsboliger med ulike fasiliteter .....	62

## Innledning

I Norge er eiendomsskatten kommunal og frivillig, og et omstridt tema siden lovendringen av Eiendomsskatteloven i 2006. Fram til 2007 hadde kommunene kun mulighet til å innføre eiendomsskatt på boliger i «klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygd på byvis, eller der slik utbygging er i gang» (NOU 1996:20, s. 14). Fra og med 2007 kan kommunene innføre eiendomsskatt i hele kommunen, dette inkluderer både boliger og fritidsboliger. Dermed er det ikke bare boliger i tettbebygde strøk som kan bli rammet av eiendomsskatt.

I henhold til loven er det opp til kommunestyret om det skal skrives ut eiendomsskatt i kommunen. Etter lovendringen har vi sett en økning i antall kommuner som har innført eiendomsskatt. Tall fra SSB viser at det i 2017 totalt var 366 av 426 kommuner som har innført eiendomsskatt. Av disse har 282 innført eiendomsskatt på bolig og fritidsbolig. Fra 1. januar 2017 har kommunene lov til å frita fritidsboliger fra eiendomsskatt, men så langt er det kun 5 av 282 kommuner som har benyttet seg av denne muligheten. I de resterende 84 kommunene er det kun eiendomsskatt på «verk og bruk» eller på «verk og bruk» og annen næringseiendom.

Skal det være mulig for kommunen å kreve eiendomsskatt, må det gjennomføres en allmenn taksering av eiendommene i kommunen. Det er kommunen som står ansvarlige for den allmenne takseringen og de tilhørende kostnadene. Eiendomsskattetaksten tar utgangspunkt i eiendommens innretning, bruksegenskaper og lokalisering. Den kommunale taksten skal etter Eiendomsskatteloven vare i 10 år og kan ikke endres i denne perioden.

Det har den siste tiden vært mye oppmerksomhet rundt eiendomsskatten som hytteeierne betaler. Hytteeierne mener de betaler for mye i eiendomsskatt i forhold til fastboende som får mer tilbake i form av kommunale tjenester. Det har også blitt gjennomført enkle analyser, hvor det i noen kommuner har vist indikasjoner på at fritidsboliger blir taksert på et høyere prosentnivå av omsetningsverdi enn boliger. Det kan argumenteres for at kommuner med en høy andel fritidsboliger har incentiver til å skattlegge fritidsboliger hardere enn boliger. Mange eiere av fritidsboliger er ikke folkeregistrert i kommunen, og har derfor ikke stemmerett i kommunen. Dermed vil en høyere skattelegging av fritidsboliger enn boliger generere inntekter, men ikke skape mistillit til kommunestyret. Ut fra SSB sine tall for 2017 finnes det i Norge 45 kommuner med flere fritidsboliger enn boliger.

På bakgrunn av debatten rundt eiendomsskatt på bolig og fritidsbolig, ønsker vi å se nærmere på typiske «hyttekommuner» som praktiserer eiendomsskatt. Dette innebærer å undersøke om fritidsboliger blir forskjellsbehandlet i forhold til boliger når det kommer til eiendomsskatt.

## Problemstilling

Hovedproblemstillingen vår er følgende:

*«Er det forholdsmessig likhet mellom eiendomsskattetakst og omsetningsverdi på boliger og fritidsboliger, i kommuner hvor fritidsboliger utgjør en stor andel av eiendomsmarkedet?»*

Hovedproblemstillingen vil bli besvart ved å gjennomføre en kvantitativ studie av følgende kommuner:

- Gausdal
- Trysil
- Øyer
- Nord-Aurdal

For å besvare hovedproblemstillingen har vi innhentet datamateriale fra Statens kartverk og eiendomsskattelister til de utvalgte kommunene. Datamaterialet fra Statens kartverk inneholder alle eiendomsoverdragelser av boliger og fritidsboliger i 2016 og 2017 for våre utvalgte kommuner. Eiendomsskattelister inneholder de kommunale eiendomsskattetakstene på boliger og fritidsboliger i kommunene. Eiendomsskattetaksten blir brukt som grunnlag for beregning av eiendomsskatten. Ved å sammenligne eiendomsskattetaksten med omsetningsverdien på boliger og fritidsboliger, kan vi fastslå om eiendomsskatten er forholdsmessig lik på boliger og fritidsboliger. I oppgaven vil vi gå nærmere inn på kommunenes praktisering av eiendomsskatt og hvilke faktorer som påvirker eiendomsskattetaksten.

Forskningsspørsmål:

*«Hva benyttes eiendomsskatt til i kommunene, og hva får eiere av fritidsboliger igjen for eiendomsskatten?»*

Forskningsspørsmålet vil bli besvart ved å gjennomføre en kvalitativ studie av Gausdal og Trysil kommune.



# Kapittel 1. Den Norske eiendomsskatten

## 1.1 Utviklingen av eiendomsskatt

Den første landsdekkende skattematrikkelen for fast eiendom ble opprettet i Norge så tidlig som i 1665. Denne metoden for skattlegging ble brukt frem til 1836. Etter dette ble det tatt i bruk en ny matrikkel som bygde på en vurdering og sammenligning av eiendommenes verdier. Eiendomsskatten var på midten av 1800-tallet den viktigste inntektskildene til kommunene, og utgjorde omlag halvparten av de samlede skatteinntektene i Norge (NOU 1996:20, s. 12).

I 1882 ble det vedtatt en ny land- og byskattelov. Under denne skatteloven ble det vedtatt at hoveddelen av skatteinntektene til land og by skulle komme fra inntekt og formue. Dermed regulerte loven hvor stor andel av skatteinntektene som skulle komme fra fast eiendom, formue og inntekt. De nye land- og byskattelovene gjorde det fortsatt mulig for kommunene å innkreve eiendomsskatt gjennom matrikkelen (Gerdrup, 1998, s. 11).

I 1911 kom det en ny land- og byskattelov. Denne skatteloven konstaterte at det var opp til kommunestyret i landkommunene om de skulle skrive ut eiendomsskatt, mens det var obligatorisk med eiendomsskatt i bykommunene. Frem til og med 1963 skulle eiendomsskattesatsen i landkommunene ligge i intervallet 0-4 ‰, mens det etter 1963 skulle ligge mellom 0-9 ‰. I bykommunene skulle satsen ligge i intervallet 2-7 ‰. I henhold til byskatteloven § 4 bygde ikke skattegrunlaget lenger på matrikkelsystemet, men det skulle nå gjennomføres en taksering av de faste eiendommene hvert tiende år. Denne endringen gjorde det mulig å fange opp eventuelle verdiendringer (NOU 1996:20, s. 13).

## 1.2 Argumenter for eiendomsskatt

Dagens gjeldende eiendomsskattelov stammer fra 1975, hvor finansdepartementet fastslo at eiendomsskatten skulle videreføres. Som begrunnelse for videreføringen ble det lagt vekt på tre hovedargumenter. Det første argumentet var at eiendomsskatten skulle fungere som en inntektsskatt på urealisert verdiøkning av fast eiendom. Det andre argumentet var at eiendomsskatten skulle være med på å fremme bedre ressursutnyttelse. Begrunnelsen bak dette argumentet var at tomteområder er en knapp ressurs, og eiendomsskatten skulle være med på å skape insentiver til å utnytte en tomt mest mulig effektivt. Det siste argumentet var at eiendomsskatten skulle være med på å kompensere offentlige utgifter knyttet til fast

eiendom. Kommunen gjennomfører ulike samfunnsmessige tiltak som er med på å øke eiendommens verdi. Dette er samfunnsmessige tiltak som f.eks. tilkobling til elektrisitet, vann, kloakk og vei (NOU 1996:20, s. 44).

Beskatning av urealisert verdiøkning er også et relevant argument i dag. Et problem er at eiendomsskatten er lite treffsikker dersom hensikten er å beskatte selve verdiøkningen. Slik dagens eiendomsskatt er utformet (viser til nærmere beskrivelse av dagens eiendomsskatt i kap. 2), vil den ikke ta hensyn til selve verdiendringen av eiendommen. Eiendomsskatten beregnes som en andel av eiendomsskattetaksten, dermed vil eiendomsskatten alltid bli positiv selv om verdiendringen har vært negativ.

I 1974 kom det en ny lov som gjorde det mulig for kommunene å kreve tilbakebetaling av utgifter knyttet til vann og kloakk. Kommunen kan selv avgjøre hvor stor andel av vann- og kloakkutgiftene de skal kreve tilbake, men avgiften kan ikke overstige de tilhørende utgiftene. Finansdepartementet påpekte samtidig at kommunen har utgifter ved andre samfunnsmessige tiltak som ikke kan dekkes gjennom særskilte avgifter. Dermed mente departementet at eiendomsskatt fortsatt kunne forsvares med offentlige utgifter knyttet til fast eiendom (NOU 1996:20, s. 49).

De siste tiårene har vi vært vitne til økt globalisering og internasjonal integrering. Dette har ført til økt internasjonal mobilitet, spesielt for kapital og arbeidskraft. Det har gjort det lettere å forflytte skattepliktige eiendeler utenlands, som har bidratt til et svekket skattegrunnlag i Norge. I henhold til globaliseringsprinsippet skal ikke økt internasjonal mobilitet svekke skattegrunnlaget, men det legger til grunn at alle inntekter som blir opptjent internasjonalt blir rapportert til norske skattemyndigheter. Typiske «skatteparadiser» svekker dette prinsippet på grunn av egne lover og regler som hindrer rapportering til de norske skattemyndighetene. Som resultat av dette har eiendomsskatt fått en viktig rolle i å bevare skattegrunnlaget, gjennom beskatning av immobile eiendeler, som fast eiendom (NOU 1996:20, s. 59).

Dersom en kommune innfører eiendomsskatt, har den en stabil inntektskilde de neste ti årene, ettersom den kommunale skattetaksten normalt blir stående i ti år. Dette gir kommunen større forutsigbarhet i planleggingen av den langsiktige driften og finansiering av kommunale tjenester. I tillegg er eiendomsskatten den eneste skatten kommunen selv står fritt til å justere. Dermed kan kommunen tilpasse eiendomsskatten etter kommunens økonomiske situasjon.

Eiendomsskatt er frivillig og det er opp til kommunestyret å bestemme hvordan den skal praktiseres i den enkelte kommune. Dette kan imidlertid føre til en del problematikk. Det nøytrale skattesystemet blir ikke like godt ivaretatt som ved en statlig eller obligatorisk eiendomsskatt. En statlig eller obligatorisk eiendomsskatt vil føre til likt grunnlag for eiendomsskatt i alle kommunene, mens med en kommunal eiendomsskatt varierer det fra kommune til kommunene. En kommunal eiendomsskatt kan derimot kunne bidra til bedre velgerkontroll. Den kommunale eiendomsskatten er veldig «synlig» for velgerne, ettersom de har god oversikt over hvor mye som blir innbetalt, og dermed hvilke kommunale tilbud de kan forvente av kommunen. Dette kan føre til en bedre tilpasning mellom velgernes etterspørsel og kommunens tilbud (NOU 1996:20, s. 102).

I kommuner med et stort antall fritidsboliger som ikke er eid av fastboende, kan velgerkontrollen bli svekket. Eierne av fritidsboliger har ikke stemmerett dersom de ikke er folkeregistrert i kommunen. Dette svekker deres velgerkontroll ovenfor kommunestyret, ettersom de ikke kan straffe politikerne på samme måte som de fastboende. Eierne av fritidsbolig kan vise misnøye ovenfor eiendomsskatt, men siden eiendomsskatten er relativt beskjeden, er det vanskelig å se for seg at eieren «flytter» fritidsboligen til en annen kommune. Ved kjøp av fritidsbolig er ofte tilgang på turforhold og fritidsopplevelser blant de viktigste faktorene. Dette kan kommunene utnytte og dermed beskatte fritidsboliger hardere enn boliger.

### 1.3 Eiendomsskatteloven

I Norge er eiendomsskatten kommunal og frivillig. Etter loven er det opp til kommunestyret om det skal skrives ut eiendomsskatt i kommunen, jf. Eiendomsskatteloven §2. Hvert år fastsetter kommunestyret hvilke satser og regler som skal benyttes ved utskriving av eiendomsskatten det kommende skatteåret, i forbindelse med budsjettet, jf.

Eiendomsskatteloven §10. I henhold til loven må kommunene følge noen begrensninger. Blant annet skal satsen på eiendomsskatt være 2 ‰ det første året det innføres. I etterkant av innføringen kan ikke satsen økes med mer enn 2 ‰ årlig, og den høyeste skattesatsen kommunen kan innføre er 7 ‰. Det året kommunen innfører bunnfradrag, har kommunen mulighet til å øke satsen med 3 ‰, jf. Eiendomsskatteloven §§ 11 og 13. Eiendomsskatten

faller på den som eier eiendommen 1. januar i skatteåret, jf. Eiendomsskatteloven §4 (Eigedomsskattelova, 2018).

Kommunen har med hjemmel i loven, mulighet til å skrive ut eiendomsskatt på følgende eiendommer:

- a) fast eiendom i hele kommunen
  - b) fast eiendom i klart avgrenset område som helt eller delvis er utbygd på byvis eller der slik utbygging er i gang
  - c) bare på verk og bruk i hele kommunen
  - d) bare på verk og bruk og annen næringseiendom i hele kommunen
  - e) eiendom både under bokstav b og c
  - f) eiendom både under bokstav b og d
  - g) fast eiendom i hele kommunen, unntatt verk og bruk og annen næringseiendom
- jf. Eiendomsskatteloven §3 (Eigedomsskattelova, 2018)

Skal det være mulig for kommunen å innkreve eiendomsskatt, kan det enten gjennomføres en kommunal taksering av eiendommene, eller så kan kommunen ta utgangspunkt i skatteetatens formuesgrunnlag. Velger kommunen å gjennomføre en kommunal taksering, skal beregningen av eiendomsskattetaksten ta utgangspunkt i eiendommens innretning, bruksegenskaper og lokalisering, jf. Eiendomsskatteloven § 8 A-2. Det er kommunen som står ansvarlig for takseringen og de tilhørende kostnadene. Hvert tiende år skal det gjennomføres en allmenn taksering, men dersom det foreligger grunnlag for det, kan kommunen avgjøre om takseringen skal skje tidligere eller senere. Den nye takseringen skal ikke gjennomføres seinere enn 3 år etter siste allmenne taksering skulle vært gjennomført, jf.

Eiendomsskatteloven § 8 A-3 (2). Etter endt tiårsperiode kan kommunen gjennomføre en kontorjustering, istedenfor å gjennomføre en ny allmenn taksering. Kontorjusteringen kan gjennomføres stegvis over flere år, men er begrenset til en økning på 10 % av det opprinnelige takseringsgrunnlaget per år, jf. Eiendomsskatteloven § 8 A-4 (Eigedomsskattelova, 2018).

Kommunen kan også gjennomføre en alternativ verdsetting av boliger. Kommunestyret kan vedta at verdiene på boligene skal fastsettes med grunnlag i formuesverdiene fra skatteetaten for beregning av eiendomsskatt. For 2018 benyttes skatteetatens boligverdier fra 2016 (Skatteetaten, 2018). Skattegrunnlaget som blir beregnet ut fra markedsverdien skal

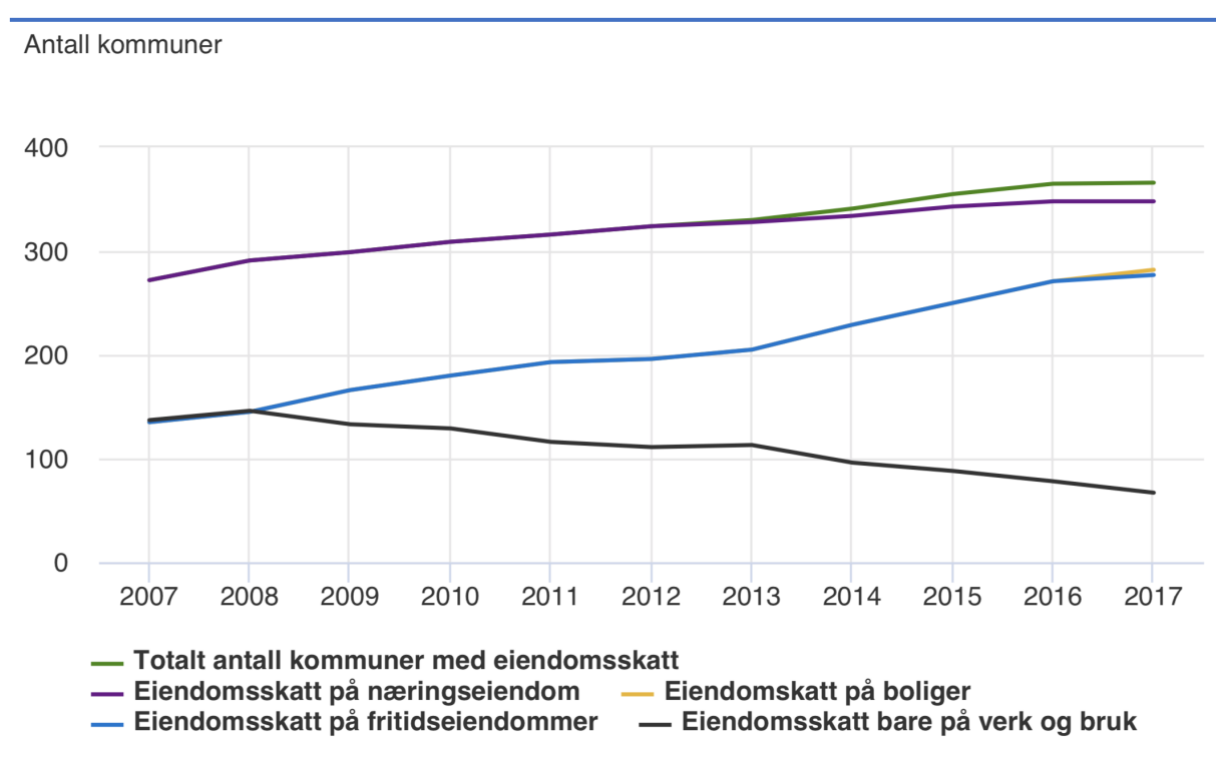
multipliseres med 0,8 (viser til nærmere beskrivelse av skatteetatens formuesverdi i kap. 2.2), jf. Eiendomsskatteloven § 8 C-1 (2) (Eiendomsskattelova, 2018).

Ved innføring av eiendomsskatt, må takseringen være fullført og eiendomsskatten skrevet ut innen utgangen av juni. For kommuner som allerede har innført eiendomsskatt er fristen for å skrive ut eiendomsskatten 1. mars i skatteåret. Hvis kommunen velger å innføre bunnfradrag, er fristen 1. april for å skrive ut eiendomsskatt (Eide & Bye, ks.no, 2017).

#### 1.4 Utviklingen av eiendomsskatt på bolig og fritidsbolig de siste årene

De siste årene har vi sett en stor økning i antall kommuner som har benyttet seg av muligheten til å innføre eiendomsskatt. Tall fra SSB viser at det i 2017 totalt var 282 kommuner som har innført eiendomsskatt på boliger og fritidsbolig av totalt 426 kommuner i Norge. Til sammenligning var det kun 135 kommuner med eiendomsskatt på boliger og fritidsbolig i 2007. Økningen kommer som følge av at flere har innført eiendomsskatt, samt har kommuner med fritak for eiendomsskatt på bolig og fritidsbolig, fjernet fritaket (Bredeli & Thorud, 2017).

Figur 1.1: Utviklingen av antall kommuner med eiendomsskatt fra 2007 til 2017



Kilde: (Bredeli & Thorud, 2017).

Fra 1. januar 2017 har kommunene lov til å fritta fritidsboliger fra eiendomsskatt, jf. Eiendomsskatteloven §7 (e). Men så langt er det kun 5 av 282 kommuner som har benyttet seg av denne muligheten (Bredeli & Thorud, 2017).

Fra 2007 til 2016 økte kommunenes inntekter fra eiendomsskatten med 6,7 milliarder, fra 5,6 milliarder til 12,3 milliarder. I 2016 kom 51 % av kommunens eiendomskatteinntekter fra bolig og fritidsbolig, mens 49 % kom fra andre eiendomstyper (Eide, ks.no, 2017).

Kommunene har mulighet til å til å benytte seg av et bunnfradrag. Bunnfradraget er med på å redusere skattebelastningen, samtidig som det gir en omfordelende virkning. Bunnfradraget medfører at eierne av verdifulle boliger og fritidsboliger blir beskattet forholdsmessig hardere enn eiere av rimeligere boliger. Bunnfradraget er et fast kronebeløp som kommunen bestemmer. Dette kronebeløpet trekkes fra eiendomsskattetaksten før skatten blir beregnet. Kommunene har også mulighet til å fritta eiendommer som er eid av institusjoner og som er med på å gagne kommunen, fylkeskommunen eller staten. Eksempler på dette er idrettsanlegg, barnehager eller videregående skoler (Eide, ks.no, 2017).

## Kapittel 2. Taksering

Skal det være mulig for en kommune å kreve eiendomsskatt på fritidsboliger, må det gjennomføre en kommunal taksering av alle fritidsboliger i kommunen. Når det kommer til boliger kan kommunen benytte seg av to metoder, «kommunal taksering» eller «skatteetatens formuesgrunnlag». Ut fra eiendomsskatteloven står det følgende; *«Verdet av egedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at egedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstillhøve ved fritt sal»*, jf.

Eiendomsskatteloven §8 A-2. I dette kapitlet skal vi gå gjennom begge metodene for taksering.

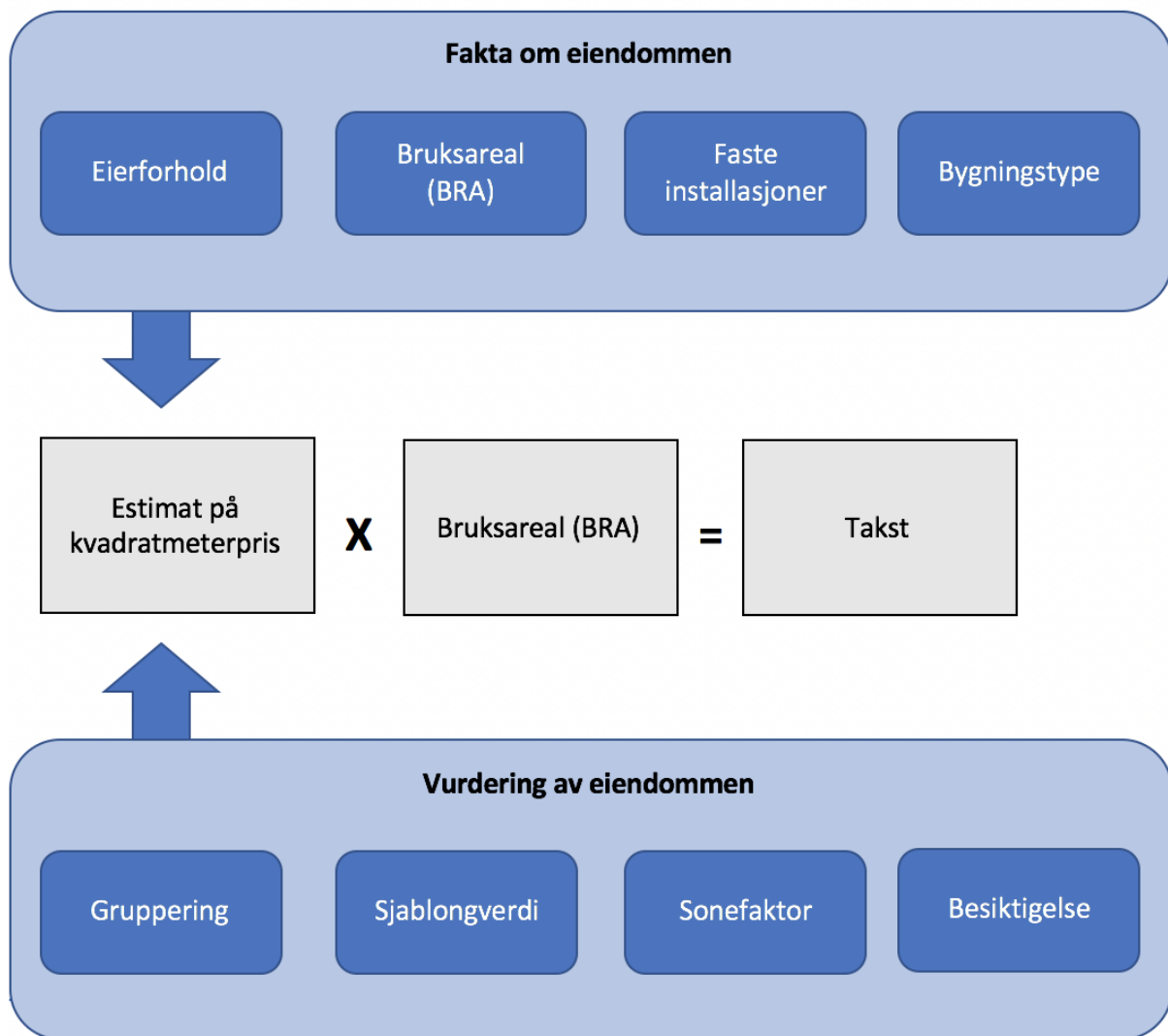
### 2.1 Kommunal taksering

Den mest brukte metoden er «kommunal taksering», og alle våre utvalgte kommuner benytter seg av denne metoden. Ved kommunal taksering innhenter kommunen opplysninger fra matrikkelen, samt vurderinger av eiendommen gjennom utvendig befarung.

Eiendomsskatteloven presiserer ikke hvordan takseringen skal gjennomføres, men den presiserer at verdien på eiendomsskattetaksten skal reflektere en objektiv omsetningsverdi. Det er kommunens utvalgte eiendomsskattenemnd som bestemmer hvordan takseringen skal gjennomføres. Disse bestemmelsene kommer frem gjennom kommunenes egne «rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt».

Ved «kommunal taksering» benytter mange kommuner seg av «Trondheimsmodellen». Denne modellen ble utviklet gjennom et samarbeid mellom Trondheim kommune og Geoservice AS. Figur 2.1 viser hvordan Trondheimsmodellen beregner takstverdien.

Figur 2.1: Trondheimsmodellen



Kilde: Figuren er konstruert ut fra rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt for Gausdal og Øyer kommune (Gausdal kommune, 2018) (Øyer kommune, 2018).

Fakta om eiendommen hentes ut av matrikkelen. Matrikkelen er et landsdekkende register over eiendommer, bygninger, bruksareal og adresser. Matrikkelen inneholder også informasjon om eierforhold som hentes fra grunnboken. Eierforhold omhandler eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant. Når det kommer til areal av boligen, tar kommunen utgangspunkt i bruksareal. Bruksarealet på en bolig er arealet innenfor ytterveggene, og måles i alle etasjer. Videre henter kommunen ut informasjon om faste installasjoner og bygningstypen. Bygningstype deles inn i blant annet enebolig, tomannsbolig, rekkehus, fritidsbolig og industri.



Ved «kommunal taksering» stilles det krav til utvendig befaring, dette kommer frem i en uttalelse fra Finansdepartementet datert 15.08.95; «*En forutsetning at det ved takseringen foretas en besiktigelse av eiendommene som skal takseres*» (KS, 2012). Når det kommer til innvendig befaring uttaler Finansdepartementet at det normalt ikke er nødvendig. Vurdering av eiendommen kan deles inn i vurdering før og etter besiktigelsen. Vurdering før besiktigelse består av sjablongverdier og sonefaktorer. Ved hjelp av faktainformasjon og vurderinger av omsetningstall, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier på boliger og fritidsboliger, fastsetter den utvalgte nemda sjablongverdier for den enkelte bygningstypen. Sjablongverdiene setter en standard kvm-pris for de ulike boligtypene. Finansdepartementet har vedtatt at bruk av ulike sjablonger på bolig og fritidsbolig ikke er i konflikt med eiendomsskatteloven, så lenge befaring av hver enkelt eiendom blir utført. Kommunen kan ved bruk av ulike sjablonger sikre at eiendomsskattetaksten gjenspeiler ulikhetene i markedsverdien til boligene og fritidsboligene på en tilfredsstillende måte. Finansdepartementet har uttalt følgende:

*«Fordi det må kunne aksepteres et betydelig sjablonelement i takseringssystemet i kommunen, vil det med en slik generell begrunnelse kunne opereres med ulike kvadratmetersatser for bolig og hytte, selv om det i enkelttilfeller da kan bli ulik takst på to reelt like verdifulle eiendommer (prop.1 LS 2012-2013 s.125).»*

Før besiktigelsen har også nemda delt kommunen inn i ulike sonefaktorer. Dette er geografiske soner som gir en generell oversikt over hvilke prisnivå de ulike sonene har. Fritidsboliger som ligger i nærheten av alpinsenter, vil ofte ha en høyere sonefaktor enn fritidsboliger som ligger i «grisgrendte» strøk. Ved hjelp av sjablongverdier og sonefaktorer danner kommunen seg et generelt inntrykk av boligen før besiktigelsen begynner.

Vurdering ved besiktigelse kan deles inn i indre og ytre faktor. Indre faktor er forhold på eiendommen som er med på å påvirke den antatte markedsverdien. Dette er forhold som teknisk stand og spesielle forhold ved eiendommen. Byggeår er en faktor som ofte vil gi en god pekepinn på indre faktor. Ytre faktor er forhold rundt eiendommen som også er med på å påvirke den antatte markedsverdien. Dette er forhold som tilgjengelighet, beliggenhet og forurensning. For eksempel vil fritidseiendommer som ikke er tilknyttet strømnnett få en reduksjon i ytre faktor.

På grunnlag av fakta om eiendommen og vurdering av eiendommen, dannes det et estimat på kvadratmeterprisen. Denne kvadratmeterprisen multipliseres deretter med boligens bruksareal. Ut fra dette kommer kommunene frem til en eiendomsskattetakst på boligen.

## 2.2 Skatteetatens formuesgrunnlag

Formuesskatt beregnes på grunnlag av nettoformue. I den forbindelse fastsetter skatteetaten en formuesverdi på boligen. I tidsperioden 2009 og 2010 ble det innført markedsbaserte verdsettingssystemer på bolig- og næringsseiendommer til formuesskatteformål. På bakgrunn av det nye systemet reflekterer formuesverdien markedsverdien vesentlig bedre. Denne forbedringen kom som et resultat av at formuesverdien ble koblet til den underliggende markedsutviklingen.

Dette resulterte i at norske kommuner kan benytte skatteetatens formuesgrunnlag ved verdsettelse av boliger gjennom en lovendring av Eiendomsskatteloven i 2014. Eiendommer som defineres som boligeiendommer av skatteetaten, jf. Skatteloven § 4-1, skal ha et formuesgrunnlag. Dette gjelder ikke fritidsboliger og næringsbygg, disse skal takseres gjennom «kommunal taksering».

Formuesverdien blir beregnet på grunnlag av skatteetatens anslag på boligens egenskaper og beliggenhet. For hver boligtype beregnes det en kvadratmeterpris som avhenger av boligens areal, hvilket år boligen ble omsatt, ligger boligen i tett eller spredt bebyggelse, byggeår og prissonen til boligen. En svakhet med denne takseringen er at det ikke gjennomføres noen form for befaring. Dermed kan det være en rekke forhold ved boligen som ikke blir tatt med i beregning av formuesgrunnlaget (Oslo Economics og Senter for økonomisk forskning (SØF), 2017, s. 12).

Kommunen kan benytte formuesverdien som grunnlag for boliger ved beregning av eiendomsskatt. Men kun 80 % av formuesverdien kan settes som skattegrunnlag jf. Eiendomsskatteloven § 8 C-1. (Oslo Economics og Senter for økonomisk forskning (SØF), 2017, s. 13).

## Kapittel 3. Praktisering av eiendomsskatt

For å besvare vår problemstilling har vi tatt for oss fire typiske hyttekommuner, hvor fritidsboliger utgjør en stor andel av eiendomsmarkedet. Vi skal i dette kapittelet gå nærmere inn på hvilke hyttekommuner vi har valgt og hvorfor vi har valgt dem. Samtidig skal vi se nærmere på hvordan eiendomsskatten praktiseres i de ulike kommunene.

### 3.1 De utvalgte kommunene

#### **Gausdal**

Gausdal kommune er lokalisert i Gudbrandsdalen i Oppland fylke, og ble etablert i 1962 ved en sammenslåing av Østre og Vestre Gausdal. Kommunen har i overkant 6 000 fastboende og dekker et areal på ca. 1 200 km<sup>2</sup>. Reiselivsnæringen er viktig for kommunen og er under sterk vekst med utbygging av hytter, aktivitetsanlegg og løypenett. Kommunen har i overkant av 2 500 fritidsboliger med Skeikampen som det største hyttefeltet. Skeikampen er et av Norges mest snørike vintersportssteder, med tilgang til flere løypenett og naturopplevelser.

Eiendomsskatt har lenge vært et omstridt tema i kommunen. Norges Hytteforbund har blant annet omtalt Gausdal som en «versting kommune», når det kommer til forskjellsbehandling av boliger og fritidsbolig. I 2017 gjennomførte Gausdal en retaksering av alle eiendommer i kommunen, som gjelder fra 01.01.2018. På bakgrunn av dette har vi valgt å se nærmere på Gausdal.

#### **Trysil**

Trysil kommune er lokalisert i Østerdalen i Hedmark fylke. Kommunen har ca. 6 500 fastboende og grenser til Sverige i øst. Kommunen dekker et areal på litt over 3 000 km<sup>2</sup> og har ca. 120 hyttefelt. Kommunen har ca. 6 500 fritidsboliger, og størstedelen av fritidsboligene ligger i området Trysilfjellet og Fageråsen. Kommunen har lenge vært et populært reisemål, og tiltrekker seg opp mot 60 000 tilreisende i høysesongen. 90 % av de kommersielle reisedøgnene er om vinteren, men kommunen jobber med å bli en mer populær destinasjon om sommeren.

Kommunen har praktisert eiendomsskatt i en årrekke, men har de siste årene gjort lite for å fornye eiendomsskattetaksten. Det vil være interessant å se om forholdet mellom

eiendomskattetakst og omsetningsverdi på boliger og fritidsboliger kan være forholdsmessig likt, selv om takstene er over ti år gamle.

## **Øyer**

Øyer kommune er lokalisert i Gudbrandsdalen i Oppland fylke. Kommunen har ca. 5 000 innbyggere og dekker et areal på 640 km<sup>2</sup>. Kommunen har ca. 3 000 fritidsboliger, og de største hyttefeltene ligger i nær tilknytning til Hafjell alpinanlegg. I høysesongen oppholder det seg omlag 30 000 mennesker i kommunen. Kort avstand til familievennlige attraksjoner som Hunderfossen Familiepark og Lilleputthammer, samt flotte fotturer og sykkelmuligheter gjør Øyer til et attraktivt sted også om sommeren.

Kommunen har hatt eiendomsskatt på boliger og fritidsboliger siden 2007. I løpet av 2017 gjennomførte Øyer en retaksering av alle eiendommer i kommunen, som gjelder fra 01.01.2018. Det vil her være interessant å se på forholdet mellom gammel og ny eiendomskattetakst, sett i forhold til omsetningsverdien. Kommunen har også boliger og fritidsboliger i mange ulike prisklasser. Derfor vil det være interessant å se på forholdet mellom takst og omsetningsverdi på boliger og fritidsboliger i ulike prisklasser.

## **Nord-Aurdal**

Nord-Aurdal er lokalisert i Valdres i Oppland fylke. Kommunen har ca. 6 500 innbyggere og dekker et areal på ca. 900 km<sup>2</sup>. Kommunen har i underkant av 4 500 fritidsboliger, og er rangert som Norges syvende største hyttekommune. Nord-Aurdal er hovedsakelig en vinterdestinasjon, men kommunen jobber med å bli en mer attraktiv destinasjon om sommeren.

Det som skiller Nord-Aurdal fra de andre kommunene, er at mange av fritidsboligene har ulik standard. Flere av fritidsboligene ligger i «grisgrendte strøk» og er ikke tilkoblet vann eller strøm, mens fritidsboliger i attraktive områder er tilkoblet vann og strøm. Det vil derfor være interessant å se nærmere på kommunens behandling av fritidsboliger med ulik standard, opp mot boliger.

### **3.2 Praktisering av eiendomsskatt i Gausdal kommune**

Eiendomsskatt ble for første gang innført i 2008. Gausdal kommune har eiendomsskatt i hele kommunen, dermed må alle som eier bolig, fritidsbolig, landbruk eller næringsbygg betale

eiendomsskatt. Totalt ble ca. 5 400 eiendommer retaksert i 2017, og eiendomsskattelisten ble ferdigstilte 1. mars 2018. Ut fra budsjettforslaget hadde rådmannen forventning om et økt takstgrunnlag på omlag 40 % i forhold til det gamle takstgrunnlaget. En slik økningen vil alene gi en økt inntekt til kommunen på omlag 9,8 mill. kr, forutsatt en skattesats på 5,5 ‰ i 2018, som i etterkant av budsjettforslaget har blitt endret til 5,1 ‰ (Gausdal kommune, protokoll 13.03.2018). Denne nedjusteringen kom som følge av at takstgrunnlaget økte med mer enn 40 %. Ut fra budsjettet vil kommunen totalt få 39,9 mill. kr i inntekter fra eiendomsskatt i 2018. Kommunen har budsjettert med driftsinntekter på 505 mill. kr Det vil si at den budsjetterte eiendomsskatten utgjør 7,90 % av de budsjetterte driftsinntektene i 2018 (Gausdal kommune, strategiplan, 2017, s. 89).

Videre i kommunens strategiplan legger kommunen frem utfordringer i planperioden 2018-2021. Her kommer det frem at potensialet i eiendomsskatten i stor grad er brukt opp, og dermed vil en reduksjon i kommunens tjenestetilbud være en potensiell løsning for å bedre balansen mellom kommunens inntekter og utgifter i fremtiden (Gausdal kommune, strategiplan, 2017, s. 79). Under intervjuet fikk vi se et utdrag fra budsjettet 2018, som viste en budsjettert inntekt fra eiendomsskatt på boliger og fritidsbolig på 30,6 mill. kr, hvor 38 % kommer fra boliger og 62 % kommer fra fritidsboliger.

### 3.2.1 Takseringsmetode for Gausdal

Gausdal benytter seg av Trondheimsmodellen, som baserer seg på fakta og vurderinger av eiendommen. Ved vurdering av eiendommen, dannes det grupperinger av ulike eiendommer. Deretter blir det utarbeidet sjablongverdier for de ulike eiendomsgruppene. En- og tomannsbolig har hatt en sjablongverdi på 9 000 kr per kvadratmeter, mens fritidsboliger har hatt en sjablongverdi på 15 000 kr per kvm for perioden 2008 til 2017. Etter retakseringen i 2017 har disse sjablongverdiene blitt endret. Fra og med 2018 er sjablongverdien 13 000 kr per kvm for en- og tomannsboliger og 21 000 kr per kvm på fritidsboliger. Gausdal har boplikt på boliger, noe som er med på å svekke etterspørselen, og dermed markedsprisen, sammenlignet med fritidsboliger. Samtidig er det gjennomsnittlige bruksarealet på boliger større enn fritidsboliger. Denne kombinasjonen gjør at fritidsboliger har en høyere gjennomsnittlig kvm-pris enn boliger (Kvm-prisene blir grundigere gjennomgått i kap. 5) (Gausdal kommune, 2008) (Gausdal kommune, 2018).

Kommunen er også inndelt i ulike geografiske soner med egne sonefaktorer. Den høyeste sonefaktoren er 1, mens den laveste er 0,4. Videre tas det hensyn til indre og ytre faktorer som vurderer forholdene rundt og på eiendommen. Det er den totale vurderingen av disse faktorene som danner det endelige takstgrunnlaget. Kommunen har i henhold til § 7 (c) i Eiendomsskatteloven valgt å fritta nybygde boliger i 5 år, men ikke fritidsboliger. Nybygde boliger blir taksert etter ferdigstilling, men blir ikke inkludert i eiendomsskattelisten før 5 år etter.

#### **Regneeksempel: Fritidsbolig for 2018**

Bruksareal: 80 kvadratmeter

Ytre faktor: 1

Indre faktor: 1

Sone: Skei (sonefaktor: 1)

Skattesats: 5,1 ‰

#### **Beregning:**

$21\,000 \text{ kr} \times 80 \text{ kvm} \times 1 \times 1 \times 1 = 1\,680\,000 \text{ kr}$

Takseringsgrunnlag = 1 680 000 kr

Eiendomsskatt:  $1\,680\,000 \times 0,0051 = \underline{8\,568 \text{ kr}}$

Til sammenligning ville samme fritidsbolig fått en eiendomsskatt på 6 000 kr i 2017 med en sjablongverdi på 15 000 kr.

### 3.3 Praktisering av eiendomsskatt i Trysil kommune

Trysil innførte eiendomsskatt i 2000 på tettbebygde strøk, før de senere innførte det for hele kommunen i 2007. Ut fra budsjettet for 2018 vil kommunen totalt få 31,3 mill. kr i inntekter fra eiendomsskatt. Kommunen har budsjettert med driftsinntekter på 645 mill. kr, dermed utgjør den budsjetterte eiendomsskatten 4,84 % av de budsjetterte driftsinntektene (Trysil kommune, Økonomiplan). I stedet for å gjennomføre en ny allmenn taksering i 2018, valgte kommunestyret å gjennomføre en kontorjustering på 10 % for alle eiendommer, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-4 (Trysil kommune, Økonomiplan).

Under intervjuet fikk vi vite at kommunen innhenter eiendomsskatt fra 2 334 boliger og 6 390 fritidsboliger med en skattesats på 7 ‰ i 2018. Dette gir en budsjettert inntekt fra boliger og fritidsboliger på 18 mill. kr, hvor 24 % blir innhentet fra boliger og 76 % fra fritidsboliger.

### 3.3.1 Takseringsmetode for Trysil

Kommunen benytter seg av kommunal taksering for beregning av eiendomsskattetakst på alle eiendommer. Takstgrunnlaget blir beregnet ut fra antall kvm bruksareal, beliggenhet og teknisk standard på boligen. Sjablongverdien på boliger og fritidsboliger er 2 560 kr, med halv verdi på kjeller og underetasjer. På fritidsboliger i Trysilfjellet og Fageråsen benyttes en sjablongverdi på 2 560 kr på alle etasjer.

Den endelige beregningen av takstgrunnlaget blir bestemt av teknisk standard og beliggenhet. Hver eiendom ligger innenfor en geografisk sone, hvor den høyeste sonefaktoren er 2 og den laveste er 0,25. Bolig og fritidsboliger blir vurdert i forhold til teknisk standard med ulike satser:

- Lav = 0,7
- Normal = 1
- Høy = 1,2

Kommunen opplyser at skattetaksten normalt skal utgjøre 25 % av omsetningsverdien (Tyril kommune, 2018).

#### **Regneeksempel: Bolig/Fritidsbolig**

Bruksareal: 80 kvadratmeter

Teknisk standard: Normal

Sone: Trysilfjellet (sonefaktor: 2)

Skattesats: 7 ‰

#### **Beregning:**

$2\,560 \text{ kr} \times 80 \text{ kvm} \times 1 \times 2 = 409\,600 \text{ kr}$

Takseringsgrunnlag = 409 600 kr

Eiendomsskatt:  $409\,600 \times 0,007 = \underline{2\,867,2 \text{ kr}}$

### 3.4 Praktisering av eiendomsskatt i Øyer kommune

Øyer har hatt eiendomsskatt i hele kommunen siden 2007. I 2017 ble det gjennomført en retaksering av alle eiendommene i kommunen. Dette la grunnlaget for utskriving av eiendomsskatt i 2018. I budsjettet for 2018 la kommunen frem en forventet økning i eiendomsskattegrunnlaget på ca. 30 %. Dette vil gi kommunen 33,1 mill. kr i inntekter fra

eiendomsskatt. Dette utgjør en økning på 6,5 mill. kr fra 2017, forutsatt en skattesats på 3,5 ‰, som kommunestyret har vedtatt for 2018. Kommunen har budsjettert med driftsinntekter på 476 mill. kr. Det vil si at den budsjetterte eiendomsskatten utgjør 6,94 % av de budsjetterte driftsinntektene (Øyer kommune, Økonomiplan).

#### 3.4.1 Takseringsmetode for Øyer

Fastsettelse at eiendomsskattetaksten bygger på både faktaopplysninger og skjønnsmessige vurderinger. For å fastsette en takstverdi, ble det satt sammen en eiendomsskattetakstnemnd som innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå, gjenanskaffelsesverdier og andre faktaopplysninger. Denne informasjonen har så blitt brukt som grunnlag for utregning av sjablongverdier per kvm for ulike eiendomsgrupper. Boliger har en sjablongverdi på 12 000 per kvm, mens fritidsboliger har en sjablongverdi på 18 000 per kvm. For å beregne eiendomsskattetaksten til en bolig, multipliseres den aktuelle sjablongverdien med antall kvm bruksareal. Videre justeres taksten i forhold til faktorer som beliggenhet, alder, etasje og indre- og ytre faktor.

#### **Regneeksempel: Fritidsbolig for 2018**

Bruksareal: 80 kvadratmeter

Ytre faktor: 1

Indre faktor: 1

Alder: 1 (ferdigstilt etter 2007)

Sone: Øyer sør (sonefaktor: 1)

Skattesats: 3,5 ‰

#### **Beregning:**

$18\,000 \text{ kr} \times 80 \text{ kvm} \times 1 \times 1 \times 1 = 1\,440\,000 \text{ kr}$

Takseringsgrunnlag = 1 440 000 kr

Eiendomsskatt:  $1\,440\,000 \times 0,0035 = \underline{5\,040 \text{ kr}}$

#### 3.5 Praktisering av eiendomsskatt i Nord-Aurdal kommune

Etter Nord-Aurdal sine egne arkiver stammer eiendomsskatt på boliger tilbake til 1989.

Denne eiendomsskatten omfattet boliger på tettstedene Aurdal, Leira og Fagernes.

Fra og med 2008 har Nord-Aurdal hatt eiendomsskatt i hele kommunen, og i 2018 er det budsjettert med en inntekt fra eiendomsskatt på 29 mill. kr. Kommunen har budsjettert med driftsinntekter på 624 mill. kr. Det vil si at den budsjetterte eiendomsskatten til kommunen



utgjør 4,6 % av de budsjetterte driftsinntektene. Skattesatsen for 2017 var 4,5 % og i følge kommunen vil denne satsen vedvare for 2018 og 2019.

Den gjeldende eiendomsskattelisten ble publisert 1.mars 2008. Kommunen har nå startet arbeidet med å retaksere alle boliger og fritidsboliger i kommune. Det er planlagt at disse takstene skal benyttes fra og med 2020, slik at eiendomsskatten for 2020 blir skrevet ut på et oppdatert grunnlag (Nord-Aurdal kommune, økonomiplan, 2017).

### 3.5.1 Takseringsmetode for Nord-Aurdal

Metoden som benyttes for å takserer eiendommene baserer seg på fakta om eiendommen og vurderinger av eiendommen. Sjablongverdien er 9 000 kr per kvadratmeter for enmannsbolig, tomannsbolig og fritidsbolig. Kommunen er også inndelt i ulike geografiske soner, hvor den høyeste sonefaktoren er 1, mens den laveste er på 0,6. Ved fastsettelse av sjablongverdier for de ulike eiendomsgruppene, har eiendomsskattenemnda tatt utgangspunkt i informasjon om omsetningstall, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier. Denne informasjonen tar utgangspunkt i en gjennomsnittsbygning fra 2006 (Nord-Aurdal kommune, 2008).

Utvendig besiktigelse gjennomføres som en hovedregel, men for å sikre likebehandling av eiendommene vil det også kunne bli gjennomført innvendig besiktigelse. Dette fremkommer i «rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt»; «*Fritidsboliger kan variere sterk i standard og kvalitet. Dette vises gjennom bruk av indre faktorer*» (Nord-Aurdal kommune, 2008, s. 14). Det er eiendommens tilstand per 1. januar 2008, som har blitt taksert. Det skal ikke legges vesentlig vekt på eiendommens potensiale.

#### **Regneeksempel:**

En bolig/fritidsbolig er taksert til 1 000 000 kr. Med en skattesats på 4,5 % vil eiendomsskatten utgjøre:  $1\,000\,000\text{ kr} \times 4,5\% (0,45\%) = \underline{4\,500\text{kr}}$

Kilde: (Nord-Aurdal kommune, Informasjonsskriv om eiendomsskatt, 2018, s. 4)

### 3.6 Oppsummering

Tabell 3.1: Praktisering av eiendomsskatt i utvalgte kommuner

	Gausdal	Trysil	Øyer	Nord-Aurdal
<b>Sats</b>	5,1 ‰	7 ‰	3,5 ‰	4,5 ‰
<b>Sjablongverdier bolig</b>	13 000 kr	2 560 kr	12 000 kr	9 000 kr
<b>Sjablongverdier fritidsbolig</b>	21 000 kr	2 560 kr	18 000 kr	9 000 kr
<b>Intervall sonefaktor</b>	0,4-1	0,25-2	0,6-1	0,6-1
<b>Sist allmenn taksering</b>	2017	2000/2007	2017	2007
<b>Antall boliger</b>	2 686	3 566	2 054	2 891
<b>Antall fritidsboliger</b>	2 667	6 645	3 092	4 501

Kilde: Tabellen er konstruert ut fra de utvalgte kommunenes egne rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt, samt kommunestatistikk fra SSB.

## Kapittel 4. Valg av forskningsstrategi og design

Valg av forskningsstrategi står sentralt i vår masteravhandling. Forskningsstrategien bestemmer hvilken fremgangsmåte som skal benyttes for å samle inn data. I vår masteravhandling skal vi benytte oss av to forskningsstrategier, kvantitativ og kvalitativ. Kvantitativ forskningsstrategi baserer seg på talldata, det vil si at metoden beskriver virkeligheten med tall og tabeller. Kvalitativ forskningsstrategi baserer seg på tekstdata, det vil si at metoden beskriver virkeligheten ved hjelp av tekstanalyse. Kvantitativ metode er basert på å registrere strukturert og sammenlignbar data fra et bredt utvalg, mens kvalitativ metode baserer seg på detaljert informasjon om noen få objekter. I mange situasjoner kan disse forskningsstrategiene ses på som strake motsetninger, men strategiene kan også være komplementære (Ringdal, 2014). Vi skal i dette kapitlet gå nærmere inn på hvilke fremgangsmåter vi har benyttet for å gjennomføre den kvantitative og kvalitative analysen.

Tabell 4.1: Kvantitativ og kvalitativ metode

---

	Kvantitativ	Kvalitativ
Baserer seg på	Talldata	Tekstdata
Datasett	Stort utvalg	Lite utvalg
Hva står sentralt	Årsakssammenhenger	Tolke og beskrive
Innsamling av data	Store tallbaserte datasett	Intervju

---

### 4.1 Kvantitativ metode

Den kvantitative forskningsstrategien er oftest teoristyrkt; «Forskeren stiller spørsmål og avleder hypoteser fra ett eller flere teoretiske perspektiver som er relevante for det fenomenet som studeres.» (Ringdal, 2014, s. 104). Variablene som innhentes blir sett på som målinger av teoretiske begreper, som analyseres ved hjelp av statistiske analyseteknikker.

For å komme frem til en god årsaksforklaring, er indre validitet viktig. Ved høy indre validitet kan vi trekke en god sammenheng mellom endringen av eksperimentets utfall og den antatte årsaken. En høy kontroll over eksperimentet sikrer god indre validitet, men det svekker eksperimentets ytre validitet. Svekket ytre validitet gjør det vanskeligere å generalisere oppgavens funn opp mot virkeligheten. Eksperiment som gjøres i et laboratorium gir ofte god indre validitet, men svekker den ytre validiteten. Eksperiment som gjøres i feltet fører til god ytre validitet og generaliserbarhet, men svekker beslutningen om årsakssammenheng. Svak årsakssammenheng gjør det vanskelig å trekke gode konklusjoner.

Målet med den kvantitative analysen er å undersøke om boliger og fritidsboliger blir taksert på samme prosentnivå av omsetningsverdien. Kommunene har mulighet til å taksere boliger og fritidsboliger opp til markedsverdi, men de fleste kommunene velger å legge seg på et lavere nivå for å sikre seg mot markedssvingninger. Ved en takst nær markedsverdi vil et fall i markedsprisene føre til at eiendomsskattetaksten kan overstige omsetningsverdien. I henhold til Eiendomsskatteloven § 8 A-2 (1) skal ikke eiendommer takseres over markedsverdien.

#### 4.1.1 Valg av datainnsamling

I den kvantitative forskningsprosessen har vi benyttet oss av sekundærdata. Sekundærdata er datamateriale som er samlet inn av andre. Våre data kommer fra tre forskjellige kilder; overdragelsesdata fra Statens kartverk, eiendomsskattelistene til de utvalgte kommunene og salgsannonser fra Finn.no.

Vi tok kontakt med Statens kartverk, og forklarte dem vår problemstilling. De syntes problemstillingen var interessant og ønsket å hjelpe oss. Vi fikk oversendt et datasett med samtlige eiendomsoverdragelser som hadde funnet sted i løpet av 2016 og 2017 i våre utvalgte kommuner. Datasettet inneholdt gårds- og bruksnummer, dato for overdragelsen, kjøpspris, omsetningstype, bruksareal og brukstype for alle overdragelser av boliger og fritidsboliger.

Etter å ha innhentet en oversikt over alle boliger og fritidsboliger som hadde blitt omsatt i 2016 og 2017, var det neste steget å innhente de kommunale eiendomsskattetakstene. Hvert år legger kommuner som har eiendomsskatt ut eiendomsskattelisten til offentlig ettersyn. Eiendomsskattelisten skal etter loven ligge ute i minst 3 uker og blir normalt publisert 1.mars.

Disse listene inneholder informasjon om gårds- og bruksnummer, eiendomsskattetakst, promillesats og eiendomsskatt. I tillegg til eiendomsskattelistingene 2018, fikk vi også tilsendt eiendomsskattelistingene for 2017 av Gausdal og Øyer kommune.

Vi har også vært i kontakt med Finn.no. En stor andel av boliger og fritidsboliger som blir omsatt i det frie markedet, legges ut på Finn.no. Fra Finn.no ønsket vi grovdata fra salgsannonseene som var publisert i 2016 og 2017, for våre utvalgte kommuner. De ønsket å hjelpe, og sendte oss ett datasett kort tid etter at vi tok kontakt. Datasettet inneholdt gårds- og bruksnummer, finnkode, prisantydning, bruksareal, boligtype, byggeår og om det var innlagt vann og strøm.

Ettersom alle tre datasettene inneholdt gård- og bruksnummer, kunne vi koble datasettene sammen til ett datasett for hver kommune.

#### 4.1.2 Data og analyse

For å kunne besvare vår problemstilling; «*Er det forholdsmessig likhet mellom eiendomsskattetakst og omsetningsverdi på bolig og fritidsbolig, i kommuner hvor fritidsboliger utgjør en stor andel av boligmarkedet?*», er det nødvendig å utarbeide et gjennomsnittlig forholdstall mellom eiendomsskattetakst og omsetningsverdi på boliger og fritidsboliger. For å beregne forholdstallet, startet vi med å dele eiendomsskattetaksten på omsetningsverdien for alle observasjoner. Deretter beregnet vi et gjennomsnitt av alle forholdstallene til både boliger og fritidsboliger. Forholdstallene vi da kom frem til, sier hvor mange prosent av omsetningsverdien boliger og fritidsboliger i gjennomsnitt blir taksert til.

##### 4.1.2.1 T-test

For å teste om det er forholdsmessig likhet mellom boliger og fritidsboliger gjennomførte vi en t-test ved bruk av det statistiske analyse programmet Stata. Testen brukes til å se om gjennomsnittet til utvalget er en god representant for populasjonsgjennomsnittet. T-testen tar utgangspunkt i at datasettet er normalfordelt. Normalfordelingen bygger på at observert data med god tilnærming kan beskrive virkeligheten ved hjelp av utvalgsgjennomsnittet. Normalfordelingen er en kontinuerlig sannsynlighetsfordeling, hvor en variabel kan bestå av alle mulige verdier. Hoveddelen av verdiene til variabelen sentrerer seg rundt gjennomsnittet. Desto lenger ut fra gjennomsnittet vi kommer, desto færre observasjoner finner vi (Ringdal,

2014). Ved gjennomgang av datasettene våre har vi sett at utvalget er tilnærmet normalfordelt. Dette gjør det mulig for oss å benytte t-testen.

Testen settes opp mot en nullhypotese innenfor et 95 % konfidensintervall. Nullhypotesen er følgende; «*Det er forholdsmessig likhet mellom eiendomsskattetakst og omsetningsverdi på boliger og fritidsboliger*». Med et konfidensintervall på 95 % vil nullhypotesen forkastes når det er 5 % eller mindre sannsynlighet for at den er sann. Dersom vi forkaster nullhypotesen, konkluderer vi med at det ikke er forholdsmessig likhet mellom eiendomsskattetakst og omsetningsverdi på boliger og fritidsboliger.

Ved å gjennomføre en t-test får vi en p-verdi. P-verdien angir sannsynligheten for at avviket mellom boliger og fritidsboliger er tilfeldig. Desto lavere p-verdi, desto mindre er sannsynligheten for at forskjellen mellom forholdstallet til boliger og fritidsboliger er tilfeldig. Med et konfidensintervall på 95 % vil vi forkaste nullhypotesen når p-verdien er lik eller mindre enn 0,05.

T-testen vi benytter oss av genererer tre p-verdier. Disse p-verdiene består av to ensidige tester og en tosidig test. Den ene ensidige testen undersøker om utvalgsgjennomsnittet til datasett X er høyere enn utvalgsgjennomsnittet til datasett Y, mens den andre ensidige testen undersøker om utvalgsgjennomsnittet til X er lavere enn utvalgsgjennomsnittet til Y. I vår analyse vil datasett X være boliger og datasett Y være fritidsboliger. Begge disse testene har et signifikansnivå på 5 %. En tosidig test, undersøker om utvalgsgjennomsnittet for X både kan være høyere og lavere enn utvalgsgjennomsnittet til Y. Testen har et signifikansnivå på 5 %, hvor 2,5 % er fordelt på hver side av normalfordelingen. Problemstillingen vår tar hensyn til at fritidsboliger både kan være forholdsmessig taksert høyere og lavere enn boliger. Derfor vil masteravhandling vår fokusere på den tosidige testen. For å kunne forkaste nullhypotesen må p-verdien være lik eller mindre enn 0,05.

#### 4.1.3 Statistisk generalisering

Analysen er basert på utvalgsdata, dermed vil generalisering bli en naturlig del av analysen. Estimering og statistiske tester er to metoder for å generalisere populasjonen ved hjelp av et utvalg. Desto større utvalg, desto nærmere vil utvalget treffe parameterverdien til populasjonen. Parameterverdien er det faktiske gjennomsnittet til populasjonen, og det er denne verdien vi ønsker at utvalgsgjennomsnittet skal treffe best mulig.

Utvalgsgjennomsnittet vil sjelden treffe parameterverdien perfekt, ettersom datasettet representerer et utvalg av populasjonen. Er utvalget tilfeldig, vil det være større sannsynlighet for at avviket mellom utvalgsgjennomsnittet og parameterverdien blir mindre. Det er fordi et tilfeldig utvalg representerer virkeligheten bedre enn et selektert utvalg. I slike sammenhenger er konfidensintervall et viktig verktøy. Konfidensintervallet er et intervall hvor den sanne parameterverdien til populasjonen vil ligge innenfor med en gitt sannsynlighet.

Det vil være vanskelig å generalisere våre funn til andre kommuner enn våre utvalgte. Det er opp til den utvalgte eiendomsskattetakstnemnda hvordan sjablongverdiene og sonefaktorene utformes. Dermed kan det være store variasjoner i hvordan kommunene praktiserer eiendomsskatt. Analysens funn vil derfor bare kunne generaliseres til de utvalgte kommunene, og ikke til andre kommuner i Norge.

#### 4.1.4 Vurdering av frafall

For å kunne gjennomføre en god undersøkelse og skape indre validitet er det viktig at utvalget representerer populasjonen på en god måte. Bruttoutvalget vårt bestod av 3 624 observasjoner av eiendomsoverdragelser, mens nettoutvalget endte på 1 281 observasjoner. Det vil si at vi hadde et frafall på 2 343 observasjoner. Frafallet kom som et resultat av at vi måtte fjerne en rekke observasjoner fra bruttoutvalget. Frafallet oppstod som et resultat av at disse observasjonene ikke representerte populasjonen på en god måte. Det er viktig å gjøre en vurdering av hvordan frafallet har oppstått, og om frafallet er systematisk eller tilfeldig. Hvis frafallet er tilfeldig skaper det lite problematikk for analysen, men er frafallet systematisk vil det kunne svekke utvalgets generaliserbarhet.

Datasettet fra Statens kartverket inneholdt alle eiendomsoverdragelser av boliger og fritidsboliger i de utvalgte kommunene for 2016 og 2017. Problemstillingen vår tar utgangspunkt i å sammenligne den kommunale eiendomsskattetaksten med omsetningsverdien til *fritt* omsatte boliger og fritidsboliger. Dermed var det nødvendig å utelukke overdragelser som ikke var klassifisert som fritt salg i grunnboken. Hadde vi inkludert alle omsetningstypene, ville flere av omsetningsverdiene ikke reflektert en reell markedsverdi. Derfor utelukkete vi overdragelser som var klassifisert som gaver, opphør av samboerskap, skifteoppgjør, tvangssalg, fusjon, uskifte, uoppgift og annet fra analysen. Overdragelser som ikke var klassifisert som bolig og fritidsbolig ble også utelukkete fra nettoutvalget.

Etter å ha fjernet de uønskede observasjonene, satt vi kun igjen med observasjoner som var klassifisert som fritt salg. Videre var det fortsatt overdragelser hvor salgsprisen ikke gjenspeilte en reell markedsverdi. Disse observasjonene er klassifisert som ekstremverdi i våre tabeller nedenfor. Dette kan være overdragelser hvor det har vært flere parter som eier boligen, men en eller flere av partene solgte sin andel. Vi har også eksempler på overdragelser mellom familiemedlemmer. Dette er overdragelser som etter vårt syn ikke kan inkluderes i vår analyse, ettersom omsetningsverdiene ikke reflekterer en reell markedsverdi. For å kontrollere for slike overdragelser søkte vi opp eiendommene på Eiendomsspriser.no for å se nærmere på detaljer ved overdragelsene.

Datasettet fra Finn.no ble benyttet til å kontrollere for ulike usikkerhetsmomenter. En typisk feil ved boliger var klassifisering av boligtypen. Flere observasjoner var klassifisert som bolig, men etter en nærmere undersøkelse viste salgsannonsene fra Finn.no at de var solgt som gårdsbruk. Disse observasjonene valgte vi å utelukke, siden de ikke representerer noen av de eiendomstypene vi ønsket å analysere.



Tabell 4.2: Frafall bolig

Type frafall	Gausdal	Trysil	Øyer	Nord-Aurdal
<b>Brutto utvalg</b>	316	373	239	292
<b>Ikke oppgitt taksering</b>	31	13	7	25
<b>Gave</b>	27	28	31	19
<b>Opphør av samboerskap</b>	11	7	9	10
<b>Skifteoppgjør</b>	17	41	10	31
<b>Tvangssalg</b>	0	4	0	4
<b>Uskifte</b>	13	11	11	28
<b>Ingen kjøpspris</b>	11	0	3	3
<b>Uoppgitt</b>	27	68	49	51
<b>Ekstremverdi</b>	18	33	9	16
<b>Annet</b>	41	13	15	9
<b>Netto utvalg</b>	<b>120</b>	<b>155</b>	<b>95</b>	<b>96</b>

Tabell 4.2 viser en oversikt over årsaker til frafall av boliger i datasettet. Etter frafallet av observasjoner satt vi igjen med 120 eiendomsoverdragelser av boliger for Gausdal, 155 for Trysil, 95 for Øyer og 96 for Nord-Aurdal.

Da det kom til frafall av fritidsboliger, observerte vi mange ekstremverdier. En typisk ekstremverdi for fritidsboliger, var overdragelser av tomter. Kjøpesummen representerte en tomt, men i etterkant har det blitt oppført en fritidsbolig på tomten. Dermed representerer eiendomsskattetaksten en ferdigstilt fritidsbolig, mens kjøpesummen representerer en tomt. Kjøpesummen til en tomt kan ikke sammenlignes med taksten til en ferdigstilt fritidsbolig, og vi valgte derfor å fjerne disse observasjonene.

Tabell 4.3: Frafall fritidsbolig

Type frafall	Gausdal	Trysil	Øyer	Nord-Aurdal
<b>Brutto utvalg</b>	410	743	726	525
<b>Ikke oppgitt taksering</b>	64	182	109	129
<b>Gave</b>	36	123	28	54
<b>Opphør av samboerskap</b>	6	6	3	2
<b>Skifteoppgjør</b>	14	11	19	25
<b>Tvangssalg</b>	2	2	0	1
<b>Uskifte</b>	12	2	7	24
<b>Ingen kjøpspris</b>	6	42	41	8
<b>Ekstremverdi</b>	77	62	182	25
<b>Uoppgitt</b>	29	57	30	73
<b>Annet</b>	28	19	19	30
<b>Netto utvalg</b>	<b>136</b>	<b>237</b>	<b>288</b>	<b>154</b>

Tabell 4.3 viser en oversikt over årsaker til frafall av fritidsboliger i datasettet. Etter frafallet av observasjoner satt vi igjen med 136 eiendomsoverdragelser av fritidsboliger for Gausdal, 237 for Trysil, 288 for Øyer og 154 for Nord-Aurdal.

Som tabellene ovenfor viser er det mange årsaker til frafall av observasjoner. Vi oppfatter frafallet som tilfeldig, og derfor mener vi datasettet representerer populasjonene på en god måte. Vi kan allikevel ikke utelukke at det fortsatt finnes observasjoner i datasettet som inneholder feil, siden vi har hatt et begrenset innsyn i overdragelsene. Med den informasjonen vi har hatt tilgjengelig, har vi fjernet de overdragelsene som vi mener ikke er representative for boliger og fritidsboliger.

## 4.2 Kvalitativ analyse

Vi mener det til oppgavens beste å benytte både kvalitativ og kvantitativ analyse. Gjennom den kvalitative analyse, fikk vi et innblikk hva kommunen benytter eiendomsskatten til. Vi fikk også muligheten til å høre hva kommunene selv mener om våre kvantitative funn. Den kvalitative forskningsstrategien er designet for å fange opp individers handlinger.

Intervjuobjektene ses på som kunnskapsrike informanter som har god grunnleggende kunnskap om den informasjonen vi ønsker å innhente. Sammenlignet med kvantitativ metode fokuserer kvalitativ metode mindre på årsakssammenhenger og mer på den sosiale omverdenen og hvordan vi oppfatter den. Ved bruk av kvalitativ forskningsstrategi setter vi oss inn i intervjuobjektets situasjon gjennom historiske hendelser og begreper (Ringdal, 2014).

### 4.2.1 Valg av datainnsamling

I vår kvalitative forskningsprosess benyttet vi oss av samtaleintervjuer. Hovedformålet med samtaleintervjuet var å få svar på forskningsspørsmålet; «*Hva benyttes eiendomsskatt til i kommunene, og hva får eiere av fritidsboliger igjen for eiendomsskatten?*», samt å få en dypere forståelse av kommunenes praktisering av eiendomsskatten. Den største styrken med samtaleintervjuene var at vi kunne tilpasse intervjuene til den enkelte kommune. Samtidig som det er viktig med åpne spørsmål, var det også viktige med konkrete forhåndsbestemte spørsmål. Dette var for å oppnå en bedre struktur under intervjuet, som gjorde det lettere å sammenligne intervjuene i etterkant. Kommunene vi intervjuet var Gausdal og Trysil.

Når vi kontaktet kommunene, var vi interessert i et intervju med den ansvarlige for eiendomsskattekontoret og økonomisjefen i kommunen. Da vi kom i kontakt med informantene, informerte vi dem om problemstillingen og hva vi ønsket med intervjuet. På den måten fikk informantene et innsyn i hva vi ønsket av informasjon fra dem, og de kunne forberede seg til intervjuet.

Første del av samtaleintervjuet var bygd opp som et strukturert intervju hvor vi avdekket og avklarte generelle uklarheter om eiendomsskatten i kommunen, og hva inntektene ble benyttet til. Dermed var det ikke lenger noe usikkerhet eller uenighet mellom oss og intervjuobjektene. Den andre delen av intervjuet var bygd opp rundt den kvalitative analysen av eiendomsskatt på bolig og fritidsbolig i kommunen. Vi la frem for kommunen hvordan vår analyse var bygd

opp og hvilke resultater vi hadde fått. Underveis hadde kommunene mulighet til å komme med spørsmål om analysen og innspill om hva de mente var analysens sterke og svake sider. Intervjuobjektene satt med mye lokalkunnskap om kommunens bolig- og hyttefelt som vi fikk god nytte av. Det var også svært lærerikt for oss å høre hva intervjuobjektene mente kunne forbedres med analysen, og hva som kunne være interessant å undersøke nærmere.

Under gjennomførelsen av samtaleintervjuene opplevde vi forskjeller mellom intervjuobjektene. Den første kommunen vi intervjuet var godt forberedt og hadde satt seg inn i problemstillingen. Dermed hadde kommunerepresentantene gode konkrete svar på spørsmålene våre. Det kom tidlig frem at kommunen selv hadde gjennomført en lignende analyse som oss. Derfor kunne informantene lett sette seg inn i vår fremgangsmåte og komme med konkrete tilbakemeldinger om styrker og svakheter ved analysen. Kommunen hadde også satt av god tid, slik at intervjuet ble gjennomført under avslappede omgivelser. Underveis i intervjuet kom vi med oppfølgingsspørsmål, og viste interesse ovenfor intervjuobjektens kunnskap og informasjon. Dette gjenspeilte seg utover i intervjuet, ved at informantene åpnet seg, og vi fikk en gjensidig flyt i samtalen. I etterkant av intervjuet fikk vi tilsendt kommunens eget datasett, som var med på å styrke vår kvantitative analyse av kommunen. Kommunen hadde selv gjennomført en grundig jobb med å fjerne de overdragelsene som ikke var fritt salg. Kommunen har med sin lokalkunnskap et bedre innsyn i flere av overdragelsene, og hadde dermed større mulighet til å unngå feil enn oss.

Informantene i det andre intervjuet opplevdes som mindre forberedt. En av årsakene kan være at kommunen ikke hadde gjennomført en lignende analyse som den første kommunen. Dermed var det vanskeligere for informantene å sette seg inn i problemstillingen. Vi opplevde også en mer stresset situasjon, ettersom vi fikk begrenset med intervjutid. På bakgrunn av dette ble den første delen av intervjuet gjennomført som ønsket, men den andre delen av samtaleintervjuet ble ikke gjennomført med samme dybde som det første intervjuet.

Kommunene vi gjennomførte samtaleintervju med viste stor grad av samarbeidsvilje, og var interessert i funnene våre. Vi forsikret oss om at vi kunne kontakte informantene i etterkant dersom det skulle vise seg at vi trengte mer informasjon.

## Kapittel 5. Analyse

I dette kapitlet vil vi redegjøre for oppgavens funn. Funnene er underbygget ved hjelp av datasettene og informantenes svar. Hovedproblemstillingen er følgende; «*Er det forholdsmessig likhet mellom eiendomsskattetakst og omsetningsverdi på boliger og fritidsboliger, i kommuner hvor fritidsboliger utgjør en stor andel av eiendomsmarkedet?*» Denne problemstillingen vil bli besvart ved hjelp av den kvantitative analysen. Vi skal også gå nærmere inn på forskningsspørsmålet; «*Hva benyttes eiendomsskatt til i kommunene, og hva får eiere av fritidsboliger igjen for eiendomsskatten?*». Forskningsspørsmålet vil bli besvart ved hjelp av den kvalitative analysen.

Analysekapitlet er delt inn i fire deler, hvor hver del representerer en kommune. Analysen vil starte med en enkel beskrivelse av datasettet til kommunen, før vi videre drøfter resultatene av analysen. For Gausdal og Trysil avslutter vi med samtaleintervjuet, hvor kommunene beskriver hvordan inntektene fra eiendomsskatt blir fordelt. Analysen av Gausdal kommune vil også inneholde en gjennomgang av kommunens egen analyse.

### 5.1 Statistisk analyse av Gausdal kommune

Datasettet til Gausdal kommune startet med et bruttoutvalg på 726 eiendomsoverdragelser av boliger og fritidsboliger. Etter en grundig vurdering, endte vi opp med et nettoutvalg på 256 overdragelser, hvor 120 representerte boliger og 136 representerte fritidsboliger.

Omsetningsverdiene for disse overdragelsene har videre blitt koblet sammen med eiendomsskattelister for både 2017 og 2018. Eiendomsskattelisten for 2017 representerer de ti år gamle eiendomsskattetakstene som var gjeldende før retaksering. Takstene fra 2017 vil derfor kunne inneholde mange usikkerhetsfaktorer rundt prisutviklingen av boliger og fritidsboliger. Derimot burde eiendomsskattelisten for 2018, som baserer seg på en nylig gjennomført retaksering, ha en lavere usikkerhet. Vi skal først se nærmere på boliger.

Tabell 5.1: Analyse av boliger i Gausdal kommune

Bolig	Antall obs.	Gjennomsnitt	Standardavvik	Min	Maks
<b>Omsetningsverdi</b>	120	1 715 667 kr	628 197 kr	540 000 kr	4 500 000 kr
<b>Takst 2008-2017</b>	117	627 821 kr	282 877 kr	109 000 kr	1 530 000 kr
<b>Takst 2018-2027</b>	120	913 367 kr	365 840 kr	104 000 kr	1 939 000 kr

Omsetningsverdien representerer salgsprisen til boliger som var omsatt i 2016 og 2017. Den gjennomsnittlige omsetningsverdien var på 1 715 667 kr, hvor den laveste var på 540 000 kr, mens den høyeste var på 4 500 000 kr.

«Takst 2008-2017» representerer det gamle takstgrunnlaget på boliger i Gausdal kommune. Denne taksten lå til grunn for utskrivning av eiendomsskatten i perioden 2008-2017. Den gamle eiendomsskattelisten inneholdt taksten på 117 av våre 120 observasjoner. Tre av observasjonene ble ferdigstilt i 2017, og var derfor ikke med i eiendomsskattelisten for 2017. Boliger hadde i denne perioden en gjennomsnittlig takst på 627 821 kr, hvor den laveste var på 109 000 kr og den høyeste var på 1 530 000 kr.

«Takst 2018-2027» representerer det nye takstgrunnlaget på boliger i Gausdal kommune. Den nye eiendomsskattelisten inneholder taksten på alle våre 120 observasjoner. Boliger har en gjennomsnittlig takst på 913 367 kr, hvor den laveste er på 104 000 kr og den høyeste er på 1 939 000 kr. Sammenlignet med eiendomsskattelisten for 2017 har den gjennomsnittlige taksten økt med 45,48 %<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>(913 367-627 821)/627 821=0,4548

Tabell 5.2: Analyse av fritidsboliger i Gausdal kommune

Fritidsboliger	Antall obs.	Gjennomsnitt	Standardavvik	Min	Maks
<b>Omsetningsverdi</b>	136	2 413 290 kr	1 419 348 kr	250 000 kr	8 500 000 kr
<b>Takst 2008-2017</b>	132	1 049 568 kr	600 943 kr	207 000 kr	3 265 000 kr
<b>Takst 2018-2027</b>	136	1 412 265 kr	799 635 kr	39 000 kr	4 015 000 kr

Den gjennomsnittlige omsetningsverdien til fritidsboliger i 2016 og 2017 var 2 413 290 kr. Den med lavest omsetningsverdi var på 250 000 kr, mens den med høyeste var på 8 500 000 kr. Sammenlignet med boliger hadde fritidsboliger en 40 % høyere gjennomsnittlig omsetningsverdi. Fritidsboliger har også en høyere prisvariasjon, noe som blir reflektert gjennom et høyere standardavvik og et større prisintervall.

Den gjennomsnittlige kvm-prisen på boliger i datasettet er 11 695 kr, mens den gjennomsnittlige kvm-prisen på fritidsboliger er 31 827 kr. Denne forskjellen er med på å forklare hvorfor fritidsboliger kan ha en høyere sjablongverdi enn boliger, dersom de skal takseres forholdsmessig likt i forhold til omsetningsverdien.

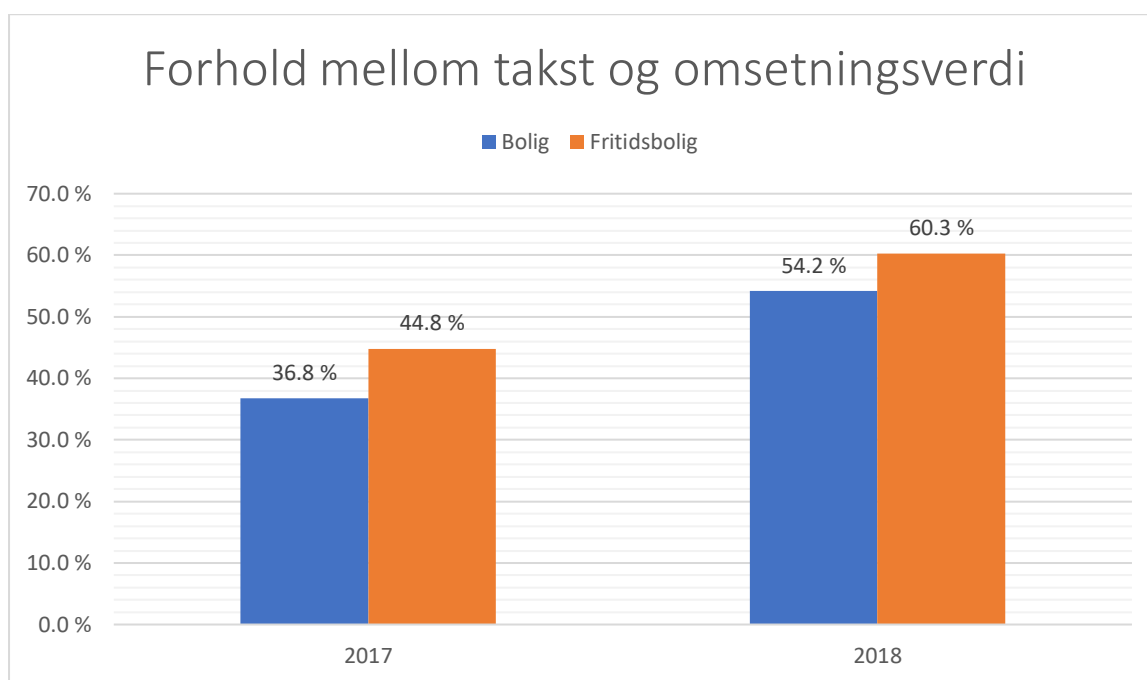
«Takst 2008-2017» representerer det gamle takstgrunnlaget på fritidsboliger i Gausdal kommune. Den gamle eiendomsskattelisten inneholdt taksten på 132 av våre 136 observasjoner. Fritidsboliger hadde en gjennomsnittlig takst på 1 049 568 kr, hvor den laveste var på 207 000 kr og den høyeste var på 3 265 000kr.

«Takst 2018-2027» representerer det nye takstgrunnlaget på fritidsboliger i Gausdal kommune. Den nye eiendomsskattelisten inneholder taksten på alle våre 136 observasjoner. Fritidsboliger har en gjennomsnittlig takst på 1 412 265 kr, hvor den laveste er på 39 000 kr og den høyeste er på 4 015 000 kr. Sammenlignet med eiendomsskattelisten for 2017 har den gjennomsnittlige taksten økt med 34,56 %.

### 5.1.1 Analyse av forholdstallene til boliger og fritidsboliger i Gausdal

For å sammenligne forholdet mellom boliger og fritidsboliger har vi tatt gjennomsnittet av alle forholdstallene til boliger og fritidsboliger (som forklart i kap. 4.1.2). Målet med denne kvantitative analysen er å se om boliger og fritidsboliger blir taksert på samme prosentnivå av omsetningsverdien.

Figur 5.1: Forholdstallene til boliger og fritidsboliger i Gausdal



Analysen viser at boliger ble taksert til 36,8 % av omsetningsverdien, mens fritidsboliger ble taksert til 44,8 % i 2017. Dermed var det et avvik på 8 prosentpoeng, som betyr at fritidsboliger ble taksert 21,7 %<sup>2</sup> høyere enn boliger i 2017.

Etter retakseringen viser våre analyser at boliger blir taksert til 54,2 % av omsetningsverdien, mens fritidsboliger blir taksert til 60,3 %. Dermed er det et avvik på 6,1 prosentpoeng, som betyr at fritidsboliger blir taksert 11,25 % høyere enn boliger i 2018. Etter retakseringen kan vi se at avviket mellom boliger og fritidsboliger har blitt mindre.

For å gjøre en nærmere analyse av ulikheten mellom forholdstallene til boliger og fritidsboliger i 2018, har vi gjennomført en t-test. Null hypotesen er følgende; «Det er

---

<sup>2</sup>  $(0,448-0,368)/0,368=0,217$



forholdsmessig likhet mellom eiendomsskattetakst og omsetningsverdi på boliger og fritidsboliger».

Tabell 5.3: T-test Gausdal kommune

Variable	Obs	Mean(forhold)	Std. Err.	Std. Dev.	[95% Conf. Interval]	
Bolig	120	.5419153	.0135478	.1484091	.5150893	.5687414
Fritidsb	136	.603206	.012182	.1420647	.5791139	.6272982
combined	256	.574476	.0092497	.1479946	.5562606	.5926915
diff		-.0612907	.0181695		-.0970727	-.0255087
diff = mean(Bolig) - mean(Fritidsb)					t =	-3.3733
Ho: diff = 0					degrees of freedom =	254
Ha: diff < 0		Ha: diff != 0		Ha: diff > 0		
Pr(T < t) = 0.0004		Pr( T  >  t ) = 0.0009		Pr(T > t) = 0.9996		

Resultatet av t-testen for Gausdal kommune vises i tabell 5.3. Her fremkommer det at utvalgsgjennomsnittet til boliger er 0,5419 (som vist i figur 5.1). Dette gjennomsnittet ligger utenfor konfidensintervallet til fritidsboliger (0,5791-0,6273). Utvalgsgjennomsnittet til fritidsboliger er på 0,6032 og ligger utenfor konfidensintervallet til boliger (0,5151-0,5687). Dette resultatet vil si at det er under 5 % sannsynlighet for at forholdstallet til boliger og fritidsboliger har samme verdi. Den tosidige testen (p-verdien) viser at sannsynligheten for at det er forholdsmessig likhet mellom boliger og fritidsboliger er 0,09 %. Etersom denne p-verdien er lavere enn 5 %, forkaster vi nullhypotesen. Dermed konkluderer testen med at det ikke er forholdsmessig likhet mellom eiendomsskattetakst og omsetningsverdi på boliger og fritidsboliger i Gausdal kommune.

## 5.2 Analyse av datasettet til Gausdal kommune

Eiendomsskatt har lenge vært et omstridt tema i Gausdal kommune. Derfor valgte kommunen i forbindelse med retakseringen å gjennomføre en analyse av boliger og fritidsboliger. Gjennom Norkart, kjøpte kommunen en oversikt over alle eiendomsoverdragelsene i kommunen for 2015, 2016 og 2017. Totalt bestod datasettet av 450 overdragelser hvorav 229 boliger og 221 fritidsboliger. Ved hjelp av datasettet fra Norkart og kommunens nye eiendomsskattetakst for 2018, kartla kommunen forholdet mellom taksten og omsetningsverdien på boliger og fritidsboliger. Under samtaleintervjuet ble vi informert om at

hensikten med analysen var at kommunen ville forsikre seg om at de nye takstene på boliger og fritidsboliger skulle bli mest mulig rettferdig.

Årsaken til at kommunen ønsket å gjennomføre denne analysen, var at kommunen selv hadde kommet frem til at det var ikke var forholdsmessig likhet mellom boliger og fritidsboliger i 2017. Analysen til kommunen avdekket at den nye eiendomsskattetaksten også ville føre til forholdsmessig ulikhet. I følge kommunen var det ikke fritidsboliger som var taksert for høyt, men boliger som var taksert for lavt. Hovedårsaken til skjevheten mellom takstene var i følge kommunen de geografiske sonefaktorene. Dermed benyttet kommunen datasettet til å justere sonefaktorene, slik at boliger skulle bli taksert på samme nivå av omsetningsverdien som fritidsboliger i den nye eiendomsskattelisten.

*Tabell 5.4: Sonefaktorer på boliger i Gausdal*

---

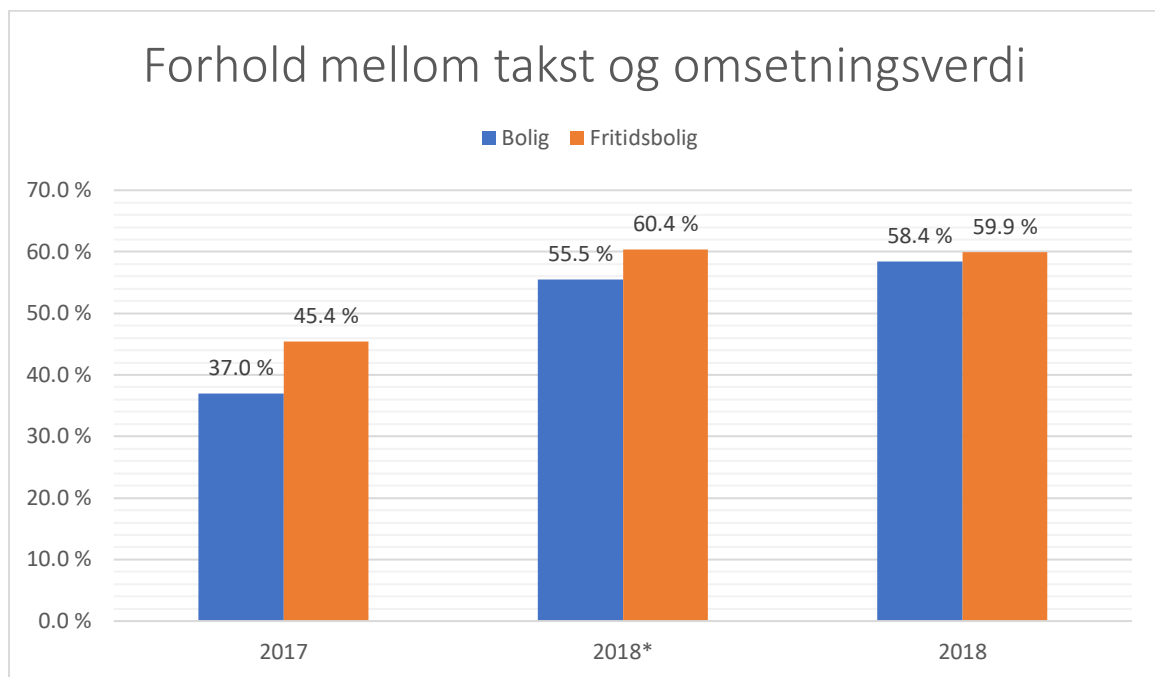
Sted	2008-2017	2018-2027
<b>Sone 1</b>	1	1
<b>Sone 2</b>	0,8	0,85
<b>Sone 3</b>	0,6	0,65
<b>Sone 4</b>	0,4	0,5

---

Kilde: (Gausdal kommune, 2008) (Gausdal kommune, 2018)

Sonefaktorene til boliger i sone 2, 3 og 4 har blitt justert opp i de nye «Rammer og retningslinjene for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt», sammenlignet med de gamle.

Figur 5.2: Forhold mellom takst og omsetningsverdi i Gausdal

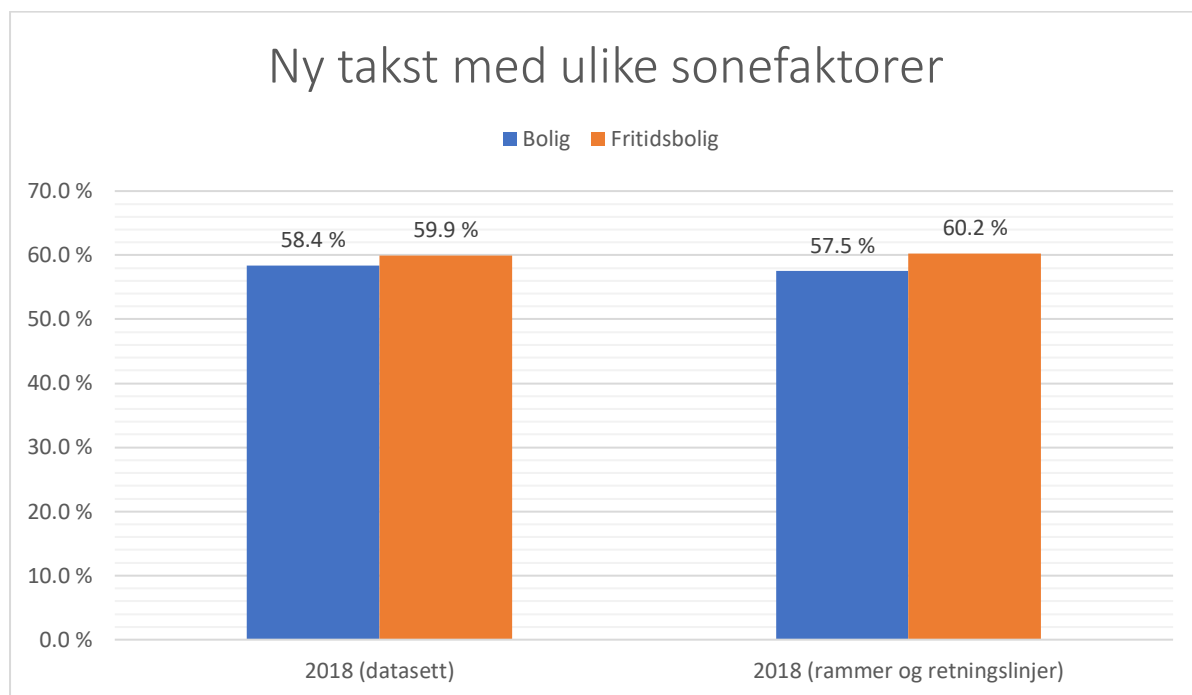


Diagrammet ovenfor er konstruert ut fra kommunens egne resultater. 2017 representerer forholdstallet til boliger og fritidsboliger med den gamle taksten som ble benyttet i perioden 2008-2017. 2018\* representerer den nye taksten, men med de gamle sonefaktorene. Analysen viser at det ville ha oppstått et avvik på 4,9 prosentpoeng mellom boliger og fritidsboliger, dersom de gamle sonefaktorene hadde blitt beholdt. 2018 representerer det kommunen under intervjuet mente var de nåværende forholdsmessige verdiene til boliger og fritidsboliger, med den nye taksten og de nye sonefaktorene. Ut fra dette diagrammet skal avviket mellom boliger og fritidsbolig være på 1,5 prosentpoeng.

Etter intervjuet fikk vi tilsendt Gausdal sitt datasett. Ved en nærmere undersøkelse fant vi noen avvik mellom eiendomsskattetakstene i deres datasett og eiendomsskattetakstene i eiendomsskattelisten for 2018. Det viste seg at avviket kom som følge av at noen av sonefaktorene i datasettet ikke stemte overens med de nye sonefaktorene i «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» (Gausdal kommune, 2018). Sone 3 for boliger hadde blitt justert opp, mens sone 2 for fritidsboliger hadde blitt justert ned i datasettet, sett i forhold til «rammer og retningslinjer». Datasettet ble benyttet til å justere de geografiske sonefaktorene, slik at de endelige eiendomsskattetakstene skulle gi

forholdsmessig likhet mellom boliger og fritidsboliger. Derfor valgte vi å endre sonedefaktorene i datasettet til Gausdal, til de sonedefaktorene som blir praktisert i dag. Denne endringen førte til et større avvik mellom boliger og fritidsboliger enn det som ble presentert til oss under intervjuet.

Figur 5.3: Forholdstallene til boliger og fritidsboliger med ulike sonedefaktorer i Gausdal



Diagrammet viser forholdstallene med sonedefaktorene i datasettet til Gausdal og de sonedefaktorene som ligger til grunn i «rammer og retningslinjer». Nemnda har dermed valgt å innføre andre sonedefaktorer, enn de som ut fra kommunens egne analyse gir mest forholdsmessig likhet mellom eiendomsskattetakst og omsetningsverdi på boliger og fritidsboliger.

I vår analyse kom vi frem til et forholdstall på 54,2 % for boliger. Gausdal kommune kom frem til 57,5 %, det vil si et avvik på 3,3 prosentpoeng. Dette avviket kan ha oppstått som følge av flere årsaker. Gausdal har blant annet tatt med overdragelser fra 2015, noe som vi ikke har. Gausdal har også gjennomført beregningene av forholdstallene med en annen metode enn oss. For å beregne forholdstallene har de delt den gjennomsnittlige taksten på gjennomsnittlig omsetningsverdi. Ved bruk av denne metoden på vårt datasett får vi et

forholdstall på 53,2 % for boliger og 58,5 % for fritidsboliger. Noe som er tilnærmet likt våre funn presentert i kap. 5.1.1 som var 54,2 % og 60,3 %.

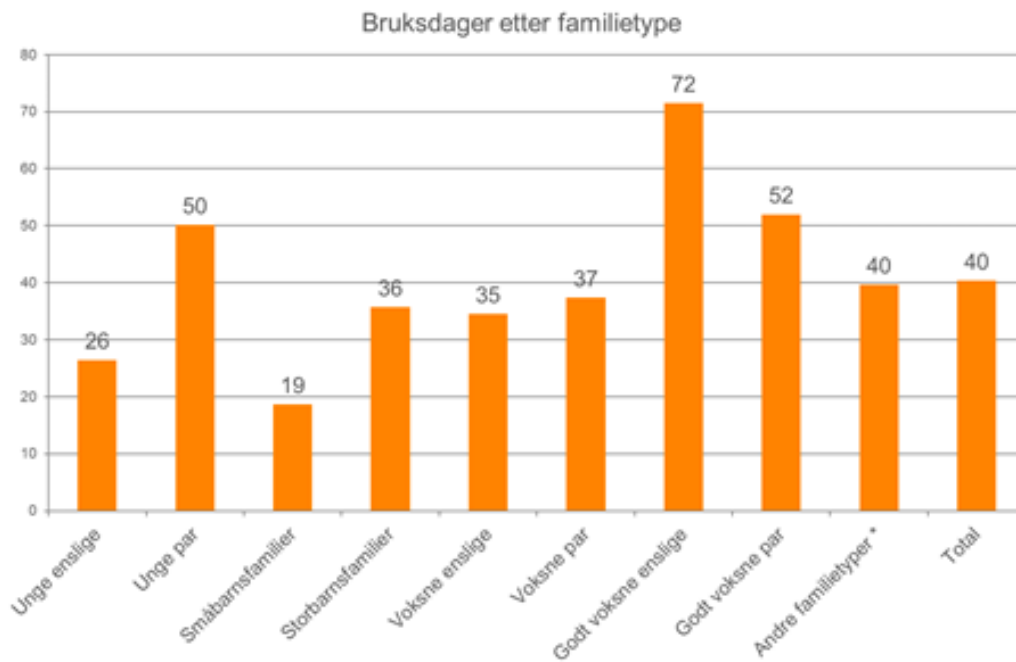
Vi har i denne analysen konkludere med at fritidsboliger takseres på et høyere nivå av omsetningsverdien enn boliger i Gausdal kommune. Det viser seg også at nemda ikke har innført de sonefaktorene som kommunen selv mener er de mest rettferdige. Vi observerer imidlertid at avviket mellom forholdstallene har blitt mindre etter at de nye takstene ble innført i 2018.

### 5.3 Hva benyttes eiendomsskatt til i Gausdal kommune

Under samtaleintervjuet kom det tidlig frem at inntektene fra eiendomsskatt ikke er øremerket spesielle formål. Eiendomsskatten blir samlet inn til en felles pott og fordelt utover de kommunale postene. Selv om ikke noen av inntektene fra eiendomsskatt er øremerket hytteeierne, støtter kommunen Skeikampen pluss. Skeikampen pluss er en turistforening som blant annet er ansvarlig for vedlikehold av løypenettet i kommunen. Kommunen vedtok i desember 2017 å videreføre avtalen med Skeikampen pluss, som innebærer at kommunen gir et tilskudd på kr 1 000 000 + mva for hvert år i perioden 2018-2020 (Gausdal kommune, protokoll 14.12.2017, s. 3). Kommunen informerte oss om at de i tillegg gir tilskudd på kr 243 000 til andre løypenett i kommunen.

Kommunen opplyser at de har opplevd en stor økning i antall fritidsboliger, noe de mener har ført til økte kostnader knyttet til helsesektoren. Økt beredskap innenfor helsetjenester er noe kommunen mener kan knyttes til eiere av fritidsboliger, spesielt i høytider og ferier. Vi spurte derfor kommunen om de kunne legge frem dokumentasjon på månedlige lønnskostnader for helsesentret, men Gausdal har en interkommunal legevakt med Lillehammer. Derfor er det vanskelig å dokumentere at kommunen har tilleggs kostnader på grunn av økt beredskap innenfor helsetjenester i høytider og ferier som følge av fritidsbeboere.

Figur 5.4: Antall bruksdøgn fordelt etter familietype

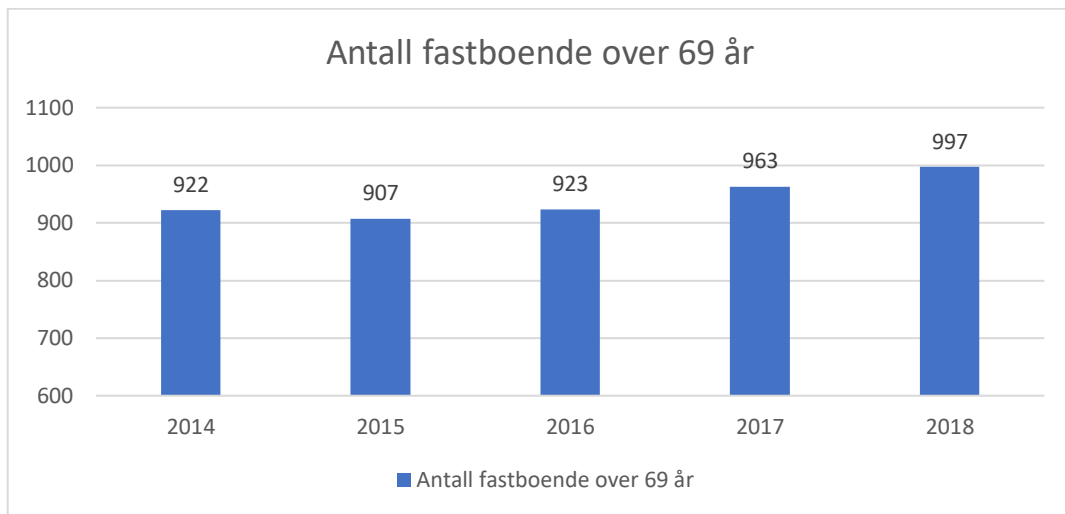


Kilde: Prognosesenterets landsdekkende undersøkelse.<sup>3</sup>

I en landsdekkende undersøkelse som er gjennomført av prognosesenteret, ble det innhentet informasjon om antall døgn norske familier bruker fritidsboligen i gjennomsnitt per år. Diagrammet viser at de familiegruppene som bruker fritidsboligen flest døgn i løpet av ett år er «godt voksne enslige» og «godt voksne par». Denne undersøkelsen kan være med på å støtte kommunens argumenter for økte kostnader knyttet til helsetjenester som hjemmepleie og akutt syke.

<sup>3</sup> Denne undersøkelsen er sendt til oss via e-post fra Prognosesentret

Figur 5.5: Antall fastboende over 69 år i Gausdal kommune



Kilde: (SSB; Tabell 07459, 2018)

Et aktuelt tema i dagens samfunn er den aldrende befolkningen. Ser vi på antall fastboende i Gausdal de siste fem årene, ser vi at antall eldre over 69 år har økt med 8,1 %<sup>4</sup>. De økte kostnadene innen helsesektoren kan derfor være et resultat av en aldrende befolkning, og ikke som følge av en økning i antall fritidsboliger.

Kommunen presiserte at de er avhengige av eiendomsskatt for å kunne tilby de nødvendige tjenestene som kan forventes av en kommune. Uten eiendomsskatt mener kommunen at de ville ha gått med et årlig underskudd, og dermed vært nødt til å redusere helse-, omsorg-, og velferdstjenester. Hytteeierne bidrar med ca. 18 millioner kr i eiendomsskatt i 2018, og utover de 1 243 000 kr som går til løypenett i kommunen, har vi lite dokumentasjon på andre direkte bidrag fra kommunen til hytteeierne. Vi konkluderer derfor ut fra vår analyse med at eiere av fritidsboliger, gjennom eiendomsskatt, i stor grad substituerer kommunale tjenester som i hovedsak er rettet mot de fastboende.

#### 5.4 Statistisk analyse av Trysil kommune

Datasettet til Trysil kommune startet med et bruttoutvalg på 1 116 eiendomsoverdragelser av boliger og fritidsboliger. Etter en grundig vurdering, endte vi opp med et nettoutvalg på 392 overdragelser, hvor 155 representerte boliger og 237 representerte fritidsboliger.

Eiendomsskattetakstene til Trysil har vært uendret i over ti år, og usikkerheten rundt

<sup>4</sup>  $(997-922)/922=0,081$

prisutviklingen på boliger og fritidsboliger er stor. For Trysil vil det være interessant å se om forholdet mellom eiendomsskattetakst og omsetningsverdi kan være forholdsmessig likt selv om taksten er over ti år gammel.

Tabell 5.5: Analyse av boliger i Trysil kommune

Bolig	Antall obs.	Gjennomsnitt	Standardavvik	Min	Maks
<b>Omsetningsverdi</b>	155	1 768 406 kr	854 823 kr	290 000 kr	5 000 000 kr
<b>Takst 2008-2018</b>	155	253 806 kr	150 427 kr	28 000 kr	801 000 kr

Den gjennomsnittlige omsetningsverdien på våre 155 boliger var på 1 768 406 kr, hvor den laveste var på 290 000 kr, mens den høyeste var på 5 000 000 kr. Den gjennomsnittlige eiendomsskattetaksten på boliger var 253 806 kr, hvor den laveste var på 28 000 kr og den høyeste var på 801 000 kr.

Tabell 5.6: Analyse av fritidsboliger i Trysil kommune

Fritidsbolig	Antall obs.	Gjennomsnitt	Standardavvik	Min	Maks
<b>Omsetningsverdi</b>	237	2 705 340 kr	1 539 205kr	300 000 kr	12 200 000 kr
<b>Takst 2007-2018</b>	237	398 101 kr	279 915 kr	10 000 kr	2 331 000 kr

Den gjennomsnittlige omsetningsverdien til fritidsboliger var på 2 705 340 kr, hvor den laveste var på 300 000 kr, mens den høyeste var på 12 200 000 kr. Sammenlignet med boliger har fritidsboliger 53 %<sup>5</sup> høyere gjennomsnittlig omsetningsverdi. Fritidsboliger har også en høyere prisvariasjon som blir reflektert gjennom et høyere standardavvik og et større prisintervall. Fritidsboliger har en gjennomsnittlig takst på 398 101 kr, hvor den laveste er på

<sup>5</sup>  $(2\,705\,340 - 1\,768\,406) / 1\,768\,406 = 0,5298$



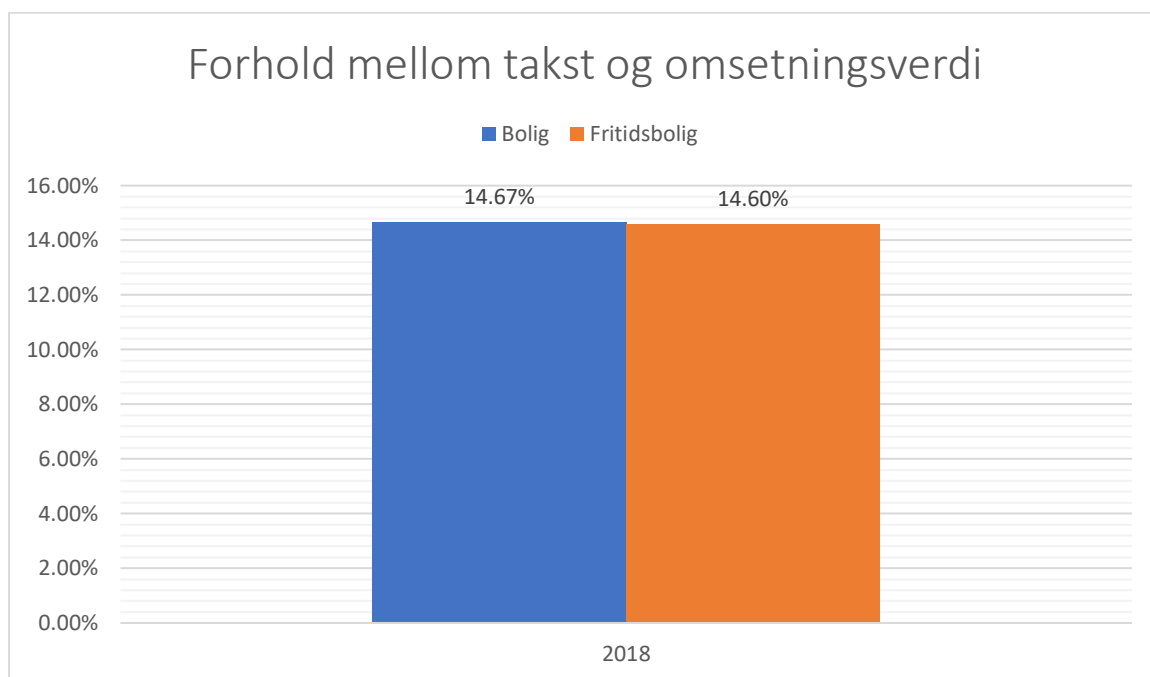
10 000 kr og den høyeste er på 2 331 000 kr. Sammenlignet med boliger har fritidsboliger 57 % høyere gjennomsnittlig takst.

Den gjennomsnittlige kvm-prisen på boliger i datasettet er 14 524 kr, mens den gjennomsnittlige kvm-prisen på fritidsboliger er 30 661 kr. Trysil kommune praktiserer samme sjablongverdi per kvm. på boliger og fritidsboliger, men kommunen benytter seg av sonefaktorene til å utligne forskjellene i kvm-prisene. Trysilfjellet og Fageråsen som er de mest attraktive områdene å bygge fritidsboliger, har en sonefaktor på 2, mens de mest attraktive stedene å bygge bolig har en sonefaktor på 1.

#### 5.4.1 Analyse av forholdstallene til boliger og fritidsboliger i Trysil

Vi skal nå ser nærmere på forholdstallene til boliger og fritidsboliger i Trysil kommune. Målet med denne kvantitative analysen er å se om boliger og fritidsboliger blir taksert på samme prosentnivå av omsetningsverdien.

Figur 5.6: Forholdstallene til boliger og fritidsboliger i Trysil



Analysen av forholdet mellom eiendomsskattetakst og omsetningsverdi viser at boliger blir taksert til 14,67 % av omsetningsverdien, mens fritidsboliger blir taksert til 14,60 % av omsetningsverdien. Før analysen hadde vi forventet et større avvik mellom boliger og

fritidsboliger, både med tanke på at de fleste takstene er over ti år gamle og at prisforskjellen mellom boliger og fritidsboliger er stor.

Tabell 5.7: T-test Trysil kommune

Variable	Obs	Mean (forhold)	Std. Err.	Std. Dev.	[95% Conf. Interval]	
Bolig	155	.146699	.0057672	.0718016	.1353059	.1580921
Fritidsb	237	.1459504	.0040156	.06182	.1380393	.1538615
combined	392	.1462464	.0033264	.0658588	.1397066	.1527862
diff		.0007486	.0068119		-.012644	.0141412
diff = mean(Bolig) - mean(Fritidsb)					t =	0.1099
Ho: diff = 0					degrees of freedom =	390
Ha: diff < 0		Ha: diff != 0		Ha: diff > 0		
Pr(T < t) = 0.5437		Pr( T  >  t ) = 0.9125		Pr(T > t) = 0.4563		

Resultatet av t-testen for Trysil kommune vises i tabell 5.7. Her fremkommer det at utvalgsgjennomsnittet til boliger er 0,1467 (som vist i figur 5.5). Dette utvalgsgjennomsnittet ligger innenfor konfidensintervallet til fritidsboliger (0,1380-0,1539). Utvalgsgjennomsnittet til fritidsboliger er på 0,1460 og ligger innenfor konfidensintervallet til boliger (0,1353-0,1581). Dette resultatet viser at det er over 5 % sannsynlighet for at det er forholdsmessig likhet mellom boliger og fritidsboliger. Den tosidige testen (p-verdien) viser at sannsynligheten for at det er forholdsmessig likhet mellom boliger og fritidsboliger er 91,25 %. Etersom p-verdien er høyere enn 5 % kan vi ikke forkaster nullhypotesen. Dermed konkluderer testen med at det er forholdsmessig likhet mellom eiendomsskattetakst og omsetningsverdi på boliger og fritidsboliger i Trysil kommune.

En mulig forklaring på hvorfor forholdstallene samstemmer, er at kommunen ikke har boplikt på boliger. Det betyr at de som ønsker å kjøpe seg en fritidsbolig i Trysil, kan velge å kjøpe en bolig, og benytte den som fritidsbolig. Dette kan ha ført til en korrelasjon mellom prisutviklingen på boliger og fritidsboliger. Det vil si at hvis prisen på fritidsboliger går opp, går prisen på boliger også opp. Hvis prisene korrelerer med hverandre over tid, vil den forholdsmessige verdien mellom eiendomsskattetakst og omsetningsverdi være lik over tid.

## 5.5 Hva benyttes eiendomsskatt til i Trysil kommune

Under samtaleintervjuet fortalte kommunen at eiendomsskatten er en viktig inntektskilde for å opprettholde kommunale tjenester som skole, barnehage, pleie og omsorg og andre tilbud som kino, bibliotek, vedlikehold av veier og uteområder.

Kommunen informerer om at de har samme problem med økte kostnader innenfor helsesektoren som Gausdal. Under høysesongene sier kommunen at de må ha flere ansatte på vakt innenfor helsesektoren for å dekke etterspørselen. Dette er i henhold til oppholdsprinsippet som sier at; «Kommunen skal sørge for at personer som oppholder seg i kommunen, tilbys nødvendige helse- og omsorgstjenester», jf §3 (1) (Helse- og omsorgstjenesteloven, 2018). Denne paragrafen sørger for at kommunen må stille med nødvendige helse- og omsorgstjenester til både fritidsbeboere og turister.

Figur 5.7: Lønnskostnader for helsesenteret i Trysil



Lønnskostnadene for helsesenteret i Trysil i 2017 avdekker at det spesielt i april og desember var økte lønnskostnader for helsesenteret, som kommunen mener kan knyttes til ekstra bemanning i påsken og juleferien. Selv om vi ser en økning i noen typiske vintermånedene, er det vanskelig å vite hvilke kostnader som kan knyttes til fastboende, fritidsbeboere og turister. Ut fra disse grafene er det vanskelig å trekke noen konklusjon om at lønnskostnadene øker

som følge av fritidsbeboere i vintermånedene. Sammenligner vi vintermånedene januar, februar og mars med sommermånedene juli, august og september, ser vi at lønnsutgiftene er tilnærmet identiske. Ut fra analysen kan vi ikke å se at fritidsbeboere fører til økte kostnader innen helsesektoren. Vi konkluderer derfor ut fra vår analyse at eiere av fritidsboliger, gjennom eiendomsskatt, i stor grad substituerer kommunale tjenester som i hovedsak er rettet mot de fastboende.

Som illustrert i figur 5.6 ovenfor, kan vi se en nedgang i de regnskapsmessige lønnskostnader i juli. Den økonomiansvarlige i kommunen opplyser oss om at dette er et resultat av at feriepengene blir betalt ut til de ansatte. Ettersom dette er skyldige feriepengene kommer disse til fratrukk på de regnskapsmessige lønnskostnadene i juli. Avviket som har oppstått i oktober får vi ingen god forklaring på.

## 5.6 Statistisk analyse av Øyer kommune

Datasettet til Øyer kommune startet med et bruttoutvalg på 965 eiendomsoverdragelser av boliger og fritidsboliger. Etter en grundig vurdering, endte vi opp med et nettoutvalg på 383, hvor 95 representerte boliger og 288 representerte fritidsboliger. Omsetningsverdiene for disse overdragelsene har videre blitt koblet sammen med eiendomsskattelistene for både 2017 og 2018. Skattelisten for 2017 representerer de ti år gamle takstene som var gjeldende før retaksering. Taksten vil derfor kunne inneholde usikkerhetsfaktorer rundt prisutviklingen på boliger og fritidsboliger. Derimot burde eiendomsskattelisten for 2018 som baserer seg på en nylig gjennomført taksering ha en lavere usikkerhet. Vi skal først se nærmere på boliger.

Tabell 5.8: Analyse av boliger i Øyer kommune

Bolig	Antall obs.	Gjennomsnitt	Standardavvik	Min	Maks
<b>Omsetningsverdi</b>	95	2 227 318 kr	754 912 kr	650 000 kr	4 450 000 kr
<b>Takst 2008-2017</b>	75	724 480 kr	329 313 kr	256 000 kr	1 848 000 kr
<b>Takst 2018-2027</b>	95	1 062 132 kr	398 623 kr	280 000 kr	2 320 000 kr

Den gjennomsnittlige omsetningsverdien på boliger var på 2 227 318 kr, hvor den laveste var på 650 000 kr, mens den høyeste var på 4 450 000 kr.

«Takst 2008-2017» representerer det gamle takstgrunnlaget på boliger i Øyer kommune. Den gamle eiendomsskattelisten inneholdt taksten på 75 av våre 95 observasjoner. Tjue av observasjonene ble ferdigstilt i 2017, og kom derfor ikke med i eiendomsskattelisten for 2017. Boliger hadde en gjennomsnittlig takst på 724 480 kr, hvor den laveste var på 256 000 kr og den høyeste var på 1 848 000kr.

«Takst 2018-2027» representerer det nye takstgrunnlaget på boliger i Øyer kommune. Den nye eiendomsskattelisten inneholder taksten på alle våre 95 observasjoner. Boliger har en gjennomsnittlig takst på 1 062 132 kr, hvor den laveste er på 280 000 kr og den høyeste er på 2 320 000 kr. Sammenlignet med eiendomsskattelisten for 2017 har den gjennomsnittlige taksten økt med 46,61 %.

*Tabell 5.9: Analyse av fritidsboliger i Øyer kommune*

Fritidsbolig	Antall obs.	Gjennomsnitt	Standardavvik	Min	Maks
<b>Omsetningsverdi</b>	288	3 676 928 kr	2 295 245 kr	400 000 kr	18 750 000 kr
<b>Takst 2007-2017</b>	272	1 264 820 kr	733 802 kr	146 000 kr	4 493 000 kr
<b>Takst 2018-2027</b>	288	1 765 323 kr	936 101 kr	217 000 kr	6 384 000 kr

Den gjennomsnittlige omsetningsverdien på fritidsboliger var 3 676 928 kr, hvor den laveste var på 400 000 kr, mens den høyeste var på 18 750 000 kr. Sammenlignet med boliger har fritidsboliger en gjennomsnittlig omsetningsverdi som er 65 % høyere. Fritidsboliger har også en høyere prisvariasjon, som blir reflektert gjennom et høyere standardavvik og et større prisintervall.

Den gjennomsnittlige kvm-prisen på boliger i datasettet er 16 834 kr, mens den gjennomsnittlige kvm-prisen på fritidsboliger er 37 115 kr. Denne forskjellen er med på å

forklare hvorfor fritidsboliger kan ha en høyere sjablongverdi enn boliger, dersom boliger og fritidsboliger skal takseres forholdsmessig likt i forhold til omsetningsverdien.

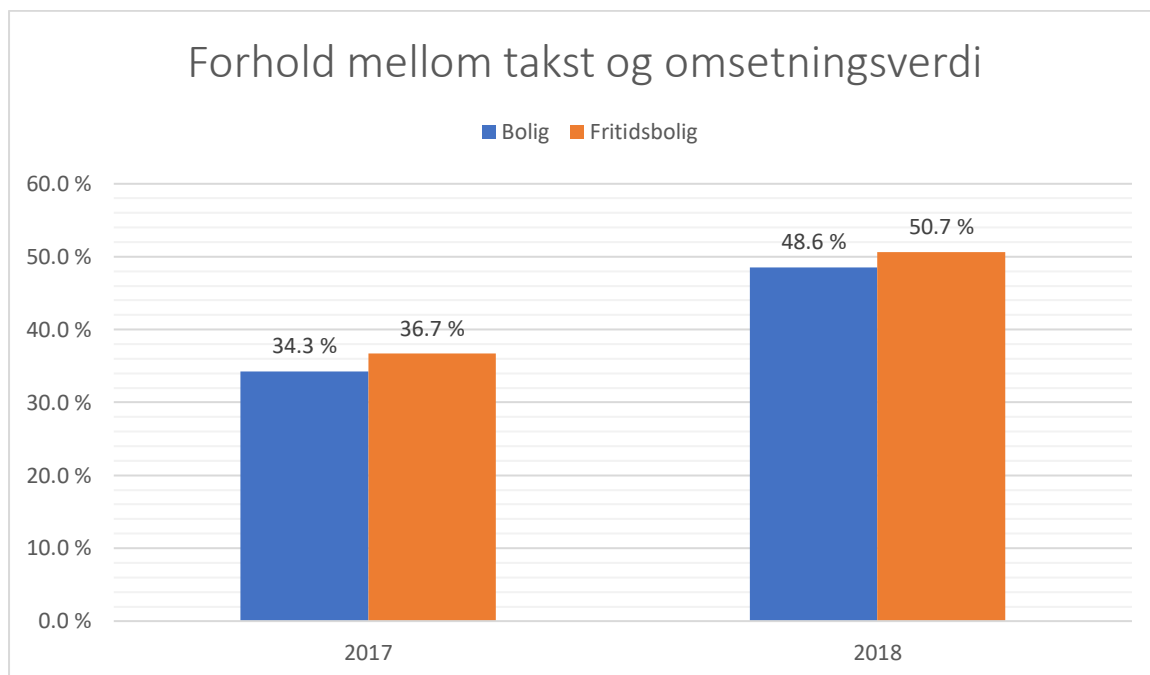
«Takst 2007-2017» representerer det gamle takstgrunnlaget på fritidsboliger i Øyer kommune. Den gamle eiendomsskattelisten for 2017 inneholdt taksten på 272 av våre 288 observasjoner. Fritidsboliger hadde en gjennomsnittlig takst på 1 264 820 kr, hvor den laveste var på 146 000 kr og den høyeste var på 4 493 000kr.

«Takst 2018-2027» representerer det nye takstgrunnlaget på fritidsboliger i Øyer kommune. Den nye eiendomsskattelisten for 2018 har en gjennomsnittlig takst på fritidsboliger på 1 765 323 kr, hvor den laveste er på 217 000 kr og den høyeste er på 6 384 000 kr. Sammenlignet med eiendomsskattelisten for 2017 har den gjennomsnittlige taksten økt med 39,57 %.

#### 5.6.1 Analyse av forholdstallene til boliger og fritidsboliger i Øyer

Vi skal nå ser nærmere på forholdstallene til boliger og fritidsboliger i Øyer kommune. Målet med denne kvantitative analysen er å se om boliger og fritidsboliger blir taksert på samme prosentnivå av omsetningsverdien.

Figur 5.8: Forholdstallene til boliger og fritidsboliger i Øyer



Analysen viser at boliger ble taksert til 34,3 % av omsetningsverdien, mens fritidsboliger ble taksert til 36,7 % i 2017. Dermed var det et avvik på 2,4 prosentpoeng, som betyr at fritidsboliger ble taksert 7,0 % høyere enn boliger. Etter retakseringen blir boliger taksert til 48,6 % av omsetningsverdien, mens fritidsboliger blir taksert til 50,7 % i 2018. Dermed er det et avvik på 2,1 prosentpoeng, som betyr at fritidsboliger blir taksert 4,3 % høyere enn boliger.

For å kunne gjøre en nærmere analyse av forholdstallene til boliger og fritidsboliger i 2018, har vi gjennomført en t-test.

Tabell 5.10: T-test Øyer kommune

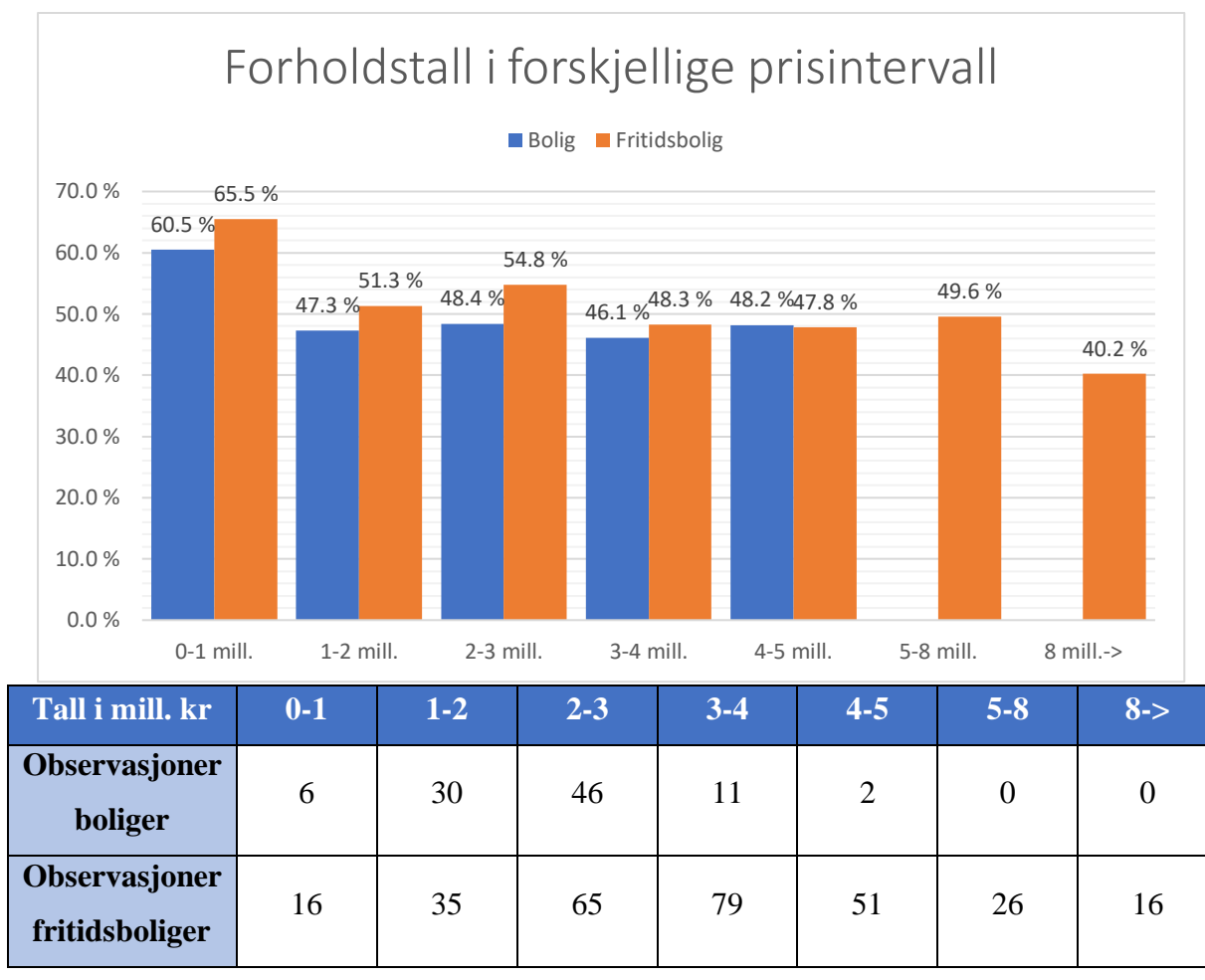
Variable	Obs	Mean (forhold)	Std. Err.	Std. Dev.	[95% Conf. Interval]	
Bolig	95	.4853597	.0115333	.1124128	.46246	.5082593
Fritidsb	288	.5065902	.0065693	.1114842	.4936602	.5195203
combined	383	.5013242	.0057201	.1119448	.4900773	.512571
diff		-.0212306	.0132175		-.0472189	.0047578
diff = mean(Bolig) - mean(Fritidsb)				t =	-1.6062	
Ho: diff = 0				degrees of freedom =	381	
Ha: diff < 0		Ha: diff != 0		Ha: diff > 0		
Pr(T < t) = 0.0545		Pr( T  >  t ) = 0.1090		Pr(T > t) = 0.9455		

Resultatet av t-testen for Øyer kommune vises i tabell 5.10. Her fremkommer det at utvalgsgjennomsnittet til boliger er 0,4854 i 2018 (som vist i tabell 5.6). Dette utvalgsgjennomsnittet ligger utenfor konfidensintervallet til fritidsboliger (0,4937-0,5195). Utvalgsgjennomsnittet til fritidsboliger er på 0,5066 og ligger innenfor konfidensintervallet til boliger (0,4625-0,5083). Dette resultatet vil si at det er over 5 % sannsynlighet for at det er forholdsmessig likhet mellom boliger og fritidsboliger. Den tosidige testen (p-verdien) viser at sannsynligheten for at det er forholdsmessig likhet mellom boliger og fritidsboliger er 10,90 %. Ettersom denne p-verdien er høyere enn 5 %, kan vi ikke forkaste nullhypotesen. Dermed konkluderer testen med at det er forholdsmessig likhet mellom eiendomsskattetakst og omsetningsverdi på boliger og fritidsboliger i Øyer kommune.

5.6.2 Statistisk analyse av boliger og fritidsboliger i ulike prisklasser i Øyer kommune

Analysene ovenfor viser at det er stor prisvariasjon i kommunen for både boliger og fritidsboliger sammenlignet med de andre kommunene. Vi har derfor valgt å se nærmere på ulike prisintervall på bolig og fritidsbolig, og de gjennomsnittlige forholdstallene i intervallene.

Figur 5.9: Forholdstallene til boliger og fritidsboliger i ulike prissoner i Øyer



Diagrammet ovenfor indikerer at i denne analysen blir både boliger og fritidsboliger i det laveste prisintervallet, taksert på et høyere nivå av omsetningsverdien enn de resterende intervallene. Det største avviket mellom bolig og fritidsbolig, finner vi i intervallet 2-3 mill. Her er det gjennomsnittlig forholdstall til fritidsboliger 6,4 prosentpoeng høyere enn for boliger. Dette er også et intervall som er godt representert av begge boligtypene. Det høyeste prisintervallet er det intervallet hvor fritidsboliger blir lavest taksert. Fritidsboligene blir i



dette intervallet gjennomsnittlig taksert til 40,2 % av omsetningsverdien. Dette er 10,5 prosentpoeng lavere enn den gjennomsnittlige fritidsboligen i kommunen.

Denne analysen indikerer at boliger og fritidsboliger i prisintervallet 0-1 mill. får en tilleggsskatt i forhold til de andre prisintervallene, mens fritidsboliger i prisintervallet 8 mill.- > får en skatterabatt. En mulig forklaring kan være at den innvendig standard ikke blir tatt med i takstberegningen. Boliger og fritidsboliger i det laveste intervallet kan ved en utvendig befaring se ut til å ha en høyere standard, enn hva som er realiteten innvendig. For de mest eksklusive fritidsboligene er det mulig at den høye standarden innvendig ikke blir reflektert ved en utvendig befaring. Prisintervallene mellom 1-8 mill. har forholdstall som gjenspeiler de gjennomsnittlige forholdstallene til boliger og fritidsboliger bedre enn det nedre og øvre intervallet. Dette kan være et resultat av at den utvendige befaringen treffer bedre på vurderingen av markedsverdien til gjennomsnittsboligene. Når vi ser på antall observasjoner i prisintervallene, ser vi et lavt antall observasjoner i det nedre og øvre intervallet. Dette gjør det vanskelig å generalisere funnene i analysen.

### 5.7 Statistisk analyse av Nord-Aurdal kommune

Datasettet til Nord-Aurdal startet med et bruttoutvalg på 817 eiendomsoverdragelser av boliger og fritidsboliger. Etter en grundig vurdering, endte vi opp med et nettoutvalg på 250 observasjoner, hvor 96 representerte boliger og 154 representerte fritidsboliger. Disse takstene har vært uendret i ti år, og usikkerheten rundt blant annet prisutviklingen av boliger og fritidsboliger er stor. Det er her interessant å se om forholdet mellom eiendomsskattetakst og omsetningsverdi kan være forholdsmessig likt, selv om takstene er ti år gamle.

*Tabell 5.11: Analyse av boliger i Nord-Aurdal kommune*

Bolig	Antall obs.	Gjennomsnitt	Standardavvik	Min	Maks
<b>Omsetningsverdi</b>	96	2 166 302 kr	769 838 kr	850 000 kr	3 950 000 kr
<b>Takst 2008-2018</b>	96	830 354 kr	341 734 kr	247 000 kr	1 890 000 kr

Den gjennomsnittlige omsetningsverdien på boliger var på 2 166 302 kr, hvor den laveste var på 850 000 kr, mens den høyeste var på 3 950 000 kr. Den gjennomsnittlig eiendomskattetakst på boligene var 830 354 kr, hvor den laveste var på 247 000 kr og den høyeste var på 1 890 000 kr.

*Tabell 5.12: Analyse av fritidsboliger i Nord-Aurdal kommune*

Fritidsbolig	Antall obs.	Gjennomsnitt	Standardavvik	Min	Maks
<b>Omsetningsverdi</b>	154	1 755 269 kr	1 164 716 kr	300 000 kr	7 500 000 kr
<b>Takst 2008-2018</b>	154	392 864 kr	295 009 kr	49 000 kr	1 760 000 kr

Den gjennomsnittlige omsetningsverdien til våre 154 fritidsboliger var på 1 755 269 kr, hvor den laveste var på 300 000 kr, mens den høyeste var på 7 500 000 kr. Boliger har dermed en gjennomsnittlig omsetningsverdi som er 23,4 % høyere enn fritidsboliger. Fritidsboliger har en gjennomsnittlig takst på 392 864 kr, hvor den laveste taksten er på 49 000 kr og den høyeste er på 1 760 000 kr.

Nord-Aurdal er den eneste kommunen i utvalget hvor boliger har en høyere gjennomsnittlig omsetningsverdi enn fritidsboliger. Men som de andre kommunene er den gjennomsnittlige kvm-prisen høyere for fritidsboliger enn boliger. Den gjennomsnittlig kvm-prisen på boliger i datasettet er 13 532 kr, mens den er 24 962 kr på fritidsboliger.

#### 5.7.1 Analyse av forholdstallene til boliger og fritidsboliger i Nord-Aurdal

Vi skal nå ser nærmere på forholdstallene til boliger og fritidsboliger i Nord-Aurdal kommune. Målet med denne kvantitative analysen er å se om boliger og fritidsboliger blir taksert på samme prosentnivå av omsetningsverdien.



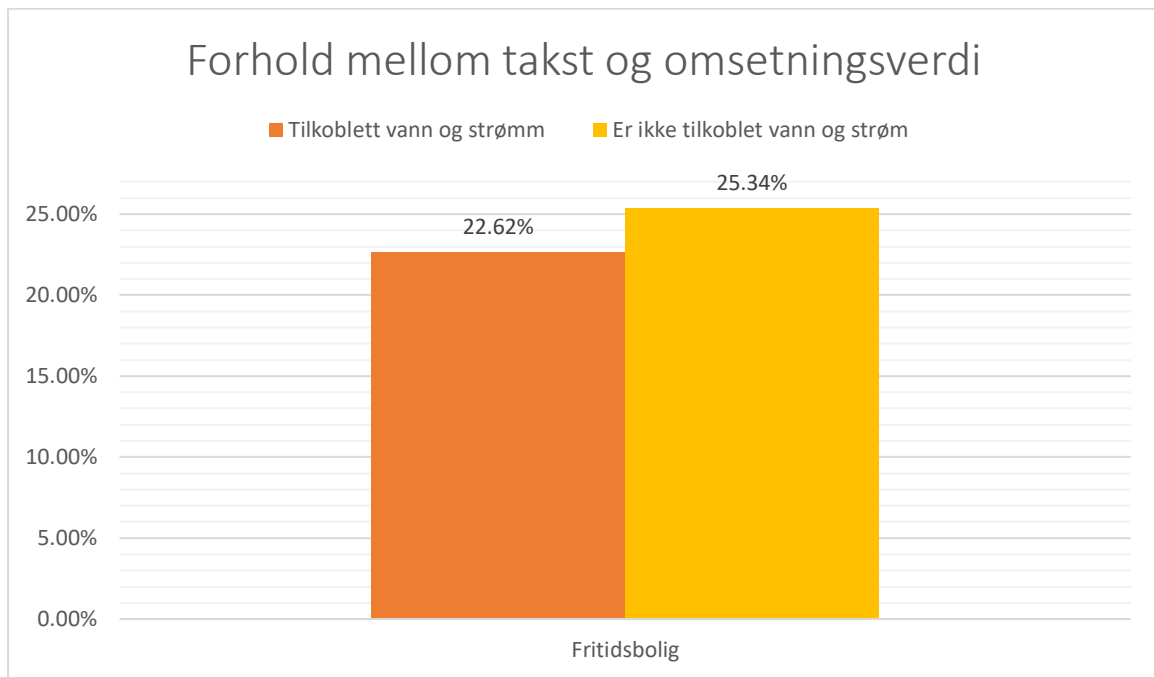
fritidsboliger er på 0,2408 og ligger utenfor konfidensintervallet til boliger (0,3706-0,4292). Dette resultatet vil si at det er under 5 % sannsynlighet for at forholdstallet til boliger og fritidsboliger har samme verdi. Den tosidige testen (p-verdien) viser at sannsynligheten for at det er forholdsmessig likhet mellom boliger og fritidsboliger er 0,00 %. Ettersom denne p-verdien er lavere enn 5 %, forkaster vi nullhypotesen. Dermed konkluderer testen med at det ikke er forholdsmessig likhet mellom eiendomsskattetakst og omsetningsverdi på boliger og fritidsboliger i Nord-Aurdal kommune.

Dette resultatet er ikke overraskende dersom vi ser nærmere på detaljene ved praktiseringen av eiendomsskatt i kommunen. De mest attraktive områdene for boliger har samme sonefaktor som de mest attraktive områdene for fritidsboliger. Denne sammenhengen ser vi også i de mindre attraktive områdene. Fra kapittel 3 vet vi at Nord-Aurdal har samme sjablongverdi per kvm på boliger og fritidsboliger, men kvm-prisen på fritidsboliger er høyere enn boliger. Dette forklarer hvorfor fritidsboliger takseres på et lavere nivå av omsetningsverdien enn boliger. Trysil har som Nord-Aurdal samme sjablongverdier på boliger og fritidsboliger, men ulikhetene i kvm-pris i Trysil blir utlignet av sonefaktorene.

#### 5.7.2 Statistisk analyse av fritidsboliger med ulike fasiliteter i Nord-Aurdal kommune

Nord-Aurdal kommune har et bredt spekter av fritidsboliger. Mange av fritidsboligene er tilkoblet vann og strøm og har en høy standard, mens andre ligger i «grisgrendte» strøk og er ikke tilkoblet vann og strøm. Det var derfor interessant å undersøke om fritidsboliger som ikke er tilkoblet vann og strøm blir taksert forholdsmessig likt med fritidsboliger som har disse fasilitetene. Ved hjelp av datasettet fra finn.no fant vi 26 fritidsboliger som ikke var tilkoblet vann og strøm og 47 som var tilkoblet. De resterende fritidsboligene var kun tilkoblet en av fasilitetene, ikke publisert på finn.no, eller hadde ikke oppgitt gårds- og bruksnummer i finn-annonsen.

Figur 5.11: Forholdstallene til boliger og fritidsboliger med ulike fasiliteter i Nord-Aurdal



Diagrammet viser at det er et avvik mellom fritidsboliger som er tilkoblet vann og strøm og de som ikke er det. Fritidsboligene som er tilkoblet vann og strøm blir taksert til 22,62 % av omsetningsverdien, mens fritidsboliger som ikke er tilkoblet vann og strøm blir taksert til 25,34 % av omsetningsverdien. Dermed er det et avvik på 2,72 prosentpoeng. For å se nærmere på avviket gjennomførte vi en t-test.

For å gjøre en nærmere analyse av ulikheten mellom forholdstallene til fritidsboliger som er tilkoblet vann og strøm og fritidsboliger som ikke er tilkoblet vann og strøm, gjennomfører vi en t-test. Null hypotesen er følgende; «*Det er forholdsmessig likhet mellom eiendomsskattetakst og omsetningsverdi på fritidsboliger som er tilkoblet vann og strøm og fritidsboliger som ikke er tilkoblet vann og strøm*».

Tabell 5.14: T-test av fritidsboliger med ulike fasiliteter

Group	Obs	Mean (forhold)	Std. Err.	Std. Dev.	[95% Conf. Interval]	
0	26	.2534284	.0215481	.1098742	.2090493	.2978076
1	47	.2262219	.0118831	.0814661	.2023025	.2501412
combined	73	.2359119	.0108565	.0927578	.2142699	.2575539
diff		.0272065	.0226009		-.0178584	.0722715
diff = mean(0) - mean(1)					t =	1.2038
Ho: diff = 0					degrees of freedom =	71
Ha: diff < 0		Ha: diff != 0		Ha: diff > 0		
Pr(T < t) = 0.8837		Pr( T  >  t ) = 0.2327		Pr(T > t) = 0.1163		

Group 0 er fritidsboliger som ikke er tilkoblet vann og strøm, mens group 1 er fritidsboliger som er tilkoblet. Ut fra t-testen fremkommer det at utvalgsgjennomsnittet for group 0 er 0,2534 (som vist i figur 5.9). Dette utvalgsgjennomsnittet ligger utenfor konfidensintervallet til group 1 (0,2023-0,2501). Utvalgsgjennomsnittet til group 1 er på 0,2262 og ligger innenfor konfidensintervallet til group 0 (0,2090-0,2978). Siden group 1 ligger innenfor konfidensintervallet til group 0, er det over 5 % sannsynlighet for at det er forholdsmessig likhet mellom fritidsboliger som er tilkoblet vann og strøm og fritidsboliger som ikke er det. Den tosidige testen (p-verdien) viser at sannsynligheten for at det er forholdsmessig likhet mellom fritidsboligene er 23,27 %. Ettersom denne p-verdien er høyere enn 5 %, kan vi ikke forkaster nullhypotesen. Dermed konkluderer testen med at det er forholdsmessig likhet mellom fritidsboliger som er tilkoblet vann og strøm og fritidsboliger som ikke er tilkoblet vann og strøm.

### 5.7.2 Møte med eiendomsskattetakstnemnda i Nord-Aurdal

Etter gjennomført analyse av Nord-Aurdal ble vi invitert av kommunen til å holde en presentasjon av våre funn til den utvalgte eiendomsskattetakstnemnda. Nemnda er nå i gang med å utarbeide nye «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt». Under arbeidet med dette dokumentet må nemnda ta stilling til retakseringen av boliger og fritidsboliger. Dermed var det interessant for nemnda og se hvordan forholdet mellom boliger og fritidsboliger var etter ti år med uendret eiendomsskattetakst. Ettersom nemnda var i startfasen av arbeidet med dokumentet, var det vanskelig for nemnda å gi oss konkrete svar på hvordan de nye rammene og retningslinjene ville bli utformet.

Nemnda var fornøyd med dokumentet som ble publisert i 2008. Kommunen har fått lite klager og de vil derfor benytte det gamle dokumentet som grunnlag for det nye. Når vi spurte nemnda om hvordan de ville behandle forskjellen mellom boliger og fritidsboliger i kommunen, fikk vi ingen konkrete svar. Men kommunen mente at mye av forskjellen mellom boliger og fritidsboliger var et resultat av at markedet for boliger har stagnert de siste ti årene, mens markedet for fritidsboliger har fortsatt å vokse. Dette har resultert i at prisene på fritidsboliger har hatt en sterkere vekst enn prisene på boliger. Nemnda ville også legge vekt på at markedet for fritidsboliger er preget av svingninger, derfor vil de være forsiktige med å takserer fritidsboligene for hardt, ettersom takstene skal stå i ti år.

Nemnda er redd for at dyre boliger og fritidsboliger får en skatterabatt, mens de rimeligste får en tilleggsskatt, slik som vår analyse av Øyer kommune antyder. For å forhindre dette problemet ønsker nemnda å gi takstgruppen større mulighet til å benytte skjønn ved takseringen. Nemnda ønsker ikke rammer og retningslinjer som binder takstgruppen til å takserer boligene og fritidsboligene bare basert på tallfestede fakta. Derfor ønsker nemnda å åpne opp for mer bruk av skjønnsmessig vurdering, noe som kan gi en mer rettferdig eiendomsskattetakst på boliger og fritidsboliger i ulike prisintervaller.

## Kapittel 6. Konklusjon

I denne masteravhandlingen har vi sett på forholdet mellom eiendomsskattetakst og omsetningsverdi på boliger og fritidsboliger. Vi har analysert hvorvidt fritidsboliger har blitt forskjellsbehandlet i forhold til boliger. Analysen har tatt utgangspunkt i fire kommuner hvor fritidsboliger utgjør en stor andel av eiendomsmarkedet. De utvalgte kommunene er Gausdal, Trysil, Øyer og Nord-Aurdal. I tillegg har vi undersøkt hva inntektene fra eiendomsskatten blir benyttet til i Gausdal og Trysil.

Analysen avdekker at det ikke er forholdsmessig likhet mellom eiendomsskattetakst og omsetningsverdi på boliger og fritidsboliger i Gausdal og Nord-Aurdal kommune. Gausdal beskatter fritidsboliger forholdsmessig høyere enn boliger, mens Nord-Aurdal beskatter fritidsboliger forholdsmessig lavere enn boliger. En av årsakene til at Gausdal har en forholdsmessig høyere eiendomsskatt på fritidsboliger enn boliger, er at nemnda har valgt å benytte andre sonefaktorer enn det kommunen selv mente var mest rettferdig. Nord-Aurdal har en forholdsmessig lavere eiendomsskatt på fritidsboliger enn boliger. Dette kommer av at fritidsboliger har en høyere kvm-pris, men samme sjablongverdi som boliger. Kommunene Trysil og Øyer hadde i følge våre analyser forholdsmessig likhet mellom eiendomsskattetakst og omsetningsverdi på boliger og fritidsboliger. Trysil hadde samme sjablongverdi på boliger og fritidsboliger, men ulikheten i kvm-prisen på boliger og fritidsboliger ble utlignet av sonefaktorene. Øyer benytter både ulike sjablongverdier og sonefaktorer til å beskatte boliger og fritidsboliger forholdsmessig likt.

I Øyer kommune analyserte vi også om det var forholdsmessig likhet mellom eiendomsskattetakst og omsetningsverdi på boliger og fritidsboliger i ulike prisintervall. Analysen indikerte at både boliger og fritidsboliger i det laveste prisintervallet takseres på et høyere nivå av omsetningsverdien, enn i de resterende intervallene. Analysen indikerte også at de dyreste fritidsboliger blir taksert på et lavere nivå av omsetningsverdien enn den gjennomsnittlige fritidsboligen i kommunen. Dermed indikerer analysen at de rimeligste boligene og fritidsboligene blir taksert for høyt, og de dyreste fritidsboligene blir taksert for lavt. Et lavt antall observasjoner i det nedre og øvre prisintervallet gjør det vanskelig å generalisere funnene i analysen.



I Nord-Aurdal kommune analyserte vi også forholdstallene til fritidsboliger som var tilkoblet vann og strøm med fritidsboliger som ikke var tilkoblet vann og strøm. Ut fra analysen konkluderer vi med at det er forholdsmessig likhet mellom fritidsboligene. Dermed klarer kommunens rammer og retningslinjer for taksering å fange opp forskjellen i markedsverdien på fritidsboliger med ulike fasiliteter.

Videre hadde kommunene få konkrete eksempler på hva eierne av fritidsboliger direkte får igjen for eiendomsskatten. Eiendomsskatten blir samlet inn til en felles pott, og kommunene står fritt til å disponere inntektene. Selv om inntektene ikke er øremerket, bidrar kommunene med tilskudd til vedlikehold og utbygging av løypenett. Kommunene argumenterte for at et økende antall fritidsboliger fører til økte kostnader innen helsesektoren, men kommunene hadde problemer med å fremlegge dokumentasjon som støttet dette utsagnet. Ut fra vår analyse kan økte helsekostnader også være et resultat av en aldrende befolkning. Vi konkluderer derfor med at eiere av fritidsboliger, gjennom eiendomsskatt, i stor grad substituerer kommunale tjenester som i hovedsak er rettet mot de fastboende.

## Kapittel 7. Bibliografi

- Bloch, V. V. (2017, April 10). *ssb.no*. Hentet 25. Januar 2018 fra Statistisk sentralbyrå: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/i-45-kommuner-er-det-flere-hytter-enn-boliger>
- Bredeli, E. H., & Thorud, A. B. (2017, Juni 19). *ssb.no*. Hentet 26. Januar 2018 fra Statistisk sentralbyrå: <https://www.ssb.no/offentlig-sektor/artikler-og-publikasjoner/svaert-fa-kommuner-med-fritak-for-eiendomsskatt-pa-hytter>
- Eide, H. (2017, Juli 20). *ks.no*. Hentet 31. Januar 2018 fra KS: <http://www.ks.no/fagomrader/okonomi/ks-eiendomskatteforum/dette-er-eiendomsskatt/>
- Eide, H., & Bye, R. (2017, Juli 20). *ks.no*. Hentet 31. Januar 2018 fra KS: <http://www.ks.no/fagomrader/okonomi/ks-eiendomskatteforum/kostratall-om-eiendomsskatt/>
- Eigedomsskattelova. (2018, Januar 1). *lovdata.no*. Hentet 12. Mars 2018 fra Lov om eigedomsskatt til kommunane: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1975-06-06-29>
- Finansdepartementet. (2012, September 28). *statsbudsjettet.no*. Hentet 5. Februar 2018 fra Finansdepartementet: <https://www.statsbudsjettet.no/Statsbudsjettet-2013/Dokumenter/Budsjettdokumenter/Skatte--avgifts/Prop-1-LS/Del-2-Narmere-om-de-enkelte-forslagene/8-Bruk-av-formuesgrunnlag-ved-eiendomsskattetaksering-av-bolig/>
- Finansdepartementet. (2012, September 28). *statsbudsjettet.no*. Hentet 5. Februar 2018 fra Finansdepartementet: <https://www.statsbudsjettet.no/Statsbudsjettet-2013/Dokumenter/Budsjettdokumenter/Skatte--avgifts/Prop-1-LS/Del-2-Narmere-om-de-enkelte-forslagene/8-Bruk-av-formuesgrunnlag-ved-eiendomsskattetaksering-av-bolig/>
- Gausdal kommune. (2008, September 10). *Rammer og retningslinjer 2008*. Hentet 12. Februar 2018 fra <http://www.gausdal.kommune.no/getfile.php/3356671.1852.pqdwwqaysx/Rammer%20Bog%20Bretningslinjer.pdf>
- Gausdal kommune. (2017, Oktober 8). *NOTAT TIL FORMANNSKAPET OG KOMMUNESTYRET VEDR. EIENDOMSSKATT*. Hentet 12. Februar 2018 fra <http://www.gausdal.kommune.no/cpclass/run/cpesa62/file.php/def/17024300d17024300oc049bb/notat-til-kommunestyret-vedr-eiendomsskatt.pdf>
- Gausdal kommune. (2017, Juli 5). *Om Gausdal*. Hentet 20. Februar 2018 fra <http://www.gausdal.kommune.no/om-kommunen.174253.no.html>
- Gausdal kommune. (2018, Mars 3). Info om endringer eiendomsskatt FS 13.03.18.
- Gausdal kommune. (2018, Februar 2). *Rammer og retningslinjer 2018*. Hentet 13. Februar 2018 fra <http://www.gausdal.kommune.no/getfile.php/4095856.1852.twwntbpbau7nkm/Rammer+og+retningslinjer%2C+vedtatt+2018+pdf.docx.pdf>
- Gausdal kommune, protokoll 13.03.2018. (u.d.). Hentet fra <https://www.gausdal.kommune.no/cpclass/run/cpesa62/file.php/def/18007700d18007700o663513/moteprotokoll-mote-i-formannskapet-den-13-03-2018.pdf>

Gausdal kommune, protokoll 14.12.2017. (u.d.). Hentet fra Protokoll 14.12.2017:  
<http://www.gausdal.kommune.no/cpclass/run/cpesa62/file.php/def/17030391d17030391o393f4d/moteprotokoll-mote-i-kommunestyret-den-14-12-2017.pdf>

Gausdal kommune, strategiplan. (2017). *Gausdal kommune*. Hentet 31. Januar 2018 fra Strategiplan:  
<http://www.gausdal.kommune.no/getfile.php/4003054.1852.buapzqz7uzsiu7/SP2018-2021+FSK+innstilling.pdf>

Gerdrup, K. R. (1998). *Skattesystem og skattestatesikk i et historisk perspektiv*. Oslo-Kongsvinger: Statistisk sentralbyrå.

Helse- og omsorgstjenesteloven. (2018). *lovdata.no*. Hentet fra Helse- og omsorgstjenesteloven: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2011-06-24-30>

KS. (2012, Desember 7). *ks.no*. Hentet fra BEFARING AV EIENDOMMER I FORBINDELSE MED FASTSETTELSE AV EIENDOMSSKATTETAKSTER:  
<http://www.ks.no/globalassets/vedlegg-til-hvert-fagomrader/okonomi/ks-eiendomskatteforum/veiledere-utredninger/befaring-notat-lev.pdf?id=9803>

Nord-Aurdal kommune. (2008, Februar 8). *Rammer og retningslinjer 2008*. Hentet 16. Februar 2018 fra [https://www.nord-auerdal.kommune.no/\\_f/p1/ic74abee2-f675-4c0e-a9ab-229f943b2b0c/rammer\\_og\\_retningslinjer\\_for\\_taksering.pdf](https://www.nord-auerdal.kommune.no/_f/p1/ic74abee2-f675-4c0e-a9ab-229f943b2b0c/rammer_og_retningslinjer_for_taksering.pdf)

Nord-Aurdal kommune, økonomiplan. (2017, Desember 21). *Økonomiplan 2018-2021*. Hentet 16. Februar 2018 fra [https://www.nord-auerdal.kommune.no/\\_f/p1/ie2202323-1c1b-468a-8bf5-8ac23f526576/okonomiplan-2018-2021-nord-auerdal-kommune-vedtatt.pdf](https://www.nord-auerdal.kommune.no/_f/p1/ie2202323-1c1b-468a-8bf5-8ac23f526576/okonomiplan-2018-2021-nord-auerdal-kommune-vedtatt.pdf)

Nord-Aurdal kommune, Informasjonsskriv om eiendomsskatt. (2018, Januar 1). *Nord-Aurdal.kommune.no*. Hentet fra Informasjon om eiendomsskatt og takst i Nord-Aurdal kommune: <https://www.nord-auerdal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/eiendomsskatt-i-nord-auerdal/informasjonskriv-om-eiendomsskatt/>

Norges hytteforbund. (2017). *Eiendomsskatten - og hytteeierens øvrige bidrag til fellesskapet*. Norges Hytteforbund.

NOU 1996:20. (u.d.). *NOU 1996:20*. Ny lov om eiendomsskatt: Oslo: Finans- og tolldepartementet.

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

Prop. 1 LS. (2012). *Prop. 1 LS*. Finansdepartementet.

Prop. 1 LS. (2012). *Prop. 1 LS*. Finansdepartementet.

Ringdal, K. (2014). *Enhet og mangfold*. 5068 Bergen: Fagbokforlaget.

Skatteetaten. (2018, Januar 1). *Skatteetaten.no*. Hentet 25. Januar 2018 fra Skatteetaten: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/eiendomsskatt/hva-er-eiendomsskatt/>

SSB. (2007, Juni 19). *Tett med hytter i Trysil*. Hentet 20. februar 2018 fra [ssb.no: https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/tett-med-hytter-i-trysil](https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/tett-med-hytter-i-trysil)

SSB; Tabell 07459. (2018). Hentet fra <https://www.ssb.no/statbank/table/07459?rxid=25e9a75d-5c36-4ddc-beda-1ac4d2727845>

Statistisk sentralbyrå. (u.d.). *ssb.no*. Hentet 15. April 2018 fra Kommunefakta Nord-Aurdal: <https://www.ssb.no/kommunefakta/nord-auerdal>

Statistisk sentralbyrå. (u.d.). *ssb.no*. Hentet 25. April 2018 fra Kommunefakta Trysil:  
<https://www.ssb.no/kommunefakta/trysil>

Statistisk sentralbyrå. (u.d.). *ssb.no*. Hentet 25. April 2018 fra Kommunefakta Øyer:  
<https://www.ssb.no/kommunefakta/oyer>

Statistisk sentralbyrå. (u.d.). *ssb.no*. Hentet 25. April 2018 fra Kommunefakta Gausdal:  
<https://www.ssb.no/kommunefakta/gausdal>

Svendsen, T. O. (2017, Februar 6). *Nord-Aurdal*. Hentet 21. Februar 2018 fra  
[https://snl.no/Nord-Aurdal#-Delomr%C3%A5der\\_og\\_grunnkretser\\_i\\_Nord-Aurdal](https://snl.no/Nord-Aurdal#-Delomr%C3%A5der_og_grunnkretser_i_Nord-Aurdal)

Telemarksforskning. (2015). *Inntekter og utgifter i hyttekommuner*. Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Trysil kommune. (u.d.). *Om Trysil*. Hentet 20. Februar 2018 fra Trysil kommune:  
<http://www.trysil.kommune.no/om-trysil/Sider/side.aspx>

Trysil kommune, Økonomiplan. (u.d.). Hentet fra  
<http://www.trysil.kommune.no/politikk/Documents/Budsjett%202018%20og%20%C3%B8konomiplan%202018-2021%20-%20r%C3%A5dmannens%20innstilling.pdf#search=budsjett%202018>

Trysil kommune. (2018, Januar' 1). *Eiendomsskatt*. Hentet 20. Februar 2018 fra Trysil kommune: <http://www.trysil.kommune.no/tema/bolig-og-eiendom/eiendomsskatt/Sider/side.aspx>

Øyer kommune. (2017, November 7). *oyer.kommune.no*. Hentet 23. Januar 2018 fra Om eiendomsskatt i Øyer: <https://www.oyer.kommune.no/om-eiendomsskatt-i-oyer.441722.no.html>

Øyer kommune. (2018). *Rammer og retningslinjer 2018*. Hentet fra  
<https://www.oyer.kommune.no/getfile.php/4085137.1851.iiqitbkpiiwk77/Rammer+og+retningslinjer+for+alminnelig+taksering+i+perioden+2018-2028.SIGNERTdoc.pdf>

Øyer kommune, Økonomiplan. (u.d.). Hentet fra  
<http://www.oyer.kommune.no/getfile.php/3991212.1851.izbbqswzqmujsw/%C3%98konomiplan+2018-2021+%C3%85rbudsjett+2018.pdf>