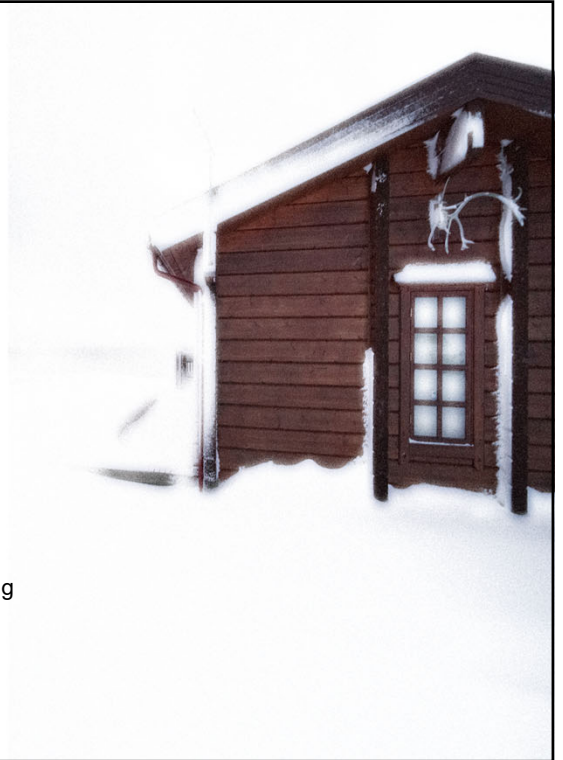




# Arbeidet med ny verdsettelsesmodell for fritidseiendom

KS Eiendomsskatteforum  
28.03.2023

Eirik Sødal, Prosessdriver fritidsbolig  
Fra 1. mai underdirektør i Informasjonsforvaltningsdivisjonen, Avdeling Deling



1



## Ny verdsettelsesmodell fra 2026

Side | Bli | Teknolog | Økonomi | Høst og vinter | Reise og fritid | Svarvårer

### Varsler kraftig hytteskatt-hopp

Fleire hytteeiere kan få et solid hopp i formuesskatten om noen år. Noen kan få et sjokk på over 20 000 kroner.



Aftenposten

Nyheter | Meninger | Pollkast | Annonser | Vink

Bli abonnent | Søk

Politikk | Verden | Norge | Oslo | Politikk | Økonomi

Politikk | Formuesskatt

### Ny verddivurdering av alle hytter kan gi mange en skattesmell

Hvor stor er hytta di? Og hvor langt er det til sjøen? Hvor langt er det til skianlegg? Alt vil telle med når verdien av landets hytter nå skal vurderes på nytt.



Nyheter



SKATT: Fleire hytteeiere risikerer å måtte betale mer skatt. Foto: Aage Aune / TV 2

Vil endre skatteregler – disse hytteeierne kan bli rammet

<https://dinside.dagbladet.no/okonomi/varsler-kraftig-hytteskatt-hopp/75388015>  
<https://www.aftenposten.no/norge/politikk/i/66MVRQ/ny-verdivurdering-av-alle-hytter-kan-gi-mange-en-skattesmell>  
<https://www.lv2.no/nyheter/innenriks/vil-endre-skatteregler-disse-hytteeierne-kan-bli-rammet/14561420/>

2

## Noen forutsetninger

- Modellen treffer betydelig bedre enn i dag
  - *Det viktigste resultatet er at maskinlæringsmodellen treffer mye bedre enn dagens system\**
- Innføringen skal være provenynøytral
  - *Det legges opp til at det nye verdsettelsessystemet innføres om lag provenynøytralt. Ved at ..verdsettelsesrabatt .. eventuelt .. bunnfradraget .. justeres noe\**
- Mulig utvidelse som grunnlag for kommunal beskatning
  - *Departementet vil vurdere nærmere om det skal legges til rette for at formuesgrunnlagene for fritidsboliger kan benyttes som eiendomsskattegrunnlag i kommunene\**
  - *Utvalget mener det bør bli obligatorisk at .. formuesverdiene for fritidsbolig legges til grunn når et nytt verdsettningssystem er på plass\*\**

\* Høringsnotat - nytt verdsettelsessystem for fritidsboliger i formuesskatten  
 \*\*NOU 2022:20 Et helhetlig skattesystem



3

## Sammenhengende tjeneste



Kommunene er lokal matrikkelmyndighet, fører matrikkelen

↓  
Kartverket er kilde til grunnlagsdata om fritidseiendommer

↓  
SSB bearbejder data og beregner markedsverdi

↓  
SKE benytter markedsverdi til skattekort og skattemelding

4

Skatteetaten

Kartverket

## Maskinlæringsmodell – fra data til verdi

**Strukturelle variabler**

<b>Bruksareal</b> Registrert bruksareal i m <sup>2</sup> (matrikkel)	<b>Byggear</b> Basert på byggesaksnummer i matrikkel	<b>Eiendomstype</b> Registrert eiendomstype i matrikkel	<b>Andre bygg</b> Antall for annen bygning (garasje, annekser, etc.)
<b>Tomteareal</b> Registrert tomteareal i matrikkel	<b>Tomteheining</b> Basert på heining og anenheining på tomt	<b>Vann og avløp</b> Registrert avløps- og vannforsyningstype	<b>Energi og varme</b> Registrert energi- og oppvarmingskilde

**Lokasjonsvariabler**

<b>Posisjon</b> • Breddegrad • Lengdegrad	<b>Adkomst</b> • Distansse og veitype • Høydeforhølet	<b>Høyde</b> • Antall høydemeter på fritidsboligens lokasjon	<b>Naboer</b> • Antall fritidsboliger innenfor radius
<b>Sjø</b> • Distansse til sjø • Strandlinje på tomt	<b>Innsjø</b> • Distansse til innsjø • Innsjøtype på tomt	<b>Skibakk</b> • Distansse til skibakke • Antall innenfor radius	<b>Turruter</b> • Distansse til turmule • Turfelle innenfor radius
<b>Innbyggere</b> • Antall innbyggere innenfor radius	<b>Solforhold</b> • Solinnstrålning • Solinnstrålningstid	<b>Utsikt</b> • Utsikt innenfor radius • Utsikt oppover/nerover	<b>Admin. enhet</b> • Kommune • Fylke

Velg strukturelle variabler og lokasjonsvariabler for verdsettelsesmodell.

PwC-rapport - Utvikling og implementering av nytt system for verdsettelse av fritidsboliger  
<https://blogg.bekk.no/introduksjon-til-maskin%C3%A6ring-118b9aaa891>

5

Skatteetaten

Kartverket

## Ett bredt spekter med problemstillinger

- Juridisk samhandlingsevne
- Organisatorisk samhandlingsevne
- Semantisk samhandlingsevne
- Teknisk samhandlingsevne

Styring og forvaltning av sammenhengende tjenester

<https://www.digdir.no/digital-samhandling/rammeverk-digital-samhandling/2148>

6



# Hva er en fritidsbolig

## Hytteeiere fortviler: - Bor der ulovlig

Ifølge Norges Hytteforbund bor det folk permanent på opp mot 10 000 hytter i Norge, uten at husene er registrert som bolig. - Kommunene har latt det skje, mener styreleder i forbundet, Trond G. Hagen.



## Kjøper leilighet i byen for å bruke som hytte

Eiendomsmegler 1 har merket en voksende trend de siste årene med at folk kjøper leilighet i byen, for å bruke som hytte.



Marisa Jostad  
Journalist

Publisert 8. aug. 2022 kl. 09:03



UTDATERT HYTTEDEFINISJON: Svært mange hytter har både innlagt strøm og vann, vel helt frem og kanskje til og med garasje. Etter d... [MÅL](#)

*Forvirring om formuesskatt: Hva er et hus og hva er en hytte?*

<https://borsen.dagbladet.no/nyheter/hytteiere-fortviler-bor-der-ulovlig/77751778>

<https://www.nrk.no/norge/den-nye-byhytta-1.16054473>

<https://www.finansavisen.no/nyheter/debattinnlegg/2021/04/26/7661536/forvirring-om-formuesskatt-hva-er-et-hus-og-hva-er-en-hytte>

7



# Hvem eier fritidsboligen

## Mange døde hytteeiere

Hytter og eierskap består, selv om eiere dør eller vandrer ut av landet. Over 16 000 hytter i Norge eies av personer som ikke lenger er blant oss.



<https://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/uss/dode-eier-hytte/>

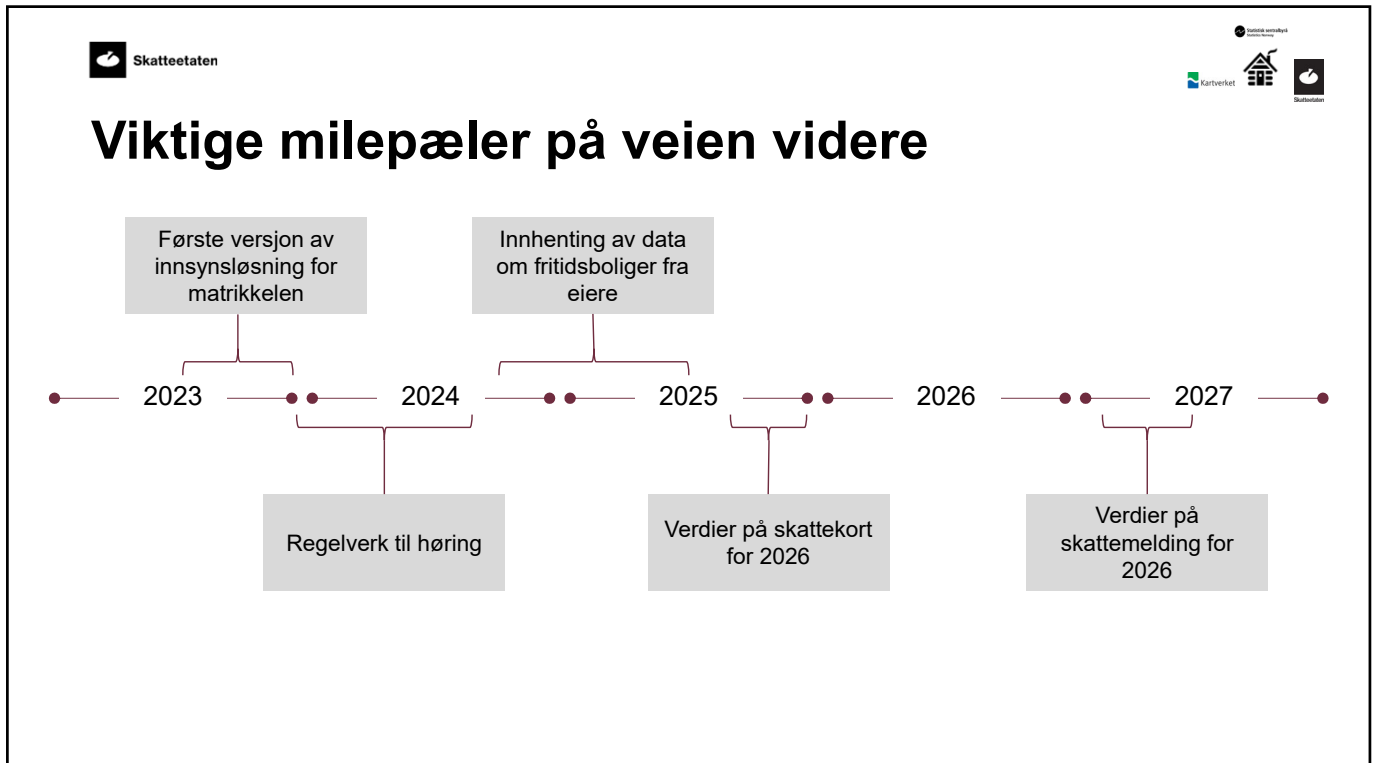
<https://www.klukk.no/bolig/hytte/dele-hytte-med-andre-sameie-av-hytte-fordeler-og-ulempersammen-om-hytte-7009955>

## Deler hytta med 27 andre: Fnyser av hytte-advarsel

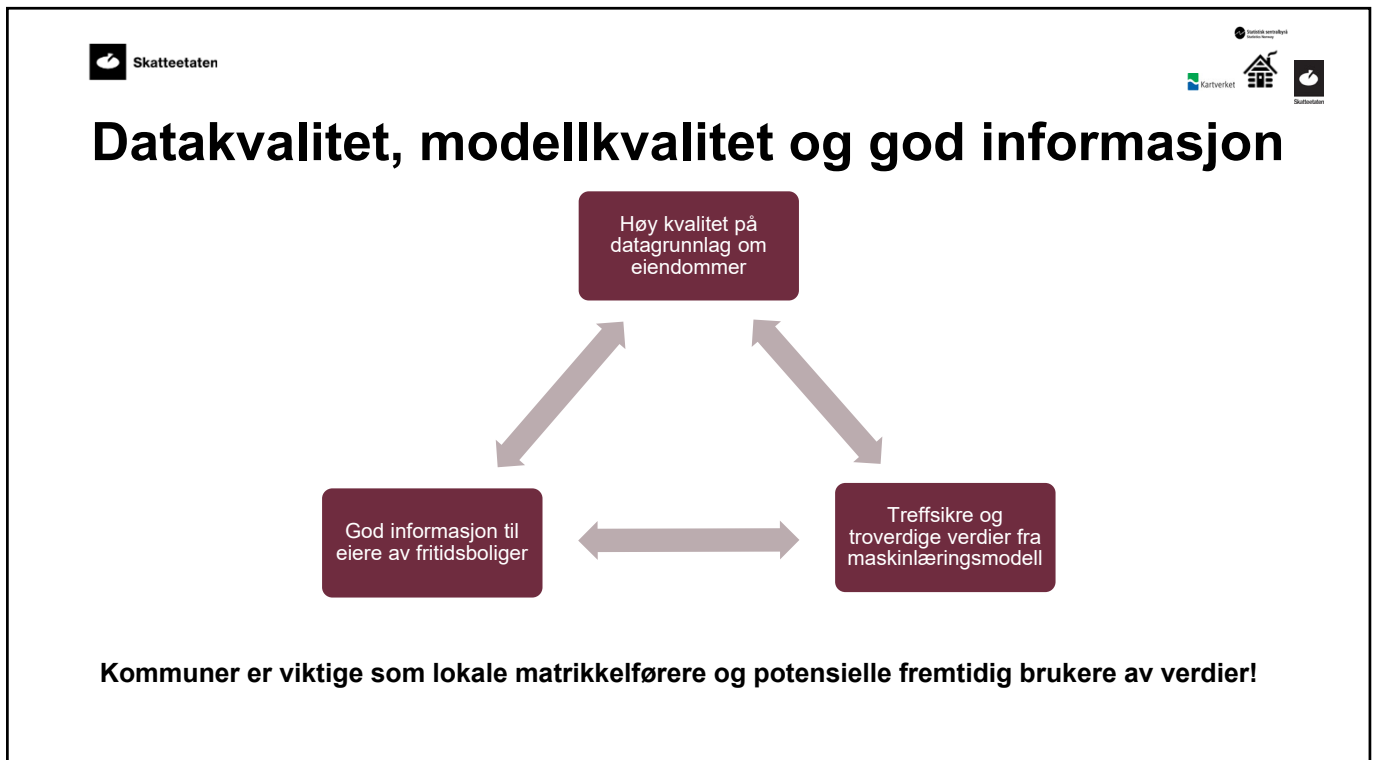
Det finnes mange modeller for hyttesameie. Marianne E. Lien deler hytta med 27 andre, mens Anniken Beer eier til sammen 87 prosent hytte – fordelt på tre forskjellige hytter.



8



9



10

FV0



## Lysbilde 11

---

**FVO** Se kommentar på Teams  
Fraenkl, Vibeke; 2023-03-24T09:46:08.025