



Finansdepartement
Postboks 8008
Dep. 0030 Oslo

7. januar 2022

Høringssvar – nytt system for verdsettelse av fritidsboliger

Vi viser til høringen om forslag til et nytt verdsettelsessystem for fritidsboliger i formuesskatten og sender med dette over vårt høringssvar.

For ytterlige informasjon kan vi kontaktes.

Henning Lauridsen
Administrerende direktør

Erik Lundesgaard
Sjef for kommunikasjon og politikk

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no



På overtid med nye likningsverdisystemer

Eiendom Norge støtter innføringen av et nytt likningsverdisystem for fritidsbolig som er skissert i høringen. Det er lagt ned et godt arbeid for å legge grunnlaget for å det nye systemet.

Etter vårt syn er dette på høy tid, da likningsverdisystemene for både bolig og fritidsbolig er utdaterte og har gitt vilkårlig verdivurdering i lang tid. Det er uheldig, da det i finansnæringen og eiendomsmeglingsbransjen i Norge i mange år har vært tilgjengelig svært gode verktøy for statistisk verdivurdering av bolig og fritidsbolig.

Det er paradoksalt at disse næringene i mange år har pålagt strenge krav til presis verdivurdering blant annet av hensyn til finansiell stabilitet, forbrukertrygghet og økonomisk kriminalitet. Mens det til SSB og Skatteetatens likningsverdisystem for beregning av formueskatt ikke har vært stilt slike krav.

For bolig skyldes svakhetene blant annet at skatteloven detaljert beskriver hvordan sjablongmodellen skal utformes. Myndigheten bør ta lærdom av bruken av statistisk verdivurdering i privat sektor og den innovasjonshemmende reguleringen fra 2010 med innføringen av likningsverdisystemet for bolig. Det bør ikke detaljert formuleres metoden for likningsverdisystemer i skatteloven. Dette er et administrativt spørsmål som bør reguleres i forskrift, slik man har gjort det fritidsbolig og tar sikte på å videreføre med den nye modellen.

Presise likningsverdisystemer for bolig og fritidsbolig er lavhengende frukter for likebehandling av formuesobjekter og en mer bærekraftig boligbeskatning. Derfor støtter vi systemet forslått i høringen, samt formuleringen fra regjeringens Hurdalsplattform om å forberede dagens system for likningsverdisystemet for bolig.

Vi har følgende innspill til høringen:

Likningsverdisystemet for bolig og fritidsbolig må sees i sammenheng.

Selv om vi støtter innføringen av et nytt verdsettelsessystem for fritidsbolig, mener vi det foreslåtte systemet må sees i sammenheng at regjeringen ønsker å forbedre dagens likningsverdisystem for bolig, slik det både er skissert i Hurdalsplattformen og også formulert i budsjettavtalen med SV i Stortinget nylig.

Vi mener regjeringen bør se på det om er synergier mellom det nye utformede systemet for fritidsbolig og et nytt og forbedret system for bolig.

Dessuten mener vi det kan være grunn til å se på begrepene primær- og sekundærbolig og fritidsbolig. Nordmenn bruker en betydelig andel av sine inntekter og velstandsvekst på bolig og fritidsbolig, og mange benytter også sekundærboliger som fritidsbolig. Av grunn mener at det er bruken av boligen som bør definere hva slags bolig det er og ikke nødvendigvis den regulatoriske definisjonen. Dette må også sees i sammenheng det massive utbyggingen av fritidsboliger med høy standard i Norge siden 2000 og at bruken av disse er en annen enn tidligere. Korona-pandemien har også endret både arbeidsmarkedet

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendomnorge.no
eiendomnorge.no



med økt fleksibilitet og økt bruk av fritidsboliger. Mange nordmenn er i praksis blitt deltidsinnbyggere i hyttekommuner. Spørsmål er om dette også bør reflekteres i skattesystemet.

Muligheten for kommunal taksering til eiendomsskatteformål for bolig og fritidsbolig må avskaffes.

I 2019 alene brukte norske kommuner over 300 millioner på egen taksering til eiendomsskatteformål, for å korrigere de upresise likningsverdiene på bolig og fritidsbolig. Dette er sløsing med samfunnets ressurser.

Nye likningsverdisystemer må også gjøres gjeldende for kommunal eiendomsskatt, og anledning til å kommunal taksering til eiendomsskatteformål må avskaffes med hensyn til likebehandling og samfunnsøkonomisk effektivitet.

Matrikkelinformasjonen må forberedes.

Tilgang på gode matrikkeldata er det mer essensielt enn for et nytt og presist likningsverdisystem for bolig og fritidsbolig. Matrikkelens troverdig og datakvaliteten er i dag dessverre ikke like høy som Kartverkets øvrige tjenester som grunnboken.

I høringsnotat beskrives hvordan datakvaliteten kan heves med egenrapportering fra eier, som et supplement til matrikkelinformasjon. Dette utgjør en betydelig risiko for feilinformasjon, og Kartverket og kommunene må ha et system for å håndtere og kvalitetssikre eierrapportert informasjon, samt for retting feil i dagens matrikkel.

Staten må i samarbeid med Kartverket og kommunene prioritere å forbedre datakvaliteten av matrikkelen og gjerne også i kombinasjon med eierrapporterte data. Disse dataene er enda mer essensielt for et nytt likningsverdisystem for fritidsbolig enn for bolig. Matrikkelen for landets om lag 500 000 fritidsboliger er med stor sannsynlighet mer mangelfull og preget av feil enn matrikkelen for bolig.

Klargjøring av bruken av Eiendom Norges omsetningsdata i utredningen

I PWC-rapporten er det angitt omsetningsdata for fritidsbolig er hentet inn Finn.no via uttrekk. Omsetningsdata for fritidsbolig solgt via eiendomsmeglerforetak er eid av Eiendom Norge Eiendomsdata AS etter fullmakt fra Eiendom Norges medlemmer, og vi kan ikke se å ha blitt forspurt om denne bruken. Dette er i så måte i strid med åndsverksloven (vern av databaser), og etter vårt skjønn ikke innenfor bruken angitt i statistikk-loven, da utredningen er utformet av privat aktør.

Flere av de øvrige aktørene som levert tilbud på utredningen hadde gjort forhørt seg oss om kjøpt av data til formålet. Vi gjør departementet oppmerksomme på at PWC ikke har gjort dette.

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no