



Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

Oslo, 22. september 2026

HØRINGSSVAR – NOU 2026: 9 Veien mot et bedre og mer forutsigbart skattesystem

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) viser til Finansdepartementets brev av 24.06.26, med invitasjon til å avgi høringsuttalelse til NOU 2026: 9.

NEF er profesjonsforbundet for eiendomsmeglere, jurister og advokater med rett til å drive med eiendomsmegling. Forbundet arbeider for en trygg bolighandel og et velfungerende marked for kjøp, salg og leie av bolig.

NEFs høringsuttalelse avgrenses til kommisjonens vurderinger og forslag som berører bolig, fritidsbolig, boligomsetning og boligutleie.

1. Boligen er mer enn et kapitalobjekt

1.1 Situasjonen i bolig- og leiemarkedet

NEF er bekymret for utviklingen i boligmarkedet og leiemarkedet. Boligbyggingen ligger betydelig under det nivået som fremtidens boligbehov tilsier, samtidig som leiemarkedet er preget av sterk og vedvarende prisvekst. Boligbyggingen er begrenset av høye kostnader, lav avkastning og høy risiko. Leiemarkedet er preget av at mange utleieboliger har blitt solgt ut av markedet de senere årene. Skatt er ikke den eneste forklaringen på denne utviklingen, men den er utvilsomt en av flere sentrale faktorer.

I Europa har mangelen på boliger og sviktende boligbygging utviklet seg til å bli et av de mest sentrale politiske spørsmålene. EU-kommisjonens president Ursula von der Leyen har uttalt at «mangelen på

rimelige boliger bekymrer svært mange europeere. Nøkkelarbeidere og studenter har ikke råd til å bo der de arbeider eller studerer. Men aller viktigst handler dette om rettferdighet».

Norge må unngå å havne i den samme situasjonen mange europeiske land nå opplever, hvor lav boligbygging over tid har skapt vedvarende boligmangel, høyere boligpriser og et stadig mer presset leiemarked. Det vil kreve en effektiv boligpolitikk i samspill med en skattepolitikk som stimulerer til økt boligbygging og økt utleie. Skattepolitikken må ta hensyn til mer enn skatteeffektivitet og kapitalallokering. Den må også ses i lys av samfunnets evne til å sikre bosetting, mobilitet, verdiskaping og sosial stabilitet.

1.2 Boligens særstilling i skattesystemet

NEF mener Skattekommisjonen legger til grunn en for snever forståelse av boligen som kapitalobjekt og et prinsipielt syn på skatteeffektivitet som i for liten grad tar hensyn til boligens særstilling. Kommisjonen argumenterer for at verdsettelsesrabatter bidrar til økte investeringer i bolig og eiendom på bekostning av produktivt næringsliv, og at kapitalen derfor allokeres mindre effektivt. På dette grunnlaget foreslår kommisjonen å avvikle verdsettelsesrabattene for å stimulere til økte investeringer i aksjer og næringsvirksomhet fremfor bolig.

NEF mener at kommisjonen undervurderer konsekvensene av økt boligbeskatning og i for stor grad anser bolig som et investeringsobjekt, snarere enn som en grunnleggende samfunnsressurs og et nødvendighetsgode. Dette svekker etter vårt syn relevansen av flere av kommisjonens vurderinger. NEF støtter målet om et mer forutsigbart skattesystem, men kan ikke støtte en reform hvor økt beskatning av bolig og fritidsbolig brukes til å finansiere skattelettelser i andre deler av skattesystemet. En slik skatteveksling undervurderer den samfunnsøkonomiske betydningen av boligen som hjem, velferdsgode, spareform, infrastruktur og ramme for samfunnsdeltakelse.

1.3 Erfaringene fra den norske boligmodellen

Den norske boligmodellen har over tid bidratt til høy grad av boligeierskap og et velfungerende leiemarked med bred deltakelse fra både privatpersoner og profesjonelle aktører. Dette har gitt høy boligdekning og stabile boforhold for store deler av befolkningen. En forutsetning for modellen har vært en fordelaktig beskatning av bolig sammenlignet med andre spareformer og investeringsobjekter, for å legge til rette for bredt boligeierskap.

I de fleste land behandles bolig skattemessig gunstigere enn andre kapitalobjekter nettopp fordi boligpolitikken også skal ivareta bredere samfunns mål. Norge er blant landene som har lyktes best i samspillet mellom boligpolitikk og skattepolitikk. Det har gitt høy boligeierandel og gode, trygge boforhold for folk flest.

Den norske boligmodellen er resultatet av et langsiktig politisk valg. Folk flest skal kunne eie boligen de bor i. En moderat og forutsigbar boligbeskatning har bidratt til høy eierandel, bred formuesdannelse, stabile boforhold og privat ansvar for vedlikehold og utvikling av boligmassen.

Leiemarkedet er en integrert del av den norske boligmodellen og forsynes i stor grad av privatpersoner og private virksomheter. Rammevilkårene for disse aktørene har derfor avgjørende betydning for tilbudet av utleieboliger. Skattepolitikken må ivareta både boligeierskap og et velfungerende leiemarked.

1.4 Konsekvenser av økt boligbeskatning

Det siste tiåret har boligbeskatningen i Norge imidlertid utviklet seg i en retning som svekker disse kvalitetene, til skade for både boligeiere og leietakere. Økt formuesskatt på primærbolig over en definert terskelverdi, opphevelse av skatterabatt for sekundærbolig, svekkelse av BSU, økt kommunal eiendomsskatt og en ny og omstridt verdsettelsesmodell kommer på toppen av høyere renter, byggekostnader og driftskostnader.

Hver enkelt endring kan isolert fremstilles som begrenset. Samlet har de gjort det dyrere å etablere seg, dyrere å eie, mindre lønnsomt å leie ut og vanskeligere å få bygget nye boliger.

Dersom dagens utvikling fortsetter, risikerer Norge å møte de samme boligforsyningsutfordringene som mange europeiske land allerede opplever, med store samfunnsøkonomiske og sosiale konsekvenser.

2. NEFs anbefalinger

NEFs anbefalinger er oppsummert nedenfor. I de etterfølgende kapitlene begrunnes anbefalingene.

- Forslaget om å fjerne systemet med verdsettelsesrabatter avvises.
- Primærboligen sikres en verdsettelsesrabatt som gir en tydelig og reell skattemessig skjerming.
- Sekundærbolig gis en verdsettelsesrabatt som minst tilsvarer rabatten for aksjer.
- Forslaget om skjerpede regler for skattefri gevinst ved salg av egen bolig avvises.
- Forslaget om å oppheve skattefritaket for gevinst ved salg av egen fritidsbolig avvises.
- Skattepolitikken må støtte boligpolitikken og stimulere til boligbygging og utleie som sikrer bosetting, bokvalitet, mobilitet, verdiskaping og sosial stabilitet.

3. Hvorfor bolig ikke kan behandles som andre kapitalobjekter

3.1 Boligens verdi for husholdningene

Kommisjonens analyse tar utgangspunkt i skattemessig nøytralitet mellom ulike investeringer. Det er et relevant skatteøkonomisk hensyn, men et utilstrekkelig boligpolitisk utgangspunkt. Egen bolig gir løpende boligjenester, men den er samtidig hjemmet og rammen rundt familiens liv. Boligen kan ikke realiseres eller omplasseres på samme måte som en aksjeportefølje uten at husholdningen samtidig må skaffe seg et annet sted å bo.

Skatt på markedsverdien av egen bolig kan derfor belaste husholdninger uten tilsvarende kontantinntekt. Verdien kan være skapt av generell prisutvikling, knapphet på boliger i regionen eller eierens egne investeringer, men skatten må betales løpende. Dette er særlig krevende for pensjonister og andre med moderat inntekt og stor andel av formuen bundet i bolig.

3.2 Eierlinjen er et fordelingspolitisk valg

Den norske eierlinjen bygger på at bredt eierskap gir flere husholdninger anledning til å bygge egenkapital over tid. Avdrag på boliglån fungerer for mange som langsiktig, disiplinert sparing. Når boligen eies av husholdningen, tilfaller verdiskapingen bredere lag av befolkningen enn i et system der en større andel av befolkningen leier av kapitalsterke eiere.

Kommisjonen legger vekt på at skattefordeler kan øke etterspørsel og priser. NEF mener denne sammenhengen må nyanseres. Høye priser i pressområder er nært knyttet til tilbudssiden, renter, inntekter og befolkningsutvikling. Dersom boligtilbudet er for lavt, løses ikke etableringsutfordringen ved å øke de løpende kostnadene for dem som eier eller ønsker å eie. Skattepolitikken må kombineres med tiltak som gjør det raskere og rimeligere å bygge boliger som møter det demografiske behovet.

3.3 Boligkapital er også produktiv kapital

Kommisjonens motsetning mellom bolig og «produktive investeringer» er for skjematisk. Investeringer i boliger skaper aktivitet og arbeidsplasser i bygg, rehabilitering, håndverk, energioppgradering, finans, forsikring og eiendomsomsetning. Enda viktigere er boligens funksjon som nødvendig samfunnsinfrastruktur: Arbeidstakere, studenter og familier må ha tilgang til egnede boliger der arbeid og utdanning finnes.

En boligpolitikk som svekker både nybygging og utleietilbud, kan redusere mobiliteten, gjøre rekruttering vanskeligere og øke offentlige utgifter til boligbistand. De samfunnsmessige virkningene kan derfor ikke vurderes ved bare å sammenligne beregnet avkastning på bolig med avkastning på finansielle objekter.

4. Den norske boligmodellens samfunnsverdi

4.1 Trygghet, helse og deltakelse

Et stabilt og egnet hjem har betydning for helse, livskvalitet, barns oppvekst, utdanning, arbeid og samfunnsdeltakelse. Eierskap gir normalt større kontroll over bosituasjonen og bedre mulighet til å tilpasse boligen til familiens behov. At mange eier, bidrar også til kontinuitet i bomiljøer og lokalsamfunn.

Høy eierandel har også bidratt til å redusere økonomiske og sosiale forskjeller i Norge. Når vanlige husholdninger får mulighet til å eie egen bolig, får de samtidig del i verdiskapingen som skjer gjennom økonomisk vekst og utvikling av lokalsamfunn. Dette har vært en viktig mekanisme for formuesoppbygging i brede lag av befolkningen og har bidratt til sosial mobilitet, økonomisk trygghet og et samfunn med relativt små forskjeller sammenlignet med mange andre land.

4.2 Privat ansvar for boligmassen

Boligeiere investerer betydelige beløp av allerede beskattede inntekter i vedlikehold, rehabilitering, tekniske oppgraderinger, energieffektivisering, sikkerhet og universell utforming. Dette opprettholder kvaliteten i en aldrende boligmasse og reduserer framtidige samfunnskostnader. Når markedsverdien øker

som følge av slike tiltak, kan full verdsettelse i formuesskatten innebære at eieren får høyere løpende skatt på verdier han eller hun selv har finansiert.

En godt vedlikeholdt og oppgradert boligmasse har ikke bare verdi for den enkelte boligeier, men bidrar også til økt samfunnsrobusthet gjennom bedre tilpasning til fremtidige energi-, klima-, sikkerhets- og beredskapsutfordringer.

Skattesystemet bør ikke svekke motivasjonen til å oppgradere boliger i en tid der samfunnet trenger lavere energibruk, klimatilpasning og boliger som gjør det mulig for flere eldre å bo trygt hjemme.

4.3 Et privatbasert leiemarked

Norge har ikke en profesjonell eller offentlig utleiesektor som alene kan dekke behovet. Offentlige boliger i Norge er i hovedsak forbeholdt økonomisk eller sosialt vanskeligstilte som ikke kan skaffe seg bolig på det ordinære markedet. Dekningsgraden for studentboliger er på 15 prosent. Derfor er studenter, unge voksne, arbeidsinnvandrere, pendlere, personer i livsendringer og husholdninger som ikke kan eller vil kjøpe bolig, avhengige av at privatpersoner og private virksomheter tilbyr boliger. Dette krever forutsigbarhet og en økonomi som gjør utleie forsvarlig.

Analysen av utviklingen i sekundærboliger og AS-eide boliger, utarbeidet av NEF, Ambita og Samfunnsøkonomisk Analyse, viser at tilbudssiden i leiemarkedet er under press https://nef.no/wp-content/uploads/2026/08/Boliger-eier-ikke-bor-i_2026_Q2_gs.pdf. I tillegg til et markant fall i både antall og andel sekundærboliger de senere årene, registreres nå også en betydelig nedgang i antall AS-eide boliger, særlig i Oslo og Bergen.

Samfunnsøkonomisk Analyses fremskrivninger peker på at både antallet sekundærboliger og antallet AS-eide boliger vil fortsette å falle frem mot 2029. Dette vil kunne få betydelige konsekvenser for tilbudet av utleieboliger og dermed bidra til ytterligere press i leiemarkedet. Utviklingen kommer på et tidspunkt hvor leieprisene allerede har steget kraftig. Etter mange år med moderat leieprisvekst, klart lavere enn boligprisveksten, ser vi fra 2022 et tydelig brudd med dette mønsteret.

Etter NEFs vurdering må denne utviklingen ses i sammenheng med at stadig færre privatpersoner og selskaper finner det lønnsomt å investere i og tilby utleieboliger. Høyere renter, økt formuesbeskatning og høyere driftskostnader har redusert avkastningen og bidratt til et omfattende nedslag av utleieboliger.

Analysen for andre kvartal 2026 viser at andelen sekundærboliger på landsbasis var 13,7 prosent, det laveste nivået siden statistikken startet i tredje kvartal 2019. I Oslo er det registrert 10 433 færre sekundærboliger enn i 2019 og 4 999 færre AS-eide boliger enn i 2023. Rapporten peker på økt formuesbeskatning, høye renter, høye boligpriser og et svakt nyboligmarked som sentrale forklaringsfaktorer. Nedsalget gjør flere boliger tilgjengelige for kjøpere på kort sikt, men reduserer samtidig tilbudet av boliger til leie.

Dette illustrerer hvorfor eie- og leiemarkedet ikke kan vurderes isolert fra hverandre. Den norske boligmodellen bygger på et høyt nivå av boligeierskap, men også på et leiemarked som i stor grad forsynes av privatpersoner og private virksomheter. Skattepolitikken må derfor utformes slik at den ivaretar

balansen mellom disse markedene. Tiltak som svekker lønnsomheten ved å tilby utleieboliger, vil på sikt kunne redusere tilbudet, øke leieprisene og gjøre etableringen vanskeligere for dem som er avhengige av leiemarkedet.

5. En kumulativ svekkelse av boligens rammevilkår

Kommisjonens forslag kommer ikke på et nullpunkt. De må vurderes i lys av en utvikling det siste tiåret der boligens stilling allerede er svekket:

- Såkalt «dyre» primærboliger skattes hardere
- Sekundærbolig skattes av 100 % av beregnet markedsverdi
- Ny verdsettelsesmodell har gitt store utslag for primærboliger og sekundærbolig i pressområder
- Den kommunale eiendomsskatten og de samlede bokostnadene har økt betydelig over tid
<https://www.huseierne.no/politisk-arbeid/bokostnadsindeksen/>
- Høyere renter, energi-, drifts- og vedlikeholdskostnader har løftet de samlede bokostnadene
- Høye finansierings- og byggekostnader har bidratt til svært lav boligbygging.
- BSU-ordningen er svekket som etableringsvirkemiddel

NEF mener den samlede virkningen er avgjørende. Nye skjerpelser kan ikke forsvares med at hvert enkelt grep isolert fremstår moderat. Husholdninger og markedsaktører forholder seg til totalbelastningen.

6. Vurdering av kommisjonens forslag

6.1 Fjerning av verdsettelsesrabatten for primærbolig

NEF avviser forslaget om å oppheve den grunnleggende verdsettelsesrabatten for primærbolig. En lavere generell formuesskattesats og et særskilt boligfradrag endrer ikke prinsippet: Kommisjonen mener at boligen i utgangspunktet skal verdsettes som finansiell formue, og skjermingen blir avhengig av framtidige politiske beslutninger om fradragets størrelse. Dette gir mindre forutsigbarhet enn en tydelig verdsettelsesrabatt.

Forslaget kan ramme geografisk skjevt. Høye boligverdier i pressområder sier ikke nødvendigvis noe om høy løpende betalingsevne. Mange husholdninger har kjøpt en ordinær familiebolig i et dyrt marked og bærer samtidig store lån. Pensjonister kan ha bodd lenge i et område der prisene har steget uten at inntekten har fulgt samme utvikling.

En fast skjermingsgrense på 7 millioner kroner vil også kunne fungere som en framtidig skatteskjerpelse. Mange ordinære boliger i pressområdene har allerede verdier på eller over dette nivået, og terskelen vil derfor kunne gi høyere formuesskatt for pensjonister og andre husholdninger med begrenset løpende inntekt, men høy boligformue. Når boligprisene over tid stiger, vil stadig flere boliger passere grensen. Forslaget innebærer dermed risiko for at vanlige husholdninger gradvis trekkes inn i et vesentlig høyere formuesskattegrunnlag, selv om deres reelle betalingsevne er uendret. Dette svekker både forutsigbarheten og den sosiale treffsikkerheten i skattesystemet.

NEF mener skatt i størst mulig grad bør knyttes til reell inntekt og betalingsevne. Skatt på urealisert boligverdi kan bare betales av løpende inntekt, ny gjeld eller salg. Derfor er det misvisende å omtale full verdsettelse som ren skattemessig likebehandling.

Anbefaling: Forslaget om å fjerne verdsettelsesrabatten for primærbolig avvises. Primærboligen må sikres en reell, varig og forutsigbar verdsettelsesrabatt.

6.2 Sekundærbolig og privat utleie

Kommisjonen foreslår ikke en direkte innstramming i beskatningen av løpende utleieinntekter, men den samlede reformen må vurderes i lys av dagens særskilt strenge beskatning av sekundærbolig. NEFs analyser viser at bestanden av sekundærboliger har falt markant de senere årene, særlig i Oslo. Samtidig er boligbyggingen på historisk lave nivåer, og tilbudet av utleieboliger er under press.

Sekundærboliger spiller en langt viktigere rolle i boligmarkedet enn det som ofte legges til grunn i den offentlige debatten. I de fleste nybyggprosjekter er utbyggers mulighet til å sette spaden i jorden avhengig av at et tilstrekkelig antall boliger er forhåndssolgt. Private småinvestorer som kjøper en bolig for utleie, bidrar ofte til å fylle denne delen av forhåndssalget. Uten disse kjøperne blir mange prosjekter utsatt eller skrinlagt.

Investeringer i sekundærbolig tjener derfor to viktige samfunnsformål samtidig. For det første bidrar de til at flere boligprosjekter realiseres og at boligbyggingen opprettholdes. For det andre tilfører de leiemarkedet boliger og øker tilbudet til husholdninger som av ulike grunner ikke eier egen bolig. Når antallet investorer faller, rammes derfor både boligmarkedet og leiemarkedet.

Den utviklingen vi har sett det siste tiåret er derfor bekymringsfull. Gjennom skjerpet beskatning og svekkede rammevilkår har stadig flere private investorer vendt seg bort fra markedet for sekundærboliger. Konsekvensene er allerede synlige: færre utleieboliger, svakere forhåndssalg i nybyggprosjekter, lavere boligbygging og økende press i leiemarkedet. Dette bidrar til forsyningsutfordringer både for dem som ønsker å kjøpe bolig og for dem som er avhengige av å leie.

Den norske boligmodellen er i betydelig grad avhengig av at privatpersoner er villige til å investere i sekundærboliger. Disse investorene tilfører kapital som bidrar til boligbygging og et velfungerende leiemarked. Etter NEFs syn bør skattesystemet derfor stimulere til slike investeringer, ikke motvirke dem. Utviklingen de siste årene viser hva som skjer når insentivene svekkes. Resultatet er lavere investeringsvilje, redusert boligforsyning og et strammere leiemarked. De utfordringene vi nå ser i boligmarkedet er ikke bare et resultat av høye renter og byggekostnader, men også av en skattepolitikk som over tid har gjort investeringer i sekundærbolig mindre attraktive.

Anbefaling: Innfør en verdsettelsesrabatt for sekundærbolig på minst samme nivå som for aksjer. Vurderingen bør kombineres med tiltak som stimulerer langsiktig privat utleie, og bidrar til økt boligbygging og styrker tilbudet i leiemarkedet.

6.3 Skjerpet botidskrav og forholdsmessig gevinstbeskatning

NEF avviser en skjerping som i praksis blir en flytteskatt. Kommisjonenens mål om å motvirke kortsiktig tilpasning kan være forståelig, men et generelt treårskrav eller en forholdsmessig gevinstbeskatning vil treffe langt bredere enn profesjonell eller spekulativ «flipping».

NEF er ikke kjent med at såkalt «flipping» av egen bolig utgjør et omfattende eller systemisk problem i det norske boligmarkedet. Aktiviteten synes å være begrenset til et relativt lite antall personer, og det foreligger etter NEFs vurdering ikke dokumentasjon som tilsier at fenomenet har et omfang som kan begrunne omfattende innstramminger for mange boligeiere. Når problemet er marginalt, vil det være uheldig å innføre generelle regler som rammer langt flere enn dem tiltaket er ment å treffe.

Kort eiertid er heller ikke nødvendigvis ensbetydende med passiv spekulasjon. I enkelte tilfeller er verdikningen et resultat av omfattende rehabilitering, modernisering eller teknisk oppgradering. Aktører med kompetanse og erfaring innen byggforedling kan gjennomføre slike arbeider mer effektivt og med høyere kvalitet enn mange ordinære boligeiere har forutsetninger for, og kan ta ansvar for boliger med et rehabiliteringsbehov andre kjøpere ikke ønsker eller har kapasitet til å håndtere. Denne aktiviteten kan bidra til å fornye boligmassen og tilføre reell verdi. Eventuelle tiltak mot spekulativ virksomhet bør derfor skille mellom passiv prisgevinst og verdiskaping gjennom dokumenterte investeringer og forbedringer.

Folk flytter på grunn av arbeid, utdanning, samliv, samlivsbrudd, helse, familieforøkelse, dødsfall eller endrede omsorgsbehov. Livshendelser oppstår ofte uforutsett, og mange husholdninger kan bli tvunget til å flytte tidligere enn planlagt. En regel som gjør slike flyttinger skattemessig dyrere, kan oppleves som en urimelig ekstrabelastning for helt vanlige skattytere som ikke har hatt noe spekulativt motiv med boligkjøpet. Konsekvensen kan bli at husholdninger blir boende i en mindre egnet bolig, at arbeidsmobiliteten svekkes og at boligmassen utnyttes mindre effektivt.

Skjerpede regler kan også gjøre midlertidig utleie mindre attraktivt. En eier som må bo et annet sted i en periode på grunn av arbeid eller utdanning, kan velge å la boligen stå tom eller selge tidligere fremfor å leie ut og risikere gevinstskatt. Det er uheldig i et presset leiemarked.

Skjerpede botidskrav kan også bidra til lavere boliginvesteringer generelt. Når risikoen for gevinstbeskatning øker ved uforutsette flyttinger eller endrede livssituasjoner, blir investering i bolig mindre attraktivt. Dette gjelder ikke bare kortsiktige investorer, men også vanlige husholdninger som vurderer bolig som en langsiktig investering. Lavere investeringsvilje kan igjen svekke etterspørselen i nybyggmarkedet, redusere mulighetene for forhåndssalg og dermed bidra til lavere boligbygging. I en situasjon med allerede lav boligproduksjon og økende knapphet på boliger, vil dette være en uheldig utvikling.

Anbefaling: Behold dagens hovedmodell. Eventuell målretting mot dokumentert spekulativ virksomhet må utredes særskilt og utformes slik at ordinære livshendelser, midlertidig fravær og privat utleie ikke rammes.

6.4 Gevinstskatt på fritidsbolig

NEF går imot å fjerne skattefritaket ved salg av egen fritidsbolig når kravene til eier- og brukstid er oppfylt. For mange familier er fritidsboligen et langsiktig bruks- og velferdsgode, ikke et kortsiktig investeringsobjekt. Regelverket har ligget fast over lang tid, og husholdningene har innrettet seg etter det.

Fritidsboliger har en særskilt stilling i Norge. De fleste hytter eies av familier og benyttes av flere generasjoner over mange år. Bruken er ofte langt mer omfattende enn det formelle eierskapet skulle tilsi. Barn, barnebarn, søsken, venner og andre familiemedlemmer får tilgang til rekreasjon, friluftsliv og naturopplevelser gjennom den samme eiendommen. Fritidsboligen fungerer dermed som et fellesgode for langt flere enn de registrerte eierne.

Dette er også bakgrunnen for at skattesystemet tradisjonelt har behandlet fritidsboligen annerledes enn rene investeringsobjekter. Skattefritaket ved salg er ikke bare et økonomisk virkemiddel, men reflekterer at fritidsboliger har en viktig sosial, kulturell og velferdsmessig funksjon. Tilgangen til egen fritidsbolig bidrar til rekreasjon, helse, familiefellesskap og tilknytning til lokalsamfunn over hele landet.

Å innføre gevinstskatt på fritidsboliger som har vært eid og brukt i fem år eller mer fremstår derfor som vanskelig å begrunne ut fra andre hensyn enn økte skatteinntekter. Forslaget retter seg ikke primært mot kortsiktig spekulasjon eller høy omsetningsaktivitet, men mot familier som over tid har brukt fritidsboligen som et varig bruksobjekt. Det innebærer en betydelig prinsipiell endring i beskatningen av en eiendomsform som i norsk tradisjon først og fremst har vært ansett som et konsum- og velferdsgode.

En slik omlegging reiser dessuten spørsmål om forutsigbarhet og innrettelseshensyn. Mange fritidsboliger har vært eid gjennom mange år, ofte over generasjoner. Innføring av gevinstskatt vil skape behov for omfattende dokumentasjon av historiske kjøpskostnader og påkostninger, samtidig som den kan utløse tilpasninger og fremskyndede salg før ikrafttredelse.

Anbefaling: Forslaget om å oppheve skattefritaket ved salg av egen fritidsbolig avvises. Dagens fritak bør videreføres når kravene til eier- og brukstid er oppfylt.

7. Førstegangskjøpere og generasjonsvirkninger

Kommisjonen argumenterer med at gunstig boligbeskatning kan løfte prisene og gjøre etablering vanskeligere. NEF er enig i at førstegangskjøpernes situasjon må stå sentralt, men bestrider at høyere løpende boligskatt er et målrettet svar.

NEFs førstegangskjøperrapport for andre kvartal 2026 viser at gruppen er prissensitiv, ofte har lavere inntekt og lite egenkapital, og at høye priser og renter begrenser handlingsrommet. Rapporten viser også store regionale forskjeller. Første halvår 2026 var rekordsterkt i Trondheim, mens Oslo over tid har vært særlig krevende. Det understreker at kapitalbehov, renteeksponering, boligtilbud og lokale priser er avgjørende.

En skatteskjerpelse på boliger kan i teorien redusere priser gjennom lavere betalingsvilje, men den reduserer samtidig husholdningenes disponible inntekt og kan svekke investeringene i nye boliger. For

førstegangskjøpere er det ikke tilstrekkelig at prisen isolert faller dersom de samlede bokostnadene stiger, lånetilgangen strammes inn eller tilbudet av egnede boliger blir dårligere.

Det er også høyst usikkert om økt beskatning av boliger vil gi de ønskede virkningene på husholdningenes kapitalallokering. Økonomisk teori tilsier ofte at høyere skatt reduserer etterspørselen, men i praksis er sammenhengene mer sammensatte. Som drøftet i Samfunnsøkonomisk Analyse sin rapport om norsk boligbeskatning fra 2026, er det ikke gitt at husholdninger med økonomi til å kjøpe bolig vil redusere sitt boligkonsum som følge av økt skatt. Tvert imot kan økt beskatning føre til at disse husholdningene prioriterer en enda større del av sine disponible ressurser til bolig og fritidsbolig, samtidig som annet forbruk reduseres. Dersom boligkonsumet i stor grad opprettholdes mens forbruket av andre varer og tjenester faller, svekkes også argumentet om at økt boligbeskatning nødvendigvis gir en mer effektiv kapitalallokering i økonomien <https://samfunnsokonomisk-analyse.no/publikasjoner/boligskatt-i-norge>.

Etableringsutfordringen bør møtes med boligpolitikk: tilstrekkelig bygging, lavere regulerings- og byggekostnader, boliger i riktige størrelser, målrettede finansieringsordninger og en sterkere BSU-ordning. Skattesystemet bør ikke gjøre eierskapet dyrere etter at førstegangskjøperen har kommet inn.

8. Boligbygging, mobilitet og markedets virkemåte

Boligmarkedet er sammenkoblet. Skatt som svekker etterspørselen etter nye boliger kan redusere forhåndssalg og dermed igangsetting. Lavere bygging kan på sikt gi enda større knapphet og prispress. Selv begrensede endringer kan påvirke markedspsykologi, investeringsvilje og mobilitet.

Kommisjonens forslag bør derfor vurderes mot følgende spørsmål:

- Hvordan påvirkes husholdningenes evne og vilje til å kjøpe ny bolig?
- Hvordan påvirkes forhåndssalg og finansiering av boligprosjekter?
- Hvordan påvirkes tilbudet av private utleieboliger?
- Hvordan påvirkes flytting knyttet til arbeid, utdanning, alder og livsfaser?
- Hvordan påvirkes investeringer i vedlikehold, rehabilitering og energieffektivisering?
- Hvordan varierer utslagene mellom pressområder og distrikter?

NEF kan ikke se at konsekvensene for disse markedskanalene er tilstrekkelig belyst til å begrunne den foreslåtte retningen.

9. Provenynøytralitet og skattevekslingen

NEF stiller spørsmål ved at provenynøytralitet brukes som et styrende premiss for en reform som har svært ulike virkninger mellom grupper og sektorer. Provenynøytralitet er en regnemessig ramme, ikke et fordelingspolitisk eller samfunnsøkonomisk mål i seg selv.

Dersom lettelsener i formuesskatten på virksomhets- og næringskapital finansieres ved bredere grunnlag for bolig og fritidsbolig, skjer det en reell omfordeling. Husholdninger med formue bundet i hjemmet kan få økt løpende skatt, mens eiere av likvide eller inntektsbringende formuesobjekter får lettelsener. Denne fordelingen må omtales åpent og vurderes politisk, ikke skjules bak et samlet provenyrtall.

NEF bestrider ikke at konkurransedyktige rammevilkår for norsk næringsliv er viktig. Men forbedringer for næringslivet bør ikke gjøres avhengige av å svekke et annet sentralt samfunns mål. Boligpolitikken og næringspolitikken må kunne vurderes på egne premisser. Dersom ønskede lettelsers ikke kan finansieres uten å gjøre det vesentlig dyrere å eie og leie bolig, må enten reformens omfang, innfasing eller provenyramme vurderes på nytt.

En reell samfunnsøkonomisk vurdering må også inkludere dynamiske og indirekte virkninger. Lavere boligbygging, svakere rehabiliteringsaktivitet, høyere leiepress, lavere mobilitet og eventuelt økt behov for bostøtte og kommunale boliger. Det er ikke nok å vise at bokførte skattelettelsers og skjerpelsers summerer seg til null.

10. Krav til videre utredning og gjennomføring

NEF viser til vurderingene i kapittel 1–8 og fraråder at Finansdepartementet følger opp kommisjonens forslag om å avvikle skatterabatten for bolig og stramme inn reglene for gevinstbeskatning av bolig og fritidsbolig.

Dersom Finansdepartementet likevel vurderer å gå videre med ett eller flere av forslagene, må departementet først gjennomføre en samlet og vesentlig grundigere konsekvensutredning enn den som foreligger i dag, herunder:

- fordelingsanalyser etter inntekt, nettoformue, gjeld, alder og husholdningstype
- regionale scenarioer, særlig for pressområder der ordinære familieboliger har høye markedsverdier
- likviditetsanalyser for pensjonister og andre med lav inntekt og høy boligformue
- markedsanalyser for boligbygging, nyboligsalg, bruktboligomsetning og privat utleie
- virkninger for førstegangskjøpere målt ved samlede bokostnader, ikke bare forventet priseffekt
- virkninger for vedlikehold, rehabilitering, energiltak og universell utforming
- en vurdering av samspillet med kommunal eiendomsskatt og modellene for boligverdsettelse
- klare, langvarige og legitime overgangsregler.

NEF understreker også behovet for kvalitetssikring av verdsettelsesmodellene. Erfaringene fra 2026 viser hvor store utslag tekniske endringer kan få. Radikale endringer bør ikke innføres før modellene er åpne, etterprøvbare og testet mot faktiske markedsverdier og representative husholdninger.

11. Konklusjon

Kommisjonens forslag bryter med et bærende prinsipp i den norske boligmodellen, at skattesystemet skal legge til rette for at folk flest kan eie sitt eget hjem, og at private aktører skal ha rimelige og forutsigbare vilkår for å tilby boliger til leie.

NEF mener kommisjonen overvurderer gevinstene ved skattemessig nøytralitet og undervurderer velferds-, fordelings- og markedsvirkningene av lav og forutsigbar boligbeskatning. De foreslåtte endringene kan gjøre det dyrere å eie, svekke mobiliteten, redusere utleietilbudet og forsterke boligbyggingskrisen. Det er et dårlig bytteforhold.

Stortinget bør ikke vedta en skatteveksling som svekker den norske boligmodellen gjennom økt beskatning av bolig og fritidsbolig for å finansiere skattelettelser andre steder i skattesystemet. Forslagene om full verdsettelse av primærbolig, skjerpet gevinstbeskatning av egen bolig og gevinstskatt på egen fritidsbolig bør legges bort. I stedet bør skattesystemet styrke eierlinjen, boligbyggingen, vedlikeholdet av boligmassen og et velfungerende privat leiemarked.

Med vennlig hilsen

Norges Eiendomsmeglerforbund

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Erlenn S. Ingebrigtsen". The signature is fluid and cursive, with a prominent loop at the end.

Erlenn S. Ingebrigtsen
Styreleder

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Carl O. Geving". The signature is more horizontal and less cursive than the one on the left, with several distinct loops.

Carl O. Geving
Administrerende direktør