

Finansdepartementet
Leveres digitalt

Høringssvar til NOU 2026:9 «Veien mot et bedre og mer forutsigbart skattesystem»

1. Hovedbudskap: Skattesystemet må støtte eierlinjen

Huseierne ønsker med dette å svare på Skattekommisjonens rapport - NOU 2026:9 Veien mot et bedre og mer forutsigbart skattesystem.

Huseierne er en forbrukerorganisasjon for boligeiere over hele landet. Vi har over 290 000 medlemmer, blant dem over 8 000 sameier og frittstående borettslag.

Målrettet politikk gjennom mange ti-år har gjort det mulig for folk med vanlige jobber og ordinære inntekter å eie sitt eget hjem. At en svært stor andel av befolkningene eier egen bolig bidrar til bedre formuesfordeling og mindre forskjeller. I tillegg gir eierskapet en trygghet, uavhengighet for den enkelte.

Forsiktig skattlegging av bolig har vært en forutsetning for «den norske boligmodellen». Skattekommisjonens forslag vil øke boligbeskatningen og bryte med vellykkede politikken det har vært bred politisk enighet de siste 80 årene. 78,7 prosent av befolkningen bor i en bolig husholdningen eier (SSB tabell 14890, 2025). Forslagene i NOU-en gjelder altså de aller fleste husholdninger.

Om skattekommisjonens forslag blir gjennomført vil det bli dyrere å eie egen bolig og eierandelen vil over tid gå ned. Det mener vi i Huseierne vil forandre samfunnsmodellen vår og være svært uheldig.

Overordnede kommentarer til kommisjonens forslag

Huseierne støtter Skattekommisjonen når de skriver (trykt s. 142):

«Kommisjonen anser at det ikke er politisk grunnlag for en vesentlig økning i boligbeskatningen eller reduksjon i de ulike skattefordelene som boligeiere har i dag.»

Skattekommisjonens utredning inneholder likevel en rekke forslag som gjør det dyrere å eie egen bolig.

Skattekommisjonen foreslår blant annet å innføre disse boligskattene:

- Formuesskatt på hele boligens verdi

Huseierne er en landsdekkende forbrukerorganisasjon som jobber for å sikre boligeieres interesser. Vi er til for alle som eier – eller ønsker å eie – sitt eget hjem, og vi kjemper hver dag for å bevare den norske boligmodellen.

Besøk oss på [Huseierne.no/politisk-arbeid](https://huseierne.no/politisk-arbeid)

- Skatt på gevinst ved salg av egen bolig
- Skatt på gevinst ved salg av fritidsbolig
- Merverdiavgift på skadeforsikring.

Huseierne mener det er en svakhet at kommisjonen vurderer hvert av disse forslagene for seg, i hvert sitt kapittel og med hver sin begrunnelse. Ingen steder i utredningen står de fire sammen. Hvert av dem øker skatten på boligen eller fjerner en skattefordel boligeiere har i dag. Samlet sett utgjør de fire forslagene en betydelig skatteskjerpelse. En skatteskjerpelse som kommisjonen selv konkluderer med at det ikke er grunnlag for.

Kommisjonen ser også bort fra at boligeiere i tillegg må klimatilpasse, energioppgradere og alderstilpasse boligene. I stor grad betaler de den regningen alene.

Kommisjonen vil flytte skatt fra inntekt over på forbruk. Huseierne støtter lavere skatt på arbeid, men boligen er ikke forbruk og kan ikke finansiere vekslingen. Vi tviler i tillegg på at vekslingen skjer i praksis, og frykter at skatten i stedet øker på begge sider.

Totalt sett skaper dermed denne NOU-en større usikkerhet og mindre forutsigbarhet for boligeiere. Stikk i strid med hva som den skulle gjøre, og hva tittelen sier den skal gjøre.

Huseierne ber om at den samlede skatte- og avgiftsbyrden for boligeiere framstilles under ett, og at flere av forslagene utredes før de tas videre. Kravene er samlet i vårt punkt 6.

2. Boligen er ikke forbruk du kan kutte

Nordmenn eier bolig for å ha trygghet og forutsigbarhet. 67 prosent av boligeierne oppga trygghet og forutsigbarhet blant sine to viktigste grunner til å eie egen bolig (Opinion for Huseierne, mai 2023). Forslagene om økt skatt på hjemmene våre setter denne tryggheten i spill, og saken har derfor høy interesse blant medlemmene våre.

Eierskapet er ulikt fordelt. Blant personer mellom 20 og 29 år bor 57prosent i en bolig husholdningen eier, mot 88,6 prosent blant dem mellom 67 og 79 år (SSB tabell 14893, 2025). Blant husholdninger i laveste inntektskvartil eier 36,6 prosent boligen sin, mot 93,9 prosent i høyeste (SSB tabell 14900, 2025).

Terskelen inn i eierskapet er høy, og forslagene i utredningen hever den. Høyere løpende kostnader ved å eie rammer også den som vurderer å kjøpe, ikke bare den som allerede har kjøpt.

Hovedgrepet i utredningen er å hente en større del av skatten fra forbruk og en mindre del fra inntekt. Huseierne støtter at skatten på arbeid går ned. Innvendingen vår gjelder hvor pengene hentes i stedet.

Huseierne mener at boligen ikke er forbruk. Et hjem blir stående uansett hva det koster å bo der, og utgiftene til å holde det i stand kan ikke husholdningen velge bort. Skatt skal følge

betalingsevne, og den som bor i boligen har ingen inntekt fra boligen å betale skatten med. En skatt på hjemmet må dekkes av lønn eller pensjon som allerede er skattlagt. Det samme gjelder bokostnadene underveis: forsikringspremier, de kommunale gebyrene, strømgregningen og vedlikeholdet kommer uavhengig av hva husholdningen tjener det året.

Vekslingen flytter byrden fra skatt til avgift. Merverdiavgift på skadeforsikring og satsen på vann og avløp hører derfor hjemme i et høringssvar om skattesystemet fordi de er en del av finansieringen. Begrunnelsen for å legge avgift på forbruk er at forbrukeren kan tilpasse seg og kjøper mindre av det som blir for dyrt. Den muligheten finnes ikke for boligutgiftene. Ingen husholdning svarer på høyere forsikringspremie med å forsikre halve huset, og ingen svarer på høyere vann- og avløpsgebyr med å koble fra kjøkkenet. Avgiften blir da en ren regning. Dette omtaler vi nærmere i punkt 5.1, 5.2 og 5.7 nedenfor.

Skattekommisjonen tar et forbehold om hvordan vekslingen slår ut. Den anslår at mellom 7 og 17 prosent av lettelsene i inntektsskatten finansierer seg selv gjennom økt arbeidstilbud, og skriver at den utjevne effekten «svekkes [og] kan falle bort, fordi det i hovedsak er høytlønte som øker arbeidstilbudet» (boks 8.1, trykt s. 103).

Tallene i utredningen viser hvem som skal betale. Den tidelen som har lavest bruttoinntekt får null kroner i endret inntektsskatt. Tidelen med høyest inntekt får 9 200 kroner mindre i skatt, og gjennomsnittet for alle er 4 400 kroner (tabell 8.2, trykt s. 106). På den andre siden av vekslingen står kommisjonens forslag til nye og økte merverdiavgifter, som gir staten mellom 5,4 og 6,4 milliarder kroner mer i året (tabell 9.3, trykt s. 123). De som får minst igjen på inntektssiden, betaler like fullt på forbrukssiden.

Forslagene treffer den samme husholdningen samtidig, men utredningen vurderer dem hver for seg. Huseierne ber om at den samlede byrden framstilles under ett. Kravet og tallgrunnlaget står i punkt 5.1 nedenfor.

3. Innvendinger mot utredningsgrunnlaget

Huseierne har tre innvendinger mot grunnlaget Skattekommisjonens forslag hviler på. Den viktigste er at kommisjonen har utelatt skatteevneprinsippet: at skatten skal følge evnen til å betale den.

Skatteevneprinsippet er utelatt for første gang

Kommisjonen setter opp seks prinsipper for et godt skattesystem: nøytralitet, brede skattegrunnlag og lave satser, samordning, kontinuitet, symmetri og enkelhet (trykt s. 35 til 36). Alle seks er begrunnet i hensynet til en effektiv økonomi. Skatteevne står ikke i listen. Ordet forekommer to steder i utredningen, om grunnrente og om mottatt utbytte, og ingen av stedene gjelder bolig.

NOU 1999:7, Skauge-utvalget (NOU 2003:9) og Scheel-utvalget (NOU 2014:13) behandlet alle skatteevne-prinsippet, og Torvik-utvalget viet det en egen drøfting i kapittel 5.3.4. Fire utredninger på rad har prøvd forslagene sine mot evnen til å betale. Skattekommisjonen er den første som lar det være.

Kommisjonen er delt i synet på dette. En særmerknad til formuesskattekapitlet begrunner det med at boligen ikke gir penger å betale med (trykt s. 77):

«Hverken egen bolig eller fritidsbolig, pensjonsrettigheter eller selskaper uten utbyttekapasitet skaper likviditet som kan disponeres fritt til å betjene en formuesskatt.»

Samme merknad skriver at «levestandarden øker ikke ved å forbli boende i sin egen primærbolig». Huseierne deler beskrivelsen av problemet, men ikke merknadens løsning, som er å utvide grunnlaget slik at alle eiendeler regnes med til full verdi.

En annen særmerknad medgir det samme og trekker motsatt slutning (trykt s. 64): «Utfordringen med skatt på kapitalbeholdning er verdsettelse og likviditet. Det gjelder enten det er snakk om arveavgift, formuesskatt eller eiendomsskatt.» Begrunnelsen der er at et skattesystem uten skatt på formue ville lagt mer av byrden på vanlig lønnsinntekt. Begge merknadene er enige om at betalingsevnen kan mangle. Uenigheten i kommisjonen gjelder hva det skal føre til.

Det praktiske utslaget står i vårt punkt 5.1: den samlede byrden må regnes ut for den enkelte husholdning.

Levekostnadene og den sosiale omfordelingen er ikke utredet

Finansdepartementet ba kommisjonen vurdere hvordan forslagene påvirker «husholdningenes levekostnader» og «sosial og geografisk omfordeling» (trykt s. 14). Skattekommisjonen viser hvordan lettelsene i inntektsskatten fordeler seg (tabell 8.2, trykt s. 106), men setter dem ikke sammen med avgiftene og boligforslagene som skal finansiere dem. Den sosiale fordelingsvirkningen av reformen som helhet står dermed udokumentert. Kommisjonen regner heller ikke ut hva det samlet koster å eie en bolig, og punkt 5.1 nedenfor viser hva som da faller utenfor. Dessverre var det heller ingen bolig- eller forbrukerorganisasjon som satt i referansegruppa (trykt s. 15).

Påstanden om overinvestering i bolig er ikke dokumentert

Skattekommisjonen gjentar påstanden om at lav skatt på bolig kan medføre en «overinvestering» i bolig. Dette utsagnet holder ikke vann av flere årsaker.

Det første premisset er at lav skatt på bolig trekker kapital bort fra næringslivet. I kapittel 7.3 skriver kommisjonen at lav skatt på bolig «kan bidra til at avkastningskravet (før skatt) blir lavere for bolig enn for andre investeringsobjekter». Det vil si at bolig ikke trenger å kaste like mye av seg som andre investeringer for å lønne seg. Kommisjonen velger også å gjenta påstanden fra Torvik-utvalget som pekte på at «dette kan føre til overinvesteringer i bolig og eiendom på

bekostning av andre investeringer» (trykt s. 82). Det vises til «flere studier» som dokumenterer effektivitetstap, og den ene som navngis er Bye og Åvitsland fra 2003, en modellberegning på datidens økonomi. Noe så viktig som en omlegging av skatten på folks hjem, trenger nyere og bredere belegg enn det.

Torvik-utvalget skriver selv at «generelt vurderes kapitaltilgangen til næringslivet i Norge å være god» (NOU 2022:20 trykt s. 14), og viser til tre tidligere utredninger, blant dem Kapitaltilgangsutvalget (NOU 2018:5). Kapitaltilgangsutvalget ville trappe ned skattefordelene på bolig, men pekte ut egenkapital til mindre bedrifter med kapitalbehov opp til 20 millioner kroner som flaskehalsen, og tallfestet aldri hvor mye høyere boligskatt ville bedre tilgangen. Overinvesteringsargumentet forutsetter en knapphet i næringslivet. Utredningen Skattekommisjonen henter formuleringen fra, sier at knappheten i hovedsak ikke finnes.

Det neste premisset er at hvis folk bruker mindre penger på bolig, så vil det føre til at de vil bruke mer penger på å investere i næringslivet. I rapport nr. 07-2026 «Boligskatt i Norge», utarbeidet for Huseierne, legger Samfunnsøkonomisk analyse til grunn at høyere skatt på primærbolig trolig først og fremst gir lavere forbruk av andre goder, og i liten grad at boligformue bygges ned. Samme rapport skiller mellom skattearter og skriver at formuesskatt på bolig kan bidra til å redusere boliginvesteringene. Kapitalen som frigjøres, søker bankinnskudd og pensjon framfor egenkapital i vekstbedrifter, og 20 prosent av husholdningene har midler plassert i egenkapitalmarkedet. Kapitalen når derfor ikke fram til de bedriftene argumentet handler om.

Det tredje premisset er hvordan man skal tolke «overinvestering i bolig». Skatt på sekundærbolig er vesentlig høyere enn på næringsinntekter for øvrig. Dermed er det investering i primærbolig man mener. Og her er utfordringen: det man da sier når man bruker ordet «overinvestering» er at noen enten har kjøpt for stor bolig for sitt behov eller en bolig som ligger for sentralt. De to driverne av boligpriser. Vi i Huseierne finner denne argumentasjonen underlig. Folk kjøper bolig som passer sitt liv, gjerne så nærme arbeidsplass og familie som mulig. Det kan ikke være riktig at dette omtales som «overinvestering».

Huseierne ber om at sammenhengen mellom skatt på bolig og kapitaltilgang for næringslivet dokumenteres langt bedre før den legges til grunn i stortingsmeldingen.

4. Kommisjonens manglende forutsigbarhet

Skattekommisjonen har kalt utredningen «Veien mot et bedre og mer forutsigbart skattesystem». I kapittel 4 (trykt s. 37) skriver kommisjonen selv:

«Kommisjonen understreker at innføring av nye skatter eller større endringer i eksisterende regler i størst mulig grad bør skje på en forutsigbar måte. Hensynet til stabilitet og forutsigbarhet taler for at større endringer normalt innføres gradvis over tid og at man sikrer rimelige overgangsordninger for allerede foretatte investeringer eller tilpasninger til et eksisterende regelverk.»

Huseierne slutter seg til prinsippet fullt ut, men vi mener kommisjonen ikke følger det opp når det gjelder bolig.

Et særlig eksempel er forslaget om full verdi for formuesskatten kombinert med et bunnfradrag. Dette bunnfradraget vil stå stille mens boligprisene stiger. Da vil flere trekkes inn i skatten for hvert år som går. Skjermingen av folks hjem hører hjemme i en regel som står seg over tid. Et beløp som løpende må vedtas på nytt gir ikke den forutsigbarheten kommisjonen krever i sitatet over.

Et annet eksempel er forlenget botid som rammer boliger kjøpt under dagens regler, enda kommisjonen i kapittel 3.4 sier at endringer bør settes i kraft «med virkning fremover» (trykt s. 22 til 23). Ny verdsetting av fritidsbolig rammer hytter som er bygget ut og blitt oppgradert med egeninnsats over mange år, og slike tilpasninger til et eksisterende regelverk sier kommisjonen skal skjermes.

De tre forslagene er behandlet i punkt 5.3, 5.4 og 5.6 nedenfor.

5. Merknader til forslagene

5.1 Den samlede bokostnadsbyrden

Bokostnadene for en vanlig enebolig er beregnet til 228 844 kroner i 2025, og har doblet seg på syv år. Bokostnadene spiser en stadig større del av lønnen til husholdningene. De utgjør 32,5 prosent av en medianhusholdnings inntekt etter skatt, opp fra 22 prosent i 2020. Aleneboende bruker 55,4 prosent av inntekten sin på å bo, enslige forsørgere med barn 39,1 prosent. Tallene er hentet fra Huseiernes bokostnadsindeks, der standardboligen er en enebolig på 120 kvadratmeter, en boligtype som utgjør 47 prosent av boligmassen. Bokostnadsindeksen er utarbeidet av Samfunnsøkonomisk Analyse for Huseierne.

Postene bak de 228 844 kronene fordeler seg slik:

- Rentekostnad: 129 551 kroner, 56,6 prosent (Belåningsgrad på om lag 61 prosent i 2024.)
- Vedlikehold: 42 421 kroner, 18,5 prosent.
- Energi: 24 075 kroner, 10,5 prosent.
- Kommunale avgifter: 18 907 kroner, 8,3 prosent.
- Forsikring: 10 613 kroner, 4,6 prosent.
- Eiendomsskatt: 3 276 kroner, 1,4 prosent.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fastsettes ved offentlige vedtak, utenfor husholdningens kontroll. De kommunale gebyrene økte 102 prosent fra 2010 til 2024, og vann- og avløpsgebyrene steg 16,4 og 15,4 prosent i 2024 alene. Det er de raskest voksende kommunale avgiftene. Med merverdiavgift på skadeforsikring blir en del av forsikringspremien også fastsatt ved statlig vedtak.

Kommisjonen har ikke behandlet alle disse kostnadene samlet. Den kommunale eiendomsskatten ligger i et annet spor, de kommunale gebyrene er ikke vurdert, og forsikringspremien er vurdert som et merverdiavgiftsspørsmål uten at den kobles til de øvrige kostnadene ved å bo. I likhet med Torvik-utvalget ser Skattekommisjonen bare statens andel. Mandatet ba om en vurdering av husholdningenes levekostnader, og den vurderingen kan ikke gjøres når bare en liten del av husholdningenes totale kostnadsbilde er med.

De samme husholdningene skal i tiårene framover klimatilpasse, energioppgradere og alderstilpasse boligene sine. Boligeieren tar regningen, mens samfunnet som helhet tjener på det. Skattenivået fastsettes uten at boligeierens økonomiske evne eller handlingsrom til å gjøre disse tilpasningene regnes med.

Huseierne ber om at den samlede skatte- og avgiftsbyrden for boligeiere framstilles under ett i stortingsmeldingen, og at boligeiernes handlingsrom til klimatilpasning, energioppgradering og alderstilpasning tas med når skattenivået fastsettes.

5.2 Merverdiavgift på skadeforsikring

Skadeforsikring er unntatt merverdiavgift i dag. Kommisjonen skriver (trykt s. 125):

«Kommisjonen mener Finansdepartementet snarlig bør gjenoppta og slutføre sin utredning av merverdiavgift på skadeforsikringer med sikte på innføring av avgiftsplikt.»

Utredningen ble startet i 2019 og aldri fullført. Avgiften er anslått å gi staten mellom 2 og 3 milliarder kroner i året (tabell 9.3, trykt s. 123), og den skal erstatte finansskatten for skadeforsikringsforetak. Forslaget er en anmodning om at spørsmålet utredes med sikte på innføring.

Dette mener Huseierne bør tas ut av en videre behandling.

Forsikring er en løpende bokostnad ingen husholdning kan velge bort. Forsikringen på en vanlig enebolig er beregnet til 10 613 kroner i 2025. Full merverdiavgiftssats på premien, 25 prosent, gir om lag 2 650 kroner i året.

Finansdepartementet anslår at økningen blir «langt mindre enn 25 pst.», fordi forsikringsselskapene får fradrag for inngående merverdiavgift og fordi erstatningsutbetalinger reduserer beregningsgrunnlaget. Anslaget for privatkunder er 5 til 7 prosent, mens næringslivet kan få 1 til 2 prosent lavere premie fordi virksomheter med fradragsrett trekker avgiften fra (trykt s. 125). Anslaget er betinget. Det gjelder «under forutsetning om full overvelting av merverdiavgift og finansskatt» (Prop. 1 LS (2021–2022) avsnitt 21.4.4). Faller ikke finansskatten bort, blir økningen større enn 5 til 7 prosent, og det scenariet er ikke tallfestet.

Huseierne bruker de 2 650 kronene som mål på risikoen kunden står overfor.

Finansdepartementet skisserer selv en modell der forsikringsforetaket «oppkrever merverdiavgift på forsikringspremien i sin helhet» og deretter nedjusterer sitt eget avgiftsgrunnlag med

Huseierne er en landsdekkende forbrukerorganisasjon som jobber for å sikre boligeieres interesser. Vi er til for alle som eier – eller ønsker å eie – sitt eget hjem, og vi kjemper hver dag for å bevare den norske boligmodellen.

Besøk oss på [Huseierne.no/politisk-arbeid](https://huseierne.no/politisk-arbeid)

forsikringsutbetalingene (samme dokument avsnitt 21.4.2). Departementet skriver samtidig at utformingen «krever ytterligere utredning». Hva husholdningen får på fakturaen, er dermed ikke avgjort. Retningen står uansett fast: husholdningene betaler mer, næringslivet mindre.

Premien presses alt opp av et våtere klima. En avgift oppå den gjør forsikringen dyrere i den samme perioden som behovet for den øker. Avgiften følger forsikringspremien og ikke inntekten. En avgift på en bokostnad ingen kan velge bort, tar derfor en større del av en liten inntekt, og de samme husholdningene får minst igjen på inntektssiden av vekslingen, slik tallene i vårt punkt 2 viser.

Huseierne ber om at forslaget tas ut av stortingsmeldingen. Det subsidiære kravet er at avgiftsplikt ikke innføres før premiereduksjonen fra bortfalt finansskatt er dokumentert, og før det er avklart hva avgiften utgjør på fakturaen til en privatkunde.

5.3 Formuesskatt og bunnfradrag for primærbolig

Kommisjonen lar verdsettelsesmodellen for primærbolig stå, og mener det ikke er nødvendig å endre den nå (trykt s. 66). Det støtter Huseierne.

Men Kommisjonen vil fjerne ordningen der bare en del av boligens verdi regnes med i formuesskatten, verdsette primærboligen til full markedsverdi, sette satsen mellom 0,25 og 0,75 prosent, og innføre et eget bunnfradrag per primærbolig på minst sju millioner kroner (kapittel 6.5).

Huseierne mener at ordningen som skjermer hjemmet i dag, allerede virker slik kommisjonen sier at skatteregler bør virke. Skjermingen er en andel av boligens verdi, og følger derfor boligprisene opp og ned uten at noen må vedta noe.

Et bunnfradrag fastsatt i kroner har ikke den egenskapen. Innvendingen står i utredningen. En særmerknad skriver at slike fradrag (trykt s. 77)

«står lett stille selv om boligprisene øker betydelig».

Kommisjonen bytter dermed ut en regel som justerer seg selv, med et beløp som framtidige regjeringer og stortingsflertall må vedlikeholde for at skjermingen skal bestå.

Regnestykkene i utredningen viser hva forslaget gjør. Med 2026-reglene betaler om lag 690 000 personer formuesskatt. Uten et bunnfradrag for primærbolig ville tallet vært 1 638 000, som kommisjonen regner om til 948 000 flere personer. Med et fradrag på sju millioner kroner lander det på 556 000, eller 134 000 færre enn i dag. Senkes fradraget til to millioner, stiger tallet til 1 078 000 (tabell 6.2, trykt s. 71).

I den nye modellen hviler skjermingen av vanlige hjem på ett beløp, og det beløpet fastsettes i det enkelte årlige statsbudsjettet og kan enkelt økes.

Forslaget til gjennomføring av endringer i formuesskatten holder likevel ikke mål. Kommisjonen måler hvordan lettelsene i formuesskatten fordeler seg, og skriver at de blir størst i sentrale strøk (trykt s. 150). Hvor mange som kommer inn i skatten, bryter den ikke ned geografisk. Boligverdiene stiger vesentlig mer i byene enn i resten av landet, og et bunnfradrag fastsatt i kroner trekker derfor stadig flere byboliger over grensen for hvert år som går. I praksis blir omleggingen en byskatt. Mandatet ba om en vurdering av sosial og geografisk omfordeling, og den vurderingen kan ikke gjøres uten dette tallet.

Huseierne ber om at antallet som må betale formuesskatt fordi primærboligen verdsettes til full markedsverdi, brytes ned på sentralitetssoner for analysering før omleggingen vedtas.

5.4 Botid og gevinstbeskatning av egen bolig

I dag kan boligen selges skattefritt når eieren har eid den i mer enn ett år og bodd i den minst ett av de to siste årene. Kommisjonen vil stramme inn (trykt s. 89):

«Kommisjonen mener at et økt krav til bo- og eiertid til for eksempel tre år, eventuelt i kombinasjon med en forholdsmessig beskatning for perioder eieren ikke har bodd i boligen, vil kunne begrense muligheten for å gjøre hele gevinsten opptjent i sekundærboliger skattefrie ved å flytte til boligen året før salget.»

Kommisjonen fremmer ikke et ferdig forslag. Den ber Finansdepartementet utforme modellen, og anslår «på meget usikkert grunnlag» at den kan gi staten om lag 1,5 milliarder kroner i året på lengre sikt. Retningen er likevel klar: kravet skal opp, og departementet skal bestemme hvordan.

Huseierne mener dagens regler må beholdes.

Gevinsten ved salg av eget hjem gir ingen penger å betale skatt med. Den som selger for å kjøpe nytt i det samme markedet, bruker hele beløpet på neste bolig. Skatten må da dekkes av lønn eller oppsparte midler som alt er skattlagt.

Lengre tvungen botid vil ramme alle som må flytte før fristen, uansett grunn: nytt arbeidssted, samlivsbrudd, sykdom eller en familie som vokser. Skatten kommer i tillegg til kostnadene som alt følger av et boligbytte.

Hvor mange som kjøper bolig for å pusse opp og selge videre, tallfester kommisjonen verken i kapittel 7 eller i kapittel 11. Etiketten «boligflipping» gjentas i kapittel 11.4 (trykt s. 152) uten at omfanget vises. Slike tilpasninger forekommer, men omfanget er ikke målt. En skatt som rammer alle som selger hjemmet sitt, må utredes vesentlig grundigere enn dette.

Kommisjonen beskriver selv hva innstrammingen vil føre til (trykt s. 153):

«Et økt krav til bo- og eiertid for bolig vil trolig også medføre at flere skattytere vil ønske å påberope seg brukshindringsreglene, noe som fører til økt manuell saksbehandling.»

Brukshindringsreglene er unntaket for dem som ikke har kunnet bo i boligen sin, typisk på grunn av arbeid, sykdom eller samlivsbrudd. Endringen gir dermed både boligeierne og Skatteetaten merarbeid, uten at gevinsten er stor. Forslaget går ellers mot det kommisjonen skriver i kapittel 3.5 (trykt s. 23) om at enklere regler har en positiv fordelingsvirkning, fordi den som har mest ressurser lettest tilpasser seg kompliserte regler.

Kommisjonen skriver i tillegg at den «har lite grunnlag for å vurdere de samlede geografiske fordelingsvirkningene» (trykt s. 150). Forslaget strider også mot kommisjonens eget forutsigbarhetsprinsipp, slik vårt punkt 4 viser.

Huseierne ber om at forslaget tas ut av stortingsmeldingen. Det subsidiære kravet er at omfanget av de tilpasningene forslaget skal stanse, dokumenteres før et lengre krav utformes.

5.5 Gevinstbeskatning av fritidsbolig

Egen fritidsbolig kan i dag selges skattefritt når den har vært eid i fem av de siste åtte årene. Kommisjonens flertall vil oppheve fritaket, og anslår at det gir staten om lag 1,2 milliarder kroner i året på mellomlang sikt (trykt s. 143). En mindretallsdissens mener forslaget i hovedsak skattlegger alminnelig prisstigning.

Huseierne mener dagens fritak må beholdes.

Fem av de siste åtte årene er alt et hardt krav. Den som kjøper en hytte for å selge den videre med gevinst, venter ikke fem år med kapitalen bundet. Forslaget rammer eierskap som har vart i tiår.

Kommisjonen har sett dokumentasjonsproblemet og foreslår en overgangsregel som setter inngangsverdien til markedsverdi for dem som i dag oppfyller vilkårene. Den løser spørsmålet om kvitteringer fra 1980-tallet. Verdistigningen etter omleggingen skattlegges likevel nominelt, slik at eieren betaler skatt av alminnelig prisvekst. Det er dissensens innvending. Den som bygger ut hytta selv, får heller ingen inngangsverdi for egeninnsatsen, siden bare kjøpte materialer og fakturerte tjenester kan dokumenteres som påkostning. Overgangsregelen gjelder dessuten bare dem som oppfyller femårskravet når den trer i kraft.

Huseierne ber om at forslaget tas ut av stortingsmeldingen.

5.6 Formuesverdisetting av fritidsbolig

Fritidsboliger verdsettes i dag med utgangspunkt i historiske byggekostnader.

Finansdepartementet anslår «på usikkert grunnlag» at formuesverdiene i gjennomsnitt utgjør om lag en femdel av markedsverdiene (trykt s. 71). Kommisjonen mener et steg mot mer treffsikker verdsetting bør inngå i et tverrpolitisk skatteforlik (trykt s. 66).

Kommisjonen har ikke vurdert noen modell. Forslaget peker ut en retning, mens innholdet skal fylles ut av andre senere. Huseierne mener at en omlegging av denne størrelsen ikke kan avgjøres i et forlik før den er utredet og har vært på høring.

Kommisjonen skriver også at endret verdsettelse «bør fases inn gradvis for å hensynta eksisterende eiere» (trykt s. 66). En særmerknad påpeker i tillegg at mellom 15 og 20 prosent av norske fritidsboliger ligger i utlandet, der en norsk verdsettelsesmodell ikke kan brukes (trykt s. 77).

Huseierne ber om at det ikke gjøres endring i verdsettelsen før en modell er utredet og sendt på høring, at innfasingen er gradvis, og at likebehandlingen av fritidsboliger i utlandet er løst.

5.7 Merverdiavgift på vann og avløp

Kommisjonen foreslår å slå de to reduserte satsene sammen til én ved å heve den lave satsen fra 12 til 15 prosent, og anslår at det gir staten om lag 1,3 milliarder kroner (kapittel 9.6.2, tabell 9.3, trykt s. 123). Satsen på vann og avløp blir stående på 15 prosent, og blir dermed den eneste reduserte satsen som er igjen i merverdiavgiften.

Huseierne mener satsen skal bli stående, og at den må holdes utenfor de videre stegene kommisjonen inviterer til.

Kommisjonen gjengir selv begrunnelsen satsen fikk i 2025: å « redusere husholdningenes leviekostnader i lys av høy prisvekst » (tabell 9.1, trykt s. 116). Den begrunnelsen står ved lag. Vann- og avløpsgebyrene steg 16,4 og 15,4 prosent i 2024 alene og er de raskest voksende kommunale avgiftene, slik tallene i punkt 5.1 over viser.

Kommisjonen peker samtidig ut satsen som et avvik. I omtalen av figur 9.3 skriver den at Norge nærmer seg dansk nivå når fritaket for elbiler avvikles, « selv om redusert sats for vann og avløp trekker i motsatt retning » (trykt s. 118). Den foreslår ingen endring nå, men ber om at arbeidet fortsetter: « I det videre arbeidet med et skatteforlik på Stortinget kan det vurderes ytterligere steg i retning av et enklere og mer helhetlig merverdiavgiftssystem » (trykt s. 122). Beløpet kommisjonen peker på, er mer enn 50 milliarder kroner dersom nullsatser og reduserte satser avvikles (trykt s. 123). Når de to reduserte satsene er slått sammen til én, er det den ene satsen som står igjen å avvikle, og vann og avløp ligger i den.

Argumentet som vil bli brukt, har kommisjonen alt skrevet ut: fordelingshensyn overfor husholdningene « kan normalt ivaretas mer treffsikkert gjennom inntektsskatt eller målrettede overføringer enn gjennom reduserte merverdiavgiftssatser » (trykt s. 120). I kapittel 4 skriver den at pris- og inntektssjakk « som hovedregel [bør] håndteres med målrettede tiltak utenfor skattesystemet » (trykt s. 37). Dette er et godt prinsipp, men det må gjelde begge veier. Det målrettede tiltaket må ligge på bordet før satsen heves, og kommisjonen foreslår ingen slik ordning. Et vann- og avløpsgebyr kan ingen husholdning velge bort.

Huseierne ber om at den reduserte satsen på vann og avløp videreføres, og at den holdes utenfor en eventuell harmonisering av den gjenværende reduserte satsen i et skatteforlik.

5.8 Rentefradraget

Kommisjonens flertall foreslår ingen endring i fradraget for gjeldsrenter. Et mindretall vil sette et tak, slik at fradrag bare gis for lån inntil åtte millioner kroner, og anslår at det gir staten om lag én milliard kroner i året (kapittel 7.5.1, trykt s. 87).

Dette mener Huseierne: flertallets vurdering er riktig. Fradraget følger av at Norge skattlegger inntekt etter at renteutgiftene er trukket fra. Et tak bryter med kommisjonens eget prinsipp om symmetri (trykt s. 35 til 36), som krever at inntekter og utgifter behandles likt. Rentekostnaden er samtidig den største posten i bokostnadene, slik oversikten i vårt punkt 5.1 viser.

Huseierne ber om at fradraget for gjeldsrenter holdes uendret.

5.9 Kommunal eiendomsskatt

Kommisjonen lar den kommunale eiendomsskatten stå urørt, men fører den med 8,4 milliarder kroner i regnestykket over hva boligen koster i skatt (figur 7.1, trykt s. 80). Byrden består selv om utredningen ikke behandler den. Eiendomsskatten treffer den samme husholdningen som forslagene over, og den er en bruttoskatt, fastsatt på boligens verdi uten fradrag for gjeld og uten hensyn til inntekt.

Huseierne ber om at eiendomsskatten regnes med når den samlede byrden framstilles, at den nasjonale maksimalsatsen holdes lav og ikke økes, og at kommunene fortsatt kan ha bunnfradrag.

5.10 Korttidsutleie og utleie i egen bolig

Kommisjonen vil utrede avgifts- og registreringsplikt for korttidsutleie, med plikten lagt på plattformen framfor på den enkelte utleieren (trykt s. 125 til 126). Ordinær utleie av bolig er ikke berørt, og begrunnelsen for dagens unntak er å «skjerme privatpersoner fra avgiftsplikt» (tabell 9.2, trykt s. 117).

Huseierne mener modellen er fornuftig, og at skjermingen av privatpersoner må ligge fast når reglene utformes. Utleie av rom i egen bolig har kommisjonen ikke vurdert (kapittel 7.5.1). Fritaket bør stå til den vurderingen er gjort.

5.11 Aldersgrensen for skattefradraget for pensjonister

Kommisjonens flertall vil heve den nedre aldersgrensen for skattefradraget for pensjonister fra 62 til 67 år. Kommisjonen peker samtidig på en innvending mot forslaget (trykt s. 109 til 110):

«En hovedinnvending mot å øke aldersgrensen for pensjonsskattefradraget er at det kan ramme personer som har begrensede muligheter til å stå lenger i arbeid. Slike hensyn bør tas alvorlig.»

Dette mener Huseierne: hensynet er ikke tatt alvorlig nok, og forslaget må vurderes mot det de samme menneskene skal bruke pengene sine på.

Det er i årene mellom 62 og 67 at boligen må bygges om. Norsk eldrepolitikk bygger på at folk skal bo hjemme lengst mulig, og ansvaret for at boligen egner seg til det ligger hos eieren. En rapport Huseierne har fått utarbeidet sammen med Husbanken og Senteret for et aldersvennlig Norge, viser hvor stort arbeidet er. Av de 683 200 boligene der minst én person over 67 år er registrert bosatt, er om lag 470 000 dårlig egnet for alderdom og nedsatt funksjonsevne, eller 69 prosent (Samfunnsøkonomisk analyse, rapport 12-2026). Bad, terskler, trapper og inngangsparti må gjøres om, og regningen må betales av husholdningen selv. Husbankens tilskudd til heis og tilstandsvurdering er samtidig avviklet.

Det er fra denne aldersgruppen kommisjonen vil hente 1,7 milliarder kroner. 93 800 personer får endret skatt, i gjennomsnitt 17 600 kroner mer i året. Den største gjennomsnittlige økningen, 29 800 kroner, rammer dem med bruttoinntekt mellom 300 000 og 349 999 kroner, mot 19 000 kroner for dem med mellom 1 og 2 millioner (tabell 8.4, trykt s. 109). Skjerpelsen er tyngst der handlingsrommet er minst.

Forslaget bygger på at folk velger å stå lenger i arbeid. Av alderspensjonistene mellom 62 og 66 år var 29,3 prosent ikke sysselsatt i det hele tatt i 2024 (tabell 8.3, trykt s. 108). For dem finnes ikke valget, og skjerpelsen kommer uten at de kan gjøre noe med den.

Huseierne ber om at aldersgrensen heves gradvis med ett år per år fra 62, slik kommisjonen selv har skissert (trykt s. 109), og at forslaget vurderes mot kostnadene de samme husholdningene møter når boligen skal tilpasses alderdommen.

6. Huseiernes anbefalinger

Huseierne ber Finansdepartementet legge fram den samlede skatte- og avgiftsbyrden for boligeiere under ett før enkeltforslagene tas videre. Tre av forslagene bør tas ut av stortingsmeldingen, og fem spørsmål må utredes først. Kravene følger av våre merknader i punkt 5 og er samlet her.

Disse forslagene bør tas ut:

- Merverdiavgift på skadeforsikring. Forslaget legger avgift på en løpende bokostnad ingen husholdning kan velge bort (punkt 5.2).
- Forlenget krav til bo- og eiertid ved salg av egen bolig. Omfanget av de tilpasningene forslaget skal stanse, er ikke dokumentert (punkt 5.4).

- Opphevelse av skattefritaket ved salg av egen fritidsbolig. Femårskravet utelukker allerede rene spekulanter (punkt 5.5).

Huseiernes fem utredningskrav:

1. Den samlede skatte- og avgiftsbyrden for boligeiere framstilles under ett i stortingsmeldingen, og boligeiernes handlingsrom til klimatilpasning, energioppgradering og alderstilpasning veies inn når skattenivået fastsettes (punkt 5.1).
2. Hvor mange som må betale formuesskatt fordi primærboligen verdsettes til full markedsverdi, brytes ned på sentralitetssone før omleggingen vedtas (punkt 5.3).
3. Premiereduksjonen fra bortfalt finansskatt dokumenteres før det innføres merverdiavgift på skadeforsikring (punkt 5.2).
4. En eventuell verdsettelsesmodell for fritidsbolig utredes og sendes på høring før den tas i bruk, med gradvis innfasing og med en løsning for fritidsboliger i utlandet (punkt 5.6).
5. Påstanden om at lav skatt på bolig trekker kapital bort fra næringslivet, må dokumenteres på nyere og bedre grunnlag før den legges til grunn (punkt 3).

Øvrige krav

- Den reduserte satsen på vann og avløp videreføres, og holdes utenfor en eventuell harmonisering av den gjenværende reduserte satsen i et skatteforlik (punkt 5.7).
- Fradraget for gjeldsrenter holdes uendret (punkt 5.8).
- Eiendomsskatten regnes med når den samlede byrden framstilles, den nasjonale maksimalsatsen holdes lav og økes ikke, og kommunene kan fortsatt ha bunnfradrag (punkt 5.9).
- Skjermingen av privatpersoner ligger fast når reglene for korttidsutleie formidlet gjennom plattform utformes (punkt 5.10).
- Aldersgrensen for skattefradraget for pensjonister heves gradvis med ett år per år fra 62, og forslaget vurderes mot kostnadene de samme husholdningene møter når boligen skal tilpasses alderdommen (punkt 5.11).

Vi bidrar gjerne med tallgrunnlag og med underlag fra bokostnadsindeksen i det videre arbeidet med stortingsmeldingen.

Oslo, 23. september 2026

Med vennlig hilsen

Huseierne

Morten Andreas Meyer /sign

generalsekretær

Carsten Henrik Pihl /sign

leder politikk, samfunn og bærekraft

Huseierne er en landsdekkende forbrukerorganisasjon som jobber for å sikre boligeieres interesser. Vi er til for alle som eier – eller ønsker å eie – sitt eget hjem, og vi kjemper hver dag for å bevare den norske boligmodellen.

Besøk oss på [Huseierne.no/politisk-arbeid](https://huseierne.no/politisk-arbeid)

Kilder

Henvisninger til NOU 2026:9 er gitt i teksten med trykt sidetall. Øvrige kilder:

1. Statistisk sentralbyrå, tabell 14890 «Personer, etter region, eierstatus, statistikkvariabel og år», 2025. <https://www.ssb.no/statbank/table/14890>. Brukt i punkt 1.
2. Statistisk sentralbyrå, tabell 14893 (eierstatus etter alder) og tabell 14900 (eierstatus etter inntektskvartil), 2025. <https://www.ssb.no/statbank/table/14893> og <https://www.ssb.no/statbank/table/14900>. Brukt i punkt 2.
3. Opinion for Huseierne, undersøkelse om grunner til å eie egen bolig, mai 2023. Undersøkelsen er ikke publisert, og grunnlaget kan framlegges på forespørsel. Brukt i punkt 2.
4. Samfunnsøkonomisk analyse, Bokostnadsindeksen for norske husholdninger 2024, rapport nr. 28-2025, november 2025, utarbeidet for Huseierne. <https://www.huseierne.no/globalassets/pdf/bokostnadsindeks/r28-2025-bokostnadsindeksen-for-norske-husholdninger-2024.pdf>. Tallene for 2025 er indeksens prognose for året. Brukt i punkt 5.1 og 5.2.
5. Finans Norge, Klimarapport 2026. <https://www.finansnorge.no/siteassets/dokumenter/brosjyrer-og-publikasjoner/finans-norges-klimarapport-2026.pdf>. Brukt i punkt 5.2.
6. Prop. 1 LS (2021–2022) Skatter, avgifter og toll 2022, avsnitt 21.4.2 og 21.4.4. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-1-ls-20212022/id2875345/>. Brukt i punkt 5.2.
7. Samfunnsøkonomisk analyse, Etablering av heis i eksisterende bygg: behov, nytte og samfunnsverdi, rapport nr. 12-2026, mars 2026, utarbeidet for Huseierne i samarbeid med Husbanken og Senteret for et aldersvennlig Norge. <https://www.huseierne.no/globalassets/pdf/rapporter/2026/rapport---verdien-av-heis-230326.pdf>. Brukt i punkt 5.11.
8. NOU 2018:5 Kapital i omstillingens tid. Næringslivets tilgang til kapital (Kapitaltilgangsutvalget). Gjengitt etter Samfunnsøkonomisk analyse, rapport nr. 07-2026 s. 25 til 26. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2018-5/id2590735/>. Brukt i punkt 3.
9. Samfunnsøkonomisk analyse, Boligskatt i Norge, rapport nr. 07-2026, 16. februar 2026, utarbeidet for Huseierne. <https://www.huseierne.no/globalassets/pdf/rapporter/2026/boligskatt-i-norge---soa-rapport-07-26-2026.pdf>. Brukt i punkt 3.
10. NOU 2022:20 Et helhetlig skattesystem (Torvik-utvalget). <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2022-20/id2951826/>. Brukt i punkt 3.