

Innspill til skattekommisjonens forslag om gevinstbeskatning ved salg av fritidsbolig

21. sep. 2026 · Norges Hytteforbund

Sammendrag

Skattekommisjonen foreslår å fjerne dagens skattefritak for gevinst ved salg av fritidsbolig, slik at gevinst blir skattepliktig (22 %) og tap fradragsberettiget på linje med annen kapitalbeskatning. Norges Hytteforbund støtter ikke forslaget slik det foreligger. Begrunnelsen kommisjonen bruker, at mobilitetshensyn ikke gjør seg gjeldende for fritidsbolig, er riktig, men irrelevant: den egentlige verdien for våre medlemmer er at en fritidseiendom kan gå i arv og holdes samlet i familien over generasjoner. Forslaget, slik overgangsreglene er skissert, rammer nettopp den overgangen hardest.

Hva forslaget innebærer

Etter dagens regler er gevinst ved salg av fritidsbolig skattefri dersom eieren har eid eiendommen i mer enn fem år og brukt den som egen fritidsbolig i minst fem av de siste åtte årene. Kommisjonens flertall (alle unntatt medlem Jon Gunnar Pedersen) foreslår å oppheve dette unntaket, slik at gevinst ved salg av fritidsbolig blir skattepliktig etter skattelovens hovedregel, og tap fradragsberettiget.

Flertallet foreslår en overgangsregel for dem som **i dag** oppfyller vilkårene for skattefritak: inngangsverdien oppjusteres til markedsverdi, slik at bare fremtidig verdistigning blir skattepliktig. Flertallet ber departementet vurdere en gradvis innfasing over flere år.

Anslått proveny er beskjedent og usikkert: om lag 1,2 mrd. kroner på mellomlang sikt, 3–4 mrd. kroner på lang sikt.

Prinsipielt: feil begrunnelse brukt for fritidsbolig

Kommisjonen begrunner forslaget med at hensynene til arbeidsmarked og geografisk mobilitet som taler for skjerming av egen bolig, ikke gjør seg gjeldende på samme måte for fritidsbolig. Det er en riktig observasjon, men den svarer ikke på hvorfor fritidsbolig har vært skjermet i utgangspunktet.

For Norges Hytteforbunds medlemmer er ikke fritidseiendom først og fremst et avkastningsobjekt. Verdien ligger i at eiendommen kan gå videre i familien, ofte over flere generasjoner. Dette er en **generasjonskontinuitet**-begrunnelse, ikke en mobilitetsbegrunnelse, og den er ikke vurdert av kommisjonen. Å fjerne skattefritaket fordi mobilitetsargumentet ikke passer, uten å vurdere det

argumentet som faktisk gjelder, er en svakhet ved forslagetets begrunnelse som bør påpekes eksplisitt i innspillet.

Konkret risiko: arveoppgjør og utløsning av medarvinger

Fritidseiendom arves normalt likt mellom søsken eller andre arvinger. Den som ønsker å overta og videreføre eiendommen må ofte kjøpe ut de øvrige arvingene. I dag kan dette gjøres uten gevinstskatt når vilkårene for skattefritak er oppfylt.

Fjernes fritaket uten et eget unntak for arveoppgjør og utløsning mellom arvinger, blir denne typen intern familietransaksjon dyrere, nettopp i det øyeblikket familien prøver å holde eiendommen samlet. Norges Hytteforbunds medlemsmasse har høy gjennomsnittsalder, og vi ser allerede i dag at neste generasjon ofte ikke klarer å løse ut øvrige arvinger, slik at eiendommen selges ut av familien. En gevinstskatt uten et slikt unntak vil forsterke denne utviklingen, flere fritidseiendommer vil forlate familien, ikke færre. Det bryter med eierlinjen, som ellers er et uttalt mål i norsk boligpolitikk.

Hull i overgangsregelen

Overgangsregelen slik den er skissert dekker bare eiere som **i dag** oppfyller vilkårene for skattefritak (eid > 5 år, brukt som egen fritidsbolig minst 5 av siste 8 år). Det etterlater to grupper uten beskyttelse:

1. Nykjøpte fritidseiendommer

Medlemmer som nylig har kjøpt hytte, har ikke rukket å opparbeide fem års eier- og brukstid, og får dermed ingen oppjustert inngangsverdi å skjeme seg med. De vil ha full gevinstskatteplikt fra første dag, i motsetning til eiere som allerede oppfyller vilkårene.

2. Arvede eiendommer uten oppfylt brukskrav

Mange arvede fritidseiendommer — særlig eldre sjøeiendommer som har gått i arv over flere generasjoner, slik man ser mange steder langs kysten står tomme, leies ut, eller brukes av flere familiemedlemmer på omgang mens et arveoppgjør pågår. Da er det ikke sikkert brukskravet på 5 av 8 år er oppfylt, og eiendommen får ikke oppjustert inngangsverdi.

Konsekvensen kan bli at hele den historiske verdistigningen fra en lav, opprinnelig inngangsverdi blir skattepliktig ved et fremtidig salg.

3. Manglende dokumentasjon av historiske påkostninger

Gevinst ved salg beregnes som salgssum fratrasket inngangsverdi, med tillegg for dokumenterte påkostninger. Mange fritidseiendommer, særlig de som ble bygget enkelt på 1950-, 60- og 70-tallet og senere er oppgradert med vei, strøm og vann/avløp over flere generasjoner har fått disse oppgraderingene utført uformelt, uten bevarte fakturaer eller annen dokumentasjon 40–70 år senere. Da kan påkostningene ikke godskrives i gevinstberegningen, selv om regelverket i prinsippet åpner for det.

Konsekvensen er at en gevinst som delvis skyldes reelt nedlagt arbeid og kapital i eiendommen, blir beskattet som om den var ren markedsprisstigning.

Vi ber om at overgangsregelen utvides til å dekke arveoppgjør og utløsning av medarvinger uavhengig av brukshistorikk, med inngangsverdi satt til verdien på arvetidspunktet.

Hvem forslaget rammer

Norges Hytteforbund representerer eiere av fritidseiendom fra nord til sør og i alle prisnivåer, ikke en smal, velstående gruppe. Kommisjonsmedlem Jon Gunnar Pedersen, som har en annen mening fra flertallets forslag, viser til at om lag 600 000 personer eier fritidsbolig i Norge, men at nær halvparten av befolkningen disponerer hytte gjennom familien, og at det er om lag 450 000 hytter i Norge, med 4–5 000 nye bygget i året. Han peker også på at en økt gevinstbeskatning ved salg fremover først og fremst vil ramme prisstigning, ikke reell formuesøkning for eieren.

Dette er en ordning med bred sosial forankring, ikke en særfordel for et fåtall.

Vi står ikke alene om bekymringen

Per 21. september 2026 er 45 hørings svar publisert på høringen, men verken Norges Hytteforbund, Norges Huseierforbund eller Huseierne har levert sitt ennå. Den mest relevante stemmen så langt er Pensjonistforbundet/SAKO, som sammen representerer over 270 000 medlemmer og har betydelig medlemsoverlapp med hytteeiere. De peker på to beslektede bekymringer: at formue bundet i bolig og hytte ikke gir betalingsevne til økt skatt, og at gevinstskatt ved salg kan gjøre det dyrere for eldre å selge en gammel hytte og kjøpe en ny.

Dette er beslektet med, men ikke identisk med, vårt poeng om arveoppgjør mellom generasjoner: Pensjonistforbundets bekymring gjelder eiere som selv ønsker å nedskalere, mens vårt poeng gjelder neste generasjon som ikke klarer å løse ut medarvinger. Sammen dekker de to argumentene ulike sider av samme aldersproblematikk i medlemsmassen, og vi viser til Pensjonistforbundets høringsinnspill, som støtter at forslaget ikke tar nok hensyn til folks betalingsevne.

Punkter til videre avklaring

To spørsmål hører til et annet kapittel av utredningen (kapittel 6, om formuesverdsettelse), som ikke har vært tilgjengelig for denne høringsrunden. Norges Hytteforbund har derfor ikke hatt grunnlag for å vurdere den konkrete verdsettelsesmodellen i detalj, men ber om at følgende hensyn tas med når modellen utformes:

- **Verdsettelsesmodell for fritidsbolig uten infrastruktur.**

Kommisjonen foreslår en mer «treffsikker» verdsetting av fritidsboliger, uten å legge frem en konkret modell. Vi ber om at en eventuell sjablongmodell eksplisitt tar hensyn til manglende tilgang på strøm, vann og vei. En betydelig andel av vår medlemsmasse har hytter uten slik infrastruktur.

- **Kommunal eiendomsskatt.**

Dagens ordning, der kommunestyret selv avgjør om og hvordan eiendomsskatt skrives ut, gir betydelig variasjon medlemmer imellom. Dette er gjeldende rett og ikke en del av kommisjonens forslag her, men bør nevnes som en kilde til uforutsigbarhet i den samlede skattebyrden.

Norges Hytteforbund ber om innsyn i kapittel 6 i sin helhet før en eventuell oppfølgende høringsuttalelse på verdsettelsesspørsmålet.

NHFs anbefaling til departementet

1. Vurder på nytt begrunnelsen for å fjerne skattefritaket for fritidsbolig: mobilitetshensyn er ikke treffende — den reelle begrunnelsen er generasjonskontinuitet, og den bør vurderes eksplisitt før forslaget eventuelt følges opp.
2. Innfør et eget unntak for arveoppgjør og utløsning av medarvinger, uavhengig av brukshistorikk, med inngangsverdi satt til verdien på arvetidspunktet.
3. Utvid overgangsregelen til også å dekke nykjøpte fritidseiendommer, ikke bare dem som allerede oppfyller dagens botidsvilkår.
4. Sørg for at en fremtidig verdsettelsesmodell for fritidsbolig (kapittel 6) eksplisitt hensyntar manglende infrastruktur (strøm, vann, vei), og gjør denne modellen kjent for høringsinstansene før den vedtas.
5. Se dette forslaget i sammenheng med bekymringen Pensjonistforbundet/SAKO har reist om betalingsevne, siden en stor andel av NHFs medlemmer er i samme livsfase.