



Oslo kommune
Eiendomsskattekontoret

**Sakkyndig nemnd for taksering av alle faste eiendommer unntatt verk og bruk og annen
næringsseiendom i Oslo**

Saksnr: 02/16

Vedlegg 3 Boligverdier fra Skatteetaten og kommunal taksering i Oslo (teknisk dokumentasjon)

Boligverdier fra Skatteetaten og kommunal taksering i Oslo (teknisk dokumentasjon)

Oslo bystyret vedtok i sitt møte 16. desember at det skal innføres eiendomsskatt i Oslo fra 2016. I 2016 innføres eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom, slik som ubebygde tomter, fritidsboliger mv. For utskrivningen i 2016 benyttes boligverdier fra Skatteetaten for de eiendommer som har dette.

Som grunnlag for sjablongverdier i retningslinjer for taksering av eiendommer som ikke er næringsseiendom, verk eller bruk er det valgt å benytte datamateriale og modell fra Skatteetaten som et utgangspunkt for å komme frem til hvordan en sjablong for kommunal taksering bør struktureres.

Modellen bak Skatteetatens boligverdier er beskrevet med særlig vekt på boliger i Oslo. Deretter beskrives tilpasninger som er gjort for å bygge en egnet sjablong for kommunal taksering.

1. Modellen fra Statistisk sentralbyrå (SSB)

Skatteetatens boligverdier regnes ut fra en modell som SSB har laget.

Modellen justeres hvert år på grunnlag av omsatte boliger siste år. Modellen som ble benyttet til selvangivelsene for 2014, som danner grunnlaget for utskrivningen av eiendomsskatt i 2016, er beskrevet her:

<http://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/artikler-og-publikasjoner/modell-for-beregning-av-boligformue--216068>. Modellen er i 2014-priser.

Datagrunnlaget for beregningene består av 796 832 omsatte boliger på markedsplassen Finn.no i perioden 2004-2014. Datagrunnlaget fra Finn.no omfatter om lag 70 prosent av boligomsetningene i Norge i fritt salg. Boligene er gruppert etter tre boligtyper; eneboliger, småhus og leiligheter.

Modellen som er laget på grunnlag av tall for omsatte boliger benyttes til å anslå verdi for alle boliger.

Til grunn for modellen for boliger i Oslo ligger data for til sammen 189 927 boligsalg. Disse fordeler seg på 9 031 eneboliger, 12 190 småhus og 168 706 leiligheter. I datagrunnlaget kan samme bolig ha blitt omsatt flere ganger.

I materialet over omsatte boliger gjenspeiler den oppnådde prisen hvor attraktiv boligen er, og om den har spesiell utsikt, solforhold, garasje, parkeringsplass, stor tomt, strandlinje og eventuelt badehus. I SSBs modell gis det ikke tillegg for dette. Det tas heller ikke hensyn til boligens standard. Det ligger indirekte til grunn at alle boligene er som gjennomsnittet i sin kategori.

Dersom 1 av 2 småhus omsatte småhus i en sone og en alderskategori har garasje vil modellen legge til grunn at alle småhusene i disse kategoriene har en halv garasje (i snitt). Tilsvarende forutsettes det at alle eneboligene har tomtegrunn tilsvarende snittet i sin gruppe.

Mange småhus og leiligheter har andel i fellesgarasjer, lekeplass, parkeringsplass mm. I datagrunnlaget vil det ikke framgå hvilken del av salgssummen som gjelder boligen og hva som gjelder andre forhold. Det som er betalt for fellesareal og felles garasjer vil bidra til høyere pris per kvadratmeter P-ROM i de aktuelle kategoriene.

1.1 Nærmere om modellen fra SSB for boliger i Oslo

Kvadratmeterprisen avtar svakt med boligens størrelse målt som primærrom (P-ROM). Modellen er altså ikke-lineær med hensyn til størrelse og prisen per kvadratmeter i store boliger er lavere enn i små boliger.

Hver av boligtypene deles inn i 4 alderssoner. De nyeste boligene har høyest verdi. For eldre boliger reduseres verdien ved at det multipliseres med en faktor under 1. Faktorene i Oslo er vist i tabellen under:

	under 10 år	10-19 år	20-34 år	35 år og over
Enebolig	1,0000	0,9499	0,9042	0,9575
Småhus	1,0000	0,9077	0,8506	0,8759
Leilighet	1,0000	0,9323	0,8582	0,8601

Hver av de tre boligtypene er gruppert etter bydel. Hvilke bydeler som inngår i hver sone er vist i de følgende tabellene.

Eneboliger er delt inn i 5 soner:

sone 1	sone 2	sone 3	sone 4	sone 5
03 Sagene	02 Grünerløkka	01 Gamle Oslo	09 Bjerke	10 Grorud
05 Frogner	04 St.Hanshaugen	14 Nordstrand	13 Østensjø	11 Stovner
Sentrum	06 Ullern			15 Søndre Nordstrand
	07 Vestre Aker			12 Alna
	08 Nordre Aker			
	Marka			

Småhusene er delt inn i 7 soner:

sone 1	sone 2	sone 3	sone 4	sone 5	sone 6	sone 7
03 Sagene	01 Gamle Oslo	06 Ullern	14 Nordstrand	09 Bjerke	10 Grorud	11 Stovner
04 St.Hanshaugen	02 Grünerløkka		Marka	13 Østensjø	12 Alna	15 Søndre Nordstrand
05 Frogner	07 Vestre Aker					
08 Nordre Aker						
Sentrum						

Leilighetene er delt inn i 12 soner:

sone 1	sone 2	sone 3	sone 4	sone 5	sone 6	sone 7	sone 8	sone 9	sone 10	sone 11	sone 12
Frogner	St.Hanshaugen		Sagene	Vestre Aker	Grünerløkka	Gamle Oslo	Nordstrand	Bjerke	Østensjø	Grorud	Stovner
Sentrum		Ullern	Nordre Aker							Alna	Søndre Nordstrand
		Marka									

Til sammen er det 96 kategorier.

Boligtype	Antall soner	Antall alderskategorier	Antall kategorier
Enebolig	5	4	10
Småhus	7	4	28
Leilighet	12	4	48
Antall kategorier			96

Skiller man i tillegg mellom tett-/spredtbygd får man 192 kategorier, der mange av de spredtbygde kategoriene vil være uten boliger.

1.1.1 Teknisk dokumentasjon

Formelen for fastsetting av boligverdi er slik:

$$\text{Boligverdi} = [\text{kvadratmeterpris}] * \text{størrelse} \\ = [e^{(\text{konst} + \text{korreksjon} + \text{tett})} * e^{(\text{prissone})} * e^{(\text{alder})} * \text{AREAL}^{(\text{koeffisient for areal})}] * \text{PROM}$$

*) Funksjonen $f(x) = e^{(x)}$ der e er grunntallet i den naturlige logaritmen er beskrevet her
<http://www.matematikk.org/artikkel.html?tid=63118>

Parameterne for eneboliger i Oslo er gitt på side 11 i publikasjonen fra SSB.

Eneboliger i Oslo		
Antall observasjoner: 9 031		
Forklaringsgrad: 70,31 prosent		
Variabel	DF	Parameter Estimat
Konstant	1	12,54490
Areal	1	-0,28768
Prissone2	1	-0,19918
Prissone3	1	-0,31893
Prissone4	1	-0,48279
Prissone5	1	-0,71235
Alder2	1	-0,05145
Alder3	1	-0,10074
Alder4	1	-0,04340
Tett	1	0,01363
Korreksjon: 0,018578		

Aldersfaktorer for eneboliger i Oslo ved å løse ut $e^{(\text{alder})}$:

	under 10 år	10-19 år	20-34 år	35 år og over
Enebolig	1,0000	0,9499	0,9042	0,9575

Sonefaktorer for eneboliger i Oslo ved å løse ut $e^{(\text{prissone})}$:

sone 1	sone 2	sone 3	sone 4	sone 5
1	0,8194	0,7269	0,6171	0,4905

Ser videre bare på boliger i tettbygd strøk siden de fleste boligene i Oslo ligger her.

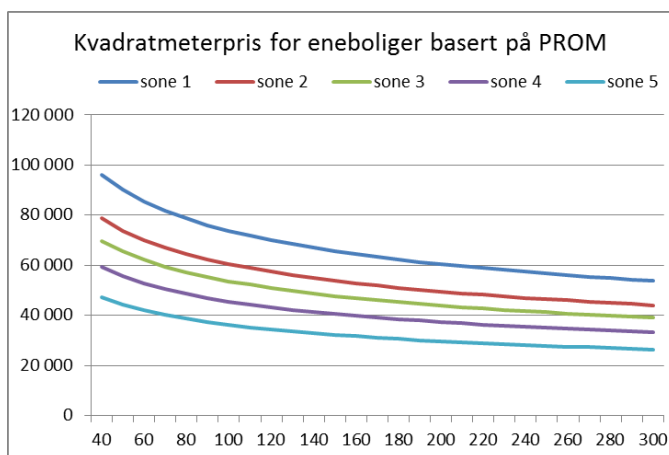
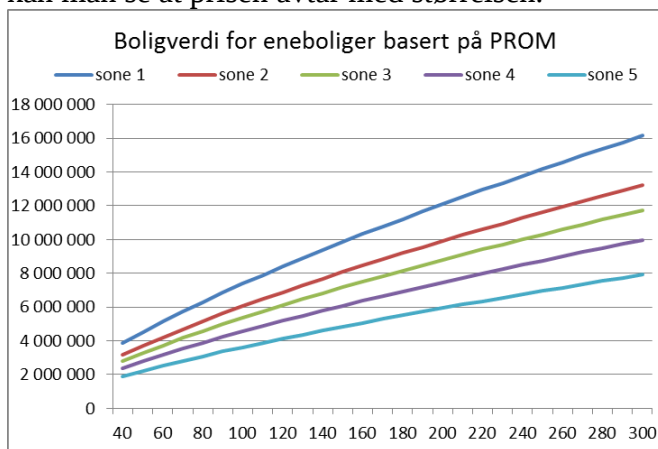
Ved å fylle inn i formelen over kan denne skrives om til:

Boligverdi for eneboliger i Oslo:

$$\begin{aligned}
 &= [\text{kvadratmeterpris}] * \text{størrelse} \\
 &= [e^{(\text{konst} + \text{korreksjon} + \text{tett})} * e^{(\text{prissone})} * e^{(\text{alder})} * \text{PROM}^{(\text{koeffisient for areal})}] * \text{PROM} \\
 &= [e^{(12,54490 + 0,018578 + 0,01363)} * \text{sonefaktor} * \text{aldersfaktor} * \text{PROM}^{(-0,28768)}] * \text{PROM} \\
 &= [289\,847 * \text{sonefaktor} * \text{aldersfaktor} * \text{PROM}^{(-0,28768)}] * \text{PROM}
 \end{aligned}$$

For boliger i eldste alderskategori (35 år og over) er boligverdien i hver av de 5 sonene tegnet grafisk. Sone 2, 3, 4 og 5 utgjør en andel av prisen i sone 1. For eksempel er prisen i sone 4 61,71 % av prisen i sone 1. For de tre andre alderskategoriene vil figurene ligne, men med små proporsjonale forskyvninger.

Det synes ikke så godt på figuren at kvadratmeterprisen ikke er lineær, men avtar med boligens størrelse. Den neste tegningen viser kvadratmeterprisen istedenfor boligverdi og her kan man se at prisen avtar med størrelsen.



Tilsvarende formel for de to andre boligtypene i Oslo

Boligverdi for småhus i Oslo:

$$\begin{aligned}
 &= [\text{kvadratmeterpris}] * \text{størrelse} \\
 &= [268\,884 * \text{sonefaktor} * \text{aldersfaktor} * \text{PROM}^{(-0,30389)}] * \text{PROM}
 \end{aligned}$$

Boligverdi for leiligheter i Oslo:

$$\begin{aligned}
 &= [\text{kvadratmeterpris}] * \text{størrelse} \\
 &= [196\,707 * \text{sonefaktor} * \text{aldersfaktor} * \text{PROM}^{(-0,24088)}] * \text{PROM}
 \end{aligned}$$

2. Skatteetatens (SKE) bruk av modellen fra SSB

Fra selvangivelsene for inntektsåret 2010 ble modellen tatt i bruk for å beregne ligningsverdi. Ligningsverdien benyttes for å beregne skattyternes formue. Ligningsverdien for primærboliger utgjør 25 % av anslått boligverdi. Ligningsverdien for sekundærboliger har økt og utgjør 60 % av anslått boligverdi i inntektsåret 2014, og 70 % i 2015.

I mange tilfeller vil flere personer eie en bolig sammen. Boligverdien vil da være summen av deres ligningsverdi som deretter firedobles for primærboliger.

3. Boligverdi benyttet til fastsetting av skattegrunnlag for eiendomsskatt

Kommuner har tidligere vært pålagt å benytte kommunal taksering for verdsettelse av boliger for utskriving av eiendomsskatten. Fra 2014 fikk kommunene mulighet til å benytte boligverdien (formuesgrunnlaget) til utskriving av eiendomsskatt. Kommunen fikk dermed også tilgang til dataene for boligverdi i sin kommune. Bruk av formuesgrunnlaget til utskriving av kommunal eiendomsskatt er beskrevet i «Lov om eiendomsskatt til kommunane» (esktl) § 8 C-1 *Verdsetjing av bustader ved bruk av formuesgrunnlag*

Boligverdien framkommer per gårdsnr/bruksnr(/seksjonsnr). For borettslag er også andelsnummer og borettslagets organisasjonsnummer oppgitt.

Boligverdien som kan benyttes til eiendomsskatten i 2016 er fra inntektsåret 2014. Skattegrunnlaget for eiendomsskatt skal være boligverdien multiplisert med 0,8 (jfr. esktl § 8 C-1 (2))

Ligningsverdi finnes på selvangivelsen. Ved salg vil ny eier som regel finne ligningsverdi i salgsannonse.

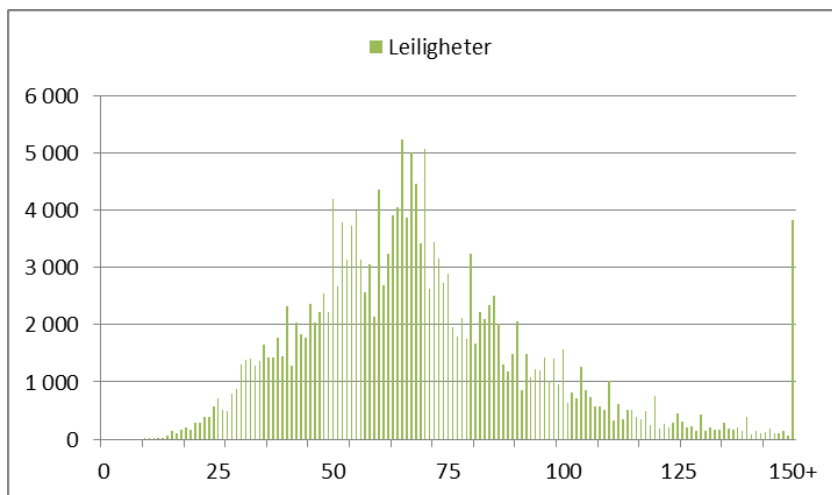
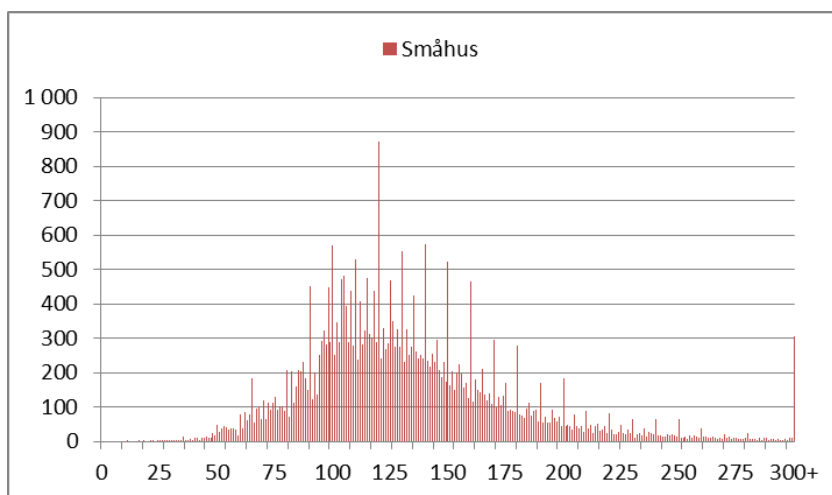
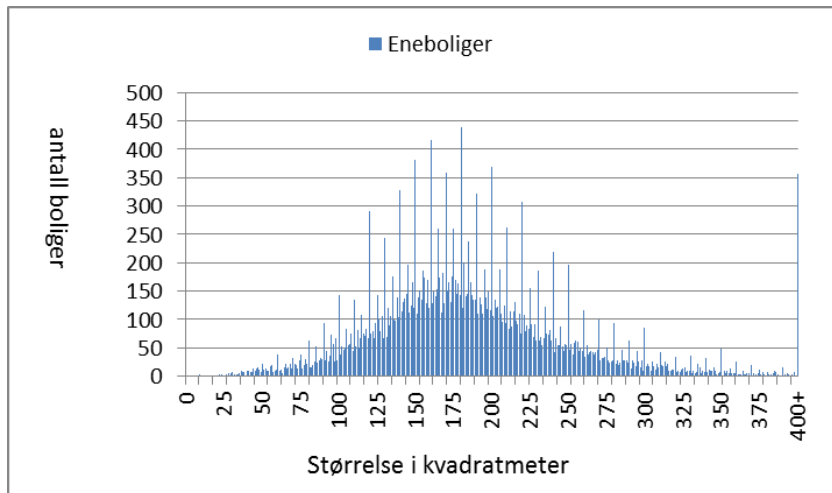
Boliger som ligger i Oslo inngår i materialet selv om eieren bor i en annen kommune.

Stat, kommune og organisasjoner som ikke leverer selvangivelse har ikke boligverdi fra Skatteetaten på sine boliger.

4. Leveranse fra Skatteetaten til bruk for eiendomsskatt i Oslo

I selvangivelsestallene for 2014 er det boligverdi for 255 907 boliger i Oslo. Disse fordeler seg på 24 666 eneboliger, 33 301 småhus og 197 940 leiligheter. For hver av boligene er størrelsen oppgitt i primærrom (P-ROM).

Nedenfor er antall boliger av hver type vist grafisk. Boligstørrelse målt ved P-ROM langs x-aksen og antall boliger langs y-aksen.

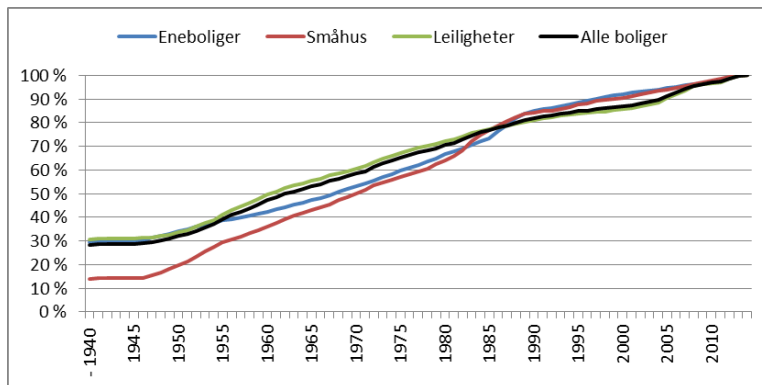


For eneboliger er medianstørrelsen (den midterste verdien) er 179 kvm målt ved P-ROM, og 80 % av boligene ligger i intervallet 113 – 269 kvm. For småhus er medianstørrelsen 125 kvm P-ROM, og 80 % av boligene ligger i intervallet 85 – 190 kvm. For leiligheter er medianstørrelsen 66 kvm P-ROM, og 80 % av boligene ligger i intervallet 19 – 120 kvm.

Det ser ut til at boligeierne kan ha avrundet arealet de har innrapportert. For eneboliger er det 439 boliger på 180 kvadratmeter, men går man en kvadratmeter opp og en ned har man

henholdsvis 143 og 121 boliger. Det finnes 872 småhus på 120 kvadratmeter, men bare 288 på 119 kvadratmeter.

Materialet fra Skatteetaten inneholder også opplysninger om byggeår. Nedenfor viser hvor stor andel av boligene som er bygd til og med hvert årstall. Bare 9 % av boligene er i aldersgruppen 0 - 9 år. 70 % av boligene er bygd i 1980 eller tidligere. Det betyr at en stor del av boligene i Oslo er 34 år og eldre, og ligger i alderskategorien for de eldste boligene (over 34 år).



5. Tilpasning av modellen til bruk for kommunal taksering i Oslo

Modellen som er laget av SSB baserer seg på et bredt datagrunnlag. Faktiske omsetning av boliger de siste 11 årene inngår, og dette er omregnet til prisnivået i 2014. Det er vanskelig å tenke seg at en kan få et like omfangsrikt empirisk materiale fra andre kilder.

Kommunene må takserer boligene som ikke finnes i materialet fra Skatteetaten. Til dette bruk må det utledes en sjablong for å fastsette eiendomsskattegrunnlaget. Det anbefales at Oslo kommune benytter en tilpasning av SSBs modell til kommunal taksering i Oslo.

Tradisjonelt har kommunene laget en sjablong for hver etasje i hver bygning på eiendommen, også garasjer og andre uthus. Dersom felles garasjeanlegg ligger på eget matrikkelnummer er disse taksert for seg, og regningen er sendt til en representant eller til den eldste blant eierne.

Ved bruk av en sjablong basert på modellen til SSB vil garasjer kun inngå indirekte og gjennom gjennomsnittsbetraktninger.

For å sikre at eiendommer av samme karakter innen samme kommune behandles likt anbefales det å inkludere garasjer og tilsvarende fellesområder i sjablongtakst på eiendommen. Slike forhold ved en eiendom inngår indirekte i datamaterialet fra SSB, og bør dermed ikke skattlegges særskilt. Sjablongverdiene basert på omsetning legger til grunn totaliteten i eiendommene inkludert eventuelle garasjer, parseller, felles takterrasser osv. Det kan eventuelt benyttes korreksjonsfaktor i tilfeller der garasjene er ekstraordinære.

SSB deler hver av kategoriene enebolig, småhus og leilighet inn i soner utfra bydel eller grupper av bydeler. Modellen er ikke-lineær og kvadratmeter-prisen avtar svakt med økende kvadratmeter.

5.1 Sonefaktor, aldersfaktor og arealmål

5.1.1 Sonefaktor

Sonefaktorene beregnes ved å sette inn koeffisientene i $e^{(prissone)}$ fra notatet fra SSB. Ved utregning av sonefaktorene viser det seg at noen av sonefaktorene er ganske like. Disse er slått sammen. For leiligheter er 6 soner slått sammen til 3, og for småhus er to soner slått sammen til en. For å understreke at sonene er noe endret fra SSBs soner er sonene ikke lenger nummerert 1, 2, 3, ..., men a, b, c, ...

Sonefaktorene med tilhørende bydeler er vist i tabellene under:

Eneboliger:

sone a	sone b	sone c	sone d	sone e
Sagene	Grünerløkka	Gamle Oslo	Bjerke	Grorud
Frogner	St.Hanshaugen	Nordstrand	Østensjø	Stovner
Sentrum	Ullern			Søndre Nordstrand
	Vestre Aker			Alna
	Nordre Aker			
	Marka			
1	0,8194	0,7269	0,6171	0,4905

Småhus:

sone a	sone b	sone c	sone d	sone e	sone f
Sagene	Gamle Oslo	Nordstrand	Bjerke	Grorud	Stovner
St.Hanshaugen	Grünerløkka	Marka	Østensjø	Alna	Søndre Nordstrand
Frogner	Ullern				
Nordre Aker	Vestre Aker				
Sentrum					
1	0,8942	0,8096	0,7162	0,5960	0,5302

Leiligheter:

sone a	sone b	sone c	sone d	sone e	sone f	sone g	sone h	sone i
Frogner	St.Hanshaugen	Sagene	Grünerløkka	Gamle Oslo	Nordstrand	Bjerke	Grorud	Stovner
Sentrum	Ullern	Vestre Aker				Østensjø	Alna	Søndre Nordstrand
		Nordre Aker						
		Marka						
1	0,9008	0,8211	0,7876	0,7438	0,6966	0,6407	0,5633	0,5195

5.1.2 Aldersfaktor

Mens Skatteetaten leverer oppdaterte boligverdier hvert år vil verdien som er fastsatt ved kommunal taksering vanligvis ligge fast i 10 år. Boliger som er kommunalt taksert i en ung alderskategori vil mot slutten av 10 års-perioden i stor grad tilhøre en eldre alderskategori, mens taksten er basert på en yngre alderskategori. Boliger som har «fylt 10 år» har en verdi på 85 % – 95 % av verdien til de aller «yngste» boligene.

70 % av boligene som er levert fra Skatteetaten er i eldste alderskategori. Det antas at det også er en overvekt av eldre boliger i boligene som skal takseres kommunalt. I det videre benyttes eldste aldersfaktor for alle boligene.

5.1.3 Omregning fra P-ROM til BRA

Ved kommunal taksering må en hente boligenes areal ut av matrikkelen. I matrikkelen finnes det informasjon om boligenes bruksareal (BRA). BRA skal være større eller lik P-ROM.

Utfra koblinger mellom materialet fra Skatteetaten og fra matrikkelen er det beregnet et forholdstall mellom BRA og P-ROM for hver boligtype. Resultatet noe forenklet ser slik ut: For eneboliger ligger BRA 9,7 % over P-ROM. Det vil si at vi må gange P-ROM med 1,097 for å komme til BRA. Det tilsvarende forholdstallet for småhus og leiligheter er henholdsvis 1,036 og 1,014.

For å få riktig boligverdi må en da legge på et ledd i formlene over. Dette leddet vil for eneboliger være $1,097^{(-1-(-0,28768))} = 0,9362$. For småhus blir det nye leddet $1,036^{(-1-(-0,30389))} = 0,9757$. Og tilsvarende for leiligheter $1,014^{(-1-(-0,24088))} = 0,9895$

Setter inn verdier for aldersfaktor og omregning til BRA. Da kan boligverdifunksjonen skrives slik. Uttrykket i hakeparentesen utgjør kvadratmeterprisen:

Boligverdi for eneboliger i Oslo:

$$\begin{aligned} &= [\text{kvadratmeterpris}] * \text{størrelse} \\ &= [289\,847 * 0,9575 * \text{sonefaktor} * \text{PROM}^{(-0,28768)}] * \text{PROM} \\ &= [277\,537 * \text{sonefaktor} * \text{PROM}^{(-0,28768)}] * \text{PROM} \\ &= [277\,537 * 0,9362 * \text{sonefaktor} * \text{BRA}^{(-0,28768)}] * \text{BRA} \\ &= [259\,830 * \text{sonefaktor} * \text{BRA}^{(-0,28768)}] * \text{BRA} \end{aligned}$$

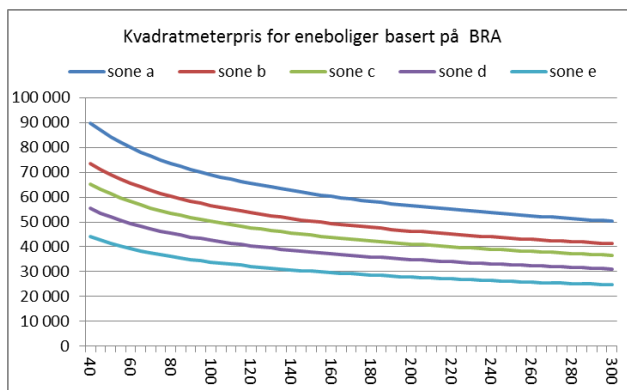
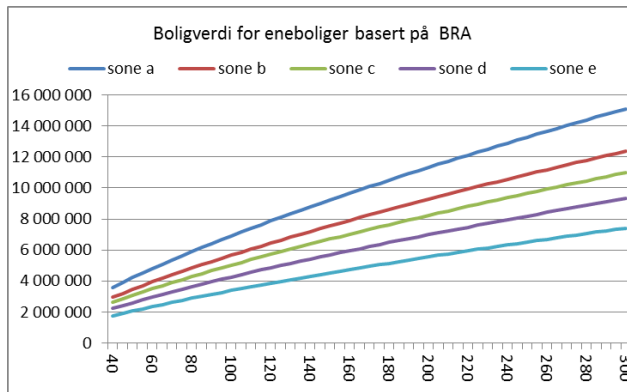
Boligverdi for småhus i Oslo:

$$\begin{aligned} &= [\text{kvadratmeterpris}] * \text{størrelse} \\ &= [268\,884 * 0,8759 * \text{sonefaktor} * \text{PROM}^{(-0,30389)}] * \text{PROM} \\ &= [235\,502 * \text{sonefaktor} * \text{PROM}^{(-0,30389)}] * \text{PROM} \\ &= [229\,779 * \text{sonefaktor} * \text{BRA}^{(-0,30389)}] * \text{BRA} \end{aligned}$$

Boligverdi for leiligheter i Oslo:

$$\begin{aligned} &= [\text{kvadratmeterpris}] * \text{størrelse} \\ &= [196\,707 * \text{sonefaktor} * 0,8601 * \text{PROM}^{(-0,24088)}] * \text{PROM} \\ &= [169\,198 * \text{sonefaktor} * \text{PROM}^{(-0,24088)}] * \text{PROM} \\ &= [167\,421 * \text{sonefaktor} * \text{BRA}^{(-0,24088)}] * \text{BRA} \end{aligned}$$

For eneboliger er dette tegnet inn i en figur:



5.2 Multiplisere med 0,8

For de fleste boliger i Oslo skal boligverdiene fra Skatteetaten benyttes slik at verdien fastsettes etter skatteloven § 4-10 andre ledd, multiplisert med 0,8, jf. esktl § 8C-1(2). Det er rimelig å tilpasse sjablongverdiene for boliger som ikke har boligverdi fra Skatteetaten for å gi et likest mulig grunnlag for eiendomsskatt uavhengig av om man skattlegges basert på boligverdi fra Skatteetaten eller kommunal taksering. Sjablongen for kvadratmeterprisene settes derfor noe lavere (80 %) enn det som følger direkte av modellen fra SSB (med de tilpasninger som er gjort for kommunal taksering). Dermed behandles boliger med og uten boligverdi fra Skatteetaten så likt som mulig.

5.3 Fra avtagende til flat kvadratmeterpris

Det kan være vanskelig å forstå og å formidle en svakt avtagende kvadratmeterpris. Med en avtagende kvadratmeterpris vil det være vanskelig for den enkelte å beregne sjablongtaksten som legges til grunn. I og med at Skatteetatens modell er svakt avtagende for boliger av ordinær størrelse, vil utslagene i verdien på de fleste eiendommer være begrenset. Det foreslås derfor en tilpasset modell der kvadratmeterprisen ligger fast i hver sone for hver av boligtypene enebolig, småhus og leilighet.

Rent teknisk gjøres dette ved at det tas utgangspunkt i en median boligstørrelse for den enkelte boligtype, og at man benytter kvadratmeterprisen for denne boligstørrelsen.

Det er levert over 250 000 boligverdier fra Skatteetaten. Boligene er sortert etter størrelse i hver av boligtypene og den midterste verdien (medianen) i hver av boligtypene er plukket ut. Målt i P-ROM er dette for eneboliger 179 kvm, småhus 125 kvm og for leiligheter 66 kvm. Omregnet til BRA blir det for eneboliger 196,4 kvm, for småhus 129,5 kvm og for leiligheter 66,9 kvm.

Kvadratmeterpris for enebolig:

$$= 0,8 * 259\,830 * \text{sonefaktor} * \text{BRA}^{(-0,28768)}$$

$$= 0,8 * 56\,885 * \text{sonefaktor} = \underline{45\,509 \text{ kr}} * \text{sonefaktor}$$

Kvadratmeterpris for småhus:

$$= 0,8 * 229\,779 * \text{sonefaktor} * \text{BRA}^{(-0,30389)}$$

$$= 0,8 * 52\,409 * \text{sonefaktor} = \underline{41\,927 \text{ kr}} * \text{sonefaktor}$$

Kvadratmeterpris for leiligheter:

$$= 0,8 * 167\,421 * \text{sonefaktor} * \text{BRA}^{(-0,24088)}$$

$$= 0,8 * 60\,818 * \text{sonefaktor} = \underline{48\,655 \text{ kr}} * \text{sonefaktor}$$

Alle sonefaktorene er vist i tabeller på side 8 og 9.

Dersom en hadde benyttet flat kvadratmeterpris i stedet for svakt avvikende kvadratmeterpris på boligene som er levert fra Skatteetaten ville 80 % av boligene havnet innenfor +/- 15 % i verdsetting. Det er viktig å huske at heller ikke Skatteetatens modell er en fasit for omsetningsverdi. Den treffer antagelig best for boliger av standardstørrelse, mens boliger med uvanlig størrelse ikke nødvendigvis passer godt inn på regresjonslinja.