

Notat 2001–24

Hytteutleie

Regnskapsresultater 1992–1998

Olav Sjøtveit

Tittel	Hytteutleie — regnskapsresultater 1992–1998
Forfatter	Olav Sjøtveit
Utgiver	Norsk institutt for landbruksøkonomisk forskning (NILF)
Utgiversted	Oslo
Utgivelsesår	2001
Antall sider	19
ISBN	82-7077-435-9
ISSN	0805-9691
Emneord	hytteutleie, bygdeutvikling, bygdenæringer, tilleggsnæringer

Litt om NILF

- Forskning og utredning angående landbrukspolitikk, matvaresektor og matvaremarked, foretaksøkonomi, nærings- og bygdeutvikling.
- Utarbeider nærings- og foretaksøkonomisk dokumentasjon innen landbruket; dette omfatter bl.a. sekretariatsarbeidet for Budsjettnemnda for jordbruket og de årlige driftsgranskingene i jord- og skogbruk.
- Gir ut rapporter fra forskning og utredning. Utvikler hjelpemidler for driftsplanlegging og regnskapsføring.
- Finansieres over Landbruksdepartementets budsjett, Norges forskningsråd og gjennom oppdrag for offentlig og privat sektor.
- Hovedkontor i Oslo og distriktskontor i Bergen, Trondheim og Bodø.

Forord

Dette notatet oppsummerer resultater som er funnet ved analyse av driftsregnskap på en del bruk med hytteutleie drevet i kombinasjon med landbruk. Brukene ligger alle i fjellområdene på Østlandet. Resultatene gjelder regnskapsårene 1992–1998.

Materialet er forholdsvis lite med 7–12 deltakerbruk hvert av årene. Resultatene må naturligvis tolkes på denne bakgrunn. Likevel tror vi det kan være et verdifullt supplement til andre undersøkelser som er gjort om hytteutleie i Norge.

Olav Sjøtveit har i mange år studert økonomien i hytteutleie med stor interesse og han har selv hatt arbeidet med å innhente datagrunnlaget, samt gjøre opp driftsregnskap. Han har også årlig gitt tilbakemelding til brukerne om stilling og utvikling av drifta på brukene som har vært med. Driftsregnskapene er gjort opp etter de samme prinsippene som blir nyttet i driftsgranskingene i jord- og skogbruk. Sjøtveit har gjort mye av arbeidet med å skrive dette notatet. Ivar Hovland, Kari V. Stubberud og Sven Kleppa har bidratt med å tilrettelegge data og disponere stoffet. Ivar Hovland har skrevet drøftingskapittelet, mens Lars Johan Rustad har lest gjennom manuskriptet og gitt innspill til framstillingen.

Oslo, september 2001

Leif Forsell

Innhold

SAMMENDRAG	1
1 INNLEDNING.....	3
1.1 Formål	3
1.2 Materiale, deltakerbruk	3
1.3 Oppgjørsprinsipper.....	4
1.4 Resultatmål og resultatberegning.....	4
1.5 Tidligere undersøkelser	5
2 UTLEIEHYTTENE	7
2.1 Hyttenes standard	7
2.2 Produksjonsinntekter.....	8
2.3 Kostnader	10
2.4 Driftsresultat.....	11
2.5 Arbeidsforbruk	12
3 ØVRIG VIRKSOMHET PÅ OG UTENOM BRUKENE.....	13
4 TOTALØKONOMIEN PÅ BRUKENE.....	15
5 DRØFTING OG KONKLUSJONER.....	17

Sammendrag

Formålet med undersøkelsen har primært vært å klarlegge økonomien i hytteutleie på gardsbruk. Det har også vært et mål å undersøke økonomien i andre driftsgreiner på brukene og økonomien som helhet. Det har blitt sett på utviklingstendenser over tid i så vel utleiehytter som i annen virksomhet på brukene.

Undersøkelsen viser resultater fra 7 til 12 gardsbruk med utleiehytter i perioden fra 1992 til 1998. Brukene ligger i fjelltraktene på Østlandet.

Fem av brukene har drevet utelukkende med utleie på ukebasis. På tre av brukene har hyttene vært utleid på åremål, mens det på fire bruk har vært utleie av hytter både på ukebasis og åremål. Hyttene er registrert med alder, størrelse og utstyrmessig standard.

Hyttenes bokførte verdi har kommet fram ved at hyttene i byggeåret er verdsatt til byggeårets priser. Hytter som er bygd på 60-tallet inngår i undersøkelsen på linje med hytter bygd seinere. Familiens arbeidsinnsats i hyttebygging er kalkulert og tatt med som del av hyttenes verdi i byggeåret. I den grad tømmer fra egen skog er nyttet til hytter, er tømmeret verdsatt til hva det ville innbringe ved salg som skogsvirke. Hyttenes verdi med innbo er aktivert og avskrevet. Hyttene har blitt avskrevet over 25 år, innbo over 10 år. Hyttenes bokførte verdi i perioden har endret seg lite da årlige investeringer de fleste årene har vært lite forskjellig fra de årlige avskrivninger.

Hytter i ukeutleie har oppnådd færre utleieuker per år sist i undersøkelsesperioden enn først og midt i perioden. Produksjonsinntekt per hytte (både ukeutleie og åremålutleie) har økt med kr ca. 2 100 fra først til sist i perioden. Kostnadene per hytte har blitt noe redusert over tid slik at driftsoverskott per utleiehytte har økt med kr 4 400 fra først til sist i perioden. Familiens arbeidsfortjeneste per bruk i hytteutleie økte fra kr 15 500 i 1992 til kr 120 200 i 1998. Årsaken til at familiens arbeidsfortjeneste økte så mye i perioden skyldes mest at rentefoten som er nyttet til beregning av rentekravet har gått ned fra 10 prosent i 1992 til 6,5 prosent i 1998.

Lønnsomheten målt som driftsoverskott per hytte (begge typer) har økt fra kr 18 100 i 1992 til kr 22 500 i 1998 i løpende kroner. Målt i 1998-kroner har økningen vært fra kr 20 400 til kr 22 500. I løpende kroner økte driftsoverskottet i hytteutleie per bruk fra kr 160 500 i 1992 til kr 188 700 i 1998.

Driftsoverskott fra jordbruk på de undersøkte brukene har derimot vært i tilbakegang. Det skyldes at ett av brukene avvirket husdyrproduksjonen i perioden, og at lønnsomheten på brukene med ensidig sauehold gikk tilbake. Disse tre brukene fikk redusert driftsoverskott i jordbruket med vel 40 prosent i perioden. En vesentlig årsak til tilbakegangen var nedgang i pris på kjøtt av sau og lam.

Gjeldsprosenten på brukene er høy, men er redusert fra 71 prosent i 1992 til 54 prosent i 1998.

Nettoinntekt og privatforbruk på brukene har vært økende i perioden. Springen beregnet som differansen mellom nettoinntekt og privat forbruk inkludert skatt har hele perioden vært positiv og variert fra kr 23 100 i 1993 til kr 85 000 i 1997.

1 Innledning

1.1 Formal

Formålet med undersøkelsen har vært å finne og presentere sammenhenger mellom tekniske og økonomiske størrelser på bruk med utleiehytter som vesentlig inntektskilde. Videre ble sammenhengen mellom inntekts- og kostnadsnivå undersøkt, og det ble beregnet driftsresultater med bakgrunn i innsamlet regnskapsdata. Det har også vært et mål å registrere utviklingstendenser på enkeltbruk og i grupper av bruk.

De fleste brukene som inngår i undersøkelsen inngikk i en hyttemodell i det tidligere modellbrukssystemet i NILF. De undersøkte brukene inngikk også i NILF-publikasjonen «Utleiehytter- en del av gardsdrifta» (Sjøtveit 1993). Innholdet i dette notatet er en fortsettelse av regnskapsundersøkelser på hyttebruk i tidligere perioder.

1.2 Materiale, deltakerbruk

Utleiehyttene finner en på 12 gardsbruk i fjelltraktene på Østlandet, nærmere bestemt i Vest-Telemark, Hallingdal og Valdres. Noen bruk har hyttene nær gardstunet, andre har hyttene lenger unna, og noen ganger i bygdenes setertrakter. For alle brukene gjelder at alpinanlegg ligger innenfor en radius på 30 km fra hyttene.

Fjellbygdene er sterkt representert fordi det er her en oftest finner utleiehytter med helårsdrift. Et krav til deltakerbrukene er at de skal ha kombinasjonen jordbruk og/eller skogbruk og helårsdrift av hytter som vesentlig inntektsgrunnlag. Størrelsen på familiens inntekter utenom bruket har ikke satt begrensning for deltakelse. Det er ikke stilt som krav at alle brukene skal ha deltatt hvert av kalenderårene i undersøkelsesperioden. Likevel har syv av brukene vært med alle år i perioden, mens de øvrige fem brukene har vært med fra tre til fem år. Den vanligste formen for utleie på brukene er ukeutleie. Noen av brukene har bare åremålsutleide hytter og andre har hytter både i ukeutleie og i åremålsutleie. Åremålsutleide hytter leies ut for ett eller flere år.

1.3 Oppgjørsprinsipper

Undersøkelsen bygger på driftsregnskaper utarbeidet etter de samme prinsipper som gjelder for driftsregnskaper i NILFs årlige regnskapsundersøkelse «Driftsgranskinger i jord- og skogbruk».

Tall fra skatteregnskaper på deltakerbrukene blir i driftsregnskapet oppsplittet og etter bestemte retningslinjer sortert mellom jordbruk, skogbruk og andre næringer. Utgifter og inntekter tilknyttet hoved- og kårbygning blir i driftsregnskapet overført fra jordbruk til privat. I driftsregnskapet nyttes lineære avskrivninger mens skatteregnskapet nytter saldoavskrivning. I driftsregnskapet beregnes vederlag for familiens arbeid på nyanlegg, og vederlaget aktiveres. Vederlaget kommer også fram som egen inntektspost i regnskapet. Mottatt investeringstilskott brukes til nedskrivning i balansen.

I jordbruket skrives driftsbygninger ned over 30 år, maskiner og redskaper over 10 år og hoved- og kårbolig over 50 år. Utleiehytter avskrives over 25 år og innbo over 10 år.

1.4 Resultatmal og resultatberegning

Under oppgjør av driftsregnskapene nyttes restmetoden: En regner da ut hva som blir igjen til dekning av enkelte faktorer når andre faktorer har fått kostnadsdekning. I denne undersøkelsen nyttes flere resultatmål, og sammenhengen mellom de brukte er følgende:

$$\begin{aligned} & \text{Produksjonsinntekter} \\ & - \text{Kostnader} \\ & = \text{Driftsoverskott} \end{aligned}$$

Driftsoverskott er den godtgjørelse familien får for eget arbeid og for egen og lånt kapital. Fordelingen av driftsoverskott på arbeidsbetaling og forrentning av kapital er gjort på følgende måte:

$$\begin{aligned} & \text{Driftsoverskott} \\ & - \text{Kalkulert rentekrav på kapital bundet i utleiehytter} \\ & = \text{Familiens arbeidsfortjeneste} \end{aligned}$$

Rentekrav for bunden kapital i utleiehytter har endret seg mye i perioden. Rentekrav er beregnet ved hjelp av en rentefot og hyttenes bokførte kapital. Rentefoten har variert mellom et høyeste nivå på 10 % i 1992 og til lågeste nivå på 6 % i 1997.

Som uttrykk for brukerfamiliens samla inntekt nyttes nettoinntekt:

$$\begin{aligned} & \text{Driftsoverskott i næringer} \\ & + \text{Lønnsinntekt, sjukepengar og pensjoner} \\ & + \text{Kalkulert verdi av familiens arbeid på nyanlegg} \\ & + \text{Renteinntekter} \\ & - \text{Renteutgifter} \\ & - \text{Kårutgifter} \\ & = \text{Nettoinntekt} \end{aligned}$$

Pengeinngang utenom nettoinntekten er formuesoverføringer som arv, gaver, barnetrygd m.m. Slike overføringer påvirker egenkapitalen, men ikke nettoinntekten. Tap på fordringer påvirker heller ikke nettoinntekten men påvirker egenkapitalen.

1.5 Tidligere undersøkelser

«Økonomiske resultat frå prøvebruk med bygdeturisme». (Hammer 1994).

«Økonomiske modeller for ulike typer turismeforetak» (Øverbø 1993).

2 Utleiehyttene

2.1 Hyttenes standard

Hyttene på brukene er bygd på forskjellige tidspunkter. Noen så langt tilbake som på 60-tallet og noen i 90-årene. De nyeste hyttene er store i forhold til de eldste. De minste hyttene som ble bygd på 60-tallet var 45 m², mens de nyeste hyttene måler 82 m².

Tabell 2.1 Antall hytter per bruk, hyttenes størrelse og alder

r	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Antall bruk	8	12	12	12	9	10	10
Antall hytter per bruk (gjennomsnitt)	8,9	7,8	7,8	7,9	8,7	8,5	8,4
Hytter i ukeutleie, m ²	53	55	55	54	52	52	52
Hytter i aremalsutleie, m ²	69	69	69	70	71	71	75
Gjennomsnittlig byggear	1978	1976	1976	1976	1977	1977	1978

Tabell 2.1 viser at aremalsutleide hytter er noe større enn hyttene i ukeutleie. Tallene viser også at størrelsen på hyttene i ukeutleie har gått litt ned i perioden mens størrelsen på hytter i aremalsutleie har økt med 6 m².

Hyttene i ukeutleie var litt større midt i perioden enn først og sist i perioden. Dette skyldes at 2 bruk med noe større hytter deltok i årene 1993 til 1995. Et tredje bruk med større hytter var med i årene 1992 til 1995 men ikke senere.

Hyttene som ble bygd sist i perioden er alle hytter i aremalsutleie. Årsaken til at alderen på hyttene i 1992 er lavere enn senere i perioden skyldes at det i 1993 kom med et bruk med hytter bygd på 60-tallet.

Tabell 2.2 Hyttenes utstyrmessige standard

r	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Antall hytter per bruk	8,9	7,8	7,8	7,9	8,7	8,5	8,4
Herav hytter i ukeutleie med el. og vann	5,4	4,4	4,4	4,4	4,6	4,2	4,1
Herav hytter i aremalsutleie med el. og vann	1,1	0,8	0,8	0,9	1,2	1,2	1,4
Herav hytter i ukeutleie med oppvaskmaskin og TV	2,1	2,0	2,0	1,8	2,0	2,0	1,8
Herav hytter i aremalsutleie med oppvaskmaskin og TV	0,3	0,2	0,2	0,4	0,3	0,6	0,6
Hytter uten innlagt vann	0	0,3	0,3	0,4	0,6	0,5	0,5

Tabell 2.2 viser fordelingen mellom hytter med høyere utstyrmessig standard og hytter med middels eller lågere utstyrmessig standard.

Tallene viser at det er flere hytter med utstyrmessig høy standard i ukeutleie enn i aremålsutleie.

Tabell 2.3 Hyttenes bokførte verdi per bruk, investeringer og avskrivninger

r	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Antall bruk	8	12	12	12	9	10	10
Hyttenes bokførte verdi	1 450 000	1 123 000	1 078 000	1 084 000	1 214 000	1 129 000	1 113 000
Investeringer	303 000	53 000	51 000	91 000	126 000	103 000	38 200
Avskrivninger	89 000	68 000	67 000	72 000	86 000	82 000	85 000

Hyttenes bokførte verdi, som er gjennomsnittet av inn- og utgående balanse, viser seg å være høyest først i perioden. Investeringene er også høyest på den tid hyttenes bokførte verdi er høyest, og årlige avskrivninger er høye de årene investeringene er høyest. Uvanlig store investeringer i 1992 har sammenheng med at ett av brukene dette året investerte mye i bygninger for utleie, blant annet gjestemottak m.v.

Den store forskjellen i hyttenes bokførte verdi fra 1992 til 1993 skyldes at det var få, men store hyttebruk med i 1992, mens det seinere har kommet med flere mindre bruk.

Det er flere bruk som har søkt investeringstilskott til hyttebygging i perioden enn de som har mottatt slike tilskott. De to brukene som mottok investeringstilskott i perioden fikk til sammen kr 670 000. Investeringslån gjennom ordningen med BU-midlene har det vært lettere å oppnå i perioden.

2.2 Produksjonsinntekter

På fem av brukene er hyttene utleid på ukebasis i ukeutleie, tre bruk har aremålsutleide hytter og fire bruk har hytter i begge kategorier.

Tabell 2.4 Utleieuker og produksjonsinntekter per hytte i ukeutleie

r	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Antall hytter i ukeutleie per bruk	7,5	6,6	6,6	6,4	6,8	6,4	5,9
Utleieuker per hytte i ukeutleie	19,5	19,8	19,9	18,7	16,5	14,8	13,1
Oppnadd pris per uke i ukeutleie	2 671	2 558	2 685	2 985	3 419	3 697	4 177
Inntekt per hytte i ukeutleie (løpende kroner)	52 200	50 800	53 500	55 900	56 400	54 900	54 700
Inntekt per hytte i ukeutleie i 1998-kroner	58 900	56 000	58 200	59 400	59 200	56 100	54 700

Første halvdel av perioden har antall utleieuker per hytte økt litt mens siste delen av perioden viser tilbakegang. Prisen per utleieuke økte lite årlig først i perioden men betydelig i siste del av perioden. Det er vanskelig å vite hvilken pris per utleieuke som gir den høyeste produksjonsinntekt per hytte årlig. En må anta at jo høyere prisen bli satt per utleieuke, desto færre uker blir utleid. På den andre siden kan en ikke vente å få så veldig mange flere uker bortleid om en senker pris per utleieuke mye. Teoretisk og praktisk finnes det en pris per uke som på det enkelte bruk til enhver tid er den riktige, dersom målet er å oppnå maksimal inntekt per hytte og år. Det er hytteeiers utfordring å finne og fastsette ukeprisen som tilfredsstillende målsettingen

En annen målsetting kan være å maksimere differansen mellom årlige produksjonsinntekter og kostnadene per hytte. En største differanse mellom inntekt og kostnader per hytte kan finne sted om prisen per utleieuke er relativt høy og antall utleieuker færre. Færre utleieuker medfører mindre hytteslitasje og mindre kostnader til oppvarming, renovasjon m.m.

Mer interessant enn utviklingen i antall utleieuker per hytte og år er *årlig* produksjonsinntekt per hytte. Produksjonsinntekten per hytte har variert i perioden. Fordi det ikke er de samme hyttene som går igjen alle årene blir utviklingstendensen som Tabell 2.4 viser, ikke helt pålitelig. Produksjonsinntekten per hytte i ukeutleie justert for prisstigning ved hjelp av konsumprisindeksen viser en inntektsutvikling med svak tilbakegang over tid.

Tabell 2.5 Produksjonsinntekt per hytte i aremålsutleie

r	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Antall hytter i aremålsutleie per bruk	1,4	1,2	1,2	1,5	1,9	2,1	2,5
Inntekt per hytte (løpende kroner)	36 900	35 200	37 900	37 900	39 700	39 300	45 400
Inntekt per hytte i 1998-kroner	41 600	38 800	41 300	40 200	41 700	40 200	45 400

Tallene viser at produksjonsinntekten per hytte i aremålsutleie endrer seg lite over tid.

En eventuell inntektsutvikling vil imidlertid kunne endres over tid ved tilsvarende undersøkelser som denne av flere årsaker: For det første varierer utleieprisen per hytte i aremålsutleie. I dette materialet varierer tallverdiene fra kr 5 000 til kr 65 000 årlig. Som oftest skjer det en prisøkning over tid.

For det andre er noen av de åremålsutleide hyttene ikke med hele perioden fordi ikke alle bruk med utleiehytter inngår med data for hvert år i perioden.

Tabell 2.6 Produksjonsinntekter per hytte (begge hyttetyper)

r	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Antall hytter i alt per bruk	8,9	7,8	7,8	7,9	8,7	8,5	8,4
Inntekt per hytte (løpende kroner)	49 900	48 500	51 200	52 400	52 800	51 400	52 000
Inntekt per hytte i 1998-kroner	56 300	53 500	55 700	55 600	55 400	52 600	52 000

I løpende kroner har inntekten per hytte økt fra kr 49 900 i 1992 til kr 52 000 i 1998. Dersom man regner i 1998-kroner har inntekten per hytte falt noe i perioden.

2.3 Kostnader

Kostnadene forbundet med hytteutleie er stort sett de samme enten man leier ut på åremål eller på ukebasis. Tabell 2.7 viser sammensetningen av- og størrelsen på kostnadene på brukene.

Tabell 2.7 Kostnader per bruk i hytteutleie

r	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Antall hytter per bruk	8	12	12	12	9	10	10
Avskrivninger, hytter og innbo	89 100	68 200	67 400	71 900	85 600	82 000	84 900
Vedlikehold, hytter og innbo	37 100	26 400	25 600	16 900	24 800	23 100	27 300
Leid hjelp	26 700	14 300	16 400	18 400	18 400	18 300	22 400
Annonser, reklame	17 600	12 900	9 500	10 800	10 700	13 700	8 900
Fellesutgifter, aktivitetstilbud	5 400	6 200	7 300	19 900	21 000	9 100	13 200
Administrasjon	15 400	10 600	8 200	8 600	13 000	9 500	9 600
Forsikring	6 800	6 600	6 200	7 400	7 600	7 000	7 600
Vann, kloakk og renovasjon	9 600	7 000	7 400	8 700	7 300	9 200	12 200
Bilbruk	3 400	5 300	5 200	7 100	8 100	7 100	9 200
Traktorbruk	4 600	3 900	3 500	4 200	5 000	5 000	4 200
Elektrisitet	48 100	39 400	37 800	37 100	46 300	44 200	35 100
Ved til hytter	4 000	3 900	3 200	3 200	2 700	2 800	3 000
Forbruksartikler	1 000	1 300	2 500	1 400	1 700	1 500	500
Hytteleie m.m.	12 700	6 500	8 700	8 100	10 800	12 600	5 800
Diverse	600	100	1 300	2 800	800	900	4 100
Sum kostnader	282 200	212 600	210 400	226 400	265 000	245 900	247 900
Kostnader per hytte (snitt)	31 800	27 400	27 200	28 600	30 600	29 100	29 500

Utleiehytter som næring er kapitalkrevende. Kostnaden «avskrivninger på hytter og innbo» er den største kostnadsposten i driftsregnskapet. Elektrisitet er den nest største kostnadsposten og vedlikehold av hytter og innbo den tredje største.

I kostnadsberegningen for hytter i ukeutleie inngår alltid kostnader til elektrisitet og ved. De fleste hytter i åremålsutleie har ikke kostnader til elektrisitet i utleiers regnskap. Leiekontrakter for åremålsutleie viser oftest at leier bekoster utgifter til elektrisitet m.m.

Den stor kostnadsposten til leid hjelp skyldes at ett av brukene har betydelige kostnader til leid hjelp. Utgifter til «hytteleie m.m.» skyldes at ett bruk leier noen hytter. Posten «fellesutgifter» omfatter utgifter til markedsføring og aktivitetstilbud, en kostnad som deles på flere turisttiltak i bygda. Det kan være preparering av skiløyper, anlegg og/eller vedlikehold av andre typer aktivitetstilbud, samt utarbeiding av turistbrosjyrer og lignende som er av interesse for flere turistforetak i bygda eller distriktet.

Sum kostnader til hytter har variert over tid. Økte kostnader i 1996 og 1997 har sammenheng med at antall hytter per bruk økte fra 7,9 hytter i 1995 til 8,7 hytter i 1996 og 10,6 hytter i 1997. Flere hytter fører til større samla avskrivninger og også økte utgifter til blant annet elektrisitet. Endring i antall hytter per bruk fra et år til et annet skyldes mer at det ikke er alle bruk som er med under hele perioden enn at det skjer ekspansjon eller reduksjon i antall hytter per bruk på brukene.

2.4 Driftsresultat

Driftsresultatene måles som driftsoverskott og familiens arbeidsfortjeneste. Familiens arbeidsfortjeneste er påvirket av så vel hyttenes bokførte verdi som kalkulert rentefot. Kalkulert rentefot er valgt med utgangspunkt i hva som under heldige omstendigheter oppnås i renter på penger plassert i langsiktige bankinnskott.

Tabell 2.8 Rentefot nyttet ved kalkulasjon av rentekrav

r	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Rentefot	10,0	10,0	8,0	7,0	6,5	6,0	6,5

Begrunnelsen for å kalkulere med et rentekrav i tillegg til de øvrige kostnadene, er at hyttene har en alternativverdi. Om alternativverdien er verdien på et langsiktig bankinnskott, vil en for bankinnskott på størrelse med hyttas verdi kunne si at årlig renteinntekt er en type pengetap for hytteeieren. Dette «pengetapet», eller disse ikke innbrakte renteinntekter av hytteverdien, beregnes til en godtgjørelse for pengene eller kapitalen plassert i hytta. Det kalkulerte rentekrav nyttes videre til å beregne hva som blir igjen til økonomisk godtgjørelse for det arbeidet en har hatt med hyttene og hyttegjestene gjennom året.

Tabell 2.9 Driftsoverskott og familiens arbeidsfortjeneste, løpende kroner

r	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Produksjonsinntekter							
(snitt per bruk)	442 600	375 600	396 600	414 700	457 600	434 500	436 500
Kostnader							
(snitt per bruk)	282 200	212 600	210 400	226 400	265 000	245 900	247 900
Driftsoverskott	160 500	163 300	188 200	192 400	192 600	188 400	188 700
Kalkulert rentekrav	145 000	112 300	86 200	75 900	78 900	67 800	72 400
Familiens arbeidsfortjeneste	15 500	51 000	99 900	112 300	113 500	120 600	116 300

Driftsoverskott i utleiehytter over tid har vist økning målt i så vel løpende som i faste 1998-kroner. Målt i løpende kroner har driftsoverskottet økt 17 % fra 1992 til 1998.

De fleste kostnadene til hytter endrer seg p.g.a. endringer i antall gjester per år. En kostnad som endrer seg lite med antall hyttegjester årlig, er det kalkulerte rentekrav. Kalkulert rentekrav er her synkende fra kr 145 000 først i perioden til kr 72 400 sist i perioden. Årsaken til nedgangen er i alt vesentlig nedgang i rentefoten i løpet av perioden. Kalkulert rentekrav beregnes med utgangspunkt i gjennomsnittlig bokført verdi på hytter og gjeldende rentefot (jf. tabell 2.8). Virkningen av tilbakegang i rentekrav er en sterk økning i arbeidsgodtgjøring til familien, særlig først i perioden. Mens kalkulert rentekrav er redusert til det halve i perioden, har familiens arbeidsfortjeneste økt fra kr 15 500 i 1992 til kr 116 300 i 1998 målt i løpende kroner.

2.5 Arbeidsforbruk

I en melding fra Norges landbruksøkonomiske institutt (NLI), «Nye driftsformer i landbruket» (Strømsnes 1967), ble arbeidsforbruket ved utleie av hytter på noen gardsbruk på Østlandet undersøkt. En fant der at arbeidsforbruket varierte fra 2,7 til 5,4 timer per utleieuke. Av det totale arbeidsforbruket gikk 65 % til salg og service, mens resten gikk til vedlikehold av utleiehytta.

I en annen melding fra NLI «Hytteutleie – en del av gardsdrifta» (Sjøtveit 1979) er arbeidsforbruket i hytteutleie undersøkt på 12 gardsbruk over Østlandet. Registrert arbeidsforbruk per utleieuke varierte her fra 3,5 til 4,3 timer.

På noen analysebruk med utleiehytter på Vestlandet er det i nyere tid utført arbeidsnoteringer. På et analysebruk med utleiehytter i Valdres ble det i 1998 registrert arbeidstid. Tall fra dette bruket viser at det årlige arbeidsforbruket med 12 utleiehytter (med i alt 98 utleieuker) var 247 timer. Regnet per utleieuke blir det 2,5 timer. Arbeid med utleiehytter omfatter reisetid til og fra hyttegrenda, orientering ved gjestemottak, gjestekontakt i utleietida, rydding og vask, vedlikehold av turistløyper (turstier), regnskapsarbeid m.m.

Tabell 2.10 Driftsoverskudd per hytte

r	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Antall hytter per bruk	8	12	12	12	9	10	10
Driftsoverskudd per hytte (løpende kroner)	18 100	21 100	24 000	23 800	22 200	22 300	22 500
Driftsoverskudd per hytte i 1998-kroner	20 400	23 200	26 100	25 200	23 300	22 800	22 500

Driftsoverskott per hytte var høyere midt i perioden enn først og sist i perioden. Tilbakegang i driftsoverskott per hytte i 1996 har sammenheng med at vinteren 1996 var snøfattig og kald. Det førte til at noen av brukene i en periode mistet vanntilførselen til hyttene og dermed leieinntekter. Inntektstap kombinert med økt forbruk av elektrisk varme kan forklare en del av tilbakegangen. Også 1997 og 1998 viser tilbakegang i driftsoverskott per hytte målt i faste kroner. En viktig forklaring er fortsatt nedgang i antall utleieuker per hytte.

3 Øvrig virksomhet på og utenom brukene

Virksomhet på brukene ved siden av utleiehytter har vært jordbruk og skogbruk, i tillegg til servicenæringer av forskjellig slag. Servicenæringene har vært maskinarbeid, salg av kioskvarer, drift av skiheiser og lignende. I gjennomsnitt for alle bruk har lønnsinntekt i hele perioden gitt mer i bidrag til familieinntekten enn jordbruk.

Tabell 3.1 Driftsoverskudd fra øvrig virksomhet på og utenom bruket, løpende kroner

r	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Driftsoverskudd, jordbruk	104 500	102 900	108 700	93 500	83 500	93 300	101 900
Driftsoverskudd, skogbruk	7 200	4 700	11 500	9 900	5 300	19 100	10 800
Driftsoverskudd, annen næring	33 700	36 200	28 100	30 400	21 200	4 600	35 400
Lønnsinntekt	105 600	137 600	129 900	104 100	117 900	137 700	140 300
Verdi av fam.arbeid på nyanlegg	13 100	18 500	10 900	16 500	25 600	37 000	8 200

Som Tabell 3.1 viser, har lønnsinntekt vært det betydeligste bidrag til familieinntekten ved siden av hytteutleie. Lønnsinntekt i publikasjonen «Driftsgranskinger i jord- og skogbruk», «andre bygder, Østlandet» (NILF 1998), viser kr 140 900 som samsvarer godt med det man finner på hyttebrukene.

Verdien av familiens arbeid på nyanlegg på hyttebrukene gjelder i alt vesentlig hyttebygging. Brukerne på fem av brukene har hatt egeninnsats i hyttebygging. Ett av brukene har hatt egeninnsats i hyttebygging hvert av årene i perioden, mens et annet bruk i fire år av perioden og et tredje bruk har hatt egeninnsats i tre år. Egeninnsatsen har vært større sist i perioden enn tidligere. De fleste av brukerne som har hatt stor egeninnsats i hyttebygging er handverkere ved siden av å være bl.a. turistverter. Ett av brukene har

hatt litt av familiens arbeidsinnsats i bygging av høytørke og restaurering av hovedbygning.

Driftsoverskott i jordbruk i publikasjonen «Driftsgranskinger i jord- og skogbruk», «andre bygder, Østlandet» (NILF 1998), viser kr 166 300 som er en del høyere enn det en finner på hyttebrukene (kr 101 900).

Over tid har driftsoverskott i jordbruk vært i tilbakegang. Fra 1997 kom det med et hyttebruk med mjølkeproduksjon. Et annet bruk med mjølkeproduksjon fikk også noe større driftsoverskott i 1997 enn i 1996. Ett av brukene som drev med slakteokser og høner avviklet husdyrproduksjonen på slutten av perioden. Av de seks brukene med husdyrhold hadde tre bruk mjølkeproduksjon og tre bruk sauehold i 1997. En forklaring til at driftsoverskott i jordbruk i hovedsak gikk tilbake mesteparten av perioden er at brukene med sauehold har fått redusert driftsoverskott i jordbruk over tid.

4 Totaløkonomien på brukene

Tabell 4.1 Eiendeler, gjeld og egenkapital

r	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Eiendeler	2 211 000	2 072 200	2 081 500	2 083 900	2 478 000	2 419 400	2 374 900
Gjeld	1 577 700	1 331 400	1 249 100	1 154 600	1 380 000	1 291 600	1 291 200
Egenkapital	636 400	740 700	832 400	929 400	1 098 000	1 127 800	1 083 700

Eiendeler på brukene består av bokførte verdier i utgående balanse for jordbruk, skogbruk, turistnæring, hovedbygning, private eiendeler som bil hytte og campingvogn, bankinnskudd, andre krav og kontanter.

Verdien av bokførte eiendeler øker over tid på brukene og gjelda har gått tilbake i løpet av perioden. Et unntak er 1996 da både gjeld og egenkapital økte. Gjeldsprosenten på brukene gikk ned fra 71 % i 1992 til 64 % i 1994 og til 54 % i 1998. Til sammenligning er gjeldsprosenten 32 på brukene som inngår i «Driftsgranskinger i jord- og skogbruk», «Østlandet, andre bygder» (NILF 1997).

Tabell 4.2 Nettoinntekt, privatforbruk og sparing

r	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Nettoinntekt	270 000	340 000	386 600	362 700	374 700	446 800	405 900
Privatforbruk inkl. betalt skatt	245 800	316 900	314 900	324 200	305 000	361 700	376 000
Sparing	24 200	23 100	71 700	38 500	69 700	85 000	30 000

Nettoinntekt er summen av driftsoverskott i næringer, pluss lønnsinntekt i familien pluss vederlag for familiens arbeid på nyanlegg på garden pluss utbytte av penger stående i bank og/eller aksjer m.m. minus rente- og kårutgifter. I nettoinntekta inngår ikke mottatt arv eller mottatt barnetrygd. Heller ikke tap på fordringer påvirker nettoinntekta. Formuesøkning over et kalenderår kan p.g.a. nevnte forhold bli større eller mindre enn den beregnede sparing ovenfor. Formuesforandring kan også oppstå om det tapes penger på utestående fordringer.

Sparing som henvist til ovenfor er beregnet som differansen mellom nettoinntekt og privatforbruk, og har i utvalget variert fra kr 23 100 i 1993 til kr 85 000 i 1997. Til sammenligning var sparingen negativ med kr 4 200 på brukene i «Driftsgranskinger i jord- og skogbruk», «andre bygder» på Østlandet (NILF 1997).

Inntektene på brukene med hytteutleie kommer fra flere forskjellige kilder, men det er utleiehyttene som bidrar mest med 35 til 42 prosent av inntektene i alt. Driftsoverskudd fra jordbruk og lønnsinntekt står begge for drøye 20 prosent. Det har ikke vært noe markant endring i sammensetningen av inntektene i løpet av perioden.

Tabell 4.3 Tabell. Inntektskilder på hyttebrukene i arene 1992, 1995 og 1998. Prosent

	1992	1995	1998
Driftsoverskudd hytteutleie	35	42	36
Driftsoverskott jordbruk	23	21	20
" skogbruk	2	2	2
" annen næring	7	7	7
Sykepenger	1	1	3
Lønnsinntekter	23	23	27
Familiens arbeid på nyanlegg	3	4	2
Renteinntekter	5	1	3
SUM	100	100	100

5 Drøfting og konklusjoner

Med såpass få bruk (8 til 12 stk) som ligger til grunn for undersøkelsen, vil ulikt antall bruk mellom år i betydelig grad kunne påvirke gjennomsnittresultatene, og særlig når det er store variasjoner i resultatene. I vårt materiale er det laveste registrerte driftsoverskuddet på kr 2 000, mens det høyeste er kr 1 147 000. Vi legger mindre vekt på resultatmålet familiens arbeidsfortjeneste, da den er svært avhengig av rentenivået. Endringer i familiens arbeidsfortjeneste trenger ikke nødvendigvis å innebære endret lønnsomhet i hytteutleie direkte. Derfor har vi lagt størst vekt på utviklingen i driftsoverskuddet. Gjennomsnittlig driftsoverskudd har i perioden variert mellom kr 160 000 og kr 190 000, mens familiens arbeidsfortjeneste i samme tidsrom har variert fra kr 15 000 til kr 121 000. Det er som tidligere nevnt stor spennvidde i resultatene. De sentrale utviklingstrekk i perioden er at kostnadene stiger, mens inntektene faller som følge av at antall utleieuker har falt. Oppnådd pris har derimot steget i løpet av perioden. I tabellen under vises kostnadsstrukturen på hyttebrukene.

Tabell 5.1 Kostnadsstruktur i prosent for arene 1992, 1995 og 1998

Kostnadsart	1992	1995	1998
Avskrivning, hytter og innbo	32	32	34
Vedlikehold, hytter og innbo	13	7	11
Leid hjelp	9	8	9
Annonser, reklame	6	5	4
Fellesutgifter, aktivitetstilbud	2	9	5
Administrasjon	5	4	4
Forsikring	2	3	3
Vann, kloakk og renovasjon	3	4	5
Bil- og traktorbruk	3	5	6
Elektrisitet	17	16	14
Ved til hytter, forbruksartikler	1	2	1
Hytteleie m.m.	5	4	2
Diverse	0	1	2
Sum	100	100	100

Som man ser av tabellen har ikke kostnadsstrukturen endret seg vesentlig i løpet av undersøkelsesperioden. Avskrivningene utgjør rundt en tredel, og er sammen med vedlikehold og elektrisitet den kostnadsart som teller mest. Skal kostnadene reduseres må det derfor fokuseres på å bygge rimelig, og da helst med mye egeninnsats og eventuelt med materialer fra egen skog. Når det gjelder inntektene er det bare er ett av ni bruk som har hatt økt utleiebelegg i løpet av perioden.

Mens det i 1992 var 19,5 utleieuker per hytte og bruk hadde tallet falt til 13,1 utleieuker i 1998. Dersom man kun ser på brukene som driver med ukeutleie, finner vi en nedgang fra 21,8 uke i 1993 til 16,1 uke i 1998. For brukene med ukesutleie har ukeprisen steget på samtlige bruk, fra et gjennomsnitt per bruk på kr 2 023 i 1992 til kr 2 628 i 1998.

I rapporten «Hytteutleie i Norge 2000», som ble gjort for SND, er det foretatt en undersøkelse blant 153 norske hytteutleiebedrifter. Resultatene herfra samsvarer godt med resultatene fra vår undersøkelse. Også i SND-rapporten er det 16 ukers sesong for utleiehytter. Ukeprisen er i gjennomsnitt 3 300 kroner per hytte. Omsetningen per hytte ligger i størrelsesorden 50–55 000 kroner. Lønnsomheten varierer betydelig, og de minste anleggene har dårligst økonomi regnet per årsverk. I gjennomsnitt er det ett årsverk per bedrift, og overskuddet lå mellom 150 000 og 190 000 kroner.

Litteratur

- Hammer, T 1994. *Bygdeturisme i Hedmark*, delrapport 7. Økonomiske resultat fra prøvebruk med bygdeturisme. Rapport C-035-94.
- NILF 1997. *Driftsgranskinger i jord- og skogbruk*. Regnskapsresultater 1997. S-087-98.
- Sjøtveit, O. 1979. *Hytteutleie – en del av gårdsdrifta*. Norges landbruksøkonomiske institutt. I-718-79.
- Sjøtveit, O. 1993. *Utleiehytter – en del av gårdsdrifta*. NILF-rapport C-018-93.
- Strømsnes, O. 1967. *Nye driftsformer i landbruket*. Undersøkelse over vilkår og økonomi ved drift av utleiehytter og campingplasser. Norges landbruksøkonomiske institutt. Oslo.
- Øverbø, K. 1993. *Bygdeturisme i Hedmark*, delrapport 3. Økonomiske modeller for ulike typer turismeforetak. Rapport C-013-93.