



Begrensninger ved kjøp av eiendom i Norge og trender i eiendomsmarkedene

Sølve Bærug

Norge har hatt en høykonjunktur over flere år, kombinert med et lavt rentenivå. Det har ført til meget sterk prisstigning i flere av eiendomsmarkedene. Norges Bank har økt renten, økonomien er i ferd med å normaliseres, og optimismen har avtatt i de fleste eiendomsmarkeder. I alle fall i ett marked, fritidseiendommer i fjellet, står vi foran en markert nedgang.

De siste årene har det blitt tatt bort enkelte begrensninger i eiendomsmarkedene, men det er fortsatt en sterk regulering av markedet for landbrukseiendommer. Enkelte andre spesielle markeder er også sterkt regulert, bl.a. markedet for vannkraftverk.

Etter fire år med borgelig regjering, dannet Arbeiderpartiet, Sosialistisk venstreparti og Senterpartiet en flertallsregjering høsten 2005, den såkalte rødgrønne regjeringen. Denne regjeringen er i ferd med å øke begrensningene noe når det

gjelder kjøp av landbrukseiendom og vannkraftverk.

Framstillingen nedenfor tar for seg hovedtrekkene, og utelater en god del unntaksregler og nyanser.

Begrensninger i kjøp av eiendom i Norge

For de fleste typer eiendom er det ingen spesielle begrensninger ved kjøp i Norge, men med noen viktige unntak. Nedenfor omtaler jeg de viktigste unntakene, men det er flere erverv som krever konsesjon, blant annet innen energisektoren, og ved erverv av kalksteins- og kvartsforekomster. Det er også flere bestemmelser i konsesjonsloven som virker begrensende, men de har mindre betydning enn de jeg tar opp.

Det er nesten ingen begrensninger som direkte rammer utenlandske kjøpere, blant annet som følge av tilpasninger til EUs regelverk gjennom av EØS-avtalen.

Kjøp av vannkraftverk

Vannkraftverkene i Norge utgjør betydelig andel av den samlede verdien av Norges faste eiendommer. "Nasjonalt eierskap" har vært et stridstema i over 100 år.

I følge ordlyden i den gjeldende loven, får ikke juridiske personer utenfor EØS-området konsesjon på erverv av vannfall. Private erververe og alle utenlandske erververe ble inntil i fjor gitt en tidsavgrenset konsesjon, og måtte uten vederlag gi fra seg vannfallet og anleggene til den norske stat, senest etter 60 år. Ordningen kalles "hjemfallsrett". Utlendinger må ha en representant i Norge etter nærmere bestemmelser. Bare offentlige norske foretak (blant annet kommunale foretak) blir gitt konsesjon for ubegrenset tid ved erverv av vannfall for kraftproduksjon.

EFTA-domstolen fant imidlertid i sak E-2/06, avsagt i juni 2007, at ordningen med hjemfallsrett slik den er utformet i

loven er i strid med EØS-avtalens artikkel 31 og 40. Ordningen derfor under endring. Som en provisorisk ordning gis ikke private konsesjon på erverv av vannfall, såfremt ikke minst 2/3 av kraftanlegget er i offentlig eie etter salget.

Konsesjon for landbrukseiendom

Kjøper av fast eiendom i Norge krever i utgangspunktet at kjøperen gis konsesjon. Unntakene er imidlertid såpass omfattende at det i praksis særlig er landbrukseiendom og boligeiendommer i visse områder hvor konsesjon virker begrensende på markedet. Det er ikke lenger bestemmelser i konsesjonsloven som direkte begrenser kjøp fra utlandet.

En del bestemmelser i blant annet konsesjonsloven er under revisjon, deriblant reglene om boplikt. Forslagene ligger ute til høring våren 2008. En nærmere beskrivelse av det gjeldende regelverket og forslag til endringer finnes i Landbruks og matdepartementet (2008).

Salg innenfor familien er unntatt fra konsesjonsplikt.

Ubebygde arealer i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruksområde, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til byggeområde er imidlertid unntatt fra konsesjonsplikten. Disse kan derved erverves fritt.

Bebygde eiendommer som er mindre enn 10 ha, og som har mindre enn 2 ha fulldyrket mark kan erverves fritt, med unntak av boliger i "nullkonsesjonsområdene", se nedenfor. Fram til og med 2003 var det et krav om at utenlandsboende (altså ikke knyttet til statsborgerskap) søkte konsesjon ved erverv av fritidseiendom, men den bestemmelsen ble tatt bort hovedsakelig fordi den hadde liten praktisk betydning: Det var liten utenlandsk interesse for norske fritidseiendommer, og de som søkte om konsesjon fikk stort sett alltid søknaden innvilget.

Den som kjøper en ubebygd landbrukseiendom eller en bebygd landbrukseiendom over arealgrensene som er angitt over, må søke om konsesjon. De viktigste hindringene for kjøper er at konsesjon kan nektes dersom prisen er for høy (maksimalpris), eller at konsesjonsmyndighetene setter som vilkår at kjøperen bosetter seg på eiendommen. Vanligvis settes det som vilkår at kjøperen bosetter seg på eiendommen innen ett år etter overtagelsen, og bor der i minst fem år. Selv om salg innen familien er unntatt fra konsesjonsplikt, må kjøperen likevel bo på eiendommen i minst fem år (det gis fritak i enkelte tilfeller).

Det settes ikke vilkår om boplikt for eiendommer uten jord- og skogareal, og i praksis heller ikke på en del andre eiendommer, for eksempel rene skogeiendommer uten bolighus. Den konkrete vurderingen varierer betydelig fra område til område.

Når det settes vilkår om boplikt, vil den nesten alltid være knyttet til eieren; boplikten er nesten alltid personlig. Myndighetene hevder at boplikten også kan oppfylles av andre enn eier i visse saker, men det kan etter denne forfatterens syn stilles spørsmålsteget ved hvor reell denne muligheten er i praksis. Den norske praktiseringen av personlig boplikt er antagelig på grensen av hva som aksepteres under EØS-avtalen, men norske myndigheter antar at den norske praktiseringen er innenfor de grensene som er trukket opp som akseptable innenfor EØS-regelverket i Ospelt-saken (Østerrike i 2003) og Festersen-saken (Danmark i 2007).

Det er meget sjelden utlendinger kjøper rene utmarkseiendommer i Norge. De utlendingene som kjøper landbrukseiendom, er gjerne personer som ønsker å bosette seg på denne. Det er derfor få faktiske holdpunkter for å vurdere hvor strenge konsesjonsbetingelser en utenlandsk kjøper som vil bo i utlandet i praksis ville blitt pålagt. Ut fra mitt inntrykk av den politiske prosessen ved konsesjonsbehandling, tror jeg det er betydelig sannsynlighet for at en utenlandsk kjøper ville bli pålagt noe strengere konsesjonsvilkår enn en norsk kjøper eller en kjøper som er bosatt i Norge.

Maksimalpris

Kjøper av en landbrukseiendom kan nektes konsesjon dersom man mener prisen er for høy. Regjeringen har gitt ut anbefalinger for hvordan man kan beregne dem maksimale prisen som bør aksepteres, men disse er ikke bindende. Konsesjon blir i utgangspunktet gitt av kommunen, og dette har ført til store variasjoner: I enkelte områder nekter man aldri konsesjon på grunn av "for høy" pris, mens i andre områder er myndighetene restriktive. Den nåværende regjeringen har signalisert at den ønsker at man i større grad skal nekte konsesjon dersom man mener prisen er for høy. Man må regne med at dette vil føre til en demping av prisene på landbrukseiendommer i sentrale strøk, i alle fall de prisene som kjøperne oppgir i konsesjonssøknadene.

Konsesjon for boliger i visse områder

I en del områder der etterspørselen er større etter fritidseiendommer enn etter

boliger, er konsesjonsfriheten opphevet for eiendommer som har vært eller er boliger, eller der bolig er under oppføring. Tomter til boligformål er likevel konsesjonsfrie også i slike områder. Ordningen kalles ofte "nullkonsesjonsgrense". I slike områder kan likevel kjøperen unngå å søke om konsesjon dersom vedkommende forplikter seg til at eiendommen skal brukes som helårsbolig. Denne boplikten er i motsetning til boplikten på landbrukseiendom aldri personlig, det er tilstrekkelig at "noen" bor på eiendommen. På den annen side er denne boplikten permanent, i motsetning til det som er vanlig konsesjonsvilkår på en landbrukseiendom. Ved salg innen familien er kjøperen imidlertid ikke pålagt konsesjonsplikt dersom eiendommen har vært i familiens eie i minst fem år. Derved oppstår det heller ingen boplikt, det vil si at eiendommen kan brukes som fritidsbolig. Konsesjon kan ikke nektes på grunn av for høy pris i slike tilfeller. Ordningen er for tiden gjeldende for hele eller deler av kommunen i ca. 70 av Norges 430 kommuner.

Odel

Det norske odelsinstituttet gir familiemedlemmer en tilbakekjøpsrett etter bestemte regler dersom en landbrukseiendom selges ut av familien. Odelsretten er et privatrettslig forhold mellom kjøper og den odelsberettigede, og ingen offentlig regulering. Jeg nevner den likevel i denne sammenheng, fordi kjøperen risikerer å miste eiendommen til en odelsberettiget. Odelsretten har høyst sannsynlig størst betydning for eiendomsmarkedet ved at den øker terskelen for å selge eiendommen ut av familien, slik at den reduserer antall eiendommer i det frie markedet.

Trender i eiendomsmarkedet

Norsk økonomi er meget sterk for tiden, og har vært det siden 2003/2004, med en årlig vekst i BNP utenom olje på 4–5 %. Inflasjonen har vært lav, mellom 0–2 %. Fram til nylig var det meget stort press i arbeidsmarkedet, blant annet i byggebransjen, selv med en betydelig arbeidsinnvandring. Lønnsveksten har likevel vært relativt beskjeden, men det forventes et meget godt lønnsoppgjør denne våren. Norges Bank har imidlertid kjølt ned økonomien betydelig ved gjentatte renteøkninger, som kombinert med problemene i banksektoren i kjølvannet av sub-prime-situasjonen har ført til at pengemarkedsrenten har steget fra ca. 2 % i 2004 til noe over 6 % i dag.

Økonomien er nå i ferd med å kjøles ned, men det ventes fortsatt en svak vekst.

Boliger

Det er flere kilder til boligprisutviklingen i Norge. Statistisk sentralbyrå lager en kvartalsvis statistikk, men den mest brukte lages av eiendomsmeglerbransjen selv. Den kan bl.a. lastes ned fra www.nef.no.

Norge hadde en økonomisk krise ("bankkrisen") i perioden 1988–1993. Prisene på boligeiendommer sank med om lag 30 % nominelt. Etter dette har boligprisene steget med over 300 % nominelt, og over 200 % reelt. Prisene er nå reelt ca. 80 % høyere enn topp-prisen i 1987.

Boligprisutviklingen stagnerte våren 2007, og har etter det grovt sett vært uforandret. De siste månedene har antall usolgte boliger steget betraktelig. Samtidig som salget av nybygde boliger har stanset nesten helt opp, noe som skaper store problemer for spekulanter som kjøpte boliger tidlig i byggefasen med tanke på videre salg ved ferdigstillelse. Etter en periode med mye nybygg er nå en del nye prosjekter lagt på is. I enkelte markeder har det vært en markert prisnedgang, særlig har borettslagsleiligheter med høy fellesgjeld blitt vanskelig å selge vinteren 2008.

De fleste aktørene forventer at markedet vil være relativt uforandret i den nærmeste framtid. Enkelte aktører vil ikke utelukke et markert fall, men de fleste tror ikke det vil skje. Blant årsakene er at man fortsatt forventer en rimelig sunn norsk økonomi de nærmeste årene, samtidig som tilbudssiden reduseres gjennom kraftig dempet nybygging. Det store usikkerhetsmomentet er etter min mening hvor store reservene egentlig er på tilbudssiden, og hvor lenge selgerne kan vente.

Fritidsboliger

Det finnes ingen god prisstatistikk for fritidseiendommer, men man har likevel en rimelig god oversikt over markedsutviklingen. De siste årene har prisene på fritidseiendommer steget kraftig. I fjellet har det vært meget høy nybyggingsaktivitet. Ut over i 2007 kom det tegn på et svakere marked, og våren 2008 var det et stort tilbud av fritidsboliger i fjellet, men svært få salg. Det er åpenbart at prisene på fritidseiendommer i fjellet vil gå ned, noen snakker om 20–25 %, og uttrykk som "prisras" brukes. Langs sjøen har man ikke enda sett en lignende utvikling, og et eventuelt prisfall vil antagelig bli langt mindre, blant annet fordi nyproduksjonen er liten.

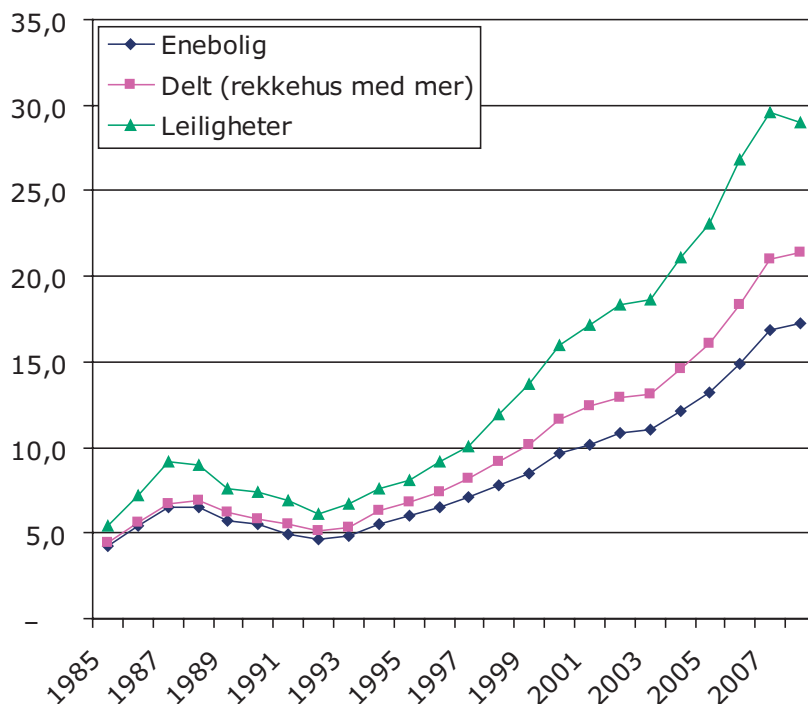
Næringseiendom

Markedet for næringseiendom i Norge har blitt mer modent de siste årene, blant annet med god likviditet, introduksjon IPD-

Nominell pris på boliger 1985 – mars 2008

Kilde: NEF, EFF, FINN.no og Econ Pöyry

NOK pr m²



indeksen i 2002 og gode markedsrapporter fra Akershus Eiendom, DNB Nor Næringsmegling og Glitnir property group. De to siste kan lastes ned fra henholdsvis www.dnbno.no/bedrift/naringseiendom og www.glitnir.no, Akershus Eiendom sender rapporten på forespørsel. Jeg henviser til disse for en detaljert gjennomgang av markedene og utsikter.

Bankkrisen fra 1988 og framover førte til en kraftigere nedgang for næringseiendom enn for bolig, prisene falt med ca. 40 %. I motsetning til bolig, vedvarte de lave prisene på næringseiendom helt til starten av 2005. Etter dette har prisene mer enn doblet seg i flere markeder. I kontormarkedet er fortsatt nybyggingen lav i Osloområdet på kort sikt, samtidig som etterspørselen er stor. Leieprisene på prestisjelokaler i Oslo økte med 40–50 % i 2007, riktignok fra et relativt beskjedent nivå. Arealledigheten er etter hvert blitt relativt lav. På den annen side ble investorene mer varsomme i sine vurderinger på slutten av 2007, og bankene mer varsomme med utlån. Eiendomsfond og syndikeringsaktører, som har vært meget aktive de siste par årene, er nå nesten fraværende i markedet, og antall omsetninger har sunket fra rekordhøye nivåer til et mer normalt nivå. Samlet har dette gitt en yieldøkning på 0,5–0,75 % og oppover, og tendenser til prisfall på enkelte eiendommer. Men

en fortsatt forventet høy etterspørsel etter arealer, samtidig som det ferdigstilles relativt lite areal på kort sikt, fører til at det neppe er grunn til å vente noen markert prisnedgang de nærmeste par årene.

På litt lengre sikt er sjansene for en markert nedgang større, siden man må forvente økt nybygging etter hvert som byggebransjen får ledig kapasitet når boligbyggingen avtar, samtidig som areal etterspørselen på næringseiendom holder seg oppe. I starten av 2008 steg igangsettingen av bygging til næringsformål betraktelig. Man risikerer at nye næringsprosjekter kommer på markedet samtidig med en dempet etterspørsel etter arealer som følge av enda mer nedkjøling i norsk økonomi. Dersom dette sammenfaller med at eiendomsfondene må være mer aktive på selgersiden som følge av innløsningskrav, kan prisfallet bli betydelig.

Landbrukseiendom

Jeg deler her landbrukseiendomssegmentet inn i hele eiendommer (bygninger, jord, skog, osv.), jordbruksarealer, skogeiendommer og utmarkseiendommer. Segmentene har en del fellestrekk.

For det første er det få omsetninger i det frie markedet i forhold til eiendomsmassen. Hovedårsaken til dette er at det er en tradisjon for at landbrukseiendommen skal forbli i familien. Det norske

odelsinstituttet forsterker som nevnt tradisjonen.

En annen grunn, er den tidligere nevnte prisreguleringen av landbrukseiendommer. I de områdene der denne håndheves strengt, men der markedsetterspørselen er høy, vil ikke en potensiell selger lovlig kunne få den prisen som markedet vil betale. Dette fører til dels til en reduksjon i tilbudet, og dels til at de reelle prisene i en del områder er vanskelig å observere, på grunn av kjøpernes og selgernes kreativitet når det gjelder oppgjørsformer.

For det andre er markedet uoversiktlig. Det finnes ikke noen felles markedsplass, eiendommene markedsføres ofte bare lokalt, og til dels skjult for naboer og slektninger. I tillegg er det en god del tilfeller der kjøper kontakter en potensiell selger direkte, uten at eiendommen er markedsført overhodet.

Det finnes heller ikke noen pålitelige databaser med informasjon om salg. Det er kjøperen som gir det offentlige eiendomsregisteret opplysning om salget er en markedstransaksjon ("fritt salg"), og opplysningene blir ikke kontrollert. Dette fører til mange feilregistreringer. Informasjon om eiendommens egenskaper på omsetningstidspunktet lagres ikke i noe register.

Vi har derfor ingen prisstatistikk for landbrukseiendommer. I tillegg til årsakene som er nevnt over, er det vanskelig å anslå prisutviklingen sikkert, fordi prisreguleringen etter konsesjonsloven blir praktisert ulikt fra område til område, og praktiseringen varierer over tid i det samme området. Betrachtingene nedenfor er mine anslag, basert på egne observasjoner og informasjon fra aktører i markedene.

Hele landbrukseiendommer

Betalingsviljen for landbrukseiendommer har økt sterkt i sentrale strøk det siste tiåret. Småbruk er meget populære, og kan nå omsettes uten konsesjon om de ikke ligger i nullkonsesjonsområdene. For tradisjonelle gårder har skiftet av regjering ført til en noe strengere praktisering av konsesjonsregelverket enkelte steder. I flere tilfeller har media gitt mye oppmerksomhet til myndighetenes nekting av konsesjon på grunn av for høy pris. Det forventes at denne politikken vil fortsette med den nåværende landbruksministeren. Tendensen til betydelig forskjell mellom betalingsvillighet og lovlig salgspris for mange sentrale landbrukseiendommer antas derfor holde seg eller forsterkes på kort sikt, og prisene vil bli holdt nede – i alle fall de "offisielle" prisene. Man kan

antagelig også på kort sikt vente enda lavere tilbud enn tidligere. I perifere strøk har antagelig prisen på hele landbrukseiendom vært relativt stabil de siste åra, og det forventes ikke store endringer i prisbildet.

Jordbruksareal

Prisen på rene jordteiger var relativt strengt regulert fram til 2002, da myndighetene signaliserte en villighet til å akseptere høyere priser. Det førte til en umiddelbar, betydelig prisoppgang i aktive jordbruksområder. Signalene fra den nåværende regjeringen fører antagelig til at prisene ikke vil øke mer på kort sikt, på tross av en relativ optimisme i jordbruket og antagelig god betalingsevne hos en del kjøpere.

Skog

Betalingsvilligheten for skogeiendommer har økt betydelig de siste par årene, etter en lengre tids generelt stigende trend. Dette gjelder særlig skogeiendommer som er attraktive som rekreasjonsobjekter, da særlig til jakt, samtidig som en betydelig økt tømmerpris nok har økt kjøpernes vurdering av tømmerressursene. I en del områder holder myndighetene prisene nede, slik at prisutviklingen har vært mer moderat.

Utmarkseiendom

Rene utmarkseiendommer påvirkes ikke av prisreguleringen. Det er få omsetninger, men til dels meget høye priser. Høsten 2005 betalte en kjøper NOK 111 millioner for et veiløst fjellområde på 14 600 hektar, der eiendommen var pålagt vernerestriksjoner. Inntektsmulighetene var relativt beskjedne. Omsetning fikk stor oppmerksomhet både i media og fra politikerne. Man må anta at prisnivået i dag og framover fortsatt vil ligge meget høyt.

Oppsummering

Eiendomsmarkedet i Norge har blitt liberalisert de siste årene, men fortsatt er omsetningen av landbrukseiendom sterkt regulert, særlig gjennom boplikt og maksimalprisregulering. I tillegg spiller odelsretten inn, selv om den ikke er en offentlig regulering. Boplikt på boligeiendommer i nullkonsesjonsområdene er også en vesentlig begrensning.

Prisene har steget i praktisk de aller fleste eiendomsmarkeder, og forventes å holde seg i de fleste markeder. Det viktigste unntaket er fritidseiendommer i fjellet, og muligens landbrukseiendom i visse områder på grunn av strengere praktisering av

maksimalprisbestemmelsene under den sittende regjeringen.

Referanser

Landbruks- og matdepartementet 2008. Høringsnotat. Endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven, Bestemmelser om bo- og driveplikt m.m. Landbruks- og matdepartementet, 5. februar 2008, 81 s. url: http://www.regjeringen.no/Upload/LMD/Vedlegg/Horinger/Horingnotat_050208_odel_konslov_mm.pdf



Sølve Bærug,
førsteamanuensis,
Institutt for
landskapsplanleg-
ging, Universite-
tet for miljø- og
biovitenskap,

postboks 5003, N-1430 Ås,
solve.barug@umb.no.