

Nyheter | Om Estate Media | Søk etter lokaler | TV | Konferanser
| Hvem leverer hva | Realinform | Ordbok

[Subr](#)

Abonner på vårt nyhetsbrev

ESTATE NYHETER

Estate Media: Kunnskaps- og markedsplassen for eiendom



GEVINST I GRUNN: Boplikten kan bli historie, om Solberg-regjeringen får det som den vil. – Det kan bety interessante muligheter for grunneiere og eiendomsutviklere, sier advokatene Mauritz Aarskog og Thomas Øslebø.

- Velkommen til nye muligheter

Varslede lovendringer vil kunne medføre nye muligheter for grunneiere og for interessenter til eiendommer som i dag er belagt med boplikt.

SKREVET AV THOR ARNE BRUN

PUBLISERT TORSDAG 23. JANUAR 2014 09:50
SIST OPPDATERT TORSDAG 23. JANUAR 2014 09:54

Mye av den faste eiendommen i Norge er beheftet med boplikt. Dette gjelder i hovedsak for landbrukseiendom og boligeiendommer langs kysten. Boplikten skal først og fremst sikre hensiktsmessig bosetting, men den kan også ha sidevirkninger som å dempe prisene ved omsetning av disse eiendommene.

Les også: [Må betale for heis de ikke bruker](#)

Ny lovgivning

Boplikten springer ut av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) fra 2003.

Liknende boplikt-regler finnes i flere andre europeiske stater og det er et tema om slike regler kan stride mot de EU og EØS-rettslige reglene om fri flyt av kapital.

Advokat Mauritz Aarskog Aarskog i Arntzen de Besche opplyser blant annet at EU-domstolen den 25. januar 2007 avsa dom for at de danske reglene om boplikt på landbrukseiendommer var i strid med disse reglene.

Les også: [Dagens transaksjonstrender](#)

Les også: [- De fleste gjør feil](#)

- Solberg-regjeringens ønske om lovendringer på dette området er imidlertid ikke begrunnet i Norges forpliktelser i henhold til EØS-avtalen, men derimot i regjeringens ønske om å gi den enkelte grunneier større råderett over egen eiendom, sier Aarskog.

Hans kollega advokat Thomas Øslebø sier at Høyre og Fremskrittspartiet i sin politiske plattform for regjeringssamarbeid har gått inn for i sin helhet å oppheve boplikten og konsesjonsloven for øvrig.

- Dersom regjeringen får med seg et tilstrekkelig flertall i Stortinget til å gjennomføre en slik lovendring, så må det forventes at det vil påvirke prisene på erverv av eiendom som i dag er beheftet med boplikt, sier han.

Les også: [Ny dom til utleiers fordel](#)

Les også: [- Fastslår ligningspraksis](#)

Hva innebærer boplikt?

Innholdet av boplikten følger av konsesjonsloven § 6, hvor det framgår at erververen må ta eiendommen som sin reelle bolig og at eiendommen regnes som erververens reelle bolig, dersom erververen er registrert som bosatt der etter reglene i folkeregisterloven.

- Det vil si at erververen av eiendom, som er beheftet med boplikt, må sørge for å oppfylle vilkårene i folkeregisterloven for å bli registrert som bosatt på eiendommen, sier Aarskog.

Les også: ["Godt snakk" ledet til bindende avtale](#)

Les også: [- Gå ikke i forliksrådsfella](#)

Thomas Øslebø forteller videre at utgangspunktet etter folkeregisterloven, med forskrifter, er at man regnes som bosatt der man regelmessig tar sin døgnhvile, men at det finnes flere unntak fra dette utgangspunktet.

- Unntakene gjelder blant annet for medlemmer av familie og for pendlere. Regelverket er detaljert. Det må studeres nøye, dersom man skal være sikker på å oppfylle vilkårene for å være registrert på den aktuelle eiendommen, sier han.

Les også: [Terskelverdiene for melding til Konkurransetilsynet heves](#)

Les også: [Gode råd i dårlige tider](#)

Når foreligger det boplikt?

Mauritz Aarskog sier at boplikt kan oppstå ved ulike eiendomserverv.

- For det første kan kommunen ved alle konsesjonspliktige erverv av fast eiendom sette vilkår om boplikt dersom det blir ansett som påkrevd for å fremme konsesjonslovens formål. Konsesjon er nødvendig for erverv eiendom med mindre det foreligger unntakshjemmel. Unntakshjemmel foreligger for det første for en del nærmere angitte ubebygde arealer. Dernest foreligger det unntakshjemmel for bebygd eiendom som ikke er over 100 dekar og der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke utgjør mer enn 25 dekar.

Les også: [Vil forenkle mva-reglene for utleiere](#)

Les også: [Slurv gir skattesmell](#)

For erverv av eiendom som etter konsesjonsloven i utgangspunktet er fritatt fra konsesjonsplikt, kan konsesjonsfriheten settes ut av kraft ved forskrift. Dette gjelder for eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig og eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig. Videre for eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål og ubebygd tomt som er regulert til boligformål.

- Slike forskrifter kan bare fastsettes etter anmodning fra kommunen, og så langt det anses nødvendig for å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål. Konsesjonsplikt etter slike forskrifter gjelder likevel ikke når erververen forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig i den tiden han eier eiendommen, enten av ham selv eller av andre, understreker Aarskog.

Les også: [Med rett til fradrag](#)

Les også: [Momsfelle blir historie](#)

Fristen for slik ikke-personavhengig tilflytting er ett år regnet fra ervervet og gjelder i hele eierens eiertid. Departementet kan etter søknad forlenge fristen når særlige grunner foreligger. Slike særlige grunner kan foreligge blant annet ved helt spesielle arbeidsforhold, spesielle forhold knyttet til barnas skolegang og at det tar uforutsett lang tid å få godkjent eiendommen som sitt reelle bosted.

- For det tredje kan boplikt følge direkte av konsesjonsloven, sier Aarskog.

- Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog følger det direkte av konsesjonsloven at odelsberettiget erverver blir pålagt boplikt.

Les også: - [Udetonerte skattebomber](#)

Les også: [God tur med riktig struktur](#)

På samme måte blir eierens ektefelle, samboere i ekteskapsliknende forhold og nærmere angitte slektninger av eieren eller eierens ektefelle, samt enkelte besvogrede av eieren pålagt boplikt ved erverv av slik eiendom. Dette gjelder for de som er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken og besvogrede som er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje.

- Slike erverv er betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst fem år.

Les også: [Lovendring kan bli gullkantet](#)

Les også: [Staten tapte sak om søksmålsadgang](#)

Hva blir konsekvensene?

Thomas Øslebø forklarer at en opphevelse av boplikten forventes å føre til større etterspørsel av landbrukseiendom og boligeiendom, som for mer kapitalsterke kjøpergrupper kan være lukrative som fritidsboliger eller hjem nummer to.

- Dette forventes igjen å medføre en prisøkning for eiendommer som i dag er beheftet med boplikt. Mitt råd til eiere av eiendom som i dag er beheftet med boplikt, men som kan ha en lukrativ alternativ bruk som fritidsbolig, er derfor å avvente eventuelt salg inntil man ser om Solberg-regjeringen klarer å gjennomføre sine ambisjoner på dette området, sier Øslebø.

Et forhastet salg vil altså kunne medføre at man går glipp av en betydelig gevinst.

Mauritz Aarskog forklarer videre at det motsetningsvis kan være et godt råd å kjøpe slik konsesjonsbeheftet eiendom nå under gjeldende regelverk, for senere å kunne ta ut en gevinst ved framtidig lovendring.

Les også: - [Det haster med å ta grep](#)

Les også: - [Ta kontakt med skattemyndighetene](#)

- Dette gjelder både for boligeiendommer i kjente fritidsområder som særlig finnes langs kysten og for landbrukseiendommer langs ferdselsårer eller i sentrale strøk – for eksempel rundt Oslo eller andre større byer, sier han.

- For erverv av landbrukseiendommer må Solberg-regjeringens ønske om å oppheve boplikten ses i sammenheng med dens også mange andre ønsker til lovendringer hva gjelder opphevelse av odelsbestemmelsen i Grunnloven, endringer i eller opphevelse av konsesjons- og jordlovgivningen og åpning for bruk av aksjeselskaper som selskapsform i landbruket, sier Aarskog.

Han poengterer at dette samlet kan medføre meget interessante muligheter for eiendomsutviklere, som ser muligheter for erverv av rimelige landbrukseiendommer for

utparsellering og videreutvikling til andre formål - med muligheter for langt høyere gevinster og avkastninger.

Mauritz Aarskog påpeker at de omtalte lovendringene enda ikke er på plass og at slike investeringer derfor vil ha et visst preg av spekulasjon.

- Gevinsten eller meravkastningen som ønskes oppnådd er i stor grad basert på en vurdering av gjeldende regelverk og forventet framtidig regelverk. Derfor vil juridiske råd være en av de viktigste innsatsfaktorene ved slike investeringer, avslutter han.

Les også: [Leietaker vant over gårdeier](#)

Les også: [All time high for eiendomsadvokatene](#)

DEL DENNE SAKEN

Våre siste saker



OPPDATERT?

ABONNER PÅ VÅRE NYHETSBREV →

Nytt logistikkbygg:



Dresser seg opp for 270 mill

NCC står for nytt bygg til Varner Retail.

[les mer](#)



Abonner på vårt nyhetsbrev

Melde deg på nyhetsbrev

Nyheter | Om Estate Media | Søk etter lokaler | TV
| Konferanser | Hvem leverer hva | Realinform | Ordbok

Søk i nyhetsarkiv

Subr



Copyright; 2010 Estate Media. Utgiver: Estate Media
AS. Rådhusgata 26, 0158 OSLO
Telefon: +47 2242 4342 Fax: 21951001 e-post:
Info@estatemedia.no
Redaktør: Thor Arne Brun
CMS & Design Estate Media | Bluepeople